

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, пр-кт Вернадского,
д. 4, корпус 1 строение 4

Кадастровый номер участка: 77:07:0010003:1621

Вариант: Строительство нежилого объекта



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ОБЪЕКТА

В настоящее время на земельном участке № 77:07:0010003:1621 (ЗАО, пр.-т Вернадского, д. 4, к. 1, стр. 4) площадью 0,33 га расположено одноэтажное нежилое здание площадью 200 кв.м. Здание ветхое, не вовлечено в хозяйственный оборот, при этом земельный участок имеет градостроительный потенциал для нового строительства.

Предлагается реализовать проект реконструкции существующего объекта (сноса и нового строительства) с возведением офисного здания (вид разрешенного использования – 4.1) площадью 7500 кв. м (высотная отметка – 21 кв.м, 5 – 6 этажей).

Также по территориальной зоне ПЗЗ возможно предусмотреть и другие (дополнительные) виды разрешённого использования ЗУ – 4.6 – общественное питание, 4.7 – гостиничное обслуживание (требуется согласование Комитета по Туризму), 3.4. – здравоохранение.

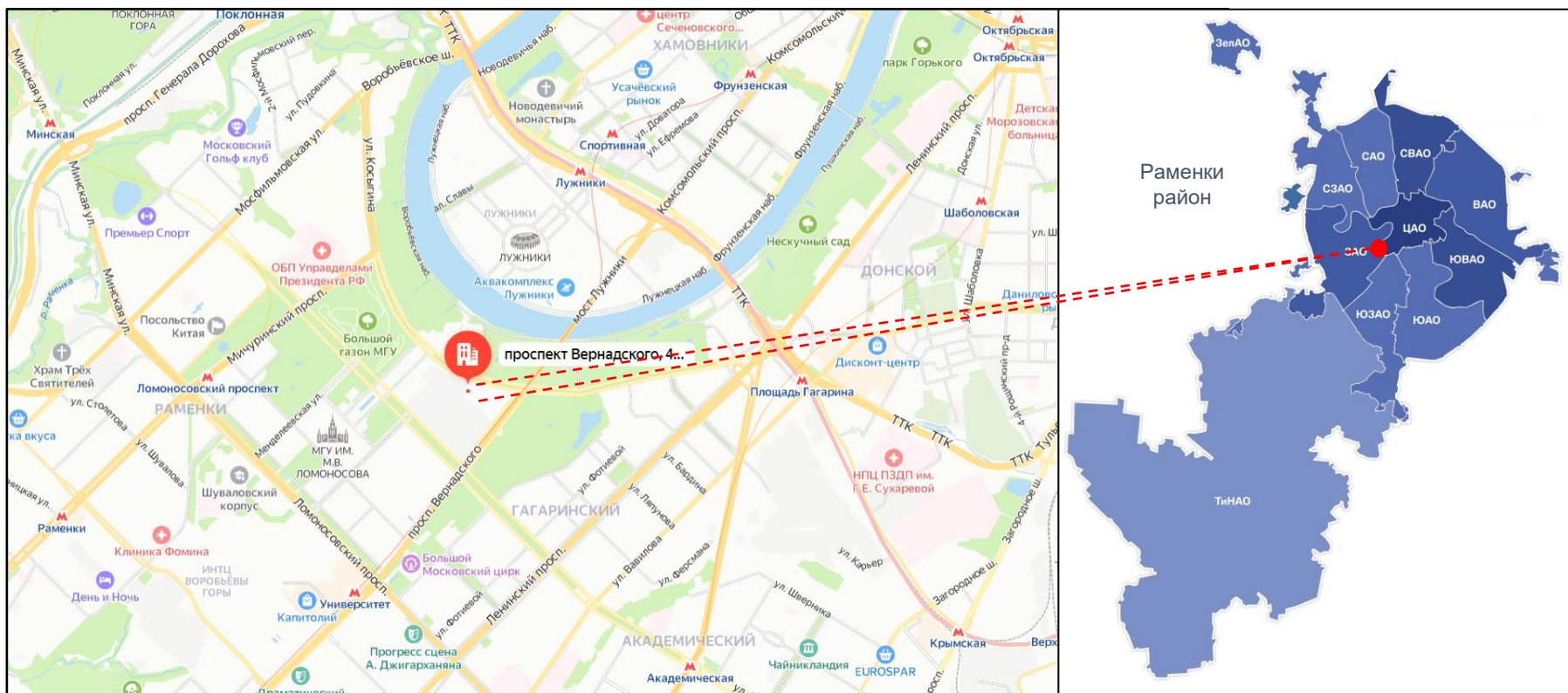
Возможно реализовать проект самостоятельно, либо после внесения изменений в ПЗЗ города Москвы продать объект через конкурентные процедуры с установленным градостроительным потенциалом (ГПЗУ).

ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НА КАРТЕ

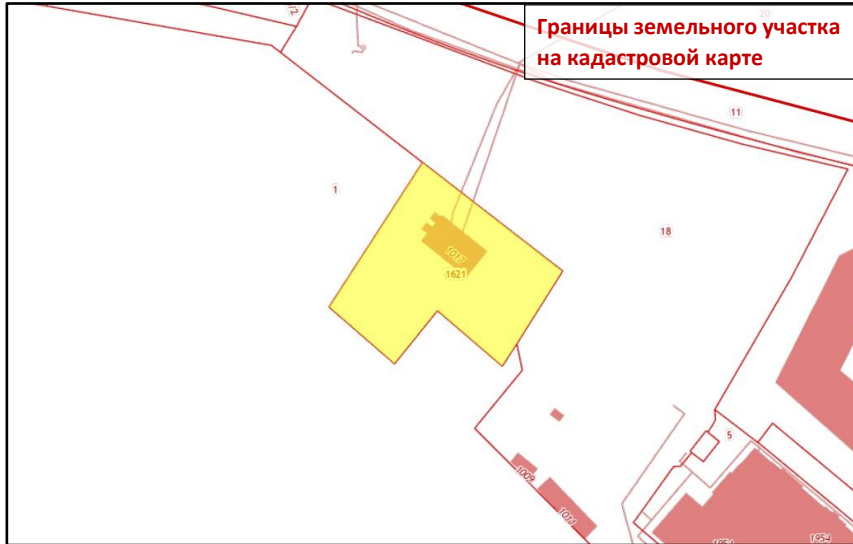
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, пр-кт Вернадского, д. 4, корпус 1 строение 4

Площадь: 3 344 кв.м. (0,33 га) Кадастровый номер: 77:07:0010003:1621



СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ - земельный участок



(СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ):

Кадастровый номер: 77:07:0010003:1621

Разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)

Кадастровая стоимость: 184 095 058,4 руб.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: **3 344 кв. м**

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТОВ НА УЧАСТКЕ: **200 кв. м**

На земельном участке расположено одноэтажное нежилое здание, построенное в 1909 году. Объект отключен от сетей.

Ограничения:

Входит в границы зон охраны объектов культурного наследия (Охранная (объединенная охранная) зона № 369 "Комплекс зданий Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова, 1949-1953 гг., арх. Ру).

Зона охраняемого культурного слоя, зона регулирования застройки.

Проект планировки территории не разрабатывался.

ПМТК не утвержден.

В границы ориентировочных/расчетных/установленных зон СЗЗ не попадает.

В границы КРТ не попадает (синие/красные зоны).

В границы УДС не попадает.

Согласно данным ПЗЗ города Москвы для территории объекта установлена территориальная зона сохраняемого землепользования № 77-08-15-000499 (фактическое использование – индекс «Ф»); основной вид разрешенного использования земельных участков устанавливается согласно данным ЕГРН (№ 779-ПП от 27.04.2022).



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Информация об объекте:

Кадастровый номер: 77:07:0010003:1017

Назначение: нежилое здание

Этажность: 1 (подземная этажность – 1)

Год постройки: 1909

Степень износа: 67% (по данным БТИ 1994г.)

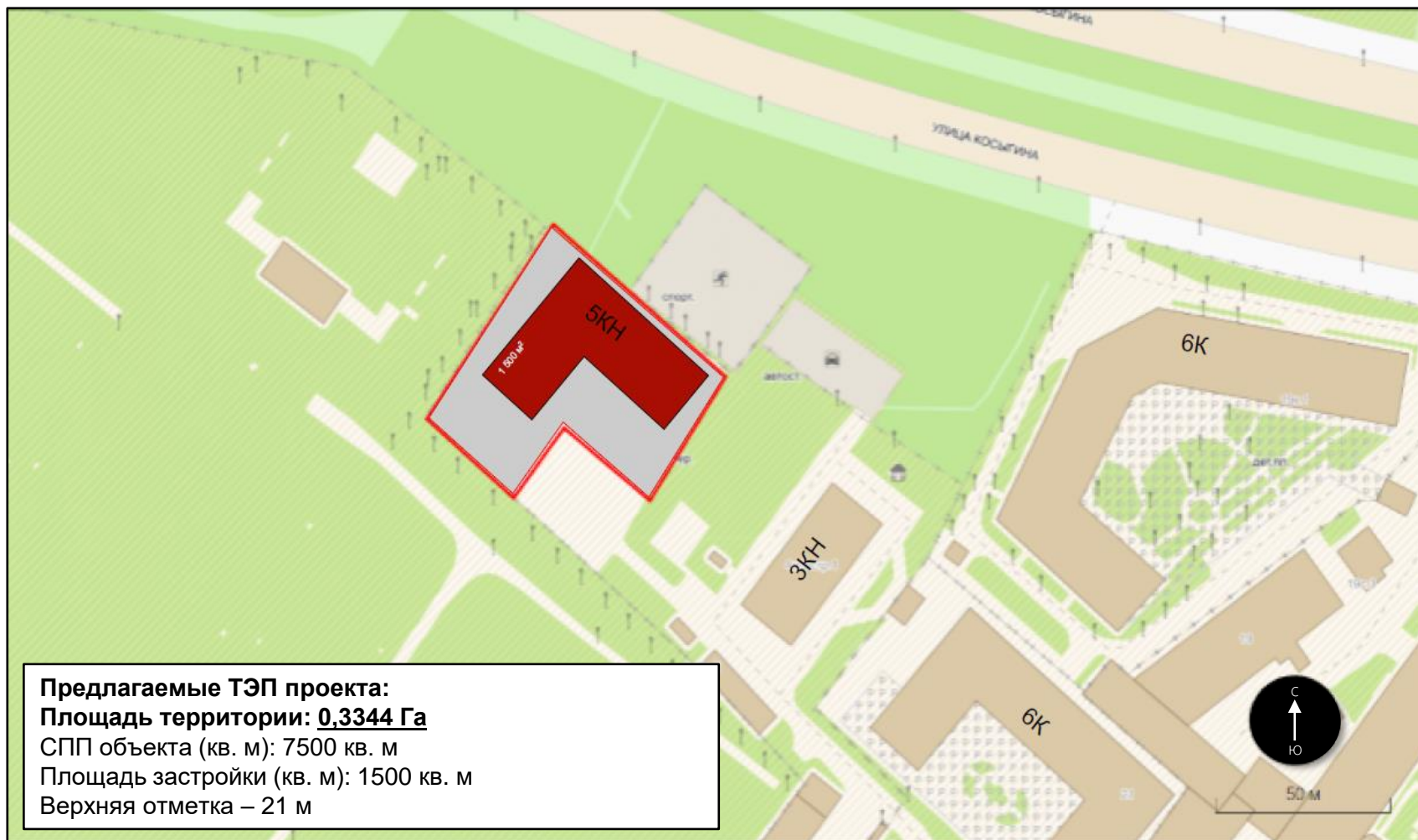
Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий: деревянные

1 ЭТАЖ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ. СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ НЕЖИЛОГО ОБЪЕКТА



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. СТРОИТЕЛЬСТВО НЕЖИЛОГО ОБЪЕКТА



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. СТРОИТЕЛЬСТВО НЕЖИЛОГО ОБЪЕКТА



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. СТРОИТЕЛЬСТВО НЕЖИЛОГО ОБЪЕКТА



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. СТРОИТЕЛЬСТВО НЕЖИЛОГО ОБЪЕКТА

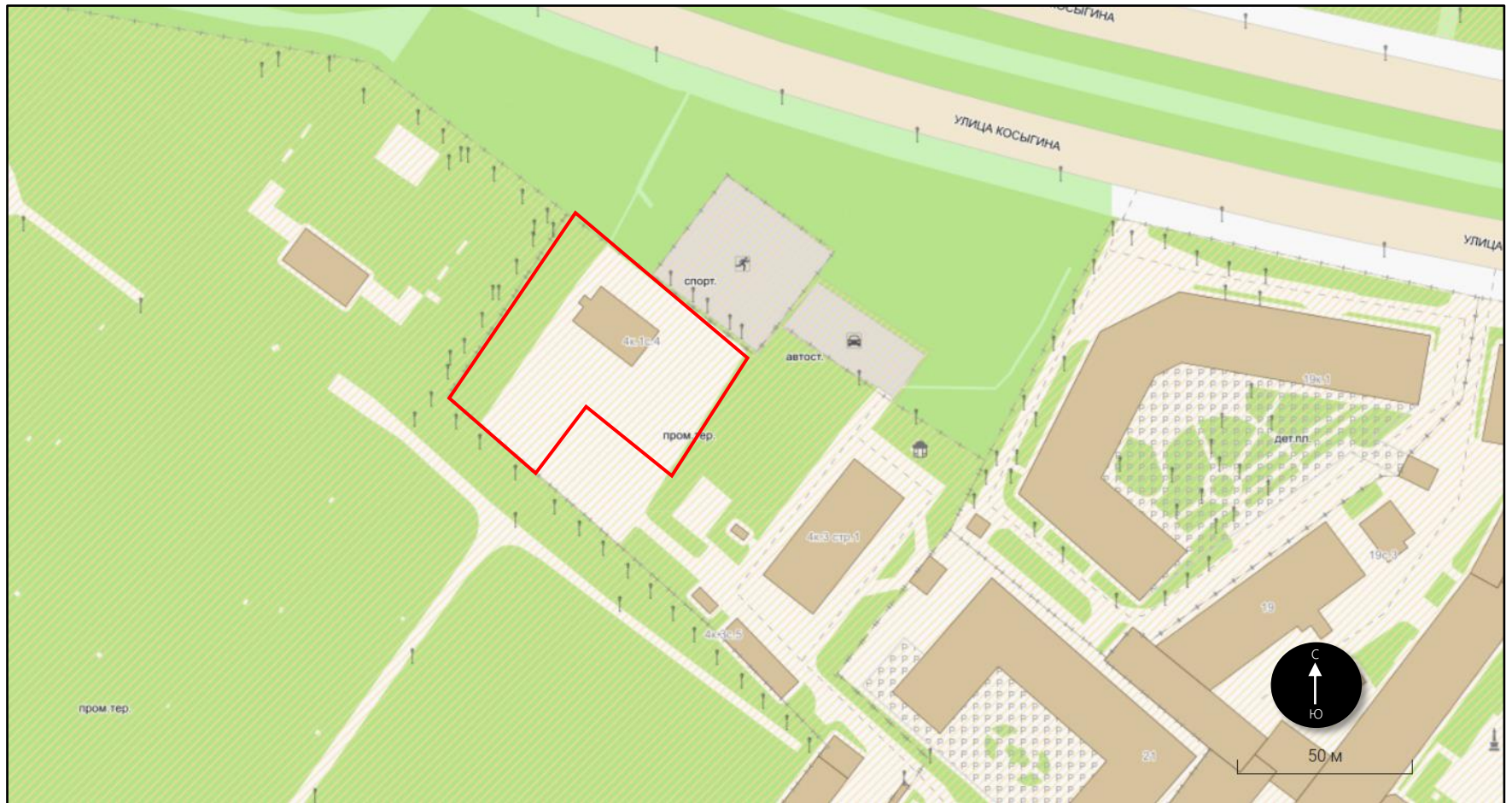


ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Ситуационный план

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

Площадь: 3 344 кв.м. (0,33 га) Кадастровый номер: 77:07:0010003:1621  - границы рассматриваемого ЗУ



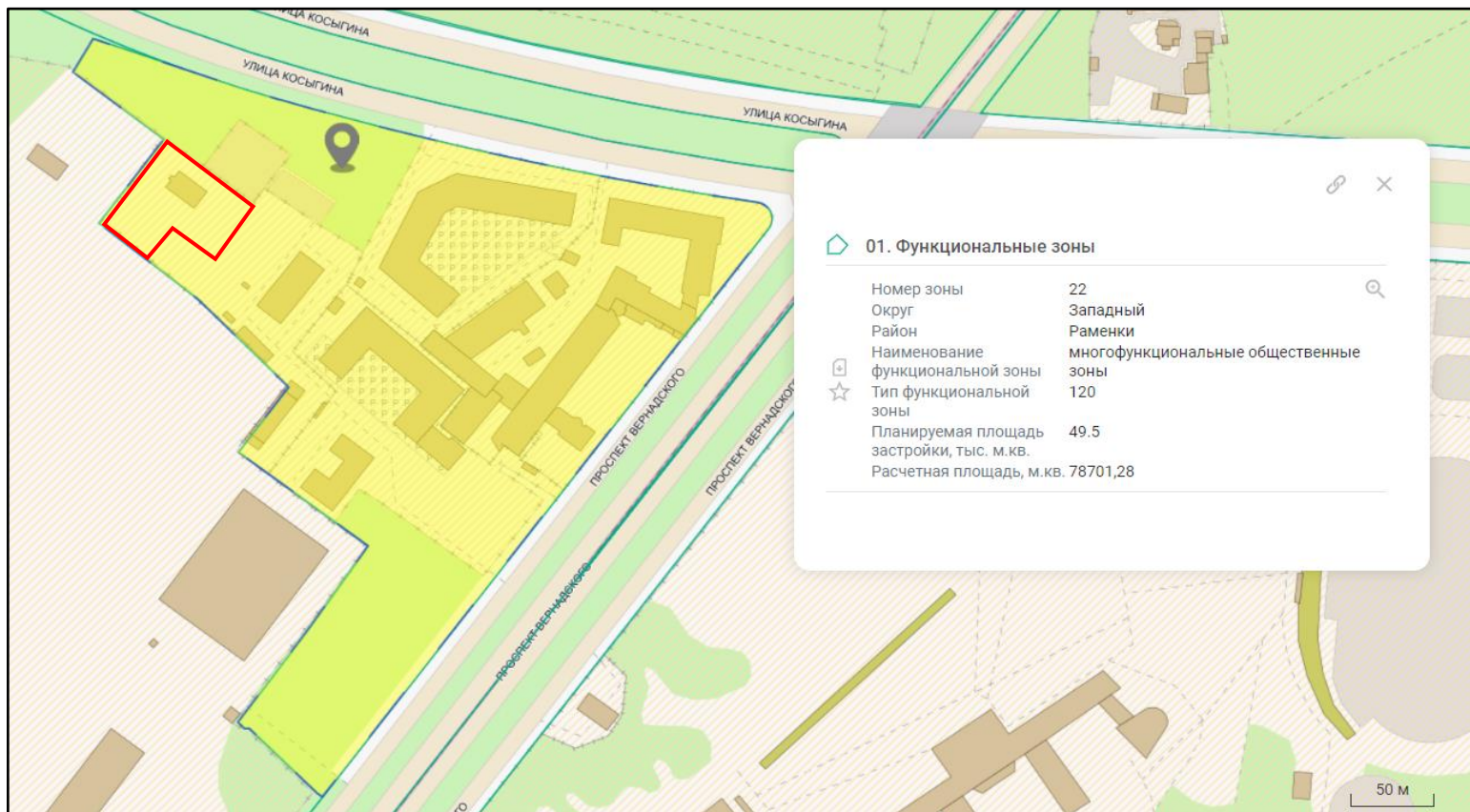
ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Функциональные зоны

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

Площадь: 3 344 кв.м. (0,33 га) Кадастровый номер: 77:07:0010003:1621

Рассматриваемый земельный участок полностью входит в многофункциональные общественные зоны.



Условные обозначения: - границы рассматриваемого ЗУ - территория распространения Зоны

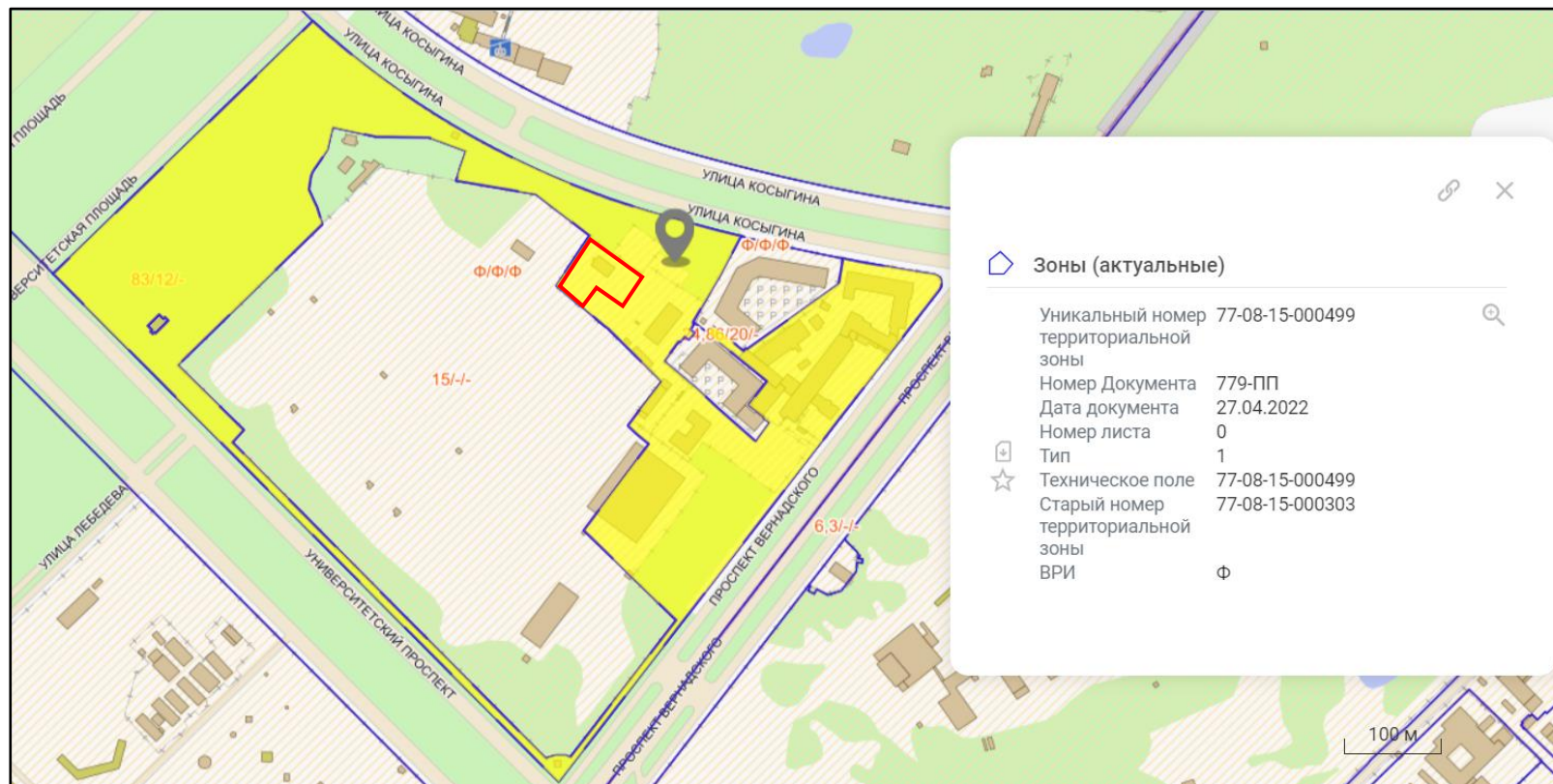


ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Правила землепользования и застройки г. Москвы

Согласно данным ПЗЗ города Москвы для территории объекта установлена территориальная зона сохраняемого землепользования № 77-08-15-000499 (фактическое использование – индекс «Ф»): основной вид разрешенного использования земельных участков устанавливается согласно данным ЕГРН (779-ПП от 27.04.2022).

Предельные параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается согласно данным ЕГРН



Условные обозначения: - границы рассматриваемого ЗУ - территория распространения Зоны

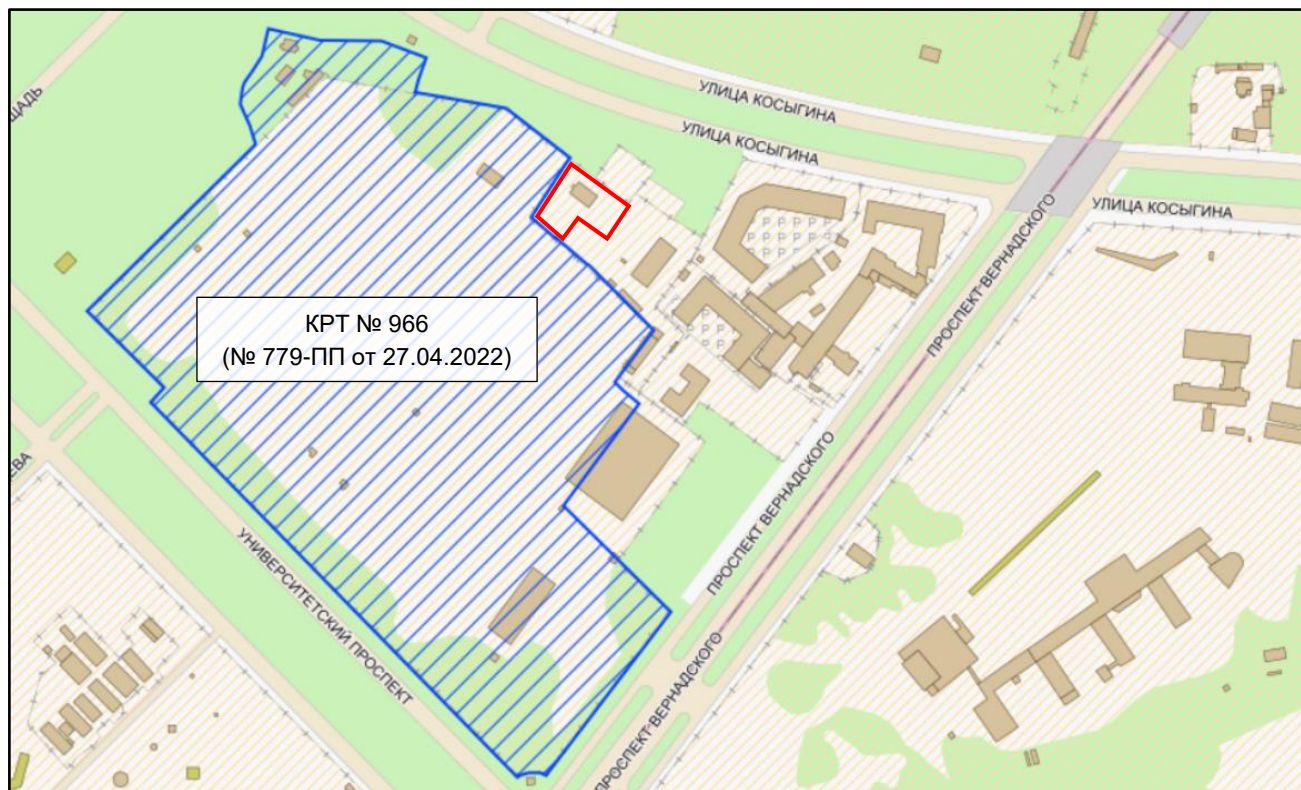


ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Комплексное развитие территорий (КРТ)



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

Площадь: 3 344 кв.м. (0,33 га) Кадастровый номер: 77:07:0010003:1621

Согласно данным ГИС ОГД города Москвы, рассматриваемый земельный участок не попадает в границы комплексного развития территорий (КРТ).



Условные обозначения:

-  - границы рассматриваемого ЗУ
-  - территория распространения зон с КРТ



ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Санитарно-защитные зоны


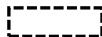

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

Площадь: 3 344 кв.м. (0,33 га) Кадастровый номер: 77:07:0010003:1621

Рассматриваемый земельный участок не попадает в границы установленных/ориентировочных/расчетных санитарно-защитных зон, территория негативного воздействия для объекта не установлена.



Условные обозначения:

-  - границы рассматриваемого ЗУ
-  - границы ориентировочной СЗЗ
-  - водоохранная зона



ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Красные линии УДС



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

Площадь: 3 344 кв.м. (0,33 га) Кадастровый номер: 77:07:0010003:1621

Рассматриваемый земельный участок, а также расположенный на нем нежилой объект не попадают в границы линий УДС.



Условные обозначения:

-  - границы рассматриваемого ЗУ
-  - границы линий УДС



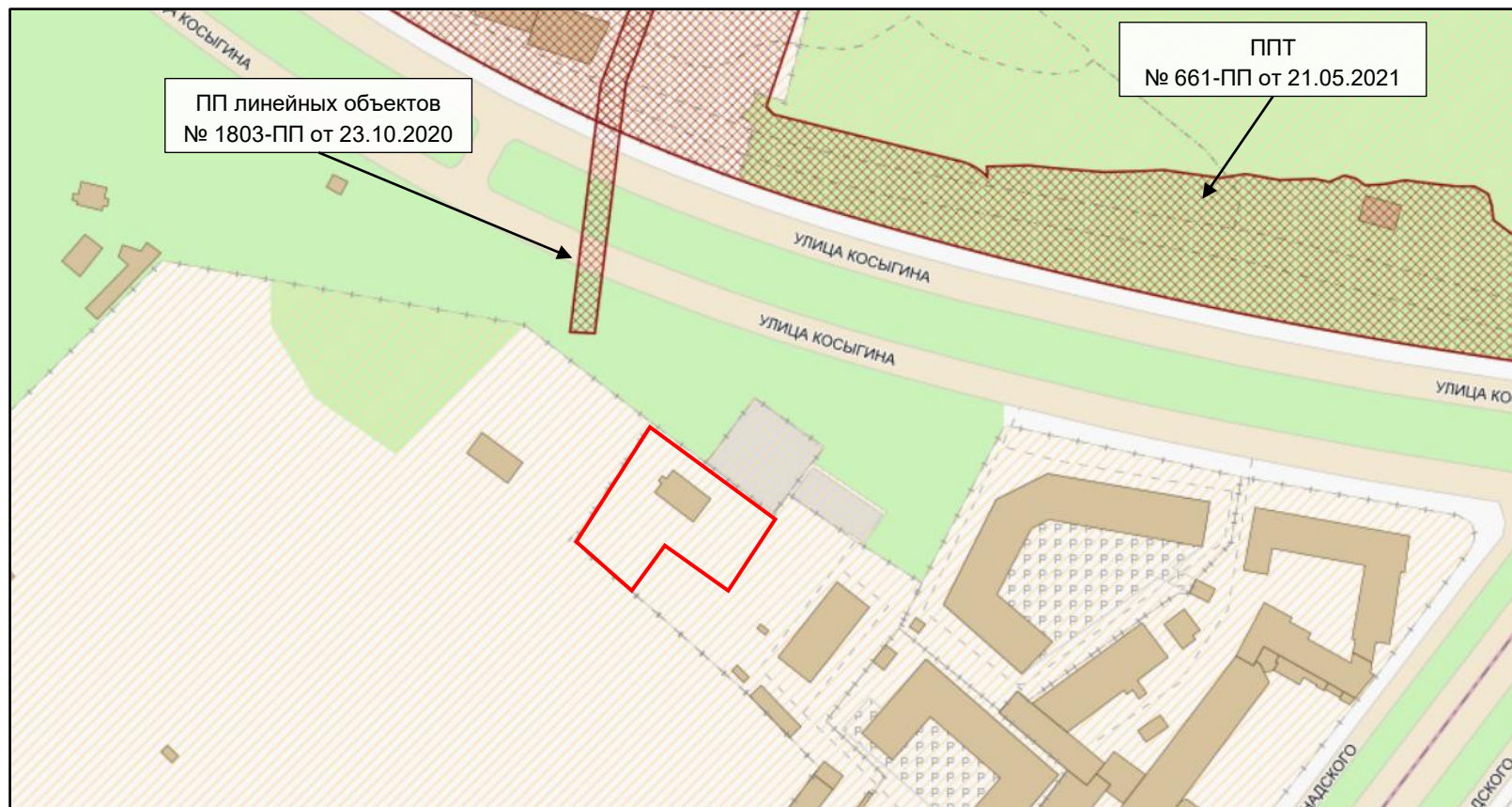
ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проекты планировки территории

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

Площадь: 3 344 кв.м. (0,33 га) Кадастровый номер: 77:07:0010003:1621

Согласно данным ГИС ОГД города Москвы, рассматриваемый земельный участок не попадает в границы разрабатываемого/утвержденного ППТ.



Условные обозначения: - границы рассматриваемого ЗУ

- территории с утвержденными ППТ



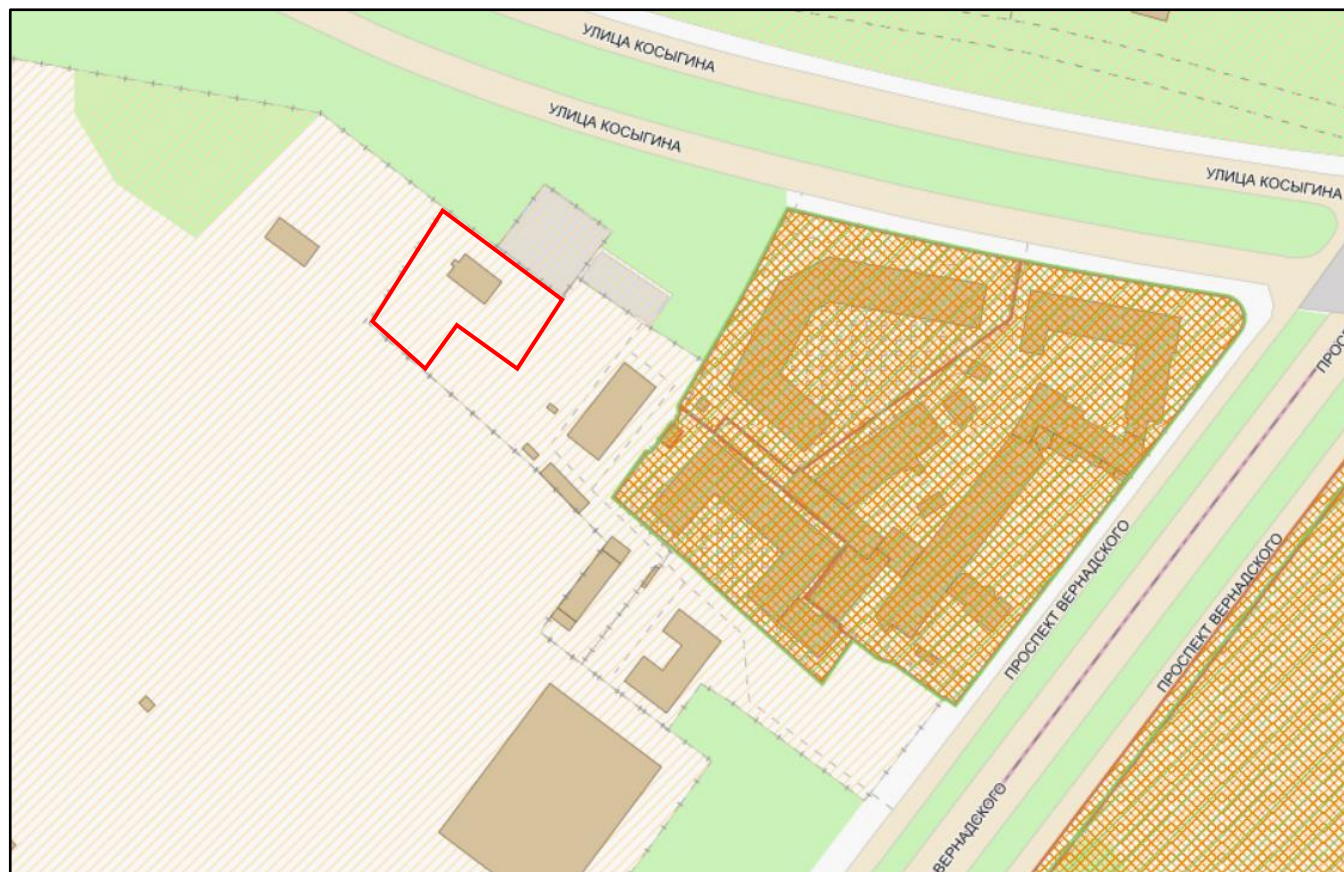
ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

Площадь: 3 344 кв.м. (0,33 га) Кадастровый номер: 77:07:0010003:1621

Согласно данным ГИС ОГД города Москвы, земельный участок № 77:07:0010003:1621, площадью 3 344 кв. м не попадает в границы разрабатываемого/утвержденного ПМТК.



Условные обозначения:

-  - границы рассматриваемого ЗУ
-  - территория с наличием ПМТК

ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА

