

ООО "Проект СПиЧ"

СПИЧ

Свидетельство СРО № 1105-2017-7813227829-П-3 от 09.06.2017 г.

Заказчик - ООО «Специализированный застройщик «Галс-Шлюзовая»

**«Жилой комплекс по адресу:
г. Москва, Шлюзовая набережная, вл. 2/1»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка.**

162/7/2021-П-ПЗУ

Том 2

**ООО "Проект СПиЧ"
СПИЧ**

Свидетельство СРО № 1105-2017-7813227829-П-3 от 09.06.2017 г.

Заказчик - ООО «Специализированный застройщик «Галс-Шлюзовая»

**«Жилой комплекс по адресу:
г. Москва, Шлюзовая набережная, вл. 2/1»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка.**

162/7/2021-П-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор:

Главный инженер проекта:



Павлов А.В.

Викторов А.Н.

2023

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата

СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА 2

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Шифр: 162/7/2021-П-ПЗУ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

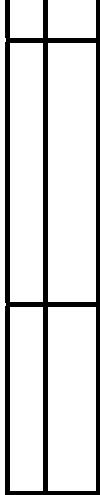
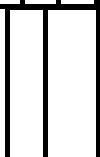
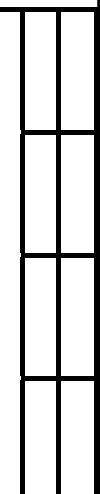
Исходные данные и условия для подготовки проектной документации

Проектная документация по объекту: «Жилой комплекс по адресу г. Москва, Шлюзовая набережная, вл. 2/1» выполнена на основании следующих документов:

- Градостроительный план земельного участка №РФ-77-4-53-3-76-2023-2585 от 16.05.2023г;
 - Договор на выполнение проектных работ
- Задание на разработку проектной документации.

Нормативные документы, требования которых учитывались при разработке Проектной документации:

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004г. №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008г. ПП №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- Постановление Правительства РФ № 815 от 28 мая 2021 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
- СП 113.13130.2016 Стоянки автомобилей;



Иzm.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
ГИП	Викторов				
Разработал	Соловьева				

Шифр:162/7/2021-П-ПЗУ-ПЗ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	14
ООО «Проект СПиЧ»		

- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.
- Альбом типовых дорожных конструкций для г.Москвы 2020г.
- Специальные технические условия на проектирование и строительство объекта, далее по тексту СТУ-1;
- Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты объекта, далее по тексту СТУ-2.

Схема планировочной организации земельного участка

а) Характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок отведенный под строительство, площадью 1.4700га, по адресу: г.Москва, Шлюзовая набережная, вл. 2/1, расположен в границах ГПЗУ №РФ-77-4-53-3-76-2023-2585 от 16.05.2023г.

Участок проектирования граничит:

- с северо-восточной стороны – со Шлюзовой набережной;
- с северо-западной – с ул.Зацепский Вал и жилой застройкой;
- с юго-западной стороны - жилой застройкой;
- с юго-восточной стороны - жилым комплексом ГМ.

На территории строительства в северо-западной части участка расположено сохраняемое здание, к которому пристраивается Жилой комплекс.

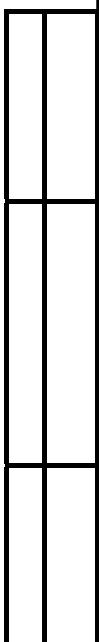
Также на территории расположены нежилые капитальные строения, подлежащие сносу.

Инженерные сети, расположенные на территории строительства, подлежат демонтажу в соответствии с ТУ.

Рельеф участка выражен перепадом высот в 1.8м (от 125.60 на северо-западе до 123.80 на северо-востоке).

Объектов, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, не имеется.

Геологические и гидрогеологические условия территории принять по результатам инженерных изысканий.



Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата

162/7/2021-П-ПЗУ-ПЗ

Лист

2

a_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территории в пределах границ земельного участка

В соответствии с п. 5 ГПЗУ:

- земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования застройки №1 в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.04.2023г. «КУВИ-001/2023-96235930;

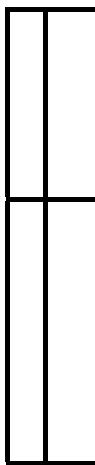
- земельный участок полностью расположен в границах зоны строгого регулирования застройки в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского Вала)";

- часть земельного участка расположена в границах охранной зоны пункта государственной нивелирной сети – марка на здании №130 в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.04.2023г. «КУВИ-001/2023-96235930;

- часть земельного участка расположена в границах зоны слабого подтопления в соответствии с приказом Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов Российской Федерации (Росводресурсы) №149 от 08.05.2018 «Об утверждении зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории г.Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов»;

- часть земельного участка расположена в границах территории среднего подтопления, внутри зон подтопления прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории г.Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 24.04.2023г. «КУВИ-001/2023-96235930;

- часть земельного участка расположена в границах зоны сильного подтопления в соответствии с приказом Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов Российской Федерации (Росводресурсы) №149 от 08.05.2018 «Об утверждении зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории г.Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов»;



Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата

162/7/2021-П-ПЗУ-ПЗ

Лист

3

- земельный участок полностью расположен в границах территории культурного слоя «Кожевнической слободы», XVI-XVII вв.н.э. (достопримечательное место), в соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.04.2023г. «КУВИ-001/2023-96235930;

- земельный участок полностью расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя №1 в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.04.2023г. «КУВИ-001/2023-96235930.

Инженерно-геологические условия территории

В соответствии с техническим отчетом по инженерно-геологическим изысканиям категория сложности инженерно-геологических условий - III (сложная).

В гидрогеологическом отношении участок изысканий в пределах исследуемой глубины до 60.0м характеризуется распространением трех водоносных горизонтов:

- первый горизонт вскрыт на глубине 5.6-17.8м (абс. отм. 107.18-117.80м), горизонт имеет напорно-безнапорный характер. Уровень установления (пьезометрический) составляет порядка 5.6-10.5м, что соответствует абсолютным высотным отметкам порядка 114.19-116.36м

Грунтами основания дорожной одежды служат грунты ИГЭ-2.

Грунты ИГЭ-2 представляют собой супесь темно-серую, песчаную, с прослойками суглинка, песка пылеватого, с вкл. обломков кирпича, древесины, битого стекла, керамики. Грунты слежавшиеся. Отложения вскрыты до глубины 2.2-10.0м. Мощность отложений составляет 0.9-9.4м. Данные грунты имеют Модуль деформации $E=11\text{МПа}$ и могут служить основанием при устройстве дорожной одежды.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства

в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения

указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничений по санитарно-защитным зонам со стороны окружающей застройки нет.

Проектируемый объект также не формирует СЗЗ.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата

162/7/2021-П-ПЗУ-ПЗ

Лист

4

в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)

Основные планировочные решения генерального плана приняты с учетом конфигурации отведенной территории и рельефа местности.

Проектируемый объект представляет собой 6-секционный многофункциональный жилой комплекс переменной этажности (1-7-8-12-27) со встроенной 2-этажной подземной автостоянкой. Кровля подземной части является благоустроенным изолированным внутренним двором. На первых этажах корпусов расположены входные вестибюли и помещения различного общественного назначения.

В соответствии с ГПЗУ проектными решениями предусмотрены следующие виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (2.6), деловое управление (1.1), магазины (4.4), общественное питание (4.6), хранение автотранспорта (2.7.1).

Предельные параметры ГПЗУ.

Параметр	Согласно ГПЗУ	По проекту
Предельная высота	100м	99.99м
Максимальная плотность	26.2тыс.м ² /га	26.2тыс.м ² /га
Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен, в т.ч.		
- жилая	37481м ²	37444.4м ²
- нежилая	34121м ²	34121м ²
	3360м ²	3323.4м ²

Основной въезд на участок запроектирован со Шлюзовой набережной вдоль фасада секции С5. Проектом предусмотрен 2-этажный подземный паркинг. Въезд/выезд запроектирован в секции С2.

Въезд пожарной машины во внутренний двор осуществляется вдоль фасада секции С6 и с Зацепского Вала вдоль секции С1.1.

Главный вход располагается со стороны Шлюзовой набережной. Вход на территорию комплекса резидентов осуществляется через центральную входную группу секции С1. Центральная входная группа имеет антресоль с доступом только для жильцов. В каждый корпус

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

зaproектирован индивидуальный вход со стороны внутреннего двора. Входы в коммерческие помещения работают на внешний периметр.

Внутренний двор максимально остается пешеходными, предусмотрен проезд только для спец. техники.

На придомовой территории комплекса предусмотрено устройство детских и спортивной площадок, а также площадок для отдыха взрослого населения.

Предусмотрено ограждение внутреннего двора комплекса.

Мощение тротуаров и тротуаров с возможностью проезда пожарной техники выполнено из тротуарной плитки.

На территории организованы проезды для пожарной техники.

Конструкции тротуаров с возможностью проезда рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей.

Расчет требуемого количества машино-мест

Расчет потребности машино-мест производится в соответствии с Заданием на проектирование.

Расчет потребности машино-мест для постоянного хранения автомобилей для жилой части.

Количество машино-мест для постоянного хранения легковых автомобилей следует определять по формуле:

$$N_n = N_\phi \times K_{bn} / 100\%, \text{ где:}$$

N_n – количество машино-мест для постоянного хранения легковых автомобилей;

N_ϕ – расчетное значение числа мест постоянного хранения легковых автомобилей

$$N_\phi = N_{жит} \times K_{авт} / 1000, \text{ где}$$

$N_{жит}$ - расчетная численность населения Комплекса,

$K_{авт}$ - показатель уровня автомобилизации;

K_{bn} - доля в % от нормативного количества машино-мест для постоянного хранения легковых автомобилей в зависимости от бальной оценки уровня потребности в машино-местах постоянного количества легковых автомобилей B_n определяется по таблице 1.

Таблица 1

B_n , баллы	K_{bn} , %
От 10 до 50	50
Более 50, но менее 75	60
Более 75	70

162/7/2021-П-ПЗУ-ПЗ

Лист

6

Балльная оценка уровня потребности в местах постоянного хранения автомобилей определена по формуле $B_n = \sum_{i=1}^7 (B_i * k_i)$, где:

B_n = балльная оценка уровня потребности в местах постоянного хранения автомобилей (баллов);

B_i = максимальный балл по критерию оценки потребности в местах постоянного хранения автомобилей I (баллов);

k_i = весовой коэффициент к максимальному баллу по критерию i.

Таблица балльной оценки уровня потребности в местах постоянного хранения.

N п/п	Критерий оценки потребности в местах постоянного хранения автомобилей, i	Макси- мальный балл по критерию, B_i	Показатели	Значения	Весовой коэффициент к максимальном у баллу по критерию i,	Расчетный балл критерия ($B_i * k_i$)
1	Доступность НГПТ	5	Число остановок различных маршрутов НГПТ в пешей доступности (до 500 м), N	3 < N 2 ≤ N ≤ 3 $N \leq 1$	0 0,5 1	
2	Интенсивность движения НГПТ	5	Интервалы движения, T, минут	$T \leq 5$ $5 < T \leq 10$ $10 < T \leq 20$ $20 < T$	0 0,5 0,75 1	5
3	Доступность станций метрополитена	15	Радиус доступности станций метрополитена, R_m , м	$R_m \leq 700$ $700 < R_m \leq 1200$ $1200 < R_m \leq 2500$ $2500 < R_m$	0 0,25 0,5 1	0
4	Доступность станций железнодорожного транспорта	15	Радиус доступности станций железнодорожн ого транспорта, R_k , м	$R_k \leq 700$ $700 < R_k \leq 1200$ $1200 < R_k \leq 2500$ $2500 < R_k$	0 0,25 0,5 1	0

5	Тип жилой застройки по уровню комфорта	20	Без учета уровня комфорта	1	20
6	Плотность застройки в границах земельного участка, K_y , м ² /га	20	$25000 \leq K_y$	0,25	5
			$20000 \leq K_y < 25000$	0,5	
			$15000 \leq K_y < 20000$	0,75	
			$K_y < 15000$	1	
7	Уточняющий коэффициент урбанизации территории города Москвы при расчете числа мест постоянного хранения автомобилей	20	T4 (Замоскворечье)	0,25	5
Итоговая балльная оценка:					40

Расположение объекта относительно станций метрополитена и железной дороги см. Приложение 1.

Общая балльная оценка уровня потребности в местах постоянного хранения автомобилей:

$B_{n} = 40$ баллов.

В случае если балльная оценка уровня потребности в местах постоянного хранения автомобилей составляет значение более 10, но менее 50 баллов включительно, число мест постоянного хранения автомобилей должно быть не менее 50% от расчетного значения аналогичного показателя, установленного в соответствии с требованиями отраслевых документов по стандартизации, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

;

Принимаем $K_{bn} = 50\%$.

В соответствии с Заданием на проектирование:

$K_{авт}$ - 350 авт

$N_{жит}$ – 800 чел.

$$N_{\phi} = 800 \times 350 / 1000 = 280 \text{ м/м.}$$

Таким образом количество мест постоянного хранения автомобилей составляет:

$$N_n = 280 \times 50 / 100\% = 140 \text{ м/м.}$$

Расчет потребности машино-мест для посетителей жилой застройки (временные стоянки).

Количество машино-места для временного хранения (гостевых) легковых автомобилей N_r следует предусматривать в количестве 10% от нормативного количества машино-мест для постоянного хранения

Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата	Лист
						162/7/2021-П-ПЗУ-ПЗ

легковых автомобилей N_{ϕ} :

$$N_r = 280 \times 10 / 100\% = 28 \text{ м/м.}$$

Расчет потребности машино-мест для помещений общественного назначения.

Количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей встроенных помещений общественного назначения рассчитывается по формуле:

$$N_b = S/S_n \times K_2 \times K_3, \text{ где:}$$

S – площадь помещений одного функционального назначения. Помещения БКТ относятся к следующим категориям:

Офисы $S = 1138.0 \text{ кв.м.}$

Магазины $S = 202.8 \text{ кв.м.}$

Общественное питание $S = 264.5 \text{ кв.м.}$

Офисы (служба) $S = 80.0 \text{ кв.м.}$

Офисы (сущ) $S = 461.0 \text{ кв.м.}$

S_n - показатель площади помещений одного функционального назначения на одно машино-место для временного хранения легковых автомобилей;

Офисы $S_2 = 60 \text{ кв.м.}$ на одно м/м.

Магазины $S_2 = 70 \text{ кв.м.}$ на одно м/м.

Общественное питание $S_2 = 60 \text{ кв.м.}$ на одно м/м.

Офисы (служба) $S_2 = 60 \text{ кв.м.}$ на одно м/м.

Офисы (сущ) $S_2 = 60 \text{ кв.м.}$ на одно м/м.

$K_2 = 0.7$ – уточняющий коэффициент к количеству машино-мест в зависимости от зоны доступности территории городским пассажирским транспортом.

$K_3 = 0.7$ – уточняющий коэффициент урбанизации территории города Москвы

Таким образом количество машино-мест временного хранения легковых автомобилей встроенных помещений общественного назначения составляет:

$$N_b (\text{офисы}) = 1138.0 / 60 \times 0.7 \times 0.7 = 10 \text{ м/м.}$$

$$N_b (\text{магазины}) = 202.8 / 70 \times 0.7 \times 0.7 = 2 \text{ м/м.}$$

$$N_b (\text{общественное питание}) = 264.5 / 60 \times 0.7 \times 0.7 = 3 \text{ м/м.}$$

$$N_b (\text{офисы (служба)}) = 80.0 / 60 \times 0.7 \times 0.7 = 1 \text{ м/м.}$$

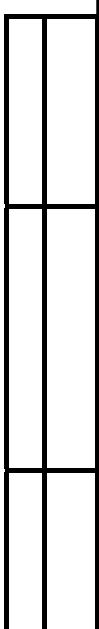
$$N_b (\text{офисы (сущ)}) = 461.0 / 60 \times 0.7 \times 0.7 = 4 \text{ м/м.}$$

$$\text{Итого: } N_b = 10 + 2 + 3 + 1 + 4 = 20 \text{ м/м.}$$

Количество машино-мест для хранения легковых автомобилей МГН:

Машино-места для МГН для постоянного хранения автомобилей жителей и для сотрудников встроенных помещений общественного назначения не предусматриваются в соответствии с Заданием на проектирование, согласованным в Департаменте соц. Защиты.

Количество парковок для гостевого и временного хранения легковых автомобилей МГН предусматривается в количестве 10% от общего числа расчетного показателя.



Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата

162/7/2021-П-ПЗУ-ПЗ

Лист

9

Гостевые парковки для МГН для жилой части:

$$N_r = 28 \times 10 / 100\% = 3 \text{ м/м.}$$

Временные парковки для МГН для общественных помещений:

$$N_r = 20 \times 10 / 100\% = 2 \text{ м/м.}$$

ИТОГО по расчету:

Количество машино-мест всего – 188м/м, в т.ч. для МГН – 5 м/м, в т.ч.:

Количество машино-мест постоянного хранения – 140 м/м;

Количество гостевых машино-мест – 28 м/м, в т. ч. для МГН – 3 м/м, в т.ч. 2м/м для М4;

Количество машино-мест для помещений общественного назначения – 20 м/м, в т.ч. для МГН – 2м/м, в т.ч. 1м/м для М4.

ИТОГО по проекту:

Количество машино-мест всего – 316 м/м, в т.ч. для МГН – 5 м/м, в т.ч.:

Количество машино-мест постоянного хранения – 267 м/м – в подземном паркинге;

Количество гостевых машино-мест – 28 м/м, в т. ч. для МГН – 3 м/м, в т.ч. 2м/м для М4 - на наземной автостоянке;

Количество машино-мест для помещений общественного назначения – 21 м/м, в т.ч. для МГН – 2м/м, в т.ч. 1м/м для М4 - на наземной автостоянке.

Таким образом принятное по проекту количество машино-мест превышает необходимое по расчету.

г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	га	1.4700
2	Площадь застройки зданий и сооружений, в т.ч. - существующие здания и сооружения - проектируемый ЖК - проектируемая ТП	м ²	4020 225.2 3758.2 36.6
3	Площадь твердых покрытий	м ²	5392
4	Площадь покрытий из георешетки	м ²	544
5	Площадь дорожек и площадок из гальванического покрытия (Терравей)	м ²	601

6	Площадь площадок с резиновым покрытием	м ²	392
7	Площадь деревянного настила	м ²	69
8	Площадь озеленения	м ²	3512
9	Сохраняемая территория	м ²	170

д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

На территории расположены нежилые капитальные строения, подлежащие сносу.

Инженерные сети, расположенные на территории строительства, подлежат демонтажу в соответствии с ТУ.

В соответствии с томом ПОС: в связи с принятыми конструктивными решениями по разработке котлована и устройству подземной части сооружения требуется снижение уровня надьюрского водоносного горизонта.

1 Снижение уровня подземных вод надьюрского водоносного горизонта при разработке пионерного котлована до отметки 139,90 м предполагается выполнить с помощью водопонизительных скважин, оборудованных погружными насосами.

2 Снижение уровня надьюрского водоносного горизонта при разработке котлована под приемки предполагается выполнить с помощью иглофильтровых установок.

В соответствии с данными гидрогеологических изысканий в разделе КР выполнены расчеты на всплытие. Устойчивость против всплытия обеспечена.

Принятые планировочные отметки в зоне подтопления выше отметок прилегающей территории. Вертикальной планировкой предусмотрен отвод ливневых стоков от здания по спланированному рельефу в сеть ливневой канализации.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

План организации рельефа выполнен в увязке с отметками прилегающей территории.

Вертикальная планировка решена методом проектных горизонталей сечением 0,10м. Проектные решения принимались с учетом:

- обеспечения оптимальной высотной посадки здания жилого комплекса и подземной автостоянки. Абсолютные отметки «0,00» 125.65;
- Отметок Шлюзовой набережной ;
- отметок Зацепского вала;

Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата	162/7/2021-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							11

- отметок прилегающей территории
- существующего рельефа;
- удобного и безопасного движения транспорта и пешеходов. Продольные уклоны проезда и тротуаров приняты 0,005-0,050 (локально до 0.080), поперечные уклоны – 0,005-0,010;
- отвода поверхностных вод. Ливневые воды по твёрдому покрытию направляются в дождеприемные лотки и далее в подземный паркинг. Из паркинга водосток через отдельные выпуски направляется в сети ливневой канализации.

Сопряжение разных поверхностей (тротуаров, площадок, газонов) в одном уровне осуществляется с устройством металлического борта.

Сопряжение существующего рельефа и спланированных участков осуществляется по средствам устройства планировочных полос.

е) Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство территории выполнено с учетом повышения ее эксплуатационных качеств.

Благоустройство территории включает:

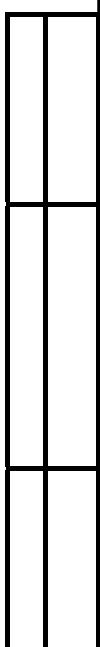
- устройство проездов с покрытием из асфальтобетона;
- устройство тротуаров с покрытием из тротуарной плитки;
- устройство детских игровых площадок;
- устройство спортивной площадки;
- устройство площадок для отдыха взрослого населения;
- установка МАФ (скамейки, урны);
- устройство уличного освещения.

Озеленение территории представлено посадкой деревьев, кустарников, устройством цветников и газонов.

Минимальная толщина субстрата при посадке кустарников на кровле гаража составляет 0.40м, для посадки деревьев – 0.80м.

Породный состав подобран в соответствии с рекомендациями отдела мониторинга зеленых насаждений г.Москвы по «Ассортименту древесно-кустарниковых растений, рекомендуемых в различных типах и категориях озеленения в г. Москве и Московской области».

При посадке кустарников в ямы и траншеи вносится плодородный растительный грунт 100%. Для стимулирования роста корневой системы посаженных растений и улучшения их приживаемости в послепосадочный период применяются биостимуляторы типа «Биоплекс», а



Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата

162/7/2021-П-ПЗУ-ПЗ

Лист

12

по периметру приствольного круга – комплексные удобрения, содержащие, кроме основных элементов питания, микроэлементы.

Толщина растительного слоя для устройства газона принята 20 см.

По результатам Дендрологического обследования, за все деревья, расположенные на территории и подлежащие вырубке, выплачивается их компенсационная стоимость.

Расчет площади озеленения, а также площадок для игр детей и отдыха взрослого населения.

Количество жителей – 800чел.

Площадь озеленения ЖК определяется из расчета 5кв.м. на 1 жителя.

$800 \times 5 = 4000$ кв.м. (по проекту 4002кв.м. (включая площадь газона в георешетке))

Площадь площадок для игр детей определяется из расчета 0,5кв.м на 1 жителя.

$800 \times 0.5 = 400$ кв.м. (по проекту 454кв.м.)

Площадь площадок отдыха для взрослого населения определяется из расчета 0,1кв.м на 1 жителя.

$800 \times 0.1 = 80$ кв.м. (по проекту 104кв.м.)

Мусороудаление.

Жильцы комплекса самостоятельно доставляют мусор в помещения временного хранения мусора на -1 этаже (паркинг). По мере заполнения контейнеры транспортируются службой эксплуатации через помещение автостоянки на -1 этаже. Из помещений временного хранения отходов контейнеры перемещаются обслуживающим персоналом в помещение тамбур-шлюза. В данном помещение контейнеры собираются в течении дня. Из помещения тамбур-шлюза перед приездом мусоровоза заполненные контейнеры служебным подъемником поднимаются на уровень первого этажа и через транзитное пространство выкатываются к площадке ТБО, около которой и происходит загрузка мусоровоза.

- з) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.**

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения

Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата

162/7/2021-П-ПЗУ-ПЗ

Лист

13

и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения

к) Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения

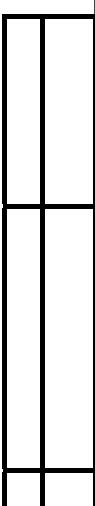
л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения

Основной въезд на участок запроектирован со Шлюзовой набережной вдоль фасада секции С5.

Въезд пожарной машины во внутренний двор осуществляется вдоль фасада секции С6 и с Зацепского Вала вдоль секции С1.1.

Проектом предусмотрен 2-этажный подземный паркинг. Въезд/выезд запроектирован в секции С2.

Внутренний двор максимально остается пешеходными, предусмотрен проезд только для спец. техники.



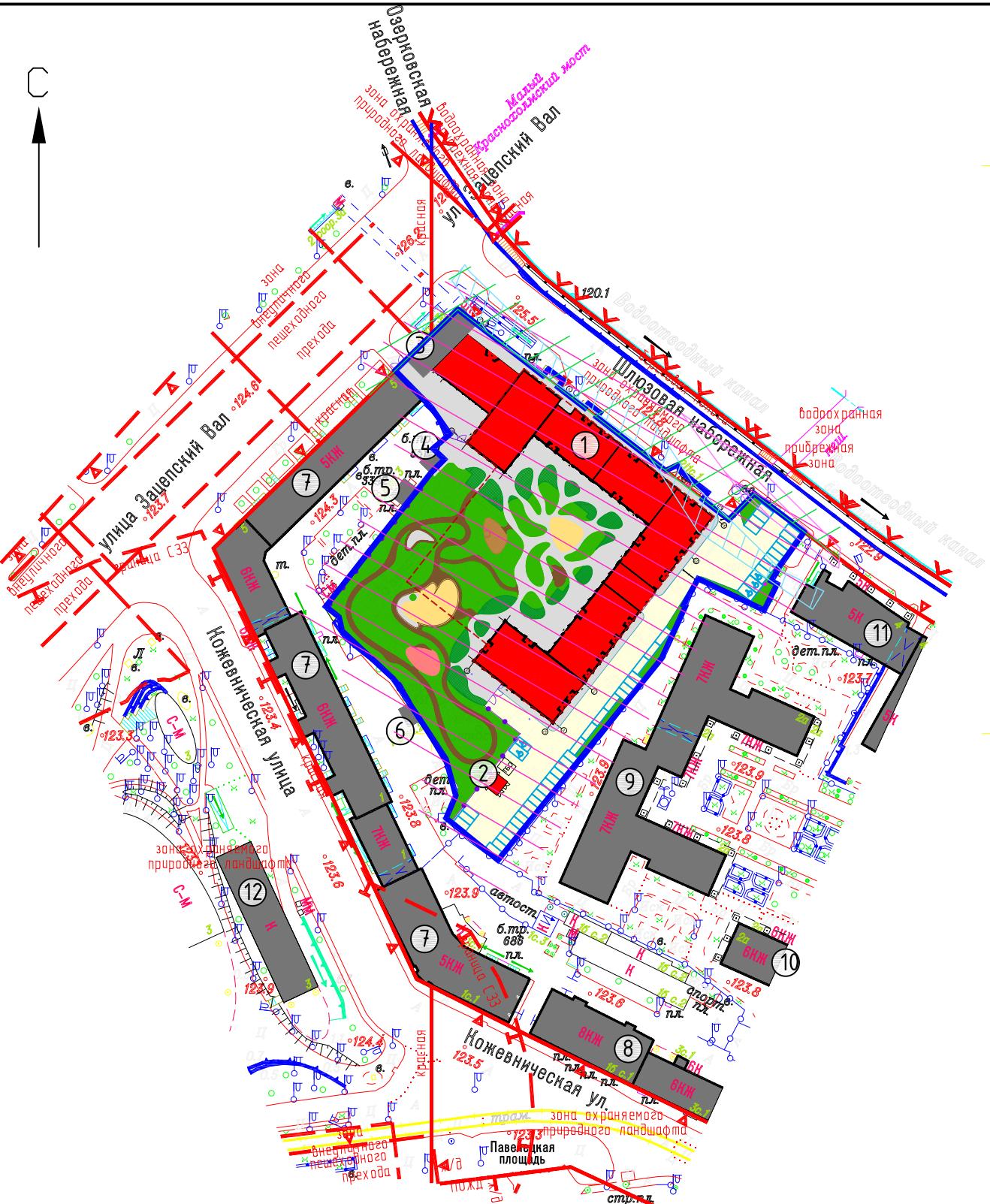
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата

162/7/2021-П-ПЗУ-ПЗ

Лист

14

Согласовано	
Взам. ич. №	





Условные обозначения линий градостроительного регулирования

КРАСНАЯ	границы территории общего пользования улично-дорожной сети	ЛЭП	границы лесопарковых зеленых поясов	КЛ ТОР	границы территорий общего пользования
береговая	границы береговых полос	зона регулирования застройки ОКН	границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности	ПК	границы объектов природного комплекса города Москвы
в	границы водоохранных зон	ПОЖД	границы полос отвода железных дорог	КЛ ЛО	границы территорий, занятых линейными объектами
охранная зона ОКН	границы охранных зон объектов культурного наследия	защитная зона ОКН	границы защитных зон объектов культурного наследия	зона затопления и подтопления	границы зон затопления и подтопления
▲ ▲ ▲ ▲ ▲	границы приэдромной территории	зона охраняемого объекта	границы зон охраняемого объекта	зона I пояса санитарной охраны	границы зон I пояса санитарной охраны
зона II пояса санитарной охраны	границы зон II пояса санитарной охраны	зона прибрежных защитных полос	границы прибрежных защитных полос	охранная зона боевого О	границы зон охраняемого военного объекта
режим	границы режимов регулирования градостроительной деятельности	охранная зона радиотехнического О	границы зон ограничений передающего радиотехнического объекта	зона охраняемого природного ландшафта	границы зон охраняемого природного ландшафта
охранная зона ООПТ	границы охранных зон особо охраняемой природной территории	санитарно-защитная зона	границы санитарно-защитных зон	ООЗТ	границы особо охраняемых зелёных территорий
охранная зона О электроэнергетики	границы охранных зон объектов электроэнергетики	охранная зона ОИ метрополитена	границы охранных зон инфраструктуры метрополитена	охранная зона связи	границы охранных зон линий и сооружений связи
охранная зона трубопроводов	границы охранных зон трубопроводов	охранная зона теплосетей	границы охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды	Тер ОКН	границы охранных зон пунктов государственной геодезической, нивелирной и гравиметрической сети
зона мин. расстояний	границы зон минимальных расстояний	Резерв. ООПТ	границы охранных зон тепловых сетей	техническая зона	границы территорий, зарезервированных для образования особо охраняемых природных территорий и уличных переходов
▼ ▼ ООПТ ▼	границы особо охраняемых природных территорий	зона внеуличного пешеходного перехода	границы территорий общего пользования ОДМС	зона сооружений транспорта	границы технических зон инженерных коммуникаций и сооружений
техническая зона метрополитена	границы технических зон метрополитена	КЛ ОДМС	границы территории общего пользования	жесткая зона II пояса санитарной охраны	границы полос воздушных подходов на аэродромах
линия застройки	границы линий застройки	зона IБ пояса санитарной охраны	границы зон IБ пояса санитарной охраны	зона транспортных сооружений	границы зон транспортных сооружений
зона IА пояса санитарной охраны	границы зон IА пояса санитарной охраны	Памятник природы	границы памятников природы	жесткая зона II пояса санитарной охраны	границы жёсткой зоны II пояса санитарной охраны
зона III пояса санитарной охраны	границы зон III пояса санитарной охраны			режим	границы режимов природного комплекса

Словарь словесных обозначений подземных инженерных коммуникаций

	водопровод (водовод)
	канализация
	кабель МОСЭНЕРГО
	кабель ДС
	кабель радио
	иlopровод
	бронированный кабель связи
	кабельный коллектор МОСЭНЕРГО
	общий коллектор
	водосток
	газопровод
	кабель МОСГОРСВЕТ
	кабель МПС
	золопровод
	кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС
	волновод
	кабель заземления
	пр
	проекты
	теплопровод
	кабель телевидения
	кабель связи УПО
	воздухопровод
	телефон. канализация
	блочная канализация МОСЭНЕРГО
	бездейств. прокладки

Условные обозначения:

	Граница проектирования
	Существующее ограждение
	Проектируемое ограждение
	Сносимые здания и сооружения.
	Существующие здания и сооружения
	Проектируемые здания и сооружения

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

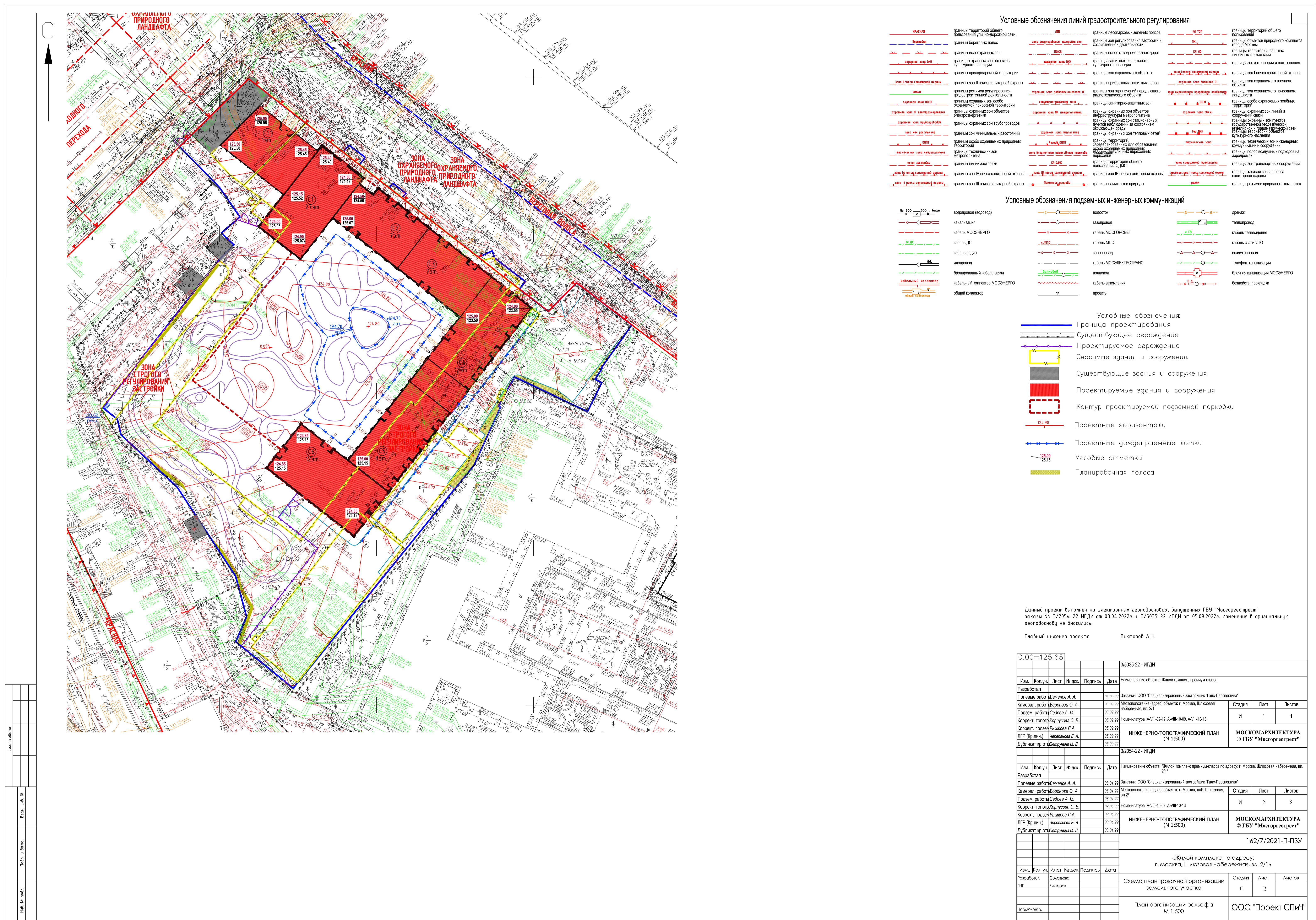
обозначение на плане	Наименование	Примечание
C1...C6	Секции Жилого комплекса	Проект.
ТП	Трансформаторная подстанция* (выполняется по отдельному проекту)	Проект.

данний проект выполнен на электронных геоподснонах, выпущенных ГБУ "Мосгоргеотрест"
казы NN 3/2054-22-ИГДИ от 08.04.2022г. и 3/5035-22-ИГДИ от 05.09.2022г. Изменения в оригинальную
подснову не внесены.

— 8 — *Journal of Economic Research* 2011, Volume 14, Number 1, pp. 1–24

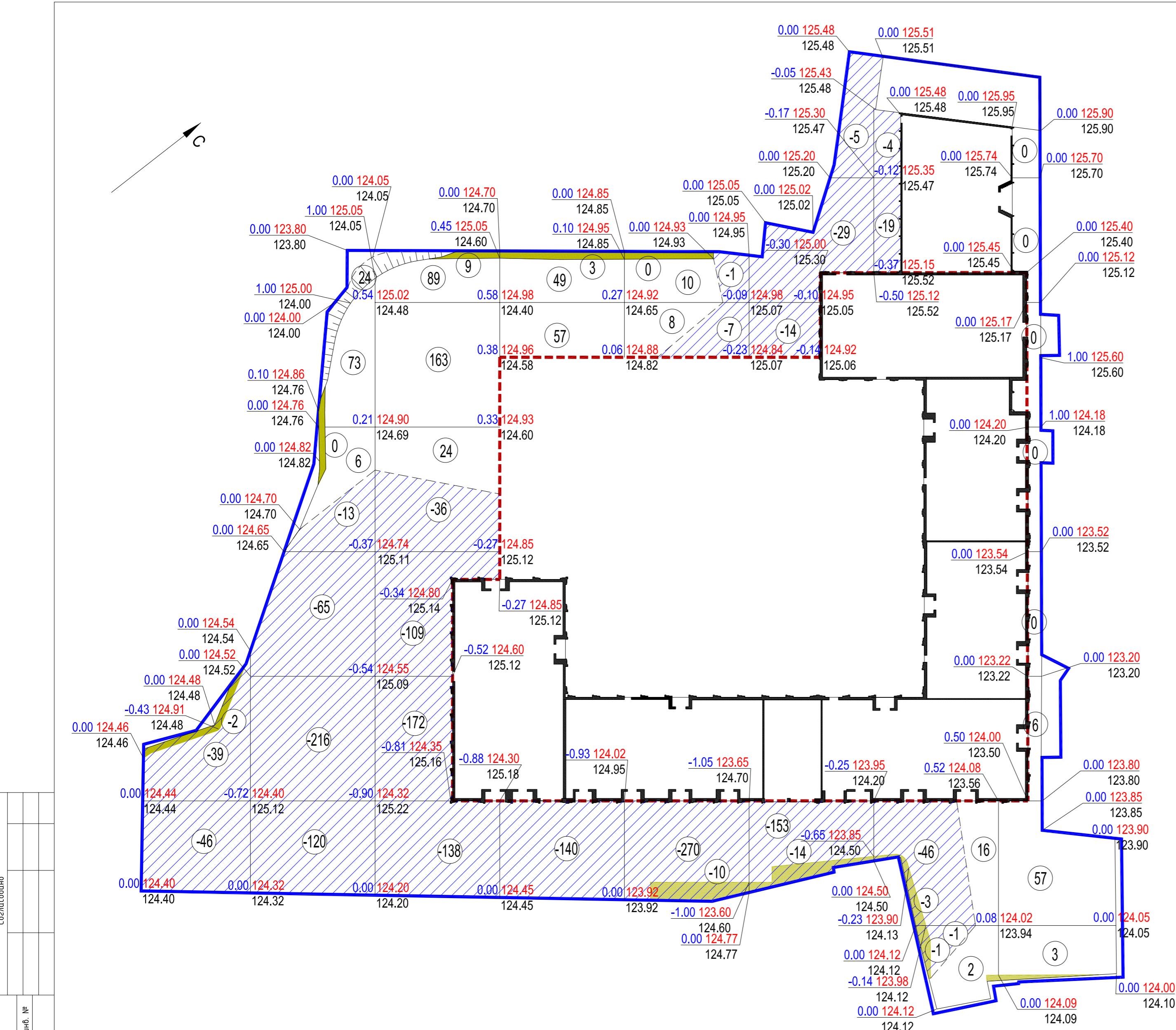
	Проектируемый бортовой камень БР100.30.15					
	Проектируемый бортовой камень БР100.30.15 (пониженный)					
	Проектируемый металлический борт					
	Проектируемые машино-места					
	Проектируемые детские площадки					
	Проектируемые спортивные площадки					
	Проектируемые площадки для отдыха взрослых					
	Направление движения автомобильного транспорта					
	Направление движения пожарной техники					
	Направление движения пешеходов					
	Площадки для установки пожарной техники					
	Площадки для установки пожарной техники					
0.00=125.65	3/5035-22 - ИГДИ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Наименование объекта: Жилой комплекс премиум-класса
Разработал						Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "Галс-Перспектива"
Полевые работы	Семенов А. А.		05.09.22			Местоположение (адрес) объекта: г. Москва, Шлюзовая набережная, вл. 2/1
Камерал. работы	Воронова О. А.		05.09.22			Стадия
Подзем. работы	Седова А. М.		05.09.22			Лист
Коррект. топогр.	Корпусова С. В.		05.09.22			Листов
Коррект. подзем.	Рыжкова Л.А.		05.09.22			
ЛГР (Кр.лин.)	Черепанова Е. А.		05.09.22			
Дубликат кр.отм.	Петрунина М. Д.		05.09.22			
						ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН (М 1:500)
						МОСКОМАРХИТЕКТУРА © ГБУ "Мосгоргеотрест"
3/2054-22 - ИГДИ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Наименование объекта: Жилой комплекс премиум-класса по адресу: г. Москва, Шлюзовая набережная, вл. 2/1
Разработал						Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "Галс-Перспектива"
Полевые работы	Семенов А. А.		08.04.22			Местоположение (адрес) объекта: г. Москва, наб. Шлюзовая, вл 2/1
Камерал. работы	Воронова О. А.		08.04.22			Стадия
Подзем. работы	Седова А. М.		08.04.22			Лист
Коррект. топогр.	Корпусова С. В.		08.04.22			Листов
Коррект. подзем.	Рыжкова Л.А.		08.04.22			
ЛГР (Кр.лин.)	Черепанова Е. А.		08.04.22			
						ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН (М 1:500)
						МОСКОМАРХИТЕКТУРА © ГБУ "Мосгоргеотрест"

14/2/2024



Баланс земляных масс

Наименование работ и объемов грунта	Количество	
	Насыпь (+)	Выемка (-)
1. Планировка территории	599	1673
2. Избыточный грунт от устройства:		90001
- корыт под обедище дорог, площадок, тротуаров		3232.1
- фундаментов, подземных частей зданий и сооружений		86088.9
- подземных инженерных коммуникаций		100
- корыт газона		580
3. Поправка грунта на уплотнение	60	
ИТОГО:	659	91674
4. Избыток грунта		91015
5. Плодородный грунт		
а) используется для озеленения территории	1800	
б) недостаток плодородного грунта		1800
6. Итого перерабатываемого грунта	93474	93474



Условные обозначения

- граница участков по ГПЗЧ
- контур подземного паркинга
- - - линия нулевых работ
- (10) — объем грунта
- 0.00 125.10 125.10 — красная отметка
- черная отметка
- рабочая отметка
- участок выемки

162/7/2021-П-ПЗУ

«Жилой комплекс по адресу:
г. Москва, Шлюзовая набережная, вл. 2/1»

Изм.

Кол. уч.

Лист

№ док.

Подпись

Дата

Разработала

Соловьева

ГИП

Викторов

Нормоконтр.

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия

Лист

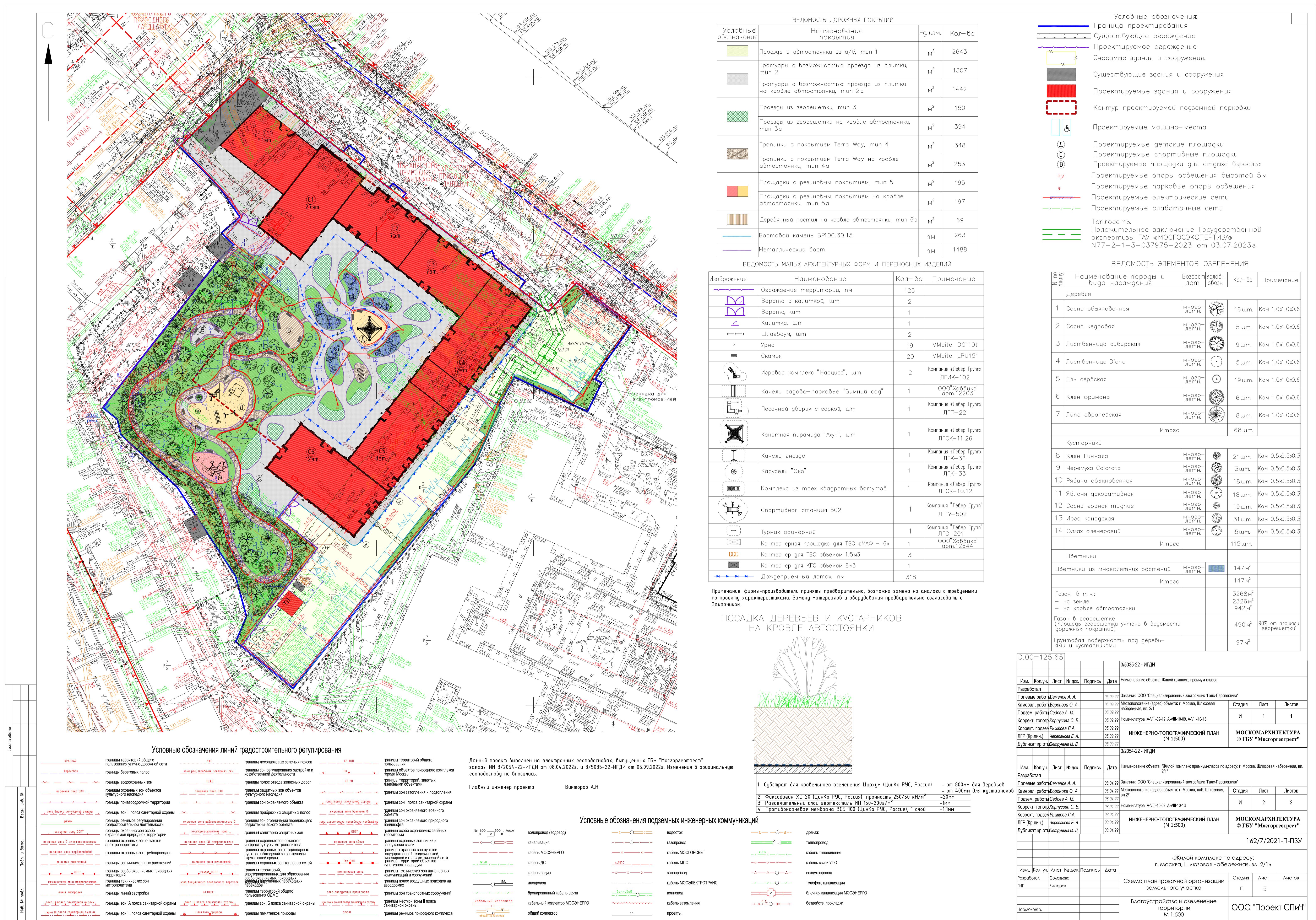
Листов

План земляных масс
М 1:500

ООО "Проект СПиЧ"

Копирована

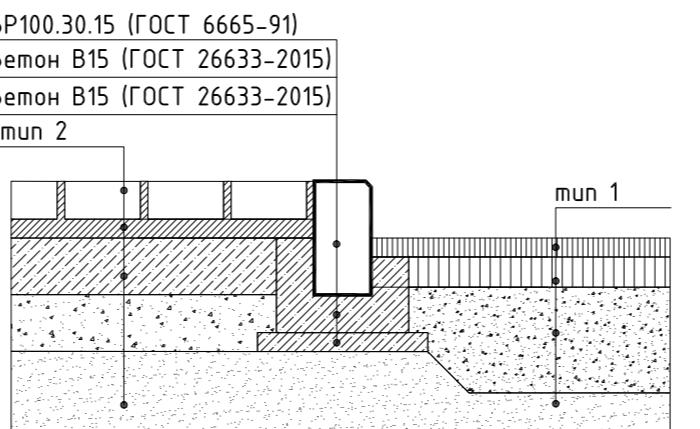
Формат А1



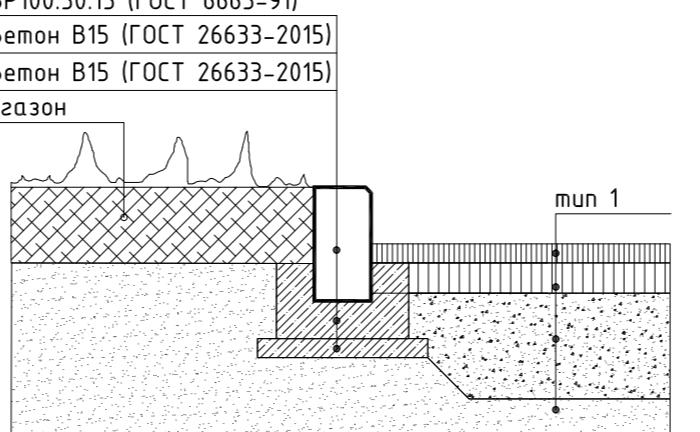
КОНСТРУКЦИИ ДОРОЖНЫХ ПОКРЫТИЙ

Наименование	Тип конструкр.	Конструктивные разрезы	Толщ. слоя, см
Проезд из а/б	1	<ul style="list-style-type: none"> - м/з асфальтобетон ГОСТ 9128-2013 м-ка II, тип В - к/з асфальтобетон ГОСТ 9128-2013 м-ка II, тип Б - щебеночно-гравийно-песчаные смеси ГОСТ 25607-2009 - геотекстиль ГОСТ Р 55028-2012 - песок КФ≥2м/сумки ГОСТ 8736-2014 - геотекстиль тканый ГОСТ Р 55028-2012 - уплотненный грунт 	5 9 20 1 слой 35 1 слой
Тротуар с возможностью проезда пожарной техники	2	<ul style="list-style-type: none"> - бетонные тротуарные плиты ГОСТ 17608-2017 - сухая цементо-песчаная смесь М100 ГОСТ 31357-2007 - цементобетон монолитный В15 ГОСТ 26633-2015 - щебеночно-гравийно-песчаная смесь ГОСТ 25607-2009 - геотекстиль ГОСТ Р 55028-2012 - песок КФ≥2м/сумки ГОСТ 8736-2014 - геотекстиль тканый ГОСТ Р 55028-2012 - уплотненный грунт 	10 5 15 15 1 слой 30 1 слой
Тротуар с возможностью проезда пожарной техники (на кровле автостоянки)	2а	<ul style="list-style-type: none"> - бетонные тротуарные плиты ГОСТ 17608-2017 - сухая цементо-песчаная смесь М100 ГОСТ 31357-2007 - цементобетон монолитный В15 ГОСТ 26633-2015 - щебеночно-гравийно-песчаная смесь ГОСТ 25607-2009 - геотекстиль ГОСТ Р 55028-2012 - песок КФ≥1м/сумки ГОСТ 8736-2014 - плита перекрытия с защитной конструкцией 	10 5 15 15 1 слой 15-20
Проезды с покрытием из георешетки	3	<ul style="list-style-type: none"> - георешетка Ecogaster E50, заполняется нарезанным рулонным газоном - щебень фр. 5-10 М600 ГОСТ 32703-2014 - жесткий укатываемый бетон бетон В7.5 ГОСТ 26633-2015 - щебеночно-гравийно-песчаные смеси ГОСТ 25607-2009 - геотекстиль ГОСТ Р 55028-2012 - песок КФ≥2м/сумки ГОСТ 8736-2014 - геотекстиль тканый ГОСТ Р 55028-2012 - уплотненный грунт 	5 5 15 15 1 слой 30 1 слой
Проезд с покрытием из георешетки (на кровле автостоянки)	3а	<ul style="list-style-type: none"> - георешетка Ecogaster E50, заполняется нарезанным рулонным газоном - щебень фр. 5-10 М600 ГОСТ 32703-2014 - жесткий укатываемый бетон бетон В7.5 ГОСТ 26633-2015 - щебеночно-гравийно-песчаные смеси ГОСТ 25607-2009 - геотекстиль ГОСТ Р 55028-2012 - песок КФ≥2м/сумки ГОСТ 8736-2014 - плита перекрытия с защитной конструкцией 	5 5 15 15 1 слой 20-25 1 слой

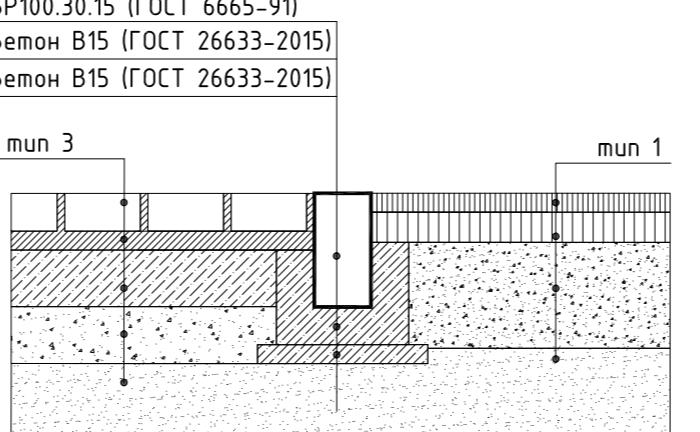
Тротуар с возможностью проезда пожарной техники и проезд из а/б.



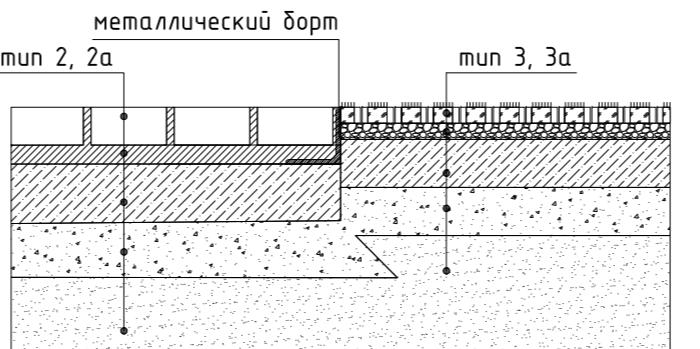
Газон и проезд из а/б.



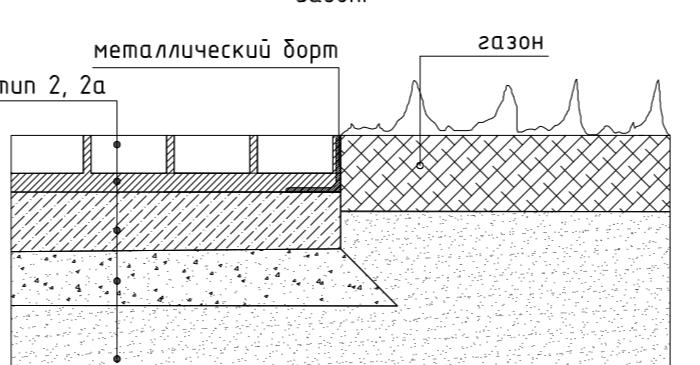
Георешетка и проезд из а/б.



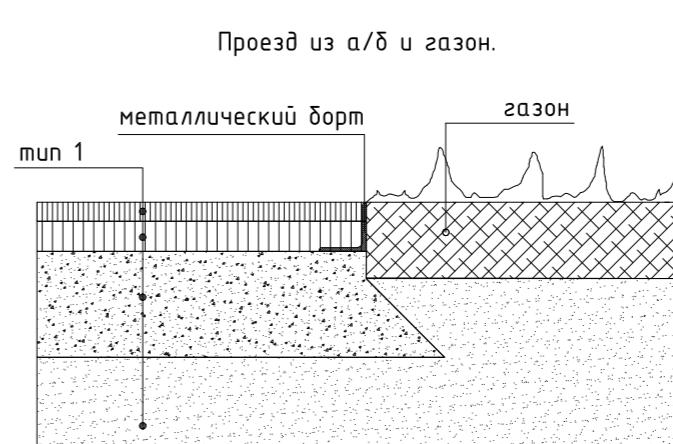
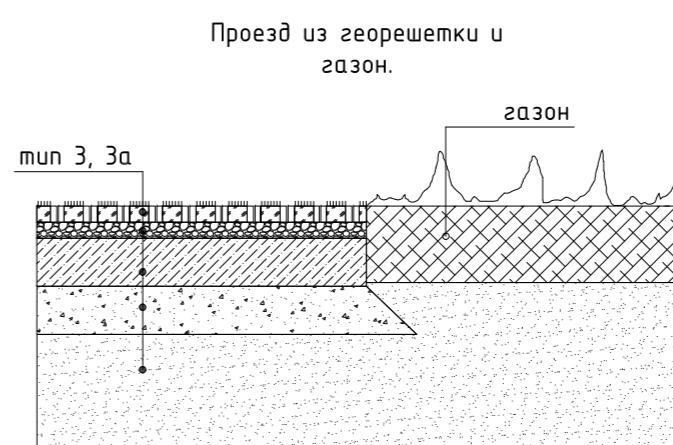
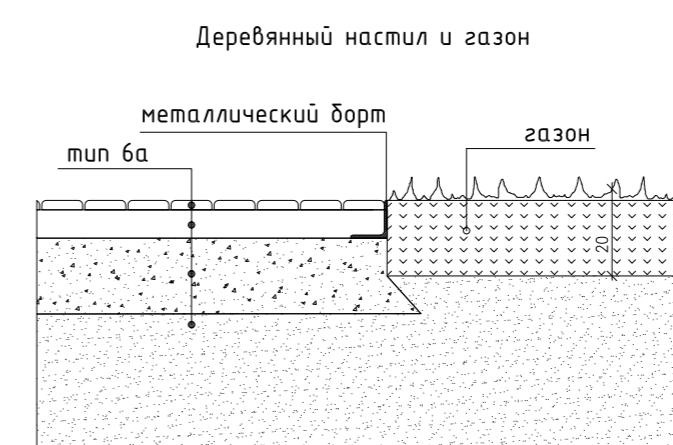
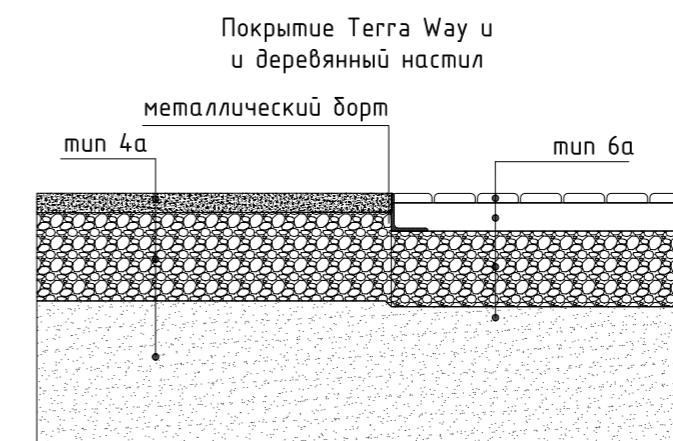
Тротуар с возможностью проезда пожарной техники и проезд из георешетки.



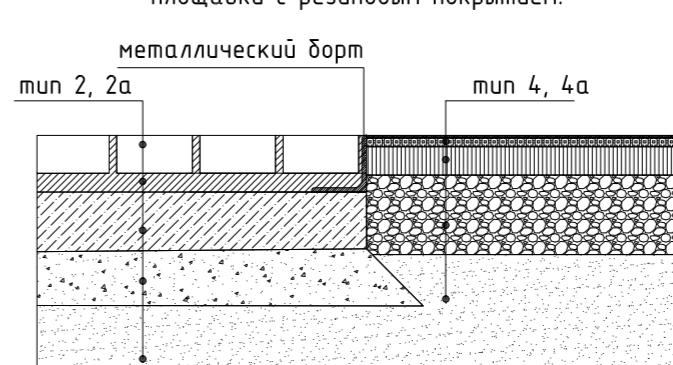
Тротуар с возможностью проезда пожарной техники и газон.



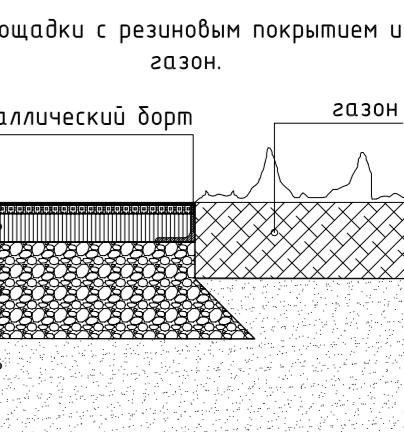
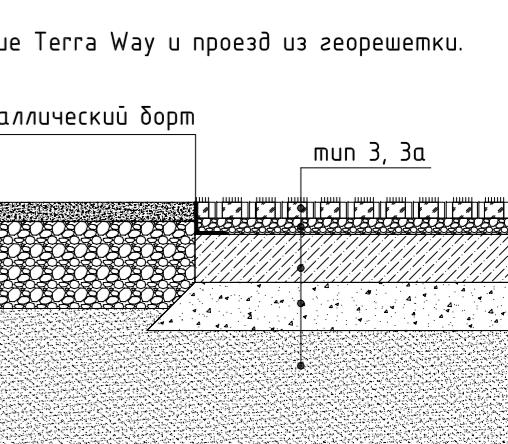
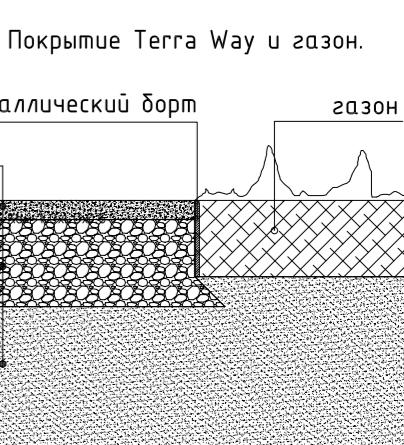
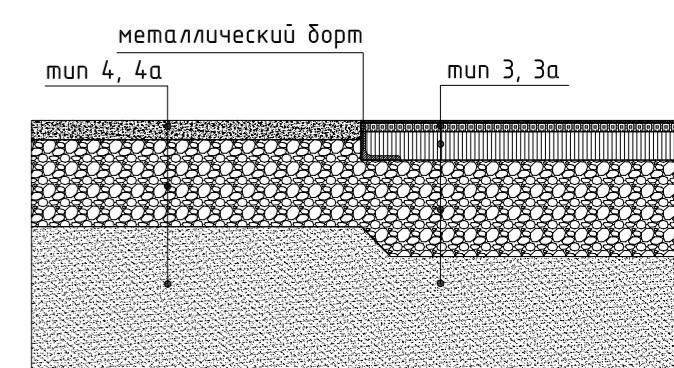
УЗЛЫ СОПРЯЖЕНИЯ ДОРОЖНЫХ ПОКРЫТИЙ



Тротуар с возможностью проезда пожарной техники и площадки с резиновым покрытием.



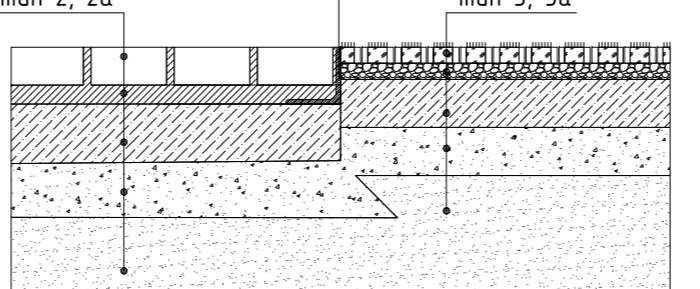
Покрытие Terra Way и площадки с резиновым покрытием.



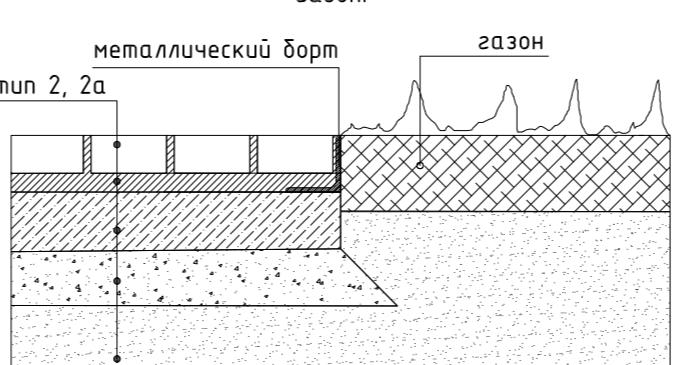
КОНСТРУКЦИИ ПОКРЫТИЙ БЛАГОУСТРОЙСТВА

Наименование	Тип конструкр.	Конструктивные разрезы	Толщ. слоя, см
Покрытие Terra Way	4	<ul style="list-style-type: none"> - гранитный отсев фр. 3-6мм ГОСТ 8267-93 - геотекстиль 250г/м² ГОСТ 33068-2014 - щебень осадочных пород фр.40-80мм М400, уложенный по способу заклинки ГОСТ 32703-2014 - песок КФ≥2м/сумки ГОСТ 8736-2014 - геотекстиль тканый ГОСТ Р 55028-2012 - уплотненный грунт 	6 1 слой 27 30 1 слой
Покрытие Terra Way (на кровле автостоянки)	4а	<ul style="list-style-type: none"> - гранитный отсев фр. 3-6мм ГОСТ 8267-93 - геотекстиль 250г/м² ГОСТ 33068-2014 - щебень осадочных пород фр.40-80мм М400, уложенный по способу заклинки ГОСТ 32703-2014 - песок КФ≥2м/сумки ГОСТ 8736-2014 - плита перекрытия с защитной конструкцией 	6 1 слой 27 25-35
Площадки с резиновым покрытием	5	<ul style="list-style-type: none"> - покрытие из резиновой крошки - песчаник асфальтобетон тип Д ГОСТ 9128-2013 - щебень осадочных пород фр.40-80мм М400, уложенный по способу заклинки ГОСТ 32703-2014 - песок КФ≥2м/сумки ГОСТ 8736-2014 - плита перекрытия с защитной конструкцией 	3 7 20 30
Площадки с резиновым покрытием (на кровле автостоянки)	5а	<ul style="list-style-type: none"> - покрытие из резиновой крошки - песчаник асфальтобетон тип Д ГОСТ 9128-2013 - щебень осадочных пород фр.40-80мм М400, уложенный по способу заклинки ГОСТ 32703-2014 - песок КФ≥1м/сумки ГОСТ 8736-2014 - плита перекрытия с защитной конструкцией 	3 7 20 30-35
Деревянный настил (на кровле автостоянки)	6а	<ul style="list-style-type: none"> - террасная доска - деревянные лаги - брусы 60х80мм - щебень М400 фр. 40-80-с заклинкой щебнем фр.10-20 ГОСТ 32703-2014 - песок КФ≥1м/сумки ГОСТ 8736-2014 - плита перекрытия с защитной конструкцией 	2.8 6 15 35

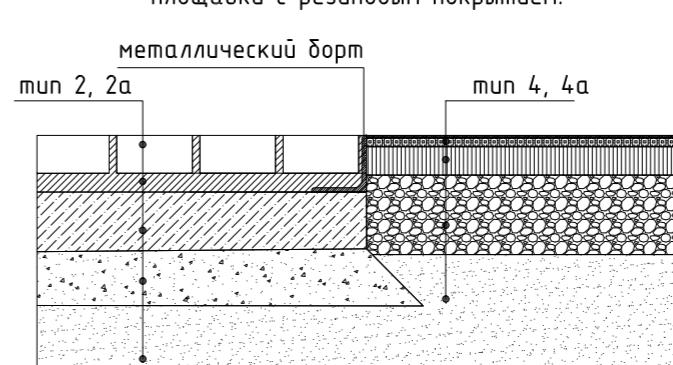
Тротуар с возможностью проезда пожарной техники и проезд из георешетки.



Тротуар с возможностью проезда пожарной техники и газон.



Тротуар с возможностью проезда пожарной техники и площадки с резиновым покрытием.



162/7/2021-П-ПЗУ

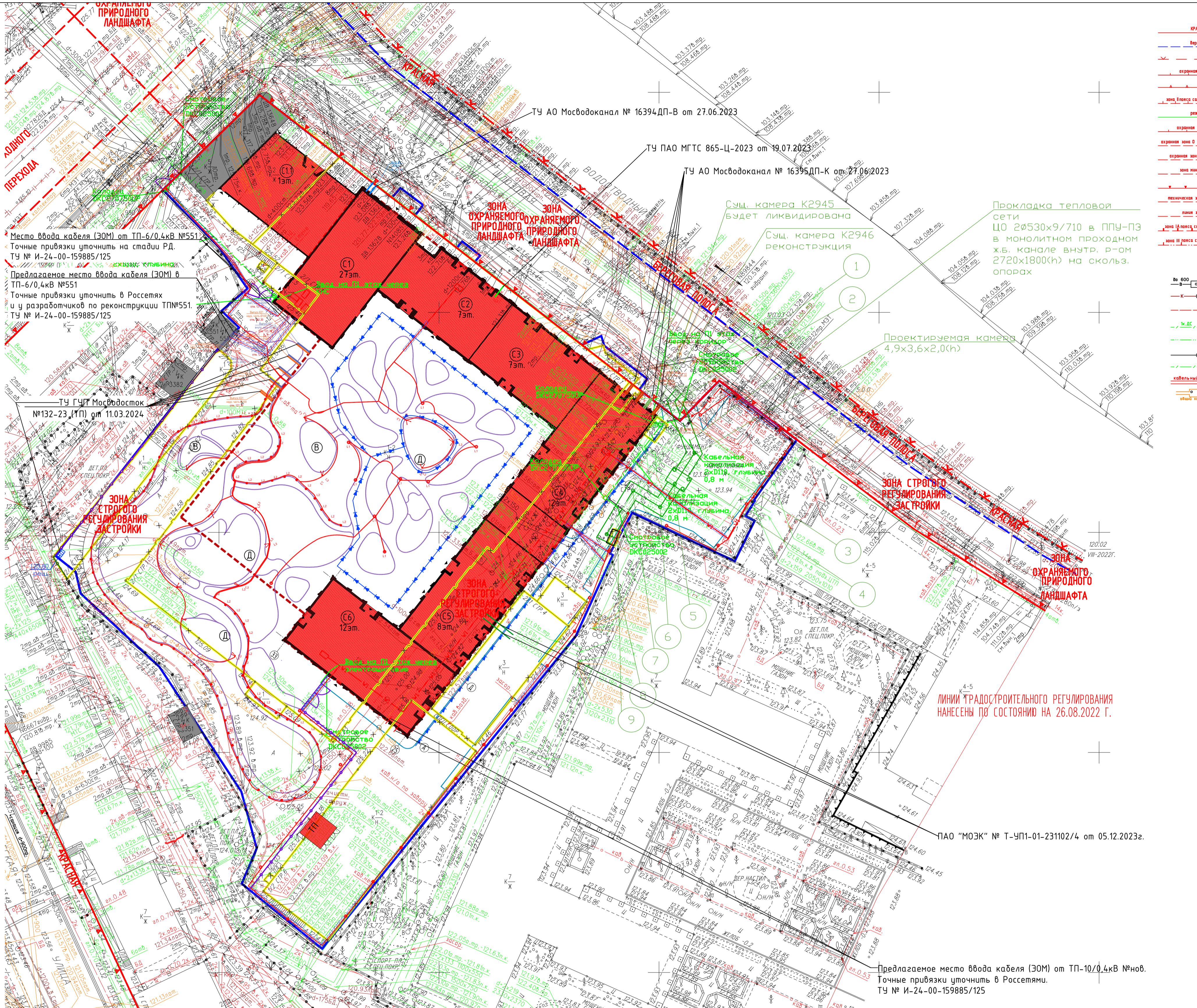
«Жилой комплекс по адресу:
г. Москва, Шлюзовая набережная, вл. 2/1»

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработала	Соловьева				
ГИП	Викторов				
Нормоконтр.					

Схема планировочной организации земельного участка

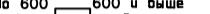
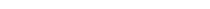
Конструкции дорожных покрытий

ООО "Проект СПЧ"



Условные обозначения линий градостроительного регулирования

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

	водопровод (водовод)		водосток		дренаж
	канализация		газопровод		теплопровод
	кабель МОСЭНЕРГО		кабель МОСГОРСВЕТ		кабель телевидения
	кабель ДС		кабель МПС		кабель связи УПО
	кабель радио		золопровод		воздухопровод
	иlopровод		кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС		телефон. канализация
	бронированный кабель связи		волновод		блочная канализация МОСЭНЕРГО
	кабельный коллектор МОСЭНЕРГО		кабель заземления		бездейств. прокладки
	общий коллектор		проекты		

Условные обозначения:

Граница проектирования
Существующее ограждение
Проектируемое ограждение
Сносимые здания и сооружения.
Существующие здания и сооружения
Проектируемые здания и сооружения
Контур проектируемой подземной парковки
Проектируемый бортовой камень БР100.30.15
Проектируемый бортовой камень БР100.30.15 (пониженный)
Проектируемый металлический борт
Проектные дождеприемные лотки
Проектируемые опоры освещения высотой 5м
Проектируемые парковые опоры освещения
Проектируемые электрические сети
Проектируемые слаботочные сети
Теплосеть.
Положительное заключение Государственной
экспертизы ГАУ «МОСГОСЭКСПЕРТИЗА»
N77-2-1-3-037975-2023 от 03.07.2023 г.

Данный проект выполнен на электронных геоподосновах, выпущенных ГБУ "Мосгоргеотрест" заказы №№ 3/2054-22-ИГДИ от 08.04.2022г. и 3/5035-22-ИГДИ от 05.09.2022г. Изменения в оригинальную разработку не вносятся.

Банк открытие АДМ

Приложение

Схема расположения объекта относительно станций метрополитена и железной дороги.

