

ООО «Институт развития городской агломерации»
127055, г. Москва, ул. Малый Кисловский переулок, д. 9 стр.1
Тел. 8(909) 970-50-70 Email: g.dmitriev@irga.city



ОГРН 5177746051060, ИНН7707395324, КПП 770701001
Свидетельство СРО-П-140-27022010

Наименование объекта	Реконструкция гостиничного комплекса
Адрес объекта	г. Москва, МЖД, Киевское, 5-й км, вл. 7Б (кадастровый номер 77:07:0006003:4628) (ЗАО, Раменки)
Заказчик	АО "ЭкоВест"
Стадия проектирования	ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
Раздел	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
Шифр	01/05-Р-ПЗУ Том 2

Москва
2021

ООО «Институт развития городской агломерации»
127055, г. Москва, ул. Малый Кисловский переулок, д. 9 стр.1
Тел. 8(909) 970-50-70 Email: g.dmitriev@irga.city



ОГРН 5177746051060, ИНН7707395324, КПП 770701001
Свидетельство СРО-П-140-27022010

Наименование объекта	Реконструкция гостиничного комплекса
Адрес объекта	г. Москва, МЖД, Киевское, 5-й км, вл. 7Б (кадастровый номер 77:07:0006003:4628) (ЗАО, Раменки)
Заказчик	АО "ЭкоВест"
Стадия проектирования	ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
Раздел	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.
Шифр	01/05-Р-ПЗУ Том 2

Генеральный директор



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "G.A. Dmitriev".

Г.А. Дмитриев

Главный инженер проекта

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "E.A. Politiko".

Е.А. Политико

Москва
2021

Заверение проектной организации

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта



Политико Е.А.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						Заказчик -	01/05-Р-ПЗУ		
						АО «ЭкоВест»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разработал		Исполнитель			12.2020		Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Н. контр.		Политико			12.2020	Заверение проектной организации	IRGA	ООО "ИРГА" г. Москва	
ГИП		Политико			12.2020				

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	стр.
12	Содержание тома	3
01/05-Р-ПЗУ	Текстовая часть	
	Общая часть. Основание для проектирования	4
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	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
	в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);	5
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства(корректировка);	6
	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;	6
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой (корректировка);	6
	ж) описание решений по благоустройству территории (корректировка);	6
	з) 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;	6
	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе	6

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

01/05-Р-ПЗУ-ПЗ

Лист

межцеховые) грузоперевозки, - для объектов
производственного назначения;

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

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

6

7

01/05-Р-ПЗУ

Графическая часть

- лист 1 Ситуационный план.
- лист 2 Схема планировочной организации земельного участка
М 1:500
- лист 3 План организации рельефа М 1:500
- лист 4 План земляных масс М 1:500
- лист 5 План покрытий дорожных одежд М 1:500.
Конструкции дорожных одежд
- лист 6 План благоустройства и озеленения М 1:500
- лист 7 Сводный план инженерно-технического обеспечения
М 1:500

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

01/05-Р-ПЗУ-ПЗ

Лист

ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Раздел 2 выполнен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция)
- Федерального закона от 17.07.2012 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановление правительства № 985
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги»;
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;
- СП 82.13330.2015 «СНиП III-10-75 «Благоустройство территории»;
- СП 31-115-2006 "Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения"
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция).
- Задание на разработку проектной документации, утвержденное Заказчиком;
- Градостроительного плана земельного участка ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-25-2021-0726 от 24.02.2021г
- Настоящих технических условий
- Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «ПГС» в 2021 году (ИЗ/259-21-ИГИ)
- Технического отчета по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненных ООО «ПГС» в 2021 году (ИЗ/259-21-ИГИ)

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

01/05-Р-ПЗУ-ПЗ

Лист

а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Территория участка реконструкции площадью 0,8641 га (± 33 м²) - ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-25-2021-0726 от 24.02.2021г. расположена в Западном Административном Округе г. Москвы, по адресу г. Москва, внутригородское муниципальное образование Раменки, МЖД, Киевское шоссе, 5-й км, вл. 7Б и ограничена:

- с северо-востока — территорией гаражного массива вместимостью 72 м/места;
- с юго-востока – местным проездом из асфальтобетона, далее берегом реки Сетунь;
- с юго-запада – границей территории природного комплекса (ООПТ р.Сетунь);
- с северо-запада – свободной от застройки озелененная территория и берегом реки Сетунь.

Участок целиком располагается на Особо Охраняемой Природной Территории регионального значения «Природный заказник долины реки Сетунь».

В настоящее время на земельном участке расположено пять нежилых строений, четыре из которых подлежат реконструкции (со сносом), а одно подлежит сносу; Инженерные коммуникации (наружное освещение), расположенные на участке, недействующие и подлежат демонтажу.

Рельеф участка полого-волнистый с перепадом высот от 125,57 м до 127,40 м с уклоном с севера на юг.

Зеленые насаждения, произрастающие на участке, частично сохраняются, частично, подлежат вырубке в соответствии с разработанным дендрологическим планом.

Инженерно-геологические изыскания выполнены в 2021г. ООО «ЛГС».

В геоморфологическом отношении район работ приурочен к долинному комплексу рек Москвы и Яузы и их притоков. Непосредственно участок работ приурочен к надпойменной террасе реки Сетунь. Абсолютные отметки рельефа исследуемого участка изменяются в пределах от 125,57 м до 128,02 м.

В соответствии со схемой климатического районирования для строительства, участок изысканий расположен в строительно-климатической зоне II-B.

Климат умеренно-континентальный.

По данным многолетних наблюдений минимальная среднемесячная температура воздуха наблюдается в январе -10,2С, максимальная в июле +18,1 С. Количество осадков холодного периода года (ноябрь - март) - 201 мм, теплого (апрель - октябрь) - 443 мм. Суммарное количество осадков за год - 644 мм.

Нормативная глубина сезонного промерзания, согласно п. 5.5.3 СП 22.13330.2011, составляет для:

для суглинков - 1,1 м для песков средней крупности, крупных - 1,44 м.

Специфические грунты на площадке работ представлены насыпными, пучинистыми и набухающими грунтами.

В геологическом строении исследуемого участка на разведанную глубину до 15,00 м принимают участие:

- современные почвенные отложения (eQIV);
- современные техногенные образования – насыпные грунты, (tQIV);
- верхнечетвертичные аллювиальные отложения, (aQIII);
- среднечетвертичные водно-ледниковые отложения, (f,lgQII);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

01/05-Р-ПЗУ-ПЗ

Лист

- верхнеюрские отложения, (J3).

Слой №1а – пески средней крупности, темно-коричневый, средней плотности, малой степени водонасыщения, с включением до 15% дресвы, щебня, мусора строительного. Глубина кровли 0,0-0,4 м (абсолютные отметки 126,36-127,36 м), глубина подошвы 0,4- 1,3 м (абсолютные отметки 125,52-126,59 м), мощностью 0,4-1,3 м, вскрыты скважинами №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7. Залегают с поверхности.

ИГЭ № 2 – суглинки светло-коричневые, мягкопластичные, с прослоями песка мелкого и суглинка тугопластичного, обводнены по прослоям песка мелкого. Глубина кровли 0,4-8,4 м (абсолютные отметки 118,56-126,59 м), глубина подошвы 1,8-11,4 м (абсолютные отметки 115,36-125,28 м), мощностью 0,7-6,7 м, вскрыты скважинами №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

ИГЭ № 3 - пески средней крупности, серовато-коричневые, средней плотности, малой степени водонасыщения и водонасыщенные, с прослоями суглинка мягкопластичного, с включением до 10% гальки и гравия. Глубина кровли 1,1-7,3 м (абсолютные отметки 119,66-126,26 м), глубина подошвы 1,9-11,2 м (абсолютные отметки 115,52-125,46 м), мощностью 0,8-6,5 м, вскрыты скважинами №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Подземные воды на площадке представлены постоянным водоносным горизонтом, который вскрыт всеми скважинами с глубины 1,7-2,8 м. Питание водоносного горизонта осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков, разгрузка происходит в местные водотоки. Водовмещающими грунтами водоносного горизонта являются пески и известняки, обводненные по трещинам. Воды не напорные. Водоупором являются верхнеюрские глины. Подземные воды водоносного горизонта хлоридно-гидрокарбонатные натриево-кальциевые, пресные, жёсткие (жёсткость карбонатная).

Согласно совокупности факторов, определяющих категорию сложности инженерно-геологических условий, участок изысканий относится ко II (средней) категории сложности.

Из геологических и инженерно-геологических процессов и явлений, неблагоприятных для реконструируемых объектов, необходимо отметить: карстоопасность (потенциально карстующиеся породы на площадке представлены известняками средней прочности, плотными, неразмягчаемыми, среднепористыми). Тип карста – карбонатный. Согласно СП 11-105-97, часть II, п. 5.2.11 район работ относится к V-Г категории устойчивости территории (относительно интенсивности образования и средних диаметров карстовых провалов). Вид карстоопасности – В (вероятность повреждения строительных объектов или земельных участков поверхностными карстопроявлениями (провалами, локальными и общими оседаниями и др.), согласно п. 8.2.2, СП 116.13330.2012).

Опасных инженерно-геологических процессов (современные движения земной коры, эрозия, карстово-суффозионные провалы и просадки, подтопление, оползни, образование различных техногенных и других слабых грунтов и техногенных полей) на площадке не выявлено.

Плодородный слой, пригодный для рекультивации, на участке отсутствует.

Свойства грунта опирания конструкций:

насыпные грунты (ИГЭ-1а)

- расчетное сопротивление насыпных грунтов (ИГЭ-1а) составляет $R_0=96$ кПа.
- Плотность ИГЭ-1а рекомендуется принять равной 1,66 г/см³.
- Модуль деформации - 8 Мпа
- Удельное сцепление – 0,001

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	01/05-Р-ПЗУ-ПЗ	Лист

насыпные грунты (ИГЭ-2)

- Плотность ИГЭ-2 рекомендуется принять равной 1,96 г/см³.
- Модуль деформации 8,3 МПа,
- Удельное сцепление – 0,018

насыпные грунты (ИГЭ-3)

- Плотность ИГЭ-3 рекомендуется принять равной 1,77/2,02 г/см³.
- Модуль деформации 27 МПа,
- Удельное сцепление – 0,001

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;

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

Часть территории (южная и юго-восточная сторона) попадает в санитарно-защитную зону АЗС, равную 100 м в соответствии с п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (з. у. с к.н. 77:07:0006004:31).

Согласно п. 5.3. СанПиН и п. 8.2 СП 42.13330.2016 года допускается размещать в границах санитарно-защитных зон гостиницы.

Объект не формирует санитарно-защитную зону.

Иных ограничений по санитарно-защитным зонам со стороны окружающей застройки нет.

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

Согласно ГПЗУ Основным видом разрешенного использования является:

Культурное развитие 5.0

Отдых, рекреация 9.0

Деятельность по особой охране и изучению природы 9.1

Охрана природных территорий 11.0

Водные объекты 11.1

Гостиничное обслуживание 4.7

Вспомогательными видами разрешенного использования являются:

Коммунальное обслуживание, Связь 6.8, Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

01/05-Р-ПЗУ-ПЗ

Лист

Показатели	Площадь участка, га	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка,	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства
По ГПЗУ	0,8641	Ф = 15м И 2-3 этажа	Ф = 26,0	Плотность застройки, тыс. кв.м/га – Ф (5,33)
Проектные	0,8641	15 м, 2-3 этажа	25,7	5,30

Основные решения генерального плана приняты с учетом конфигурации отведенной территории, существующих проездов, рельефа местности, с учетом условий ГПЗУ.

На участке проектом предусмотрено:

- реконструкция четырех корпусов АВСД гостиничного комплекса,
- размещение сооружений в блочном заводском исполнении: КПП (поз. 5 по генплану) ЦТП (поз. 6 по генплану), ДГУ (поз. 9 по генплану),
- размещение подземных инженерных сооружений: КНС хоз-бытовых стоков (поз. 10 по генплану) и КНС дождевых стоков (поз. 11 по генплану) для перекачки сточных вод.

Проектом предусмотрено место под размещение ТП согласно условиям технического присоединения МОЭСК.

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

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ГРАНИЦАХ ГПЗУ				
Поз.	Показатель	Ед.изм.	Площадь	%
1	Площадь участка в границах землепользования	м ²	8641,0	100,00%
2	Площадь застройки	м ²	2217,2	25,70%
3	Площадь под размещение некапитальных строений: ЦТП, ТП, КПП, ДГУ	м ²	100,0	1,10%
4	Площадь покрытий		3405,0	39,40%
	Проезды с покрытием из гранитной плитки	м ²	1423,0	
	Тротуары из гранитной плитки	м ²	1582,0	
	Проезды из газонной решетки	м ²	400,0	
5	Площадь озеленения	м ²	2918,8	33,60%
	в том числе тротуары с галечным покрытием	м ²	32	

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;

Участок характеризуется высокой степенью урбанизированности. На участке имеются строения, проезды, подлежащие демонтажу. На участке имеются существующие зеленые насаждения, подлежащие полной вырубке согласно тому ООС2 «Дендрология».

Территория рассматриваемого участка застроена.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	01/05-Р-ПЗУ-ПЗ	Лист

Через рассматриваемую территорию проходят сети наружного освещения, подлежащие демонтажу. Существующие столбы наружного освещения также демонтируются.

Капитальные нежилые здания 2-3 этажа подлежат сносу согласно тому 01/05-Р-ПОД с последующей реконструкцией.

Металлические некапитальные сооружения подлежат демонтажу.

Согласно письму от АО «ЭКОВЕСТ»: деревянную постройку д. 7Б строен. 4 и существующее бетонное ограждение территории демонтировали до начала строительства в 2020 году.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Планировочная организация земельного участка выполнена на топографическом плане съемки в масштабе 1:500, генпланом и проекта плана организации рельефа в М1:500.

Проект организации рельефа разработан методом проектных горизонталей сечением через 0,1м.

Отвод дождевых и талых вод предусмотрен по лоткам проездов и дождеприемным лоткам с уклоном, перекрытых решетками, с последующим сбросом в проектируемые дождеприемные решетки.

Организация рельефа обеспечивает оптимальную высотную привязку проектируемых сооружений к участку и поверхностный водоотвод.

Сопряжение существующего рельефа с проектным осуществляется с помощью планировочных полос, заложением 1:2, (укрепляются двойным посевом трав)

Проектные отметки и горизонталы относятся к верху планировки, поэтому в таблице объемов земляных работ учтена поправка на толщину конструкции дорожных одежд согласно прилагаемым конструктивным разрезам.

Планирование земли осуществляется без изменения высотных отметок.

Излишек грунта на участке строительства обусловлен выемкой грунта из подземной части зданий и сооружений, толщиной конструкций дорожной одежды и максимального сохранения существующего рельефа местности.

Зараженный грунт чрезвычайно опасной категории на территории участка проектирования отсутствует.

Земляные работы в местах непосредственной близости подземных коммуникаций должны производиться только в присутствии представителей владельцев инженерных коммуникаций.

Проезжая часть отделена от тротуаров и газонов бортовым камнем высотой 5 см. Сопряжение разных поверхностей (тротуаров, отмостки, газонов) в одном уровне осуществляется с устройством утопленного бортового камня.

Согласно экспертно-оценочного прогноза (см. Инженерно-геологические изыскания ООО «ПГС») территория не является затопляемой.

ж) описание решений по благоустройству территории;

Благоустройство территории выполнено с учетом повышения эксплуатационных качеств территории и прилегающих к ней участков, улучшения их внешнего вида и с учетом расположения участка в природоохранной зоне.

Благоустройство территории включает:

- устройство ограждения территории высотой 2,5 м (полупрозрачного);
- устройство проездов с покрытием из натурального камня;
- устройство тротуаров, пешеходных дорожек и отмосток с покрытием из натурального камня (пиленого гранита) согласно ТЗ.
- наружное освещение территории гостиничного комплекса

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

01/05-Р-ПЗУ-ПЗ

Лист

- устройство лестницы по рельефу
- устройство КПП (МАФ)
- устройство противопожарной стены ДГУ

Запроектирована площадка для размещения контейнеров для раздельного сбора мусора и для твердых коммунальных отходов. Площадка для контейнеров для ТБО размещена на расстоянии более 20,0 м от проектируемых блоков гостиничного комплекса в восточной части площадки с обслуживанием с местного проезда. Площадка запроектирована с твердым покрытием; с трех сторон площадки предусмотрено ограждение, площадка имеет навес.

Озеленение территории

Показатель по озеленению	Существующее положение	Проектируемое положение
Газоны, м.кв.	2061,0	2918.8
Деревья, шт	83	125

Озеленение территории представлено посадкой деревьев, кустарников, устройством газонов. Используются виды, произрастающие в данном регионе. Породный состав подобран в соответствии с рекомендациями отдела мониторинга зеленых насаждений г. Москвы по «Ассортименту древесно-кустарниковых растений, рекомендуемых в различных типах и категориях озеленения в г.Москве и Московской области», а также научным трудом П.Н.Меланхолина, А.В.Быкова, В.Д.Бочкина, Г.В.Шашкова «Флора природного заказника Долина реки Сетунь» (г.Москва, издание Российской Академии Наук, 2008 г.)

При посадке деревьев и кустарников в ямы и траншеи вносится плодородный растительный грунт 100%. Для стимулирования роста корневой системы посаженных растений и улучшения их приживаемости в после посадочный период применяются биостимуляторы. Толщина растительного слоя для устройства газона принята 20 см.

Лиственные деревья представлены следующими породами: липа мелколистная (аллейная посадка), клен остролистный (солитерная посадка), ива белая, рябина обыкновенная (групповая посадка), черемуха обыкновенная (одиночная посадка), береза повислая (групповая посадка), яблоня ягодная (солитерная посадка).

Хвойный ассортимент деревьев состоит из сосны обыкновенной и рядовых посадок из туи западной, которая присутствует в составе искусственных насаждений природного заказника долины реки Сетунь и натурализована в природе средней полосы России. Решение о ее использовании обосновано созданием вечнозеленой защитной полосы по границе территории.

Ассортимент кустарников, используемых в озеленении территории, также максимально приближен к естественной флоре природного заказника Долины реки Сетунь. Запроектированы массивы и рядовые посадки из розы майской, формирующие защитные полосы насаждений вдоль пешеходных дорог, массивы из крушины ломкой, дерена белого и можжевельника обыкновенного «Репанда», одиночная посадка кустов бересклета бородавчатого, жимолости татарской и лещины обыкновенной.

Посадочный материал должен соответствовать существующим стандартом (ГОСТ 24909 – 81), иметь хорошо развитые корневые системы, определенной высоты и толщины штамба, оптимальное количество скелетных ветвей в кроне.

На территории создается два типа травяных покрытий: травяное покрытие, усиленное георешеткой, и разнотравный газон. Разнотравные газоны устойчивы к воздействию рекреационной нагрузки и имитируют луговые природные сообщества.

Свойства грунта опирания конструкций:

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

						01/05-Р-ПЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		

насыпные грунты (ИГЭ-1а)

- расчетное сопротивление насыпных грунтов (ИГЭ-1а) составляет $R_0=96$ кПа.
- Плотность ИГЭ-1а рекомендуется принять равной $1,66$ г/см³.

насыпные грунты (ИГЭ-2)

- Плотность ИГЭ-2 рекомендуется принять равной $1,96$ г/см³.
- Модуль деформации 12 МПа,
- Удельное сцепление – $0,017$
-

насыпные грунты (ИГЭ-3)

- Плотность ИГЭ-3 рекомендуется принять равной $1,77/2,02$ г/см³.
- Модуль деформации 32 МПа,
- Удельное сцепление – $0,001$

Подземные воды на площадке представлены постоянным водоносным горизонтом, который вскрыт всеми скважинами с глубины $1,7-2,8$ м.

з) 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;
Не разрабатывается

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;
Не разрабатывается

к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;
Не разрабатывается

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства;

Организация движения транспорта

Основной подъезд осуществляется с проспекта Генерала Дорохова со съездом на ул. Минскую Вл (Киевское шоссе, 5-й км), а далее по системе местных проездов. На расстоянии от 1200 до 2500 м расположены станции метрополитена «Минская» и «Парк Победы». Обслуживание наземным городским общественным транспортом осуществляется по ул. Довженко. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 120 м от объекта реконструкции.

На участок предусмотрен 1 въезд на территорию и 1 выезд с территории расположены на расстоянии $47,0$ м друг от друга. Въезд/выезд организован через шлагбаумы. Проезд по территории предусмотрен односторонний кольцевой шириной $4,2$ м. Проезд расположен на расстоянии $5-8$ м от зданий. На въезде предусмотрено КПП.

Загрузка административных помещений Блока А предусмотрена с данного проезда со стороны главного входа по графику.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

01/05-Р-ПЗУ-ПЗ

Лист

Расчет обеспеченности машиномест по СП 42.13330.2016.

В соответствии с СП 257.1325800.2016 года п. 5.15 «Число мест на автостоянках в зависимости от категории гостиницы принимается не менее 20% числа номеров для гостиниц категорий до "три звезды" включительно и не менее 30% числа номеров для гостиниц категорий от "четыре звезды" включительно.»

Следует предусматривать стоянки для легковых автомобилей обслуживающего персонала не менее 10% числа работающих.

Т.о. в связи с тем, что уровень комфорта проектируемой гостиницы 3* согласно заданию на проектирование.

19 номеров * 0,2 = 4 м/мест (номерной фонд описан в томе «Технологические решения»).

18 сотрудников * 0,1 = 2 м/места (количество сотрудников соответствуют тому «Технологические решения»).

ИТОГО: 6 м/мест, включая 1м/место увеличенного габарита для МГН (М-4).

В связи с тем, что на территории ООПТ запрещено располагать парковочные места, все недостающие машиноместа выделяются на прилегающей территории. 6 м/м, включая 1м/место увеличенного габарита для МГН (М-4) выделяются в гаражном комплексе по договору №03/21 от 12 марта 2021 с ГСК "Сетунь-92".

Машиноместа располагаются в нормативной пешеходной доступности (для МГН – до 50м, для остальных посетителей гостиничного комплекса – не далее 100м)

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

01/05-Р-ПЗУ-ПЗ

Лист

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

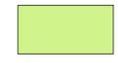
01/05-Р-ПЗУ-ПЗ

Лист

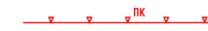
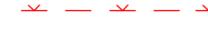
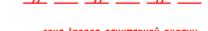
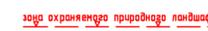
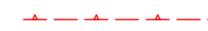
ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

1	Территория реконструируемого объекта
1.1	Корпус А
1.2	Корпус В
1.3	Корпус С
1.4	Корпус D
2	Природный заказник "Долина реки Сетунь"
3	Московский городской гольф-клуб
4	Зимний гольф-центр
5	Круглый дом
6	Гаражи вместимостью 73 м/мест ЗУ 77:07:0006003:40 (размещение требуемых 6м/мест по договору №03/21 от 12 марта 2021 с ГСК "Сетунь-92")
7	Бизнес-центр
8	Административное здание
9	Склады
10	Апарт-комплекс Ambassador Golf Club Residence
11	ЦТП (блочное заводское исполнение)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Проектируемые здания и сооружения
-  Существующие здания и сооружения
-  Покрытие проездов и тротуаров
-  Водные объекты
-  Существующее озеленение
-  Проектируемое озеленение
-  Граница участка по ГПЗУ
-  СЗЗ от заправочно станции в соответствии с ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-25-2021-0726
-  Путь движения приезжающего транспорта со стороны проспекта Генерала Дорохова Въезд/ выезд на территорию

Условные обозначения линий градостроительного регулирования

 КРАСНАЯ	границы территорий общего пользования улично-дорожной сети	 ЛЭП	границы лесопарковых зеленых поясов	 КЛ ТП	границы территорий общего пользования
 Береговая	границы береговых полос	 зона регулирования застройки окр.	границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности	 ПК	границы природных и озелененных территорий
 охранная зона ОКН	границы водоохраных зон	 ПОЖД	границы полос отвода железных дорог	 КЛ ЛО	границы территорий, занятых линейными объектами
 охранная зона ОКН	границы охраняемых зон объектов культурного наследия	 защитная зона ОКН	границы защитных зон объектов культурного наследия	 зона зачистки и подтопления	границы зон зачистки и подтопления
 зона II пояса санитарной охраны	границы пригородной территории	 охранная зона ОКН	границы зон охраняемого объекта	 зона I пояса санитарной охраны	границы зон I пояса санитарной охраны
 охранная зона Кремля	границы зон охраны ансамбля Московского Кремля	 санитарно-защитная зона	границы прибрежных защитных полос	 охранная зона Военная О	границы зон охраняемого военного объекта
 охранная зона ООПТ	границы охраняемых зон особо охраняемой природной территории	 охранная зона радиотехническая О	границы зон ограниченной передающего радиотехнического объекта	 зона охраняемого природного ландшафта	границы зон охраняемого природного ландшафта
 охранная зона О электроэнергетики	границы охраняемых зон объектов электроэнергетики	 охранная зона ОИ метрополитена	границы санитарно-защитных зон	 ООЗТ	границы зон особо охраняемых зеленых территорий
 охранная зона трубопроводов	границы охраняемых зон трубопроводов	 охранная зона связи	границы охраняемых зон объектов инфраструктуры метрополитена	 Тер ОКН	границы охраняемых зон линий и сооружений связи
 зона мин. расстояний	границы зон минимальных расстояний	 Резерв ООПТ	границы зон объектов стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды	 техническая зона	границы зон пунктов государственной геодезической, нивелирной и триангуляционной сети
 ООПТ	границы зон особо охраняемых природных территорий	 зона внеуличного пешеходного перехода	границы зон тепловых сетей	 лиция застройки	границы территорий, завершенных для образования особо охраняемых природных территорий
 техническая зона метрополитена	границы технических зон метрополитена		границы зон инженерных коммуникаций и сооружений		границы зон инженерных коммуникаций и сооружений
			границы полос воздушных подходов на аэродромах		границы полос воздушных подходов на аэродромах

					Заказчик : АО "ЭкоВест"	01/05-Р-ПЗУ
					Гостиничный комплекс по адресу: г. Москва внутригородское муниципальное образование Раменки, МЖД, Киевское, 5-й км, вл. 7Б	
Изм	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	
Выполнил	Усова				10.20	
Проверил	Политико				10.20	
					Стадия	Лист
					П	1
					Листов	
					Ситуационный план. М 1:2000	
						ООО "ИРГА" г. Москва
					Формат: А2х3	

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

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

Table with 5 columns: Поз., Изображение, Наименование, Кол-во, Примечание*. Contains 7 rows of architectural form details.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Table with 4 columns: Номер на плане, Наименование, Этажность, Примечание. Lists 12 items including buildings A-D, parking, and site boundaries.



ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 11.12.2020 Г.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Legend table with 2 columns: Обозн., Наименование. Lists symbols for boundaries, buildings, paving, and landscaping.

Условные обозначения линий градостроительного регулирования

Legend table for regulatory lines with 3 columns: Line style, Name, Description. Includes categories like 'КРАСНАЯ', 'ЛЭП', 'КА ТОН'.

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

Legend table for underground utilities with 3 columns: Line style, Name, Description. Includes 'водопровод', 'газопровод', 'канализация'.

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 11.12.20

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ВЫПОЛНИТЬ В УВЯЗКЕ С СУЩЕСТВУЮЩИМИ ОТМЕТКАМИ

Положение электрических кабелей проверено по материалам МКС - филиал ПАО "Россети Московский регион" Дата: 16.12.2020г. Исполнитель: Метрик Е. И.

По вопросам несоответствия планового положения подземных коммуникаций обращаться по тел. (495) 530-20-22 (доб. 11-43)

Без печати ГБУ "Мосгоргеотрест" недействителен. Использование другими организациями не допускается

Данный инженерно-топографический план смонтирован в электронном виде по номеру заказа от 3/5837-20-ИГДИ от 25.12.2020 выполненным ГБУ "Мосгоргеотрест" и является точной копией

Главный инженер проекта Политико Е.А.
Проект выполнен в соответствии с действующими нормативными документами и требованиями
Главный инженер проекта Политико Е.А.

Project information table with columns for sheet number, date, author, reviewer, and project details. Includes 'ИЖЕНЕРО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН' and 'МОСКМАРХИТЕКТУРА'.

Номер на плане	Наименование	Этажность	Примечание
1	Корпус А	2	Капитальное
2	Корпус В	3	Капитальное
3	Корпус С	3	Капитальное
4	Корпус D	3	Капитальное
5	Контрольно-пропускной пункт (блочный заводского исполнения)	1	Некапитальное
6	ЦТП (блочное заводское исполнение)	1	Некапитальное
7	Площадка ТБО		
8	Место под размещение ТП	1	
9	ДГУ		Некапитальное
10	Подземная КНС хозяйственных стоков		
11	Подземная КНС дождевых стоков		

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование	Количество, куб. м в границах ГПЗУ		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1781	11	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве			
а) устройство подземной части здания		1246	Из раздела "Конструктивные решения"
б) автодорожных покрытий		1954	
в) плодородной почвы на участках озеленения		982	
г) подземных сетей		1025	Из раздела "ПОС"
3. Поправка на уплотнение (10%)	178		
4. Всего грунта	1959	5218	
5. избыток пригодного грунта	3259	-	
6. Грунт, непригодный для устройства насыпи, подлежащий удалению с территории	0	0	
7. Плодородный грунт всего, в т.ч.:			
а) используемый для озеленения территории	982	-	
б) недостаток плодородного грунта	-	982	
8. Итого перерабатываемого грунта	4241	4241	

ПРИМЕЧАНИЯ

- План земляных масс участка строительства составлен на основании плана организации рельефа и геоподосновы, съемки ГБУ "МОСГОРГЕОТРЕСТА" в М 1:500
- Существующие отметки поверхности земли определены путем интерполяции по геоподоснове.
- Проектные отметки относятся к верху планировки, поэтому в ведомости объемов земляных работ учтена поправка на толщину конструкций дорожной одежды, согласно прилагаемым конструктивным разрезам.
- Объемы земляных масс подсчитаны без учета вытесненного грунта при устройстве подземной части зданий и инженерных коммуникаций
- рабочая сетка разбита на квадраты 20х20 м.
- Конструкции дорожной одежды и объемы работ смотреть на листах: "Конструкции дорожных одежд."; "План дорожных одежд."



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- +0.19 | 127.46 рабочая отметка
- +2 объем грунта, м
- 2 объем грунта, м
- линия нулевых работ
- граница по ГПЗУ
- границы участка по благоустройству

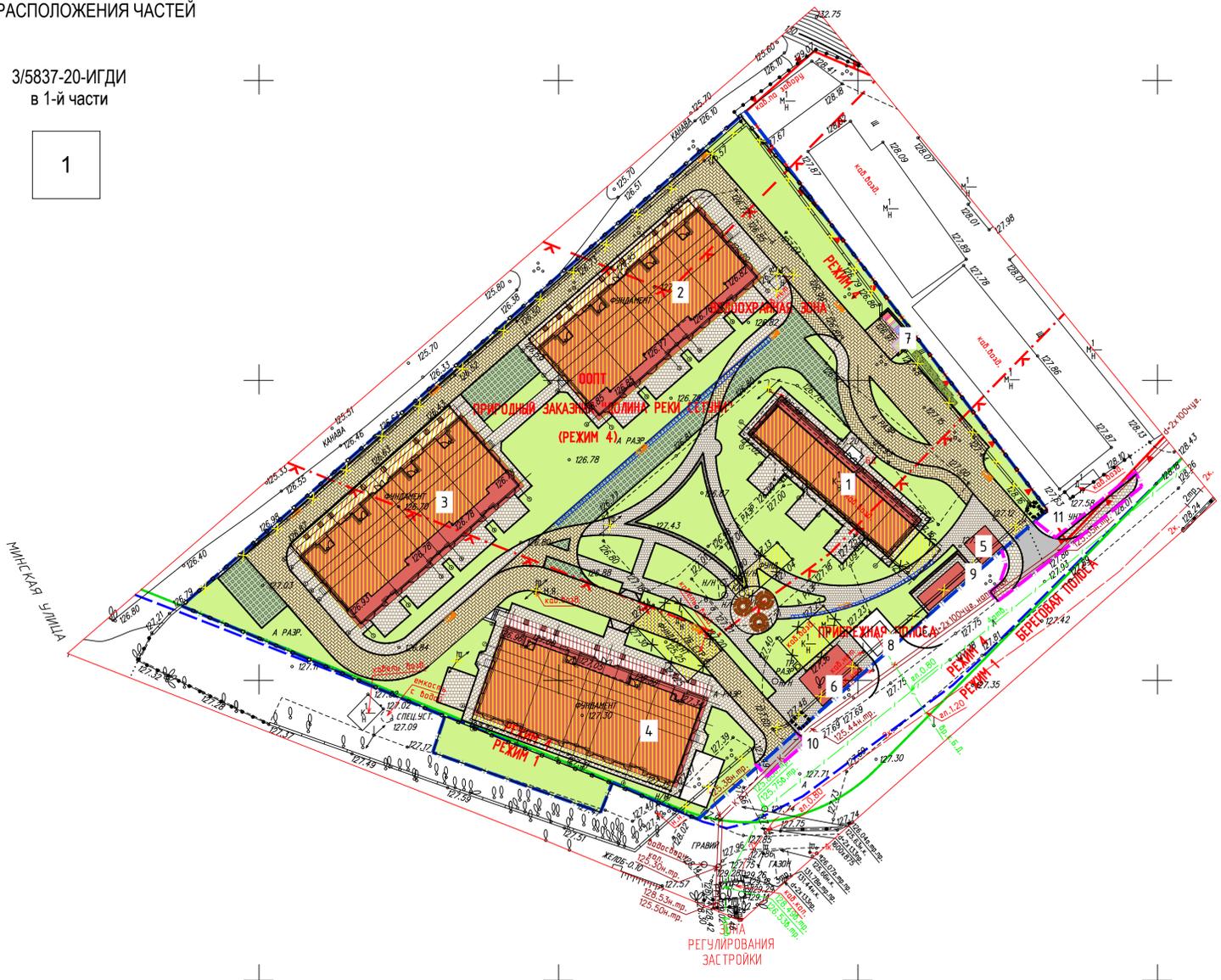
Заказчик: АО "ЭкоВест" 01/05-Р-ПЗУ					
Гостиничный комплекс по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Раменки, МЖД, Киевское, 5-й км, вл. 7Б					
Изм	кол уч	лист	№ док	подпись	дата
Выполнил	Усова	10.20			
Проверил	Политико	10.20			
Схема планировочной организации участка					Стадия
					Лист
					Листов
					П
					4
План земляных масс М 1:500					ИРГА
					ООО "ИРГА" г. Москва
Формат: А2х3					

Согласовано
 Имя, инв. №
 Подпись и дата
 Инв. № подл.

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЧАСТЕЙ

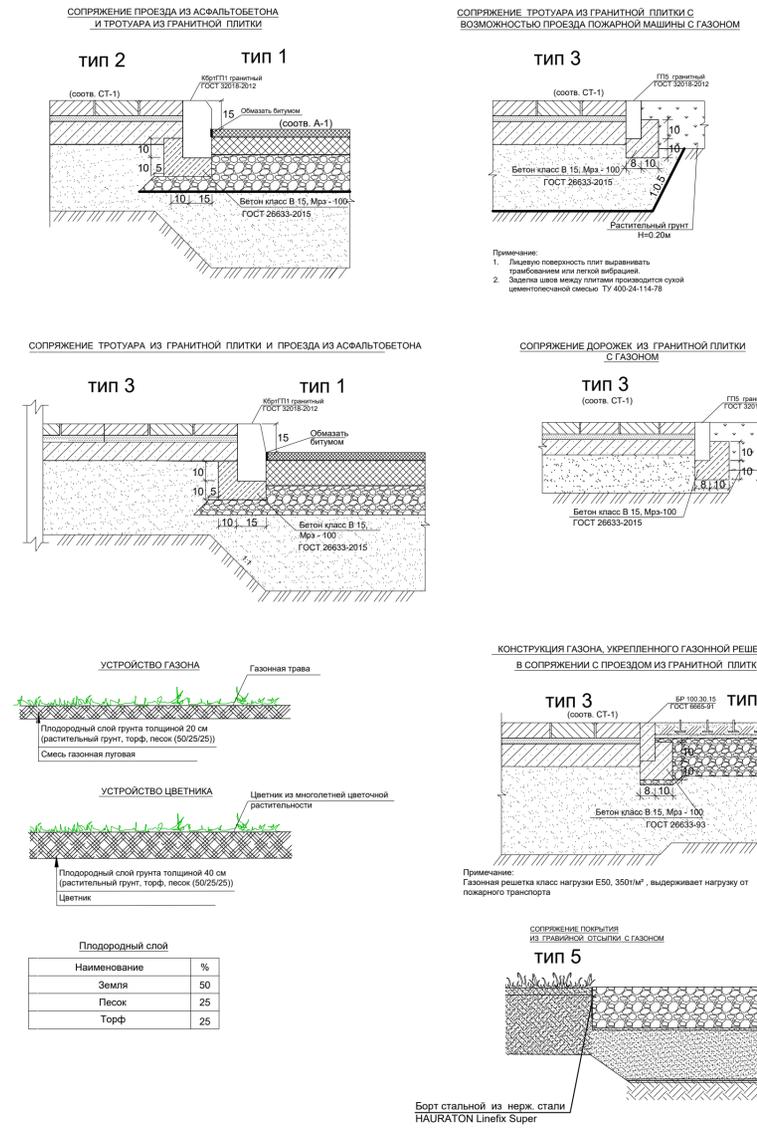
3/5837-20-ИГДИ
в 1-й части

1



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Этажность	Примечание
1	Корпус А	2	Капитальное
2	Корпус В	3	Капитальное
3	Корпус С	3	Капитальное
4	Корпус Д	3	Капитальное
5	Контрольно-пропускной пункт (блочное заводское исполнение)	1	Некапитальное
6	ЦТП (блочное заводское исполнение)	1	Некапитальное
7	Площадка ТБО		
8	Место под размещение ТП	1	
9	ДГУ		Некапитальное
10	Подземная КНС хозяйственных стоков		
11	Подземная КНС дождевых стоков		



Конструкции дорожных покрытий

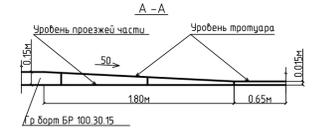
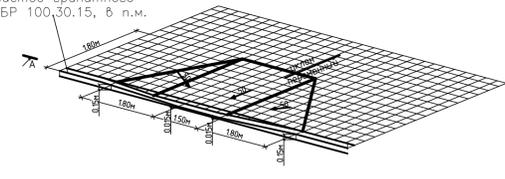
Наименование	Тип конструкции	Конструктивные разрезы	Толщина слоя, см
Проезды из а.б. с возможностью проезда пожарной машины	1	- мелкозернистый асфальтобетон плотный тип В марка II Асфальтобетон плотный крупнозернистый горячий марка II, тип "Б" на щебне из изверженных пород марки не ниже М 1000 ГОСТ 9128-2013 Щебень М600 фр.40-80 с заклинкой щебнем фр. 10-20 ГОСТ 32703-2014 - песок Кф=3.0 м/сут. ГОСТ 8736-2014 - песок Кф=1.0 м/сут. ГОСТ 8736-2014 - уплотненный местный грунт	- 5 см; - 14 см; - 15 см; - 45 см; - 71 см;
Тротуар из гранитной плитки с возможностью проезда пожарной машины	2	- гранитная плитка - сухая цементосанесчаная смесь М100 ГОСТ 31357-2007 - жесткий укатываемый бетон В7.5 ГОСТ 26633-2012 - песок Мк=2.5-2.0 мм, Кф=3.0 м/сут. ГОСТ 8736-2014 - песок Кф=1.0 м/сут. ГОСТ 8736-2014 - уплотненный местный грунт	- 10 см - 5 см - 20 см - 40 см - 70 см
Дорожки пешеходные и проезды из плитки	3 3.1 3.2	- гранитная плитка - сухая цементосанесчаная смесь М100 ГОСТ 31357-2007 - жесткий укатываемый бетон В7.5 ГОСТ 26633-2012 - песок Мк=2.5-2.0 мм, Кф=3.0 м/сут. ГОСТ 8736-2014 - уплотненный местный грунт	- 6 см - 3 см - 12 см - 35 см
Дорожки из газонной решетки	4	Газонная решетка Ekoraster E50, заполненная смесью: 1/3-песка, 1/3-торфа, 1/3-растительной земли - 0.05м Плодородный грунт(30%) смешанный с гравием (70%) фракцией 5-10 (1/3-песка, 1/3-торфа, 1/3-растительной земли - 0.10м Щебень М400 фр.40-80 с заклинкой щебнем фр. 10-20 ГОСТ 32703-2014 -0.30м Песок Кф=3.0 м/сут ГОСТ 8736-2014 -0.40м - уплотненный местный грунт	- 5 см - 10 см - 39 см - 40 см
Покрывтия из гравийной отсыпки	5	- Декоративный гравий "речная галька" фр. 30-50 мм - Геотекстиль белого цвета плотностью не менее 300 г/м2 - песок Мк=2.5-2.0 мм, Кф=3.0 м/сут. ГОСТ 8736-2014 - уплотненный местный грунт	- 8 см - 25 см

ВЕДОМОСТЬ ПОКРЫТИЙ

Поз.	№ покр.	Наименование	Тип	Площадь, м.кв. в границах ГПЗУ	Площадь, м.кв. за границами ГПЗУ
1		Проезд из асфальтобетона	ТИП 1	-	58.0
2		Покрывтие из плитки с возможностью проезда	ТИП 2	1423.0	-
3		Покрывтие из плитки	ТИП 3	1293.0	54.0
4		Покрывтие из газонной решетки	ТИП 4	400.0	-
5		Покрывтие из гравийной отсыпки	ТИП 5	32.0	-
6		Покрывтие террас из плитки	ТИП 3.1	289.0	-
7		Озеленение		2886.8	-



ФРАГМЕНТ УСТРОЙСТВА ПЕРЕХОДА ДЛЯ ИНВАЛИДОВ В МЕСТАХ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ ПРОЕЗДНОЙ ЗОНЫ С ПЕШЕХОДНОЙ
Устройство гранитного борта БР 100.30.15, в н.м.



ПРИМЕЧАНИЯ
Проектом предусмотрены типовые конструкции в соответствии с альбомом СК 6101-2010 "Дорожные конструкции для города Москвы", разработанные ГУП "Мосинжпроект". Конструкции учитывают воздействие утяжеленных расчетных автомобилей.

Заказчик: АО "ЭкоВест"					01/05-Р-ПЗУ
Гостиничный комплекс по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Раменки, МЖД, Киевское, 5-й км, вл. 7б					
Изм.	кол. уч.	лист	№док.	подпись	дата
Выполнил	Усова				10.20
Проверил	Политико				10.20
Норм. контр.	Политико				10.20
ГИП	Политико				10.20
Схема планировочной организации участка					Стадия Лист Листов
План покрытий дорожных одежд. М 1:500 Конструкции покрытий дорожных одежд					П 5
ООО "ИРГА" г. Москва					
Формат: А3					

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Table with 4 columns: Номер на плане, Наименование, Этажность, Примечание. Contains 11 entries for buildings and structures like Корпус А, Корпус В, etc.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Legend table with 2 columns: Обозн., Наименование. Lists symbols for boundaries, reconstructions, entrances, and various utility lines like water, sewerage, and power.



ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 11.12.2020 Г.

Условные обозначения линий градостроительного регулирования

Legend table for urban planning regulations, listing symbols for various zones like 'красная', 'зеленая', 'техническая' and their descriptions.

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

Legend table for underground utilities, listing symbols for water supply, sewerage, gas, and other engineering networks.

Данный инженерно-топографический план смонтирован в электронном виде по номеру заказа: от 3/5837-20- ИГДИ от 25.12.2020 выполненным ГБУ "Мосгоргеотрест" и является точной копией.

Главный инженер проекта Политико Е.А.
Проект выполнен в соответствии с действующими нормативными документами и требованиями.
Главный инженер проекта Политико Е.А.

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 11.12.20

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ВЫПОЛНИТЬ В УВЯЗКЕ С СУЩЕСТВУЮЩИМИ ОТМЕТКАМИ

Положение электрических кабелей проверено по материалам МКС - филиал ПАО "Россети Московский регион" Дата: 16.12.2020г. Исполнитель: Метрих Е. И.

По вопросам несоответствия планового положения подземных коммуникаций обращаться по тел. (495) 530-20-22 (доб.11-43)

Без печати ГБУ "Мосгоргеотрест" недействителен. Использование другими организациями не допускается

Project information table with columns for sheet number, date, author, and project details. Includes '3/5837-20 - ИГДИ' and 'МАСШТАБ: М 1:500'.