

ООО "ТерраСмарт"

**Помещения гостиничного типа для временного проживания по
адресу: г. Москва, ул. Потешная, вл. 5**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

11-ТС/2022-ПЗУ

**Москва
2023**

ООО "ТерраСмарт"

**Помещения гостиничного типа для временного проживания по
адресу: г. Москва, ул. Потешная, вл. 5**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

11-ТС/2022-ПЗУ

Генеральный директор

А.М. Красков

Москва
2023

Содержание

Обозначение	Наименование	Прим.
11-ТС/2022- ПЗУ-С	Содержание	3
11-ТС/2022- ПЗУ-ПЗ	Пояснительная записка	4-14
	1.Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
	2.Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством РФ	7
	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 него не устанавливается градостроительный регламент)	9
	4.Технико-экономические показатели участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	11
	5.Обоснование 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 вол	11
	6.Описание организации рельефа вертикальной планировкой	12
	7.Описание решений по благоустройству территории	12
	8.Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения	13
	9.Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения	13
	10.Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, для объектов непроизводственного назначения	13
	Графическая часть	
11-ТС/2022- ПЗУ лист 1	Схема размещения объекта б/м. Ситуационный план М 1:2000	15
11-ТС/2022- ПЗУ лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	16
11-ТС/2022- ПЗУ лист 3	План организации рельефа М 1:500	17
11-ТС/2022- ПЗУ лист 4	План земляных масс М 1:500	18
11-ТС/2022- ПЗУ лист 5	План проездов, тротуаров, дорожек, площадок М 1:500	19
11-ТС/2022- ПЗУ лист 6	Сводный план инженерных сетей М 1:500	20

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

11-ТС/2022-ПЗУ- С

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
ГИП		Воробьев			06.23
Разработал		Казанкина			06.23
Н.контр.		Воробьев			06.23

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «ТерраСмарт»

**1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Проектная документация раздела «Схема планировочной организации земельного участка» на строительство объекта «Помещения гостиничного типа для временного проживания по адресу: г. Москва, ул. Потешная, вл. 5» разработана на основании:

- Задания на проектирование;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-77-4-53-3-16-2022-7466 от 14.12.2022 г.;
- Инженерно-топографического плана, выполненного АО «Конструкторско-технологическое бюро бетона и железобетона» 02.2023 г.;
- Технического отчета по результатам инженерно-экологических изысканий №АКБН-8/23-2023-ИЭИ, выполненного АО «КТБ Железобетон» 26.04.2023 г.;
- Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий №АКБН-8/23-2023-ИГИ, выполненного АО «КТБ Железобетон» 28.04.2023 г.

При проектировании использовались действующие нормативные документы:

- Постановление Правительства РФ от 28 мая 2021 г. N 815 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985" (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2)»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (Приказ МЧС России от 24.04.2013 №288 (ред. от 15.06.2022))»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями);
- Постановления Правительства Москвы от 23.12.2015 г. № 945-ПП.

Проектом предусмотрено строительство помещений гостиничного типа для временного проживания с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией в границе участка по

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

11-ТС/2022-ПЗУ- ПЗ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Казанкина			06.23		П	1	11
Проверил		Шульц			06.23				
Н.контр.		Воробьев			06.23	ООО «ТерраСмарт»			

ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-16-2022-7466 площадью 10891.0 м². Площадь участка благоустройства за границей по ГПЗУ составляет 1603.0 м².

Участок проектирования находится в Восточном Административном округе Москвы, район Преображенское и ограничен:

- с севера – красной линией улицы Богородский Вал;
- с запада – свободой территорией вдоль набережной Ганнушкина;
- с востока – территорией Технологического колледжа №21 и улицей Потешной;
- с юга – территорией специализированной клинической больницы №4 им. Ганнушкина.

В границе проектирования отсутствуют существующие здания и сооружения.

По участку проходят существующие инженерные сети:

- сохраняемые сети: теплосеть и дренаж, проходящие транзитом через участок, вдоль юго-западной и южной границ участка;
- бездействующие сети: газопровод низкого давления, хозяйственно-бытовая канализация, электрические кабели, водопровод, теплосеть – будут демонтированы до начала строительства.

Ценные породы деревьев и кустарников на участке отсутствуют.

Земельный участок полностью расположен в границах территории «Село Преображенское (место древнего поселения с зоной культурного слоя)», XVI – н. XVII вв.», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.11.2022 г. № КУВИ-001/2022-211891064.

Площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 10891 м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:03-8.34 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 894 от 14.11.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: «Село Преображенское (место древнего поселения с зоной культурного слоя)», с XVI – н. XVII вв., тип: территория объекта культурного наследия, решения:

1. Дата решения: 14.11.2018, номер решения: 894, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы;

2. Дата решения: 25.06.2002, номер решения: 73-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации. Достопримечательное место. Реестровый номер в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 771440984610006.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.11.2022 г. № КУВИ-001/2022-211891064.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 10891 м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	11-ТС/2022-ПЗУ. ПЗ	Лист
							2

Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения:

1. Дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы;

2. Дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования застройки в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.11.2022 г. № КУВИ-001/2022-211891064.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 10891 м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», вид/ наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения:

1. Дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы;

2. Дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы.

Климат района умеренно-континентальный, согласно СП 131.13330.2020, характеризуется следующими основными показателями: средняя годовая температура воздуха +5,6⁰С, абсолютный минимум- -43⁰С, абсолютный максимум- +38⁰С, количество осадков за апрель-октябрь- 470 мм, количество осадков за ноябрь-март – 235 мм, преобладающее направление ветра зимой (декабрь-февраль) – западное, преобладающее направление ветра летом (июнь-август) – западное, среднегодовая скорость ветре – 0.0-2.0 м/с. Продолжительность безморозного периода в среднем равна 150 дням, наименьшая – 116 дням, а наибольшая – 194 дням.

Климатический район согласно СП 131.13330.2020 – II-B.

Согласно СП 20.13330.2016 Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85* для данного района снеговые и ветровые нагрузки имеют следующие значения: нормативное значение снеговой нагрузки для III снегового района составляет 1.5 кПа (150 кгс/м²); нормативное значение ветровой нагрузки для I ветрового района составляет 0.23 кПа (23 кгс/м²); толщина стенки гололеда для II гололедного района 5 мм.

Продолжительность неблагоприятного периода – с 20 октября по 5 мая (6.5 месяцев). Сейсмичность района работ – 5 баллов для средних грунтовых условий и степени сейсмической опасности С (1%).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	11-ТС/2022-ПЗУ. ПЗ	Лист
							3

Рельеф площадки претерпел различные техногенные изменения в результате хозяйственной деятельности и связанных с ней планировочных и строительных работ. Абсолютные отметки существующего рельефа имеют перепад от 134.25 до 138.08 м.

Инженерно-геологические условия участка относятся ко II (средняя) категории сложности. На площадке имеют распространение специфические грунты: насыпные грунты, которые представлены преимущественно суглинками полутвердыми, с частыми прослоями супеси, песка, с включением строительного и бытового мусора до 5-30%. Мощность слоя насыпных грунтов изменяется от 0.9 до 3.0 м. В соответствии с СП 22.13330.2016, данные насыпные грунты классифицируются как слежавшиеся.

На участке до глубины 30.0 м вскрыто два водоносных горизонта:

- безнапорный, на глубине от 8.6 до 10.5 м, уровень воды устанавливается на абсолютных отметках от 125.55 до 127.58. Питание водоносного горизонта осуществляется за счет транзитного потока подземных вод, поступающего из-за пределов участка, и за счет инфильтрации атмосферных осадков и техногенных утечек;

- напорный, на глубине от 14.5 до 20.1 м, уровень воды появляется на абсолютных отметках от 115.9 до 120.75 м, устанавливается на абсолютных отметках от 124.59 до 126.40. Питание водоносного горизонта осуществляется в основном за счет инфильтрации атмосферных осадков.

Согласно классификации Приложения И СП-11-105-97, часть II, площадка относится к неподтопляемой в отношении проектируемых сооружений.

В ходе радиометрического обследования техногенные радиационные аномалии не обнаружены, значения удельной радиоактивности грунтов на поверхности не превышают установленных нормативных значений.

Техногенное радиоактивное загрязнение на участке не обнаружено. По радиационной характеристике грунт может вывозиться и использоваться без ограничений.

По степени опасности почвы и грунты, согласно СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания, относятся к «допустимой» категории и могут быть использованы без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

Почва в слое 0.0-0.4 м, согласно ГОСТ 17.5.3.06-85 «Охрана природы. Земли. Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ», относится к неплодородному слою.

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

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 – 3792.66 м².

В границах водоохранных зон запрещаются:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			11-ТС/2022-ПЗУ. ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

- использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охраны водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) Централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) Сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приемы таких вод;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	11-ТС/2022-ПЗУ. ПЗ	Лист
							5

3) Локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) Сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) Сооружения, обеспечивающие защиты водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохраных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Строительство, реконструкция и эксплуатация специализированных хранилищ агрохимикатов допускаются при условии оборудования таких хранилищ сооружениями и системами, предотвращающими загрязнение водных объектов.

Проектом предусмотрено устройство хозяйственной площадки с контейнерами для раздельного сбора ТКО. Размер санитарного разрыва от хозяйственной площадки до зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок принят 8 м в соответствии с п. 4 СанПиН 2.1.3684-21. В северной части участка устанавливается трансформаторная подстанция с техникой 10 м (в соответствии с п. 12.26 СП 42.13330.2016). Другие санитарно-защитные зоны и ограничения на участке проектирования отсутствуют.

Проектируемые здания, сооружения и площадки размещаются с соблюдением всех существующих и проектируемых ограничений.

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 НЕГО НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ)

Земельный участок расположен в территориальной зоне, для которой установлен градостроительный регламент.

На основании Постановления Правительства Москвы от 28.03.2017 г. № 120-ПП «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Москвы» выдан Градостроительный план земельного участка №РФ-77-4-53-3-16-2022-7466 от 14.12.2022 г.

Основные виды разрешенного использования:

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

11-ТС/2022-ПЗУ. ПЗ					
Лист					
6					

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центра, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) (3.4.1);

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

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

- Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц (4.7).

Условные разрешенные виды использования земельного участка устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.

Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, приведены в таблице 1:

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	По ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-16-2022-7466	По проекту
1	Предельная высота (м)	70.00	70.00
2	Максимальная плотность (тыс. кв.м/га)	35	35
3	Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен (кв.м)	38118.5	38118.5

В соответствии с заданием на проектирование на участке предусмотрено размещение помещений гостиничного типа с подземной автостоянкой и ТП, соответствующих Градостроительному плану по функциональному назначению, предельной высоте, максимальной плотности и суммарной поэтажной площади в габаритах наружных стен.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	11-ТС/2022-ПЗУ. ПЗ	Лист
							7

4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО
 ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Технико-экономические показатели по схеме планировочной организации земельного участка представлены в таблице 2.

таблица 2

№ п/п	Наименование	Количество	
		м ²	%
I	Площадь участка в границе ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-16-2022-7466 от 14.12.2022 г., в том числе:	10891.0	100
1	Площадь застройки, в том числе:	2037.3	18.7
	- площадь застройки помещений гостиничного типа	2010.0	
	- площадь застройки ТП	27.3	
2	Площадь твердых покрытий (в т.ч. бетонная часть газонной решетки – 22.3 м ²)	6064.4	55.7
3	Площадь озеленения	2789.3	25.6
II	Площадь благоустройства за границей участка по ГПЗУ	1603.0	
1	Площадь твердых покрытий	514.1	
2	Площадь озеленения	1088.9	

5. ОБОСНОВАНИЕ 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

Рельеф площадки претерпел различные техногенные изменения в результате хозяйственной деятельности и связанных с ней планировочных и строительных работ. Абсолютные отметки существующего рельефа имеют перепад от 134.25 до 138.08 м.

Организация поверхностного стока - одно из мероприятий инженерной подготовки, которое должно обеспечить высокий уровень благоустройства территории проектирования.

Поверхностные воды, образующиеся в результате выпадения осадков или при таянии снега, стекают по лоткам проездов в проектируемые дождеприемные решетки сети закрытой ливневой канализации.

На основании Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий №АКБН-8/23-2023-ИГИ, выполненного АО «КТБ Железобетон» 28.04.2023 г., ширина тротуаров или отмостки у стен здания принята 1.0 м и более.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	11-ТС/2022-ПЗУ. ПЗ

6. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Работа по организации рельефа должна обеспечить условия безопасного движения транспорта, пешеходов, отвод поверхностного стока.

План организации рельефа выполнен на основании инженерно-топографического плана, выполненного АО «Конструкторско-технологическое бюро бетона и железобетона» 02.2023 г.;

Система высот Московская, система координат МСК Москвы.

Вертикальная планировка выполнена методом проектных (красных) горизонталей, нанесенных на инженерно-топографический план, совмещенный со схемой планировочной организации земельного участка. Красные горизонталы запроектированы с сечением 0.1 м. Продольные уклоны проездов взяты в пределах допустимых норм: от 5 до 80 промилле. Поперечный уклон принят 20 промилле. План организации рельефа выполнен с привязкой к существующим отметкам по периметру участка и с сохранением существующих отметок на въездах на участок.

По результатам вертикальной планировки выполнен план земляных масс с объемами земляных работ в границе проектирования.

7. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Планировочная организация земельного участка обеспечивает рациональное расположение проектируемых проездов, тротуаров и площадок, наружного освещения, а также обеспечивает согласованную схему движения транспорта и пешеходов по территории проектирования.

Проектом предусмотрено обеспечение подъезда пожарных машин к продольным сторонам здания по проездам и по тротуарам с возможностью проезда пожарного транспорта, выдерживающим нагрузку 16 т на ось. Ширина проездов – 4.9-10.5 м, расстояние от стены здания до края проезда или тротуара с возможностью проезда пожарной машины - 0- 11.7 м. Тупиковый тротуар с возможностью проезда пожарной машины заканчивается разворотной площадкой 15 x15 м.

Вдоль проезда устраиваются 2 автостоянки общей емкостью 8 м-мест.

Входы в здание выполнены с двух уровней: входы в жилую часть и коммерческие помещения, а также загрузка в коммерческие помещения на 1 этаж - со стороны двора и по периметру всего здания; входы в подземную автостоянку, въезд/выезд из подземной автостоянки и загрузка коммерческих помещений - на -1 этаж - со стороны набережной Ганнушкина.

В северной части участка устанавливается трансформаторная подстанция.

Во дворе устраивается прогулочная зона с детскими и физкультурными площадками, площадкой для отдыха взрослого населения. На всех площадках устанавливается оборудование, соответствующее назначению площадки.

В западной части участка размещается хозяйственная площадка с мусоросборными контейнерами для отдельного сбора мусора и с площадкой для разворота обслуживающего транспорта.

В северной части участка для выхода на существующий тротуар вдоль Богородского вала устраиваются лестницы и серпантинный тротуар для прохода МГН.

Свободные от твердых покрытий территории в границе проектирования засеваются смесью газонных трав (50 г на 1 м²: мятлик луговой – 30%, райграс пастбищный – 20%, овсяница красная – 20%, клевер белый –15%, тимофеевка мелколистная – 15%).

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	11-ТС/2022-ПЗУ. ПЗ	Лист
							9

На участке предусмотрено освещение территории.

Согласно Техническому отчету по результатам инженерно-геологических изысканий №АКБН-8/23-2023-ИГИ, выполненному АО «КТБ Железобетон» 28.04.2023 г.:

- грунт рабочего слоя земляного полотна при устройстве конструкций дорожных одежд – суглинок полутвердый;

- уровень грунтовых вод относительно поверхности дорожного покрытия – 8.6 м.

Конструкции дорожных одежд выполнены в соответствии с Альбомом типовых дорожных конструкций для города Москвы, утвержденным Правительством Москвы в 2020г.:

- проезд с покрытием из асфальтобетона, нагрузка 16 т/ось (табл. 6 Альбома типовых дорожных конструкций для г. Москвы);

- тротуар с возможностью проезда пожарной машины, нагрузка 16 т/ось, с покрытием из гранитной брусчатки 0.6x0.2x0.08, цвета: Амфиболит, Белла Уайт, Исетский, Покостовский (табл. 8 Альбома типовых дорожных конструкций для г. Москвы).

Пешеходные дорожки, площадки и отмостка выполнены из гранитной брусчатки 0.6x0.2x0.08, цвета: Амфиболит, Белла Уайт, Исетский, Покостовский.

На детских и физкультурных площадках устраивается покрытие из инновационной резиновой крошки Rosehill TPV с ярким рисунком.

8. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБОСНОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПРИНЦИПАЛЬНОЙ СХЕМЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗОН, ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ОСНОВНОГО, ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО, ПОДСОБНОГО, СКЛАДСКОГО И ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Проектируемые здания и сооружения не являются объектами производственного назначения.

9. ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКИХ КОММУНИКАЦИЙ) - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Проектируемые здания и сооружения не являются объектами производственного назначения.

10. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Подъезд пожарных машин, обслуживающего автотранспорта и легкового транспорта предусмотрен по существующему проезду от улицы Потешной, с юго-восточной стороны участка. По территории проектирования предусмотрено двустороннее движение по проездам шириной 6 м с разворотной площадкой в конце проезда. Для пожарных машин устраивается второй въезд/выезд

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	11-ТС/2022-ПЗУ. ПЗ	Лист
							10

с участка по тротуару с возможностью проезда пожарной машины, выдерживающему нагрузку 16 т/ось.

Подъезд к проектируемому зданию пожарных машин обеспечивается по проектируемым проездам и усиленным тротуарам шириной 4.9-10.5 м с двух продольных сторон здания, расстояние от стены здания до края проезда или тротуара с возможностью проезда пожарной машины - 0-11.7 м. Тупиковый тротуар с возможностью проезда пожарной машины заканчивается разворотной площадкой 15 x15 м.

Основные пешеходные тротуары выполнены шириной 2.0 м и более.

Пешеходная доступность от станции метро «Преображенская площадь» Сокольнической линии Московского метрополитена – 1.1 км – 14 минут. Кроме того, на расстоянии 130 м от проектируемого объекта находится существующая остановка автобуса маршрута 265 от станций метро «Сокольники» и «Бульвар Рокоссовского» Сокольнической линии Московского метрополитена.

Расчет количества машино-мест

Таблица 3

Наименование	Расчет м-мест по Постановлению Правительства Москвы от 23.12.2015 года №945-ПП "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения (с изм. от 24.12.2019 г.)	Количество
Расчетный показатель	Помещения гостиничного типа для временного проживания	36868.5 м ²
	Коммерческие помещения	1250.0 м ²
	уточняющий коэффициент в зависимости от доступности территории городским пассажирским транспортом К2	0.85
	уточняющий коэффициент урбанизации К3	0.85
Расчетное количество м-мест для помещений гостиничного типа для временного проживания	$N_B = S/S_2 * K_3 * K_2$ S - суммарная поэтажная площадь S ₂ - показатель суммарной поэтажной площади объекта на 1 м/место (330 м ²) K ₂ , K ₃ - уточняющие коэффициенты $N_B = 36868.5/330 * 0.85 * 0.85$	81 м-м
Расчетное количество м-мест приобъектных для коммерческих помещений	$N_B = S/S_2 * K_3 * K_2$ S - суммарная поэтажная площадь S ₂ - показатель суммарной поэтажной площади объекта на 1 м/место (60 м ²) K ₂ , K ₃ - уточняющие коэффициенты $N_B = 1250.0/60 * 0.85 * 0.85$	15 м-м
ИТОГО		96 м-м

Проектом предусмотрено размещение подземной автостоянки на 99 машино-мест, в том числе 10 машино-мест для автомобилей МГН, и 8 машино-мест, в том числе 1 м-место для транспорта МГН, на открытых автостоянках в границе участка по ГПЗУ.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	11-ТС/2022-ПЗУ. ПЗ	Лист
							11

Ситуационный план М 1:2000



Условные обозначения

- 16 Границы земельного участка по ГПЗУ №РФ-77-4-53-3-16-2022-7466 от 14.12.2022 г.
- Красные линии улично-дорожной сети
- Границы водоохранных зон
- Границы территорий природного комплекса Москвы, не являющихся особо охраняемыми
- Территория зоны охраняемого ландшафта
- Территория зоны охраняемого культурного слоя
- Территория зоны регулирования застройки
- Территория "Село Преображенское (место древнего поселения с зоной культурного слоя)", XVI – н. XVII вв." (достопримечательное место)
- Существующие здания и сооружения
- Проектируемые здания и сооружения
- Контур подземной автостоянки
- Пожарный гидрант существующий/ проектируемый

1. Земельный участок расположен в границах территории "Село Преображенское (место древнего поселения с зоной культурного слоя)", XVI – н. XVII вв." (достопримечательное место)
2. Земельный участок расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя
3. Земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки

Схема размещения объекта д/м



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Помещения гостиничного типа для временного проживания	проект.
2	Трансформаторная подстанция	проект.
3	Технологический колледж №21	сущ.
4	Трансформаторная подстанция	сущ.
5, 6, 7, 8	Корпуса Психиатрической клинической больницы №4 им. П.Б.Ганнушкина	сущ.
9, 10	Множкквартирные жилые дома	сущ.
11, 12	Здания и сооружения "НИЦ" Курчатковского института	сущ.

11-ТС/2022-ПЗУ					
Помещения гостиничного типа для временного проживания по адресу: г. Москва, ул. Потешная, вл. 5					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
Разработал	Казанкина				06.23
Проверил	Шульц				06.23
ГИП	Воробьев				06.23
Н. контр.	Воробьев				06.23
					Ситуационный план М 1:2000 Схема размещения объекта д/м
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	6
					ООО "ТерраСмарт"

Согласовано

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



Условные обозначения:

- Граница участка по ГПЗУ №РФ-77-4-53-3-16-2022-7466 от 14.12.2022 г. в литерках 1-2-3...-22-23-24-1
- Границы благоустройства за границей участка по ГПЗУ
- Зона разрыва от проектируемой хозяйственной площадки (8 м²)
- Техзона проектируемой ТП (10 м)
- Проектируемые здания и сооружения
- Контур подземной абстоянки
- Проектируемые проезды с покрытием из асфальтобетона
- Проектируемые тротуары с покрытием из бетонной плитки с возможностью проезда пожарной машины (нагрузка 16 т/ось)
- Проектируемые тротуары, площадки и отмостка с покрытием из бетонной плитки
- Проектируемые площадки с покрытием из резиновой крошки
- Проектируемое озеленение
- Проектируемое озеленение в бетонной георешетке с возможностью проезда пожарной машины (нагрузка 16 т/ось)

* согл. п. 4 СанПиН 2.1.3694-21 в случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных площадок до зданий и детских, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Помещения гостиничного типа для временного проживания	проект.
2	Трансформаторная подстанция	проект.

Экспликация площадок

Обозначение	Наименование	Количество, шт	Площадь, м²	Примечание
A	Детская площадка	2	173,8	
B	Площадка для отдыха взрослых	1	66,7	
B	Физкультурная площадка	2	94,3	
Г	Хозяйственная площадка	1	29,0	

Баланс территории

№ п/п	Наименование	Количество		Примечание
		м2	%	
I	Площадь участка в границе ГПЗУ №РФ-77-4-53-3-16-2022-7466 от 14.12.2022 г.	10891.0	100.0	
1	Площадь застройки, в т.ч.: - площадь застройки помещений гостиничного типа - площадь застройки ТП	2037.3 2010.0 27.3	18.7	
2	Площадь твердых покрытий	6064.4	55.7	в т.ч. бетонная часть газонной решетки - 22.3 м²
3	Площадь озеленения	2789.3	25.6	
II	Площадь благоустройства за границей участка по ГПЗУ	1603.0		
1	Площадь твердых покрытий	514.1		
2	Площадь озеленения	1088.9		

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Усл. обозн.	Наименование	Внешний вид	Кол-во, шт	Примечание
1	☉	Сиденье для скамьи "Гнездо", арт. SW990101		3	"КОМПА" или аналог
2	☉	Скамья парковая двусторонняя радиальная		1	индивидуальный проект
3	☉	Скамья со спинкой "Абиссон", арт. 15496		3	"Хоббика" или аналог
4	☉	Урна стальная "Новая Москва", арт. 12144		24	"Хоббика" или аналог
5	☉	Качалка на пружине, арт. МК-1105		1	"Авен-М" или аналог
6	☉	Качели-балансир, арт. К-20/9.1		1	"Авен-М" или аналог
7	☉	Песочный экскаватор, арт. NPO524		1	"Компан" или аналог
8	☉	Песочный дворик, арт. ЭКО ПЕ-40		1	"Авен-М" или аналог
9	☉	Игровой комплект, арт. 1-125		1	"АЗБУКА SPB" или аналог
10	☉	Арка исследователя, арт. COR82300		1	"Компан" или аналог
11	☉	Воркаут турники, комбинация из 6 элементов, арт. Clamp SMP915		1	"Mafmarket" или аналог
12	☉	Брусья параллельные, арт. SMP200		1	"Mafmarket" или аналог
13	☉	Тренажер, pull down and chest, арт. XC1119		1	"Mafmarket" или аналог
14	☉	Тренажер, pedal trainer double, арт. XC13d		1	"Mafmarket" или аналог
15	☉	Ратонда с креплениями для качелей, г=4.6 м		1	индивидуальный проект
16	☉	Скамья с опорой для спины и подлокотниками, арт. 6045		1	"Доступная страна" или аналог
17	☉	Скамья для инвалидов, арт. 2190_A_0		1	"Доступная страна" или аналог
18	☉	Пергола "Гарда", арт. pr 057		2	"Аданат" или аналог
19	☉	Оцинкованный евроконтейнер, 1100 л, арт. 13023		3	"Хоббика" или аналог
20	☉	Контейнерная площадка для ТБО "МАФ-5", 7,0x1,81x2,465м, арт. 12587, на 4 контейнера		1	"Хоббика" или аналог
21	☉	Информационный стенд "Линк" L, арт. 13905		3	"Хоббика" или аналог
32	☉	Ограждение металлическое вдоль откосов, арт. 0-328, Высота 0.7 м		95 м	"Авен-М" или аналог
33	☉	Полусфера бетонная, d=0.5 м, h=0.34 м		16	"Полусферы рф" или аналог
34	☉	Шлагбаум, длина стрелы - 6 м		1	по выбору Заказчика
35	☉	Polygoud L1411 PG112 скамья МАФ маркет		11	"Mafmarket" или аналог
36	☉	Polygoud L435 PG114 скамья		15	"Mafmarket" или аналог

Ведомость проектируемых элементов озеленения

№ п/п	Обозн. на плане	Наименование породы и вида насаждения	Кол-во, шт	Возраст, лет	Габариты кома, м	Габариты ямы, м	Объем доп. плодородного грунта, м³	Примечание
Деревья хвойные								
1	☉	Пихта одноцветная	1	6-8	1.3x1.3x0.6	2.2x2.2x0.85	4.1	1.7 м²
Всего хвойных деревьев								
1								
Деревья лиственные								
2	☉	Клен Фримана	7	6-8	1.3x1.3x0.6	2.2x2.2x0.85	28.7	118 м²
3	☉	Береза повислая	4	6-8	1.3x1.3x0.6	2.2x2.2x0.85	16.4	6.8 м²
4	☉	Липа мелколистная	1	6-8	1.3x1.3x0.6	2.2x2.2x0.85	4.1	1.7 м²
5	☉	Каштан конский	1	6-8	1.3x1.3x0.6	2.2x2.2x0.85	4.1	1.7 м²
6	☉	Клен остролистный	3	6-8	1.3x1.3x0.6	2.2x2.2x0.85	12.3	5.1 м²
Всего деревьев лиственных								
16								
Кустарники хвойные								
7	☉	Туя западная Брабант	17	3-5	ком. С7.5	0.5x0.5x0.4	1.7	4.3 м²
8	☉	Туя западная Глобоза	28	3-5	ком. С7.5	0.5x0.5x0.4	3.0	7.5 м²
9	☉	Можжевельник казацкий	28	3-5	ком. С7.5	0.5x0.5x0.4	3.0	7.5 м²
Всего хвойных кустарников								
73								
Кустарники								
10	☉	Сирень обыкновенная Красная Москва	8	3-5	ком. С7.5	0.5x0.5x0.4	0.8	2.75 м²
11	☉	Спирея серая	5	3-5	ком. С7.5	0.5x0.5x0.4	0.5	1.25 м²
12	☉	Кизильник блестящий	60	2-3	саженец Б/к	траяница 0.5x0.5 (h)	5.0	20 м², 5 м²
13	☉	Спирея японская	41	2-3	саженец Б/к	траяница 0.5x0.5 (h)	3.4	13.7 м², 3.4 м²
Всего лиственных кустарников								
109								
Всего озеленения в границе ГПЗУ, в т.ч.:								
2789.3								
-	☉	Цветники из многолетников	62.7 м²	-	-	-	-	толщина плодородного слоя - 0.2 м
-	☉	Приствольные круги под деревьями и кустарниками	60.5 м²	-	-	-	-	-
-	☉	Газон посевоной в границе участка ГПЗУ, в т.ч.:	2666.1 м²	-	-	-	-	толщина плодородного слоя - 0.2 м
-	☉	(- газон на откосе, без учета заложения откоса)	(169.7 м²)	-	-	-	-	газон с учетом заложения откоса - 203.6 м²
-	☉	(- газон в бетонной газонной решетке)	(51.9 м²)	-	-	-	-	-
Всего озеленения за границей ГПЗУ, в т.ч.:								
1088.9 м²								
-	☉	Газон посевоной в границе благоустройства за границей ГПЗУ, в т.ч.:	1088.9 м²	-	-	-	-	толщина плодородного слоя - 0.2 м
-	☉	(- газон на откосе (без учета заложения откоса))	(537.3 м²)	-	-	-	-	газон с учетом заложения откоса - 64.8 м²

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

- водопровод (водобод)
- дренаж
- газопровод
- кабель МОСЭНЕРГО
- кабель телевидения
- кабель МПС
- кабель радио
- воздухопровод
- кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС
- оранчированный кабель связи
- включая канализация МОСЭНЕРГО
- кабель заземления
- общий коллектор
- подземные части зданий и сооружений
- водосток
- канализация
- теплотрассы
- кабель МОСГОРСВЕТ
- кабель ДС
- кабель связи УПО
- золотровод
- и/л.
- телефон канализация
- оранчированный кабель связи
- кабельный коллектор
- кабельный коллектор МОСЭНЕРГО
- бездейств. прокладки
- по
- подземные части зданий и сооружений проект

Условные обозначения линий градостроительного регулирования:

- границы территории улично-дорожной сети
- границы озелененных территорий
- границы водных поверхностей
- границы линий регулирования застройки, технических зон и окончательно неутвержденные
- границы осяго охраняемых природных территорий
- границы территорий природного комплекса
- границы памятников природы
- границы зон охраняемого ландшафта

1 - В работе использованы планшеты: А-ХVI-13-15, А-ХV-13-03, А-ХV-13-04.
 2 - действующие проекты нанесены по состоянию на 23.01.2023г.
 3 - положение кабелей проверено по архиву МКС ОАО "Московская городская энергосетевая компания" 06.02.2023г.
 4 - линии градостроительного регулирования нанесены по данным Москомархитектуры по состоянию на 16.01.2023г. (Заявка ЛР-0316-2023).
 5 - подземные инженерные коммуникации нанесены на инженерно-топографический план по архивным данным свободного плана подземных коммуникаций и сооружений по состоянию на 23.01.2023г. (заявка ИП-000075-2023).
 Генеральный директор АО "КТБ Железодетон" Баглаев Н.Н.

Система координат - МСК Москва
 Система высот - Московская

Данный топографический план является точной копией инженерно-топографического плана М 1500, выполненного АО "Конструкторско-технологическое бюро бетона и железобетона" 02.2023 г.
 Главный инженер проекта Воробьев А.С.

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подп. Дата				ЗАКАЗЧИК АО "Группа компаний "ОСНОВА"				Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата			
Разработчик Колеснев А.А. 02.2023				Инженерно-геодезические изыскания для проектирования земельного участка по адресу г. Москва, ВДК, ул. Пятницкая, вл. 5, стр. 1, 2				Разработчик Казанкина Шулць 06.23			
Проверил Анощенко Н.А. 02.2023				Статус Лист Листоб				Проверил Воробьев 06.23			
Н.Контр. Смирнова Ю.А. 02.2023				Инженерно-топографический план масштаба 1 : 500				Н.контр. Воробьев 06.23			

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Помещения гостиничного типа для временного проживания	проект.
2	Трансформаторная подстанция	проект.

Экспликация площадок

Обозначение	Наименование	Количество, шт	Площадь, м ²	Примечание
А	Детская площадка	2	173.8	
Б	Площадка для отдыха взрослых	1	66.7	
В	Физкультурная площадка	2	94.3	
Г	Хозяйственная площадка	1	29.0	

Условные обозначения:

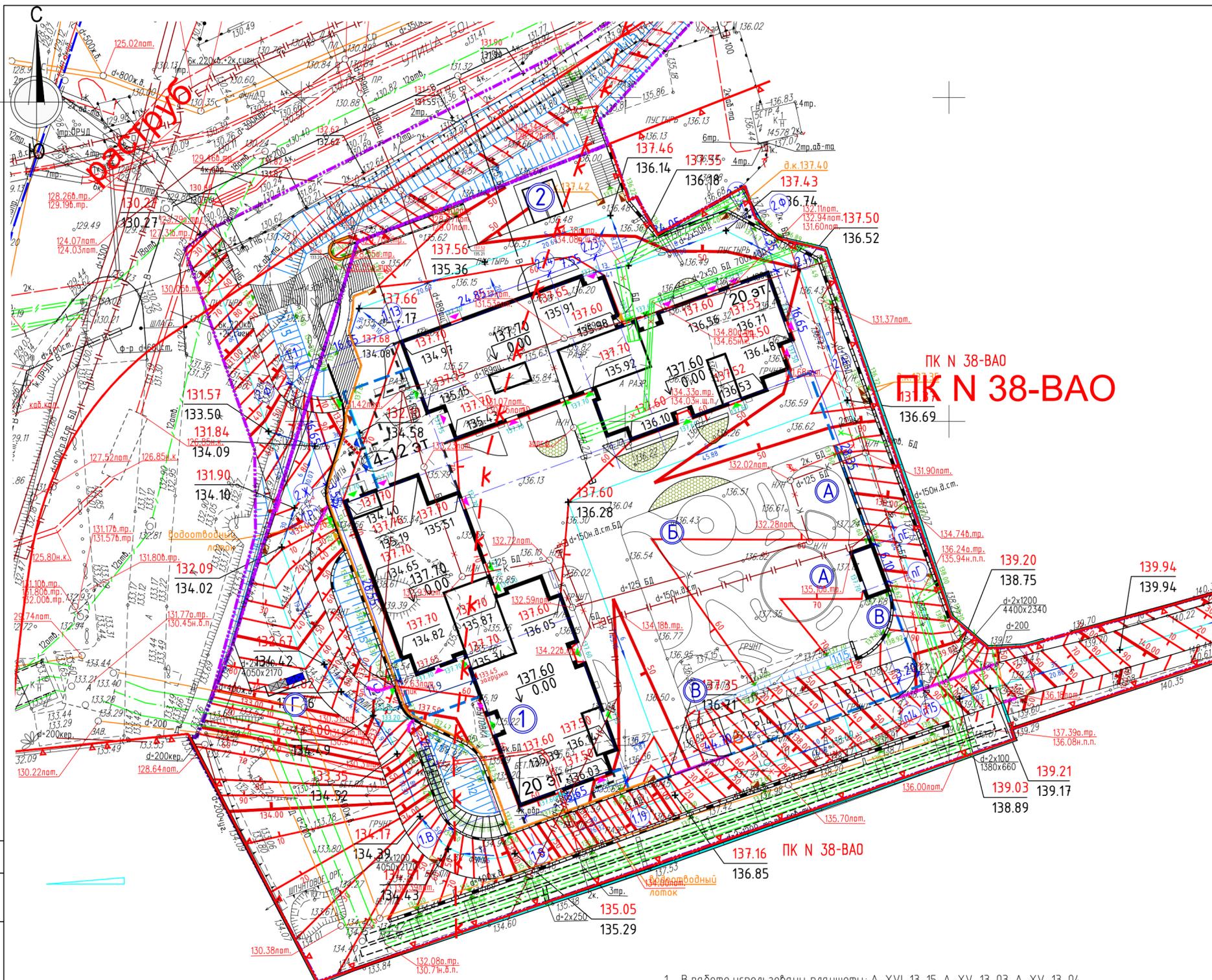
- Граница участка по ГПЗУ №Р-77-4-53-3-16-2022-74.66 от 14.12.2022 г. в литерках 1-2-3...-22-23-24-1
- Граница благоустройства за границей участка по ГПЗУ
- Проектируемые здания и сооружения
- Контуры подземной отводной канализации
- Въезд/выезд из подземной отводной канализации
- Загрузка коммерческих помещений на -1 этаже
- Вход в помещения гостиничного типа
- Вход в коммерческие помещения
- Вход в техническое помещение

- проектируемые горизонталы
- переломная точка рельефа
- проектируемая отметка
- существующая отметка
- угловая точка здания:
- проектируемая отметка
- существующая отметка
- проектируемая лестница
- проектируемый ступопандус
- проектируемая подпорная стенка
- уклон, параллель направлению уклона
- расстояние, м
- водоотводный лоток
- дождеприемная решетка с отметкой
- проектируемый откос

Условные обозначения линий градостроительного регулирования:

- границы территории улично-дорожной сети
- границы озелененных территорий
- границы водных поверхностей
- границы линий регулирования застройки, технических зон и окончательно неутвержденные
- границы особо охраняемых природных территорий
- границы территорий природного комплекса
- границы памятников природы
- границы зон охраняемого ландшафта

Данный топографический план является точной копией инженерно-топографического плана М 1:500, выполненного АО "Конструкторско-технологическое бюро бетона и железобетона" 02.2023 г.
 Главный инженер проекта Воробьев А.С.



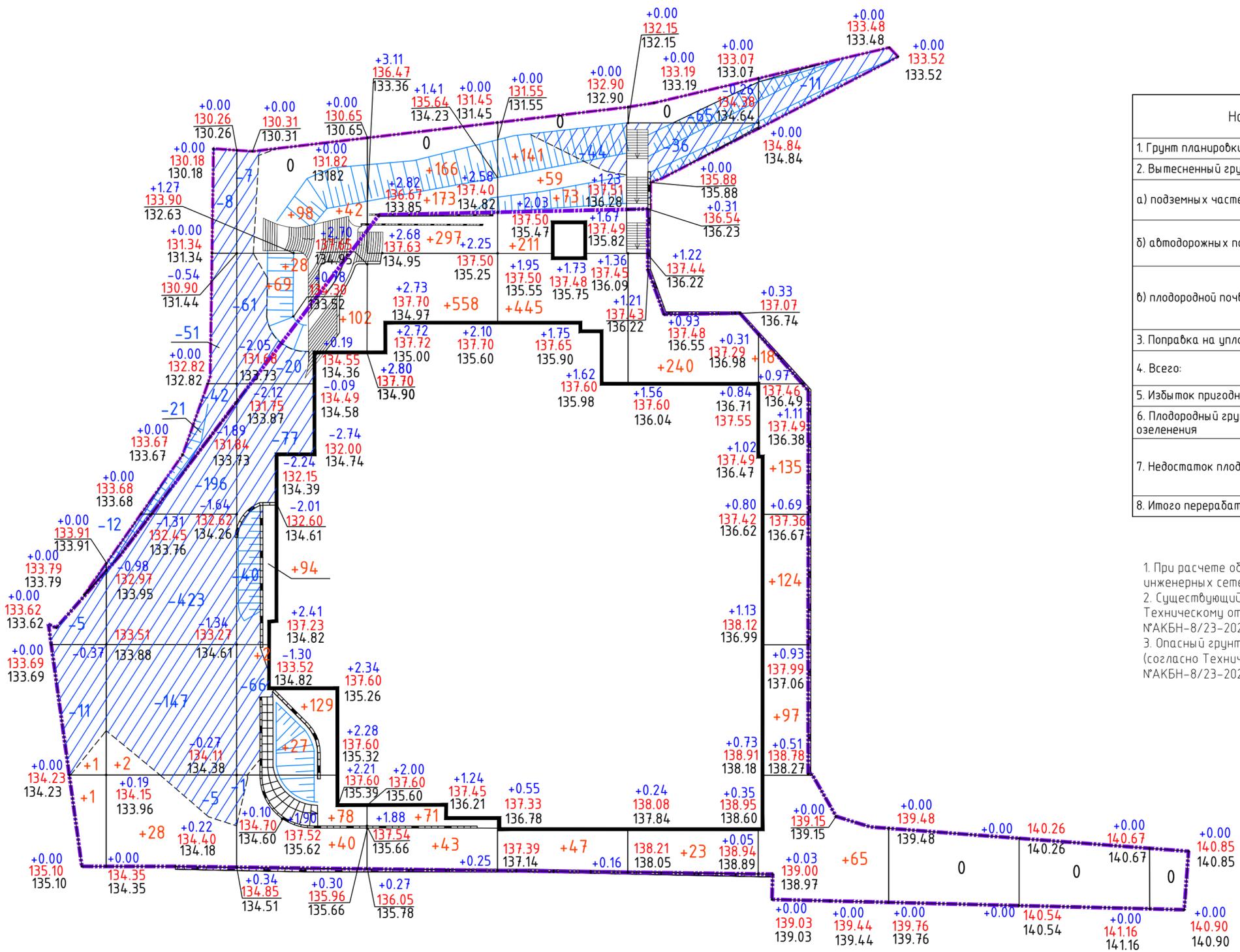
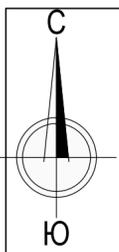
Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

- водопровод (водовод)
- дренаж
- газопровод
- кабель МОСЭНЕРГО
- кабель телевидения
- кабель МПС
- кабель радио
- воздухопровод
- кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС
- бронированный кабель связи
- блочная канализация МОСЭНЕРГО
- кабель заземления
- общий коллектор
- подземные части зданий и сооружений
- водосток
- канализация
- теплопровод
- кабель МОСГОРСВЕТ
- кабель ДС
- кабель связи УПО
- газопровод
- илопровод
- телефон, канализация
- водопровод
- кабельный коллектор МОСЭНЕРГО
- бездейств. прокладка
- проекты
- подземные части зданий и сооружений

- 1 - В работе использованы планшеты: А-ХVI-13-15, А-ХV-13-03, А-ХV-13-04.
 - 2 - действующие проекты нанесены по состоянию на 23.01.2023г.
 - 3 - положение кабелей проверено по архиву МКС ОАО "Московская городская энергосетевая компания" 06.02.2023г.
 - 4 - линии градостроительного регулирования нанесены по данным Москомархитектуры по состоянию на 16.01.2023г. (Заявка ЛГР-0316-2023).
 - 5 - подземные инженерные коммуникации нанесены на инженерно-топографический план по архивным данным сводного плана подземных коммуникаций и сооружений по состоянию на 23.01.2023г. (заявка ИСП-000075-2023).
- Генеральный директор АО "КТБ Железобетон" Баглаев Н.Н.

Система координат - МСК Москвы
 Система высот - Московская

Изм. Кол.уч. Лист № док. Погл. Дата				ГКО-859/22			Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата		
Разработчик: АО "Группа компаний "ОСНОВА"				Инженерно-геодезические изыскания для проектирования земельного участка по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Потешная, вл. 5, стр. 1, 2			Разработал: Казанкина		
Проверил: Анощенко Н.А.				Стадия: Лист Листов			Проверил: Шульц		
Н. Контр. Смирнова Ю.А.				Инженерно-топографический план масштаб 1 : 500			ГИП: Воробьев		
				АО "Конструкторско-технологическое бюро бетона и железобетона" ИНН 7721775381			Дата: 06.23		
							Дата: 06.23		
							Дата: 06.23		
Помещения гостиничного типа для временного проживания по адресу: г. Москва, ул. Потешная, вл. 5							11-ТС/2022-ПЗУ		
План организации рельефа М 1:500							ООО "ТерраСмарт"		

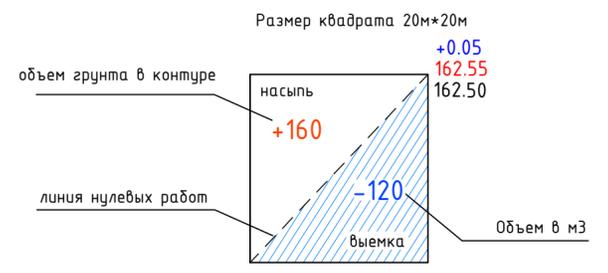


Ведомость объемов земляных масс

Наименование	Наименование		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	3727	1349	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	-	3240	
а) подземных частей зданий (сооружений)	-	(-)	уточняется в разделе КР
б) автомобильных покрытий	-	(2600)	без учета покрытий на кровле подземной абстостяжки
в) плодородной почвы на участках озеленения	-	(640)	толщина плодородного слоя на газонах - 0,2 м (без учета озеленения на кровле подземной абстостяжки и площади бетонной газонной решетки)
3. Поправка на уплотнение (остаточное рыхлаение)	373	-	10%
4. Всего:	4100	4589	
5. Избыток пригодного грунта	489	-	
6. Плодородный грунт, используемый для озеленения	876	-	
7. Недостаток плодородного грунта	-	876	с учетом площади бетонной газонной решетки, озеленения на кровле подземной абстостяжки и грунта для посадки деревьев и кустарников
8. Итого перерабатываемого грунта	5465	5465	

- При расчете объемов земляных масс не учтена выемка грунта от устройства инженерных сетей
- Существующий почвенно-растительный слой на участке отсутствует (согласно Техническому отчету по результатам инженерно-геологических изысканий №АКБН-8/23-2023-ИГИ, выполненному АО «КТБ Железобетон» 28.04.2023 г.)
- Опасный грунт, подлежащий вывозу на спецполигон, на участке отсутствует (согласно Техническому отчету по результатам инженерно-экологических изысканий №АКБН-8/23-2023-ИЭИ, выполненному АО «КТБ Железобетон» 26.04.2023 г.;

Условные обозначения



Итого, м3	Насыпь (+)										Всего, м3
	+2	+30	+709	+1308	+976	+263	+439	--	--	--	
Насыпь (+)	+2	+30	+709	+1308	+976	+263	+439	--	--	--	+3727
Выемка (-)	-16	-905	-272	--	-44	-101	-11	--	--	--	-1349

--- Граница участка по ГПЗУ №РФ-77-4-53-3-16-2022-7466 от 14.12.2022 г. в литерях 1-2-3-...-22-23-24-1
 --- Граница благоустройства за границей участка по ГПЗУ

Создано
 Изменено
 Проверено
 Инв. № подл.

11-ТС/2022-ПЗУ					
Помещения гостиничного типа для временного проживания по адресу: г. Москва, ул. Потешная, вл. 5					
Изм.	Колуч	Лист	Ндок	Подпись	Дата
Разработал	Казанкина	06.23			
Проверил	Шульц	06.23			
ГИП	Воробьев	06.23			
Н. контр.	Воробьев	06.23			
План земляных масс М 1:500			ООО "ТерраСмарт"		
			Стадия	Лист	Листов
			П	4	

Условные обозначения:

- Граница участка по ГПЗУ №Ф-77-4-53-3-16-2022-7466 от 14.12.2022 г. в литерях 1-2-3-...-22-23-24-1
- Граница благоустройства за границей участка по ГПЗУ
- Проектируемые здания и сооружения
- Контуры подземной автостоянки
- Проектируемые проезды с покрытием из асфальтобетона, тип 1а, 1б
- Проектируемые тротуары с возможностью проезда пожарной машины (нагрузка 16 т/ось), тип 2а, 2б
- Проектируемые тротуары, отмостка, тип 3а, 3б
- Проектируемые площадки с покрытием из резиновой крошки, тип 4б
- Проектируемая бетонная газонная решетка с возможностью проезда пожарной машины (нагрузка 16 т/ось), тип 5а, 5б
- Проектируемое озеленение
- Схема движения пожарного транспорта
- Схема движения обслуживающего транспорта и зоны разгрузки
- Схема движения личного транспорта
- Места понижения бортового камня до 15 см для прохода МГН
- Въезд/выезд из подземной автостоянки
- Загрузка коммерческих помещений на -1 этаже
- Вход в помещения гостиничного типа
- Вход в коммерческие помещения
- Вход в техническое помещение

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Помещения гостиничного типа для временного проживания	проект.
2	Трансформаторная подстанция	проект.

Экспликация площадок

Обозначение	Наименование	Количество, шт	Площадь, м ²	Примечание
А	Детская площадка	2	173,8	
Б	Площадка для отдыха взрослых	1	66,7	
В	Физкультурная площадка	2	94,3	
Г	Хозяйственная площадка	1	29,0	

Ведомость проездов, тротуаров, дорожек, площадок

Тип	Наименование	Количество, м ²		
		в границе ГПЗУ	в границе благоустройства за границей ГПЗУ	всего
Проезды и автостоянки с покрытием из асфальтобетона (нагрузка - 16 т/ось) с бортовым камнем БР 100.30.15		1670.4	-	1670.4
тип 1а - по уплотненному грунту		1555.6	-	1555.6
тип 1б - на кровле подземной автостоянки		114.8	-	114.8
Тротуары с возможностью проезда пожарной машины (нагрузка - 16 т/ось) с покрытием из плитки (0,6х0,2х0,08), фабрика Голтика или аналог, серия Fetto и Fetto Lite (коллекция Гранит, цвета: Амфиболит, Белла Чаят, Итатский, Покостовский) с бортовым камнем БР 100.20.8		2396.6	250.2	2646.8
тип 2а - по уплотненному грунту		1246.9	250.2	1497.1
тип 2б - на кровле подземной автостоянки		1149.7	-	1149.7
Тротуары, площадки, отмостка с покрытием из плитки (0,6х0,2х0,08), фабрика Голтика или аналог, серия Fetto и Fetto Lite (коллекция Гранит, цвета: Амфиболит, Белла Чаят, Итатский, Покостовский), с бортовым камнем БР 100.20.8 и металлическим бортом		1539.1	168.0	1707.1
тип 3а - по уплотненному грунту		6315	168.0	7995.5
тип 3б - на кровле подземной автостоянки		907.6	-	907.6
Площадки с покрытием из инновационной резиновой крошки Rosehill TRV, толщина 15 мм (цвета: стандартный синий R-20, белый R-21, лазурный R-23, оранжевый R-24, белый R-25, бледно-оранжевый R-26, фиолетовый R-27, белый R-28, бледно-зеленый R-29, ярко-желтый R-31, белый R-31, горчичный R-34) на кровле подземной автостоянки, с металлическим бортом		266.4	-	266.4
тип 4б				
Покрытие из бетонной газонной решетки с возможностью проезда пожарной машины (нагрузка 16 т/ось), с металлическим бортом		74.2	-	74.2
тип 5а - по уплотненному грунту		2.2	-	2.2
тип 5б - на кровле подземной автостоянки		72.0	-	72.0
Лестницы		169.9	95.9	185.0
Бетонный бортовой камень БР 100.30.15		424.4	-	424.4
Бетонный бортовой камень БР 100.20.8		293.3	230.3	523.6
Борт металлический		590.0	-	590.0

Условные обозначения линий градостроительного регулирования:

- границы территории улично-дорожной сети
- границы озелененных территорий
- границы водных объектов
- границы линий регулируемой застройки, зеленых зон и окончательно неутвержденные
- границы особо охраняемых природных территорий
- границы территории природного комплекса
- границы памятников природы
- границы зон охраняемого ландшафта

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

- водопровод (водовод)
- канализация
- теплотрасса
- кабель МОСЭНЕРГО
- кабель телевидения
- кабель МПС
- кабель радио
- воздухопровод
- кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС
- бронированный кабель связи
- кабель заземления
- общий коллектор
- подземные части зданий и сооружений
- водосток
- кабель МОСГОРСВЕТ
- кабель ДС
- кабель связи ЧПО
- эколотрасса
- интерьер
- телефон. канализация
- водовод
- кабельный коллектор
- бездатчик. прокладка
- проекти
- подземные части зданий и сооружений проект

Конструкции дорожных одежд

ТИП 1а
Проезд с покрытием из асфальтобетона (табл.8 по Альбому типовых дорожных конструкций для города Москвы от 2020 г.)

ТИП 2а
Тротуар с покрытием из плитки с возможностью проезда пожарной машины (табл.8 по Альбому типовых дорожных конструкций для города Москвы от 2020 г.)

ТИП 3а
Тротуары, площадки и отмостка с покрытием из плитки

ТИП 5а
Тротуар из плитки с возможностью проезда пожарной машины (нагрузка 16 т на ось пожарной машины) (табл.8 по Альбому типовых дорожных конструкций для города Москвы от 2020 г.)

ТИП 2б
Тротуар из плитки с возможностью проезда пожарной машины по кровле подземного гаража (нагрузка 16 т на ось пожарного автомобиля) (табл.8 по Альбому типовых дорожных конструкций для города Москвы от 2020 г.)

ТИП 5б
Тротуар из плитки с возможностью проезда пожарной машины по кровле подземного гаража (нагрузка 16 т на ось пожарного автомобиля) (табл.8 по Альбому типовых дорожных конструкций для города Москвы от 2020 г.)

ТИП 4б
Детские и спортивные площадки с резиновым покрытием по кровле подземного гаража

ТИП 3б
Тротуары, площадки и отмостки из декоративной плитки по кровле подземного гаража

Данный топографический план является точной копией инженерно-топографического плана М 1:500, выполненного АО "Конструкторско-технологическое бюро бетона и железобетона" 02.2023 г.
Главный инженер проекта *Ворожьев А.С.*

- В работе использованы планы: А-ХVI-13-15, А-ХV-13-03, А-ХV-13-04.
 - действующие проекты нанесены по состоянию на 23.01.2023г.
 - положение кабелей проверено по архиву МКС ОАО "Московская городская энергосетевая компания" 06.02.2023г.
 - линии градостроительного регулирования нанесены по данным Москомархитектуры по состоянию на 16.01.2023г. (Заявка Л/Р-0316-2023).
 - подземные инженерные коммуникации нанесены на инженерно-топографический план по архивным данным в свободном плане подземных коммуникаций и сооружений по состоянию на 23.01.2023г. (Заявка МСТ-000075-2023).
- Генеральный директор АО "КТБ Железобетон" *Балаев Н.Н.*

Изм.	Кодч.	Лист № док.	Подп.	Дата	ГКО-859/22	Страницы	Листы	Листов
Разработ.	Колеснев А.А.	02	2023	02.2023	ЗАКАЗЧИК АО "Группа компаний "ОСНОВА" Инженерно-авиационная станция для проектирования земельного участка по адресу г. Москва, ул. Полешная, вл 5, стр. 1, 2	Страницы	Листы	Листов
Проверил	Иношенко Н.А.	02	2023	02.2023		1	1	1
Н.Контр.	Смирнова Ю.А.	02	2023	02.2023	Инженерно-топографический план масштаб 1:500	11-ТС/2022-ПЗУ		
Разработал	Казанкина	06	2023	06.23	Помещения гостиничного типа для временного проживания по адресу г. Москва, ул. Полешная, вл 5	Страницы	Листы	Листов
Проверил	Шульц	06	2023	06.23		П	5	
ГИП	Ворожьев	06	2023	06.23		000 "ТерраСмарт"		
Н.контр.	Ворожьев	06	2023	06.23	План проездов, тротуаров, дорожек, площадок М 1:500			

Система координат - МСК Москва
Система высот - Московская

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Помещения гостиничного типа для временного проживания	проект.
2	Трансформаторная подстанция	проект.

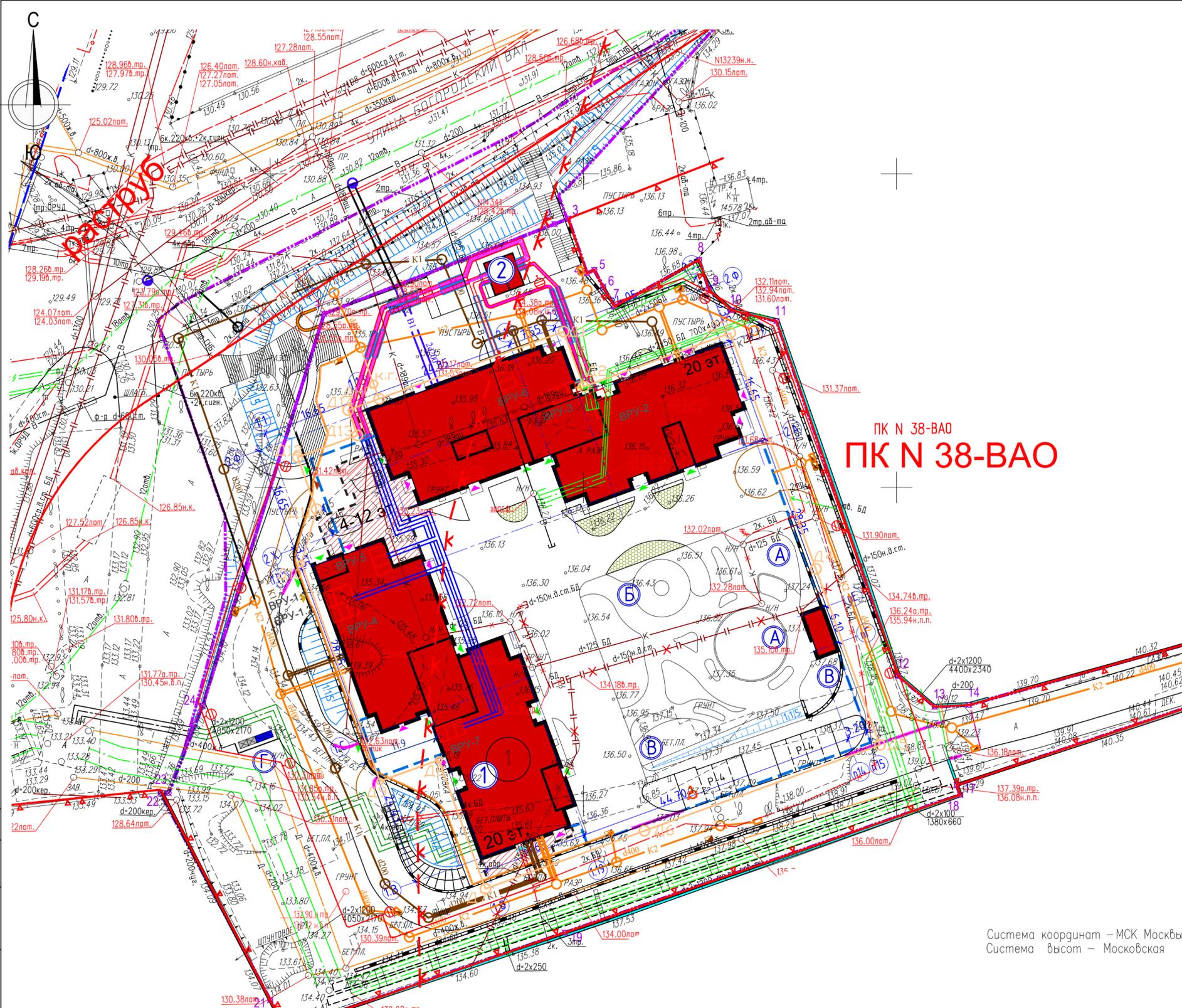
Условные обозначения

- граница земельного участка по ГПЗУ №РФ-77-4-53-3-16-2022-7466 от 14.12.2022 г.
- граница благоустройства за границей участка по ГПЗУ
- контур подземной автостоянки
- проектируемые здания и сооружения

проектируемые сети:

- водопровод
- пожарный гидрант
- хозяйственно-бытовая канализация
- лифтовая канализация
- дождеприемная решетка
- пристенный дренаж
- теплосеть
- электрический кабель 0.4 кВ
- кабель НСС
- демонтируемый/бездействующий газопровод*

* газопровод бездействующий на основании письма №62/07-377/23 от 20.02.2023 г от АО "Мосгаз"



ПК N 38-BAO
ПК N 38-BAO

Система координат – МСК Москвы
Система высот – Московская

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

- | | | | |
|--|---|---|---|
| <p>Условные обозначения линий градостроительного регулирования:</p> <ul style="list-style-type: none"> границы территории улично-дорожной сети границы озелененных территорий границы водных поверхностей границы линий регулирования застройки технических зон и окончательно неутвержденные | <ul style="list-style-type: none"> границы особо охраняемых природных территорий границы территорий природного комплекса границы памятников природы границы зон охраняемого ландшафта | <ul style="list-style-type: none"> водопровод (водовод) дренаж газопровод кабель МОСЭНЕРГО кабель телевидения кабель МПС кабель радио воздухопровод кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС бронированный кабель связи блочная канализация МОСЭНЕРГО кабель заземления общий коллектор подземные части зданий и сооружений | <ul style="list-style-type: none"> водосток канализация теплотрассовый газопровод кабель МОСГОРСВЕТ кабель ДС кабель связи УПО золопровод илопровод телефон. канализация волновод кабельный коллектор МОСЭНЕРГО бездейств. прокладка проекты подземные части зданий и сооружений проект |
|--|---|---|---|
- Примечания:
1 – В работе использованы планшеты А-ХVI-13-15, А-ХV-13-03, А-ХV-13-04.
2 – действующие проекты нанесены по состоянию на 23.01.2023г.
3 – положение кабелей проверено по архиву МКС ОАО "Московская городская энергосетевая компания" 06.02.2023г.
4 – линии градостроительного регулирования нанесены по данным Москомархитектуры по состоянию на 16.01.2023г. (Заявка ЛГР-0316-2023).
5 – подземные инженерные коммуникации нанесены на инженерно-топографический план по архивным данным свободного плана подземных коммуникаций и сооружений по состоянию на 23.01.2023г. (заявка ИСП-000075-2023).
Генеральный директор АО "КТБ Железобетон" Баглаев Н.Н.

Данный топографический план является точной копией инженерно-топографического плана М 1:500, выполненного АО "Конструкторско-технологическое бюро бетона и железобетона" в 2023 г.
Главный инженер проекта Воробьев А.С.

				ГКО-859/22				
				ЗАКАЗЧИК: АО "Группа компаний "ОСНОВА"				
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Инженерно-геодезические изыскания для проектирования земельного участка по адресу: г. Москва, ВАО, ул. Потешная, вл. 5, стр. 1, 2	Стадия	Лист	Листов
							1	1
					Инженерно-топографический план масштаб 1 : 500	АО "Конструкторско-технологическое бюро бетона и железобетона" ИНН 7721775381		
				11-ТС/2022-ПЗУ				
				Помещения гостиничного типа для временного проживания по адресу: г. Москва, ул. Потешная, вл. 5				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
							6	
				Сводный план инженерных сетей М 1:500			ООО "ТерраСмарт"	
Н. контр.					06.23			

Согласовано
Взамен инд. Н
Подпись и дата
Инд. Н подл.