



Заказчик – АО «ГК «ОСНОВА»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АРТ-ГРУППА «КАМЕНЬ»

105120, РФ, г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д.10

ОГРН: 1157746042178 ИНН/КПП: 7709447458/770901001

Член СРО «ГИЛЬДИЯ АРХИТЕКТОРОВ И ИНЖЕНЕРОВ»: №278 от 26.01.2012 г.

Арх.№

**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ГОСТИНИЧНЫЙ
КОМПЛЕКС С ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО
АДРЕСУ: Г. МОСКВА, 2-Й СИЛИКАТНЫЙ ПРОЕЗД, ВЛ.8**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

**Схема планировочной организации
земельного участка**

ГКО-154-21-П-ПЗУ

Том 2

**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ГОСТИНИЧНЫЙ
КОМПЛЕКС С ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО
АДРЕСУ: Г. МОСКВА, 2-Й СИЛИКАТНЫЙ ПРОЕЗД, ВЛ.8**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

**Схема планировочной организации
земельного участка**

ГКО-154-21-П-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

Главный инженер проекта



С.О. Суриков

Д.П. Попов

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание (стр.)
ГКО-154-21-П-ПЗУ-С	Содержание	
ГКО-154-21-П-ПЗУ-ПЗ	Пояснительная записка	
ГКО-154-21-П-ПЗУ лист 1	Ситуационный план М 1:2000	
ГКО-154-21-П-ПЗУ лист 2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
ГКО-154-21-П-ПЗУ лист 3	План организации рельефа М 1:500	
ГКО-154-21-П-ПЗУ лист 4	План земляных масс М 1:500	
ГКО-154-21-П-ПЗУ лист 5	План благоустройства территории М 1:500	
ГКО-154-21-П-ПЗУ лист 6	План озеленения М 1:500	
ГКО-154-21-П-ПЗУ лист 7	Сводный план инженерных сетей М 1:500	

						ГКО-154-21-П-ПЗУ-С			
Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата				
						Содержание	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
ГИП		Попов Л.					П	1	1
						ООО «ЦГИТ»			

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участок проектирования многофункционального гостиничного комплекса расположен в северо-западном административном округе по адресу: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл. 8.

Участок проектирования ограничен:

- с севера – Звенигородским шоссе;
- с востока – незастроенной территорией, автотехцентром, общежитием, далее - 1-м Силикатным проездом;
- с запада – территорией зданий офисного и коммерческого назначения;
- с юга – 2-м Силикатным проездом.

На территории запроектирован многофункциональный гостиничный комплекс с подземной автостоянкой. Комплекс состоит из четырёх корпусов, расположенных на встроено-пристроенной подземной автостоянке, благоустроенных общественных пространств.

На участке присутствуют здания и сооружения и развитая сеть инженерных коммуникаций. Перед началом строительства инженерные коммуникации частично демонтируются, переустраиваются и сохраняются, здания и сооружения сносятся.

Абсолютные отметки поверхности земли на территории изменяются в пределах от 135,81 до 141,93 м с общим уклоном с юго-востока на северо-запад.

Решения по существующим зеленым насаждениям см. том Дендрология.

3. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с п. 5.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" проектируемый объект допускается размещать в границах СЗЗ.

По ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-71-2022-3559 земельный участок полностью расположен в границах санитарно-защитной зоны (установленная) в соответствии с Решением Роспотребнадзора об установлении санитарно-защитной зоны от 07.11.2019 г. № 77-000488 (площадь земельного участка – 13800 м²), часть земельного участка расположена в границах санитарно-защитной зоны (установленная) в соответствии с Решением Роспотребнадзора об установлении санитарно-защитной зоны от 24.06.2021 г. № 77-00388 (площадь участка – 1437,43 м²), часть земельного участка расположена в границах санитарно-защитной зоны (ориентировочная), установленной на основании постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. N 74 (ред. от 25.04.2014) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (площадь участка – 2992,70 м²).

					ГКО-154-21-П -ПЗУ-ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		2

В соответствии с письмом ГАУ «Институт Генплана Москвы» №РП-02-869/20-2 от 28.04.2020г. земельный участок с кадастровым номером 77:08:0012002:1001 расположен в границах санитарно-защитных зон:

- ОАО «Автодормехбаза №1» (к/н 77:08:0012002:1604) - эксплуатация зданий под обслуживание автотранспорта и склады - объект IV класса опасности с размером санитарно-защитной зоны 100м (номер по ситплану - 3);
- ГУП «Мосгортранс» (к/н 77:08:0012002:22) - объект IV класса опасности с размером санитарно-защитной зоны 100м (номер по ситплану - 2);
- АО «ИНГЕОКОМ КРК» (к/н 77:08:0012002:1000, 77:08:0012002:51) - эксплуатация производственного здания, автосервис, мойка - объект V класса опасности с размером санитарно-защитной зоны 50м (номер по ситплану -4);
- ОАО «Спецстройбетон-ЖБИ №17» (к/н 77:08:0012002:3354) - эксплуатация зданий под строительную промышленность - установленная СЗЗ, санитарно-эпидемиологическое заключение от 11.05.2005 №12/6 (номер по ситплану - 8);
- АО «ИНГЕОКОМ КРК» (к/н 77:08:0012003:2) - эксплуатация производственных зданий и сооружений - установленная СЗЗ, решение об установлении от 07.11.2019г. № 77-000488 (номер по ситплану -6);
- ООО «ГАЗПРОМНЕФТЬ-ЦЕНТР» (к/н 77:08:0012002:3) - автозаправочная станция - объект IV класса опасности с размером санитарно-защитной зоны 100м (номер по ситплану - 9);
- ОАО «ТРАНСПОРТНАЯ КОМПАНИЯ МНЕВНИКИ» (к/н 77:08:0012002:33) -автокомбинат - объект IV класса опасности с размером санитарно-защитной зоны 100м (номер по ситплану - 11).

Прекращено действие установленной санитарно-защитной зоны объекта АО «ИНГЕОКОМ КРК» (к/н 77:08:0012003:2) Решением Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по г. Москве №77-00536 от 12.08.2022г. в связи с прекращением производственной деятельности.

СЗЗ ЗУ к/н 77:08:0012002:51, 77:08:0012002:1000 для объекта ООО «Горизонт-Строй» (техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств, шиномонтажные работы) установлена Решением Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по г. Москве №77 00554 от 17.08.2022г. на следующих расстояниях от границы участка:

- в северном направлении – на расстоянии 100м;
- в северо-западном направлении – на расстоянии 100м;
- в восточном направлении – на расстоянии 100-88м, далее по границе ЗУ к/н 77:08:0012004:1;
- в юго-восточном направлении – на расстоянии 100м;
- в южном направлении – на расстоянии 100-28м, далее по границе ЗУ к/н 77:08:0012003:2;
- в юго-западном направлении – на расстоянии 29м - по границе ЗУ к/н 77:08:0012003:2;
- в западном направлении – частично – на расстоянии 29м, далее по границе ЗУ к/н 77:08:0012002:1001;
- в северо-западном направлении –по границе ЗУ к/н 77:08:0012002:1001, частично на расстоянии 100м.

					ГКО-154-21-П -ПЗУ-ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		3

В соответствии с письмом АО «Мосводоканал» от 09.09.2021г № (01)02.09и-24628/21 подземные источники питьевого водоснабжения (скважины), находящиеся на балансе АО «Мосводоканал», и соответствующие им зоны санитарной охраны в районе участка проектирования отсутствуют.

В соответствии с письмом Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы от 28.09.2021г №ДПиООС 05-19-22713/21 участок проектирования незначительной частью затрагивает водоохранную зону и прибрежную защитную полосу водного объекта реки Таракановки.

Для проектируемого многофункционального гостиничного комплекса с подземной автостоянкой (КН ЗУ 77:08:0012002:1001) установлена СЗЗ «Решением об установлении санитарно-защитной зоны» №77-00974 от 28.12.2022г. Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по г. Москве. СЗЗ установлена на следующих расстояниях от кадастровой границы участка:

- в северном направлении – на расстоянии 50м;
- в северо-восточном направлении – на расстоянии 50м;
- в восточном направлении – на расстоянии 50м;
- в юго-восточном направлении – на расстоянии 16-50м (по границе, совпадающей с ориентировочной СЗЗ, далее - по границе ЗУ КН 77:08:0012003:2);
- в южном направлении – на расстоянии 18м (по границе ЗУ КН 77:08:0012003:2);
- в юго-западном направлении – на расстоянии 18-50м (по границе ЗУ КН 77:08:0012003:2, далее - по границе, совпадающей с ориентировочной СЗЗ);
- в западном направлении – на расстоянии 50м;
- в северо-западном направлении – на расстоянии 50м.

4. 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)

На территории объекта выполняется размещение многофункционального гостиничного комплекса с подземной автостоянкой, включающего в себя четыре общественно деловых корпуса с размещением офисов, предприятий общественного питания и торговли, объединённых встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. Предусмотрено благоустройство с размещением проезда, дорожек, тротуаров, тротуаров с возможностью проезда пожарной техники. Предусмотрены зоны размещения для ТП и РП (выполняются по отдельным проектам), установка ДГУ контейнерного типа (оборудование).

Строительство многофункционального гостиничного комплекса с подземной автостоянкой осуществляется в рамках.

					ГКО-154-21-П -ПЗУ-ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		4

Основные виды разрешенного ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-71-2022-3559 использования земельного участка по ГПЗУ:

- Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1) – офисы;
- Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4) – супермаркет, магазины розничной торговли непродовольственными товарами;
- Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6) – кафе;
- Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц (4.7) – гостиница (номера квартирного типа);
- Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9) – автостоянка для жителей гостиничных номеров, сотрудников и посетителей помещений общественного назначения;
- Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) (4.10) – помещение конференц-зала;
- Обеспечение занятий спортом в помещениях. Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях (5.1.2) – фитнес-спа центр с бассейном.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка согласно ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-71-2022-3559 устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы:

- Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники) (3.1.3) – распределительный пункт (РП), трансформаторная подстанция (ТП), дизельгенераторная установка (ДГУ).

					ГКО-154-21-П -ПЗУ-ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		5

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:

№ п/п	Параметры	Ед. изм.	По ГПЗУ предельные параметры	По проекту
1	Предельная высота	м	100	99.99
2	Максимальная плотность	тыс.кв.м/га	45	44.96
3	Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен, в т. ч.:	м ²	62 100	62 046.49
	гостиница	м ²	40 800	40 753.55
	офисы	м ²	15 500	15 494.74
	встроенно-пристроенные нежилые помещения	м ²	5 800	5 798.20

Проектные решения по объекту соответствуют видам разрешённого использования, указанным в ГПЗУ, не превышают предельных параметров и учитывают зоны с особыми условиями их использования.

Верхняя отметка 96,6м.

Въезд на территорию проектирования осуществляется с существующего проезда, примыкающего к 2-му Силикатному проезду.

Часть земельного участка, площадью 684 кв.м, расположена в границах зоны действия сервитута в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 31.08.2017 г. № 619-ПП "Об утверждении проекта планировки территории линейного объекта участка улично-дорожной сети - набережная реки Москвы от Краснопресненской набережной до Карамышевской набережной". Проектные решения объекта соответствуют условиям использования сервитута, проектные решения не предусматриваются. Объектов капитального строительства в зоне действия сервитута не предусмотрено.

На территории ГПЗУ два участка 136.0 и 3.0 кв.м находятся в красных линиях УДС. Объектов капитального строительства на участках УДС не предусмотрено.

**5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
	Площадь участка	м ²	13800	100
1	Площадь застройки, в т. ч.:	м ²	(11122.4)	80.6
1.1	Площадь наземной части зданий	м ²	3341.22	
1.2	Площадь подземной части, выходящей за абрис проекции зданий, в т. ч.:	м ²	7781.18	
	Площадь твёрдых покрытий	м ²	6315.56	
	Площадь озеленения	м ²	1290.5	
	Площадь участков под размещение РП и ТП*	м ²	175.12	
2	Площадь твёрдых покрытий***	м ²	(1190.1)	8.6
3	Площадь озеленения ***	м ²	(1487.5)	10.8

*По отдельному проекту

**Согласно решениям раздела 1 площадь ДГУ (оборудование) не входит в площадь заст

*** Площади за границами подземной части

**6. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ
РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ ПОСЛЕДСТВИЙ ОПАСНЫХ ПРИРОДНЫХ И ТЕХНОГЕННЫХ ПРОЦЕССОВ И ВОЗДЕЙСТВИЙ**

В рамках строительства в составе инженерной подготовки территории производится снос всех зданий и сооружений в границах ГПЗУ, производится демонтаж и вынос внутриплощадочных инженерных сетей.

Снос существующих зданий и сооружений предусмотрен проектом организации работ по сносу (демонтажу) объектов капитального строительства 7.1 ПОР, выполненным ООО «Рус-ЛидерПроект».

Снос ТП вблизи границ участка и часть инженерных сетей - выносятся по отдельному проекту (СКП№МС-21-341-57904(567963) от 31.11.2022г. между ПАО «Россети Московский регион» и ООО «Специализированный застройщик «СиликатДевелопмент») до начала строительства.

На основании инженерно-геологических изысканий, выполненных ГБУ «Мосгоргеотрест», по совокупности факторов инженерно-геологические условия участка следует отнести к III (сложной) категории сложности инженерно-геологических условий.

При существующем геологическом строении и гидрогеологических условиях участок следует оценить как неопасный. По степени опасности в карстово-суффозионном отношении

участок строительства относится к V-B категории устойчивости по интенсивности образования карстовых провалов и их средних диаметров.

Согласно ГПЗУ часть территории участка с северо-запада относится к потенциально подтопляемой.

Защита от подтопления предусмотрена в разделе 5.3.4 ИОСЗ.4 «Защита подземной части (фундаментная плита и стены подземной части) от подтопления», выполненном ООО «Проектная Компания «Геостройпроект».

Проектируемые мероприятия по защите подземной части сооружения от подтопления включают дренаж и гидроизоляционные мероприятия, подобранные с учетом условий участка и конструктивных особенностей сооружения.

Организация поверхностного стока осуществляется по твердым покрытиям в лотки и дождеприемные решетки с подключением к сети дождевой канализации.

Дорожные покрытия выполнены по «Альбому типовых дорожных конструкций для Москвы 2020» с учетом геологических и гидрогеологических условий участка.

7. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

План организации рельефа выполнен в увязке с отметками прилегающей территории. Работа по организации рельефа обеспечивает условия безопасного движения транспорта, пешеходов, отвод поверхностного стока.

План организации рельефа выполнен на основании топографической съемки М 1:500, выполненной ГБУ «Мосгоргеотрест».

Вертикальная планировка осуществлена методом проектных (красных) горизонталей с шагом 0.1 м. Продольные уклоны проездов взяты в пределах допустимых норм. Поперечный уклоны приняты до 20 промилле.

На перепадах рельефа предусмотрено устройство откосов, подпорных стен.

Поперечные профили проездов выполнены односкатными.

Организация поверхностного стока осуществляется по твердым покрытиям в лотки и дождеприемные решетки с подключением к сети дождевой канализации.

8. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ, ОЗЕЛЕНЕНИЮ И ОСВЕЩЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено:

- устройство проездов с покрытием из асфальтобетона;
- устройство на территории участка 5-ти открытых парковочных мест для инвалидов колясочников;

					ГКО-154-21-П -ПЗУ-ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		8

- устройство тротуаров с покрытием из тротуарной плитки с возможностью проезда пожарной техники;
- устройство тротуаров и дорожек с покрытием из тротуарной плитки;
- устройство газона по газонной решетке с возможностью проезда пожарной техники;
- разбивка газонов, высадка деревьев и кустарников;
- устройство откосов, подпорных стен на перепадах рельефа;
- установка ограждения территории внутреннего двора гостиничного комплекса заводского изготовления;
- монтаж опор наружного освещения.
- установка шумозащитного ограждения (экрана)

Основным принципом формирования внутридворового пространства является создание безавтомобильной зоны.

В основании дорожных покрытия принимают участие грунты сверху вниз в порядке залегания:

Техногенные отложения (tQIV):

ИГЭ-1 – Насыпные грунты, представленные песком различной крупности, с комьями суглинка, неоднородный, с включениями строительного мусора (щебень, гравий, бытовой мусор, и т.д.), перекрытые сверху бетоном и асфальтом. Распространены по всему участку изысканий до глубин 1,00-3,30 метров. Расчетное сопротивление, $R_0 = 100 \text{ кПа}$.

Аллювиальные отложения (aQIII):

ИГЭ-4 - песок мелкий светлокориичневый, средней плотности, малой степени водонасыщения, ниже УГВ водонасыщенный, с редким вкл. дресвы. Распространены в районе скважины №1,1Г,2-10,10Г,11-27,29Г,31-33,37-46 в интервале глубин от 1,20-23,0 до 3,00-25,40 метров. Модуль деформации, $E = 27,0 \text{ МПа}$.

ИГЭ-7 - песок средней крупности от коричневого до желтовато-коричневого, средней плотности, средней степени водонасыщения, ниже УГВ водонасыщенный, с включениями гравия и дресвы. Распространены в районе скважины №1,1Г,2,10Г,12,14-15,15Г,16-20,23-24,26-27,27Г,28,28Г,29Г,30Г,31-35,37,39-46 в интервале глубин от 0,80-7,50 до 2,40-20,0 метров. Модуль деформации, $E = 34,0 \text{ МПа}$.

ИГЭ-9 - песок крупный коричневый, средней плотности, средней степени водонасыщения, ниже УГВ водонасыщенный, с вкл. гравия, дресвы и щебня, слабоглинистый. Распространены в районе скважины №27,27Г,28,28Г,29,29Г,30,30Г,32-46 в интервале глубин от 1.00-7,10 до 2,00-9,30 метров. Модуль деформации, $E = 39,0 \text{ МПа}$.

Верховодка в процессе изысканий не обнаружена.

Четвертичный водоносный комплекс (aQIII+f,lgQII ds) включает в себя воды в себя воды аллювиальных отложений III (Ходынской) надпойменной террасы (aQIII) и среднечетвертичных флювиогляциальных (f,lgQII ds) отложениях, представленных преимущественно песками песками пылеватыми от мелких и средних, глинистых с прослоями супеси глинистой с линзами пылеватого песка. Водоносный комплекс – безнапорный, имеет единую уровенную поверхность. Глубина залегания подземных вод отмечена на отметках 4,40-9,50 м (абсолютные отметки 130,64-132,76 м).

На территории развит процесс сезонного промерзания и оттаивания грунтов, и связанное с последним морозное пучение переувлажненных глинистых грунтов.

Степень пучинистости грунтов:

ИГЭ-1 верхней части разреза на глубину промерзания в соответствии с СП 22.13330.2016, п. 6.8.8 показатель дисперсности $D=0,20$, при $D<1$ грунты относятся к непучинистым.

ИГЭ 2 - слабопучинистый.

В дорожных конструкциях проездов и тротуаров применены решения, предложенные в «Альбоме типовых дорожных конструкций для Москвы 2020».

Зеленые насаждения представлены деревьями лиственных пород и кустарниками.

Места посадки зеленых насаждений определены с учетом трассировки подземных коммуникаций и требований таблицы 9.1, СП 42.13330.2016 и СТУ.

9. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Транспортное обслуживание многофункционального общественно-делового комплекса с апартаментами осуществляется с существующей сети УДС, со 2-го Силикатного проезда.

Ширина проездов и тротуаров с возможностью проезда пожарной машины на территории проектирования не менее 4,2 м, покрытие – из асфальтобетона или тротуарной плитки. Ширина тротуаров и пешеходных дорожек не менее 2,0 м.

В зоне движения грузового транспорта, предусмотрено разграничение пешеходных и транспортных потоков с применением парковочных столбиков с сохранением пешеходной зоны, шириной не менее 2 метров.

Расчёт машиномест

Расчет числа мест временного хранения автотранспортных средств произведен согласно СТУ (см. раздел 1).

Формула расчета числа мест временного хранения автотранспортных средств, встроенных в объект:

$\Sigma N = N_V^1 + N_V^2 + N_V^3 + N_V^4 \dots$ где,

ΣN - суммарное количество машино-мест по всем видам функционального (общественного) назначения помещений;

$N_V^{(1...4...)} = S/S_H \times K_1 \times K_2$ - количество машино-мест в зависимости от функционального (общественного) назначения помещений Комплекса, где

					ГКО-154-21-П -ПЗУ-ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		10

S - суммарная общей площадь помещений Комплекса одного функционального (общественного) назначения, включая технологически связанные с ними вспомогательные помещения;

SH - показатель общей площади помещений одного функционального (общественного) назначения на одно машино-место для временного хранения легковых автомобилей определяется по таблице 2;

K1 - уточняющий коэффициент к количеству машино-мест в зависимости от зоны доступности территории городским общественным пассажирским транспортом определяется в соответствии с п. 4.2 СТУ;

K2 - уточняющий коэффициент урбанизации территории города Москвы (для района Хорошево-Мневники допускается принимать равным 0,75).

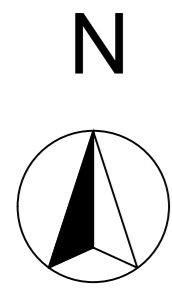
Данные по площадям соответствуют разделу АР.

№ п/п	Функционал	S	SH	K1	K2	N
1	Деловое управление (офисы)	14061.93	60	0,85	0,75	150
2	Общественное питание	246.73	60	0,85	0,75	3
3	Объекты торговли	1101.40	60	0,85	0,75	12
4	Гостиничное обслуживание	37131.00	330	0,85	0,75	72
5	Спорт (фитнес-спа центр с бассейном)	2517.89	220	0,85	0,75	8
	ИТОГО:					245

Необходимое количество временных машино-мест – 245, в том числе 25м/м (10%*245) – для инвалидов, из них 9м/м (8+2%*45)– для инвалидов-колясочников.

На территории комплекса предусмотрено устройство 5м/м для инвалидов-колясочников.

В подземной автостоянке запроектировано 380 машино-мест, в том числе 20 м/м для инвалидов, из них 4 м/м для инвалидов-колясочников.



№	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЯ
1	Многофункциональный гостиничный комплекс	проект.
2	Территория ГУП «Мосгортранс»	сущ.
3	Территория ОАО «Автодормехбаза №1»	сущ.
4	Здания и сооружения ООО «Горизонт-Строй»	сущ.
4.1	Автомойка	сущ.
4.2	Административное здание	сущ.
4.3	КПП	фактически снесенное
4.4	Бытовки	фактически снесенные
4.5	Разрушенные здания неизвестного назначения	фактически снесенные
4.6	Автотехцентр	сущ.
5	Территория ООО «Старший советник»	сущ.
5.1	Административное здание (офисы)	сущ.
6	Здания и сооружения АО «Ингеком КРК» (выведен из эксплуатации)	сущ.
6.1	Здания и сооружения производственного назначения, в которых прекращена производственная деятельность (выведены из эксплуатации)	сущ.
6.2	Здание заводской столовой (выведена из эксплуатации)	сущ.
6.3	Продуктовый магазин	сущ.
7	Административное здание ООО «Старший советник»	сущ.
8	Территория ОАО «Спецстройбетон ЖБИ №17»	сущ.
9	Автозаправочная станция №77 ООО «Газпромнефть-Центр»	сущ.
10	Административно-производственная база ООО «Старший советник»	сущ.
11	Территория автокомбината ОАО «Транспортная Компания Мневники»	сущ.
12	Административное здание	фактически снесенное
13	Территория учебно-производственного центра №1 «Пресня» МЖД	сущ.
14	Территория площадки «Силикатный» филиала «Западный» ГУП «Мосгортранс» (автобусный парк до 300 машин)	сущ.
15	Конечная автобусная станция «Силикатный завод» (ОРП)	сущ.
16	Станция «Пресня» МЖД	сущ.
17	Жилой дом	сущ.
18	ТП	демонтируется по СКП №МС-21-341-57904(567963) до начала строительства

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ:

Существующие:

- красные линии улично-дорожной сети
- красные линии линейных объектов
- границы особо охраняемых природных территорий, определенных правовыми актами Правительства Москвы
- границы природных и озелененных территорий, определенных правовыми актами Правительства Москвы
- границы технических зон метрополитена
- границы технических зон инженерных коммуникаций и сооружений
- границы береговых полос
- границы прибрежных защитных полос
- границы водоохранных (рыбоохранных) зон

Отменяемые:

- красные линии улично-дорожной сети
- границы природных и озелененных территорий, определенных правовыми актами Правительства Москвы
- границы особо охраняемых природных территорий
- границы внеуличных пешеходных переходов

Устанавливаемые:

- красные линии улично-дорожной сети
- красные линии линейных объектов
- границы природных и озелененных территорий, определенных правовыми актами Правительства Москвы
- границы природных и озелененных территорий, определенных правовыми актами Правительства Москвы

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

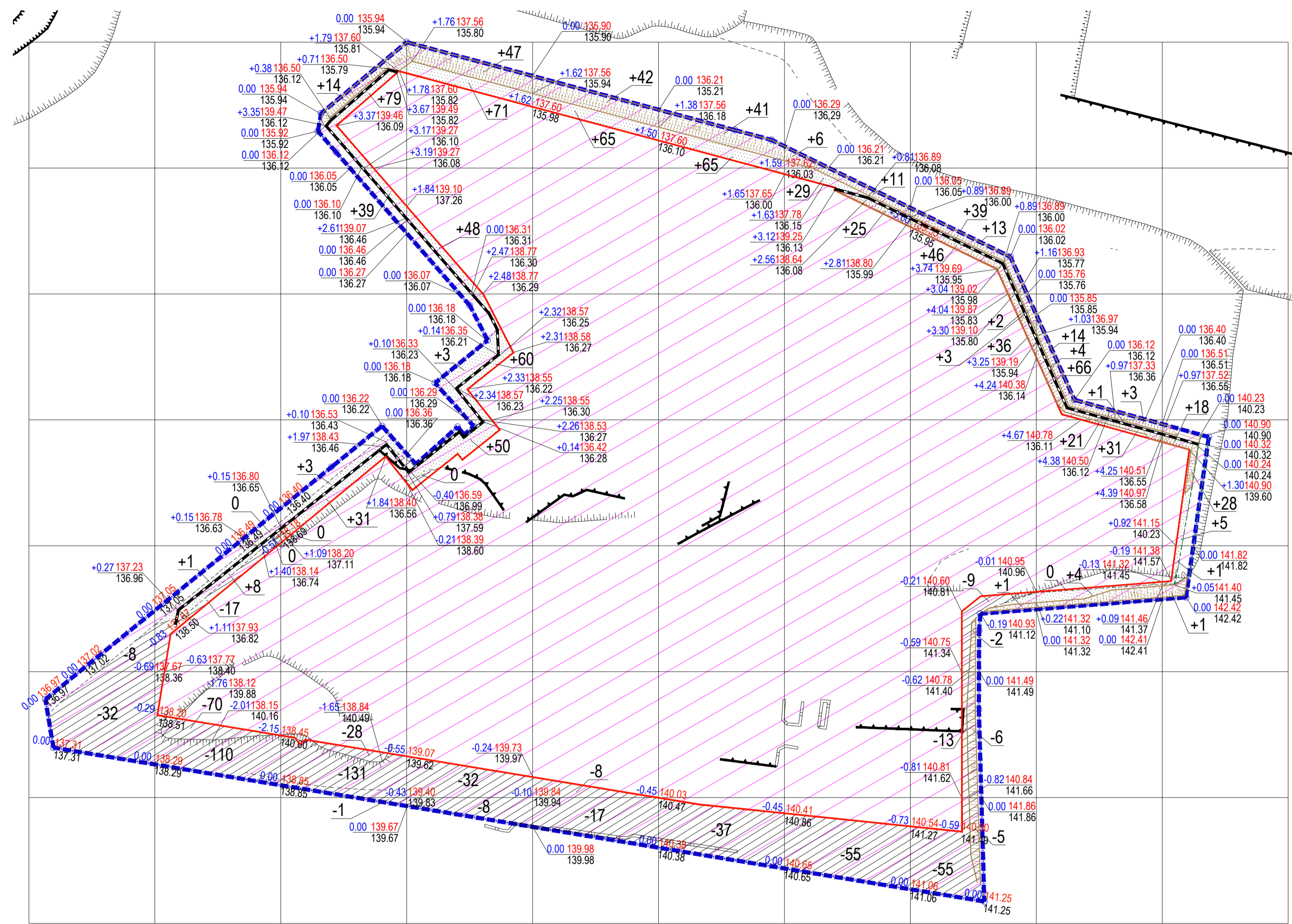
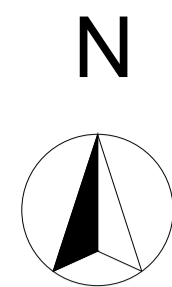
- Граница участка по ППЗУ №Ф-77-4-53-3-71-2022-3559 КН ЗУ 77:08:0012002:1001
- Граница ЗУ и кадастровый номер
- Проектируемое здание (надземная часть)
- Проектируемое здание (граница подземной части)
- Здания и сооружения демонтируемые (обоснование - см. раздел 7)
- Здания и сооружения фактически снесенные (обоснование - см. раздел 1)
- Здания и сооружения демонтируемые по СКП №МС-21-341-57904 (567963)
- Существующие здания
- Территория санитарно-защитной зоны (установленная)
- Территория санитарно-защитной зоны (ориентировочная)
- Номер объекта по экспликации
- Зона действия сервитута
- Территория зоны слабого подтопления

Примечание:

Части земельного участка №1 площадью 136 кв. м и №2 площадью 3 кв. м расположены в границах красных линий улично-дорожной сети и не могут быть использованы в целях строительства, реконструкции капитальных объектов.

				Заказчик: АО «ГК «ОСНОВА»		ГКО-154-21-П-ПЗУ	
				Многофункциональный гостиничный комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, 2-й Силикатный проезд, вл. 8			
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Казакова	03.23		03.23			
Проверил	Стамо	03.23		03.23	П	1	
ГАП	Антонович	03.23		03.23	Ситуационный план М 1:2000		
ГИП	Попов	03.23		03.23			
Н.контр.	Стамо	03.23		03.23			





ИТОГО, м²	насыпь(+)											выемка(-)											ВСЕГО, м²
	0	9	166	279	107	106	71	140	144	53	1075	40	197	160	40	25	37	55	90	0	0	644	

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м³				Примечание
	в границе участка		за границей участка		
	насыпь (+)	выемка (-)	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1075	644			
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		1573			
а) подземных частей зданий, сооружений		(106695)*			см. КР
б) дорожных покрытий		961			
в) инженерных сетей		(-)*			см. ПОС
г) плодородной почвы на участках озеленения		612			
3. Поправка на уплотнение	108				
4. Всего пригодного грунта	1183	2217			
5. Избыток грунта	1034				
6. Плодородный грунт всего, в т.ч.:					
а) используемый для озеленения территории	657				
б) недостаток плодородного грунта		657			
7. Итого перерабатываемого грунта:	2873	2873			

Площадь выемки - 1492м²
 Площадь насыпи - 856м²

* - данные указаны информационно и не принимают участие в расчете
 Выемка под устройство инженерных сетей будет уточняться на последующих стадиях проектирования

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- граница участка по ГПЗУ
 - здания проектируемые
 - подпорные стены проектируемые
 - откос проектируемый
 - планировочная полоса
 - выемка, м³
 - насыпь, м³
 - линия нулевых работ
 - рабочая отметка, м
 - проектная отметка
 - существующая отметка, м
 - зона с наличием "опасной" категории грунта по Инженерно-экологическим изысканиям
 - "опасная" в слое 0,0 - 1,0м, "допустимая" в слое 1,0 - 11,0м

"опасная" - ограниченное использование под отсыпки выемок и котлованов с перекрытием слоем чистого грунта не менее 0,5м
 "допустимая" - ограниченное использование без ограничения исключая объекты повышенного риска

Заказчик: АО "ГК "ОСНОВА"		ГКО-154-21-П-ПЗУ	
Многофункциональный гостиничный комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, 2-й Сипякатный проезд, вл. 8			
Изм.	Коп. уч.	Лист № док.	Подп.
Разраб.	Казакова	02.23	02.23
Проверил	Стамо	02.23	02.23
ГАП	Антонович	02.23	02.23
ГИП	Попов	02.23	02.23
Н.хонтр.	Стамо	02.23	02.23
План земляных масс		М 1:500	
Стадия	Лист	Листов	
П	4		



