

Застройщик: АО «Специализированный застройщик Голдфиш»

Технический заказчик: ООО «Лидер Девелопмент»

«Наземно-подземный гараж-стоянка № 6 вместимостью 500 м/м,
расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр.
Подрезково, ул. Колхозная»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Схема планировочной организации земельного участка.

ПОД-Авт06-ПЗУ

Том 2

г. Москва, 2024



Застройщик: АО «Специализированный застройщик Голдфиш»

Технический заказчик: ООО «Лидер Девелопмент»

«Наземно-подземный гараж-стоянка № 6 вместимостью 500 м/м,
расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр.
Подрезково, ул. Колхозная»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Схема планировочной организации земельного участка.

ПОД-Авт06-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор
ООО «МАЙ АРХИТЕКТС»



Бафанов А.Ф.

г. Москва, 2024



Содержание

Обозначение	Наименование	№ стр.	Примечание
ПОД-Авт06-ПЗУ.ПЗ.С	Содержание	1-3	
	Текстовая часть:		
ПОД-Авт06-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка		
А	ХАРАКТЕРИСТИКУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	4	
А(1)	СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	4-5	
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	5-6	
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 УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ)	7	
Г	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	7	
Д	БОСНОВАНИЕ 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	7	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ПОД-Авт06-ПЗУ.ПЗ.С

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Колпаков Е.В.				
ГИП	Середов К.М.				
Н. контр.	Середов К.М.				
ГАП	Бафанов А.Ф.				

Содержание

Стадия Лист Листов

П 1 3

ООО «МАЙ
АРХИТЕКТС»

Е	ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ	8-9	
Ж	ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ	9	
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	11	
И	ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЕ И ВНУТРЕННИЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ МЕЖЦЕХОВЫЕ) ГРУЗОПЕРЕВОЗКИ, - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	11	
К	К) ХАРАКТЕРИСТИКУ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКИХ КОММУНИКАЦИЙ) - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	11	
Л	ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	11-12	
	НОРМАТИВНАЯ ЛИТЕРАТУРА	13	
	Графическая часть:		
ПОД-Авт06-ПЗУ	Ситуационный план М 1:2 000	1	
	Схема планировочной организации земельного участка М 1:1000	2	
	План организации рельефа М 1:500	3	
	План земляных масс М 1:500	4	
	План благоустройства территории М 1:500	5	

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

ПОД-Авт06-ПЗУ.ПЗ.С

Лист

Пояснительная записка

А) ХАРАКТЕРИСТИКУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участок проектирования с кадастровым номером 50:10:0040207:2726 представляет собой участок промышленной застройки, расположенный в Московской области, г. Химки, мкр. Подрезково. Со всех сторон он окружен разнообразной застройкой: на восточной стороне – примыкает к проектируемому жилому комплексу №3, на западе – примыкает к существующей улице Колхозной. Рельеф участка проектирования в основном спланирован, не имеет выраженного уклона. Однако на некотором удалении, на юге и западе протекает река Сходня, на севере и востоке протекает река Клязьма и имеется несколько прудов. В соответствии со схемой климатического районирования, участок работ расположен в строительно-климатической зоне II-B. Климат умеренно-континентальный. Средняя годовая температура территории составляет 5.4°C. Устойчивый снежный покров образуется, обычно, в конце ноября. К концу зимы высота снежного покрова в среднем достигает 30–45 см. На участке и вокруг него имеются прокладки подземных инженерных коммуникаций, назначение и характеристики которых уточнялись в процессе работ.

Опасных природных и техногенных процессов во время работ на участке не выявлено.

Система координат МСК-50. Система высот Балтийская 1977. Площадь территории в границах благоустройства составляет- 6100 м²

А(1)) СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома Москва (Шереметьево) - подзона 3, сектор 3.3. В секторе 3.3 запрещается размещение объектов, предельная абсолютная высота которых определяется в соответствии с ФАП-262 и равна 242 м. Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома Москва (Шереметьево) – подзона 6. В пределах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов). Земельный участок расположен в границах полос воздушных подходов аэродрома Москва (Шереметьево). Использование земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется при

ПОД-АВТ06-ПЗУ.ПЗ

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Колпаков Е.В.			
ГИП		Середов К.М.			
Н. контр.		Середов К.М.			
ГАП		Бафанов А.Ф.			

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	10
ООО «МАЙ АРХИТЕКТС»		

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

наличии санитарно-эпидемиологического заключения федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Земельный участок частично расположен в планируемых для установления границ зон действия сервитутов сквозного проезда и прохода.

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

Объект расположен вне СЗЗ, формируемых окружающими объектами.

При проектировании учтены санитарные разрывы от площадок ТБО согласно глава II п.3 и п.4 СанПиН 2.1.3684-21. Площадка для установки контейнеров находится на нормативном удалении не менее 20м (но не более 100м. от входа в проектируемый объект) от близлежащих строений (до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом. В случаях раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных площадок должно быть не менее 8 м. но не более 100м.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 28 февраля 2022 года) объект может быть классифицирован по следующим разделам:

- раздел 12.5.7. Мойка автомобилей с количеством постов не более 5 с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям, с ориентировочной СЗЗ – 50 метров.

В границы ориентировочной СЗЗ (50 м) попадают нормируемые объекты (край Жилого дома №3 ЖК «1-й Шереметьевский»).

В соответствии с требованиями Федерального закона от 03.08.2018 №342-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в случае, если строительство объектов капитального строительства, в отношении которых подлежит установлению или изменению зона с особыми условиями использования территории, начато после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, но не позднее 1 января 2025 года,

ПОД-АВТ06-ПЗУ.ПЗ

Лист

2

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

правообладатели таких объектов капитального строительства в срок не позднее чем через три месяца со дня возникновения прав на такие объекты обязаны обратиться с заявлением об установлении зоны с особыми условиями использования территории.

Гарантийное письмо Заказчика с обязательствами выполнения требований ФЗ-342 прилагается в Приложении № 1

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПОД-АВТ06-ПЗУ.ПЗ			3

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 УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ)

На территории установлен градостроительный регламент в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области, утвержденными постановлением Администрации городского округа Химки Московской области от 02.04.2021 № 264 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области" (в редакции постановления Администрации городского округа Химки Московской области от 21.12.2022 № 1469).

Проектная документация схемы планировочной организации земельного участка для строительства наземно-подземного гаража-стоянки № 6 вместимостью 500 м/м, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, ул. Колхозная выполнена на основании:

- Коммерческое задание на проектирование;
- Задание на разработку проектной и рабочей документации;
- Технические условия на применяемые конструкции, материалы и инженерное оборудование;
- - Градостроительный план земельного участка №РФ-50-3-01-0-00-2023-15924 от 15.05.2023г.
- Выписка из ЕГРН;
- Договор аренды земельного участка №375 от 12.04.2023г.
- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации;
- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации;
- - Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации;
- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий по объекту "Комплексная жилая застройка", расположенного по адресу:МО, г. Химки, мкр. Подрезково от 2022 № 2270-ИГМИ

Согласно ГПЗУ, территория участка расположена на землях населенных пунктов. Разрешенное использование – 2.7.1 Хранение автотранспорта, 4.9.1.3. Автомобильные мойки, 4.4 Магазины, 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг. Земельный участок частично расположен в планируемых для установления границах зон действия сервитутов сквозного проезда и прохода.

Расчёт необходимого количества мест для хранения личного автотранспорта производился в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

ПОД-АВТ06-ПЗУ.ПЗ

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изн.	№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.	№	

поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями № 1, 2) и Нормативами градостроительного проектирования Московской области (РНГП), утверждёнными постановлением Правительства Московской области от 17 августа 2015 года № 713/30. Расчет представлен в п. «л».

Г) ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	%
1	2	3	4	5
	Площадь земельного участка в границах ГПЗУ	м ²	6100	
	Площадь земельного участка в границах проектирования	м ²	6100	
1.1	Площадь застройки	м ²	2816	
1.2	Площадь твердых покрытий в т.ч.:	м ²	2818	
1.2.1	Покрытие асфальтобетонное на проездах и парковочных местах	м ²	1874	
1.2.3	Покрытие из бетонной плитки на тротуарах с возможностью проезда пожарной техники	м ²	645	
1.2.4	Покрытие из бетонной плитки на отмостке	м ²	102	
1.2.5	Асфальтобетонное покрытие велодорожке	м ²	186	
1.3	Площадь озеленения в т.ч.:	м ²	477	

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

План организации рельефа участка выполнена в увязке с отметками окружающей застройки. Отвод дождевых и талых вод решен вертикальной планировкой. Система водоотвода предусмотрена поверхностная и далее на улично-дорожную сеть города. Существующие инженерные сети, подлежащие выносу или демонтажу на участке отсутствуют.

В границах участка предусматривается прокладка подземных наружных инженерных сетей. Монтаж наружных инженерных сетей выполняется параллельно для всех корпусов.

Расстояния от наружных сетей до зданий и сооружений соответствуют требованиям таблицы 12.5 СП 42.13330.2016.

Е) ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПОД-АВТ06-ПЗУ.ПЗ

Лист

5

Организация рельефа решена с учетом отметок территории существующей и проектируемой застройки, примыкающей к отведенному участку, а также с учетом поверхностного водоотвода с территории участка.

За условную отм. ± 0.000 принят уровень чистого пола парковки, с абсолютной отметкой на местности, равной 185,85.

Вертикальная планировка территории выполнена в проектных отметках, в соответствии с отметками сложившегося рельефа, запроектированных проездов, исходя из градостроительных требований и данных геологии, определяющих высотное положение проектируемой территории.

Задачей организации рельефа на данной площадке является придание проектируемой поверхности уклонов, которые обеспечат отвод дождевых, талых и прочих поверхностных вод, благоприятные и безопасные условия движения транспорта и пешеходов, подготовку осваиваемой территории для застройки.

Проект вертикальной планировки предусматривает выравнивание существующих вертикальных отметок и отметок проектируемого покрытия территории. Сброс сточных вод проектом предполагается в закрытую сеть ливневой канализации, проектируемой по отдельному проекту.

Максимальный продольный уклон составляет 21 %. Максимальный поперечный уклон проезжей части составляет 20 %, пешеходных дорожек 10 %.

План земляных масс

На основе проектных и существующих отметок земли составлена картограмма земляных масс, по которой подсчитаны объемы земляных работ.

В результате, объемы земляных масс с учетом вытесненного грунта составили:

Насыпь – 265,3 м³

Выемка – 16554,7 м³ пригодного грунта;

Избыток пригодного грунта составил – 16289,4 м³;

Всего перерабатываемого грунта 16554 м³.

Ж) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Противопожарные разрывы между вновь возводимым жилым зданием и иными постройками, и сооружениями соответствуют нормативным требованиям.

В части решения генерального плана, благоустройства и организации рельефа предусмотрены мероприятия, обеспечивающие полноценную жизнедеятельность инвалидов и маломобильных групп населения с учетом требований нормативных документов.

ПОД-АВТ06-ПЗУ.ПЗ

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Устройство дорожных покрытий.

Применяемые в проекте виды покрытий характеризуются прочностью, ремонтпригодностью и экологичностью. Выбор покрытий принимался в соответствии с их целевым назначением, с учетом возможных предельных нагрузок, характера и состава движения, противопожарных требований. Конструкции дорожных покрытий приняты в соответствии с альбомом типовых.

3) 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

Данный раздел не разрабатывается.

И) ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЕ И ВНУТРЕННИЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ МЕЖЦЕХОВЫЕ) ГРУЗОПЕРЕВОЗКИ, - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Данный раздел не разрабатывается.

К) ХАРАКТЕРИСТИКУ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКИХ КОММУНИКАЦИЙ) - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Данный раздел не разрабатывается.

Л) ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

На проектируемой территории предусмотрены противопожарные проезды, но в связи со сжатыми условиями проектирования проезд возможно разместить только с одной длинной стороны здания. **Ширина пожарного проезда составляет не менее 6 м.**

ПОД-АВТ06-ПЗУ.ПЗ

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Решение по устройству пожарных проездов предусмотрено в соответствии с специальными техническими условиями в части обеспечения пожарной безопасности, 2024г., ООО «ДЕВЕЛИКА ПРОЕКТ», согласованные письмом ГУ МЧС России по Московской области от 23.10.2024г. № ГУ-ИСХ-104427 (Уведомление №188387 от 23.10.2024г. о согласовании СТУ).

Выезд с территории предусмотрен в западной и южной частях площадки на проектируемые улицы. Конструкции дорожных покрытий подъездных дорог и автостоянок, тротуаров указана на листе 5. Доступ на внутриквартальную сеть осуществляется с ул. Колхозной.

Гостевые места для автомобилей инвалидов предусмотрены на открытой автостоянке и обозначены знаком «Инвалид». Расстояние от места парковки до входа в коммерческую часть здания на первом этаже не более 100 м.

Стоянки транспортных средств.

Согласно расчету потребности необходимого количества автостоянок временного хранения автомобилей для посетителей коммерческой зоны паркинга, составляет 22 м/м.

Количество м/м для супермаркета из расчета 1 м/м на 50 м2: $806/50=16,2$

16 м/м

Количество м/м для БКН из расчета 1 м/м на 50 м2: $178/50=3,5$

4 м/м

Количество м/м для автомойки:

2 м/м

Всего: 22

Количество м/мест для МГН из расчета не менее 10% от общего количества, составляет 3 м/м.

Всего с учетом решений в ГП смежных территорий проектом предусмотрено показано 30 м/м из которых 22 м/м необходимы для проектируемой стоянки.

Минимальное расстояние от автостоянок до фасадов здания принято по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 таб.7.1.1.

В соответствии с СП 4.13130 проектом предусмотрен подъезд пожарных автомобилей, с одной стороны. Проезд размещаются на нормативном расстоянии 5-8 метров. Площадки для расстановки пожарной техники совмещены с проездом.

Подъезды для пожарной техники предусмотрены к основным эвакуационным выходам, к входам, к местам вывода наружных патрубков сети противопожарного водопровода для подключения пожарных гидрантов. Размещение пожарных гидрантов соответствует нормативу.

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

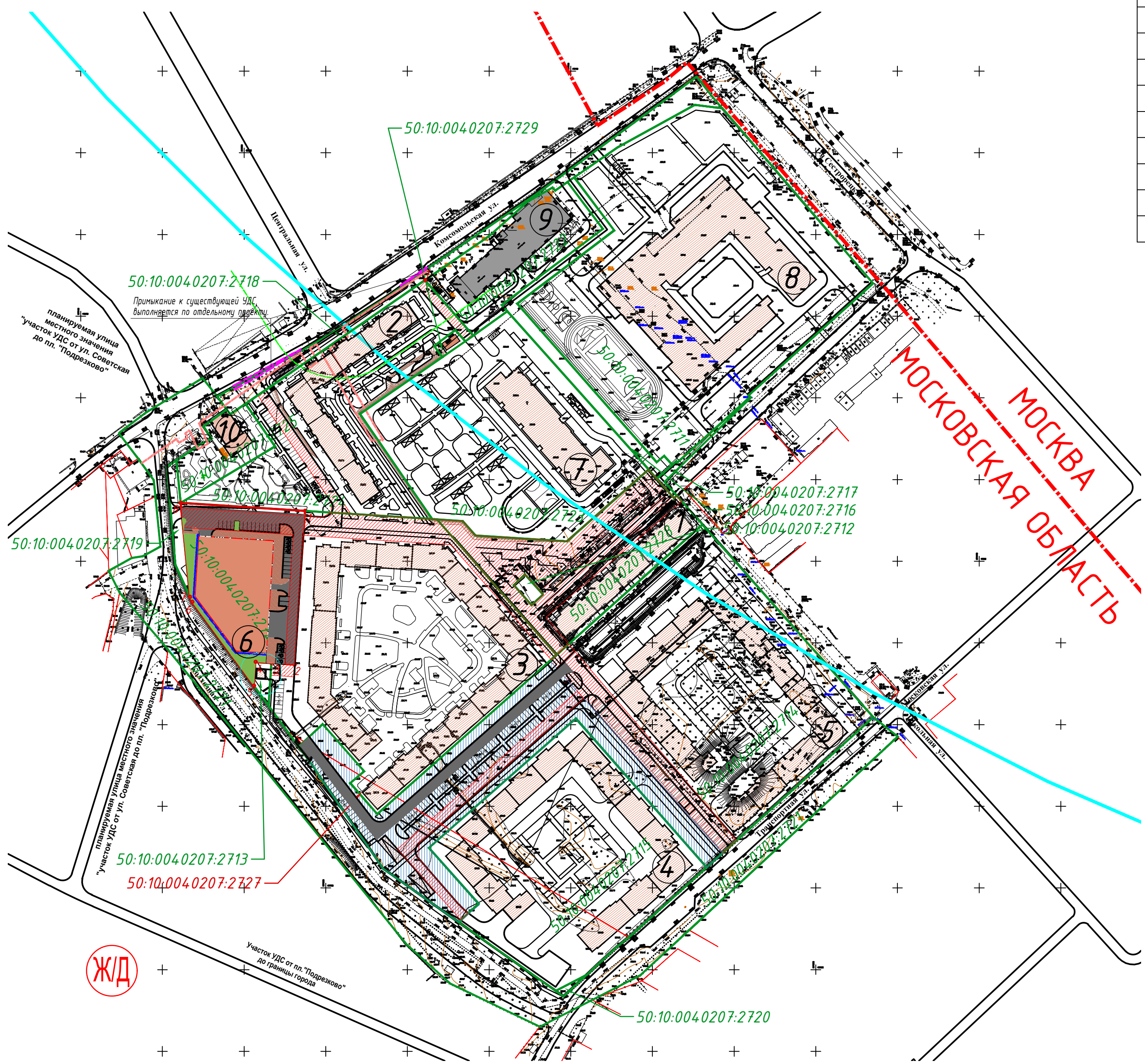
ПОД-АВТ06-ПЗУ.ПЗ

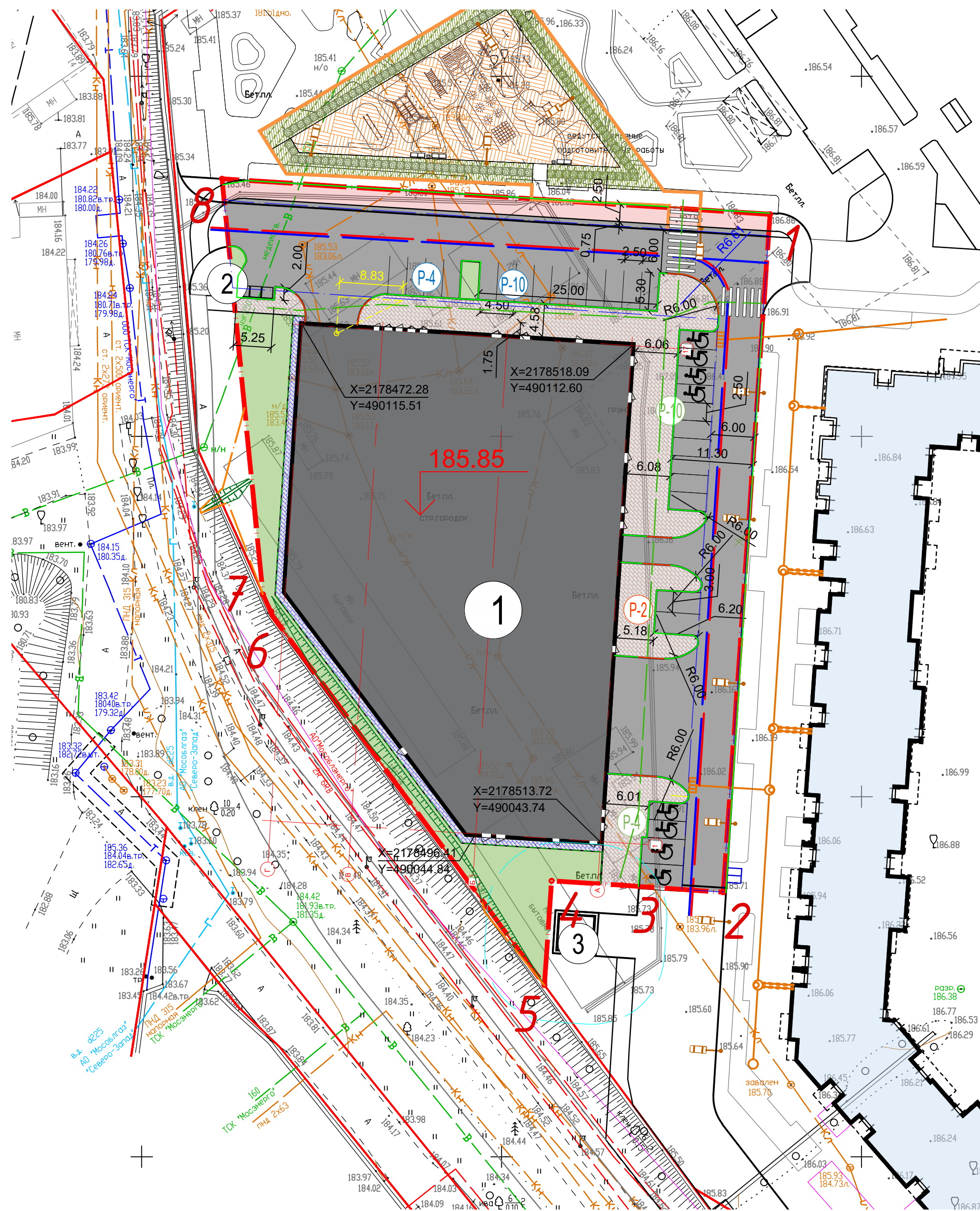
НОРМАТИВНАЯ ЛИТЕРАТУРА

- Постановление Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями на 27 мая 2022 года);
- Нормативы градостроительного проектирования МО Постановление №713/30 от 17.08.15 г. (с изм. от 07.09.2023г.);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с изменением № 4);
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий». Актуализированная редакция СНиП III-10-75 (с Изменениями № 2);
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (с Изменением № 1);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (с Изменением № 3);
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- СанПиН 1.1.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"

Проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами, инструкциями и государственными стандартами и обеспечивает в процессе эксплуатации здания взрывопожарную и пожарную безопасность при соблюдении предусмотренных проектом технических решений (мероприятий), а также соответствует требованиям экологических и санитарно-гигиенических норм.

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	ПОД-АВТ06-ПЗУ.ПЗ	Лист
										10

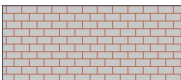
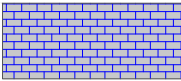




Технико-экономические показатели

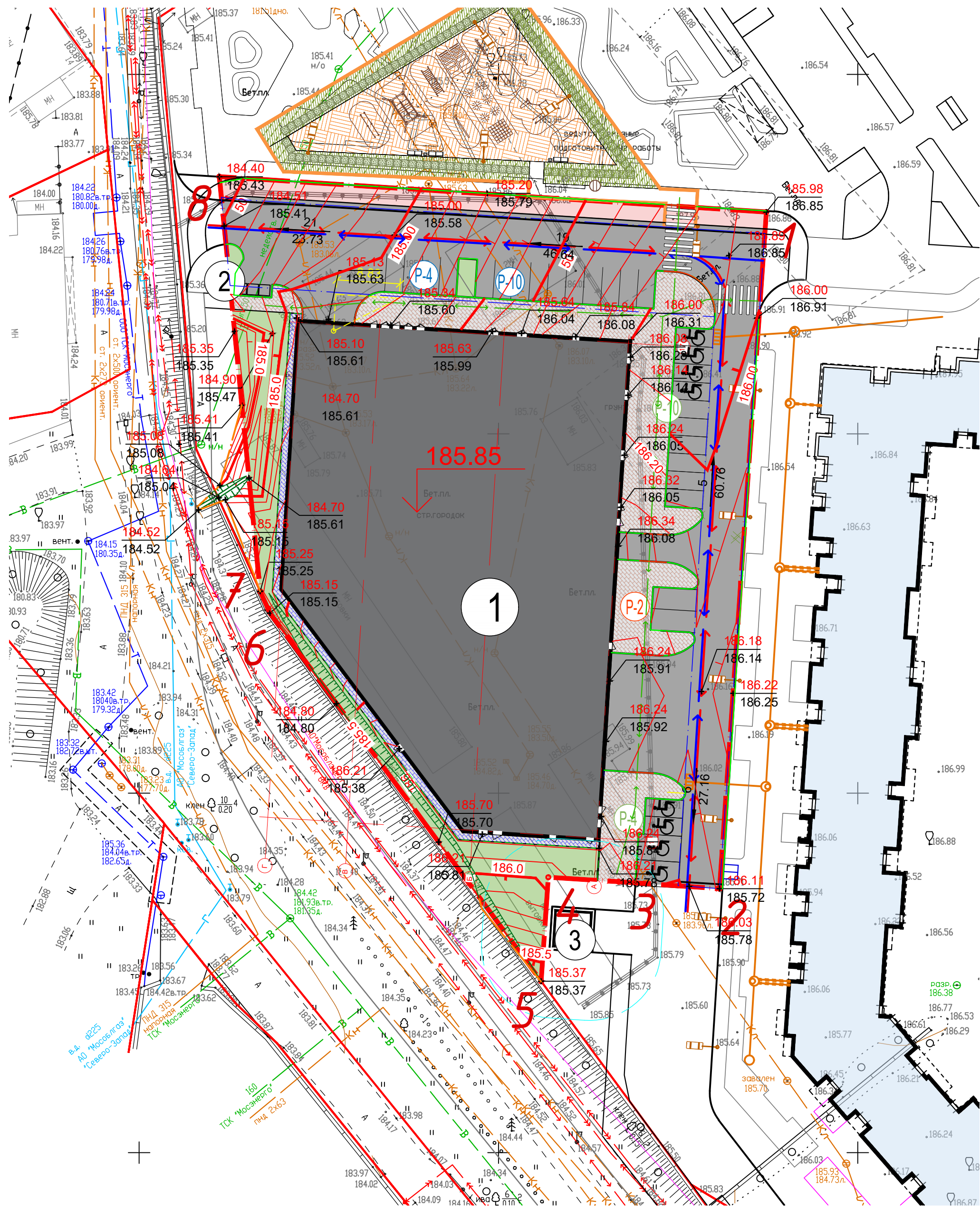
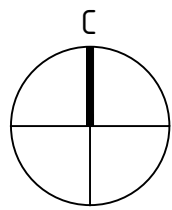
N п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь в границах уч. с кад. ном. 50:10:0040207:2726	м²	6100
2	Площадь застройки, в т.ч.	м²	2816
3	Площадь а.б. покрытий	м²	2060
4	Площадь отмостки	м²	102
5	Площадь покрытия из плитки	м²	645
6	Площадь озеленения	м²	477

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	Граница земельного участка
	Объекты капитального строительства - проектные
	Территория частей участков, планируемых для установления границ зон действия сервитутов сквозного проезда и прохода
	Проезды (покрытие асфальтобетон)
	Велодорожка с покрытием из асфальтобетона
	Покрытие из бетонной плитки на тротуарах с возможностью проезда пожарной техники
	Покрытие из бетонной плитки на отмостке
	Газон проектируемый
	Путь движения пожарной техники
	Путь движения транспорта
	Путь движения пешеходов и МГН
	Бортовой камень БР 100.30.15
	Бортовой камень БР 100.20.10
	Бортовой камень БР 100.30.15 утолщенный в покрытие
	Граница вертикальной планировки
	Охранная зона трансформаторной подстанции

2 Точка привязки границы участка

						Под-Автом06-ПЗУ			
						Наземно-подземный гараж-стоянка № 6 вместимостью 500 м/м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, ул. Колхозная			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Колпаков		08.24				П	2	6
Проверил	Колпаков		08.24						
ГИП	Середов К.М.		08.24						
Н.-контроль	Середов К.М.		08.24						
ГАП	Бафанов А.Ф.		08.24			Схема планировочной организации земельного участка. Пути движения пожарной техники. М 1:500		ООО "МАЙ АРХИТЕКТС"	



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Наземный многоуровневый паркинг на 500 м/м	проект.
2	Мусорные контейнеры	проект.
3	Трансформаторная подстанция	планируемая

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка
- Объекты капитального строительства - проектные
- Территория частей участков, планируемых для установления границ зон действия сервитутов сквозного проезда и прохода
- Проезды (покрытие асфальтобетон)
- Велодорожка с покрытием из асфальтобетона
- Покрытие из бетонной плитки на тротуарах с возможностью проезда пожарной техники
- Покрытие из бетонной плитки на отмосте
- Газон проектируемый
- 50

Горизонтали
- 7

Рабочая отметка
- 81.80

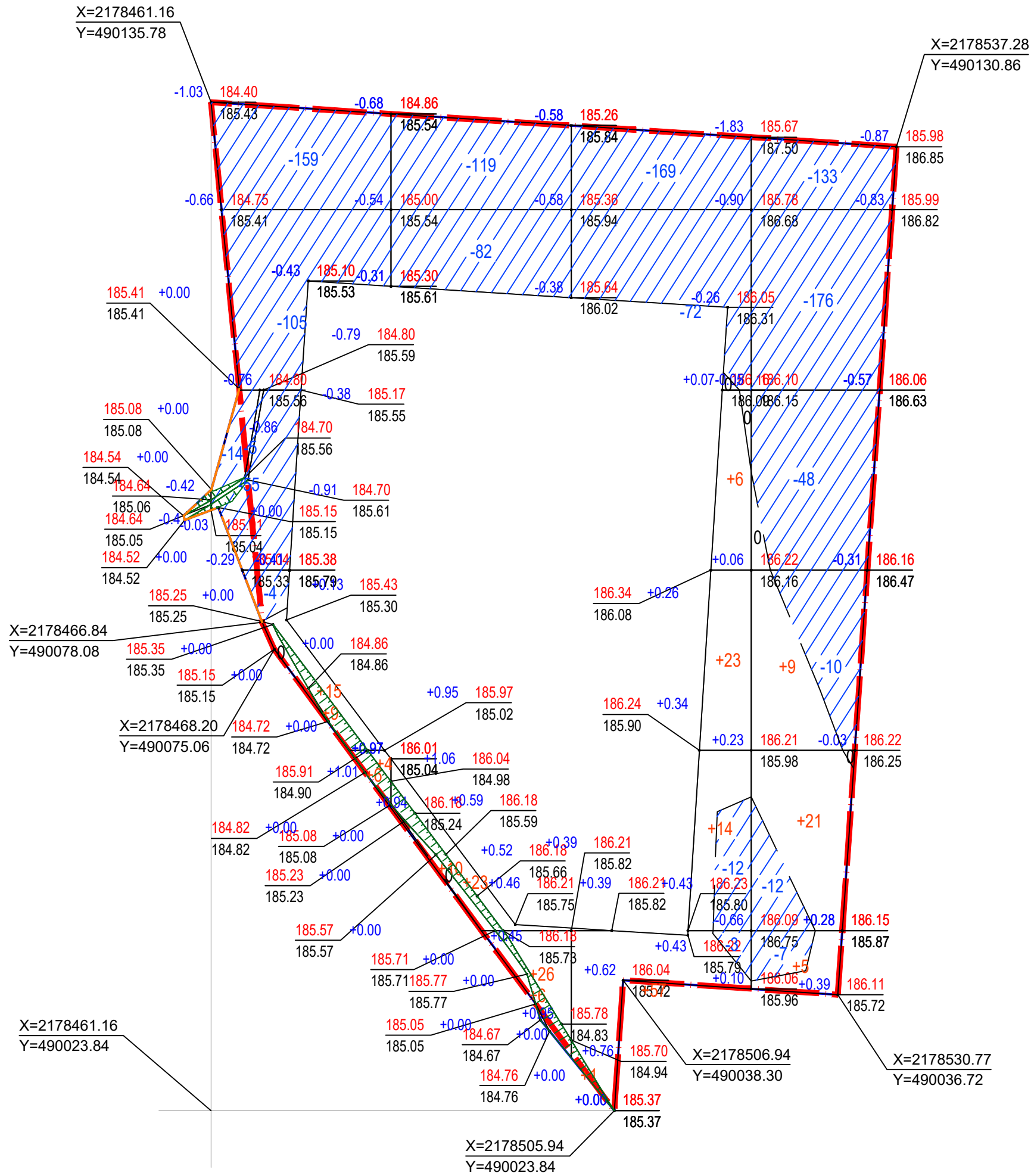
Существующая отметка
- Уклоноуказатель
- Путь движения пожарной техники
- Путь движения транспорта
- Путь движения пешеходов и МГН
- Бортовой камень БР 100.30.15
- Бортовой камень БР 100.20.10
- Бортовой камень БР 100.30.15 утопленный в покрытие на участках устройства пониженного бортового камня
- Граница вертикальной планировки
- Охранная зона трансформаторной подстанции

±0.000=

						ПОД-Авт06-ПЗУ			
						Наземно-подземный гараж-стоянка № 6 вместимостью 500 м/м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, ул. Колхозная			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Колпаков				08.24		П	3	6
Проверил	Колпаков				08.24				
ГИП	Середов К.М.				08.24	План организации рельефа, М 1:500			ООО "МАЙ АРХИТЕКТС"
Н.-контроль	Середов К.М.				08.24				
ГАП	Бафанов А.Ф.				08.24				

Итого, м3	Насыпь (+)	--	+34	+65	+101	+35	Всего, м3	+235
	Выемка (-)	--	-342	-201	-256	-386		-1185

Общая площадь насыпи = 906 м2
Общая площадь выемки = 2379 м2
Общая площадь 0-области = 61 м2
Общая площадь картограммы = 3347 м2



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м3		Приме-чание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	235	1185	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве		15441,7	
а) автодорожных покрытий, тротуаров,	-	1314	
б) котлована здания		14080	*
в) плодородной почвы на участках озеленения		47,7	
3. Поправка на уплотнение	21,6		
4. Всего пригодного грунта	256,6		
5. Избыток пригодного грунта	16370,1	-	
6. Плодородный грунт, в т.ч.	47,7	47,7	
а)используемый для озеленения территории	47,7		
б) недостаток пригодного грунта		47,7	
7. Итого перерабатываемого грунта	16674,4	16674,4	

*Объем выемки при устройстве котлована уточнить на стадии Р

Площадь и толщина дорожной одежды*

Наименование	Тип	Площадь покрытия, м2	Толщина конструкции ДО, м
Покрытие асфальтобетонное на проездах и парковочных местах	ПЗ	1874	0,47
Покрытие из бетонной плитки на тротуарах с возможностью проезда пожарной техники	П1	645	0,47
Покрытие из бетонной плитки на отмостке	П2	102	0,41
Асфальтобетонное покрытие велодорожек	ПЗ	186	0,47

Условные обозначения

Рабочая отметка +0.0584.82 Проектная отметка
Существующая отметка 84.77

- +2.1

Объем грунта: для насыпи
- 1.5

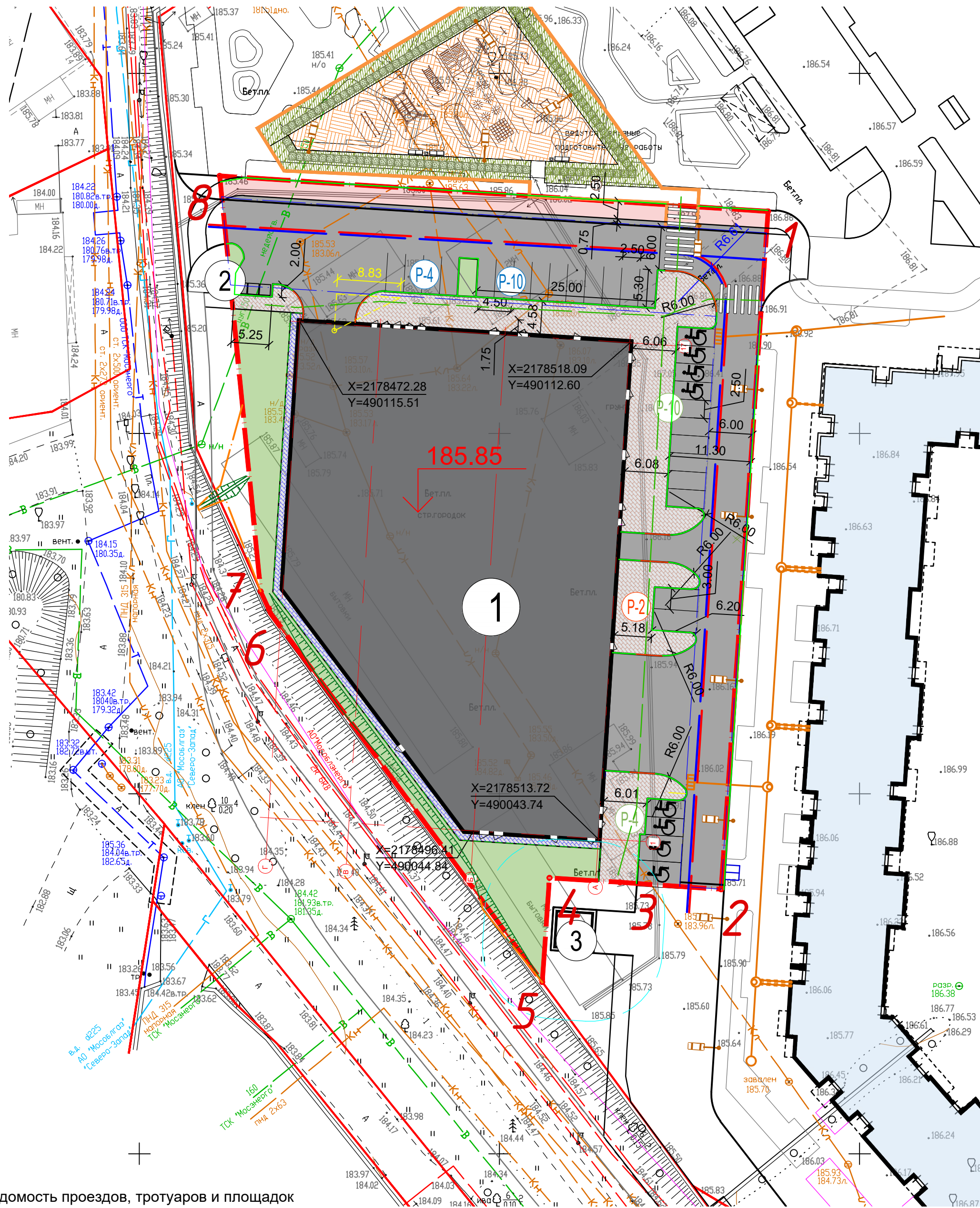
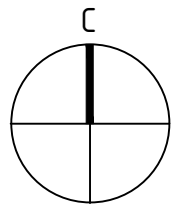
Объем грунта: для выемки
- Граница земельного участка
- Граница вертикальной планировки
- Проектируемый откос

Примечание

1. Настоящий чертеж разработан на основании топографического план, в 2024 г.
2. Размеры даны в метрах.
3. Система высот Балтийская 1977г.
4. Сетка квадратов для подсчета земляных масс на площадке проектирования разбита через 20 м и привязана указанием координат.
5. Объем выемки при устройстве дорожной одежды посчитан по данным по площади и толщине конструкций. Согласно таблице.
6. Отсыпку территории выполнить из привозного непучинистого грунта.
7. При производстве земляных работ вызвать на место представителей всех владельцев коммуникаций.
9. Объем выемки при устройстве котлована уточнить на стадии Р
10. Толщина слоя растительного грунта см. лист 5 ГЧ

±0.000=

						ПОД-А8м06-ПЗУ			
						Наземно-подземный гараж-стоянка № 6 вместимостью 500 м/м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, ул. Колхозная			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Колпаков				08.24		П	3	5
Проверил	Колпаков				08.24	План земляных масс, М 1:500		000 "МАЙ АРХИТЕКТС"	
ГИП	Середов К.М.				08.24				
Н.-контроль	Середов К.М.				08.24				
ГАП	Бафанов А.Ф.				08.24				



Ведомость проездов, тротуаров и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м2	Примечание
1	Покрывтие асфальтобетонное на проездах и парковочных местах	ПЗ	1874	
2	Покрывтие из бетонной плитки на тротуарах с возможностью проезда пожарной техники	П1	645	
3	Покрывтие из бетонной плитки на отстойке	П2	102	
4	Асфальтобетонное покрытие велодорожек	ПЗ	186	

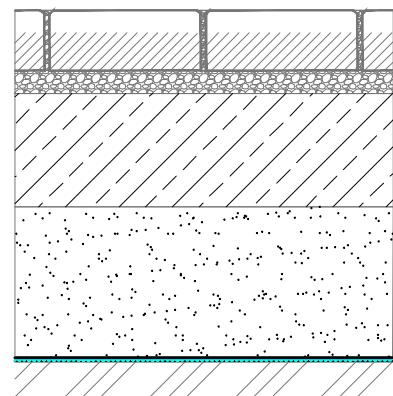
Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждений	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
1	Устройство газона, слой растительного грунта 0,1 м		477 М ²	
	Бортовой камень БР 100.30.15		352 м	
	Бортовой камень БР 100.20.10		104 м	
	Бортовой камень БР 100.30.15 уплотненный в покрытие на участках устройства пониженного бортового камня		27 м	

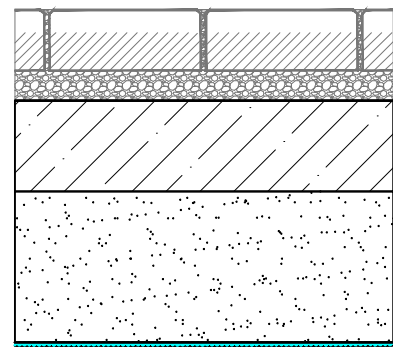
Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Наземный многоуровневый паркинг на 500 м/м	проект.
2	Мусорные контейнеры	проект.
3	Трансформаторная подстанция	планируемая

Тип 1. Конструкция дорожной одежды для тротуаров с возможностью проезда пожарной техники

Тротуары с покрытием из тротуарной плитки с возможностью проезда пожарной техники	П1		- Бетонная тротуарная плитка, ГОСТ 17608-91	- 0,08
			- Технологический слой из сухой песчано-цементной смеси М100 ГОСТ 31357-2007	- 0,03
			- Тощий бетон класса В7,5 М100 F100 ГОСТ26633-2015	- 0,16
			- Песок среднезернистый, Кф≥3,0 м/сут, Купл≥0,98	- 0,20*
			- Геотекстиль, 300 г/м.кв Уплотненный грунт Купл ≥0,98 / Конструкция АР	- 1 слой

Тип 2. Конструкция дорожной одежды для тротуаров с покрытием из тротуарной плитки

Тротуары с покрытием из тротуарной плитки	П2		- Бетонная тротуарная плитка, ГОСТ 17608-91	- 0,06
		- Технологический слой из сухой песчано-цементной смеси М100 ГОСТ 31357-2007	- 0,03	
		- Тощий бетон класса В7.5 М100 F100 ГОСТ26633-2015	- 0,12	
		- Песок среднезернистый, Кф≥3,0 м/сут, Купл≥0,98	- 0,20*	
		- Геотекстиль Дорнит, 200 г/м.кв Уплотненный грунт Купл ≥0,98 / Конструкция АР	- 1 слой	

Тип 3. Конструкция дорожной одежды проездов с асфальтобетонным покрытием

Проезд с асфальтобетонным покрытием	ПЗ		- Асфальтобетон горячей укладки плотный мелкозернистый марки II из щебеночной смеси типа Б по ГОСТ 9128-2013 - 0,05
		- Асфальтобетон горячей укладки плотный мелкозернистый марки II из щебеночной смеси типа Б по ГОСТ 9128-2013 - 0,07	
			- Дорожная эмульсия 0,6-0,9 л/м.кв - 0,15
			- Тощий бетон класса В7,5 М100 F100 ГОСТ26633-2015 - 0,20*
			- Песок среднезернистый, Кф≥3,0 м/сут, Купл≥0,98 - 0,20*
			- Геотекстиль, 300 г/м.кв - 1 слой
			Уплотненный грунт Купл ≥0,98 / Конструкция АР

Велодорожка с асфальтобетонным покрытием*

*Учитывая решение при котором велодорожка расположена в одном уровне с проезжей частью, проектом предусмотрено устройство конструкции дорожной одежды по типу ПЗ без разделения бортовым камнем. Разделение предусматривается разметкой.

±0.000=

ПОД-А8м06-ПЗУ

						ПОД-Авт06-ПЗУ			
						Наземно-подземный гараж-стоянка № 6 вместимостью 500 м/м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, ул. Колхозная			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Колпаков				08.24		П	5	6
Проверил	Колпаков				08.24				
ГИП	Середов К.М.				08.24	План благоустройства территории, М 1:500		000 "МАЙ АРХИТЕКТС"	
Н.-контроль	Середов К.М.				08.24				
ГАП	Бафанов А.Ф.				08.24				

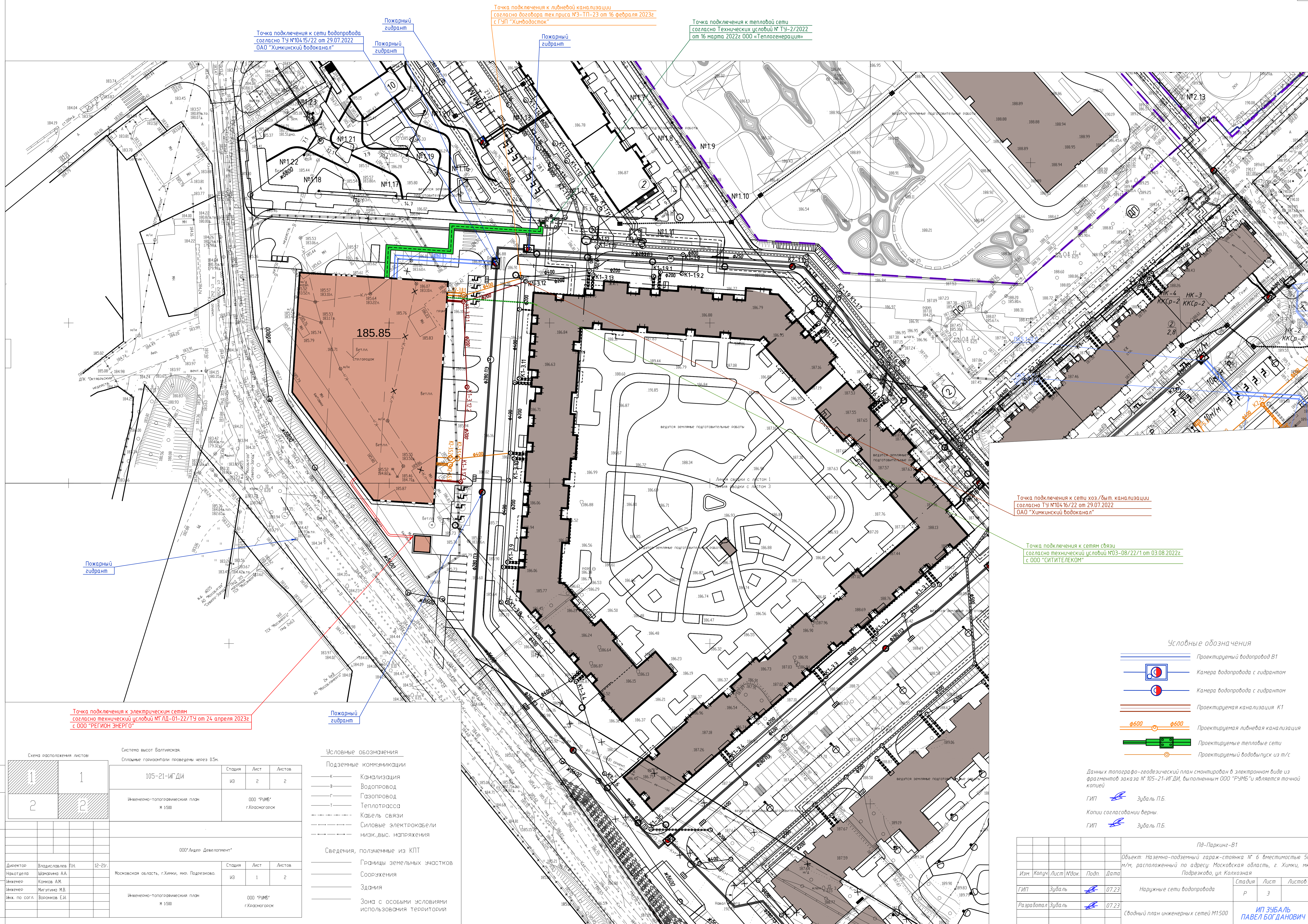
СОГЛАСОВАНО

Инв. № подл.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Точка подключения к электрическим сетям согласно технических условий №ТД-01-22/ТУ от 24 апреля 2023г с ООО "РЕГИОН ЭНЕРГО"			
Схема расположения листов:			
1		1	
2		2	
	</		





07.11.2024 № 07-11/2024

На № _____ от _____

Наземно-подземный гараж-стоянка
№ 6 вместимостью 500 м/м,
расположенный по адресу:
Московская область, г. Химки,
мкр. Подрезково, ул. Колхозная

ООО «ЦЭС»
Генеральному директору
Т.В. Куличенко

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

ООО «Лидер Девелопмент» во исполнение требований Федерального закона от 03.08.2018 №342-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" настоящим письмом гарантирует в срок не позднее чем через три месяца со дня ввода в эксплуатацию Объекта: «Наземно-подземный гараж-стоянка № 6 вместимостью 500 м/м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, ул. Колхозная» предоставить в уполномоченный орган заявление об установлении зоны с особыми условиями использования территории (санитарно-защитной зоны).

С уважением,
Генеральный директор

А.В. Поляков