



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«УПРАВЛЕНИЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ № 111»**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
застройщик «Трансинвестконсалтинг» (ООО «СЗ «ТИК»)**

**"Многоквартирный жилой дом № 3 со встроенно-пристроенными нежилыми
помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Москва,
поселение Марушкинское, д. Постниково"**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ

Том 2

2023 г.



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«УПРАВЛЕНИЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ № 111»**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Трансинвестконсалтинг» (ООО «СЗ «ТИК»)

"Многоквартирный жилой дом № 3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Марушкинское, д. Постниково"

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ

Том 2

**Руководитель отдела
проектирования**

Главный инженер проекта



Войташ
Александров

/ С.И. Войташ/

/ М.О. Александров

2023г.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Оглавление

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	3
2. 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)	4
3. Обоснование 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).....	6
4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	12
5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	13
6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	13
7. Описание решений по благоустройству территории	14
8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.....	16
9. Мероприятия по защите от шума.....	20
10. Нормативные и технические документы, используемые при подготовке проектной документации	21

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ			
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дат	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Мироненко М.А.			12.23		П	1	20
Пров.		Наумова Т.А.			12.23				
ГИП		Шевцов Д.А.			12.23		ОАО «СУ-111»		
Н. контр.		Наумова Т.А.			12.23				

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Проектируемая территория является частью территории комплексной застройки, расположенной в северной части сельского поселения Марушкинское г. Москвы, в 15 км от МКАД по Боровскому шоссе.

Территория комплексной застройки ограничена:

- на севере – частная жилая застройка д. Постниково;
- на западе – ручей Алёшин;
- на юге – СНТ «Искра»;
- на востоке – Боровское шоссе.

Согласно проекту комплексной застройки, в составе участка выделяется участок под строительство многоквартирного жилого дома №3, площадью 1,9875 га.

участок по ГПЗУ № РФ-77-4-59-3-49-2023-8258-0. Площадь участка 6,3930га. Кадастровый номер 77:18:0170518:437.

Участок, предназначенный для возведения многоквартирного жилого дома №3, состоящего из 5 зданий со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, объединенных подземным паркингом, расположен в Новомосковском административном округе города Москвы, в поселении Марушкинское, деревне Постниково.

Участок ограничен:

- на севере – проектируемым проездом и далее проектируемой комплексной застройкой (жилыми многоквартирными домами №1,2, разрабатываемой по отдельному проекту);
- на западе – береговой полосой ручья Алёшин и территорией ПК N187-ЗАО;
- на юге – проектируемой комплексной застройкой (жилыми многоквартирными домами №4,5, разрабатываемой по отдельному проекту);
- на востоке – свободная от застройки территория и далее проектируемой комплексной застройкой (жилыми многоквартирными домами №10,11, разрабатываемой по отдельному проекту);

Территория проектирования имеет уклон в северо-западном направлении. Перепад высот составляет 7,61 м. Относительные отметки существующей поверхности земли колеблются от 172,87 до 180,48.

На участке отсутствуют существующие здания и сооружения.

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

Местоположение территории приведены на чертеже «Ситуационный план М 1:2000» ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ лист 1.

Рельеф проектируемой территории относительно спокойный, за исключением западной части участка, с понижением с востока на запад. Вдоль западной границы уклон рельефа усиливается к ручью. Перепад отметок по всему участку составляет 8,3 м на расстоянии 260 м (от отметки 180,90 до 172,60).

Климат района работ умеренно-континентальный с хорошо выраженными сезонами года:

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист 2
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

умеренно-теплым и влажным летом и умеренно-холодной зимой с устойчивым снежным покровом.

Среднегодовая температура воздуха за многолетний период составляет плюс 5,4°C.

Среднемесячная температура июля плюс 18,7°C, января минус 7,8°C.

По схематической карте климатического районирования рассматриваемая территория находится в районе IIB (СП 131.13330.2020).

В соответствии с СП 20.13330.2016 территория относится к снеговому району – III с весом снегового покрова в 1,25 кН/м²; Территория относится к ветровому району – I с ветровым давлением в 0,23 кПа; Территория относится к гололёдному району – II с толщиной стенки гололёда 5 мм.

Сейсмичность района работ, по картам ОСР-2015, является зоной с сейсмической интенсивностью 5 баллов (СП 14.13330.2018).

Система высот – Московская. Система координат – МСК Москвы.

Учитывая геолого-литологическое строение, в соответствии с СП 22.13330.2016 территория характеризуется как неопасная в карстово-суффозионном отношении. Согласно СП 11-105-97 ч. II категорию устойчивости территории относительно интенсивности карстовых провалов можно отнести типу VI: провалообразование исключается.

Участок изысканий относится ко II категории инженерно-геологических условий (СП 47.13330.2016).

В геологическом строении исследуемого участка на глубину инженерно-геологических исследований (до 23,0 м) принимают участие верхнечетвертичные покровные отложения (prQIII), среднечетвертичные ледниковые отложения (gQIIms) среднечетвертичные аллювиально-флювиогляциальные отложения московского горизонта (a,fQIIms) иже меловые отложения (K1b-br), верхнеюрские отложения (J3).

Участок перекрыт почвенно-растительным слоем мощностью 0,1-0,2 м.

2. 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)

Для рассматриваемого проектируемого объекта в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитная зона (СЗЗ) не устанавливается.

Рассматриваемая территория расположена в зоне акустического дискомфорта от Международного аэропорта «Внуково» (60 дБ А и 75 дБ А)

В соответствии с ГПЗУ № РФ-77-4-59-3-49-2023-8258-0, земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) - подзоны третья (сектор 3.3), четвертая (сектор 4.1.9), пятая (внешняя граница) и шестая, утвержденной приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) Министерства транспорта Российской Федерации от 17.04.2020 №394-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково).

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист 3
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В пределах третьей подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти. Абсолютная высота ограничения объекта устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года. Сектор 3.3. подзоны 3: предельная абсолютная высота ограничения объектов рассчитана в соответствии с ФАП-262 и соответствует отметке 258,75 м. В пределах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи:

В секторе 4.1.9 подзоны 4 запрещается размещение зданий, строений, сооружений, предельная абсолютная высота которых превышает от 261,1 м до 265,4 м в направлении от локатора.

В пределах пятой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать опасные производственные объекты, установленные Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Магистральные газопроводы и сооружения на них, атомные электростанции должны располагаться за пределами границы пятой подзоны. Существующие объекты нефте- и газоснабжения, зарегистрированные в государственном реестре опасных производственных объектов в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 года № 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", не влияют на безопасность полетов.

Реконструкция опасных производственных объектов, расположенных в границах пятой подзоны, должна выполняться на основании специальных технических условий (СТУ), разработанных в соответствии с приказом Минстроя России от 16.04.2016 г. N 248/пр "О порядке разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства" и содержащих дополнительные технические требования, обеспечивающие безопасную эксплуатацию и функционирование объектов и сооружений, в том числе безопасность полетов воздушных судов.

В пределах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома, на расстоянии 15 км от КТА, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц:

полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов; мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов; мусоросортировочных станций; скотомогильников.

Допускается сохранение имеющихся в границах шестой подзоны объектов концентрированного размещения бытового мусора и отходов, при условии проведения на них мероприятий по предупреждению скопления птиц в соответствии с требованиями федеральных авиационных правил.

Часть земельного участка расположена в границах водоохранной зоны в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 10558,20 м2.

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Часть земельного участка расположена в границах прибрежной зоны в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 10558,20 м².

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 города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов".

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 827,16 м².

Часть земельного участка расположена в границах территории слабого подтопления внутри зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.08.2022 № КУВИ-001/2022-129630860.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 8927 м².

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 города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.08.2022 № КУВИ-001/2022-129630860.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 7361 м²

3. Обоснование 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)

Основанием для проектирования являются:

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

• Градостроительный план земельного участка ГПЗУ № РФ-77-4-59-3-49-2023-8258-0 выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы 12.12.2023г.

• Проект планировки территории утвержден. Постановление Правительства Москвы от 18.12.2019 № 1773-ПП "Об утверждении проекта планировки территории поселения Внуковское, поселения Марушкинское и района Внуково города Москвы вблизи деревни Изварино";

• Задание не проектирование;

• Топографическая съемка в масштабе 1:500, Разработанная ООО «Стандарт Строительства» в 2021.г;

• Отчетная документация по результатам инженерных изысканий:

• Технический отчет по результатам Инженерно-геологических изысканий. 3882/2021-3-4-ИИ-ИГИ от 2021г. Выполнено ООО «ЭСГ Проектно-изыскательские работы»

• Технический отчет по результатам Инженерно-экологических изысканий. 3882/2021-ИИ-ИЭИ от 2021г. Выполнено ООО «ЭСГ Проектно-изыскательские работы».

• Технический отчет по результатам Инженерно-геодезических изысканий С-40/2021-ИГДИ от 2021г. Выполнено ООО «Стандарт Строительства» в 2021г.

Основные планировочные решения генерального плана приняты с учётом:

• технического задания Заказчика;

• конфигурации участка;

• проекта территории комплексной застройки, расположенной в северной части сельского поселения Марушкинское г. Москвы, в 15 км от МКАД по Боровскому шоссе.

• Предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с ГПЗУ;

• Рельефом местности.

В соответствии с ГПЗУ: предельная высота зданий, строений, сооружений – 35 м.

Максимальная плотность - 25 тыс.кв.м/га

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - без ограничений

Иные показатели:

- количество машиномест – в соответствии с действующими нормативами.

Максимальная высота запроектированных зданий составляет 34,9 м и не превышает установленную предельную высоту зданий 35м.

Максимальная плотность в границах проектирования не превышает предельный параметр.

Приспособление подземной части под укрытие на 3600 мест для обеспечения защиты населения в период возникновения чрезвычайных ситуаций и дошкольная образовательная организация на 150 мест, необходимые в соответствии с ГПЗУ планируется на прилегающих территориях в границах участка по ГПЗУ № РФ-77-4-59-3-49-2023-8258-0.

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							6
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Основные виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с ГПЗУ № РФ-77-4-59-3-49-2023-8258-0:

- Среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;

благоустройство и озеленение;

размещение подземных гаражей и автостоянок;

обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;

размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (2.5)

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;

благоустройство и озеленение придомовых территорий;

обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;

размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6)

- Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 (2.7.1)

- Предоставление коммунальных услуг. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной, и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) (3.1.1)

- Здравоохранение. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 (3.4)

- Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист 7
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом (3.5.1)

- Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью:

размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1)

- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы).

Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2;

размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2)

- Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;

размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка (4.3)

- Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4)

- Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги (4.5)

- Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6)

- Развлекательные мероприятия. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок (4.8.1)

- Проведение азартных игр. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон (4.8.2)

- Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9)

- Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) (4.10)

- Улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;
размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств (12.0.1).

Согласно правилам землепользования и застройки города Москвы (далее - ПЗЗ), утвержденным постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП, земельный участок, предназначенный для строительства, расположен в границах зоны подтопления, утвержденной Московско-Оским водным управлением Федерального агентства водных ресурсов и внесенной в ПЗЗ распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 30.07.2021 №1297. В целях предотвращения подтопления и в соответствии с требованиями СП 104.13330.2016 "Инженерная защита от затопления и подтопления" и СП116.13330.2012 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов", Федерального закона 384-ФЗ от 30.12.2009г "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", а также ст. 67.1 Водного Кодекса РФ, вертикальной планировкой решен водоотвод ото всех зданий и сооружений путем создания планировочных плоскостей с уклоном в сторону лотков проезжей части с дальнейшим перепуском дождевых вод в проектируемые открытые водоотводные лотки, расположенные по обочине автомобильных дорог, из которых вода поступает в дождеприемные колодцы закрытого водостока.

Все уклоны спланированных плоскостей соблюдены в пределах допустимых.

Жилой комплекс запроектирован на земельном участке, расположенном полностью в границах приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково), а именно четвертой (сектор 4.1.9) подзоне. В секторе 4.1.9 подзоны 4 размещены здания, предельная абсолютная высота которых не превышает от 261,1 м до 265,4 м.

Жилой комплекс состоит из 5 жилых корпусов, объединенных подземной автостоянкой емкостью 230 м/м с техническими помещениями. Расположение корпусов 3.1,3.2,3.3 создает композицию с внутренним замкнутым двором, в котором расположена озеленённая прогулочная зона с детскими и спортивными площадками и территориями для отдыха населения. Между корпусами 3.3 и 3.4 создается открытое

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист 9
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

общественное пространство для жителей всего микрорайона с устройством площадок для досуга на свежем воздухе различных категорий населения. Между корпусами 3.4 и 3.5 создается закрытое пространство для жителей дома №3 с площадками для игр и отдыха. На первых этажах корпусов расположены входные вестибюли и помещения различного общественного назначения. Каждое общественное помещение имеет свой обособленный вход с улицы исключительно с внешнего периметра здания. Во внутренние пространства дворов имеются выходы только из жилых частей здания.

На придомовой территории вдоль проездов шириной 6м запроектированы тротуары шириной от 4,2 до 8м. По части этих тротуаров предусмотрен проезд пожарной спецтехники. В местах установки пожарной техники предусмотрены площадки под колесную нагрузку пожарной техники. В местах сужения тротуаров, предназначенных для проезда спецтехники на газонах предусмотрена укладка газонной решетки. Въезд-выезд в подземную автостоянку предусмотрен в корпусе 3.1 с проектируемого проезда в южной части участка.

Конструкция проездов запроектирована под нагрузку от пожарной техники, но не менее 16 тонн на ось.

На территории запроектированы площадки различного функционального назначения:

Площадки для игр детей;

Площадки для отдыха взрослых;

Площадки для занятий физкультурой;

Площадки для спортивных игр.

Также на территории вдоль проездов предусмотрено 2 площадки для установки 8 мусорных контейнеров, предназначенных для отдельного сбора мусора.

По западной и восточной границе проектируемого участка, за границами участка по ГПЗУ запроектированы участки тротуаров с возможностью проезда спец техники для осуществления пожарной безопасности зданий. С восточной стороны за границами участка по ГПЗУ запроектирован проезд шириной 6м. в соответствии с проектом территории комплексной застройки.

По западной границе проектируемого участка, за границами проектирования, предусмотрен откос заложением 1:1.5 и 1:1. Откос расположен на участке с кадастровым номером 77:00:0000000:498826. В соответствии с выпиской из ЕГРН владельцем данного участка является ООО "Специализированный застройщик "Трансинвестконсалтинг", являющийся застройщиком по рассматриваемому объекту.

По восточной границе участка, за границами проектирования предусмотрен временный откос заложением 1:1.5, до начала планировки прилегающих участков комплексной застройки. Временный откос расположен на участке с кадастровым номером 77:18:0170518:440. В соответствии с выпиской из ЕГРН владельцем данного участка является ООО "Специализированный застройщик "Трансинвестконсалтинг", являющийся застройщиком по рассматриваемому объекту.

Основные планировочные решения и технико-экономические показатели по генплану приведены на чертеже "Схема планировочной организации земельного участка М 1:500" ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ лист 2.

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист 10
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

**4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения
объекта капитального строительства**

Основные технико-экономические показатели земельного участка

№п/п	Наименование	Ед. Изм.	Кол-во	%
I	Площадь участка проектирования по ГПЗУ*	га	6,3930	
1	Площадь участка проектирования разрабатываемая*	м ²	19875,0	100
1.1	Площадь застройки всего, в т.ч.:	м ²	10206,9*	51,4 24**
	Надземная часть	м ²	4779,9	
	Подземная часть, выходящая за абрис наземной части зданий**	м ²	5427,0	
1.2	Площадь твердых покрытий, в том числе:	м ²	11968,1**	60**
1.2.1	Тротуары с возможностью проезда	м ²	5500,0	
1.2.2	Тротуары, пешеходные дорожки	м ²	3194,5	
1.2.3	Покрытия площадок (резиновое покрытие, щепа, гравийный отсев, песок, газонное покрытие)	м ²	700,6	
1.2.4	Проезды асфальтовые	м ²	2573	
1.3	Площадь озеленения, в том числе:	м ²	3127**	16**
1.3.1	Газонные решетки под проезд спецтехники	м ²	402,0	
1.3.2	Цветники	м ²	216,5	
1.3.3	Газоны, кустарники	м ²	2508,5	
2	Площадь откоса за границами участка проектирования	м ²	478,5	-
2.1	Откос	м ²	478,5	-

* В разрабатываемую площадь участка проектирования не включаются части участка по ГПЗУ, включенные в прилегающие территории разрабатываемые по другим проектам;

** В подсчетах не учитывалась площадь подземной части, выходящей за абрис наземных частей зданий. Она учтена в площади покрытий и озеленения;

Основные планировочные решения и технико-экономические показатели по генплану приведены на чертеже "Схема планировочной организации земельного участка М 1:500" ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ лист 2.

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

На участке не имеется существующих зданий и сооружений.

Решения по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от подтопления предусмотрены в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009г. 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и статьей 67.1 Водного кодекса РФ, СП 116.13330.2012 «СНиП 22- 02- 2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения» и СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», обеспечивающие предотвращение затопления и подтопления территории.

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проект разработан на основании отчета по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненным ООО "Стандарт строительства", по заказу №С-40/2021-ИГДИ в 2021г., система высот – Балтийская.

Рельеф участка проектирования с понижением с юго-востока на северо-запад и запад, абсолютные отметки колеблются от 180.97 до 172.00.

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

- архитектурно-планировочного задания;
- существующего рельефа;
- проектируемого проезда домов №1 и №2 на севере;
- удобного и безопасного движения транспорта и пешеходов. Продольные уклоны тротуаров приняты в соответствии с действующими нормативами;
- отвода поверхностных вод. Ливневые воды от зданий по твёрдому покрытию направляются в проектируемые дождеприемные решетки и далее в сеть существующей закрытой ливневой канализации;
- обеспечения оптимальной высотной посадки здания.

Абсолютная отметка «0,000» здания принята равной – 180.40.

Сопряжение различных поверхностей (тротуаров, площадок, отмосток и т.д.) в одном уровне осуществляется устройством утопленного бетонного тротуарного бортового камня.

В местах сопряжения существующего рельефа и спланированных участков, где перепад отметок менее 50 см, предусмотрена планировочная полоса. При перепаде рельефа более 50см, предусмотрено устройство откосов. При наличии места для размещения откоса он предусмотрен заложением 1:1,5, на стесненных участках заложением 1:1 с укреплением посевом газонных трав. На стесненных участках для сопряжения проектируемого и существующего рельефа, на западе участка предусмотрено устройство подпорной стены.

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							12
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Поперечные профили проектируемых проездов шириной 6 м выполнены односкатными.

В составе проектной документации были предусмотрены мероприятия по созданию безбарьерной среды для инвалидов и граждан других маломобильных групп населения (МГН). Продольные уклоны тротуаров на путях следования МГН не превышают нормативные, поперечные составляют 1-2%.

Основные планировочные решения приведены на чертеже "План организации рельефа М 1:500" ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ лист 3.

Согласно техническому отчету об инженерно-геологических изысканиях, шифр 3882/2021-3-4-ИИ-ИГИ на участке имеется почвенно-растительный грунт толщиной от 0,1 до 0,2м, подлежащий срезке и дальнейшему использованию. Данные указания учтены при подсчете баланса земляных масс на чертеже «Картограмма земляных масс М 1:500» ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ лист 4.

В результате разработки организации рельефа получен баланс земляных масс, представленный на чертеже «Картограмма земляных масс М 1:500» ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ лист 4.

7. Описание решений по благоустройству территории

В составе многоквартирного жилого дома №3 предусмотрены отдельно стоящие корпуса №№3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5(по генеральному плану), объединенных одноэтажной подземной автостоянкой. В основу планировочного решения застройки положен принцип разделения общественных и частных зон. Объемно-планировочные решения жилого дома позволяют выделить обособленное дворовое пространство, традиционное для региона с формированием прогулочной зоны для отдыха жителей между корпусами 3.1, 3.2, 3.3, а также между корпусами 3.4 и 3.5 с устройством детских и спортивных площадок, площадок для отдыха, доступных для всех жителей многоквартирного жилого дома №3. Между корпусами 3.3 и 3.4 предусмотрена площадь, доступная для всех жителей и гостей района. Трансформаторные подстанции размещены за границами проектирования.

Входы в нежилые помещения коммерческого назначения осуществляется исключительно со стороны внешнего периметра домов. Стоянки временного хранения, гостевые, а также парковочные места для МГН располагаются между домами на нормативном расстоянии от фасадов зданий.

На придомовой территории запроектированы:

- Проезды шириной 6,0 м для подъезда к зданиям и въезда-выезда легковых машин в подземную автостоянку. Поперечный профиль проездов запроектирован односкатным. Вдоль проездов запроектирован пешеходный тротуар шириной 4,2-8 м. Покрытие проезда из асфальтобетона..
- Парковка. На проектируемом участке предусмотрены места временного хранения автотранспорта. Покрытие предусматривается из асфальтобетона.
- Площадки для установки спецтехники (МЧС) предусмотрены из тротуарной плитки и рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей.

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							13
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- Тротуары с возможностью проезда спецтехники (МЧС, скорая и техническая помощь). Пожарные проезды предусматриваются из тротуарной плитки и газонной решетки с засевом трав и рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей в соответствии с действующими нормативами.

- Игровые площадки для детей. На площадках размещаются песочницы, горки, качели, карусели, игровые комплексы и т.д. Так же площадки оборудованы скамейками и урнами. Площадки запроектированы с резиновым покрытием, покрытием из древесной щепы.

- Места для тихого отдыха взрослых с размещением скамеек, вазонов, столов для настольных игр, навесов, установкой урн для мусора.

- Физкультурные площадки с размещением оборудования для занятий физкультурой разных возрастных групп населения. Площадки запроектированы с резиновым и гравийным покрытием.

Расчет детских площадок, площадок для отдыха взрослых и физкультурных площадок:

Расчёт выполнен на основании СП 42.13330-2016 в соответствии с территориальными строительными нормами (МГСН 1.01-99, МГСН 1.02-02).

В соответствии с ТЗ расчетное количество жителей определить из условия обеспечения населения 40 м² на человека площади квартир.

Площадь квартир без учета лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров = 26689,7м²

Наименование показателя	корпус1	корпус2	корпус3	корпус4	корпус5	
Площадь квартир	8764.3	4220.4	8552.4	2886.3	2266.3	Итого
Количество жильцов	219	106	214	73	57	669

Количество жителей (Nжит.) - 669 чел.

Удельные размеры площадок (У) м²/чел.:

- для игр детей – 0,5-0,7 (принимаем 0,5);
- физкультурные – не нормируются;
- для отдыха взрослых – 0,1-0,2 (принимаем 0,1).

Формула расчета площадок: $S = N_{\text{жит.}} \cdot U$

- игровые площадки для детей: $S = 669 \cdot 0,5 = 334,5 \text{ м}^2$.
- площадки для отдыха взрослого населения: $S = 669 \cdot 0,1 = 66,9 \text{ м}^2$
- физкультурные площадки: располагаются по остаточному признаку если остаются площади после вычета площадей других площадок и озеленения.

Проектом предусмотрено: детские площадки – 452м²; площадки для тихого отдыха 130м²; спортивных площадок -131 м².

- Хозяйственные площадки в 100 м доступности до входов. Предусмотрены контейнеры для отдельного сбора мусора. Расстояние от мусорных контейнеров до окон жилых и общественных зданий

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							14
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

принято не менее 8м, в соответствии с СанПиНа 2.1.3684-21 "В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, должно быть не менее 8 метров".

Расчет необходимого количества контейнеров по нормативу накопления ТКО от департамента жилищно-коммунального хозяйства г. Москвы:

Норма для многоквартирных домов 1,45м³ на 1 жителя

$669 \cdot 1,45 = 970 \text{ м}^3$ в год

При ежедневном вывозе мусора количество накапливаемых бытовых отходов в сутки составит:

$970 / 365 / 0,75 = 3,5$ контейнера (принимаем 4)

Емкость контейнера - 750л (0,75м³).

Норма для помещений БКФН 1,19м³ в год на одного сотрудника.

Количество сотрудников БКФН 233 чел.

$233 \cdot 1,19 = 277,27 \text{ м}^3$ в год

При ежедневном вывозе мусора количество накапливаемых бытовых отходов в сутки составит:

$277,27 / 365 / 0,75 = 1,1$ контейнер

Емкость контейнера - 750л (0,75м³)

Итого по расчету требуется 5 контейнеров.

Проектом предусмотрено 8 контейнеров для раздельного сбора мусора.

- Ограждение территории. Предусмотрено металлическое ограждение высотой 2м, препятствующее проходу посторонних на внутридворовые территории.

- Озеленение территории. Озеленение территории комплекса предусматривает размещение деревьев, кустарников, цветников и газонов. Применены разнопородные посадки деревьев и кустарников с дополнением из многолетних цветочных растений.

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

Толщина растительной земли для устройства газона принята 10см, для устройства цветников – не менее 40см. Для посадки деревьев и кустарников на кровле подземной части здания в проекте предусмотрен почвенный субстрат толщиной 0.40-1,20м.

8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Транспортное обслуживание комплекса осуществляется с Боровского шоссе по проектируемому проезду, в соответствии с проектом планировки территории от 18.12.2019 № 1773-ПП "Об утверждении

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист 15
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

проекта планировки территории поселения Внуковское, поселения Марушкинское и района Внуково города Москвы вблизи деревни Изварино.

Въезд/выезд в подземную автостоянку предусмотрен по двум однопутным пандусам со стороны южного проезда. Ширина проезжей части каждого пандуса составляет 3,5 м на прямолинейном и криволинейном участках. Въезд/выезд расположен в секции 2, Корпуса 3.1.

Движение специализированной техники предусмотрено по тротуарам с возможностью проезда и газонам, укрепленным газонной решеткой по внешнему периметру комплекса и внутри дворовой территории. Ширина проездов для специализированной техники от 4,2 до 6м расстояние до фасадов от 1 до 12м. У Корпусов 3.2 и 3.3 предусмотрены зоны загрузки/разгрузки. Подъезд к ним также осуществляется по тротуарам с возможностью проезда.

Расчет обеспеченности местами организованного хранения автотранспорта

Расчёт выполнен по «Региональным нормативам градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения», утверждённых постановлением Правительства города Москвы от 23 декабря 2015 года N 945-ПП (с изменениями от 24 декабря 2019 года № 1809-ПП).

Расчет машиномест для постоянного хранения (П.6.2.5 ПП №945) автотранспорта жителей комплекса

Количество жителей в комплексе – 669 чел.

Формула расчета м/м для постоянного хранения:

$$N_{п} = N_{ф} * K_{бп} / 100\%$$

Уровень автомобилизации - 350 машин на 1000 жителей.

$$N_{ф} = 669 * 350 / 1000 = 234,15 \text{ м/м, округляем к } 235 \text{ м/м}$$

$$B_{п} = \sum_{i=1}^n (B_i * K_i)$$

Общая балльная оценка уровня потребности в местах постоянного хранения автомобилей

№ п/п	Критерий оценки потребности в местах постоянного хранения автомобилей (i)	Максимальный балл по критерию (Б _i)	Показатели	Значения	Весовой коэффициент к максимальному баллу по критерию i (k _i)	Расчетный балл критерия ()
1	2	3	4	5	6	7

1	Доступность наземного городского пассажирского транспорта (НГПТ)	5	Число остановок различных маршрутов НГПТ в пешей доступности (до 500 м)	1 и менее	1	5
2	Интенсивность движения НГПТ	5	Интервалы движения	Более 20 минут	1	5
3	Доступность станций метрополитена	15	Радиус доступности станций метрополитена	Более 2500 м	1	15
4	Доступность станций железнодорожного транспорта	15	Радиус доступности станций железнодорожного транспорта	Более 1200 м - не более 2500 м	0,5	7,5
5	Тип жилой застройки по уровню комфорта	20	Комфорт-класс		0,7	14
6	Плотность застройки					
6.2	Плотность застройки в границах земельного участка	20	20000 м²/га - не более 25000 м²/га		0,5	10
7	Уточняющий коэффициент урбанизации территории города Москвы при расчете числа мест постоянного хранения автомобилей	20	Т1		1	20

Бп=76,5балла.

В соответствии с П 6.2.5 ПП №945 при бальной оценке уровня потребности в местах постоянного хранения автомобилей составляет значение более 75 баллов, число мест постоянного хранения автомобилей должно быть не менее 70% 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.;

$235 \cdot 70\% = 164,5$ округляем до целого в большую сторону = 165м/м.

Парковочные места для постоянного хранения индивидуального транспорта для МГН не предусмотрены, так как в жилом комплексе нет квартир оборудованных для использования МГН в соответствии с заданием на проектирование.

Расчет машиномест для временного хранения (гостевые) для посетителей жилого комплекса производился в соответствии с Постановлением №945:

Количество машиномест для временного хранения индивидуального транспорта (гостевые):

В соответствии с ПП№945 п 6.2.11 Гостевые парковки и машиноместа для посетителей жилых зон (кварталов) следует предусматривать в количестве 10% от расчетного значения числа мест постоянного хранения автомобилей, 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.

$$N_{\text{ф}} = 235 \cdot 10 / 100\%$$

$$235 \cdot 10 / 100 = 23,5 \text{ округляем до целого в большую сторону} = 24 \text{ м/м}$$

Из них машиномест для МГН 10%, но не менее 1 машиноместа

$$22 / 10 = 2,4 \text{ м/м для МГН, округляем до целого} - 3 \text{ м/м, в том числе 2 м/м для МГН группы М4.}$$

Расчет машиномест для временного хранения для общественных помещений жилого комплекса

Формула расчета м/м для временного хранения

$$N_{\text{в}} = S / S_2 \times K_3 \times K_2, \text{ где:}$$

$N_{\text{в}}$ - число мест временного хранения автотранспортных средств;

S - общая площадь коммерческих помещений БКФН;

S_2 - показатель суммарной поэтажной площади объекта на одно машиноместо для временного хранения автотранспортных средств;

K_3 - уточняющий коэффициент урбанизации территории города Москвы;

K_2 - уточняющий коэффициент к расчетному числу парковок и машиномест в зависимости от доступности территории городским пассажирским транспортом.

В проектируемом жилом комплексе на 1этажах располагаются коммерческие помещения БКФН.

Общая площадь этих помещений составляет 3262,4 кв. м.

Проектируемая территория относится к зоне Т1 ($K_3 = 1$);

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							18
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Проектируемая территория находится за пределами 700 м радиуса доступности до скоростного внеуличного транспорта и за пределами 500 м от магистральной улично-дорожной сети, на которой организовано движение наземного городского пассажирского транспорта (К2 не применяется).

$(3262,4/60) * 1 * 1 = 54,37$ округляем до целого в большую сторону = 55 м/м

Из них машиномест для МГН 10%, но не менее 1 машиноместа

$55 * 10\% = 5,5$ м/м, округляем до целого - 6 м/мест, из них 3 м/м для МГН группы М4.

Всего необходимо по расчету:

165 м/м для постоянного хранения в подземном паркинге;

24 м/м для временного хранения для жителей комплекса;

55 м/м для временного хранения для посетителей общественных помещений;

- из них $3 + 6 = 9$ м/м для МГН, принимаем 10 м/м для МГН (из них 5 м/мест для МГН группы М4).

Итого: 244 м/м из них:

165 м/м для постоянного хранения в подземном паркинге;

79 м/м для временного хранения и гостевых из них 10 м/м для МГН из них 5 м/м для МГН группы М4.

Вместимость подземной парковки составляет 230 автомобилей;

- количество машиномест - 206 шт., в том числе:

- количество машиномест на один автомобиль - 182 шт.,

- количество машиномест на два автомобиля - 24 шт.

Проектом предусмотрено размещение 230 м/м для постоянного хранения легкового автотранспорта в подземной автостоянке дома №3 и 49 м/м для временного хранения легкового автотранспорта на территории проектирования, из них 10 м/м для МГН, из них 5 м/м для МГН группы М4.

9. Мероприятия по защите от шума

Для обеспечения нормативных уровней шума на площадках отдыха, детских площадках предусмотрены следующие мероприятия:

- размещение площадок отдыха и детских площадок жилых домов предусмотрено во внутриворотовых территориях, в зоне максимальной акустической тени зданий;

- установка на территории жилых домов МАФ (навесы, беседки), выполняющих роль шумозащитных укрытий;

- установка на входе на площадки отдыха жилых домов информационных стендов с указанием интервала времени, в течение которого возможно нахождение на площадке в связи с возможным воздействием избыточных уровней шума.

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							19
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В ночное время площадки для спорта и детские (игровые) площадки на территории жилой застройки с 23.00 до 7.00 не должны использоваться из-за ограничений по шуму и режима жизнедеятельности детского населения.

10. Нормативные и технические документы, используемые при подготовке проектной документации

1. Градостроительный план земельного участка ГПЗУ № РФ-77-4-59-3-49-2023-8258-0, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы 15.08 2022г.
2. - СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
3. - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
4. СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
5. СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
7. СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям"
8. ТСН 30-304-2000 (МГСН 1.01-99) «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы»
9. Региональные нормативы градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения», утверждённые постановлением Правительства города Москвы от 23 декабря 2015 года N 945-ПП (с изменениями от 24 декабря 2019 года № 1809-ПП)

						ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							20
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- проектируемые здания и сооружения
- граница благоустройства жилого дома Д3
- граница земельного участка 77:18:0170518:437 по ГПЗУ
- граница пешеходной доступности ДДУ и ДОУ
- граница водоохранной зоны
- кабель защиты (демонтаж)
- ЛЭП (демонтаж)
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- зона планируемого размещения инженерных коммуникаций (трассировка уточняется на стадии разработки проектной документации)
- приаэродромная территория аэродрома Москва (Внуково) - подзоны третья (сектр 3.3), четвертая (сектор 4.1.9), пятая (внешняя граница) и шестая
- территория зоны ограничения строительства по высоте аэродрома Остафьево
- территория части земельного участка, расположенная в границах территории слабого подтопления
- территория части земельного участка, расположенная в границах территории сильного подтопления
- территория части земельного участка, расположенная в границах территории среднего подтопления
- зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры
- территория зоны сильного подтопления

- Примечание:
- Часть земельного участка N1, площадью 8927 кв.м, расположена в границах территории слабого подтопления внутри зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов
 - Часть земельного участка N2, площадью 8927 кв.м, расположена в границах территории сильного подтопления внутри зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов
 - Часть земельного участка N3, площадью 7361 кв.м, расположена в границах территории среднего подтопления внутри зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов
 - Земельный участок расположен в границах зоны ограничения строительства по высоте аэродрома Остафьево. Карты (схемы), на которых отображены указанные границы, размещены на официальном сайте Министерства обороны Российской Федерации.

Согласовано					
Взаим. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. N подл.					

						ПОСТ -ДЗ-П- ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом N3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г.Москва, поселение Марушкинское			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Мироненко М.А.			12.23		п	1	7
Проверил		Котович И.А.			12.23				
ГИП		Шевцов Д.А.			12.23				
Н.контр.		Наумова Т.А.			12.23	Ситуационный план М 1:2000		ОАО "СУ-111"	



Условные обозначения:
Границы:

- граница участка по ГПЗУ № РФ-77-4-59-3-49-2023-8258-0
- граница проектирования
- контур проектируемой подземной части зданий
- номер по экспликации
- площадки для игр детей
- площадки для занятий физкультурой
- площадки отдыха взрослых

Объекты:

- проектируемые здания и сооружения
- нависающая часть проектируемых зданий
- демонтируемые сети
- проектируемый дождеприемный лоток
- Проектируемое ограждение территории
- Проектируемые подпорные стены
- Проектируемые откосы заложением 1:1,5
- Проектируемые откосы заложением 1:1
- Временные откосы заложением 1:1,5

Территории:

- проектируемые автомобильные проезды
- проектируемые пешеходные дорожки, тротуары, площадки, отмостки
- проектируемые пешеходные дорожки, тротуары, с возможностью проезда спецтехники
- проектируемые газонные решетки для проезда спецтехники
- проектируемые площадки детские, для отдыха взрослого населения, физкультурные
- площадки для пожарной техники
- проектируемое озеленение
- проектируемые цветники
- проектируемые откосы
- проектируемые автостоянки
- проектируемые автостоянки для МГН
- направление движения легкового транспорта
- направление движения пожарных машин
- направление движения транспортных потоков за территорией
- направление движения специализированного транспорта
- Въезд легкового автотранспорта в подземный гараж
- Зоны загрузки/выгрузки

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

- границы территории улично-дорожной сети
- границы озелененных территорий
- границы водных поверхностей
- границы зон регулирования застройки, технических зон и окончательно неутвержденные границы полос отвода железных дорог
- границы территорий промышленных зон
- границы коммунальных зон
- границы территорий памятников истории и культуры
- границы охранных зон памятников истории и культуры
- границы историко-культурных заповедных территорий
- границы охранных зон ансамбля Московского Кремля
- границы особо охраняемых зеленых территорий
- границы особо охраняемых природных территорий
- границы территорий природного комплекса
- границы памятников природы
- границы зон охраняемого ландшафта
- границы режимов градостроительной деятельности на территориях природного комплекса
- границы береговых полос
- границы прибрежных полос
- границы водозащитных зон
- границы зон 1 пояса санитарной охраны
- границы зон 2 пояса санитарной охраны
- границы жестких зон санитарной охраны
- границы санитарно-защитных зон

- КАНАЛИЗАЦИЯ
- ВОДОПРОВОД
- ТЕПЛОСЕТЬ
- ВОДОСТОК
- ДРЕНАЖ
- ВЕНЕЦПРОВОД
- СПЕЦИАЛЬНОПРОВОД
- ГАЗОПРОВОД
- ЭЛЕКТРОПРОВОД
- НЕДЕЖ. ТЯЖЕЛЫЕ КОММУНИКАЦИИ
- пр.
- ПРОЕКТА
- ТЕЛЕФОН
- КАБЕЛЬ РАДИО
- К. П.С.
- К. TV
- КАБЕЛЬ МКС
- КАБЕЛЬ МТС
- КАБЕЛЬ МЭТ
- КАБ. ЗАЩИТА

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.1	индивид. проект
2	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.2	индивид. проект
3	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.3	индивид. проект
4	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.4	индивид. проект
5	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.5	индивид. проект

Основные технико-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
I	Площадь участков по ГПЗУ	га	6,3930	
1	Площадь участка проектирования разрабатываемая*	м²	19875,0	100
1.1	Площадь застройки всего, в т.ч.: - надземная часть - подземная часть, выходящая за абрис наземной части зданий**	м² м² м²	10206,9 4779,9 5427,0	51,4 24**
1.2	Площадь твердых покрытий (тротуары, проезды, отмостки), в том числе:	м² м²	11968,1**	60**
1.2.1	Тротуары с возможностью проезда спецтехники		5500,0	
1.2.2	Тротуары, пешеходные дорожки	м²	3194,5	
1.2.3	Покрывтия площадок (спец покрытие, щепа, гравийный отсев, песок, газонное покрытие)	м²	700,6	
1.2.4	Проезды, парковки асфальтовые	м²	2573	
1.3	Площадь озеленения всего, в т.ч.:	м²	3127,0**	16,0**
1.2.2	газонные решетки под проезд спецтехники	м²	402,0	
1.2.2	цветники	м²	216,5	
1.2.2	газоны, кустарники	м²	2508,5	
2	Площадь откоса за границами проектирования	м²	478,5,0	

* В разрабатываемую площадь участка проектирования не включаются части участков по ГПЗУ, включенные в прилегающие территории разрабатываемые по другим проектам
** В подсчетах не учитывалась площадь подземной части выходящей за абрис наземных частей зданий. Она учтена в площади покрытий и озеленения.

Примечание:

Автостоянки для постоянного хранения автотранспорта располагаются в подземной парковке и Автостоянки для временного хранения автотранспорта частично располагаются на территории проектирования и частично на прилегающих к участку проектирования территориях.

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО ДАННЫМ МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ
N ЛПР-7218-2021 от 02.11.2021

Система координат: Московская Система высот: Московская Сплошные горизонталы проведены через 0,5м.		N С-40/2021-ИГДИ к договору подряда N 3733/2021			
Ген. директор Алдовин		АО "СЧ-111"			
Нач. отдела Ширяева		Проектирование строительства объекта: комплексная застройка территории по адресу: г. Москва, Новомосковский АО, поселение Марушкинское, дер. Постныково	Стадия	Лист	Листов
Гл. геодезист Акверова					
Снимал Черноморский		инженерно-топографический план масштаба 1 : 500	рп		5
Дата выпуска заказа					
Без печати ООО "СТАНДАРТ СТРОИТЕЛЬСТВА" недействителен					
использование другими организациями не допускается		ООО "СТАНДАРТ СТРОИТЕЛЬСТВА"			

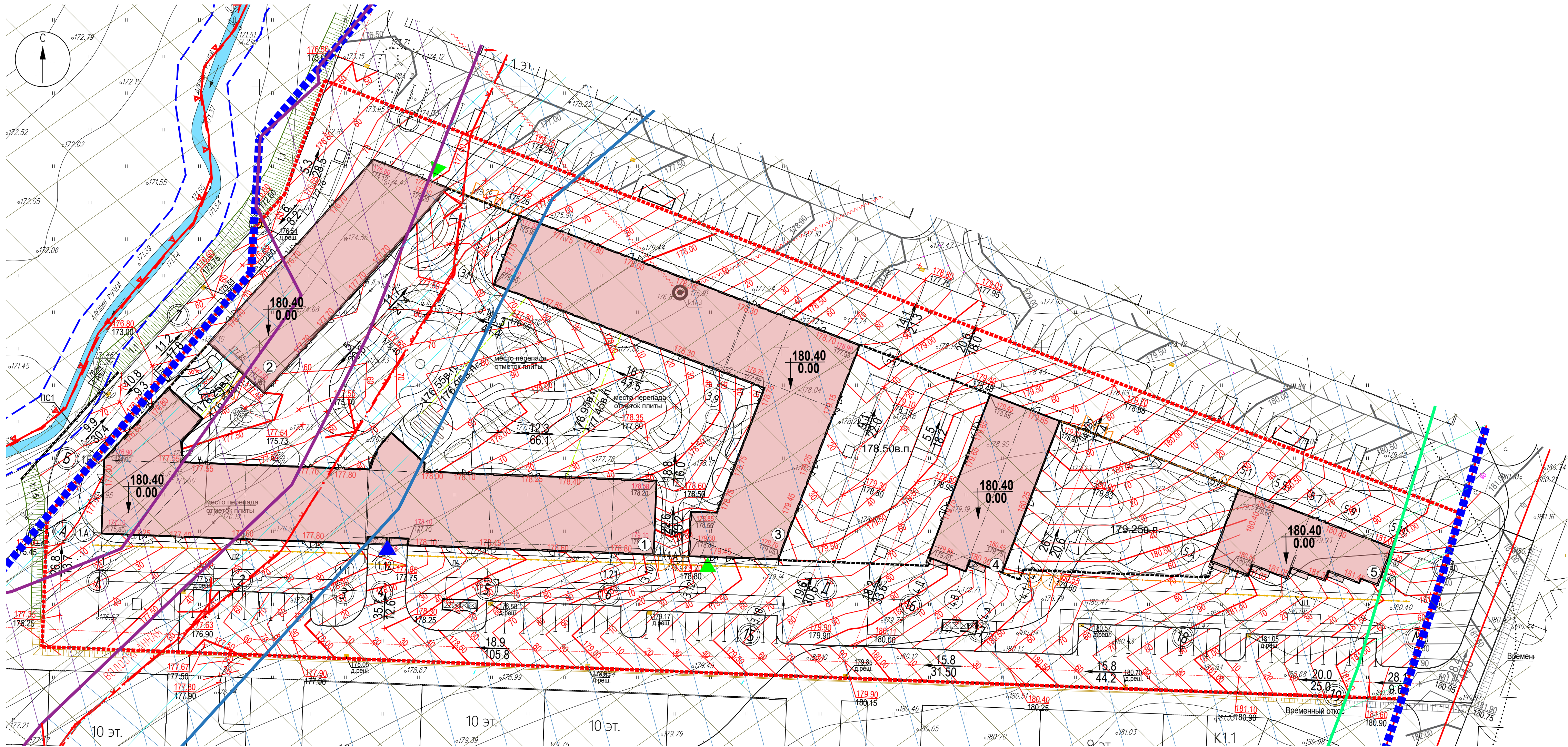
Данный топографо-геодезический план является точной копией с оригинала ООО "СТАНДАРТ СТРОИТЕЛЬСТВА", выданного по договору №3733/2021 от 26.11.2021г.

Главный инженер

Шевцов Д.А.

0,000 = 180,40

ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ				
Многоквартирный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными жилыми помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г.Москва, поселение Марушкинское, д. Постныково				
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись
Разработал	Миронова М.А.	12.23		
Проверил	Котомачи И.А.	12.23		
ГИП	Шевцов Д.А.	12.23		
Н.контр.	Наумова Т.А.	12.23		
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
		п	2	
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		040 "СЧ-111"		



Условные обозначения:

Границы:

- граница участка по ГПЗУ № РФ-77-4-59-3-49-2023-8258-0
- граница проектирования

- контур проектируемой подземной части зданий
- номер по экспликации

Вертикальная планировка:

- Проектируемые горизонтали сечением 0,1 м
- Проектные горизонтали смежного участка сечением 0,1 м
- Проектный уклон, %
- Направление проектного уклона
- Расстояние между переловными точками, м
- линия перепада высот по кровле подземной части здания
- Проектируемые дождеприемные решётки
- Проектируемые откосы заложением 1:1,5
- Проектируемые откосы заложением 1:1
- Временные откосы заложением 1:1,5
- Проектируемые подпорные стены
- Проектируемые дождеприемные лотки
- Абсолютная отметка "0.000" здания
- Проектная отметка
- Черная отметка
- точка перелома проектн. профиля

Условные обозначения линий градостроительного регулирования:

- границы территории улично-дорожной сети
- границы озелененных территорий
- границы водных поверхностей
- границы линий регулирования застройки
- границы зон и зонирования неувержденные
- границы полосы отвода железных дорог
- границы территорий промышленных зон
- границы коммунальных зон
- границы территорий памятников истории и культуры
- границы охранных зон памятников истории и культуры
- границы историко-культурных заповедных территорий
- границы охранный зоны ансамбля Московского Кремля
- границы особо охраняемых зеленых территорий
- границы особо охраняемых природных территорий
- границы территорий природного комплекса
- границы памятников природы
- границы зон охраняемого ландшафта
- границы режимов градостроительной деятельности на территории природного комплекса
- границы береговых полос
- границы прибрежных полос
- границы водохранимых зон
- границы зон 1 поиска санитарной охраны
- границы зон 2 поиска санитарной охраны
- границы жестких зон санитарной охраны
- границы санитарно-защитных зон

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

- КАНАЛИЗАЦИЯ
- ВОДОПРОВОД
- ТЕПЛОСЕТЬ
- ВОДОСТОК
- ДРЕНАЖ
- БЕНЗОПРОВОД
- СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОВОД
- ГАЗОПРОВОД
- ЭЛЕКТРОПРОВОД
- НЕДЕЙСТВУЮЩИЕ КОММУНИКАЦИИ
- ПРОЕКТА
- ТЕЛЕФОН
- КАБЕЛЬ РАДИО
- КАБЕЛЬ ДС
- КАБЕЛЬ ТЕЛЕВИДЕНИЯ
- КАБЕЛЬ МКС
- КАБЕЛЬ МТС
- КАБЕЛЬ МЭТ
- КАБ. ЗАЩИТА

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.1	индивид. проект
2	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.2	индивид. проект
3	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.3	индивид. проект
4	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.4	индивид. проект
5	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.5	индивид. проект

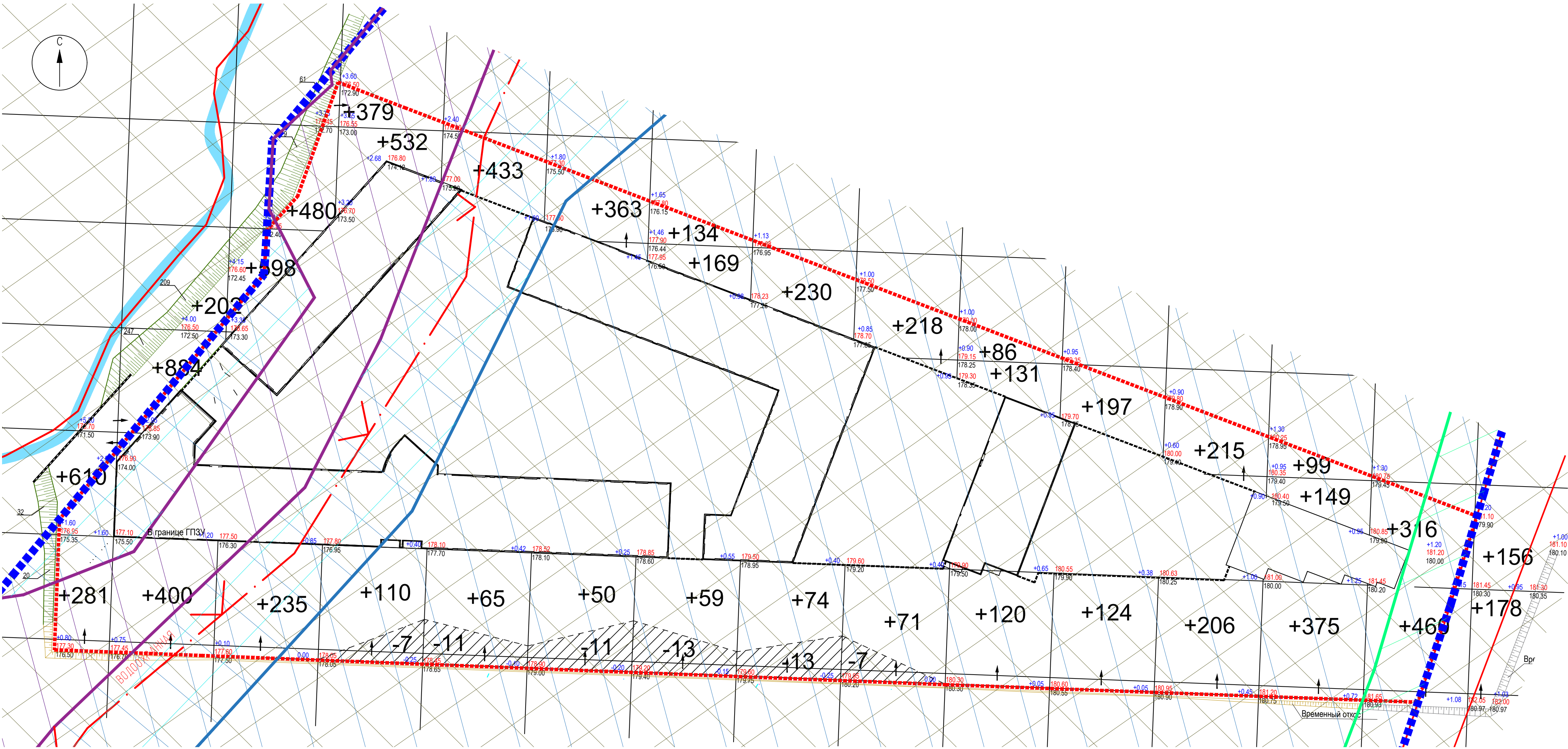
ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО ДАННЫМ МОСКМАРХИТЕКТУРЫ N ЛПР-7218-2021 от 02.11.2021

Система координат: Московская		N С-40/2021-ИГДИ		
Система высот: Московская		к договору подряда N 3733/2021		
Сплошные горизонталы проведены через 0,5м.		АО "СЧ-111"		
Ген. директор	Алешин		Студия	Лист
Нач. отдела	Шарова			Листов
Гл. геодезист	Александр		рп	5
Снимал	Черноморский			
Дата выпуска заказа		Проектирование строительства объекта: комплексная застройка территории по адресу: г. Москва, Новомосковский АО, поселение Марушкинское, дер. Постниково		
Воз печати ООО "СТАНДАРТ СТРОИТЕЛЬСТВА" недействителен		инженерно-топографический план масштаба 1 : 500		ООО "СТАНДАРТ СТРОИТЕЛЬСТВА"

Данный топографо-геодезический план является точной копией с оригинала ООО "СТАНДАРТ СТРОИТЕЛЬСТВА", выданного по договору №3733/2021 от 26.11.2021г.

Главный инженер Шевцов Д.А.

ПОСТ-ДЗ-П- ПЗУ				
Многоквартирный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными жилыми помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Марушкинское, д. Постниково				
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись
Разработал	Миронова М.А.	12.23		
Проверил	Котомоч И.А.	12.23		
ГИП	Шевцов Д.А.	12.23		
Н.контр.	Наумова Т.А.	12.23		
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
План организации рельефа М 1:500		П	3	
		ОАО "СЧ-111"		



Условные обозначения:

- граница участка по ГПЗУ № РФ-77-4-59-3-49-2023-8258-0
- граница проектирования
- контур проектируемой подземной части зданий
- ③ номер по эксплуатации
- +0.63 142.05 - проектная отметка земли
- 141.75 - существующая отметка земли
- рабочая отметка земли
- +3 - объем грунта
- участки выемки
- линия нулевых работ

Насыпь, м³	943	1942	1492	+1082	+498	+413	+362	+304	+281	+337	+321	+421	+623	+776	+334	ИТОГО:	+10129
Выемка, м³	-	-	-	-7	-11	-11	-13	-13	-7	-	-	-	-	-	-	ИТОГО:	-62

Баланс земляных масс

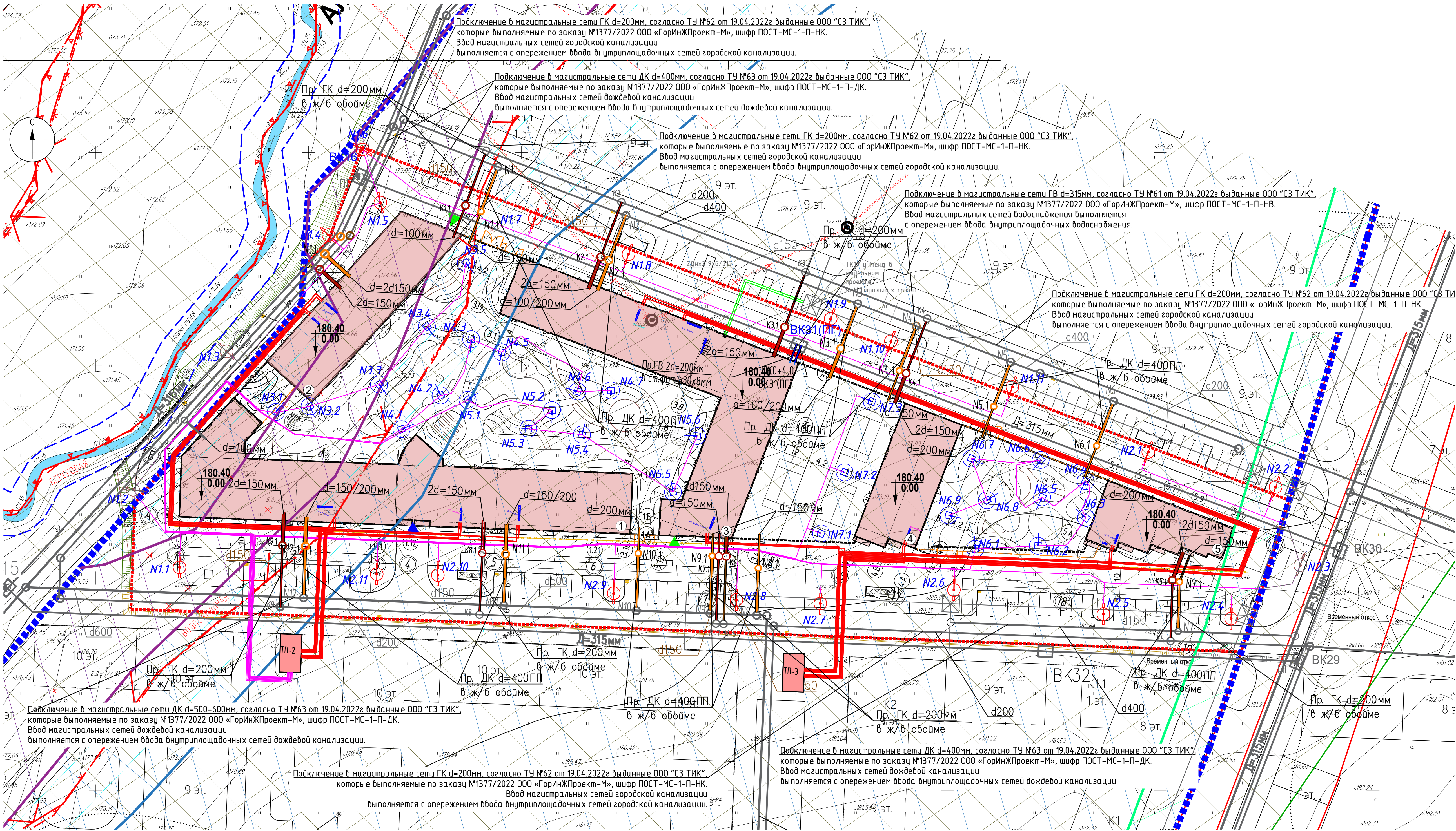
Наименование работ и объемов грунтов	В границе проектир.	
	Выемка(-)	Насыпь(+)
1. Планировка территории	-62	+10129
2.1 Срезка почвенно-растительного грунта на участках выемки h=0,15*м	107**	45³
2.2 Замена почвенно-растительного грунта на участках насыпи h=0,15*м	2874**	2874
2. Избыточный грунт от устройства покрытий	6417	-
3. Избыточный грунт от устройства сетей	-	-
4. Избыточный грунт от подземной части	37590¹	-
5. Замена грунта для устр. газона** h=0,2м (на грунтовом основании)	283	283**
6. Поправка на уплотнение грунта k=1.1	-	1300
Итого:	44352	14348
7. Итого плодородной почвы	2981**	1177**²
- Избыток плодородной почвы (при использо-вании плодородного грунта с площади)		1804**
8. Избыток грунта	-	30004
9. Перерабатываемый грунт	44352	44352

* - согласно техническому отчету 3882/2021-3-4-ИИ-ИГИ
** - почвенно-растительный грунт, либо плодородный грунт
¹ - см. раздел ПОСТ-ДЗ-П-КР
² - получена как сумма необходимого плодородного грунта и на кровле гаража и на грунте
³ - цифра получена как разниця107-62=45, т.к. срезка плодородного грунта больше срезы по планировке территории, то часть пл.грунта на участках срезы должна быть заменена обычным грунтов как и на участках насыпи.

ПРИМЕЧАНИЕ:
1.Картограмма посчитана по сетке квадратов 20х20м
2.Для большей точности отметки взяты по верху бортового камня, лишний объем учтен в выемке из-под проездов.
3.Картограмма посчитана без учета выемки из-под инженерных сетей.

						ПОСТ - ДЗ-П- ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными жилыми помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г.Москва, поселение Марушкинское, в. Постниково			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Мироненко М.А.	12.23					П	4	
Проверил	Котомов И.А.	12.23							
ГИП	Шевцов Д.А.	12.23							
Н.контр.	Наумова Т.А.	12.23				Картограмма земляных масс М 1:500		040 "СЧ-111"	





- Условные обозначения:
Границы:

граница участка по ГПЗУ
№ РФ-77-4-59-3-49-2023-8258-0

граница проектирования
- контур проектируемой подземной части зданий

3

номер по экспликации

Д

площадки для игр детей

Ф

площадки для занятий физкультурой

В

площадки отдыха взрослых
- Объекты:

проектируемые здания и сооружения

нависающая часть проектируемых зданий

х х х

демонтируемые сети

Проектируемое ограждение территории

Проектируемые подпорные стены

1:1,5

Проектируемые откосы заложением 1:1,5

1:1

Проектируемые откосы заложением 1:1

Временные откосы заложением 1:1,5

Сети инженерного обеспечения

проектируемая теплосеть

проектируемый водосток

проектируемая хоз.-бытовая канализация

проектируемый водопровод

ПГО

пожарный гидрант

проектируемые электрокабели

проектируемые электрокабели освещения

проектируемое освещение проездов

проектируемое парковое освещение

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.1	индивид. проект
2	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.2	индивид. проект
3	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.3	индивид. проект
4	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.4	индивид. проект
5	Многоквартирный жилой дом №3 корпус 3.5	индивид. проект

- Условные обозначения линий градостроительного регулирования:
- границы территории улично-дорожной сети

границы озелененных территорий

границы водных поверхностей

границы зон охраны памятников истории и культуры

границы зон охраны историко-культурных заповедных территорий

границы охранной зоны ансамбля Московского Кремля

границы особо охраняемых зеленых территорий

границы особо охраняемых природных территорий

границы территорий природного комплекса

границы зон охраняемого ландшафта

границы режимов градостроительной деятельности на территории природного комплекса

границы береговых полос

границы прибрежных полос

границы водозащитных зон

границы зон 1 пояса санитарной охраны

границы зон 2 пояса санитарной охраны

границы жестких зон санитарной охраны

границы санитарно-защитных зон

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

- КАНАЛИЗАЦИЯ

ВОДОПРОВОД

ТЕПЛОСЕТЬ

ВОДОСТОК

ДРЕНАЖ

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ВОДОПРОВОД

ГАЗОПРОВОД

ЭЛЕКТРОПРОВОД

НЕДЕЖАЮЩИЕ КОММУНИКАЦИИ

ТЕЛЕФОН

КАБЕЛЬ РАДИО

КАБЕЛЬ ДС

КАБЕЛЬ ТЕЛЕВИДЕНИЯ

КАБЕЛЬ МКС

КАБЕЛЬ МТС

КАБЕЛЬ МЭТ

КАБ. ЗАЩИТА

ПРОЕКТИ

Данный топографо-геодезический план является точной копией с оригинала ООО "СТАНДАРТ СТРОИТЕЛЬСТВА", выданного по договору №3733/2021 от 26.11.2021г.

Главный инженер Шевцов Д.А.

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО ДАННЫМ МОСКМАРХИТЕКТУРЫ N ЛПР-7218-2021 от 02.11.2021				
Система координат: Московская Система высот: Московская Сплошные горизонталы проведены через 0,5м.				
Ген. директор	Антонов	N С-40/2021-ИГДИ к договору подряда N 3733/2021		
Нач. отдела	Шарова	АО "СУ-111"		
Гл. геодезист	Александров			
Снимал	Черемухин			
Дата выпуска заказа		Проектирование: строительство объекта: комплексная застройка территории по адресу: г. Москва, Новомосковский АО, поселение Марушкинское, дер. Постниково	Стадия	Лист
Воз печати ООО "СТАНДАРТ СТРОИТЕЛЬСТВА" недействителен		инженерно-топографический план масштаба 1 : 500	рп	5
использование другими организациями не допускается		ООО "СТАНДАРТ СТРОИТЕЛЬСТВА"		

ПОСТ-ДЗ-П-ПЗУ				
Многоквартирный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными жилыми помещениями подземным паркингом, расположенный по адресу: г.Москва, поселение Марушкинское, д. Постниково				
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись
Разработал	Миронова М.А.	12.23		
Проверил	Котова И.А.	12.23		
ГИП	Шевцов Д.А.	12.23		
Н.контр.	Наумова Т.А.	12.23		
Сводный план инженерных сетей М1500			Стадия	Лист
			п	7
			040 "СУ-111"	