

ЦИМАЙЛО ЛЯШЕНКО ПАРТНЕРЫ

СРО № П-2.164/22

Заказчик: ООО «ТРЕТИЙ РИМ»

Объект: «Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями
по адресу:
г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка.

752-3-К-ПЗУ

Том 2

2023

ЦИМАЙЛО ЛЯШЕНКО ПАРТНЕРЫ

СРО № П-2.164/22

Заказчик: ООО «ТРЕТИЙ РИМ»

Объект: «Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями
по адресу:
г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка.

752-3-К-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

Главный архитектор проекта



Мейтув Е.С.

Дадукова О.Е.

2023

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3
752-3-К-ПЗУ.С	Содержание тома	Стр.2
752-3-К-ПЗУ. СГ	Справка ГАПа	Стр.3
752-3-К-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка	Стр.4-13
752-3-К-ПЗУ-ПЗУ	Графическая часть:	
Лист 1	Ситуационный план М 1:2000	Стр.14
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	Стр.15
Лист 3	План организации рельефа М 1:500	Стр.16
Лист 4	План земляных масс М 1:500	Стр.17
Лист 5	Схема движения транспорта и пешеходов М 1:500	Стр.18
Лист 6	Сводный план сетей М 1:500	Стр.19

Согласовано			

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

						752-3-К-ПЗУ.ПЗ			
						«Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями» по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Дадукова			12.23		П	1	1
Разраб.		Громова			12.23				
							ЦИМАЙЛО ЛЯШЕНКО ПАРТНЕРЫ		

Пояснительная записка

Общие данные

Наименование, состав и адрес объекта:

«Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями» расположенного по адресу:
г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20

Проект выполнен в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации №87 от 16 февраля 2008 г. (с изменениями на 15 сентября 2023 года)

Проект разработан на основании задания на проектирование и выполнен в соответствии с нормативными документами:

- ГОСТ 21.204-93. Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;
- СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02- 85*;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75 (утв. Приказом Минстроя России от 16.12.2016 N 972/пр)
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;
- N 123 ФЗ технический регламент о требованиях пожарной безопасности;
- СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75 (утв. Приказом Минстроя России от 16.12.2016 N 972/пр)
- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий".

[illegible]

Проект выполнен на основании:

- Задания на разработку проектной документации «Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями» расположенного по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20, утвержденного Техническим заказчиком;
- ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-74-2023-8428-0 от 15.12.2023г. с кадастровым номером 77:01:0001045:34 расположен по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20
- Инженерно-геодезических изысканий, выполненных ГБУ «Мосгоргеотрест» в 2023 году (заказ № 3/3871-23-ИГДИ);
- Технического отчета по инженерно-геологическим изысканиям, разработанного ООО «ГЕОКОН» в 2022 г. (НикБ-6-2022/0329-ИГИ);
- Технического отчета по инженерно-экологическим изысканиям, разработанного ООО «ГЕОКОН» в 2023г. (НикБ-6-2022/0329-ИЭИ);
- Материалов по дендрологии, выполненных в 2023г.;
- СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ на проектирование противопожарной защиты Объекта: «Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями, по адресу: г. Москва, ул. Никитский бульвар, вл. 6/20», разработанные ООО «СЦ ПБС» в 2023 г и согласованные в установленном порядке;
- СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ на проектирование на проектирование и строительство Объекта Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями, по адресу: г. Москва, ул. Никитский бульвар, вл. 6/20», разработанные ООО «КРЕСК» в 2023 г и согласованные в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Коп.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	752-3-К-ПЗУ.ПЗ			2

а) Характеристика земельного участка

Участок проектирования «Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями» расположен по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20

Объектом проектирования является территория участка ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-74-2023-8428-0 от 15.12.2023 г. с кадастровым номером 77:01:0001045:34.

Площадь объекта проектирования в ГПЗУ составляет: **0,3061 га.**

Территория объекта проектирования ограничена:

- с севера – застройкой и территорией объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом городской усадьбы Дом журналиста»;
- с запада – Никитским бульваром, далее – существующей территорией научно-исследовательского назначения;
- с юга – улицей Воздвиженкой и пл. Арбатские Ворота, и далее нежилой общественной застройкой;
- с востока - Нижним Кисловским переулком и далее нежилой общественной застройкой.

Климат: умеренно континентальный с хорошо выраженными сезонами года. Среднегодовая температура по норме составляет +5,8оС. Неблагоприятный период года длится с 20 октября по 5 мая.

Рельеф участка представляет собой спланированные территории городской застройки и участки с твердым покрытием. Преобладающую часть участка занимает котлован с отметками дна 141,13 - 140,95 м, по периметру котлована располагается ограждение котлована, «стена в грунте» сложной формы. (см. Техническое заключение по результатам технического обследования строительных конструкций нулевого цикла на участке строительства многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20)

Существующий рельеф вне котлована характеризуется перепадом абсолютных отметок от 144,80 до 143,3 м с уклоном с северо-востока на юго-запад в направлении к площади Арбатские Ворота.

Существующие твердые покрытия тротуаров у границ участка подлежат восстановлению после завершения строительства (см. раздел ПОС).

Участок свободен от существующих зданий и сетей.

В геологическом отношении площадка изысканий повсеместно перекрыта техногенными (насыпными) образованиями. (tIV). Отложения представлены песчано-глинистыми грунтами с включениями строительного мусора и встречены практически повсеместно на территории застройки. Мощность техногенных грунтов изменяется от 2,3 до 6 м. Расчетное сопротивление 100 кПа

По данным о геологическом строении территории и результатам рекогносцировочного обследования, изучаемый участок можно отнести к потенциально опасному в отношении карстово-суффозионных процессов.

Нормативная глубина сезонного промерзания для изучаемого участка составляет для глинистых грунтов 1,4 м, для песчаных – 1,6 м. Подземные воды вскрыты на участке строительства на глубинах 7,6 – 11,7 м, (в пределах абс. отметках 130,80 – 133,40 м. м).

а_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования застройки в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.11.2023г. № КУВИ-001/2023-267897257. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 3061 кв.м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны строгого регулирования застройки в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 г. № 545 "Об утверждении зон охраны

Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	752-3-К-ПЗУ.ПЗ	Лист
										3

центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)". Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 3061 кв.м.

Часть земельного участка расположена в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 26 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 14.03.2023 г. № 374-ПП "Об изменении объединенной охранной зоны памятников истории и культуры N 26 и утверждении требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры N 26 и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности N 1 в границах квартала N 47 Центрального административного округа города Москвы" и постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 г. № 881 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского Вала)". Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 12 кв.м.

Часть земельного участка расположена в границах охранной зоны КЛ 110 кв "Сити - Никитская №1, 2" в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.11.2023г. № КУВИ-001/2023-267897257. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 77 кв.м.

Земельный участок полностью расположен в границах культурного слоя "Белого города", XIV-XVII вв. н.э." (достопримечательное место) в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.11.2023г. № КУВИ- 001/2023-267897257. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 3061 кв.м.

Земельный участок полностью расположен в границах заповедной территории № 004 "Поварская-Большая Никитская" в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 г. № 881 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца)". Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 3061 кв.м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.11.2023г. № КУВИ-001/2023-267897257. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 3061 кв.м.

Часть земельного участка расположена в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом городской усадьбы (с 1920 г. – Дом печати – клуб московских журналистов, с 1938 г. – Дом журналиста), XVIII в., 1877 г., архитектор А.О.Вильен. Здесь выступали А.А. блок, В.В. Маяковский, С.А. Есенин, Демьян Бедный, А.В.Луначарский» и другие. отсюда в 1941 году московские журналисты ходили на фронт». Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 13 кв.м.

На часть земельного участка, площадью 3048 кв.м, установлены требования к градостроительным регламентам на территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности N1 в границах квартала N47 Центрального административного округа города Москвы с индексом режима: РЗ, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 14.03.2023 г. № 374-ПП "Об изменении объединенной охранной зоны памятников истории и культуры N26 и утверждении требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры N26 и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности N1 в границах квартала N47 Центрального административного округа города Москвы.

Номер регламентного участка: 3.

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			752-3-К-ПЗУ.ПЗ						
			Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

Режим использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности N 1: РЗ.

Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: нет.

Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: 1(3).

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов

Проектируемый объект не формирует санитарно-защитных зон.

Участок находится за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных существующих объектов.

в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка

Границы участка объекта проектирования приняты на основании ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-74-2023-8428-0 от 15.12.2023 г.

Проектом предусмотрено строительство жилого дома с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями.

Схемой планировочной организации земельного участка предусматривается эффективное использование территории в соответствии с общими функциональными и градостроительными требованиями к генеральным планам жилой застройки на основании задания на проектирование.

Проектируемый объект размещен на отведенной территории в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, с учетом особенностей отведенной территории, сохранения и развития существующей инженерно-транспортной инфраструктуры. Основные принципы построения генерального плана и функционально-планировочной структуры проектируемого объекта направлены на создание оптимальных условий общественной доступности и удобства и обеспечения потребностей всех категорий населения, в том числе и МГН. Вертикальная планировка площадки решена с учетом сложившейся застройки микрорайона.

В целях создания комфортного доступа для маломобильных групп населения проектом предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку. Входы в здание расположены на уровне первого этажа на отметке 0.000. Вход осуществляется с уровня земли.

Расстояние от въезда-выезда в подземный гараж до окон жилых домов составляет не менее 15 метров, что не противоречит примечания 4 к табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

За относительную отметку 0,000 принята абсолютная отметка 143,4 м.

Въезд в подземный паркинг осуществляется с Калашного переулка в северо-восточной части участка по **двупутной** рампе.

Въезд пожарного транспорта во двор не предусмотрен, тушение осуществляется с прилегающих улиц и проездов.

Ёмкость подземной автостоянки: 135 м/м

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									5	
			Изм.	Коп.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	752-3-К-ПЗУ.ПЗ	

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

Таблица №1

№ п/п	Показатель в границах участка проектирования	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь участка объекта проектирования в границах ГПЗУ	га	0,3061	100
1.1	Площадь застройки	кв.м	2 760,2*	
	площадь наземной части	кв.м	2 455,9	80
	площадь подземной части, выходящей за контур наземной части здания*	кв.м	294,4*	
1.2	Площадь твердых покрытий (проездов, тротуаров и террас)	кв.м	527,2	17
1.3	Площадь озеленения	кв.м	77,9	3
2	Площадь участка благоустройства вне ГПЗУ	га	0,003	100
2.1	Площадь твердых покрытий (проездов, тротуаров)	кв.м	29,7	100

* - данная площадь не учитывается в расчете баланса территории

д) обоснование решений по инженерной подготовке территории

На участке предусмотрен организованный отвод поверхностных вод в водоприемные лотки и дождеприемные решетки на прилегающих проездах с последующим сбросом в существующую сеть ливневой канализации.

Участок свободен от существующих зданий и сетей.

Согласно материалам по дендрологии, выполненным в 2023г., в границах участка зеленые насаждения отсутствуют.

Проектом разработан план земляных масс с расчетом перерабатываемого грунта.

В соответствии с техническим отчетом по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации (НикБ-6-2022/0329-ИЭИ от 26.01.2023г.) санитарно-эпидемиологическое состояние исследуемой территории является благополучным: почвы и грунты участка изысканий относятся к допустимой категории загрязнения и, согласно СанПиН 2.1.3684-21, могут быть использованы без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектные решения по вертикальной планировке выполнены в увязке со сложившимся спланированным рельефом территории, с отметками прилегающих территорий, а также с существующими отметками по тротуару и проезжей части.

Существующий рельеф вне существующего котлована характеризуется перепадом абсолютных отметок от 144,80 до 143,3 м с уклоном с северо-востока на юго-запад в направлении к площади Арбатские Ворота.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	752-3-К-ПЗУ.ПЗ		Лист
											6

Таблица 1

№ ПП	Наименование остановки	Тип транспорта	Номера маршрутов	Протяжённость пешеходного маршрута, м
1	Арбатские ворота	НГПТ	М2, М7	170
2	Никитский бульвар	НГПТ	М5	300

Максимальный балл по критерию B_i -5.

Весовой коэффициент к максимальному баллу по критерию i (K_i) при количестве остановок от 2 до 3 – 0,5.

Расчетный балл критерия ($B_i \cdot K_i$): **2,5**

2. Интенсивность движения НГПТ

Интенсивность движения НГПТ в районе расположения Объекта следующая:

- на маршруте М2 – 10 минут

- на маршруте М5 – 10 минут

- на маршруте М7 – 10 минут

Максимальный балл по критерию B_i -5.

Весовой коэффициент к максимальному баллу по критерию i (K_i) при интервале 10-20мин – 0,75.

Расчетный балл критерия ($B_i \cdot K_i$): **3,75**

3. Доступность станций метрополитена

Объекта находится в радиусе доступности 170 м от станции метрополитена «Арбатская».

Максимальный балл по критерию B_i -15.

Весовой коэффициент к максимальному баллу по критерию i (K_i) в интервале не более 700м – 0

Расчетный балл критерия ($B_i \cdot K_i$): **0**

4. Доступность станций железнодорожного транспорта

Объекта находится в радиусе доступности 2,4 км от железнодорожного вокзала «Киевский»,
Максимальный балл по критерию B_i -15.

Весовой коэффициент к максимальному баллу по критерию i (K_i) в интервале более 1200м – не более 2500м – 0,5.

Расчетный балл критерия ($B_i \cdot K_i$): **7,5**

5. Тип жилой застройки

Максимальный балл по критерию B_i -20.

Весовой коэффициент к максимальному баллу по критерию i (K_i) при премиум и бизнес-классе – 1.

Расчетный балл критерия ($B_i \cdot K_i$): **20**

6. Плотность застройки в границах земельного участка

Согласно ГПЗУ максимальная плотность застройки в границах участка – (площадь участка -0,3061 га, суммарная поэтажная площадь – 18 168 кв.м). – 59 353 кв.м/га.

Максимальный балл по критерию B_i -20.

Весовой коэффициент к максимальному баллу по критерию i (K_i) при плотности более 25000 кв.м/га – 0,25.

Расчетный балл критерия ($B_i \cdot K_i$): **5**

Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	752-3-К-ПЗУ.ПЗ Лист 8

7. Уточняющий коэффициент урбанизации территории города
(Приложение 2)
Максимальный балл по критерию B_i -20.
Уточняющий коэффициент по урбанизации (район Арбат – Т4) – 0,25.
Расчетный балл критерия ($B_i \cdot K_i$): 5

ИТОГОВАЯ БАЛЛЬНАЯ ОЦЕНКА: $2,5+3,75+0+7,5+20+5+5=43,75$

Расчет количества машино-мест **постоянного хранения** (Приложение 2, приложение 5)

Количество машиномест для постоянного хранения легковых автомобилей определено по формуле:

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

N_n - число мест постоянного хранения автомобилей

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.

$K_{\text{Бп}}$ - доля в % от расчетного числа мест постоянного хранения автомобилей, установленного в соответствии с требованиями отраслевых документов

Количество квартир: 66 кв.

N_{Φ} : 66кв.*2 = 132 м/м. (СП 42.13330.2016 п.11.31, таблица 11.8, тип жилого дома по уровню комфорта определен как «Бизнес-класс»)

$K_{\text{Бп}} = 50\%$ (Итоговая балльная оценка: 43,75)

$N_n = 132 \text{ м/м} \cdot 50\% / 100\% = 66 \text{ м/м}$

Проектом не предусмотрено проживание инвалидов, мест для инвалидов постоянного хранения не предусмотрено.

Расчет количества **гостевых машино-мест** (п.6.2.11 г):

$N_B = N_{\Phi} \cdot 0,1$, где

N_B - число мест временного (гостевого) хранения автомобилей

N_{Φ} - нормативное количество машино-мест для постоянного хранения легковых автомобилей

$N_B = 132 \text{ м/м} \cdot 0,1 = 13 \text{ м/м}$ в том числе 2 м/м для МГН (10% от общего числа), в том числе 1 м/м для инвалида-колясочника (5 %, но не менее 1 м/м в интервале не более 100).

Расчет количества **машино-мест временного хранения** (Приложение 1, Приложение 6, приложение 7).

Количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей (для сотрудников и посетителей Объекта) определено по формуле:

$N_v = S / S_2 \cdot K_2 \cdot K_3$, где:

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

S - суммарная поэтажная площадь объекта;

S_2 - показатель площади помещений одного функционального (общественного) назначения на одно машино-место для временного хранения легковых автомобилей (определяется согласно Приложения 1: объекты торговли – 1 м/м на 60 кв.м);

K_2 - уточняющий коэффициент к количеству машино-мест в зависимости от зоны доступности территории городским общественным пассажирским транспортом (определяется согласно табл.6 СТУ, принят 0,7 - Скоростной внеуличный и наземный общественный пассажирский транспорт – метро Арбатская);

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.								Лист
752-3-К-ПЗУ.ПЗ									9	
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата					

К3- уточняющий коэффициент урбанизации территории города Москвы для зоны урбанизации Т4 (принят 0,7 –район Арбат).

Расчет:

Суммарная площадь **ритейла 1867 кв.м**

Количество машино-мест временно хранения:

$N_v = (1867 \text{ кв.м} / 60 \text{ кв.м}) \times 0,7 \times 0,7 = 15 \text{ м/м}$, в том числе 2 м/м для МГН (10% от общего числа), в том числе 1 м/м для инвалида-колясочника (5 %, но не менее 1м/м в интервале не более 100).

Итого мест временного хранения транспортных средств: $13 \text{ м/м} + 15 \text{ м/м} = 28 \text{ м/м}$, в том числе 4 м/м для МГН (10% от общего числа), в том числе 2 м/м для инвалида-колясочника (5 %, но не менее 1 м/м в интервале не более 100).

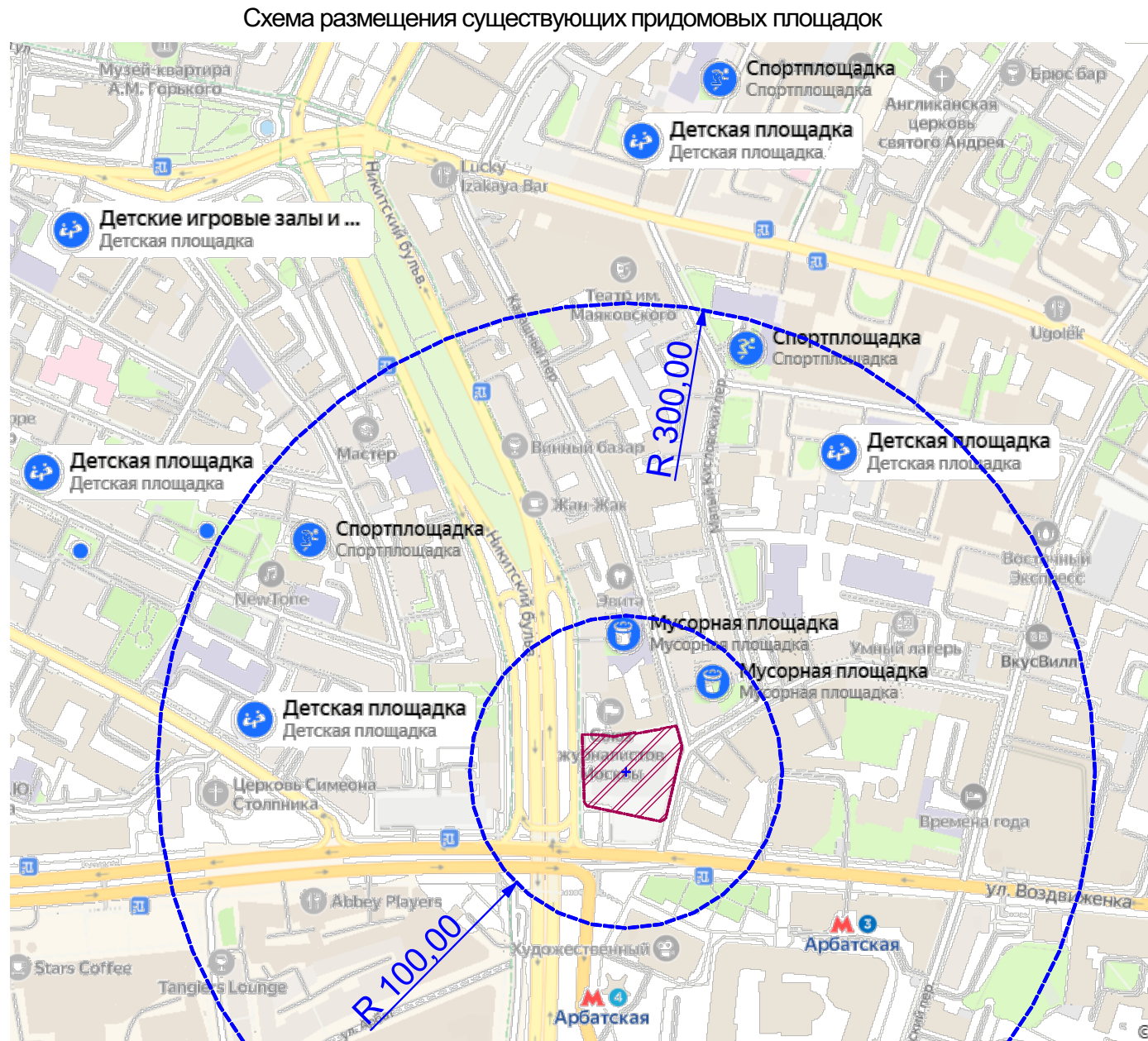
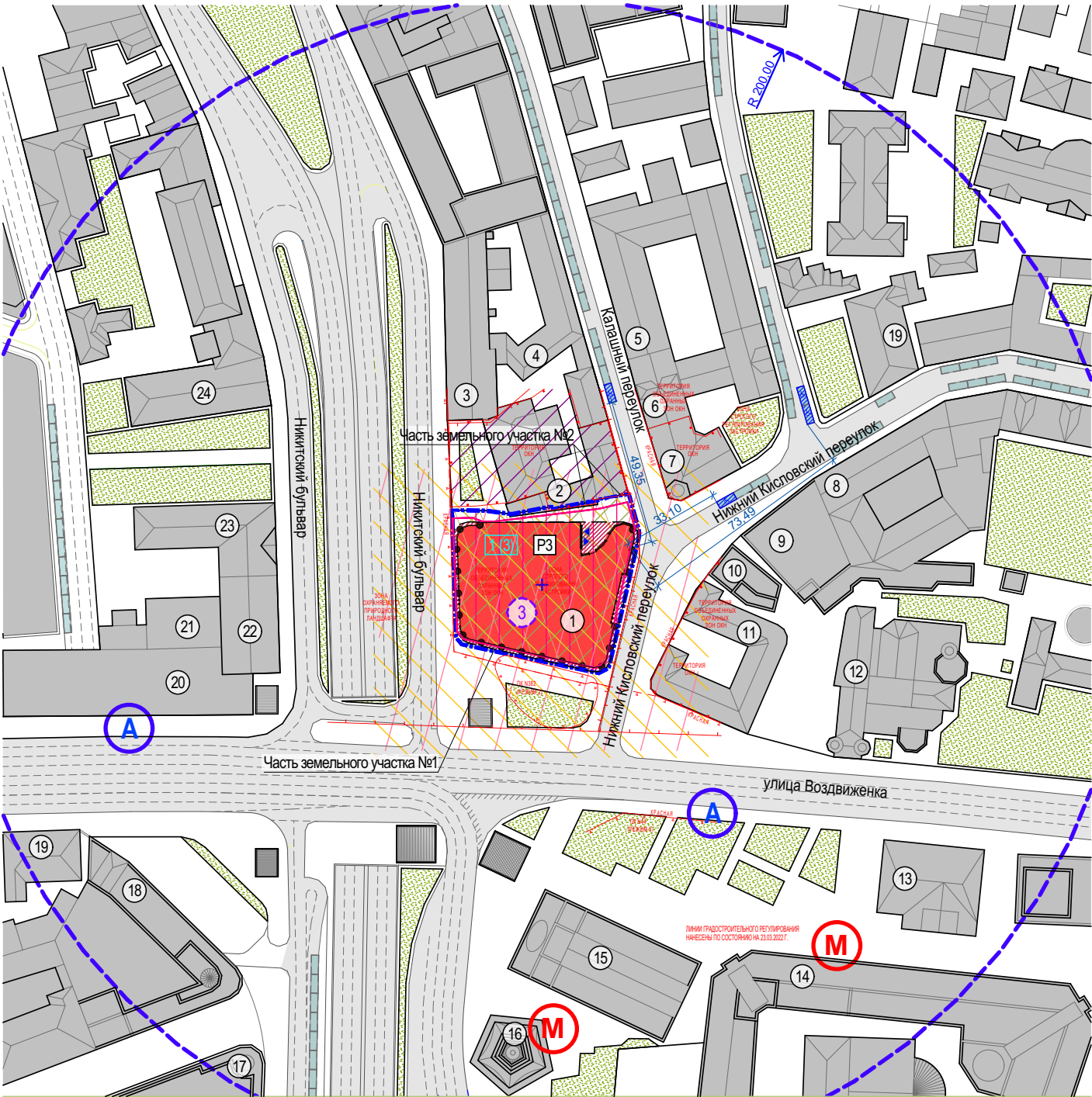
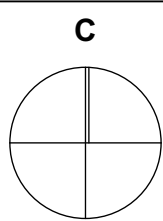
Итого общее расчетное количество машино-мест составляет: $66 \text{ м/м} + 28 \text{ м/м} = 94 \text{ м/м}$, в том числе 4 м/м для МГН, в том числе 2 м/м для инвалида-колясочника.

Машино-места для постоянного хранения (66 м/м) размещаются в подземной автостоянке, запроектированной на **135 м/м**.

Согласно Заданию на проектирование, согласованному Департаментом соцзащиты, размещение специализированных м/м для МГН в подземной автостоянке не предусматривается.

Временные машино-места в количестве 28 м/м, в том числе 4 м/м для инвалидов (в т.ч. 2 м/м для инвалида-колясочника), располагаются на территории прилегающей улично-дорожной сети в доступности не далее 200 метров до входов в здание.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Коп.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	752-3-К-ПЗУ.ПЗ			10



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- территория части земельного участка, расположенная в границах охранной зоны КЛ (часть зем. участка №1)
- территория части земельного участка, расположенная в границах территории объекта культурного наследия регионального значения (часть зем. участка №2)
- территория объединенной охранной зоны памятников истории и культуры
- территория культурного слоя (достопримечательное место)
- территория зоны охраняемого культурного слоя
- территория зоны регулирования застройки
- территория зоны строгого регулирования застройки
- заповедная территория

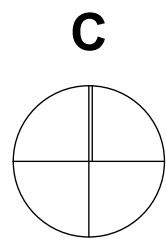
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями	Проектируемое 8 этажей
2	Нежилое здание, Центральный дом журналиста	Существующее
3	Нежилое здание, Дом журналиста	Существующее
4	Нежилое здание, Институт журналистики и литературного творчества	Существующее
5	Нежилое здание, Посольство Королевства Нидерланды	Существующее
6	Многоквартирный жилой дом	Существующее
7	Нежилое здание, Посольство Королевства Нидерланды	Существующее
8-14	Нежилое здание, административно-офисное	Существующее
15	Нежилое здание, Кинотеатр «Художественный»	Существующее
16	Нежилое здание, наземный вестибюль ст. метро «Арбатская» Филёвской линии	Существующее
17-21	Нежилое здание, административно-офисное	Существующее
20	Гостиничный комплекс	Строящееся
21-23	Нежилое здание, административно-офисное	Существующее
24	Нежилое здание, Мемориальный музей и научная библиотека «Дом Н. В. Гоголя»	Существующее

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

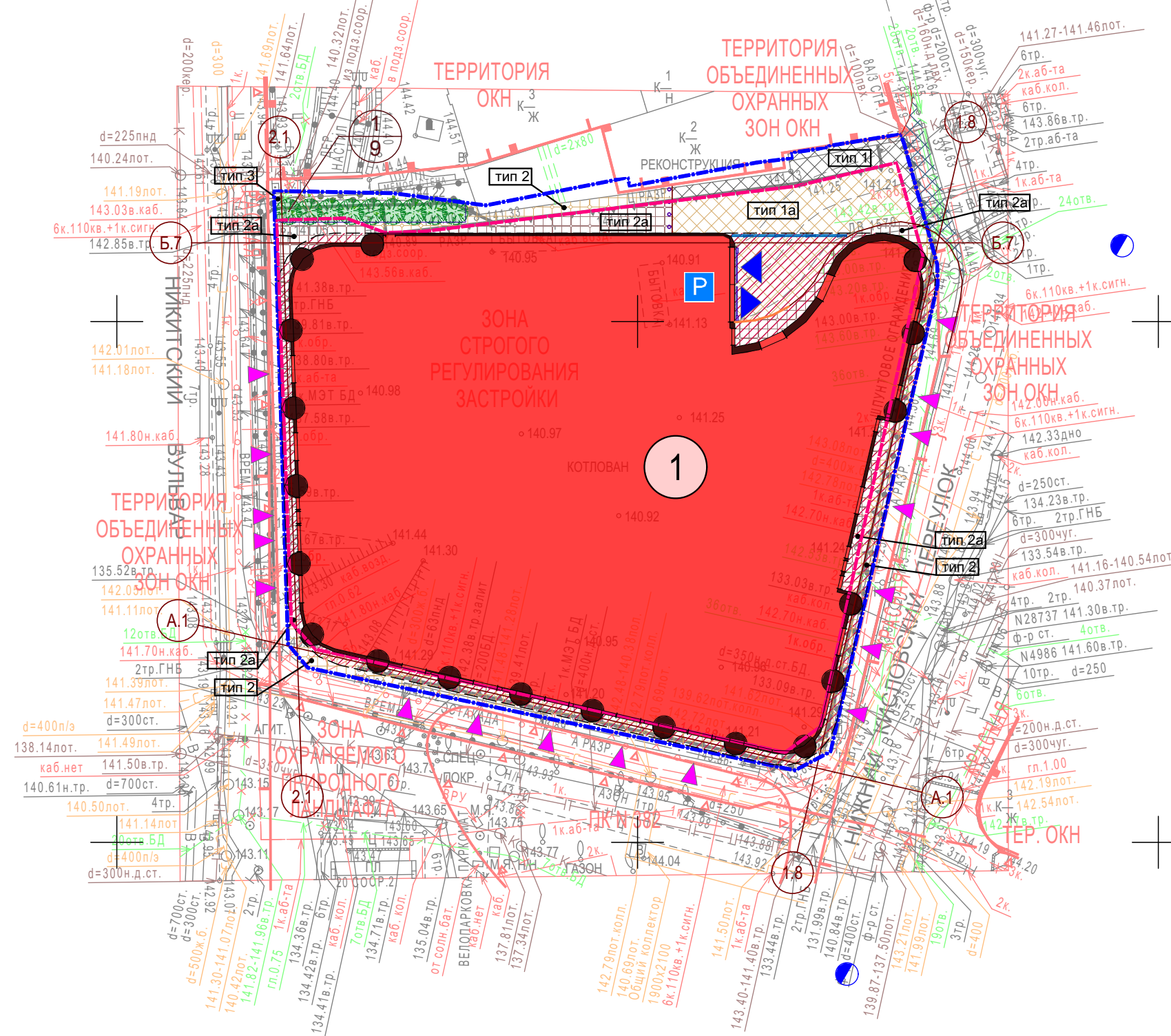
- граница земельного участка
- существующие здания
- существующие проезды
- проектируемые здания
- контур подземной части зданий
- озеленение
- существующие парковочные места
- существующие парковочные места для инвалидов
- границы зон охраняемого ландшафта
- границы охранных зон памятников истории и культуры
- границы территорий памятников истории и культуры
- остановка наземного городского общественного транспорта
- станция метрополитена
- въезд (выезд) в подземную автостоянку
- индекс режима
- зона возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка
- номер регламентного участка
- территория объекта культурного наследия

Заказчик ООО «ТРЕТИЙ РИМ»						752-3-К-ПЗУ			
«Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями» по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20									
Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Дадукова				12.23		П	1	
Разраб.	Громова				12.23	Ситуационный план 1:2000	ИИМАЙЛО ЛЯШЕНКО ПАРТНЕРЫ		
Н.контр.	Насырова				12.23				



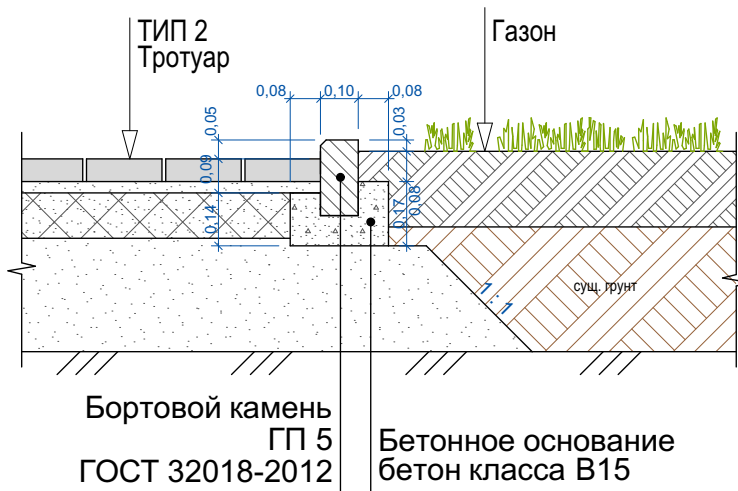
3/3871-23-ИГДИ-Г
в 1-й части

1

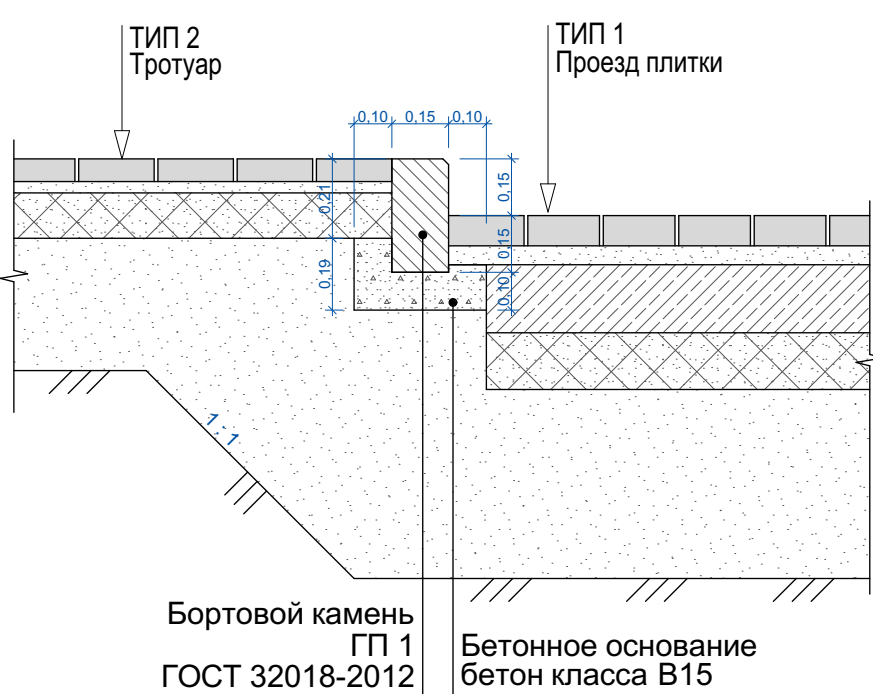


ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
НАНЕСЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 17.07.2023 Г.

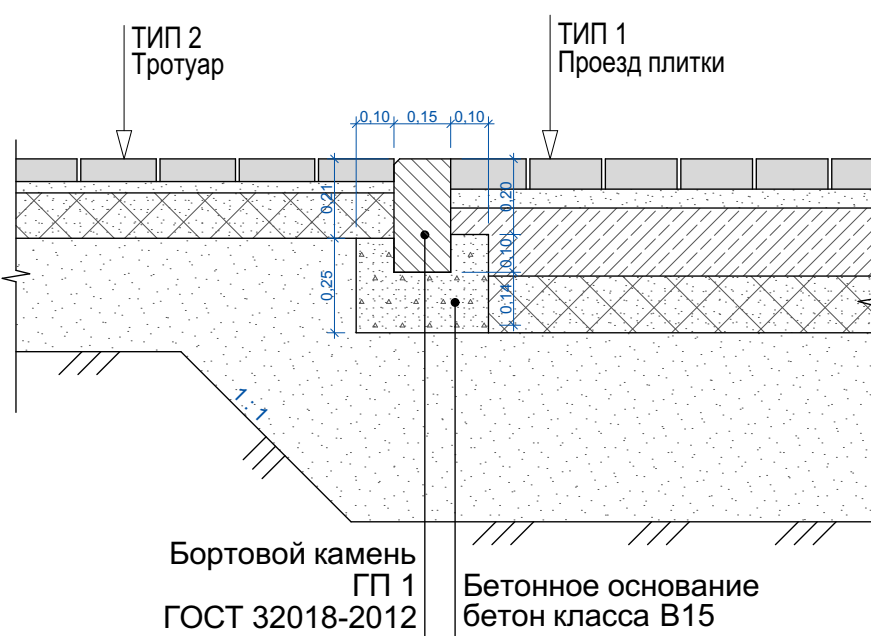
УСТРОЙСТВО ГРАНИТНОГО БОРТОВОГО КАМНЯ
МЕЖДУ ТРОТУАРОМ И ГАЗОНОМ БЕЗ ПЕРЕПАДА



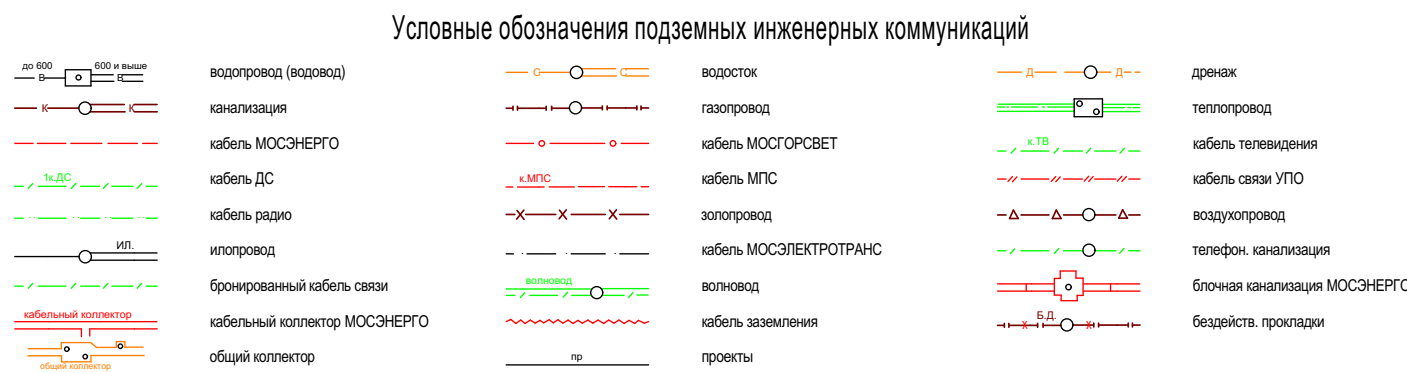
УСТРОЙСТВО ГРАНИТНОГО БОРТОВОГО КАМНЯ МЕЖДУ
ПРОЕЗДОМ (УСИЛЕННЫЙ ТРОТУАР) ИЗ ГРАНИТНОЙ ПЛИТКИ
И ТРОТУАРОМ С ПЕРЕПАДОМ 0,15 м



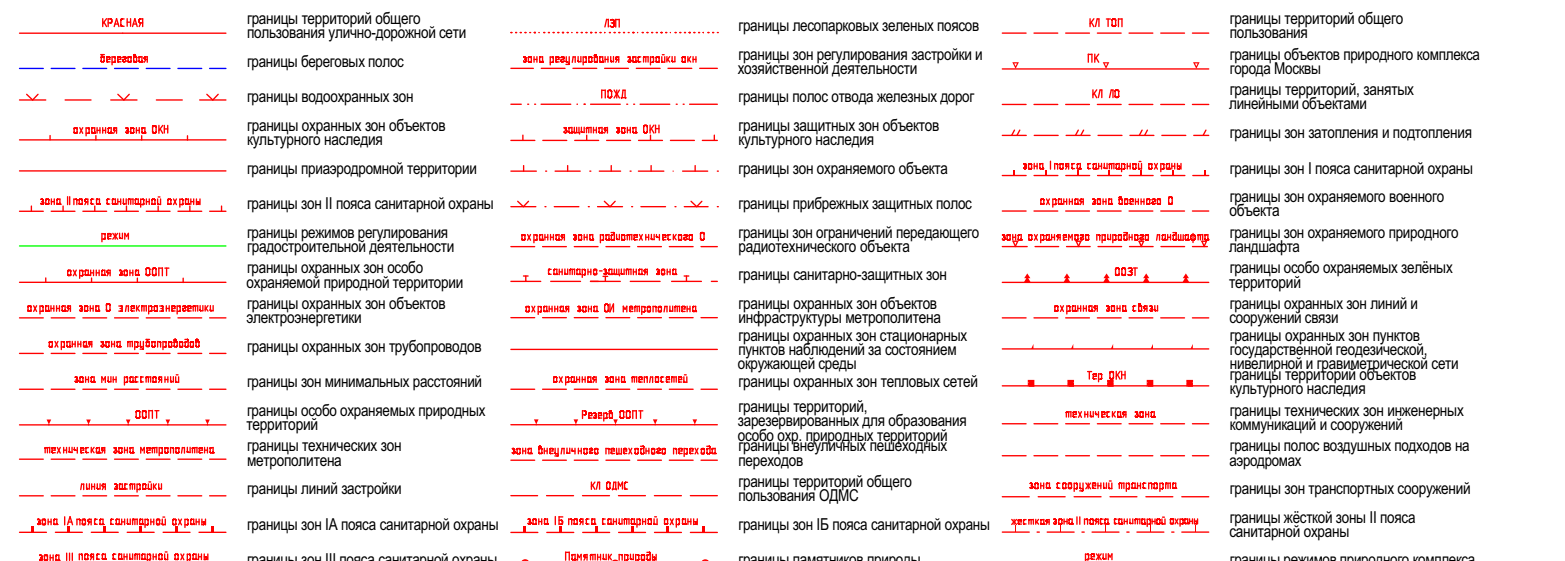
УСТРОЙСТВО ГРАНИТНОГО БОРТОВОГО КАМНЯ МЕЖДУ
ПРОЕЗДОМ (УСИЛЕННЫЙ ТРОТУАР) ИЗ ГРАНИТНОЙ ПЛИТКИ
И ТРОТУАРОМ БЕЗ ПЕРЕПАДА



УСТРОЙСТВО ГРАНИТНОГО БОРТОВОГО КАМНЯ МЕЖДУ
ПРОЕЗДОМ ИЗ ПЛИТКИ И СУЩЕСТВУЮЩИМ ПРОЕЗДОМ С
АСФАЛТОВЫМ ПОКРЫТИЕМ



Условные обозначения линий градостроительного регулирования



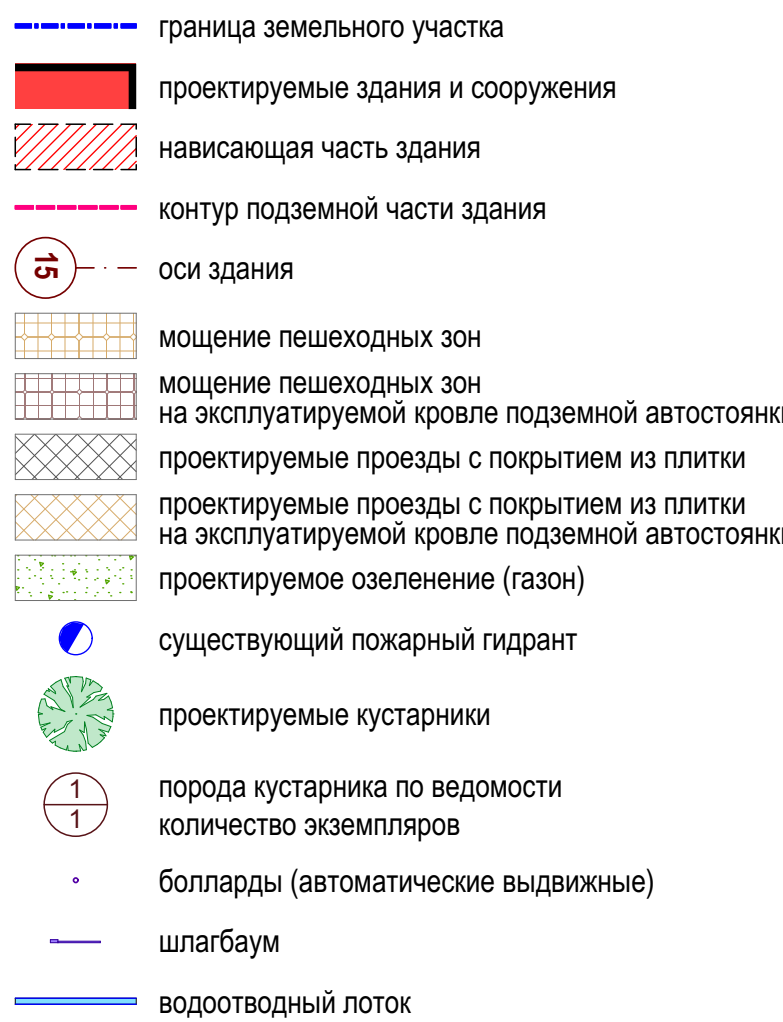
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями	Проектируемое 8 этажей

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ				
Поз.	Наименование породы	Воз-раст	Кол- во	Примечание
1. Лиственные кустарники				
1	Спирея пепельная (серая) "Грефшайм" Spiraea cinerea "Grefsheim	2 - 3 года	9	Кустарник среднерослый с круглым комом 0,5х0,4 м

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК				
Поз.	Наименование	Тип	Площадь, кв.м	Примечания
1	Проезды с покрытием из плитки	1	55,62	
2	Проезды с покрытием из плитки на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки	1а	165,31	
3	Тротуары и дорожки из плитки	2	177,23	
4	Тротуары и дорожки из плитки на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки	2а	129,07	
5	Проезды с покрытием из плитки в границах благоустройства	1	29,71	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



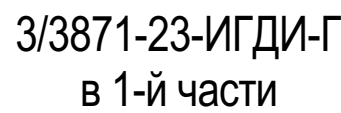
Данный топографо-геодезический план смонтирован в электронном виде на геоподоснове по заказу № 3/3871-23-ИГДИ от 31.07.2023, выданной ГУП "Мосгоргеотрест", и является её точной копией.

Главный архитектор проекта Дадуква О.Е.

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ
НА 17.07.23
ПРОЕКТИРОВАНИЕ ВЫПОЛНИТЬ В УВЯЗКЕ С СУЩЕСТВУЮЩИМИ ОТМЕТКАМИ

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
система координат: Московская; система высот: Московская

3/3871-23 - ИГДИ-Г					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Беленко Г.И.				31.07.23
Камерал. работы	Воронова О.А.				31.07.23
ЛГР (Кр.пл.)	Неверкин А.А.				31.07.23
ОТК	Седова А.М.				31.07.23
ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН (М 1:500)					МОСКОВАРХИТЕКТУРА © ГБУ "Мосгоргеотрест"
Заказчик ООО «ТРЕТИЙ РИМ»					752-3-К-ПЗУ
«Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями» по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГАП	Дадуква				12.23
Разраб.	Громова				12.23
Н.контр.	Насырова				12.23
Схема планировочной организации земельного участка					Стадия Лист Листов
Схема планировочной организации земельного участка 1:500					П 2
ЦИМАЯЛО ЛЯШЕНКО ПАРТНЕРЫ					



1



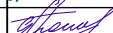
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями	Проектируемое 8 этажей

-  граница земельного участка
-  проектируемые здания
-  контур подземной части зданий
-  бортовой камень (ГП1) с перепадом высоты 15 см
-  бортовой камень (ГП3) с перепадом высоты 25 см
-  бортовой камень (ГП5)
-  проектная горизонталь
-  проектная отметка
существующая отметка
опорная точка
-  уклон по тротуарам в промилле
расстояние между опорными
точками в метрах
-  водоотводный лоток

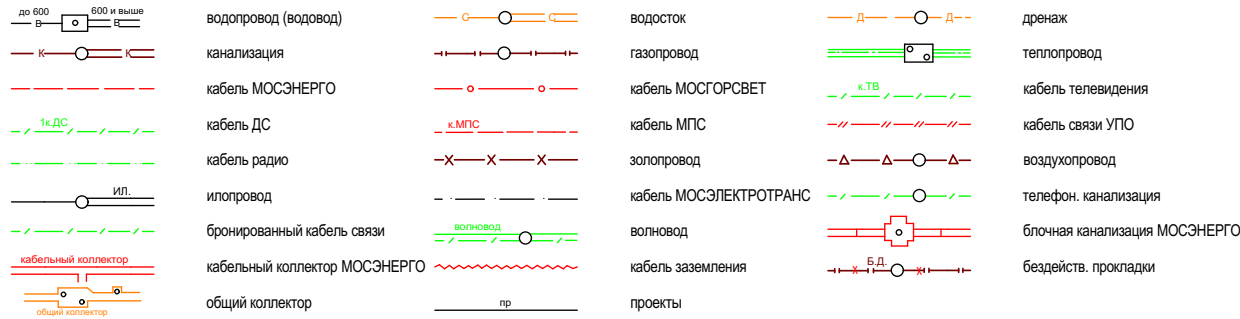
...ский план смонтирован
2023, выданной ГУП "

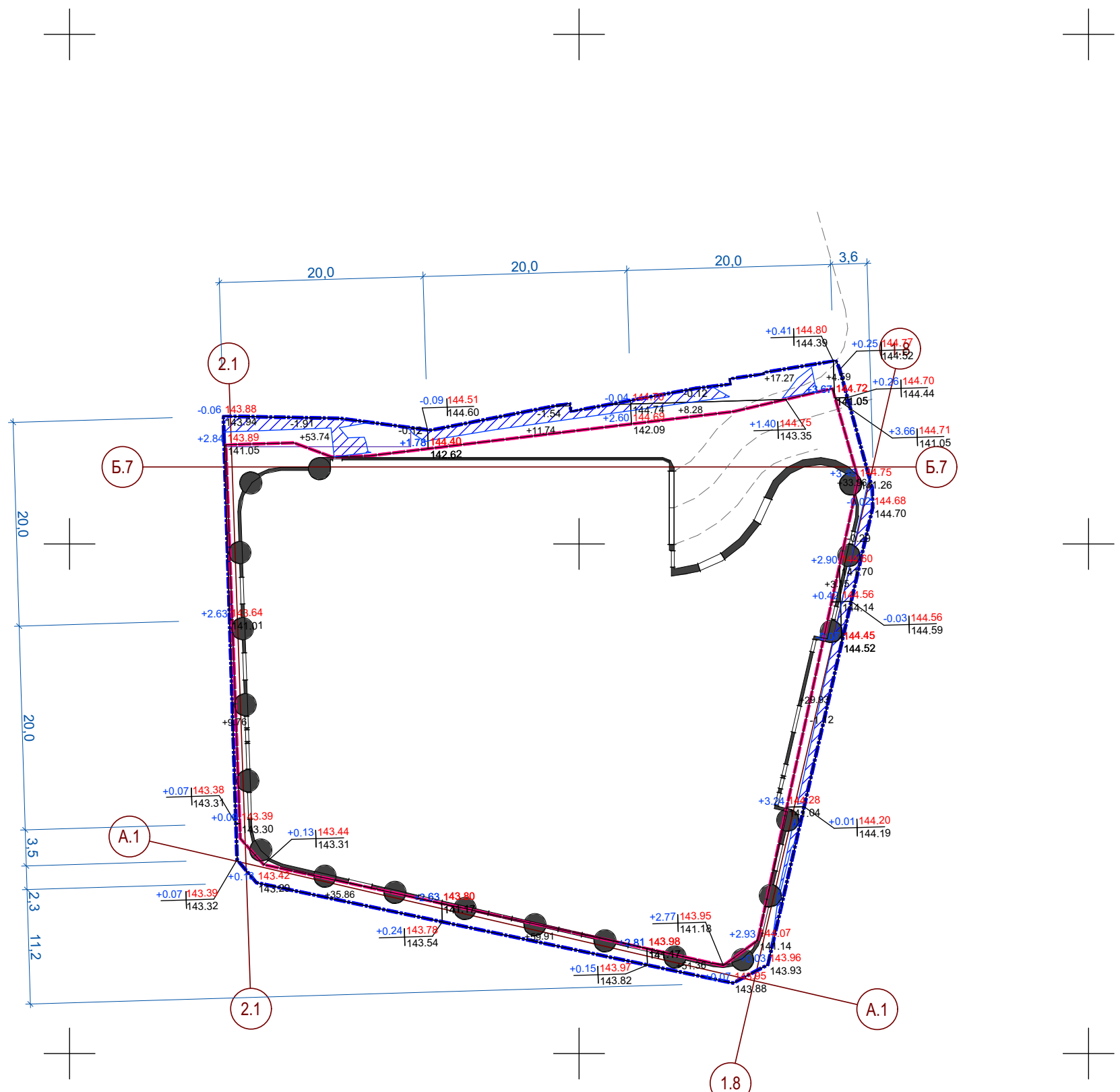
Дадуква О.Е.

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
система координат: Московская; система высот: Московская

						З/3871-23 - ИДИ-Г						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Наименование объекта: Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20						
Разработал						Заказчик: ООО "СЗ Третий Рим"						
Полевые работы	Беленко Г. И.			31.07.23		Местоположение (адрес) объекта: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20		Стадия	Лист	Листов		
Камерал. работы	Воронова О. А.			31.07.23				И		1		
ЛТР (Кр.лин.)	Невзражин А. А.			31.07.23								
ОТК	Седова А. М.			31.07.23		Номенклатура: А-Х-07-06, А-Х-07-07		ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН (М 1:500) МОСКОМАРХИТЕКТУРА © ГБУ "Мосгоргеотрест"				
						Заказчик ООО «ТРЕТИЙ РИМ»				752-3-К-ПЗУ		
						«Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями» по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата							
ГАП	Дадукова				12.23	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов		
Разраб.	Громова				12.23			П	3			
						План организации рельефа 1:500					ЦИМАЙЛО ЛЯШЕНКО ПАРТНЕРЫ	
Н.контр.	Насырова				12.23							

Условные обозначения линий градостроительного регулирования





Площадь картограммы - 346.45 м² , в том числе:
Насыпь - 268.29 м²
Выемка - 78.16 м²
0 работы - 0.00 м²

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

----- граница земляных работ в ГПЗУ

▬ проектируемые здания

▬ контур подземной части зданий

- - - линия нулевых работ

▨ выемка

рабочая отметка

красная (проектная) отметка

142,43

142,62 черная (существующая) отметка

0,97

объем земли

ПРИМЕЧАНИЯ

1. План земляных масс выполнен методом квадратов на основе плана организации рельефа.
2. В картограмме проектные отметки даны по верху покрытий.
3. Объем земляных масс дан в плотном состоянии.
4. * Объем грунта из-под подземных частей зданий в расчетах не учтен и указан информационно в соответствии с разделом Конструктивные решения.
5. ** Объем грунта из-под проектируемых сетей в расчетах не учтен
6. В соответствии с техническим отчетом по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки проектной документации (НикБ-6-2022/0329-ИЭИ от 26.01.2023г.) санитарно-эпидемиологическое состояние исследуемой территории является благополучным: почвы и грунты участка изысканий относятся к допустимой категории загрязнения и, согласно СанПин 2.1.3684-21, могут быть использованы без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

						Заказчик ООО «ТРЕТИЙ РИМ»							752-3-К-ПЗУ
						«Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями» по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20							
Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата								
ГАП		Дадуква			12.23	Схема планировочной организации земельного участка					Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Громова			12.23						П	4	
Н.контр.		Насырова			12.23	План земельных масс 1:500					ЦИМАЙЛО ЛЯШЕНКО ПАРТНЕРЫ		

Инь. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №	Согласовано



Условные обозначения линий градостроительного регулирования

граница	границы территорий общего пользования: улично-дорожной сети	зп	границы лесопарковых зеленых поясов	кп тп	границы территорий общего пользования
граница	границы береговых полос	зона регулирования материальной выноса	границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности	кп кв	границы объектов природного комплекса города Москвы
	границы водохранилищ	пак	границы полос отвода железных дорог	кп мд	границы территорий, занятых линейными объектами
граница зона ООП	границы охранных зон объектов культурного наследия	зашщная зона ООП	границы защитных зон объектов культурного наследия		границы зон затопления и подтопления
	границы приэрозийной территории		границы зон охраняемого объекта	зона / пояс санитарной охраны	границы зон I пояса санитарной охраны
зона / пояс санитарной охраны	границы зон II пояса санитарной охраны		границы прибрежных защитных полос	зона охраняемого объекта	границы зон охраняемого военного объекта
режим	границы режимов регулирования градостроительной деятельности	граница зона регулирования застройки	границы зон ограничения передающего радиотехнического объекта	зона регулирования радиотехнического объекта	границы зон охраняемого природного ландшафта
граница зона ООП	границы охранных зон особо охраняемых природных территорий	санитарно-защитная зона	границы санитарно-защитных зон	зона ООП	границы особо охраняемых зеленых территорий
граница зона I электротехнической	границы охранных зон объектов электроэнергетики	граница зона ОЭ электротехнической	границы охранных зон объектов инфраструктуры метрополитена	граница зона связи	границы охранных зон линий и сооружений связи
граница зона тугоплавкости	границы охранных зон трубопроводов		границы охранных зон стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей среды		границы охранных зон пунктов государственной геодезической, аэрофотосъемочной и геоинформационной сети
зона минимальных расстояний	границы зон минимальных расстояний	граница зона безопасной	границы охранных зон тепловых сетей	тепловая зона	границы территорий объектов культурного наследия
зона ООП	границы зон охраны объектов культурного наследия	зона ООП	границы территорий, застрахованных для образования особо цен. природных территорий	природная зона	границы технических зон инженерных коммуникаций и сооружений
техническая зона метрополитена	границы технических зон метрополитена	зона безопасного пешеходного перехода	границы пешеходных пешеходных зон		границы полос водозащитных сооружений на водохранилищах
линия застройки	границы линий застройки	кп ОПС	границы территорий общего пользования ОДМС	зона сооружений метрополитена	границы транспортных сооружений
зона I пояса санитарной охраны	границы зон I пояса санитарной охраны	зона I пояса санитарной охраны	границы зон II пояса санитарной охраны	зона связи / пояс санитарной охраны	границы жилой зоны II пояса санитарной охраны
зона II пояса санитарной охраны	границы зон II пояса санитарной охраны	пункт охраны	границы памятных природы	режим	границы режимов природного комплекса

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

	воздуховод (воздувод)		воздухоток		дренаж
	канализация		газопровод		тепловод
	кабель МОСЭНЕРГО		кабель МОСГОРСВЕТ		кабель телевидения
	кабель ДС		кабель МПС		кабель связи УПО
	кабель радио		золопровод		воздухопровод
	линовод		кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС		телефон. канализация
	бипроводный кабель связи		волновод		блочная канализация МОСЭНЕРГО
	кабельный коллектор		кабель заземления		бездейств. прокладка
	общий коллектор		проты		
			протекты		

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилой дом с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями	Проектируемое 8 этажей

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница земельного участка
-  проектируемые здания и сооружения
-  нависающая часть здания
-  контур подземной части здания
-  оси здания
-  мощение пешеходных зон
-  проектируемые проезды с покрытием из плитки
-  существующие проезды из асфальтобетона
-  существующий пожарный гидрант
-  въезд / выезд в подземную автостоянку
-  основные входы в здание
-  пути движения автотранспорта
-  пути движения пожарной техники
-  пути движения хозяйственной техники
-  площадки установки пожарной техники (6x12 м)

Данный топографо-геодезический план смонтирован в электронном виде на геоподоснове по заказу № 3/3871-23-ИГДИ от 31.07.2023, выданной ГУП "Мосгортрест", и является её точной копией.

Главный архитектор проекта  Дадукова О.Е.

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ
НА 17.07.23
ПРОЕКТИРОВАНИЕ ВЫПОЛНИТЬ В УВЯЗКЕ С СУЩЕСТВУЮЩИМИ ОТМЕТКАМИ

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
система координат: Московская; система высот: Московская

						3/3871-23 - ИГИ-Г				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Наименование объекта: Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20				
Разработан						Заказчик: ООО "СЗ Третий Рим"				
Полевые работы	Беленко Г. И.				31.07.23	Местоположение (адрес) объекта: г. Москва, Никитский бульвар, вл. 6/20		Стадия	Лист	Листов
Камерал. работы	Воронова О. А.				31.07.23	Номенклатура: А-Х-07-06, А-Х-07-07		И		1
ЛТР (Кр.лин.)	Невразин А. А.				31.07.23					
ОТК	Седова А. М.				31.07.23	ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН (М 1:500)		МОСКОВАРХИТЕКТУРА © ГБУ "Мосгортреестр"		

