

Общество с ограниченной ответственностью «Проект СПиЧ»

Регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации
Ассоциация «Гильдия архитекторов и инженеров» № 320 от 09.06.2017 г.

Управляющий проектом: АО «МР Групп»

**«Многофункциональный жилой комплекс,
Урбан-блок № UB2, расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Верейская, вл.29/32Б на земельном участке с к.н.
77:07:0012006:6027»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2.

"Схема планировочной организации земельного участка"

24-338-П-ПЗУ

Том 2

2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Проект СПиЧ»

Регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации
Ассоциация «Гильдия архитекторов и инженеров» № 320 от 09.06.2017 г.

Управляющий проектом: АО «МР Групп»

**«Многофункциональный жилой комплекс,
Урбан-блок № UB2, расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Вере́йская, вл.29/32Б на земельном участке с к.н.
77:07:0012006:6027»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2.

"Схема планировочной организации земельного участка"

24-338-П-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

А.В. Павлов

Главный архитектор проекта

А.А. Михеева

Главный инженер проекта

А.А. Дядищев

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА 2

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наименование	Примечание
Титульный лист	
Содержание Раздела 2. Схема планировочной организации земельного участка	
Состав проекта	См. том 1.1.
Справка ГАПа	
Пояснительная записка	
Исходные данные и условия для подготовки проектной документации	
Схема планировочной организации земельного участка:	
1. Характеристика земельного участка	
Инженерно-геологические условия территории	
2. Обоснование границ санитарно-защитных зон	
3. Обоснование планировочной организации земельного участка	
4. Техничко-экономические показатели земельного участка	
5. Расчет машино-мест	
6. Обоснование решений по инженерной подготовке территории	
7. Организация рельефа	
8. Благоустройство и озеленение территории	
9. Обоснование схем транспортных коммуникаций	
Графическая часть	
Лист 1. Ситуационный план М 1:2000	
Лист 2. Схема планировочной организации земельного участка.	
Лист 3. План организации рельефа.	
Лист 4. План земляных масс.	
Лист 5. Благоустройство и озеленение территории.	
Лист 6. Сводный план сетей.	
Приложение 1.	
Схема расположения объекта относительно станций метрополитена и ж/д.	

						Шифр: 24-338-П-ПЗУ-СП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработал		Соловьева				Содержание раздела ООО «Проект СПиЧ»		
ГИП		Дядищев						
						Стадия	Лист	Листов
						П		

Справка

Проектная документация на строительство объекта: «Многофункциональный жилой комплекс, Урбан-блок № UB2, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Вере́йская, вл.29/32Б на земельном участке с к.н. 77:07:0012006:6027» разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, документами об использовании земельного участка для строительства, 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 архитектор проекта

 А.Михеева

						Шифр: 24-338-П-ПЗУ.ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разработал		Соловьева				Справка ГАПа	Стадия	Лист	Листов
							П		
ГАП		Михеева					ООО «Проект СПиЧ»		

Исходные данные и условия для подготовки проектной документации

- Градостроительный план земельного участка №РФ-77-4-53-3-21-2024-4300-0 от 04.06.2024;
- Договор на выполнение проектных работ;
- Задание на разработку проектной документации.

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений:

Формат А4

- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
- СП 113.13130.2016 Стоянки автомобилей;
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.
- Альбом типовых дорожных конструкций для г.Москвы 2020г.
- Специальные технические условия на проектирование и строительство объекта, далее по тексту СТУ-1;
- Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты объекта, далее по тексту СТУ-2.

Схема планировочной организации земельного участка

1. Характеристика земельного участка

Участок отведенный под строительство, площадью 1.8466га, по адресу: г.Москва, улица Верейская, вл. 29/32Б на земельном участке с к.н. 77:07:0012006:6027, расположен в границах ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-21-2024-4300-0 от 04.06.2024г.

Участок проектирования граничит:

- с севера – сущ. административное здание;
- с запада – сущ. административное здание;
- юга – территория, свободная от застройки. Приказ о сносе №69-В/24 от 16.02.2024г.;
- с востока – Красные линии УДС и далее Бизнес-центр «Верейская плаза».

Рельеф участка спокойный (перепад отметок в пределах 1.0м от 150.00 до 151.00) с понижением в юго-западной части участка до 146.35м.

На территории строительства расположены нежилые капитальные здания и сооружения, подлежащие сносу.

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

Инженерные сети, расположенные на территории строительства, подлежат демонтажу.

Геологические и гидрогеологические условия территории принять по результатам инженерных изысканий.

							24-338-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			2

Инженерно-геологические условия территории

Грунтами основания дорожной одежды служат грунты ИГЭ-1а и ИГЭ-1б, представленные:

- суглинками тугопластичными, с линзами супеси пластичной, темно-серые, с прослоями песка разной крупности, с включением дресвы, щебня, обломков кирпича до 25% (ИГЭ-16). Грунты слежавшиеся.

2. Обоснование границ санитарно-защитных зон

Ограничений по санитарно-защитным зонам со стороны окружающей застройки нет:

- решением Роспотребнадзора №06-10/77-00321 от 02.06.2022 об отсутствии необходимости установления ССЗ для действующей котельной ООО «Энергосистемы» по адресу: г.Москва, ул.Вере́йская, земельный участок 29/38, земельный участок с кадастровым номером 77:07:0012006:5911;

- решением Роспотребнадзора №06-10/77-00326 от 06.06.2022 об отсутствии необходимости установления ССЗ для действующей предприятия АО «Научно-производственное объединение «Московский радиотехнический завод» (АО «НПО «МРТЗ»), по адресу: г.Москва, ул.Верейская, земельный участок 29/107;

						24-338-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		

-
- решением Роспотребнадзора №77-00494 от 26.09.2023 о прекращении существования ССЗ предприятия по производству и реализации радиотехнической, телевизионной передающей аппаратуры АО «НПО «МРТЗ» (правообладатель – ООО «Бинор», ООО «Энергосистемы»), по адресу: г.Москва, ул.Верейская, вл.29 (КНН ЗУ: 77:07:0012006:186);
 - решением Роспотребнадзора №06-06/77-00139 от 02.04.2024 об отсутствии необходимости установления ССЗ для действующей объекта АО «ЛазерСервис» (снегоплавильная установка) по адресу: г.Москва, ул.Верейская, вл. 39, 41 (КН 77:07:0012006:25, 77:07:0012006:1028).

Проектируемый объект также не формирует СЗЗ.

3. Обоснование планировочной организации земельного участка

Основные планировочные решения генерального плана приняты с учетом конфигурации отведенной территории и рельефа местности.

На участке ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-21-2024-4300-0 от 04.06.2024г. расположено здание Многофункционального жилого комплекса. Оно является массивным объемно-планировочным объектом, который состоит из четырех наземных секций на общей двухэтажной подземной части, кровля которой является благоустроенным внутренним двором. Секция 1,2,3 - разноэтажные жилые секции в 18/59/45 этажей, объединенные трехэтажной стилобатной частью. Секция 4 представляет собой «Г-образный» объем в три этажа, отделенный проездами от основного комплекса и предполагает эксплуатируемую кровлю на третьем этаже с возможным доступом из офисов и культурно-досугового центра.

Комплекс включает в себя следующие функции:

- 2-х этажная подземная парковка для жильцов и посетителей на 495м/м;
- 3 этажная общественная часть в секции 4;
- эксплуатируемая кровля 3 этажа секции 4;
- с 2-18/59/45 этаж секции 1/2/3 – жилой комплекс.

На первых этажах секций расположены входные вестибюли и помещения различного социально-общественного назначения.

В соответствии с ГПЗУ проектными решениями предусмотрены следующие виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (2.6), хранение автотранспорта (2.7.2, 4.9 (2.7.1)), автомобильные мойки (4.9.1.3).

						24-338-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Предельные параметры ГПЗУ.

Параметр	Согласно ГПЗУ	По проекту
Подзона №1		
Площадь подзоны №1	1.469	1.469
Максимальная плотность	69.4тыс.кв.м./га	69.4тыс.кв.м./га
Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен, в т.ч.:	102 020м ²	102 020м ²
- жилая часть	94 580м ²	94 580м ²
- нежилая часть, в т.ч.:	7440м2	7440м2
- помещения центра творчества	>50м2	99.2м2
- помещения предприятий торговли	>442м2	656.1м2
- помещения предприятий бытового обслуживания	>162м2	204.6м2
- помещения предприятий общественного питания	>191м2	1175.1м2
- помещения предприятий объектов культуры и досуга	>605м2	628.4м2
- помещения детской школы искусств	>200м2	225.7м2
- помещения филиала дворца детско- юношеского творчества	>339м2	398.0м2
Емкость подземного гаража	495м/м	495м/м
Приспособление гаража под защитное сооружение гражданской обороны «укрытие»	1888мест	1888мест
Подзона №3		
Площадь подзоны №3	1.469	1.469
Предельная высота	0м	0м
Максимальный процент застройки	0%	0%
Максимальная плотность	0 тыс.кв.м./га	0 тыс.кв.м./га

На основании Постановления Правительства Москвы № 394-ПП от 29.02.2024 г. " Об утверждении проекта планировки территории между Аминьевским шоссе и Рябиновой улицей" Для части земельного участка, площадью 3123 кв.м, расположенной в границах подзоны №2, предназначенной для размещения улично-дорожной сети, использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Предельные показатели по проекту не превышают показатели по ГПЗУ.

В границах ГПЗУ, в подзоне №2 расположена проектируемая автодорога, выполняемая по отдельному проекту. Транспортное обслуживание проектируемого объекта осуществляется с

						24-338-П-ПЗУ-ПЗ		Лист
								5
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата			



Внутренний двор максимально остается пешеходными, предусмотрен проезд только для спец. техники.

На эксплуатируемой кровле Секции 4 предполагается устройство зон отдыха.

Проезды выполнены из асфальтобетона. Мощение тротуаров и тротуаров с возможностью проезда пожарной техники выполнено из тротуарной плитки.

Конструкции покрытий, расположенных на путях движения пожарной техники рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей.

						24-338-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

Баланс территории эксплуатируемой кровли

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь эксплуатируемой кровли	м²	1123
2	Площадь твердых покрытий	м²	364
3	Площадь гравийного покрытия	м²	145
4	Площадь озеленения	м²	614

6. Расчет машино-мест

Расчет потребности машино-мест производится в соответствии с Задаaniem на проектирование, а также с нормативными показателями, установленными в региональных нормативах градостроительного проектирования г.Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения (РНГП), утв. ПП Москвы от 23 декабря 2015г. №945-ПП.

Расчет числа мест постоянного хранения автомобилей.

Расчет числа мест постоянного хранения автомобилей рассчитывается по формуле:

$N_n = N_\phi \times K_{\text{Бп}} / 100\%$, где:

N_n – число мест постоянного хранения автомобилей (мест);

N_ϕ – расчетное значение числа мест постоянного хранения автомобилей, установленное в соответствии с требованиями отраслевых документов по стандартизации, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (мест);

$N_\phi = N_{\text{жит}} \times K_{\text{авт}} / 1000$, где

$N_{\text{жит}}$ - расчетная численность населения Комплекса,

$K_{\text{авт}}$ - показатель уровня автомобилизации

$K_{\text{Бп}}$ - доля в % от расчетного числа мест постоянного хранения автомобилей, установленного в соответствии с требованиями отраслевых документов по стандартизации, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, установленная в соответствии с положениями пункта 6.2.5 региональных нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения.

24-338-П-ПЗУ-ПЗ

Лист

7

Балльная оценка уровня потребности в местах постоянного хранения автомобилей рассчитывается по формуле:

$$B_n = \sum_{i=1}^7 (B_i * k_i), \text{ где:}$$

B_n = балльная оценка уровня потребности в местах постоянного хранения автомобилей (баллов);

B_i = максимальный балл по критерию оценки потребности в местах постоянного хранения автомобилей i (баллов);

k_i = весовой коэффициент к максимальному баллу по критерию i

Таблица балльной оценки уровня потребности в местах постоянного хранения.

N п/п	Критерий оценки потребности в местах постоянного хранения автомобилей, i	Макс.балл по критерию, B_i	Показатели	Значения	Весовой коэф. к макс. баллу по критерию i ,	Расчетный балл критерия ($B_i * k_i$)
1	Доступность НГПТ	5	Число остановок различных маршрутов НГПТ в пешей доступности (до 500 м), N	$3 < N$	0	
				$2 \leq N \leq 3$	0,5	
				$N \leq 1$	1	5
2	Интенсивность движения НГПТ	5	Интервалы движения, Т, минут	$T \leq 5$	0	
				$5 < T \leq 10$	0,5	
				$10 < T \leq 20$	0,75	
				$20 < T$	1	5
3	Доступность станций метрополитена	15	Радиус доступ- ности станций метрополитена, R_m , м	$R_m \leq 700$	0	
				$700 < R_m \leq 1200$	0,25	3.75
				$1200 < R_m \leq 2500$	0,5	
				$2500 < R_m$	1	
4	Доступность станций железнодорожного транспорта	15	Радиус доступ- ности станций ж/д транспорта, $R_{ж}$, м	$R_{ж} \leq 700$	0	
				$700 < R_{ж} \leq 1200$	0,25	
				$1200 < R_{ж} \leq 2500$	0,5	7.5
				$2500 < R_{ж}$	1	
5	Тип жилой застройки по уровню комфорта	20	Бизнес-класс		1	20

6	Плотность застройки в границах земельного участка, K_y , м ² /га	20	$25000 \leq K_y$	0,25	5
			$20000 \leq K_y < 25000$	0,5	
			$15000 \leq K_y < 20000$	0,75	
			$K_y < 15000$	1	
7	Уточняющий коэф. урбанизации территории города Москвы при расчете числа мест постоянного хранения автомобилей	20	T1 (Можайский)	1	20
Итоговая балльная оценка:					66.25

Расположение объекта относительно станций метрополитена и железной дороги см. Приложение 1.

Общая балльная оценка уровня потребности в местах постоянного хранения автомобилей:

$B_n = 66.25$ баллов.

В случае если балльная оценка уровня потребности в местах постоянного хранения автомобилей составляет значение более 50, но менее 75 баллов включительно, число мест постоянного хранения автомобилей должно быть не менее 60% от расчетного значения аналогичного показателя, установленного в соответствии с требованиями отраслевых документов по стандартизации, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

Принимаем **$K_{bn} = 60\%$** .

В соответствии с Заданием на проектирование:

Кавт - 350 авт/1000жителей

Общая площадь квартир комплекса – 63624.8м²

Количество квартир – 1281шт.

Средняя площадь квартир – $63624.8/1281=49.67\text{м}^2$

Класс жилья – бизнес.

Норма обеспеченности – 40м²/чел

$63624.8/40 = 1591\text{чел}$

$N_\phi = 1591 \times 350 / 1000 = 557 \text{ м/м.}$

$N_n = 557 \times 60 / 100\% = 335 \text{ м/м.}$

						24-338-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		9

С учетом бальной оценки и пункта 6.2.6, минимальная потребность составит:

Расчет гостевых парковок и машино-мест для посетителей жилых зон

$$N_r = 557 \times 10 / 100\% = 56 \text{ M/M.}$$

Определяется по формуле:

$$N_B = S/S_2 \times K_3 \times K_2, \text{ где:}$$

N_B – число мест временного хранения автотранспортных средств

S – суммарная поэтажная площадь объекта

K2 – уточняющий коэффициент к расчетному числу парковок и машино-мест в зависимости от доступности территории городским пассажирским транспортом

КЗ – уточняющий коэффициент урбанизации территории города Москвы

Общественное питание S = 1175.1 кв.м.

Бытовое обслуживание S = 204.6 кв.м.

Магазины S = 656.1 кв.м.

Образование S = 2074.8 кв.м.

Офисы S = 3329.0 кв.м.

Общественное питание $S_2 = 60$ кв.м. на одно м/м.

Бытовое обслуживание $S_2 = 110$ кв.м. на одно м/м.

Магазины $S_2 = 70$ кв.м. на одно м/м.

Образование $S_2 = 440$ кв.м. на одно м/м.

Офисы $S_2 = 60$ кв.м. на одно м/м.

1

K2 = 0,85

K3 = 1

Таким образом количество машино-мест временного хранения легковых автомобилей встроенных помещений общественного назначения составляет:

N_в (общественное питание) = 1175.1/60 x 0.85 x 1 = 17 м/м.

N_в (бытовое обслуживание) = 204.6/ 110 x 0,85 x 1= 2 м/м.

N_в (магазины)= 656.1/ 70 x 0,85 x 1 = 8 м/м.

N_в (образование) = 2074.8/ 440 x 0,85 x 1= 4 м/м.

N_в (офисы)= 3329.0/ 60 x 0,85 x 1 = 48 м/м.

Итого: N_в = 17+2+8+4+48=79 м/м.

Количество машино-мест для хранения легковых автомобилей МГН:

Согласно РНГП число мест постоянного хранения автомобилей для людей с инвалидностью должно составлять не менее 10% от расчетного значения мест постоянного хранения автомобилей, установленного в соответствии с требованиями отраслевых документов по стандартизации, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правового регулирования в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

Количество парковок для гостевого и временного хранения легковых автомобилей МГН предусматривается в количестве 10% от общего числа расчетного показателя.

Парковки для МГН для жилой части:

N_г = 557 x 10 / 100% = 56 м/м

В соответствии с п.5.2.1. СП 59.13330.2020 количество машино-мест для МГН группы М4 при общем числе машино-мест более 501 определяется как 14м/м и 1% от числа более 500.

Т.о.: **14 + (557-500) x 0.01 = 15 м/м для МГН группы М4**

Гостевые парковки для МГН для жилой части:

N_г = 56 x 10 / 100% = 6 м/м.

Временные парковки для МГН для общественных помещений:

N_г = 79 x 10 / 100% = 8 м/м.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

24-338-П-ПЗУ-ПЗ

Лист

11

Обеспеченность местами организованного хранения автотранспорта:

Тип машино-места	Кол-во по расчету	Количество по проекту	
		В подземном паркинге на 495м/м	На территории 6м/м
Постоянные	302м/м, в т.ч. 56м/м для МГН (из них 41м/м для МГН (М1-3), 15м/м для МГН (М4))	366м/м	-
Гостевые	56м/м, в т.ч. 6м/м для МГН (из них 3м/м для МГН (М1-3), 3м/м для МГН (М4))	50м/м	6м/м для МГН
Для общественных помещений	79м/м, в т.ч. 8м/м для МГН (из них 4м/м для МГН (М1-3), 4м/м для МГН (М4))	79м/м	-
Итого		495м/м	6м/м

Т.о. фактическое количество машино-мест превышает необходимое по расчету.

7. Обоснование решений по инженерной подготовке территории

На территории строительства расположены нежилые капитальные строения, подлежащие сносу на основании приказа о сносе объектов недвижимости по адресу: г.Москва, внутригородская территория муниципальный округ Можайский, Вереysкая улица, земельный участок 29/32Б, 29/32В, 29/32Г, 29/32Д №69-В/24 от 16.02.2024.

Инженерные коммуникации подлежат выносу и демонтажу на основании следующих ТЗ:

* Демонтаж инженерных сетей:

- Технического задания на переустройство (вынос, сохранность) и ликвидацию сетей хозяйственно-бытовой, дождевой канализации и водопроводной сети №1-UB2 от 01.06.2024г;
- Технического задания на переустройство (вынос, сохранность) и ликвидацию тепловых сетей №2-UB2 от 01.06.2024г;
- Технического задания на переустройство (вынос, сохранность) и ликвидацию электрических сетей №3-UB2 от 01.06.2024г;
- Технического задания на переустройство (вынос, сохранность) и ликвидацию сетей связи №4-UB2 от 01.06.2024г;

* Вынос инженерных сетей:

						24-338-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- Сеть дождевой канализации подлежит выносу на основании Технического задания на переустройство (вынос, сохранность) и ликвидацию сетей хозяйственно-бытовой, дождевой канализации и водопроводной сети №1-UB2 от 01.06.2024г;

Согласно дендроплану и перечетной ведомости площадка строительства свободна от зеленых насаждений.

8. Организация рельефа

План организации рельефа выполнен в увязке с отметками прилегающей территории.
Вертикальная планировка решена методом проектных горизонталей сечением 0,10м.
Проектные решения принимались с учетом:

- обеспечения оптимальной высотной посадки здания жилого комплекса и подземной автостоянки. Абсолютные отметки «0.00» равной 149.85;
- проектируемой автомобильной дороги (выполняется по отдельному проекту);
- существующего рельефа;
- удобного и безопасного движения транспорта и пешеходов. Продольные уклоны проезда и тротуаров приняты 0,005-0,040, поперечные уклоны – 0,005-0,010;
- отвода поверхностных вод. Ливневые воды по твёрдому покрытию направляются в дождеприемные лотки проектируемой ливневой канализации.

Сопряжение разных поверхностей (тротуаров, площадок, газонов) в одном уровне осуществляется с устройством металлического борта.

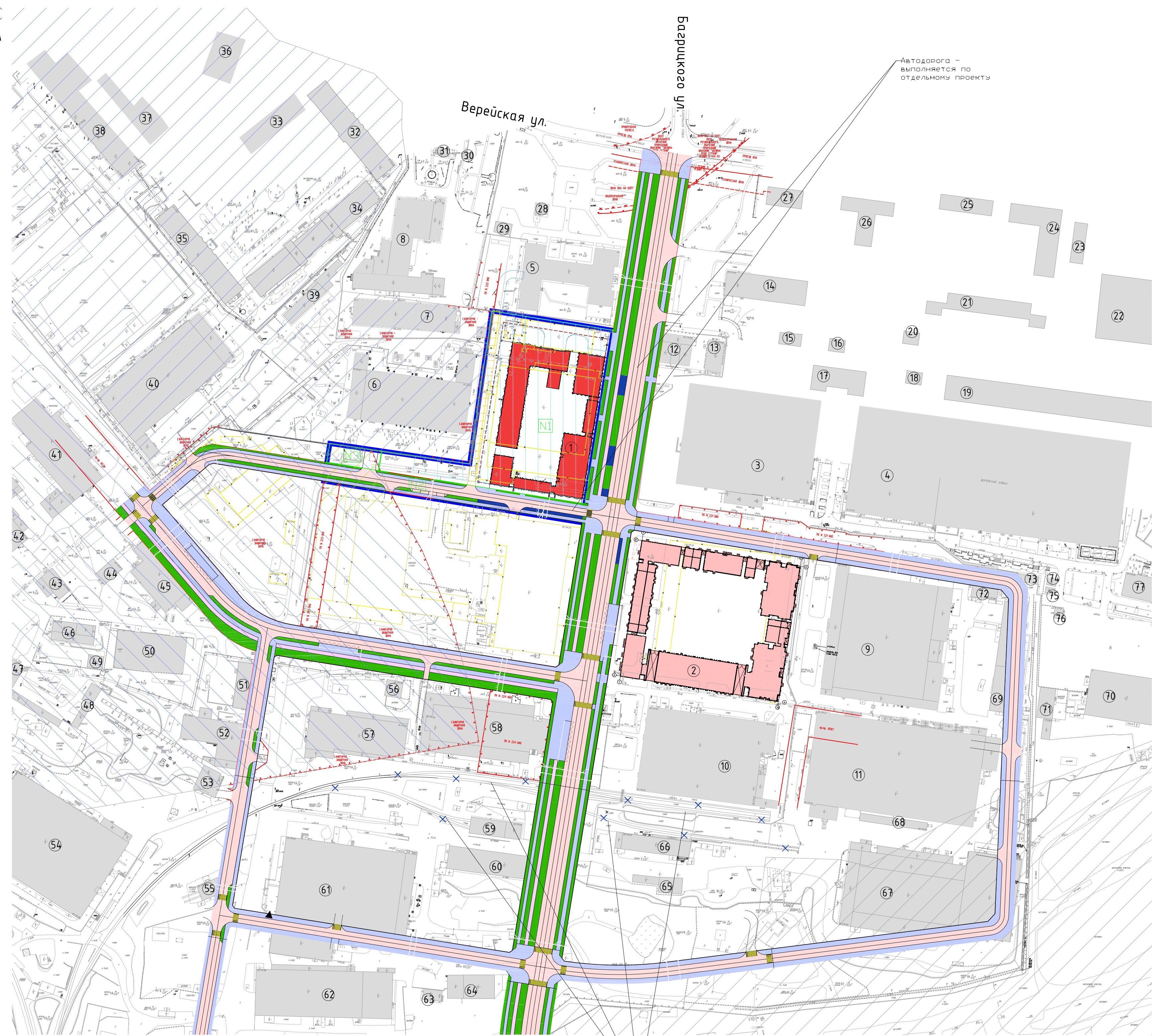
Сопряжение существующего рельефа и спланированных участков осуществляется по средствам устройства планировочных полос.

9. Благоустройство и озеленение территории

Благоустройство территории выполнено с учетом повышения ее эксплуатационных качеств.

- Благоустройство территории включает:
- устройство проездов из а/б;
 - устройство проездов из георешетки;
 - устройство тротуаров, в т.ч. с возможностью проезда пожарной техники с покрытием из тротуарной плитки;
 - устройство детской игровой площадки с покрытием из гальки;
 - устройство детской игровой площадки на кровле ramпы подземного паркинга с резиновым покрытием;

						24-338-П-ПЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		13



Условные обозначения:

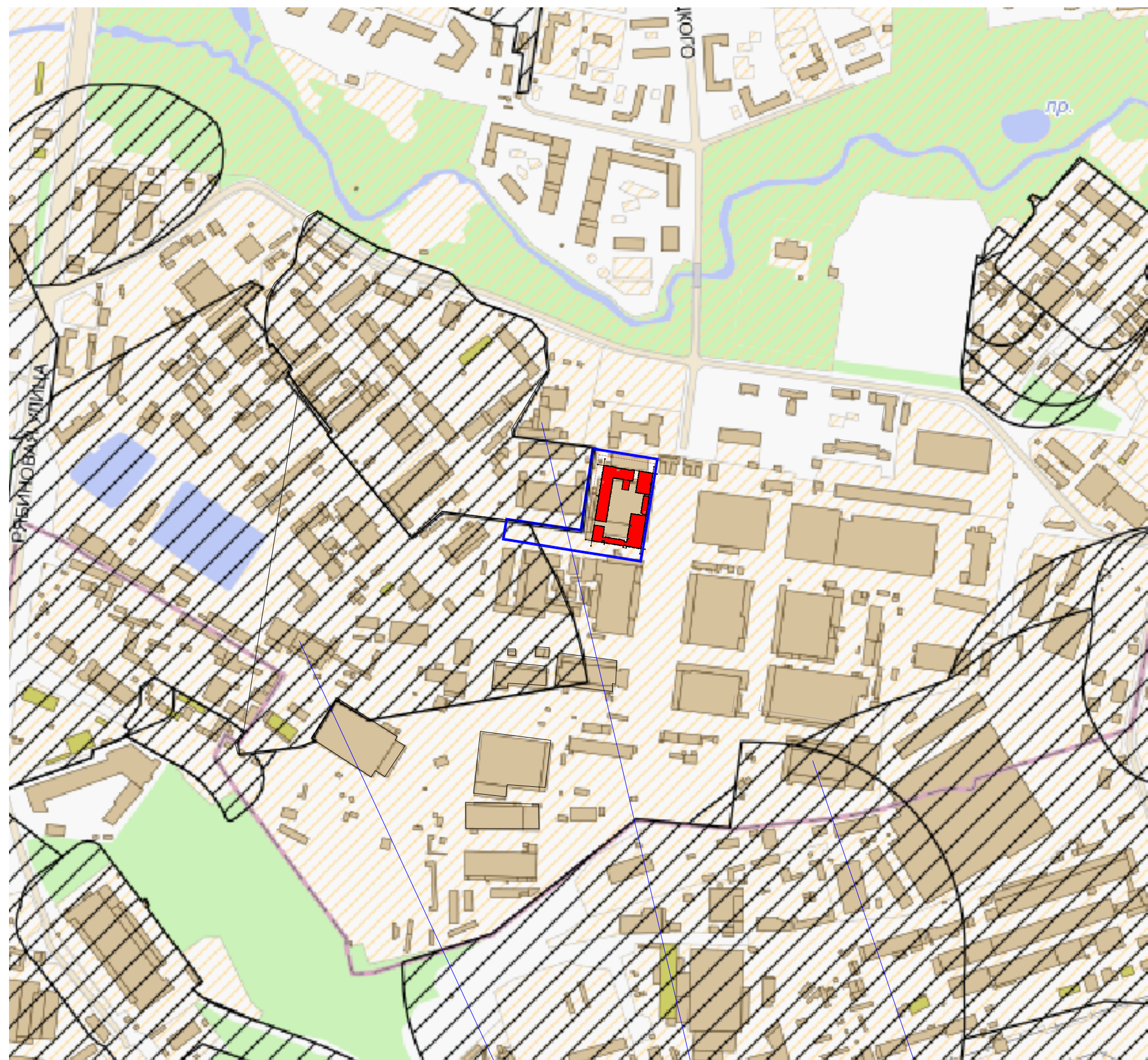
- | | | | |
|---|------------------------------|---|--|
|  | Граница участка по ГПЗУ |  | Зона планируемого размещения объектов капитального строительства |
|  | Проектируемое здание |  | Предлагаемый к установлению сервитут |
|  | Строящееся здание МЖК |  | Территория санитарно-защитной зоны (установленная) – а/б завод ООО "Эльбрус" |
|  | Сносимые здания и сооружения |  | Установление СЗЗ в соответствии с ГИС ОГД |
| | |  | СЗЗ в соответствии с Решением Роспотребнадзора N77-00632 от 20.09.2022 |
| | |  | СЗЗ в соответствии с Решением Роспотребнадзора N77-00221 от 10.05.2023 – а/б завод ООО "Эльбрус" |

Предлагаемый к установлению сервитут

Установленные СЗЗ в соответствии с ГИС ОГД

C33 в соответствии с Решением Роспотребнадзора N77-00632 от 20.09.2022

СХЕМА С УСТАНОВЛЕННЫМИ СЗЗ С САЙТА ГИС ОГД.



Котельная ООО "Энергосистемы"

АО «НПО «МРТЗ»

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

номер по плану	Наименование	Примечание
1	Жилой комплекс UB2	Проект.
2	Жилой комплекс UB9	Строя.
3	Бизнес-центр «Верейская плаза»	Сущ.
4	Административное здание	Сущ.
5	Административное здание	Сущ.
6	Административное здание	Сущ.
7	Административное здание	Сущ.
8	АО "ЛазерСервис"	Сущ.
9	Административное здание	Сущ.
10	Административное здание	Сущ.
11	Административное здание	Сущ.
12	Административное здание	Сущ.
13	Административное здание	Сущ.
14	Административное здание	Сущ.
15	Административное здание	Сущ.
16	Административное здание	Сущ.
17	Административное здание	Сущ.
18	Проходная	Сущ.
19	Бизнес-центр Верейская плаза I	Сущ.
20	Паркомат	Сущ.
21	Малоэтажный жилой дом	Сущ.
22	Бизнес-центр Верейская плаза II	Сущ.
23	Автомойка	Сущ.
24	Общешите	Сущ.
25	Малоэтажный жилой дом	Сущ.
26	Административное здание	Сущ.
27	Административное здание	Сущ.
28	Административное здание	Сущ.
29	Административное здание	Сущ.
30	Проходная	Сущ.
31	ТП	Сущ.
32	Административное здание	Сущ.
33	Административное здание	Сущ.
34	Административное здание	Сущ.
35	Административное здание	Сущ.
36	Административное здание	Сущ.
37	Административное здание	Сущ.
38	Административное здание	Сущ.
39	Административное здание	Сущ.
40	ЖК Верейская 41	Стр.
41	Административное здание	Сущ.
42	Административное здание	Сущ.
43	Административное здание	Сущ.
44	Административное здание	Сущ.

номер по плану	Наименование	Примечание
45	Административное здание	Суш
46	Административное здание	Суш
47	Административное здание	Суш
48	Административное здание	Суш
49	Административное здание	Суш
50	Административное здание	Суш
51	Административное здание	Суш
52	Административное здание	Суш
53	Административное здание	Суш
54	Административное здание	Суш
55	Административное здание	Суш
56	Административное здание	Суш
57	Административное здание	Суш
58	Административное здание	Суш
59	Административное здание	Суш
60	Административное здание	Суш
61	Административное здание	Суш
62	Административное здание	Суш
63	Административное здание	Суш
64	Административное здание	Суш
65	Административное здание	Суш
66	Административное здание	Суш
67	АО "НПО "МРТЗ"	Суш
68	Административное здание	Суш
69	Административное здание	Суш
70	Административное здание	Суш
71	Административное здание	Суш
72	Административное здание	Суш
73	Фитнес- клуб СССР	Суш
74	ТП	Суш
75	ТП	Суш
76	ТП	Суш
77	LOFT 151 аренда лофтов	Суш

Изм.	Код	ук	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал			Соловьева			
ГИП			Дудишев			
Нормоконтр.						

24-338-П-ПЗУ

«Многофункциональный жилой комплекс, Урбан блок №UB2»,
расположенный по адресу: г.Москва, улица Верейская, вл.
29/32Б на земельном участке с к.н. 77:07:0012006:6027

Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
	П	1	

Ситуационный план
М 1:2000

Формат A1



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

бетонные полусферы

САНИТАРНО -

OT 18

→ Направление движения автотранспорта



Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

□ **Решение задачи** и **комментарий** к решению

Тема: Средства массовой информации (журналистика) - 1/6 - 100 "Знаний"

заказ N 3/9508-23-ИГДИ-Г от 27.04.24г. Изменения в оригинальную геоподоснову не вносились.

Главный инженер проекта Дядищев А.

Главный инженер проекта Дядищев А.

--	--	--

1	2	2
---	---	---

КАТЕГОРИЯ ЗОН	ОБЪЕКТЫ	КАТЕГОРИЯ ЗОН	ОБЪЕКТЫ	КАТЕГОРИЯ ЗОН	ОБЪЕКТЫ
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы территорий общего пользования (улично-дорожной сети)	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы территорий общего пользования	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы лесопарковых зеленых поясов
КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы объектов природного комплекса города Москвы
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы водохранимых зон	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы полос отвода железных дорог
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы территорий, занятых линейными объектами	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы охраняемых зон объектов культурного наследия
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы защитных зон объектов культурного наследия	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон затопления и подтопления
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы пригородной территории	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон охраняемого объекта
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон I пояса санитарной охраны	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон II пояса санитарной охраны
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы прибрежных защитных полос	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон охраняемого военного объекта
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы режимов регулирования радиостанционной деятельности	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон охраняемого передатчика радиостанционной сети
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон регулирования природного ландшафта	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон особо охраняемой природной территории
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы санитарно-защитных зон	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон охраняемых земель территорий
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы охраняемых зон объектов электроэнергетики	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы охраняемых зон объектов инфраструктуры метрополитана
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы охраняемых зон линий и сооружений связи	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы охраняемых зон трубопроводов
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы охраняемых зон стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы охраняемых зон пунктов государственной геодезической, инженерной и геоинформационной сети
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон минимальных растений	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы охраняемых зон тепловых сетей
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы территорий объектов культурного наследия	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон охраняемых природных территорий
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы территорий, предназначенных для образования особо охр. природных территорий	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы технических зон инженерных сооружений и сооружений
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы территорий объектов культурного наследия	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы внеуличных пешеходных переходов
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон воздушных подходов на аэродромах	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы линий застройки
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы территорий общего пользования ОДСИС	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон транспортных сооружений
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон II пояса санитарной охраны	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон III пояса санитарной охраны
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы действующей зон I пояса санитарной охраны	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы зон III пояса санитарной охраны
КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы памятников природы	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	КАТЕГОРИЯ ЗОН	границы режимов природного комплекса

	водопровод (водовод)		вентосток
	дренаж		канализация
	газопровод		теплоснабжение
	кабель электрический		кабель наружного освещения
	кабель телевидения		кабель ДС
	кабель МПС		кабель связи УПО
	кабель радио		газопровод
	воздухопровод		телефон, канализация
	кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС		бронированный кабель связи
	блочная канализация (кабель эластичный)		кабельный коллектор
	кабель заземления		кабель бездефектной линии
	общий коллектор		кабель бездефектной линии

ПЛАНОВО-ВЫСОТНАЯ ПРИВЯЗКА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ ОАСИ МКА НА 19.02.24 (Проект № Д6768-23)

М 1:500, высота сечения рельефа 0.5м

система координат: Московская; система высот: Московская

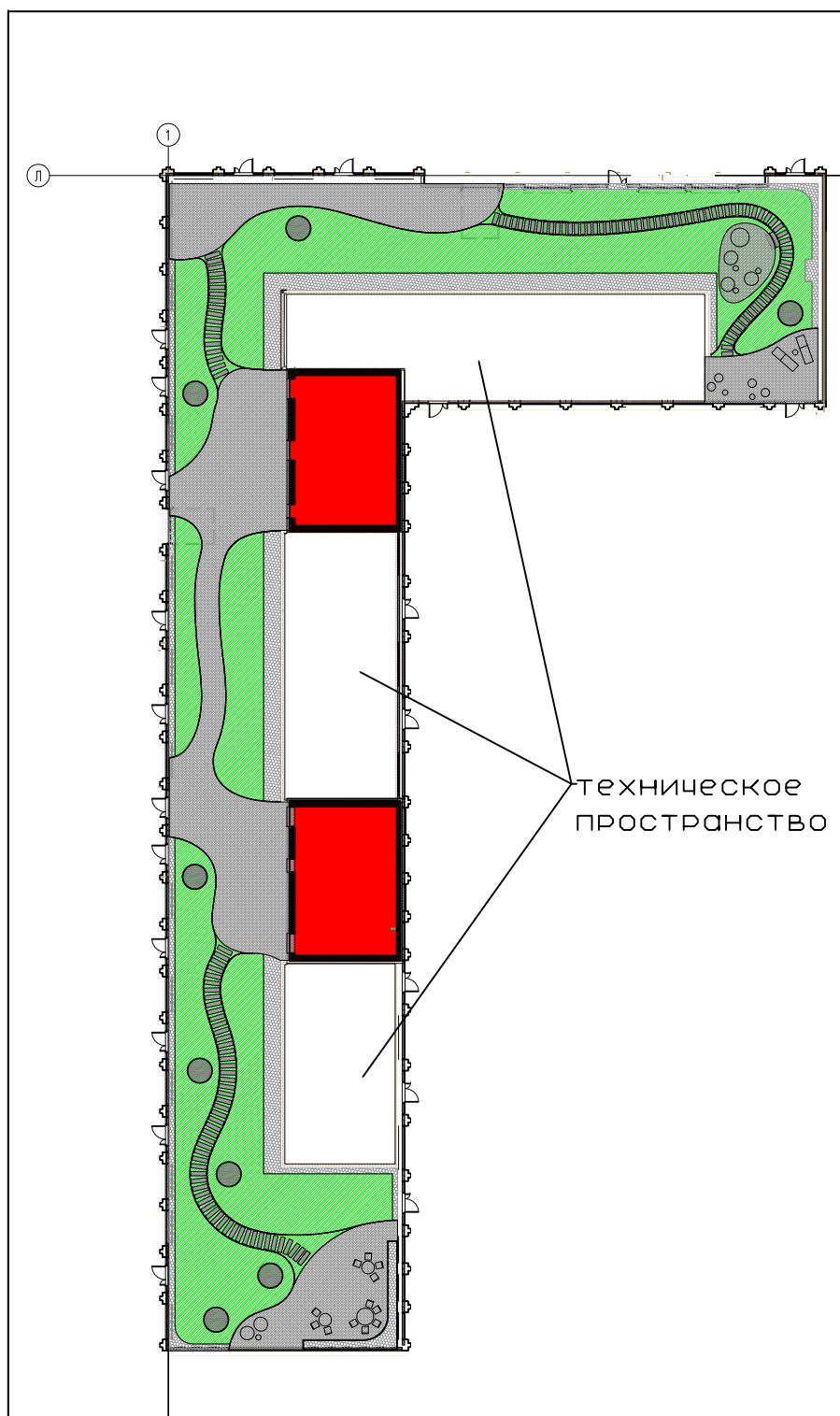
						3/9508-23 - ИГДИ-Г

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Наименование объекта: Многофункциональный жилой комплекс, состоящий из 3 очередей
Разработал						
Подпись работ	Беленко Г. И.			27.04.24	Заказчик: ООО "СЗ "Вере́йская"	

Копировал

Формат A1

План эксплуатируемой кровли Секции 4.



техническое
пространство

ЗОНА ОСТАНОВКИ ТАКСИ

Благоустройство
эксплуатируемой
КРОВЛИ

Зона благоустройства

САНИТАРНО
ЗАЩИТНАЯ
ЗОНА

бетонные полусферы

Автодорога —
выполняется по
ельному проекту

Условные обозначения:

Граница участка по ГПЗУ

Сносимые здания и сооружения

Проектируемые здания и сооружения

Проектируемые детские площадки

Проектируемые спортивные площадки

	Проектные горизонтали ЖК
	Проектные горизонтали автодороги (выполняется по отдельному проекту)
	Проектируемые дождеприемные лотки
	Проектируемые дренажные трубы
	Условные отметки
	Планировочная полоса

Данный проект выполнен на электронной геоподоснове, выпущенной ГБУ "МОСГОРГЕОТОРЕСТ" заказ N 3/9508-23-ИГДИ-Г от 27.04.24г. Изменения в оригинальную геоподоснову не вносились.

Главный инженер проекта Дядищев А.

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЧАСТЕЙ
3/9508-23-ИГДИ-Г

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Условные обозначения линий градостроительного регулирования

	КРАСНАЯ	границы территорий общего пользования: улично-дорожной сети		ЛЭП	границы лесопарковых зеленых поясов
	КО ТПО	границы территорий общего пользования		Береговая	границы береговых полос
	зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности		ПК - Ч	границы объектов природного комплекса города Москвы
	зона водохранимых зон	границы водохранимых зон		ПОЖ	границы полос отвода железных дорог
	КА ОО	границы территорий, занятых линейными объектами		охранная зона ООП	границы охраняемых зон объектов культурного наследия
	защитная зона ООП	границы защитных зон объектов культурного наследия			границы зон затопления и подтопления
	границы пригородной территории	границы пригородной территории			границы зон охраняемого объекта
	зона Писка санитарной охраны	границы зон I пояса санитарной охраны		зона Писка санитарной охраны	границы зон II пояса санитарной охраны
	границы прибрежных защитных полос	границы прибрежных защитных полос		охранная зона Военного О	границы зон охраняемого военного объекта
	режим	границы режимов регулирования хозяйственной деятельности		охранная зона радиационного О	границы зон ограничения радиационной опасности объектов
	зона охраняемого природного ландшафта	границы зон охраняемого природного ландшафта		охранная зона ООП	границы охраняемых зон особо охраняемой природной территории
	санитарно-защитная зона	границы санитарно-защитных зон		ООП	границы особо охраняемых дельных территорий
	охранная зона О электростанции	границы охраняемых зон объектов электростанции		охранная зона ОИ метрополитена	границы охраняемых зон объектов инфраструктуры метрополитена
	охранная зона свалы	границы охраняемых зон свал и сортировочных свал		охранная зона припробудов	границы охраняемых зон трубопроводов
	зона зон расстояний	границы охраняемых зон станций и сооружений связи		охранная зона радиосети	границы охраняемых зон пунктов государственной радиосвязи, местной и транзитной радиосети
	зона зон расстояний	границы зон минимальных расстояний		охранная зона тепловых сетей	границы охраняемых зон тепловых сетей
	Тер ООП	границы территорий объектов культурного наследия		ООП	границы особо охраняемых природных территорий
	Ремонт ООП	границы территорий, застрахованных для образования особо цен. природных территорий (границы "Палеонтолог. зон" метрополитена)		ветеринарная зона	границы территорий зон инженерных коммуникаций и сооружений
	техническая зона метрополитена	границы полос воздушных подходов на аэродромах		зона выключенных пешеходных переходов	границы выключенных пешеходных переходов
	КА ОПС	границы территорий общего пользования ОПС		линия застройки	границы линий застройки
	зона II пояса санитарной охраны	границы зон II пояса санитарной охраны		зона скоростной транспорт	границы зон транспортных сооружений
	зона III пояса санитарной охраны	границы зон III пояса санитарной охраны		зона II пояса санитарной охраны	границы зон II пояса санитарной охраны
	зона III пояса санитарной охраны	границы зон III пояса санитарной охраны		зона III пояса санитарной охраны	границы зон III пояса санитарной охраны
	Палеонто. территории	границы памятных природы		режим	границы режимов природного комплекса

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

	водосток (водовод)		водосток
	дренаж		канализация
	газопровод		теплопровод
	кабель электрический		кабель наружного освещения
	кабель телевидения		кабель ДС
	кабель МПС		кабель связи УПО
	кабель радио		электропровод
	воздухпровод		илловод
	кабель МОС-ЭЛЕКТРОТРАНС		телефон, канализация
	бронированный кабель связи		волновод
	блочная канализация (кабель электрический)		кабельный коллектор
	кабель заземления		бездымная прокладная
	общий коллектор		проект

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ
НА 04.04.24

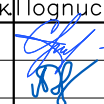
ПЛАНОВО-ВЫСОТНАЯ ПРИВЯЗКА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ ОАСИ МКА НА
19.02.24 (Проект № Д6768-23)

По вопросам несоответствия планового положения подземных коммуникаций
обращаться по тел. (499)257-09-11 (доб.51-43)

М 1:500, высота сечения рельефа 0.5м

ГРАНИЦА УЧАСТКА НАНЕСЕНА ПО МАТЕРИАЛАМ ПРЕДСТАВЛЕННЫМ
ЗАКАЗЧИКОМ. ДАННЫЙ МАТЕРИАЛ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАН ДЛЯ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ.

система координат: Московская; система высот: Московская

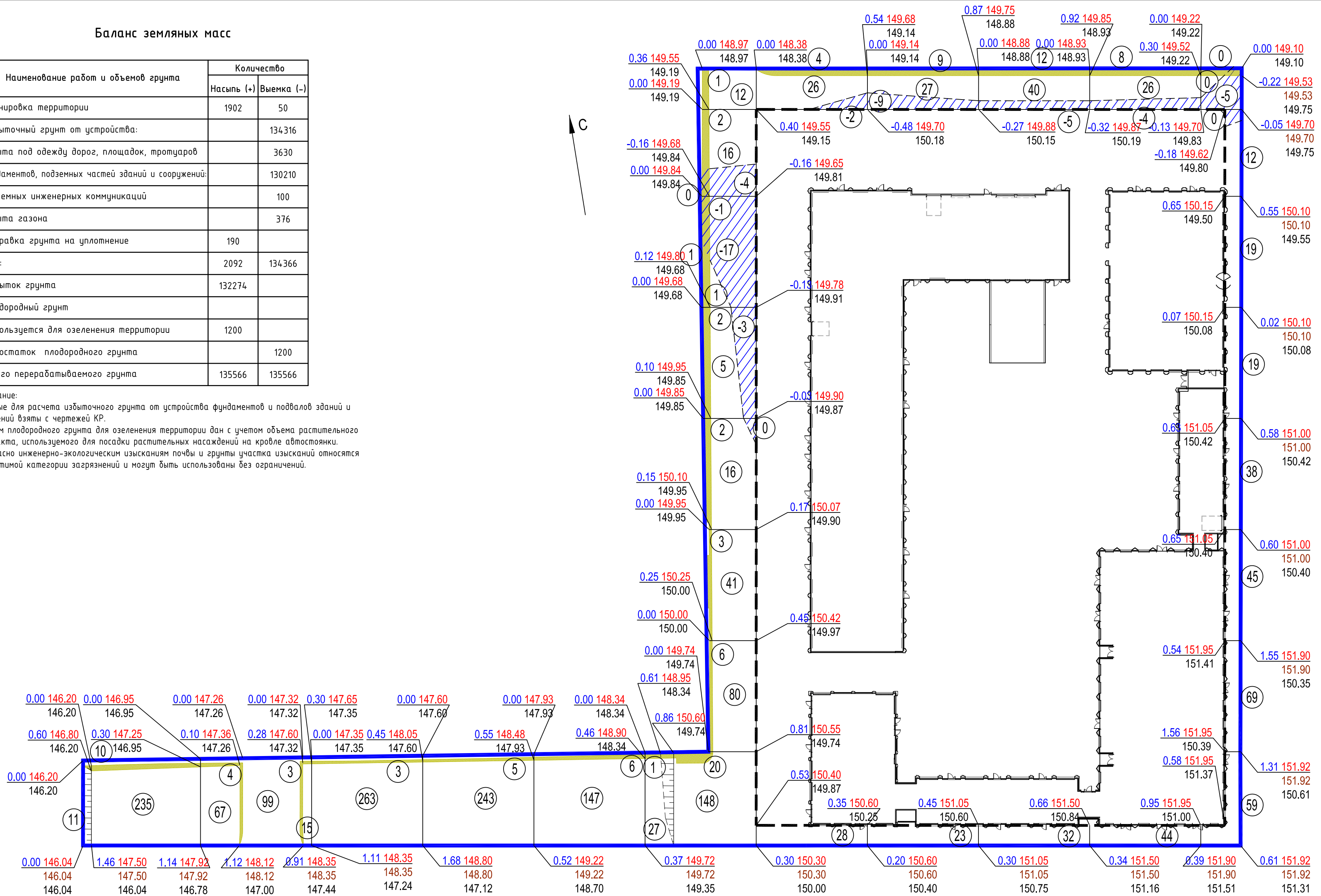
						3/9508-23 - ИГ ДИ-Г		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Наименование объекта: "Многофункциональный жилой комплекс, состоящий из 3 очередей		
Разработал						Заказчик: ООО "СЗ "Верейская"		
Получены работы						Местоположение (адрес) объекта: г. Москва, ул. Верейская, вл. 29		
Камерал. работ						Стадия	Лист	Листов
ЛПР (Кр.лин.)	Беленко Г. И.	27.04.24				И	2	9
Н.контр.	Воронова О. А.	27.04.24				Номенклатура: Д-В-04/13, Д-В-04-01		
						ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН (М 1:500)		МОСКОМАРХИТЕКТУРА © ГБУ "Мосгоргеопроект"
						3/9508-23 - ИГ ДИ-Г		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Наименование объекта: "Многофункциональный жилой комплекс, состоящий из 3 очередей		
Разработал						Заказчик: ООО "СЗ "Верейская"		
Получены работы						Местоположение (адрес) объекта: г. Москва, ул. Верейская, вл. 29		
Камерал. работ						Стадия	Лист	Листов
ЛПР (Кр.лин.)	Беленко Г. И.	27.04.24				И	5	9
Н.контр.	Воронова О. А.	27.04.24				Номенклатура: Д-В-05-04, Д-В-04-01, Д-В-05-08, Д-В-04-05		
						ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН (М 1:500)		МОСКОМАРХИТЕКТУРА © ГБУ "Мосгоргеопроект"
						24-338-П-ПЗУ		
						«Многофункциональный жилой комплекс, Урбан. блок №УБ2», расположенный по адресу: г.Москва, ул.с/е. Верейская, вл. 29/32б на земельном участке с к.н. 77:07:0012006:6027		
Изм.	Код.	Уч.Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Соловьева					п	3	
ГИП	Давыдов					Схема планировочной организации земельного участка		
						План организации рельефа М 1: 500		000 "Проект СПбЧ"
Нормоконтр.								

Копировал

Формат A1

Наименование работ и объемов грунта	Количество	
	Насыпь (+)	Выемка (-)
1. Планировка территории	1902	50
2. Избыточный грунт от устройства:		134316
– корыта под одежду дорог, площадок, тротуаров		3630
– фундаментов, подземных частей зданий и сооружений:		130210
– подземных инженерных коммуникаций		100
– корыта газона		376
3. Поправка грунта на уплотнение	190	
ИТОГО:	2092	134366
4. Избыток грунта	132274	
5. Плодородный грунт		
а) используется для озеленения территории	1200	
б) недостаток плодородного грунта		1200
6. Итого перерабатываемого грунта	135566	135566

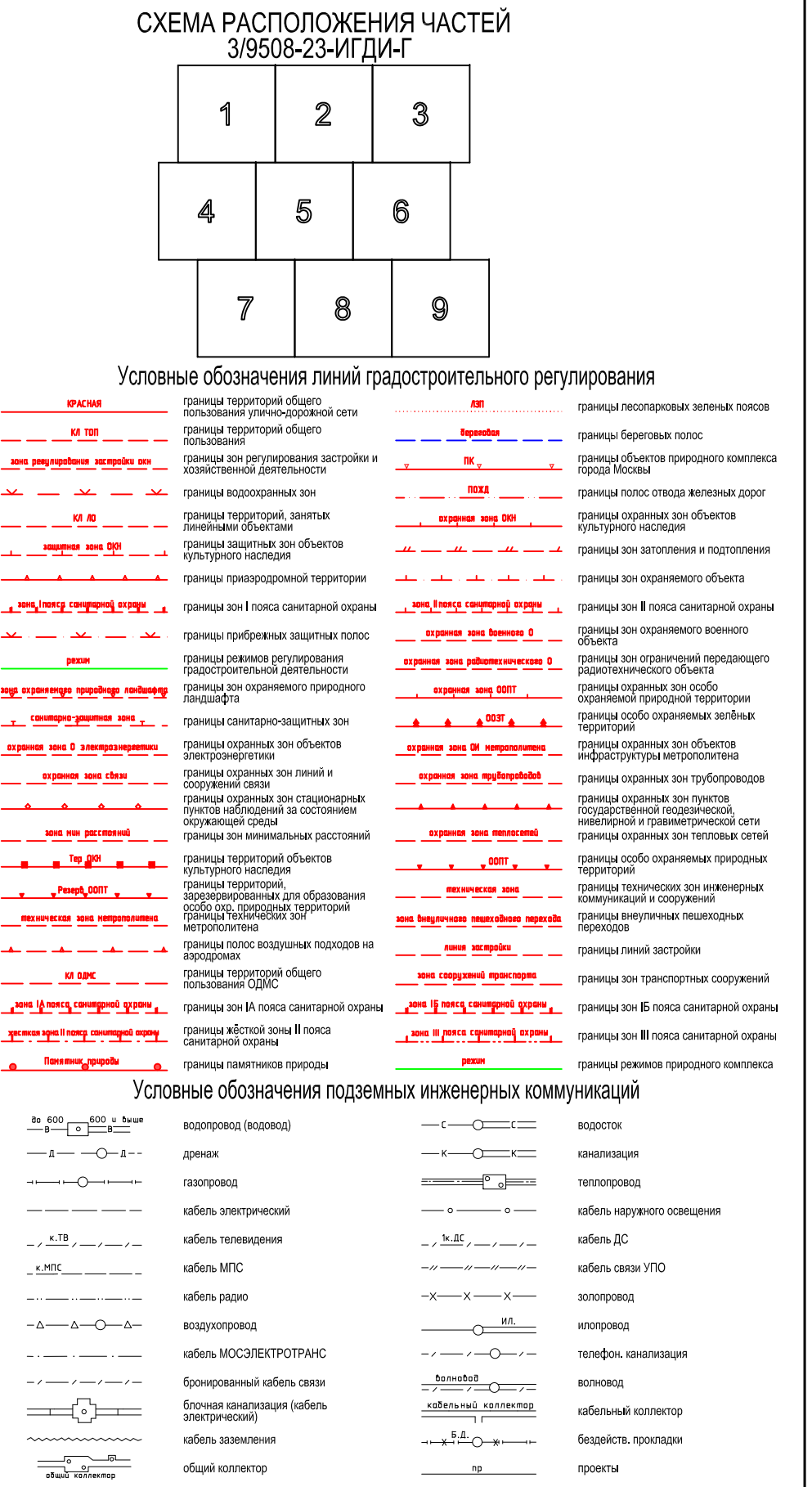
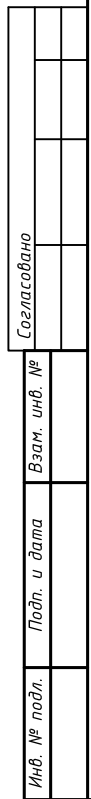
1. Данные для расчета избыточного грунта от устройства фундаментов и подвалов зданий и сооружений взяты с чертежей КР.
2. Объем плодородного грунта для озеленения территории дан с учетом объема растительного субстрата, используемого для посадки растительных насаждений на кровле аттестованки.
3. Согласно инженерно-экологическим изысканиям почвы и грунты участка изысканий относятся к допустимой категории загрязнений и могут быть использованы без ограничений.



насыпь (+)	256	188	266	248	153	384	58	59	84	78	128	umoz:	1902
выемка (-)	-	-	-	-	-	-25	-2	-9	-5	-4	-5		-50

	- граница участка		0.00 153.10	- рабочая отметка
	- контур подземного паркинга		153.10	- красная отметка (проект МЖК)
	- линия нулевых работ		153.10	- красная отметка (проект дороги)
	- объем грунта			- черная отметка
				- участок выемки

							24-338-П-ПЗУ			
							«Многофункциональный жилой комплекс, Урбан блок №УВ2», расположенный по адресу: г.Москва, улица Вереysкая, вл. 29/32Б на земельном участке с к.н. 77:07:0012006:6027			
Изм.	Код.	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стация	Лист	Листов
Разработал	Соловьева							П	4	
ГАП	Михеева						План земельных масс. М 1:500	000 "Проект СПиЧ"		
ГИП	Дядишев									



Формат АУ

Формат АУ

Приложение

Схема расположения объекта относительно станций метрополитена и железной дороги.

