

ООО «ПОДЗЕМПРОЕКТ»

Рег. номер СРО № СРО-П-119-18012010

Рег. номер СРО № СРО-И-035-26102012

Заказчик: АО «НИИДАР-Недвижимость» (Специализированный Застройщик).

**"Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 1 Этап. Жилой комплекс",
расположенный по адресу г. Москва, ул.
1-я Бухвостова, вл. 12/11**

1 этап. Жилой комплекс

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Корректировка 2

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Часть 1. Схема планировочной организации земельного участка

ПП.2018.159-П-ЖК-ПЗУ

Том 2.1

Москва, 2022



ООО «ПОДЗЕМПРОЕКТ»

Рег. номер СРО № СРО-П-119-18012010

Рег. номер СРО № СРО-И-035-26102012

Заказчик: АО «НИИДАР-Недвижимость» (Специализированный Застройщик).

**«Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 1 Этап. Жилой комплекс»,
расположенный по адресу г. Москва, ул.
1-я Бухвостова, вл. 12/11**

1 этап. Жилой комплекс

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Корректировка 2

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Часть 1. Схема планировочной организации земельного участка

ПП.2018.159-П-ЖК-ПЗУ

Том 2.1

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Ю.А. Готман

Т. А. Таборова

Москва, 2022

СПРАВКА

о внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение, в части изменения технических решений, которые влияют на конструктивную надежность и безопасность объекта капитального строительства

Наименование объекта: «Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 1 Этап. Жилой комплекс», расположенный по адресу г. Москва, ул. 1-я Бухвостова, вл. 12/11

№ изм.	ТОМ, ЛИСТ	ОПИСАНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ										
ПЗУ												
ПЗУ - 1 этап строительства												
1	СПОЗУ (ШИФР ПП.2018.159-П-ЖК-ПЗУ)	<ul style="list-style-type: none"> • Заменён Градостроительный План Земельного Участка (ГПЗУ) на новый ГПЗУ №РФ-77-4-53-3-16-2022-6182 от 10.10.2022 г. • Изменено наименование объекта на новое: «Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 1 Этап. Жилой комплекс», расположенный по адресу г. Москва, ул. 1-я Бухвостова, вл. 12/11. • В связи с заменой нового ГПЗУ и увеличением этажности объекта (с 14 до 17 этажей) добавлена сравнительная таблица предельных показателей. • Выполнено уточнение расчётного количества мест хранения автотранспорта в связи изменением ТЭПов объекта. • В соответствии с Задание на корректировку выполнено уточнение проектных решений по размещению части парковочных мест (недостающее количество парковочных мест размещено за счёт имеющегося резерва в проектируемой подземной автостоянке жилого комплекса второго этапа, выполняемого по отдельному проекту). <p>Откорректирована этапность строительства и ввода объектов в эксплуатацию:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">БЫЛО</th> <th style="width: 50%;">СТАЛО:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 этап - Жилой комплекс (с объектами инженерной инфраструктуры (БРТП, БРП));</td> <td>1 этап - Жилой комплекс;</td> </tr> <tr> <td>2 этап - ДОУ;</td> <td>2 этап – Жилой комплекс;</td> </tr> <tr> <td>3 этап - БНК (Учебный корпус);</td> <td>3 этап – Здание образовательной организации (дошкольное образование) на 200 мест;</td> </tr> <tr> <td>4 этап - Многофункциональный центр</td> <td>4 этап – Здание образовательной организации (общее образование) на 430 мест.</td> </tr> </tbody> </table>	БЫЛО	СТАЛО:	1 этап - Жилой комплекс (с объектами инженерной инфраструктуры (БРТП, БРП));	1 этап - Жилой комплекс;	2 этап - ДОУ;	2 этап – Жилой комплекс;	3 этап - БНК (Учебный корпус);	3 этап – Здание образовательной организации (дошкольное образование) на 200 мест;	4 этап - Многофункциональный центр	4 этап – Здание образовательной организации (общее образование) на 430 мест.
БЫЛО	СТАЛО:											
1 этап - Жилой комплекс (с объектами инженерной инфраструктуры (БРТП, БРП));	1 этап - Жилой комплекс;											
2 этап - ДОУ;	2 этап – Жилой комплекс;											
3 этап - БНК (Учебный корпус);	3 этап – Здание образовательной организации (дошкольное образование) на 200 мест;											
4 этап - Многофункциональный центр	4 этап – Здание образовательной организации (общее образование) на 430 мест.											

Остальные проектные решения без изменений в соответствии с положительными заключениями ГАУ «Мосгосэкспертиза» № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Лист	Наименование	Страница
лист 1-2	Титульный лист	1
лист 3-4	Справка о соответствии проектной документации	3
лист 5	Содержание тома	5
лист 6	Справка ГИПа	6
лист 7-13	Текстовая часть	7
лист 7	Общая часть	7
лист 7	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства и реконструкции	7
лист 7	б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	7
лист 7	в) Обоснование планировочной организации земельного участка	7
лист 8	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта	8
лист 8	д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории	8
лист 8	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	8
лист 8	ж) Описание решений по благоустройству территории	8
лист 8	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, их характеристики и технические показатели	8
лист 8-13	Приложение А. Расчёт парковочных мест.	8
лист 14-33	Градостроительный план земельного участка	14
лист 34-35	Письмо Мосгорнаследия от 09.09.2019 №ДКН-056501-000974/19	35

Взам.	Подп. и дата	ПП.2018.159-П-ЖК-ПЗУ						Стадия	Лист	Листов
		Изм.	Кол.	Лист	№докум.	Подп.	Дата			
Инв. №подл.		Исполнил	Хведонцеви	<i>Хв</i>	08.22	Содержание тома				
		Проверил	Панкова	<i>Пан</i>	08.22					
		ГИП	Таборова	<i>Таб</i>	08.22					

СПРАВКА

о соответствии проектной документации действующим нормам и техническим регламентам

Проектная документация по объекту «Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 1 Этап. Жилой комплекс», расположенный по адресу г. Москва, ул. 1-я Бухвостова, вл. 12/11 (Корректировка 2) разработан в соответствии с перечнем национальных стандартов, утвержденным Правительством РФ №1521 от 26.12.2014 г, с действующими нормами и правилами, техническими регламентами строительного проектирования, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, а также с соблюдением технических условий владельцев коммуникаций, попадающих в зону производства ремонтных работ.

Главный инженер проекта



Таборова Т.А.

Пояснительная записка. Общая часть.

Замена Градостроительного Плана Земельного Участка (ГПЗУ) №РФ-77-4-53-3-16-2021- 5561 от 10.09.2021 г. на новый ГПЗУ №№РФ-77-4-53-3-16-2022-6182 от 10.10.2022 г.

Остальные решения без изменений согласно положительному заключению МГЭ № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.

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

Пункт без изменений в соответствии с положительным заключением экспертизы МГЭ № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Пункт без изменений в соответствии с положительным заключением МГЭ № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Сравнительная таблица предельных показателей

Наименование	Предельные показатели по ГПЗУ	Показатели по проекту
Подзона ориентировочной площадью	7,7753	7,7753
Фонд жилой (смешанной жилой) застройки, м ² , в т.ч.:	не установлены	54 066,78
- площадь квартир (1 этап), м ²	50 000	48 700,00
- общая наземная площадь встроенно-пристроенных помещений (1 этап), м ²	4 400	4 220,08
Предельная высота (1 этап), м	60	59,900
Общая наземная площадь жилого комплекса (2 этап), м ²	120 000	Выполняются по отдельному проектированию на последующих этапах проектирования
Здание образовательной организации (дошкольное образование; 3 этап), мест	200	Выполняются по отдельному проектированию на последующих этапах проектирования
Здание образовательной организации (общее Образование, 4 этап)	430	Выполняются по отдельному проектированию на последующих этапах проектирования

Проект жилого комплекса выполнен в соответствии с требованиями ГПЗУ и не превышает установленных предельных параметров разрешенного строительства.

Параметры и назначение проектируемого объекта капитального строительства соответствуют функциональному назначению территории и не противоречит установленным градостроительным регламентам.

Земельный участок расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя, в границах «Село Преображенское (место древнего поселения с зоной культурного слоя)», XVI – н. XVII вв.» (достопримечательное место) – письмо Мосгорнаследия от 09.09.2019 №ДКН-056501-000974/19 (согласование раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия (археологического наследия).

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

							ПП.2018.159-П-ЖК-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подп.	Дата			1

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

Пункт без изменений в соответствии с положительным заключением МГЭ №

д) 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

Пункт без изменений в соответствии с положительным заключением МГЭ № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Пункт без изменений в соответствии с положительным заключением МГЭ № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Пункт без изменений в соответствии с положительным заключением МГЭ №№ 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объектам капитального строительства

Пункт без изменений в соответствии с положительным заключением МГЭ № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подп.	Дата

ПП.2018.159-П-ЖК-ПЗУ

КОЛИЧЕСТВО МАШИНО-МЕСТ ДЛЯ АВТОМОБИЛЕЙ.

Внесены изменения в расчет количества машиномест для автомобилей в связи изменением площади помещений жилого назначения (Собщ. – 50 100 кв.м) и корректировкой СТУ.

Наименование	Расчет		Размещение			
	Было	Стало	Было		Стало	
			Кол-во	Место размещения	Кол-во	Место размещения
<u>Постоянное хранение м/м</u>	325	394	325:	Подземная автостоянка ЖК	394:	Подземная автостоянка ЖК
			281	(1 этап)	274	(1 этап)
			28 мотомест		28 мотомест	
			44	Подземная автостоянка МФЦ	120	Подземная автостоянка Жилого комплекса
				(4 этап)	(2 этап)	
<u>Гостевые м/м, в т.ч.:</u>	33	40	33	Подземная автостоянка ЖК	40	Подземная автостоянка ЖК
Для МГН всего, из которых:	4	4		(1 этап)		(1 этап)
Для МГН группы М4	2	2				
<u>Гостевые м/м для БКТ, в т.ч.:</u>	33	33	33	Подземная автостоянка ЖК	33	Подземная автостоянка ЖК

Для МГН всего, из которых:	4	4		(1 этап)		(1 этап)
Для МГН группы М4	1	2				

РАСЧЁТ ВЫПОЛНЕН В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СПЕЦИАЛЬНЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА: «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС С ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ, ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИМИ ДОУ, БНК (УЧЕБНЫЙ КОРПУС) И МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫМ ЦЕНТРОМ» ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, 1-Я УЛ. БУХВОСТОВА ВЛ. 12/11, РАЗРАБОТАННЫМИ ГОСУДАРСТВЕННЫМ АВТОНОМНЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ ГОРОДА МОСКВЫ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР» (ГАУ «НИАЦ»).

№	Функциональный состав помещений (п. Приложения 1)	Обоснование	Расчётное количество машиномест
1	2	4	5
1	Расчет мест для постоянного хранения		
1.1	Помещения жилого назначения	СП 42.13330.2011	<p>Расчет количества жителей комплекса $P = \text{Собщ} / S_n$ Собщ – 50 100 м² – в соответствии с разделом АР S_n – 40,08 – площадь на 1 жителя в соответствии с заданием на проектирование $P = 50100 / 40,08 = 1250$ жителей $N = 1250 * 350 * 0,9 / 1000 = 394$ 350 – норма количества машиномест на 1000 жителей для г. Москвы 0,9 – коэффициент на необходимое количество м/м для постоянного хранения автомобилей п. 11.19 СП 42.13330.2011</p>

2	Расчет мест для временного хранения	
2.1	Временные гостевые парковки для посетителей жилой части	33 м/м Nr=0,1 x Nп; Nп – количество мест для постоянного хранения (п. 1.1 расчета) Nr=0,1 x 394=39,4. Принимаем 40 м/м
2.2	Помещения торговли (магазины)148,52+96,95+110,40+115,88+104,49+135+54+129,66+149,72+73,91+59,45+148,82+63,06+96,38	16 м/м <i>Расчётные данные без изменений в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.</i>
2.3	Административные помещения (офисы)76,71+66,58+151,62+203,08	6 м/м <i>Расчётные данные без изменений в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.</i>
2.4	Помещения общественного питания1+137,16	3 м/м <i>Расчётные данные без изменений в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.</i>

2.5	Предприятия бытового обслуживания 201,04+66,06+58,37+253,23+70,58+203,74+199,10	6 м/м	<i>Расчётные данные без изменений в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.</i>
2.6	Физкультура и спорт	2 м/м	<i>Расчётные данные без изменений в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-1-1-3-001546-2020 от 27.01.2020 г.</i>
	Итого временного хранения		73
	ИТОГО	Минимальное число парковочных мест – 394+40+33=467м/м	

Открытых автостоянок в границах проектируемого участка не предусмотрено. Расчет обеспеченности объекта автостоянками, решения по размещению расчетного количества мест, в том числе МГН приняты в соответствии с СТУ. Проектом предусмотрено строительство подземной автостоянки на 347 м/м, из которых:

- 73 машиноместо для временного хранения автомобилей гостей жильцов комплекса и посетителей общественных зон. Из них 5 машиноместа для инвалидов групп М1-М3 и 3 машиноместа для инвалидов группы М4;

- 274 машиномест для постоянного хранения автомобилей жителей комплекса.

Дополнительно предусмотрено 28 мото-мест.

В соответствии с Техническим заданием на проектирование, утвержденным Управлением социальной защиты г. Москвы, проектом не предусмотрены машиноместа для постоянного хранения автомобилей МГН.

Размещение недостающего количества автомобилей (120 шт) жильцов в жилом корпусе первого этапа предусматривается в подземной автостоянке жилого комплекса этапа 2 с учётом единовременного ввода в эксплуатацию 1 и 2 этапов строительства.

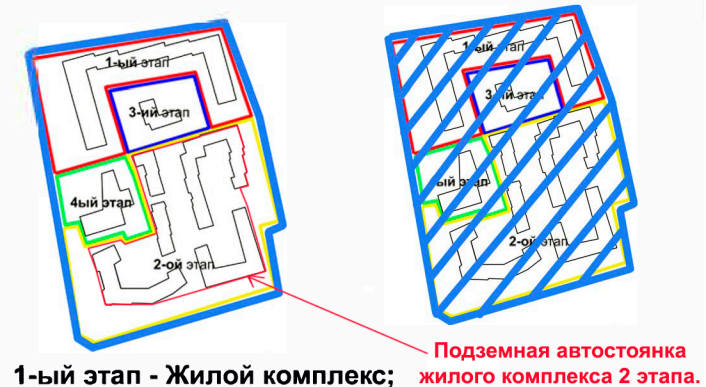
Экспликация зданий и сооружений

№ п.п.	Наименование	Примечание
1	11-ти секционный жилой комплекс	проектир., 1 этап стр-ва
5	Вход в метро станция "Преображенская площадь"	существующий
6	Сквер	существующий
7	Храм Преображения Господня на Преображенской площади	существующий
8	Префектура ВАО	существующая
9	Восьмиэтажный паркинг по программе «Народный гараж», вместимостью 516 м/м	существующий
10	Административное здание	существующее
11	ТП	существующая
12	Жилой комплекс "Наследие"	существующий
13	Административно-офисное здание	существующее
14	Многоквартирный жилой дом	существующий

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница землеотвода территории
- проектируемые объекты
- существующие здания и сооружения
- демонтируемые здания и сооружения
- существующие административные и жилые здания
- существующая дорожная сеть
- проектируемое покрытие проездов
- проектируемое покрытие тротуаров
- проектируемые газоны
- благоустройство

Схема этапов строительства

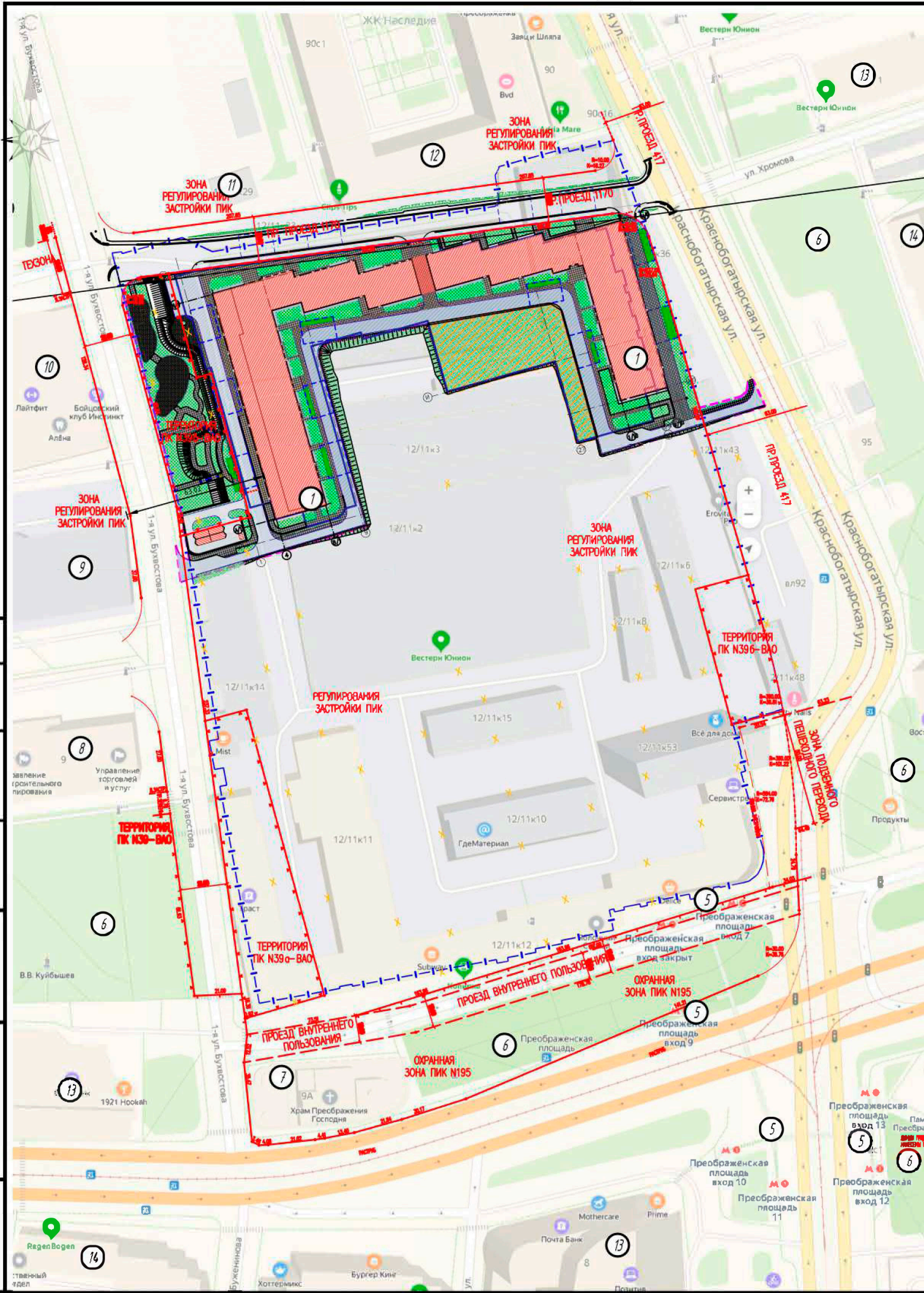


- 1-ый этап - Жилой комплекс;
- 2-ой этап - Жилой комплекс;
- 3-ий этап - Здание образовательной организации (дошкольное образование) на 200 мест;
- 4-ый этап - Здание образовательной организации (общее образование) на 430 мест.

Граница ЗУ по ГПЗУ площадью 7,7753

- Подзона ориентировочной площадью 7,7753 га

- Примечание:
1. Размещение недостающего количества автомобилей жителей Жилого комплекса (1 этап) предусмотрено в подземной автостоянке Жилого комплекса (2 этап).
 2. Подземная автостоянка Жилого комплекса (2 этап) планируемая к размещению в радиусе доступности (R=800 метров) от самого удалённого подъезда Жилого комплекса (1 этап).



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

ПП.2018.159-П-ЖК-ПЗУ					
«Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ и Школой. 1 Этап. Жилой комплекс», расположенный по адресу г. Москва, ул. 1-я Бухвостова, вл. 12/11					
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата
Исполнил	Кузина				08.22
Проверил	Панкова				08.22
Н.контр.	Исаев				08.22
1 этап. Жилой комплекс. Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	1	
Ситуационный план М 1:2 000					



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОРНАСЛЕДИЕ)

Пятницкая ул., д. 19, Москва, 115035

Телефон/факс: (495) 957-73-54, (495) 951-06-03, e-mail: dkn_info@mos.ru, www.mos.ru/dkn
ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170, ИНН/КПП 7705021556/770501001

09.09.2019 № ДКН-056501-00034/19 ООО "Археологические изыскания
на № _____ от _____ в строительстве"

Большой Саввинский пер., д. 2-4-6, стр. 4,
пом. 1, офис 10, г. Москва, 119453

СОГЛАСОВАНИЕ
раздела об обеспечении сохранности объектов культурного
(археологического) наследия

Проектная документация представлена в следующем составе: раздел об обеспечении сохранности объектов археологического наследия при проведении работ на участках демонтажа, устройства котлованов, прокладки инженерных коммуникаций, благоустройства территории по объекту "Жилой комплекс с подземной автостоянкой, отдельно стоящими ДОУ, БНК (Учебный корпус) и Многофункциональным центром по адресу: г. Москва, ВАО, 1-я ул. Бухвостова, вл. 12/11" (далее – раздел об обеспечении сохранности) и положительное заключение (акт) государственной историко-культурной экспертизы от 29 июля 2019 г.

Владения по указанному адресу объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия или объектами, обладающими признаками объекта культурного наследия не являются. При проведении работ не затрагиваются границы территорий объектов культурного наследия, а также земельные участки, непосредственно связанные с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, разработки раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия не требуется.

Земельный участок по адресу: г. Москва, 1-я ул. Бухвостова, вл. 12/11 (77:03:0003025:5124) расположен в границах территории объекта археологического наследия "Село Преображенское (место древнего поселения с зоной культурного слоя), XVI – н. XVII вв." (решение Президиума Моссовета от 30 июля 1992 г. № 84 "О памятниках истории и культуры г. Москвы"), в границах территории выявленного объекта культурного наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)" (приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 14 ноября 2017 г. № 885 "О включении выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)" в перечень

выявленных объектов культурного наследия города Москвы и об утверждении границ его территории").

Раздел об обеспечении сохранности включает оценку влияния проводимых работ на объекты археологического наследия и предусматривает комплекс мероприятий по обеспечению сохранности объектов археологического наследия.

Раздел об обеспечении сохранности разработан в 2019 году ООО "Археологические изыскания в строительстве", зарегистрированным по адресу: 119453, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 2-4-6, стр. 4; пом. 1, офис 10.

Генеральный директор – Ю.А. Пипко.

Заказчик разработки раздела об обеспечении сохранности – АО "НИИДАР-Недвижимость".

Основанием для согласования раздела об обеспечении сохранности является его соответствие требованиям статей 30, 36, 45.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Федеральный закон).

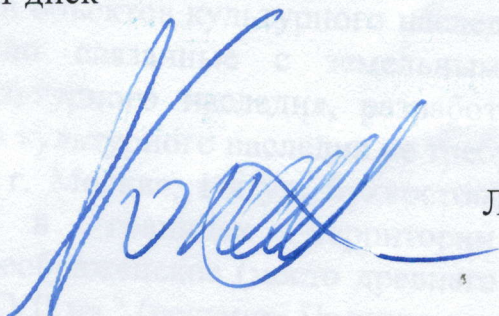
Руководствуясь пунктом 2 статьи 32 Федерального закона, Департамент культурного наследия города Москвы (далее – Департамент) в рамках предоставления государственной услуги принял решение о согласии с выводами, изложенными в заключении (акте) государственной историко-культурной экспертизы, и согласовании представленного раздела об обеспечении сохранности без дополнительных условий.

Два экземпляра раздела об обеспечении сохранности и один экземпляр заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы на бумажном и электронном носителях остаются на хранении в Департаменте.

Приложения:

1. Проектная документация - 77 л. в 5 экз.
2. Акт ГИКЭ - 18 л. в 1 экз.
3. Электронный носитель - 1 диск

Заместитель руководителя –
главный археолог города Москвы



Л.В.Кондрашев