

Общество с ограниченной ответственностью  
«Архитектурная мастерская «Сергей Киселев и Партнеры»

Заказчик: ООО "Специализированный застройщик «Дельта Ком»

**Жилой комплекс с подземной автостоянкой,  
расположенный по адресу:  
РФ, г. Москва, поселение Московский, в районе деревни  
Румянцево**

**1 этап - Объекты жилого назначения**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**РАЗДЕЛ 2. Схема планировочной организации земельного участка**

**Книга 1. Схема планировочной организации земельного участка  
жилой зоны**

469-3 – ПЗУ



Москва 2019

Общество с ограниченной ответственностью  
«Архитектурная мастерская «Сергей Киселев и Партнеры»

Заказчик: ООО "Специализированный застройщик «Дельта Ком»

**Жилой комплекс с подземной автостоянкой,  
расположенный по адресу:  
РФ, г. Москва, поселение Московский, в районе деревни  
Румянцево**

**1 этап - Объекты жилого назначения**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **РАЗДЕЛ 2. Схема планировочной организации земельного участка**

#### **Книга 1. Схема планировочной организации земельного участка жилой зоны**

469-3 – ПЗУ

Генеральный директор



Шварцман И.З.

Главный инженер проекта

A blue ink signature, likely belonging to N.V. Kuznetsova.

Кузнецова Н.В.

Главный архитектор проекта

A blue ink signature, likely belonging to A.V. Medvedev.

Медведев А.В.

Москва 2019



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### Схема планировочной организации земельного участка

#### Общая часть

Проектная документация для строительства ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА С ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, поселение Московский, в районе деревни Румянцево, разработана на основании:

- Договора с заказчиком №15-18-G (469-3);
- Градостроительного плана земельного участка №RU77239000-040348 от 29.09.2018 (кадастровый номер участка 77:17:0110505:9);
- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком;
- Альбома архитектурно-градостроительных решений (АГР);
- Специальных технических условий в части обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства, согласованного в УНПР Главного управления МЧС России по г.Москве для корпуса №1 - № 935-4-8 от 03.04.2019; для корпуса №2 - № 934-4-8 от 03.04.2019; для корпуса №3 - № 932-4-8 от 03.04.2019; для корпуса №4 - № 929-4-8 от 03.04.2019; для корпуса №5 - № 928-4-8 от 03.04.2019.

В настоящее время участок свободен от строений и инженерных коммуникаций.

В соответствии с ГПЗУ участок состоит из трех подзон.

Подзона №1 площадью 5,7199 га предназначена для строительства многоквартирной жилой застройки.

Подзона №2 площадью 0,5020 га предназначена для строительства дошкольной образовательной организации.

Подзона №3 площадью 1,0630 га предназначена для строительства общеобразовательной организации.

Проектные значения параметров и других проектных характеристик комплекса, а также проектируемые мероприятия по обеспечению его безопасности выполнены в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Данная Проектная документация предназначена для строительства многоквартирной жилой застройки на территории Подзоны №1.

#### 1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок занимает северную часть территории офисного парка «Comcity». К северу от участка расположены дачные участки и лесной массив. К западу – деревня Румянцево. К югу – зарезервированная под строительство офисного комплекса территория, примыкающая к находящемуся в стадии проектирования комплексу фазы «Браво». С восточной стороны расположен участок технического обеспечения комплекса «Comcity» и далее за дорогой – линия ЛЭП и территория бизнес-парка Румянцево с лесным массивом. С западной и восточной сторон участок окружен дорогами, связывающими его с другими очередями офисного парка и Киевским шоссе. В перспективе предполагается строительство дорожно-транспортной сети вокруг всей территории парка «Comcity». Рельеф на участке понижается от западной и северо-западной границы к юго-западной, примерно на 4,46 м с отм.194,79 до отм.190,33.

#### 2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	469-3-ПЗУ.1.ПЗ			
Ген. директор	Шварцман					Жилой комплекс с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, поселение Московский, в районе деревни Румянцево	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Медведев						П	1	
ГИП	Кузнецова						ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ «СЕРГЕЙ КИСЕЛЕВ И ПАРТНЕРЫ»		





Основные технические показатели земельного участка

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка в границах ГПЗУ	м2	72 849
2	Площадь участка в границах проектирования (подзона №1)	м2	57 199
3	Площадь застройки наземной части, в том числе:	м2	12 196
4	Корпус 1	м2	2 249
5	Корпус 2	м2	2 783
6	Корпус 3	м2	2 388
7	Корпус 4	м2	2 388
8	Корпус 5	м2	2 388
9	Площадь твердых покрытий (проезды, тротуары, засыпка гравием в зоне проездов)	м2	23 569
10	Площадь озеленения (проницаемых покрытий), в том числе:	м2	21 434
11	Площадь мягких покрытий (детские и спортивные площадки)	м2	1 957
12	Площадь покрытий с применением газонной решетки	м2	1 173
13	Площадь озеленения (газоны, цветники, мульчирование)	м2	13 879
14	Покрытие из террасной доски	м2	1 313
15	Засыпка гравием	м2	3 112

**5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**

В настоящее время участок свободен от всех строений и инженерных коммуникаций, за исключением сети газоснабжения (d=160 ср.д п/э Р<0,3Мпа АО"Мосгаз" ООО"Стройинвест"), проходящей вдоль восточной границы участка.

На участке отсутствуют зеленые насаждения, подлежащие вырубке в соответствии с перечетной ведомостью.

**6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

План организации рельефа разработан в проектных горизонталях сечением рельефа через 0.10 м в соответствии с проектируемым генпланом на топографической съёмке ГБУ "Мосгоргеотрест" в М 1:500, Заказ №3/6592-18-08.11.2018г. Исходными материалами послужили инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания. Проектируемый рельеф выполнен в увязке с существующими отметками прилегающей территории. Перепад в рельефе погашается подпорными стенками и откосами заложением 1:1.5. Откосы крепятся двойным посевом газонных трав. Водоотвод осуществляется в проектируемые водоотводные лотки и решетки закрытой системы проектируемых водостоков.

План земляных масс разработан на основе:

- а) плана организации рельефа;
- б) топографической съёмки ГБУ "Мосгоргеотрест" в М 1:500.

В соответствии с вертикальной планировкой, участок характеризуется абсолютными отметками: 194,20 в южном углу участка, 194,50 - в восточном углу участка, 193,6 - в северном углу участка, 194,05 – в западном углу подзоны №1.

						Лист
						3
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	



## 8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Подъезд транспорта к участку предусмотрен со стороны Киевского шоссе по существующим дорогам. Пространство дворов и бульвар недоступны для автотранспорта, за исключением пожарной техники. Загрузка помещений нежилого назначения, вывоз мусора и подъезды к входным группам жилой части комплекса, включая машины скорой помощи, осуществляются вдоль внешнего периметра застройки. Въезды (выезды) в подземные автостоянки выполнены по крытым рампам с электроподогревом. Вдоль проездов размещены стоянки для временного хранения легкового автотранспорта.

### Расчет потребности в машино-местах

№ п.п.	Функциональная зона	Расчетная единица	Кол-во машино-мест на расчет. единицу	Кол-во расч. единиц в проекте	Кол-во машино-мест расчетное
1	Квартиры	1000 жителей	343 x 0,9 (90%)	2,033	628
2	Машино-места для временного хранения	Количество машино-мест по п.1 (641м.м)	0,25	628	157
3	Фитнес-центр (-1 этаж)*	100м <sup>2</sup> общей площади	2	1,76	4
4	Кофейня на 38 п.м. (-1 этаж)	100 мест	10	0,38	4
5	Магазин непродовольственных товаров (-1 этаж)*	100м <sup>2</sup> общей площади	2	1,184	2
6	Магазин непродовольственных товаров (-1 этаж)*	100м <sup>2</sup> торговой площади	2	0,724	2
7	Салон красоты	100 посещений	2	0,08	1
8	Магазин продовольственных товаров*	100м <sup>2</sup> торговой площади	2	1,484	3
9	Магазин продовольственных товаров*	100м <sup>2</sup> торговой площади	2	1,087	2
10	Аптечный пункт*	100м <sup>2</sup> торговой площади	2	0,619	2
11	Отделение банка	100 работающих	7	0,05	1
12	Магазин непродовольственных товаров*	100м <sup>2</sup> торговой площади	2	0,70	2
13	Офис	100 работающих	7	0,09	1
14	Мультисервис (бытовые услуги)*	рабочее место приемщика	1	4	4
15	Салон красоты	100 посещений	10	0,08	1
16	Магазин непродовольственных товаров (цветы)*	100м <sup>2</sup> торговой площади	2	0,69	2
17	Стоматология	100 посещений	2	6	1
18	Блок помещений офиса управляющей компании и диспетчерской - пожарного поста (-1 этаж)	100 работающих	7	0,3	2
19	ИТОГО, в том числе:				819
20	для временного хранения, в том числе:				191
21	для встроенных помещений обслуживания (нежилого назначения)				34

#### Примечания

1. Расчет произведен в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 (пп.11.3, 11.19, Приложение К).
2. \* - расчет произведен в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 (Приложение Ж)

В комплексе запроектировано 843 машино-места, из которых в подземной части корпусов размещено 789 машино-мест, на территории комплекса – 54 машино-место. Таким образом, нормативная обеспеченность в машино-местах выполняется.

#### Проектное количество машино-мест

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Итого
1	Количество машино-мест в подземной автостоянке, в том числе:	м.м.	111	156	174	174	174	789
2	- для жилой части	м.м.	98	122	140	140	140	640
3	- для временного хранения, в том числе:	м.м.	13	34	34	34	34	149
4	- для всех категорий инвалидов, в том числе:	м.м.	4	4	4	4	4	20
5	- для инвалидов-колясочников	м.м.	2	2	2	2	2	10
6	Количество машино-мест для временного хранения, расположенных на территории	м.м.						54
7	ИТОГО	м.м.						843

В соответствии с п.4.2.1 СП 59.13330.2012, а так же с Задаанием на проектирование, не менее 10% от гостевых машино-мест предназначены для инвалидов всех категорий, в том числе половина из них (5%) - специализированных расширенных для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках.

В подземных автостоянках размещены в каждом корпусе по 4 машино-места для инвалидов всех категорий, в том числе по 2 машино-места для инвалидов-колясочников.

Так же, в подземной части корпусов 3, 4 и 5 запроектировано 55 мест для хранения мотоциклов.

#### 10. Нормативные документы

1. Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521.

2. Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 17 апреля 2019 г. № 831 в частях, не противоречащих перечню национальных стандартов, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521.

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. N 87 г. Москва "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию"

4. Специальные технические условия в части обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства, согласованного в УНПР Главного управления МЧС России по г. Москве.

									Лист
									6
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	469-3-ПЗУ.1.ПЗ			





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- ГРАНИЦА УЧАСТКА 77:17:0110505:9
  - ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ОФИСНОГО ПАРКА "СОМСИТИ"
  - ГРАНИЦА САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЙ ЗОНЫ ДЛЯ АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНО-ТОРГОВОГО ЦЕНТРА "ТЕЛЕКОМ СИТИ"
  - ПРОЕКТИРУЕМАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА (ФАЗА "ДЕЛЬТА")
  - ПЕРСПЕКТИВНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
  - СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА
  - ПРОЕКТИРУЕМОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ
  - ДОРОГИ И ПРОЕЗДЫ
  - СУЩЕСТВУЮЩИЙ ЛЕСНОЙ МАССИВ
  - ВОДОЕМЫ
  - ОХРАННАЯ ЗОНА ЛЭП
  - M СТАНЦИЯ МЕТРОПОЛИТЕНА "РУМЯНЦЕВО"

- ПОДЗОНЫ:**
- N1 ПОДЗОНА N1 (5,7199га), НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – МНОГООКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА, СПОРТИВНЫЙ ОБЪЕКТ
  - N2 ПОДЗОНА N2 (0,5020га), НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – ДОШКОЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
  - N3 ПОДЗОНА N3 (1,0630га), НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

- ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ:**
- 1 ЖИЛОЙ КОРПУС 1
  - 2 ЖИЛОЙ КОРПУС 2
  - 3 ЖИЛОЙ КОРПУС 3
  - 4 ЖИЛОЙ КОРПУС 4
  - 5 ЖИЛОЙ КОРПУС 5
  - 6 ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (ОО)
  - 7 ДОШКОЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (ДОО)
  - 8 ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС, СОСТОЯЩИЙ ИЗ 2Х ЗДАНИЙ, ГОСТИНИЦЫ И АВТОСТОЯНКИ (ФАЗА "БРАВО")
  - 9 ЛОКАЛЬНЫЕ ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ
  - 10 ГАЗОВАЯ КОТЕЛНЯ
- СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ:**
- 10 ОФИСНЫЙ ПАРК "СОМСИТИ", ФАЗА "АЛЬФА"
  - 11 БИЗНЕС-ПАРК "РУМЯНЦЕВО"
  - 12 ОТЕЛЬ "ИНСАЙД-БИЗНЕС"
  - 13 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ (Д. РУМЯНЦЕВО)
  - 14 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ (СНТ МЕДИК-РУМЯНЦЕВО)

- ПЕРСПЕКТИВНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО:**
- 6 ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (ОО)
  - 7 ДОШКОЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (ДОО)
  - 8 ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС, СОСТОЯЩИЙ ИЗ 2Х ЗДАНИЙ, ГОСТИНИЦЫ И АВТОСТОЯНКИ (ФАЗА "БРАВО")
  - 9 ЛОКАЛЬНЫЕ ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ
  - 10 ГАЗОВАЯ КОТЕЛНЯ

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ЛИНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ:**
- |  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| <span style="color: red;">—</span> граница территории улично-дорожной сети   | Существующие                               | Вид прокладки         |
| <span style="color: red;">- - - - -</span> граница озелененных территорий  | <span style="color: red;">—</span> в       | Водопровод            |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница водных объектов   | <span style="color: red;">—</span> к       | Канализация           |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница линий регулирования застройки, геоинженерных зон и окончателенно неутвержденные | <span style="color: red;">—</span>         | Газопровод            |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница полосы отвода железных дорог  | <span style="color: red;">—</span> / / / / | Телефон               |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница территории промышленных зон   | <span style="color: red;">—</span> — — — — | Эл. кабели            |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница коммунальных зон  | <span style="color: red;">—</span> — — — — | Теплосеть             |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница территории памятников истории и культуры  | <span style="color: red;">—</span> — — — — | Водосток              |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница охраняемых зон памятников истории и культуры                                    | <span style="color: red;">—</span> — — — — | Радиокабель           |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница историко-культурных заповедных территорий                                       | <span style="color: red;">—</span> — — — — | Радио-воздушн. кабель |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница охраняемой зоны ансамбля Московского Кремля                                     | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница особо охраняемых природных территорий   | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница территории природного комплекса   | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница памятников природы  | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница зон ограниченного застройки   | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница режимов градостроительной деятельности на территориях природного комплекса      | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница береговых полос   | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница прибрежных полос  | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница водораздельных зон  | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница зон санитарной охраны   | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница жестких зон санитарной охраны   | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница санитарно-защитных зон  | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |
| <span style="color: red;">- · - · -</span> граница особо охраняемых зеленых территорий   | <span style="color: red;">—</span> — — — — |                       |

ГРАНИЦА УЧАСТКА НАНЕСЕНА ПО МАТЕРИАЛАМ, ПРЕДСТАВЛЕННЫМ ЗАКАЗЧИКОМ 31.01.2019г. ДАННЫЙ МАТЕРИАЛ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАН ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ.

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.01.2019 г.

Без печати ГБУ "Мосгорэлектротрест" недействителен. Использование другими организациями не допускается.		СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН с выделенными подземными инженерными коммуникациями и линиями градостроительного регулирования		МОСКОВАРХИТЕКТУРА © ГБУ "Мосгорэлектротрест"	
Полевые работы	Варанова О.А.	08.02.19	Заказ № 3/1383-18	от 25.01.19	
Порядок работ	Варанова О.А.	08.02.19	Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "Дельта Ком"		
Корректировка	Преснова Т.А.	08.02.19	Наименование объекта: 77:17:0110505:9		
ЛПР (кр. лин.)	Жаров Ю.В.	08.02.19	Адрес объекта: г. Москва, п. Московский, в районе деревни Румянцево		Лист 1
Дубликат кр. лин.			Номенклатура: С-IV-5		Лист 1
Дата выпуска заказа: 08.02.2019 г.				Масштаб 1:2000	

±0.000 = 194.300					
469-3-ПЗУ.1					
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС С ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РД, Г. МОСКВА, ПОСЕЛЕНИЕ МОСКОВСКИЙ, В РАЙОНЕ ДЕРЕВНИ РУМЯНЦЕВО. ОБЪЕКТЫ ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ					
ИЗМ.	КОПЧ.	ЛИСТ	ИЗ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА
1	П	МЕДВЕДЕВ			
2	П	КУЗНЕЦОВА			
3	П	ГРУДЕНА			
4	П	КАМИНСКОЯ			
5	П	МЕДВЕДЕВ			
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА				Страна	Лист
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:2000				П	1
ООО "АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ЗЕЛЕНАЯ И ПАРТНЕРЫ"				Листов	

СОПЛИКОВАННО: ИМБ, N ПОДЛ., ПОДЛ. И ДАТА, ВЗАМЕН ИМБ, N ПОДЛ.



