



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**«АФА»**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Жилой комплекс с подземной автостоянкой  
г.Москва, ЦАО, Большой Ордынский переулок, вл.4

### **Раздел 2 «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»**

**Шифр: 1901-2015ФМ**

Заказчик: АО «ЯХТ-ФАРМ»  
Генеральный директор

Анашкин К.Ю.

Генпроектировщик: «Проектная мастерская R3»  
Генеральный директор  
Главный архитектор проекта

Пылев А.В.  
Трецилина Е.В.

Из	№ док	Подп.	Дата

Москва  
2015

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

№	Обозначение	Наименование	Примечание (исполнители)						
<b>Раздел 1. Пояснительная записка. Исходные данные</b>									
1.	1901-2015ФМ-П-ПЗ	Общая пояснительная записка	ООО "ПМ Эрз"						
<b>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка</b>									
2.	1901-2015ФМ-П-СПОЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. (Генеральный план, Вертикальная планировка, Благоустройство, Озеленение)	ООО "АФА"						
<b>Раздел 3. Архитектурные решения</b>									
3.	1901-2015ФМ-П-АР	Архитектурные решения	ООО "ПМ Эрз"						
<b>Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения</b>									
4.1	1901-2015ФМ-П-КР.1	Конструктивные и объемно-планировочные решения	ООО "ПМ Эрз"						
4.2	1901-2015ФМ-П-КР.2	Расчетная книга. Расчет несущего каркаса здания.	ООО "ПМ Эрз"						
4.3	1901-2015ФМ-П-КР.3	Расчет несущего каркаса здания на прогрессирующее обрушение в чрезвычайных ситуациях и мероприятия по защите конструкций здания от прогрессирующего обрушения при ЧС, в том числе при пожаре.	ООО "ПМ Эрз"						
4.4	1901-2015ФМ-П-КР.4	Расчет несущего каркаса здания на образование карстовой воронки	ООО "ПМ Эрз"						
<b>Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений</b>									
5.1	1901-2015ФМ-П-ИОС-ЭОМ	Система электроснабжение	ООО ППФ "АК"						
5.2	1901-2015ФМ-П-ИОС-В	Система водоснабжения	ООО ППФ "АК"						
5.3	1901-2015ФМ-П-ИОС-К	Система водоотведения	ООО ППФ "АК"						
5.4.1	1901-2015ФМ-П-ИОС-ОВ	Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха и противодымная вентиляция	ООО ППФ "АК"						
5.4.2	1901-2015ФМ-П-ИОС-ИТП	Индивидуальный тепловой пункт	ООО ППФ "АК"						
5.5	1901-2015ФМ-П-ИОС-СС	Сети связи	ООО ППФ "АК"						
5.7	1901-2015ФМ-П-ТХ	Технологические решения автостоянки	ООО "МОССТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИЯ"						
		<b>1901-2015ФМ-П</b>							
		<b>Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: Москва, ЦАО, Б.Ордынский пер. вл. 4</b>							
		<b>Состав проекта</b>							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Стадия</th> <th>Лист</th> <th>Листов</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>		Стадия	Лист	Листов	П	1	3
Стадия	Лист	Листов							
П	1	3							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Проектная Мастерская Эрз</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"></td> </tr> </tbody> </table>		Проектная Мастерская Эрз					
Проектная Мастерская Эрз									
									

СОГЛАСОВАНО:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

5.8	1901-2015ФМ-П-ИОС-НВ	Наружные сети водопровода	ООО "Инжситиком"
5.9	1901-2015ФМ-П-ИОС-НК	Наружные сети канализации	ООО "Инжситиком"
5.10	1901-2015ФМ-П-ИОС-НЛ	Наружные сети водостока	ООО "Инжситиком"
5.11	1901-2015ФМ-П-ИОС-НСС	Наружные сети связи	ООО "ПМ Эр3"
<b>Раздел 6. Проект организации строительства</b>			
6.	1901-2015ФМ-П-ПОС	Проект организации строительства	ООО "ПМ Эр3"
6.1	1901-2015ФМ-П-ПОС.1	Проект организации строительства. Наружные сети водопровода, канализации и водостока	ООО "Инжситиком"
6.2	1901-2015ФМ-П-ПОС.2	Проект организации строительства. Наружные сети связи	ООО "Инжситиком"
<b>Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства</b>			
7.	1901-2015ФМ-П-ПОРД	Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	ООО "ПМ Эр3"
<b>Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды</b>			
8.	1901-2015ФМ-П-ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	ООО "ПМ Эр3"
<b>Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности в полном объеме.</b>			
9.	1901-2015ФМ-П-ППМ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	ООО "Пожарный инженер"
9.2	1901-2015ФМ-П-АПС/СОУЭ	Автоматическая пожарная сигнализация Система оповещения и управления эвакуацией	ООО "ПМ Эр3"
<b>Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов</b>			
10.	1901-2015ФМ-П-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	ООО "ПМ Эр3"
10.1	1901-2015ФМ-П-ТБЭО	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	ООО "ПМ Эр3"
<b>Раздел 11.1 Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требования оснащения зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.</b>			
11.1	1901-2015ФМ-П-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требования оснащения зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.	ООО "ПМ Эр3"
11.2	1901-2015ФМ-П-ТБЭ	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ.	ООО "ПМ Эр3"
			Лист
			1901-2015ФМ-П
			2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.
Подпись		Дата	

СОГЛАСОВАНО:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.





## СПРАВКА ГИПА

Проектная документация разработана в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, заданием на проектирование, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений, а так же техническими условиями, выданными органами Государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями при согласовании исходно-разрешительной документации, предусматривает взрывопожарную безопасность объекта и отвечает требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Пылев А.В.



## А) Характеристика земельного участка.

### 1.1 Градостроительная характеристика.

Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии с требованиями ГПЗУ № RU77 130000-003647 (далее – ГПЗУ) и документами об использовании земельного участка (указаны ниже по тексту).

Данная проектная документация выполняется с целью сохранения исторической и природной среды объектов культурного наследия и приспособления под современное использование территории ансамбля усадьбы XVIII-XIX веков и прилегающей территории, входящей в состав объединенной охранной зоны памятников истории и культуры г. Москвы, а также градостроительной среды и восстановления утраченных ценных элементов архитектурного облика застройки квартала.

Проектируемый комплекс располагается на реорганизуемой производственной территории бывшей кондитерской фабрики «РОТ ФРОНТ». Владение, сформировавшееся в начале XX века, включает в себя участок городской усадьбы на перекрестке улицы Малая Ордынка и Б. Ордынского переулка и участок с фабричными корпусами, построенными на рубеже XIX-XX вв. и в советское время.

Проектные решения основываются на принятом направлении развития территории, отраженном в «Генеральном плане» и «Проекте правил землепользования и застройки» г.Москвы, а также следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 77:01:0002010:14 серии 77АМ №464820 от 14.10.2010 по адресу: г. Москва, Б.Ордынский переулок,вл. 4,строения 2-7.

2. Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-01-034676 от 17 марта 2010 г)

3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание по адресу: г. Москва, Б.Ордынский переулок,д. 4,строение 1.Кадастровый номер77-77-14/011/2010-038 серии 77АМ №464823 от 14.10.2010.

4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание по адресу: г. Москва, Б.Ордынский переулок, д. 4,строение 2.Кадастровый номер 173725 серии 77АМ №464821 от 14.10.2010 .

5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание по адресу: г. Москва, Б.Ордынский переулок, д. 4,строение 3.Кадастровый номер 173720 серии 77АМ №464822 от 14.10.2010 .

6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание по адресу: г. Москва, Б.Ордынский переулок, д. 4,строение 4. Кадастровый номер 173717 серии 77АМ №464827 от 14.10.2010 .

7. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание по адресу: г. Москва, Б.Ордынский переулок ,д. 4,строение 5.Кадастровый номер 173713 серии 77АМ №464824 от 14.10.2010 .

8. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание по адресу: г. Москва, Б.Ордынский переулок, д. 4,строение 6.Кадастровый номер 173707серии 77АМ №464825 от 14.10.2010.

9. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание по адресу :г. Москва, Б.Ордынский переулок, д. 4,строение 7.Кадастровый номер 173700серии 77АМ №464826 от 14.10.2010.

10. Историко-архитектурное обследование, Историко –культурный опорный план, Мастерская 20 ГУИП « Моспроект-2» им. М.В. Посохина.2005 г.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

11. Историко-архитектурное обследование, Историко –культурный опорный план, объектов культурного наследия, ГУП НИПИ Генплана г. Москвы,2010г.

12. Проект предмета охраны объекта культурного наследия, согласованный Моском-наследием;

13. Задание на проектирование объекта;

14. Предпроектное предложение по жилому комплексу с подземной автостоянкой по адресу :г. Москва , Б.Ордынский пер.вл.4, АБ «Рождественка»,2011 г.

15. Регламентный буклет (Свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения).

16. ГПЗУ № RU77 130000-003647

17. Отчет об инженерно-геологических условиях на участке строительства.ООО «Инженерная Геология», Москва 2011 г.

18. Технические условия на присоединение к городским сетям;

При проектировании комплекса учтены рекомендации проведенных историко-архитектурных и историко-культурных исследований существующей застройки, «проекта предмета охраны объекта культурного наследия по адресу: г. Москва, Большой Ордынский переулок, вл.4, стр.1, 2,3, 7», согласованного Комитетом по культурному наследию г. Москвы (N2 16-02-4091/7-(2)-1 от 23.09.2008).

При проектировании соблюдены все требования, установленные разработанным НПО N238 ГУП «НИИПИ Генплана г. Москвы» проектом режимов использования земель и градостроительных регламентов на территории западной части квартала 395 ЦАО г. Москвы.

Проектом предусмотрено (с учетом ограничений, по сохранению культурного наследия и регенерации исторической среды) реконструкция на месте строений 4-6,владения №4 по Б.Ордынскому переулку, Жилого комплекса с подземной автостоянкой.

Данный проект предполагает сохранение и восстановление традиционного композиционно-пространственного типа застройки владения в рамках специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в параметрах, определяемых на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа. Особое внимание в проекте уделено сохранению сложившихся высотных отметок в лучах видимости объектов культурного наследия, требованиям по упрощенным плановым очертаниям и объемным решениям объекта, требованиям по использованию традиционных строительных и отделочных материалов, а также созданию акцента на архитектурно-художественном приоритете ансамбля усадьбы в южной части исторического владения.

Участок граничит:

с севера – 3-4-этажное здание административного назначения по адресу: ул.Малая Ордынка, д.23;

с юга – Большой Ордынский переулок;

с запада – улица Малая Ордынка;

с востока – внутриквартальная территория с частичной застройкой.

## 1.2. Характеристика климатических условий.

Климат района работ сравнительно влажный, умеренно-континентальный и, согласно СНиП 23-01-99, характеризуется следующими основными показателями:

- средняя годовая температура воздуха - плюс 4,1 С;

- абсолютный минимум - минус 42 С;

- абсолютный максимум - плюс 37 С;

- количество осадков за год - 644 мм.

Преобладающее направление ветра:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- зимой (январь) – юго-западное; - весной (апрель) – южное;
- летом (июль) – северо-западное; - осенью (октябрь) – юго-западное.

Среднегодовая скорость ветра 0-3,8 м/с. Наибольшая среднемесячная скорость ветра отмечается в январе.

### 1.3. Характеристика инженерно-геологических и других природных условий.

Согласно данным технического заключения об инженерно-геологических условиях участка строительства проектируемого объекта, выполненного по материалам исследований ООО «Инженерная Геология»:

В геолого-литологическом строении до глубины бурения 26.0-29.0 м принимают участие (сверху-вниз): насыпной грунт песчано-глинистого состава (tQIV), песок желтовато-коричневый мелкий (aQ<sup>2</sup> III), глина красновато-коричневая (eCIII), известняк желтовато-серый (C<sub>3</sub> rI<sup>ks</sup>), глина красновато-коричневая (C<sub>3</sub> nV<sup>ks</sup>), мергель серовато-серый (C<sub>3</sub> rI<sup>ks</sup>).

В пределах глубины бурения 26.0-29.0м грунтовые воды представлены двумя водоносными горизонтами на уровне 5,9-9,0 м и 10,0-13,4 м.

Водоносный горизонт имеет спорадическое распространение. Водовмещающими породами являются пески средней крупности, а также песчаные прослои и системы трещин в глинистых породах.

Грунты относятся к «допустимой» категории загрязнения. По уровню валового содержания химических элементов выявлены тяжелые металлы, концентрации которых не превышают предельно-допустимые величины.

По степени эпидемической опасности грунты относятся к «чистой» категории загрязнения, патогенные организмы не выделены, гельминты не обнаружены.

Радиационных аномалий на участке строительства не выявлено, в грунтах радиационного загрязнения не выявлено.

По результатам радоноопасности участка значения не превышают нормативного предела для жилых домов и зданий социально-бытового назначения.

Участок проектируемого строительства относится к области площадки пробоотбора №1,2, для которой степень загрязнения оценивается как «чистая»; разрешается использование без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

### 1.4. Характеристика инженерно-топографических условий.

Инженерно-топографический план для участка в границах проектирования смонтирован в электронном виде из фрагментов заказа № 3/3113-15 от 25.05.2015г., выданного ГУП «Мосгоргеотрест» в М 1:500.

Согласно техническому отчету «Инженерно-геодезические изыскания для проектирования и строительства объекта, выполненного ГУП «Мосгоргеотрест», поверхность характеризуется ровным и слабоволнистым рельефом.

Рельеф характеризуется слабым уклоном в северном направлении и перепадом высотных отметок около 0,3-0,5 м. Поверхность участка характеризуется абсолютными высотами в пределах 129,30-128,0 м.

### Б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Для объекта проектируемого строительства санитарно-защитные зоны не установлены.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

## В) Обоснование планировочной организации земельного участка.

В части планировочной организации земельного участка обеспечивается соблюдение требований ГПЗУ в части выполнения требований и ограничений специального характера для участка 12: не осуществляется:

- изменения исторически сложившегося композиционно-пространственного типа застройки владения, архитектурных характеристик главных фасадов, ценных элементов исторической застройки, характера кровельных завершений, соотношения застроенных и открытых пространств;
- увеличение сложившихся высотных отметок в лучах видимости объектов культурного наследия;
- размещение рекламы, временных построек, киосков и прочее.

В части планировочной организации земельного участка обеспечивается соблюдение требований ГПЗУ в части выполнения требований и ограничений специального характера для участка 25 и 29: не осуществляется:

- изменение исторически сложившегося характера восприятия объектов культурного наследия.

Застройка участка формируется с учетом сохранения и воссоздания ряда сооружений и архитектурных элементов в соответствии с действующими нормами и правилами застройки в городе Москве и РФ. На территории объекта культурного наследия предполагаются мероприятия по воссозданию утраченной исторической градостроительной композиции, в частности:

- восстановление исторической ограды;

Решения генерального плана в целом опираются на исторически-сложившуюся планировочную структуру застройки бывшей кондитерской фабрики.

На территории фабричных корпусов проводятся мероприятия по организации упорядоченной градостроительной планировки с избавлением от хаотичного расположения строений советского периода. На данном участке предполагается реконструкция строения 4 по улице Малая Ордынка существующего фабричного здания с сохранением исторической стилистики его главного фасада.

Также предполагается строительство жилого здания, корпус «Б» в габаритах фабричных строений 6 и 7(северная часть), подлежащих частичной разборке и реконструкции и не представляющих исторической ценности, по восточной границе участка.

В расположении зданий учтена необходимость организации пожарного проезда ко всем зданиям, противопожарные нормы, нормы инсоляции и требования комфорта.

Высота проектируемых зданий комплекса определена с учетом анализа визуального восприятия элементов композиционно-пространственной структуры территории, существующих ограничений по высотности застройки и требованиями по инсоляции.

Въезд на территорию проектируемого комплекса спецтранспорта (пожарных автолестниц и скорой помощи), с устройством автоматических ворот в ограждении, отделяющем территорию жилого комплекса от территории усадьбы, организован со стороны улицы М.Ордынка. Въезд/выезд из подземной автостоянки расположены со стороны улицы Малая Ордынка. Парадный вход на территорию жилого комплекса организован со стороны ул.М.Ордынка, а вход в подъезды со стороны двора.

Пешеходные входы на территорию жилого комплекса запроектированы со стороны ул. Малая Ордынка. Предусматривается зонирование территории жилого комплекса и административно-офисной части.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

На первом этаже здания жилого комплекса, расположенного вдоль ул. Малая Ордынка, запроектированы нежилые помещения административного назначения. Данные помещения разбиты на блоки, имеющие отдельные входы со стороны улицы.

Вход и въезд на территорию усадьбы строений 2,3,7 организован отдельно со стороны Большого Ордынского переулка.

Проектом предполагается организация комфортного дворового пространства жилого комплекса для полноценного использования его жителями. Во дворе не предусмотрено движение и парковка автотранспорта. Проектом предусмотрено мощение гранитной брусчаткой, озеленение газонами, декоративными деревьями и кустарниками, цветочными клумбами. Организованы площадки отдыха для взрослых и детей.

Уровень земли вдоль фасадов жилого комплекса по Малой Ордынке имеет уклон в пределах абсолютных отметок 129.58 – 128.00. За условный ноль принята отметка чистого пола второго этажа и соответствует абсолютной отметке 131,40.

Проектируемый жилой комплекс находится в радиусе пешеходной доступности от ближайшей станции метрополитена 500-600 м.

Расчет парковочных мест жилого дома и офисных помещений выполнен в соответствии с СП 42.13330.2011. Предусмотрено парковочное место для маломобильной группы населения со стороны Большого Ордынского переулка.

<b>Количество м/м для постоянного размещения</b>	(350x130/1000x0,9)	<b>40 м/мест</b>
Площадь квартир по ГПЗУ, кв.м.		7 745, 0 кв.м.
Расчетная площадь на одного человека, кв.м.		59, 6 кв.м.
Количество проживающих человек		130 человек
Количество автомобилей на 1000 человек		350м/м
% м/мест для постоянного хранения		90%
<b>Количество м/м для временного размещения</b>	(350x130/1000x0,7x0,25)	<b>8 м/мест</b>
% м/мест для временного хранения		70%
<b>Количество м/м для нежилых помещений</b>		<b>12 м/мест</b>
из них Количество м/м для МГН		3 м/мест
% от общего количества м/мест (указанного в ГПЗУ 60 м/мест)		5%
из них количество м/м для МГН класса М4		5%
Выделено 1 м/м для МГН класса М4 на территории с габаритом места (6,0x3,6м), обозначенных специальными знаками.		

Проектируемый жилой комплекс сохраняет сложившийся морфотип застройки, бережно вписываясь в существующие границы участка. Предусматривается сохранение традиционных условий восприятия (в наиболее значимых лучах видимости) объектов культурного наследия - городские усадьбы XVIII-XIX вв. по Пятницкой улице (дом 48, строения 1, 2, 4) и Большому Ордынскому переулку (дом 4, строения 2,3,7).

3.2 Жилой комплекс состоит из 6-ти блоков различной конфигурации и этажности: "А"; "Б"; "В"; "Г"; "Д"; "Е".

Проектом предусматривается реконструкция 4-х этажного здания по ул. Малая Ордынка (блок "А" с сохранением исторического фасада с стороны ул. Малая Ордынка, с его последующим укреплением и сохранением стилистического решения, а также надстройка одного мансардного этажа, отступающего в глубину здания. Со стороны внутреннего двора фасад поддерживает стилистическое решение по проектируемому комплексу.

С восточной стороны участка запроектирован блок "Б" высотой 6 этажей. Функциональное назначение блока - жилье со встроенными нежилыми помещениями административного назначения. Входные группы изолированы друг от друга. Нежилые помещения расположены на 1-ом этаже и отдельным блоком на 3-х этажах не выше 15 м.

Между блоком "А" и сохраняемым стр.3 (входящий в состав комплекса особняков) проектируется блок "Д". Общая этажность блока "Д" - 4 этажа + мансарда. На первом этаже

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1901-2015ФМ-П - СПОЗУ	Лист
							8

разместилась входная группа и помещение технического назначения. 3 этажа + мансарда занимают нежилые помещения административного назначения.

В северной части участка между блоком "А" и "Б" проектируется жилой объем блок "Г", нависающий над внутренним двором.

Общая этажность блока "Г" - 6 этажей. 4 этажа занимает жилье. В северной части участка проектируется жилой объем блок "В", также нависающий над внутренним двором и имеющим функциональную связь с блоком "А". Общая этажность блока "В" - 6 этажей. 3 этажа занимает жилье. Под нависающими объемами запроектированы проезды с возможностью проезда спецтехники и благоустроенная зона отдыха в виде прогулочной зоны вокруг искусственного пруда.

Все блоки делятся на секции с отдельной входной группой и лестнично-лифтовым блоком.

К блоку "А" с севера примыкает трехэтажный объем, в котором расположены рецепция жилой части, въезд в автостоянку и нежилые помещения административного назначения на 2,3 этаже.

Кровли всех блоков кроме блока "А" - плоские с внутренним водостоком. Кровля блока "А" комбинированная: вдоль Малой Ордынки - скатная, со стороны внутреннего двора - плоская.

Въезд и выезд автотранспорта в подземную одноуровневую парковку осуществляется по двухпутной рампе со стороны улицы Малая Ордынка.

Внутренний двор жилого комплекса запроектирован на отметках -3.35 - -3.05, ориентирован на отметку въезда в северной части участка и соединен с двором реставрируемой усадьбы XVIII-XIX вв. по Большому Ордынскому переулку (дом 4, строения 2, 3, 7) решениями благоустройства.

Входы в жилые вестибюли зданий организованы со стороны внутреннего двора с местным понижением отметок. В местах перепада отметок запроектированы широкие комфортные лестницы и пандусы с возможностью доступа МГН группы М4. К первым этажам жилых корпусов со стороны внутреннего двора примыкают зеленые палисадники.

Для постоянного и временного хранения автомобилей предусмотрен подземный одноуровневый паркинг на 59 м/мест и 1 м/место для МГН на территории со стороны Б. Ордынского переулка. Высота этажа разная по длине здания от 3,5-4,5м.

Для жильцов организованы семейные машино места габаритами 5500x5000мм с возможностью устройства хранения различного инвентаря.

В качестве фундамента жилого комплекса принята сплошная монолитная железобетонная плита переменной толщины с банкетками. Отметка по стилобату подземного уровня - 4.100 м от уровня ±0.000.

Объекты располагаются с учетом нормативных требований и соединены между собой преимущественно посредством пешеходных коммуникаций. Транспортные коммуникации предусмотрены на подъезде к подземной парковке для автотранспорта, для противопожарной и обслуживающей техники.

### Г) Технико-экономические показатели земельного участка

Площадь участка землеотвода по ГПЗУ	7400 м <sup>2</sup>	
Площадь участка проектирования	5630 м <sup>2</sup>	100%
Площадь участка культурного наследия	1770 м <sup>2</sup>	
Площадь застройки, в т.ч.	2592,85 м <sup>2</sup>	46,0%
- реконструкция	2592,85 м <sup>2</sup>	

1901-2015ФМ-П - СПОЗУ

Лист

9

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------



Площадь покрытий, в т.ч.	2578 м2	45,8%
- покрытие Тип I (гранитная плитка)	2032 м2	
- покрытие Тип II (деревянный настил)	363 м2	
- покрытие Тип IV (резиновая крошка)	118 м2	
- покрытие Тип V (восстановление тротуаров)	65 м2	
Площадь благоустройства	459 м2	8,2%
- искусственный пруд	153 м2	
- озеленение. покрытие Тип III (газон)	306 м2	

S застройки участка № 12 – не более 85%, что соответствует требованиям ГПЗУ.

S застройки участка № 25 - не более 70%, что соответствует требованиям ГПЗУ.

S застройки участка № 29 - не более 75%, что соответствует требованиям ГПЗУ.

#### Д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории

До начала осуществления строительства производятся работы по частичной разборке и реконструкции строений №№3,4,5 и части здания №6 в соответствии с «Проектом организации работ на разборку существующих зданий и строений с противоаварийными мероприятиями для строительства Жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: г.Москва, ЦАО, Большой Ордынский переулок, вл.4». Обратная засыпка образовавшихся котлованов не производится. При устройстве котлованов осуществляется доработка их до проектных отметок. Работы по частичной разборке и реконструкции производятся в соответствии с Разделом 7 проекта «Проект организации работ по сносу и демонтажу объектов капитального строительства».

В пределах границ земельного участка, отведенного под строительство, производятся мероприятия по инженерной подготовке в виде вертикальной планировки территории, способствующей целесообразному строительному использованию и организации отвода поверхностных вод.

Планировочные работы применяются ко всей территории строительства.

Планировочные отметки назначены из оптимальных условий обеспечения баланса земляных масс. При этом, обеспечены необходимые уклоны планируемой поверхности преимущественно поперечными уклонами к центру участка и продольными уклонами в северном направлении.

Система отвода поверхностных вод осуществляется в проектируемую сеть ливневой канализации в пределах участка строительства с помощью лотков для сбора поверхностных вод, расположенных по всей территории и преимущественно вдоль деккинга, со сбросом в пониженной части рельефа в уличные дождеприемники и через них - в общую систему дождевой канализации с соблюдением «Правил охраны поверхностных вод от загрязнения сточными водами», согласно разрабатываемому проекту сетей инженерно-технического обеспечения (см. соответствующий раздел).

Сбор поверхностных вод и талого снега у крылец проектируемых зданий осуществляется также с помощью лотков и подогревающего кабеля с последующим выводом в подземный уровень комплекса – в паркинг.

Для обеспечения противопожарных требований к зданиям предусмотрена возможность проезда пожарных машин по дорогам с покрытием из тротуарной плитки шириной не менее 4,2м.

Пожарные разрывы от смежных зданий выдерживают минимальные расстояния требований СП 18.13330.2011.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Участок строительства объекта находится вне зоны опасных сейсмических воздействий, следовательно, выполнение норм проектирования, установленных СНиП П-7-81\* «Строительство в сейсмических районах», не требуется.

### Е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Отметки планировки назначены с учетом благоприятного влияния на организацию рельефа и обеспечения необходимого уклона поверхности для сбора и удаления дождевых и талых вод.

Проектные отметки выполнены в увязке:

- по северной, южной и западной границе – с отметками существующими;
- по восточной границе – в соответствии с проектными и возможностью организации по границе подпорной стенки.

Проезды по территории для пожарной и обслуживающей техники, служащие в основном для организации пешеходного движения запроектированы с твердым покрытием шириной 4,2м имеют продольный уклон в среднем от 0-5‰; односкатный поперечный профиль – 2%, с бордюрным камнем в уровне с отметками мощения.

План организации рельефа разработан методом проектных горизонталей, сечением 0,1м, на инженерно-топографическом плане, выполненном ГУП «Мосгоргеотрест» по Заказу № 3/3113-15 от 25.05.2015г., в масштабе 1:500.

В части дорожных покрытий, тротуаров и участков озеленения необходимо выполнить корыто в соответствии с приведенными конструктивными разрезами.

При производстве земляных работ в пределах искусственных покрытий (дороги, тротуары) используется привозной грунт с требуемыми физико-механическими характеристиками. При устройстве дорожных одежд, допускается применение щебня и песка от переработки бетонных и железобетонных изделий, в т.ч. от разборки зданий, при обязательной проверке в лаборатории.

Грунт в насыпи и основании корыта искусственных покрытий послойно уплотняется: величина слоя отсыпки зависит от средств уплотнения, приводящих к плотности насыпаемого грунта 98% от оптимального значения в соответствии с СНиП 3.02.01-87 «Земляные сооружения, основания и фундаменты».

Основной задачей организации рельефа вертикальной планировкой стало устройство рельефа площадки, исключающего скопление вод, вызванных выпадением осадков и таянием снега, отвод воды от фундаментов зданий и с дорог запроектирован с учетом всех экологических норм.

### Ж) Описание решений по благоустройству территории

Проектом предусматривается высокий уровень благоустройства территории на участках, свободных от застройки.

Предусмотрены следующие виды благоустройства:

- устройство проездов/пешеходных дорожек с применением покрытия из гранитной плитки толщиной 40см на цементно-песчаном основании;
- устройство искусственного пруда, вокруг которого организована зона отдыха с применением покрытия из деревянного настила;
- установка элементов освещения и МАФ (скамейки, урны);
- устройство и оборудование детских площадок с применением покрытия из резиновой крошки;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1901-2015ФМ-П - СПОЗУ	Лист 11
------	--------	------	--------	-------	------	-----------------------	------------

- возведение подпорных стен (без облицовки, со шлифовкой и покраской);
- озеленение территории – посадка лиственных и хвойных деревьев, кустарников, посев газона.

Предусмотрено размещение площадок общего пользования. Они представлены площадкой для игр детей с установленным игровым оборудованием виде качелей и горки – 85 кв.м, площадкой для занятий физкультурой (стол для настольного тенниса)- 36 кв.м, площадкой для отдыха взрослого населения служит территория вокруг искусственных прудов с применением покрытия из деревянного настила - 363 кв.м. В связи со стесненной застройкой ЦАО в качестве спортивной площадки используется существующая площадка расположенная в 430 м от объекта по адресу Голиковский пер., д. 11.

Общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой составляет 481 кв.м, т.е. 13 % общей площади жилой зоны (3674 кв.м), что соответствует требованиям СП42.13330.2011.

и размещение малых архитектурных форм создаст комфортную среду пребывания для людей. Предполагается повсеместно предусмотреть освещение территории в темное время суток.

План покрытий учитывает нормативные требования пожарной безопасности в плане проезда пожарной техники при проведении противопожарных мероприятий и эвакуации людей.

Конструкции сборника СК 6101-2010 разработаны по действующим новым и ранее утвержденным нормативно-техническим документам, с учетом воздействия утяжеленных расчетных автомобилей с нагрузкой на ось 16т/ось.

При устройстве озеленения территории рекомендуется применять местные виды древесно-кустарниковых растений с учетом их санитарно-защитных и декоративных свойств. В пределах нормативных противопожарных расстояний посадка деревьев хвойных пород не допускается.

В настоящее время на участке проектирования нет существующей растительности.

Растительность по проекту представлена:

- лиственные деревья (Липа мелколистная/Ирга канадская) с возможностью посадки данных пород в кадках;
- хвойные деревья (Ель сербская);
- лиственные кустарники (Спирея серая/роза морщинистая);
- хвойные кустарники (Можжевельник казацкий/Можжевельник средний);

Территорию объекта по всему периметру предлагается отделить забором.

В настоящее время на участке имеются сети газоснабжения, водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, которые подлежат демонтажу и перекладке.

Проектом предусмотрено строительство наружных сетей (водопровод, канализация, водосток).

Источником водоснабжения зданий является сеть городского водопровода. Место подключение к существующему водопроводной сети ВЧШГ DN400 определено техническими условиями на подключение объекта № 2127ДП-В от 07.10.2015 г. (далее ТУ) и осуществляется с северо-западной стороны проектируемого здания на участке между колодцами №№21933-2103. Наружное пожаротушение осуществляется от существующих пожарных гидрантов.

Точки подключения к централизованной системе водоотведения обусловлены техническими условиями, выданными АО «Мосводоканал» №2310 ДП-К: подключение осуществляется к канализационной сети DN350 по ул. Малая Ордынка в колодце с последующей его реконструкцией, с увеличением диаметра сети до DN200 прокладывается новая трасса канализации

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1901-2015ФМ-П - СПОЗУ

до точки подключения к городской сети канализации.

Точки подключения к централизованной системе водоотведения обусловлены техническими условиями, выданными ГУП «Мосводосток». Подключение к городской системе дождевой канализации DN600 осуществляется в колодце (согласно ТУ).

Трасса водостока предусматривается в напорно-самотечном режиме из труб DN160, DN400. На трассе предусматривается колодец с задвижками, КНС, колодец гашения напора. В местах приближения к зданию и существующим коммуникациям, а также при прохождении трассы под дорогой, трубопровод заключается в стальной футляре.

В точке подключения в колодце проектом предусматривается реконструкция существующего дождеприемного колодца, согласно ТУ ГУП «Мосводосток».

## И) Обоснование схем транспортных коммуникаций

Основной въезд на территорию, а также въезд/выезд из подземной автостоянки предусмотрен с северо-западной стороны - с ул.Малая Ордынка. Парадный вход на территорию жилого комплекса организован со стороны ул.М.Ордынка, а вход в подъезды со стороны двора.

Пешеходные входы на территорию жилого комплекса запроектированы со стороны ул. Малая Ордынка.

Вход и въезд на территорию усадьбы строений 2,3,7 организован отдельно со стороны Большого Ордынского переуллка

В непосредственной близости от территории усадьбы расположена временная остановка автотранспорта для МГН.

Движение автотранспорта на участке осуществляется согласно схеме, приведенной в графической части проекта.

Ширина проездов различная по всей территории от 4,2-6,25м. Высота под нависающими частями зданий предусмотрена 4,5м. Эти условия позволяют осуществить проезд противопожарной техники ко всем проектируемым зданиям.

Так как на территории проектируемого Комплекса приоритетным является пешеходное движение, все проектируемые проезды используются пешеходами, как тротуары. Ширина тротуаров соответственно составляет 4,2-6,25м. По всей территории жилого комплекса возможно передвижение МГН.

Пожаротушение осуществляется либо с использованием транспортных коммуникаций смежных территорий в западной, южной и восточной стороны, либо со стороны внутреннего двора жилого комплекса с возможностью беспрепятственного въезда и разворота на территории

Проектируемые проезды и пешеходные пути обеспечивают возможность проезда пожарных машин к зданиям и доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любое помещение.

Радиусы поворотов запроектированных дорог и их ширина соответствуют габаритам автотранспорта, который осуществляет движение по территории.

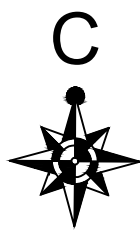
В соответствии с п. 6\*, прил. 1\* СНиП 2.07.01-89\* проектируемый объект находится в радиусе обслуживания ближайшего пожарного депо.

Все необходимые транспортные коммуникации вводятся в эксплуатацию до начала ввода в эксплуатацию объекта и должны быть оборудованы необходимыми дорожными знаками и разметками.

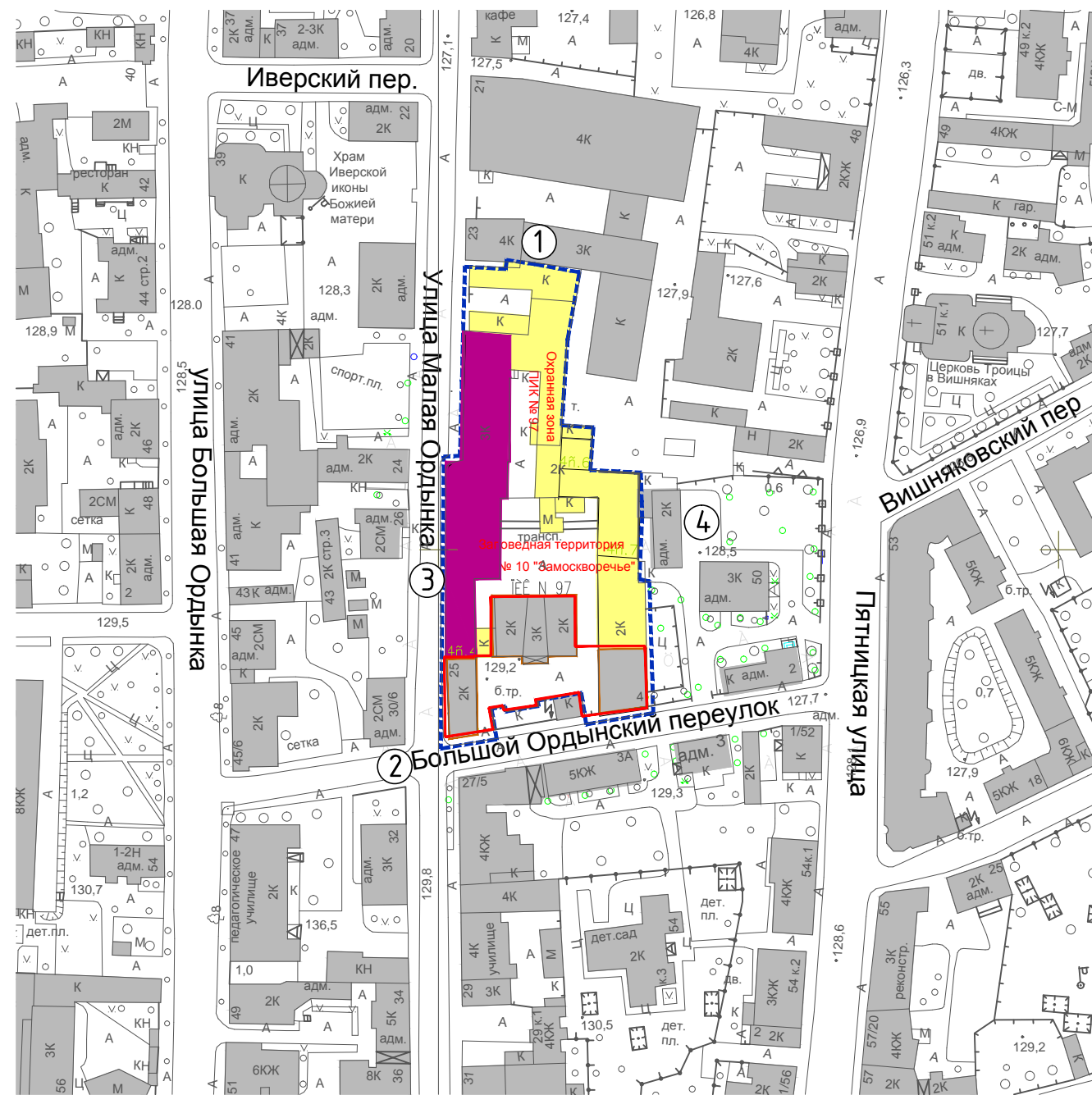
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата











ОПОРНЫЙ ПЛАН. Существующее положение



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы участка
-  Границы территории объекта культ. наследия (городская усадьба XVIII-XIX в.в.)
-  Существующие здания, сооружения
-  Здания, подлежащие частичной разборке и реконструкции
-  Реконструкция здания с сохранением фасада
-  Сохраняемый фасад







ЭКСПЛИКАЦИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Здание административного назначения	сущест.
2	Большой Ордынский переулок	сущест.
3	Улица Малая Ордынка	сущест.
4	Внутриквартальная территория с частичной застройкой	сущест.

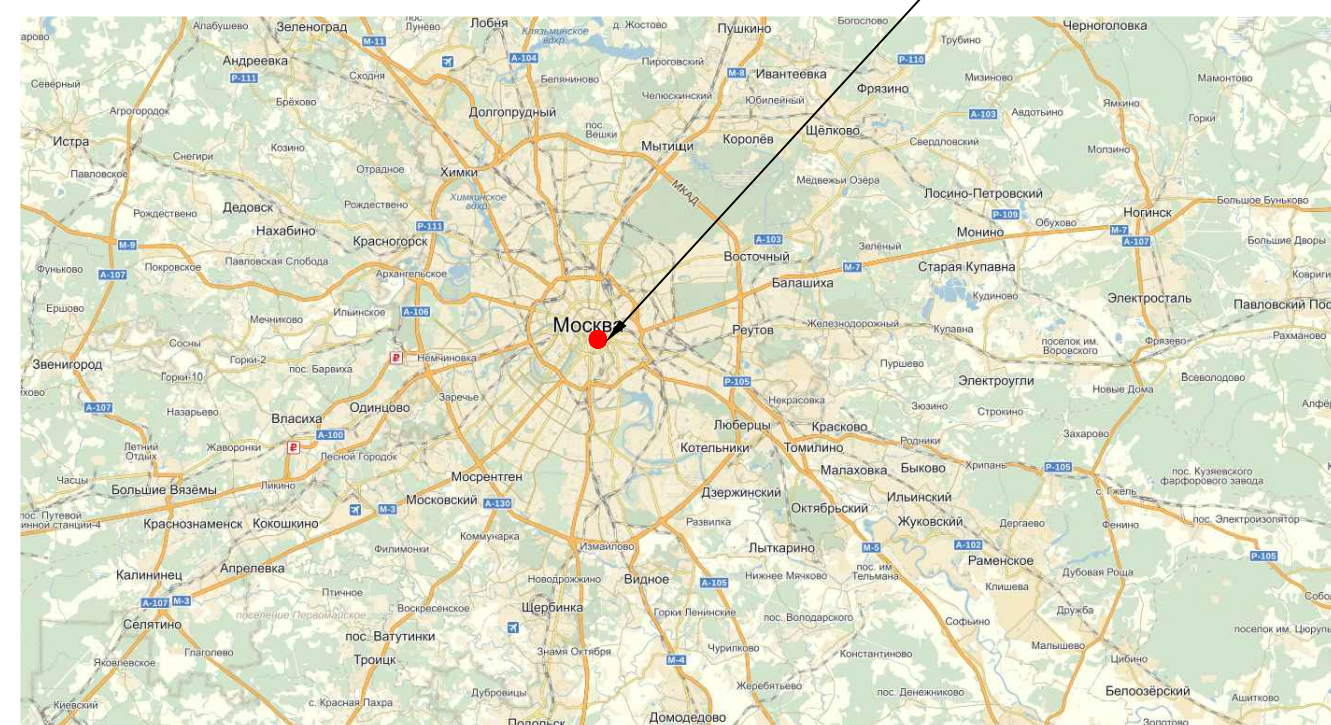
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН. Проектируемое положение



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы участка
-  Границы территории объекта культ. наследия (городская усадьба XVIII-XIX в.в.)
-  Существующие здания, сооружения
-  Реконструкция здания
-  Нависающие и консольные части здания
-  Границы подземного уровня

Проектируемый объект



Заказчик: АО "ЯХТ-ФАРМ"

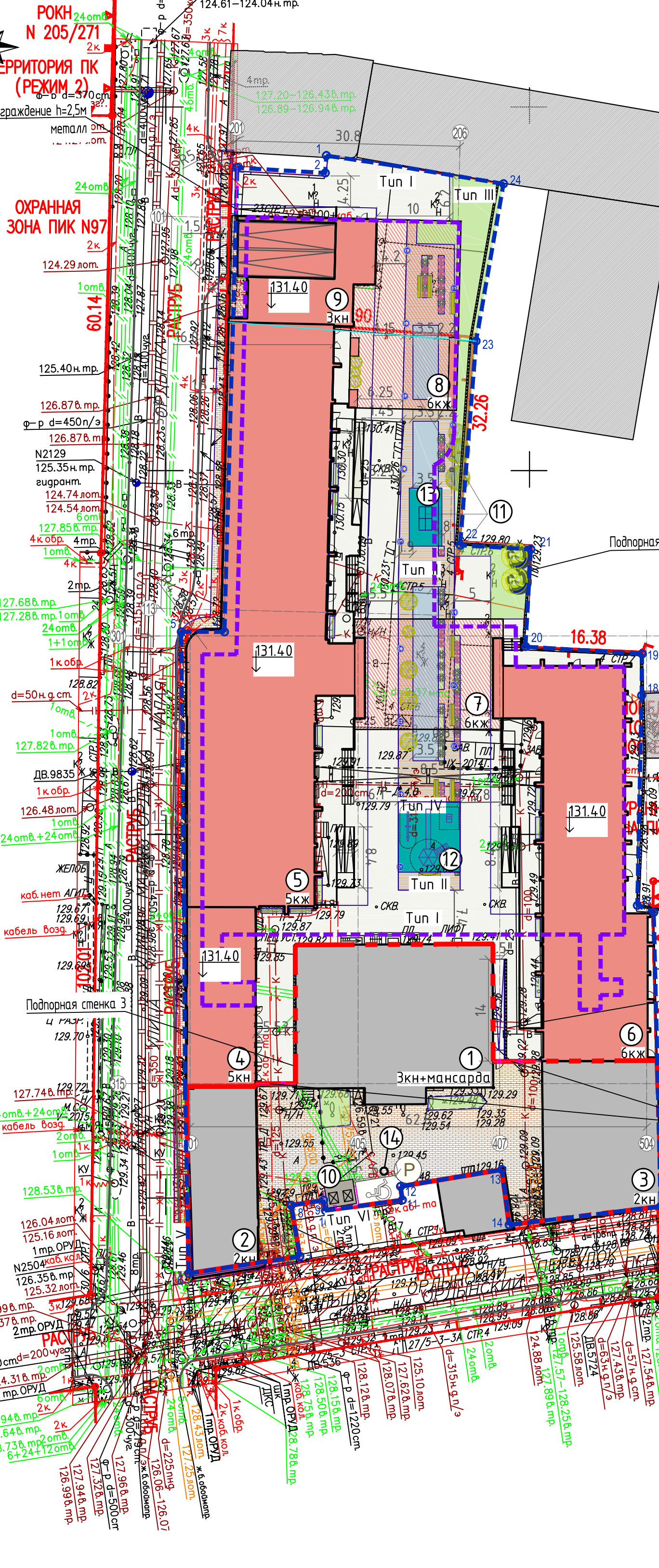
Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу:  
г. Москва, ЦАО, Большой Ордынский переулок, вл.4

Изм.	Кол.	Лист № док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Трудицина				П	1	
ГАП		Трещилина						
Ситуационный план М 1:2000								
Копировал								

Ивл. № подл. План. и дата. Взам. инв. №



C



**Тип I. Дороги из гранитной плитки**

Борт гранитный БР 100.30.15 ГОСТ 6665-91  
Бетон М 250 (В 20) ГОСТ 26633-91

Гранитная плитка тротуарная	- 40
Цементно-песчаная смесь сухая ТУ 400-24-114-78	- 30
Бетон М 250 (В 20) арм. дорожной сеткой 100x100x50мм	- 150
Щебень гравийный М 400-600 фр. 20-40 ГОСТ 8267-93	- 150
Песок для строительных работ, рядовой Купл > 0,98 Кфил > 4 м/сут ГОСТ 8636-93	- 100
Геотекстиль "Текспол-200" 200г/м <sup>2</sup> см. КР стилолатной части	- 200

**Тип II. Покрытие из деревянного настила**

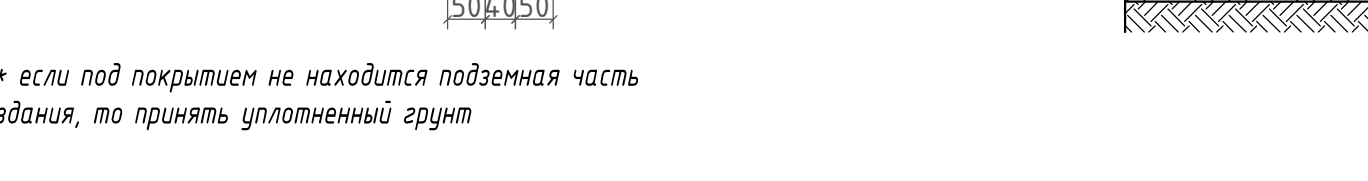
Доска из лиственницы с обработкой антисептиками, антиперенами - 50  
Лаги - брус из лиственницы 100x100 с обработкой антисептиками, антиперенами - 100  
Слой гидроизоляции  
Цементная стяжка - 10  
Бетон М 250 (В 20) арм. дорожной сеткой 100x100x50мм а=4мм - 100  
Песок для строительных работ, рядовой Купл > 0,98 Кфил > 4 м/сут ГОСТ 8636-93 - 200  
Геотекстиль "Текспол-200" 200 г/м<sup>2</sup> см. КР стилолатной части

**Тип III. Газон**

Газон рулонный - 50  
Плодородный грунт - 150  
см. КР стилолатной части

**Тип IV. Покрытие из резиновой крошки**

Спортивное покрытие "Мастерфайбер" - 20  
Асфальтобетон мелкозернистый, марка 1,2 Тип В, ГОСТ 9128-97 - 30  
Асфальтобетон крупнозернистый плотный, марка 1, Тип В, ГОСТ 9128-97 - 30  
Щебень известняковый М 400 (ГОСТ 8267-93) - 150  
Песок для строительных работ, рядовой Купл > 0,98 Кфил > 4 м/сут ГОСТ 8636-93 - 100  
Геотекстиль "Текспол-200" 200 г/м<sup>2</sup> см. КР стилолатной части



\* если под покрытием не находится подземная часть здания, то принять уплотненный грунт

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красная линия застройки
- Границы участка в литерях 1-24
- Границы подземного уровня
- Границы объектов культурного наследия
- Проектируемое ограждение участка
- Проектируемые ворота для въезда на территорию
- Реконструируемые здания, сооружения
- Нависающие и консольные части здания
- Существующие здания, сооружения
- Существующие проезды
- Проектируемое покрытие (гранитная брусчатка), Тип I
- Проектируемое покрытие центральной аллеи (декинга), Тип II
- Проектируемое покрытие (резиновая крошка), Тип IV
- Покрытие существующих тротуаров (восстановление верхнего слоя), Тип V
- Проектируемое покрытие площадки ТБО (бетонная площадка), Тип VI
- Зеркало воды искусственного пруда
- Озеленение (газон), Тип III
- Парковочное место, предназначенное для МГН
- Входы в здание
- Эвакуационный выход
- Подпорная стенка
- Скамья
- Урна
- Столб освещения декоративный
- Лиственные деревья в кадках
- Хвойные деревья
- Лиственные кустарники
- Хвойные кустарники
- Демонтируемые сети
- Пожарный гидрант

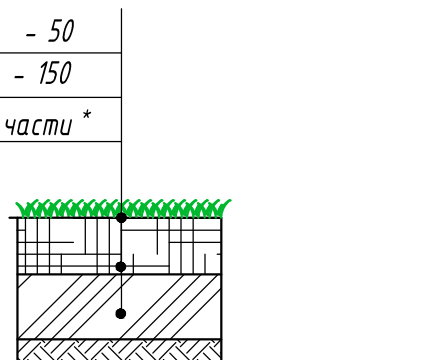
Условные обозначения линий градостроительного регулирования

- границы территорий улично-дорожной сети
- границы водных поверхностей
- границы линий регулирования застройки, технических зон и окончательно неутвержденные
- границы воздухоохранных зон
- границы территорий промышленных зон
- границы территорий памятников истории и культуры
- границы прибрежных полос
- границы режимов градостроительной деятельности на территориях природного комплекса
- границы историко-культурных заповедных территорий
- границы памятников природы
- границы жестких зон санитарной охраны
- границы озелененных территорий
- границы береговых полос
- границы территорий природного комплекса
- границы полос отвода железных дорог
- границы охранных зон памятников истории и культуры
- границы особо охраняемых природных территорий
- границы зон санитарной охраны
- границы коммунальных зон
- границы охранной зоны ансамбля Московского Кремля
- границы зон охраняемого ландшафта
- границы санитарно-защитных зон

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

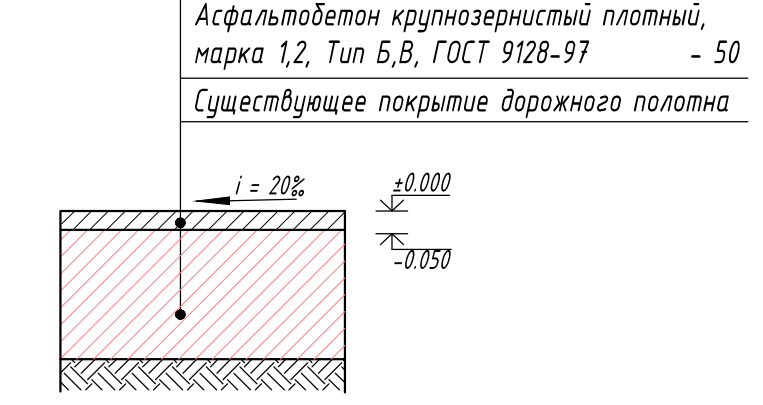
- водопровод (водовод)
- гренаж
- газопровод
- кабель МОСЭНЕРГО
- кабель телевидения
- кабель МПС
- кабель радио
- воздухопровод
- кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС
- бронированный кабель связи
- блочная канализация МОСЭНЕРГО
- кабель заземления
- общий коллектор
- водосток
- канализация
- теплопровод
- кабель МОСГОРСВЕТ
- кабель ДС
- кабель связи УПО
- золотопровод
- илопровод
- телефон. канализация
- волновод
- кабельный коллектор МОСЭНЕРГО
- бездейств. прокладки
- проекты

Тип III. Газон

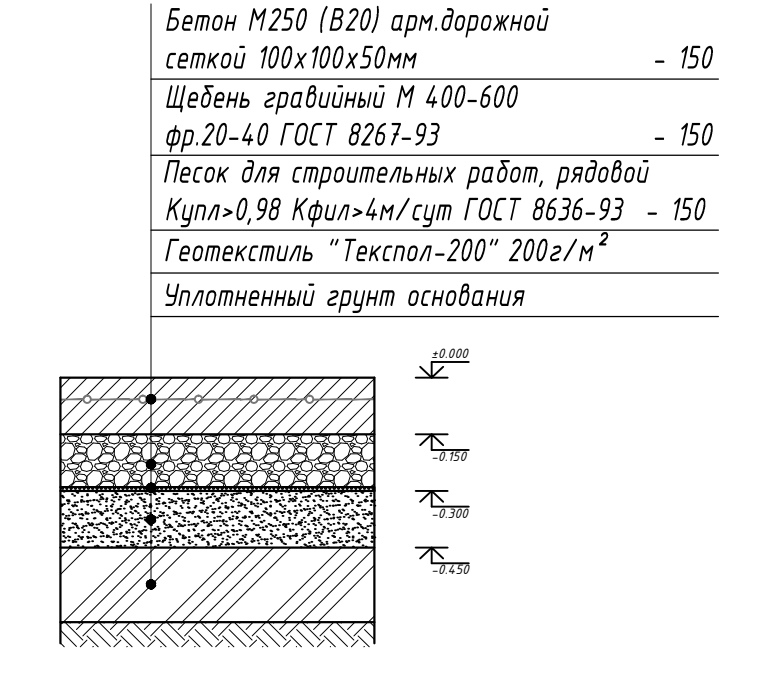


\* если под покрытием не находится подземная часть здания, то принять уплотненный грунт

Тип V. Тротуары (восстановление)



Тип VI. Бетонная площадка



ВЕДОМОСТЬ ИГРОВОГО И СПОРТИВНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1		Качалка на пружине	1	
2		Качели балансир	1	
3		Горка	1	
4		Теннисный стол	1	

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Площадь участка	Значение	Процент
Площадь участка землеотвода по ГПЗУ	7400 м <sup>2</sup>	
Площадь участка проектирования	5630 м <sup>2</sup>	100%
Площадь участка культурного наследия	1770 м <sup>2</sup>	
Площадь застройки (реконструкция) в т.ч.	2592,85 м <sup>2</sup>	46,0%
Площадь покрытий в т.ч.	2578 м <sup>2</sup>	45,8%
- покрытие тип I (гранитная плитка)	2032 м <sup>2</sup>	
- покрытие тип II (деревянный настил)	363 м <sup>2</sup>	
- покрытие тип IV (резиновая крошка)	118 м <sup>2</sup>	
- покрытие тип V (восстановление тротуаров)	65 м <sup>2</sup>	
Площадь благоустройства	459 м <sup>2</sup>	8,2%
- искусственный пруд	153 м <sup>2</sup>	
- озеленение, покрытие тип III (газон)	306 м <sup>2</sup>	

ПРИМЕЧАНИЕ: Данный топографо-геодезический план смонтирован в электронном виде из фрагментов заказа №3/3113-15 от 25.05.2015 г., выданного ГУП «Мосгоргеотрест».

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Пылев А.В.

- Примечание:
- Система высот - Балтийская. Система координат - местная.
  - Границы землепользования взяты согласно Кадастровой выписке о земельном участке от 21.12.2012 г. № 77/501/10-117117.
  - Кадастровый номер земельного участка 77:01:0002010:14.
  - Размеры на чертеже указаны в метрах.
  - Проект предусматривает проезды и площадки для пожарной техники.
  - Предусмотрено парковочное место для МГН.
  - Проект предусматривает использование типовых дорожных конструкций альбома СК 6101-2010 "Дорожные конструкции для г.Москвы".

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Поз.	Наименование	Примечание
1	Здание существующее стр.2	
2	Здание существующее стр.3	
3	Здание существующее стр.7	
4	Жилой дом реконструируемый (Блок Д)	Реконструкция с сохранением фасада по ул. Малая Орданка
5	Жилой дом реконструируемый (Блок А)	Реконструкция с сохранением фасада по ул. Малая Орданка
6	Жилой дом реконструируемый (Блок Б)	Реконструкция
7	Жилой дом реконструируемый (Блок Г)	Реконструкция, консольная часть
8	Жилой дом реконструируемый (Блок В)	Реконструкция, консольная часть
9	Жилой дом реконструируемый (Блок Е)	Реконструкция
10	Площадка ТБО	
11	Пруд искусственный	
12	Детская площадка	
13	Спортивная площадка	
14	КНС	

ВЕДОМОСТЬ ОСНОВНЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Здание	Квартир	Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>				
					Здания	Здания	Здания	Здания			
4	Блок Д	5	1	-	233,0	3725,85	94,7,7	16799,3	4420,3	62050,2	
5	Блок А	5	1	32	32	1288,0	3725,85	6317,8	16799,3	26905,8	62050,2
6	Блок Б	6	1	25	25	683,85	3725,85	4073,4	16799,3	16984,2	62050,2
7	Блок Г	6	1	8	8	115,0	3725,85	1270,2	16799,3	7067,7	62050,2
8	Блок В	6	1	4	4	18,0	3725,85	637,9	16799,3	3036,5	62050,2
9	Блок Е	3	1	-	-	255,0	3725,85	1428,1	16799,3	3636,1	62050,2

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ПЕРЕНОСНЫХ ИЗДЕЛИЙ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1		Скамья парковая	8	Приблизительные габариты 3,0x0,6 м
2		Урна	4	
3		Столб освещения декоративный	14	

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование породы или насаждения	Возраст лет	Кол.	Примечание
1	Липа мелколистная/Ирга канадская		5	в кадках
2	Ель сербская		2	зонтикообразная форма, с комом 1,3 x 1,3 x 0,6
3	Спирея серая/Роза морщинистая		28	с комом 0,5 x 0,4 м, гр.
4	Можжевельник казацкий/Можжевельник средний		24	с комом 0,5 x 0,4 м, гр.
5	Газон рулонный S=294м <sup>2</sup>		-	

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечание
1	Гранитная брусчатка	I	2061	
2	Декинг	II	347	
3	Резиновая крошка	IV	104	
4	Асфальтобетон	V	684,15	
5	Газон	III	294	

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАСЕНСЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.06.15

Срок действия инженерно-топографического плана составляет 3 календарных года с момента выпуска. (п.2.1.25 приложения к постановлению Правительства города Москвы от 07.12.2004 года № 857ПП)

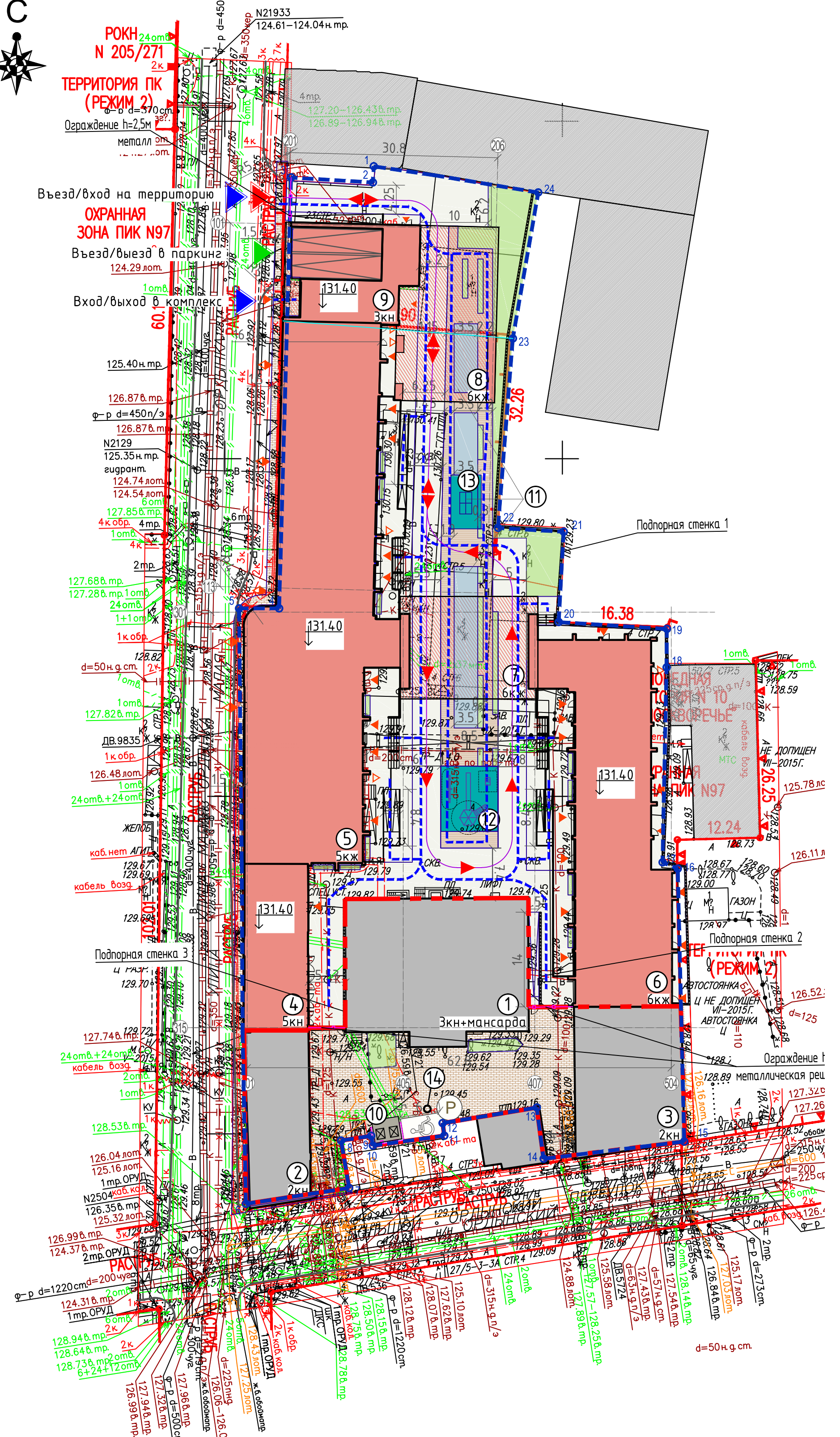
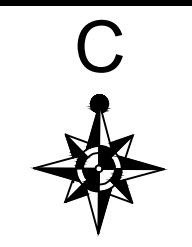
По вопросам несоответствия планового положения подземных коммуникаций обращаться по тел. (495) 614-54-39

Без печати ГУП "Мосгоргеотрест" недействителен		ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН		МОСКОВСКАЯ АРХИТЕКТУРА	
Исполнитель: Пылев А.В.	Исполнитель: Пылев А.В.	Заказчик: АО "ЯХТ-ФАРМ"	Заказ № 3/3113-15	от 25.05.2015	
Проверил: Пылев А.В.	Проверил: Пылев А.В.	Наименование объекта:			
Корректор: Пылев А.В.	Корректор: Пылев А.В.	Адрес объекта: г. Москва, ЦАО, Большой Ордынский переулок, вл.4, стр.17			
Лист: 1	Лист: 1	Номенклатура: А-VIII-08-08, А-VIII-09-05			
Дата выпуска: 22.07.2015	Дата выпуска: 22.07.2015	Лист: 1	Листов: 1	Масштаб: 1:500	

Заказчик: АО "ЯХТ-ФАРМ"

Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЦАО, Большой Ордынский переулок, вл.4					
Изм.	Кол.	Лист	В*док	Подпись	Дата
Разраб.		Пылев			
ГИП		Пылев			
ГАП		Трещина			
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
План благоустройства территории М 1:500				П	2
Копировал				Формат А1	





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - Красная линия застройки
- Границы участка в литерях 1-24
- Проектируемое ограждение участка
- Проектируемые ворота для въезда на территорию
- Реконструируемые здания, сооружения
- Нависающие и консольные части здания
- Существующие здания, сооружения
- Существующие проезды
- Проектируемое покрытие (гранитная брусчатка), Тип I
- Проектируемое покрытие центральной аллеи (декинз), Тип II
- Проектируемое покрытие (резиновая крошка), Тип IV
- Покрытие существующих тротуаров (восстановление верхнего слоя), Тип V
- Зеркало воды искусственного пруда
- Озеленение (газон), Тип III
- P - Парковочное место, предназначенное для МГН
- ▲ - Въезд-выезд на территорию
- ▲ - Пожарный въезд-выезд на территорию
- ▲ - Въезд-выезд на территорию обслуживающего транспорта
- ▲ - Вход-выход на территорию пешеходов
- ↔ - Организация движения пожарного транспорта
- - - - Организация движения пешеходов, в т.ч. МГН
- ▶ - Входы в здание
- ▷ - Эвакуационный выход

Условные обозначения линий градостроительного регулирования

- - границы территорий улично-дорожной сети
- - - - границы возных поверхностей
- - - - границы линий регулирования застройки, технических зон и окончательно неутвержденные
- - - - границы воздухоохранн зон
- - - - границы территорий промышленных зон
- - - - границы территорий памятников истории и культуры
- - - - границы прибрежных полос
- - - - границы режимов градостроительной деятельности на территориях природного комплекса
- - - - границы историко-культурных заповедных территорий
- - - - границы памятников природы
- - - - границы жестких зон санитарной охраны
- - - - границы озелененных территорий
- - - - границы береговых полос
- - - - границы территорий природного комплекса
- - - - границы полосы отвода железных дорог
- - - - границы охранных зон памятников истории и культуры
- - - - границы особо охраняемых природных территорий
- - - - границы зон санитарной охраны
- - - - границы коммунальных зон
- - - - границы охранной зоны ансамбля Московского Кремля
- - - - границы зон охраняемого ландшафта
- - - - границы санитарно-защитных зон

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

- - водопровод (водовод)
- - дренаж
- - газопровод
- - кабель МОСЭНЕРГО
- - кабель телевидения
- - кабель МПС
- - кабель радио
- - воздухопровод
- - кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС
- - бронированный кабель связи
- - блочная канализация МОСЭНЕРГО
- - кабель заземления
- - общий коллектор
- - водосток
- - канализация
- - теплотрассовый
- - кабель ДС
- - кабель связи УПО
- - золопровод
- - илловод
- - телефон, канализация
- - волновод
- - кабельный коллектор
- - бездейств. прокладки
- - проекты

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Поз.	Наименование	Примечание
1	Здание существующее стр.2	
2	Здание существующее стр.3	
3	Здание существующее стр.7	
4	Жилой дом реконструируемый (Блок Д)	Реконструкция с сохранением фасада по ул. Малая Ордынка
5	Жилой дом реконструируемый (Блок А)	Реконструкция с сохранением фасада по ул. Малая Ордынка
6	Жилой дом реконструируемый (Блок Б)	Реконструкция
7	Жилой дом реконструируемый (Блок Г)	Реконструкция, консольная часть
8	Жилой дом реконструируемый (Блок В)	Реконструкция, консольная часть
9	Жилой дом реконструируемый (Блок Е)	Реконструкция
10	Площадка ТБО	
11	Пруд искусственный	
12	Детская площадка	
13	Спортивная площадка	
14	КНС	

ПРИМЕЧАНИЕ:  
Данный топографо-геодезический план смонтирован в электронном виде из фрагментов заказа №3/3113-15 от 25.05.2015г., выданного ГУП «Мосгоргеотрест».

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Пылев А.В.

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.06.15

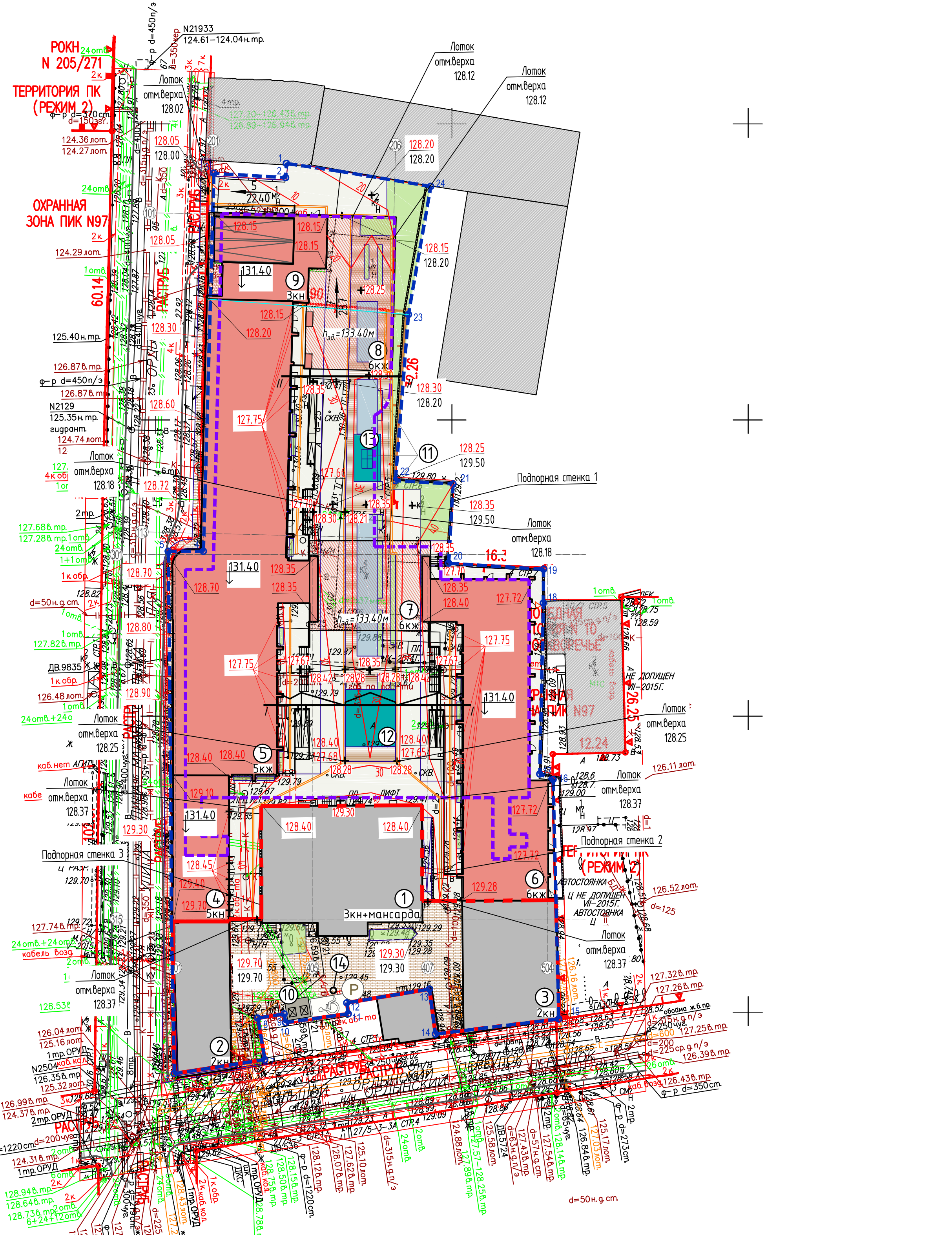
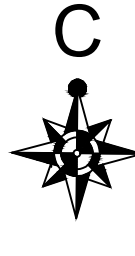
Срок действия инженерно-топографического плана составляет 3 календарных года с момента выпуска. (п.2.1.25 приложения к постановлению Правительства города Москвы от 07.12.2004 года № 857ПП)

По вопросам несоответствия планового положения подземных коммуникаций обращаться по тел. (495) 614-54-39

Без печати ГУП «Мосгоргеотрест» недействителен. Использование другими организациями не допускается.	ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН	МОСКОМАРХИТЕКТУРА © ГУП «Мосгоргеотрест»
Полевые работы: Оприсечено П. Б.	Заказ № 3/3113-15	от 25.05.2015
Камерал. работы: Воронцов В. А.	Заказчик: АО «ЯХТ-ФАРМ»	
Полевые работы: Самойлова Н. А.	Наименование объекта:	
Коррект. топогр.: Коршунова С. В.	Адрес объекта: г. Москва, ЦАО, Большой Ордынский переулок, вл.4, стр.17	Лист Листов Масштаб
Коррект. поземк.: Ражкова И. А.	Номенклатура: А-VIII-08-08, А-VIII-08-05	1 1 1:500
ЛПР (Кр. лн.): Таманбаум М. В.	Дата выпуска заказа: 22.07.2015	
Дубликат кр.опт.: Петрушина М. Д.		

Заказчик: АО «ЯХТ-ФАРМ»		
Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЦАО, Большой Ордынский переулок, вл.4		
Изм.	Кол.	Лист
Разраб.	Трубицына	Пылев
ГИП	Пылев	Трубицына
ГАП	Трубицына	Трубицына
Схема планировочной организации земельного участка		
Схема движения транспорта и пешеходных потоков М 1:500		
Стадия	Лист	Листов
П	3	





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Границы участка в литерях
  - Границы подземного уровня
  - Границы объектов культурного наследия
  - Ограждение участка
  - Ворота для въезда на территорию
  - Реконструируемые здания, сооружения
  - Нависающие и консольные части здания
  - Существующие здания, сооружения
  - Зеркало воды искусственного пруда
  - Озеленение (газон)
  - Абсолютная отметка здания
  - Проектная отметка
  - Фактическая отметка
  - Проектные горизонталы
  - Отметки основных переломных точек
  - Отметки углов зданий
  - Уклон местности, % (промилле)
  - Расстояние, м
  - Направление уклона
  - Проектируемый лоток ливневой канализации
  - Подпорная стенка
  - Отметка входа

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

Поз.	Наименование	Примечание
1	Здание существующее стр.2	
2	Здание существующее стр.3	
3	Здание существующее стр.7	
4	Жилой дом реконструируемый (Блок Д)	Реконструкция с сохранением фасада по ул. Малая Ордынка
5	Жилой дом реконструируемый (Блок А)	Реконструкция с сохранением фасада по ул. Малая Ордынка
6	Жилой дом реконструируемый (Блок Б)	Реконструкция
7	Жилой дом реконструируемый (Блок Г)	Реконструкция, консольная часть
8	Жилой дом реконструируемый (Блок В)	Реконструкция, консольная часть
9	Жилой дом реконструируемый (Блок Е)	Реконструкция
10	Площадка ТБО	
11	Пруд искусственный	
12	Детская площадка	
13	Спортивная площадка	
14	КНС	

Схема разреза I-I  
М 1:100

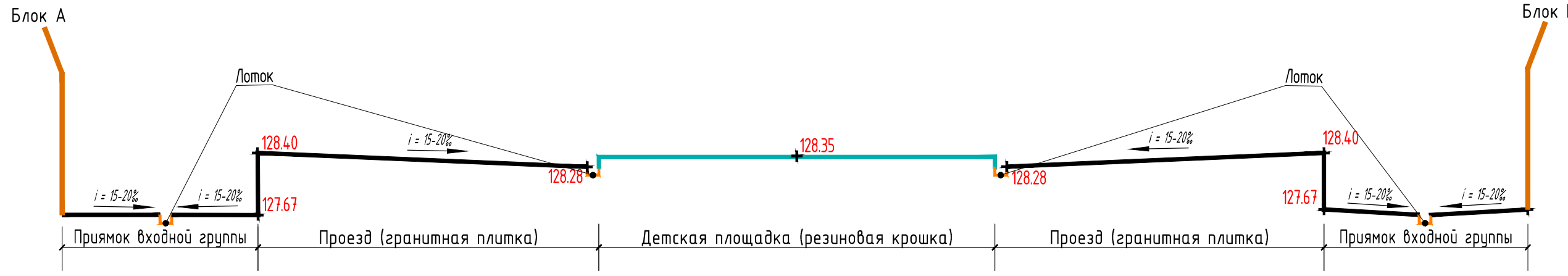
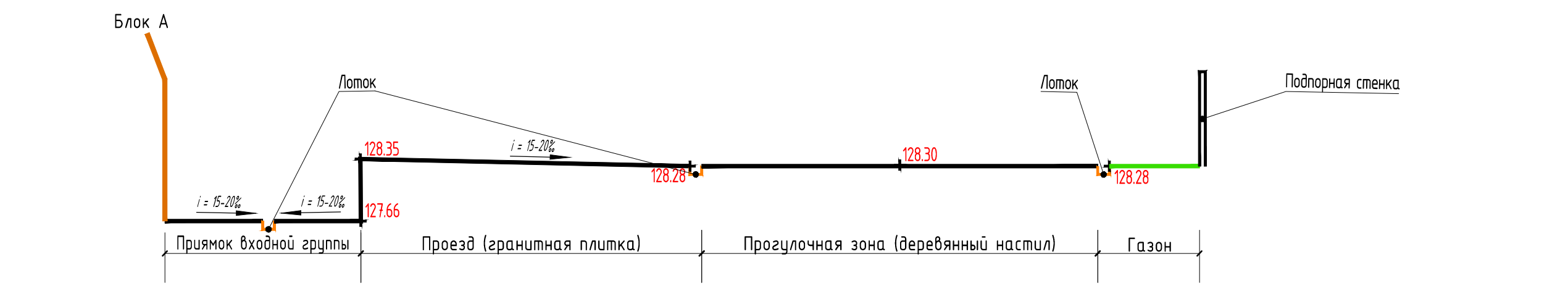


Схема разреза II-II  
М 1:100



**Условные обозначения линий градостроительного регулирования**

- границы территорий улично-дорожной сети
- границы водных поверхностей
- границы линий регулирования застройки, технических зон и окончательно неутвержденные
- границы водоохраных зон
- границы территорий промышленных зон
- границы территорий памятников истории и культуры
- границы территорий режимов градостроительной деятельности на территориях природного комплекса
- границы историко-культурных заповедных территорий
- границы памятников природы
- границы жестких зон санитарной охраны
- границы озелененных территорий
- границы береговых полос
- границы территорий природного комплекса
- границы полосы отвода железных дорог
- границы охранных зон памятников истории и культуры
- границы особо охраняемых природных территорий
- границы зон санитарной охраны
- границы коммунальных зон
- границы охранной зоны ансамбля Московского Кремля
- границы зон охраняемого ландшафта
- границы санитарно-защитных зон

**Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций**

- водопровод (водовод)
- газопровод
- кабель МОСЭНЕРГО
- кабель телевидения
- кабель МПС
- кабель радио
- воздухопровод
- кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС
- бронированный кабель связи
- блочная канализация МОСЭНЕРГО
- кабель заземления
- общий коллектор
- водосток
- канализация
- теплотрассы
- кабель МОСГОРСВЕТ
- кабель ДС
- кабель связи УПО
- эолопровод
- илопровод
- телефон
- канализация
- волновод
- кабельный коллектор
- кабельный коллектор
- бездейств. прокладки
- проекты

**ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАНЕСЕНЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.06.15**

Срок действия инженерно-топографического плана составляет 3 календарных года с момента выпуска. п.2.1.25 приложения к постановлению Правительства города Москвы от 07.12.2004 года № 857ПП)

По вопросам несоответствия планового положения подземных коммуникаций обращаться по тел. (495) 614-54-39

- Примечание:**
- Подосновой настоящему чертежу послужил топографо-геодезический план, смонтированный в электронном виде из фрагментов заказа №3/3113-15 от 25.05.2015г., выданного ГУП «Мосгоргеотрест».
  - Система высот - Балтийская. Система координат - местная.
  - Границы землепользования взяты по кадастровой выписке о земельном участке от 21.12.2012г. № 77/501/10-117117.
  - Кадастровый номер земельного участка 77:01:002010:14.
  - Размеры на чертеже указаны в метрах.
  - Проектирование выполнено в увязке с существующими отметками асфальтового покрытия проезжих частей улицы Малая Ордынка и Большого Ордынского переулка, внутриквартальных проездов, опорной застройки и подземных коммуникаций, с учетом поперечного профиля существующих дорог.

Данный топографо-геодезический план смонтирован в электронном виде из фрагментов заказа №3/3113-15 от 25.05.2015г., выданного ГУП «Мосгоргеотрест».

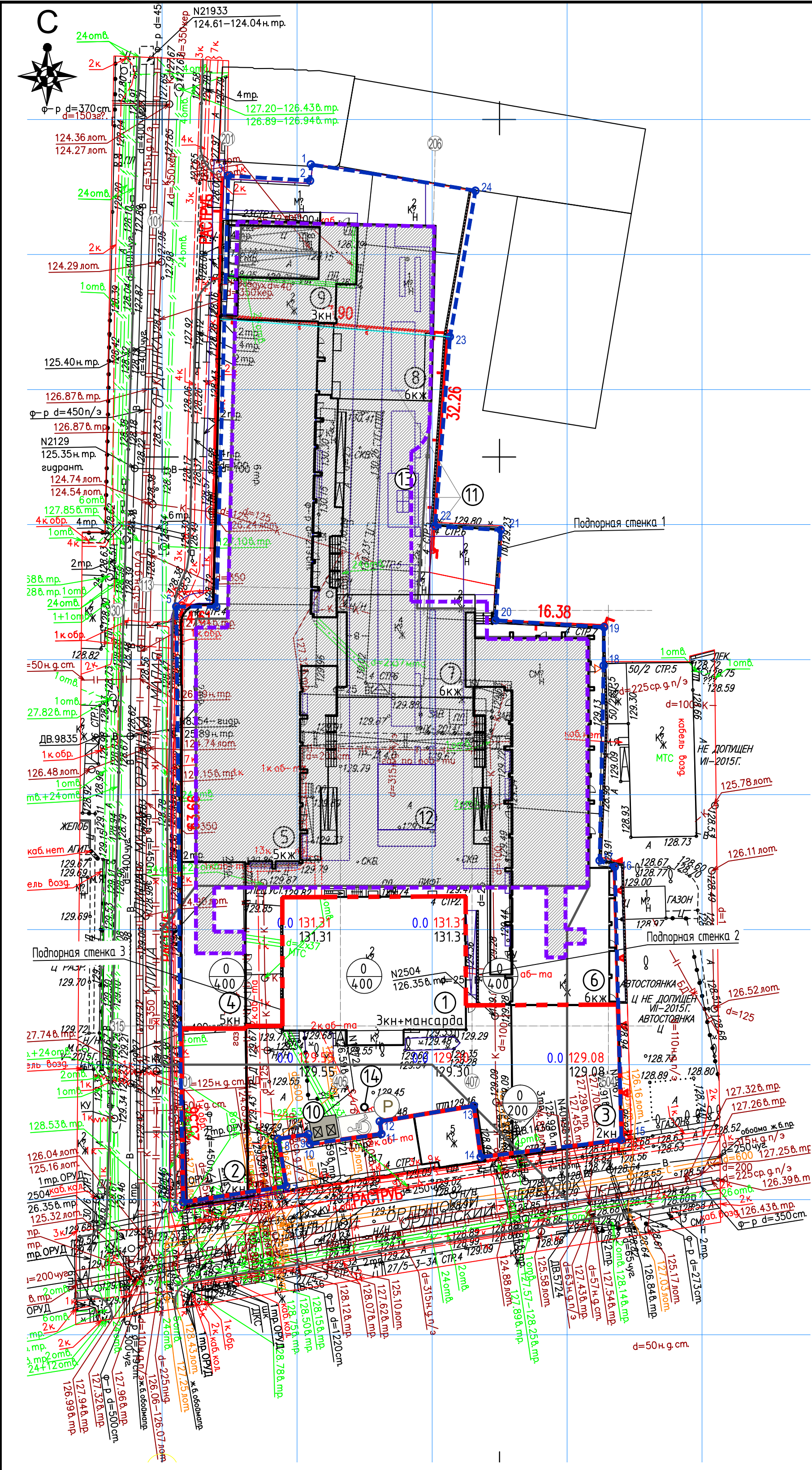
Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Подпись А.В.

Без печати ГУП «Мосгоргеотрест» недействителен. Использование другим организациями не допускается.	ИНЖЕНЕРНО-ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН	МОСКОВСКАЯ АРХИТЕКТУРА © ГУП «Мосгоргеотрест»
Полевые работы: Опрережено П. Б.	Заказ № 3/3113-15	от 25.05.2015
Камерал. работы: Воронова О. А.	Заказчик: АО «ЯХТ-ФАРМ»	
Полевые работы: Самойлова Н. О.	Наименование объекта:	
Корр. топозр.: Коробова С. В.	Адрес объекта: г. Москва, ЦАО, Большой Ордынский переулок, вл.4, стр.1-7	Лист
Корр. позр.: Рамцова Л. А.	Номенклатура: А-VIII-08-08, А-VIII-09-05	Листов
ЛПР (Кр. лис): Танабоум М. В.		Масштаб
Дубликат: Кр. лис: Петрунина М. Д.		1 1 1:500
Дата выпуска заказа: 22.07.2015		

Заказчик: АО «ЯХТ-ФАРМ»		
Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЦАО, Большой Ордынский переулок, вл.4		
Изм.	Кол.	Лист
Разработчик	Трубицына	Подпись
ГИП	Пылев	Дата
ГАП	Трещилина	
Схема планировочной организации земельного участка		
План организации рельефа М 1:500		
Стадия	Лист	Листов
П	4	
Копировал		
Формат А1		

Лист № табл. \_\_\_\_\_





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

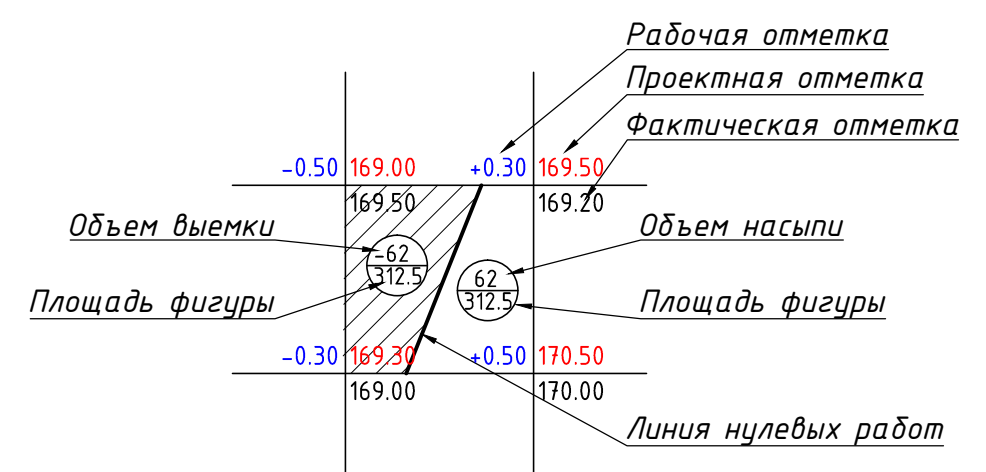
- Границы участка в литерах 1-24
- Границы подземного уровня
- Ограждение участка
- Ворота для въезда на территорию
- Выемка грунта при устройстве котлована
- Подпорная стенка

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	0	31328,5	
а) котлованов зданий и сооружений	0	30000	см.КР
б) подпорных стен	0	22,5	см.КР
в) тротуаров, дорожек, площадок	0	1306	
2. Поправка на уплотнение (0,1)		3133	
3. Избыток грунта	34461,5		
4. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		51	
- недостаток плодородного грунта	51	0	ввоз
5. Итого перерабатываемого грунта	34512,5	34512,5	

- планировочные и земляные работы не включают в себя выравнивание площадки строительства, а начинаются с разработки строительной площадки и устройства котлована, траншей и пр.  
 - объем выемки из котлованов и траншей не учитывает обратную засыпку, объем и характеристики грунта для устройства обратной засыпки приведены в разделе КР.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

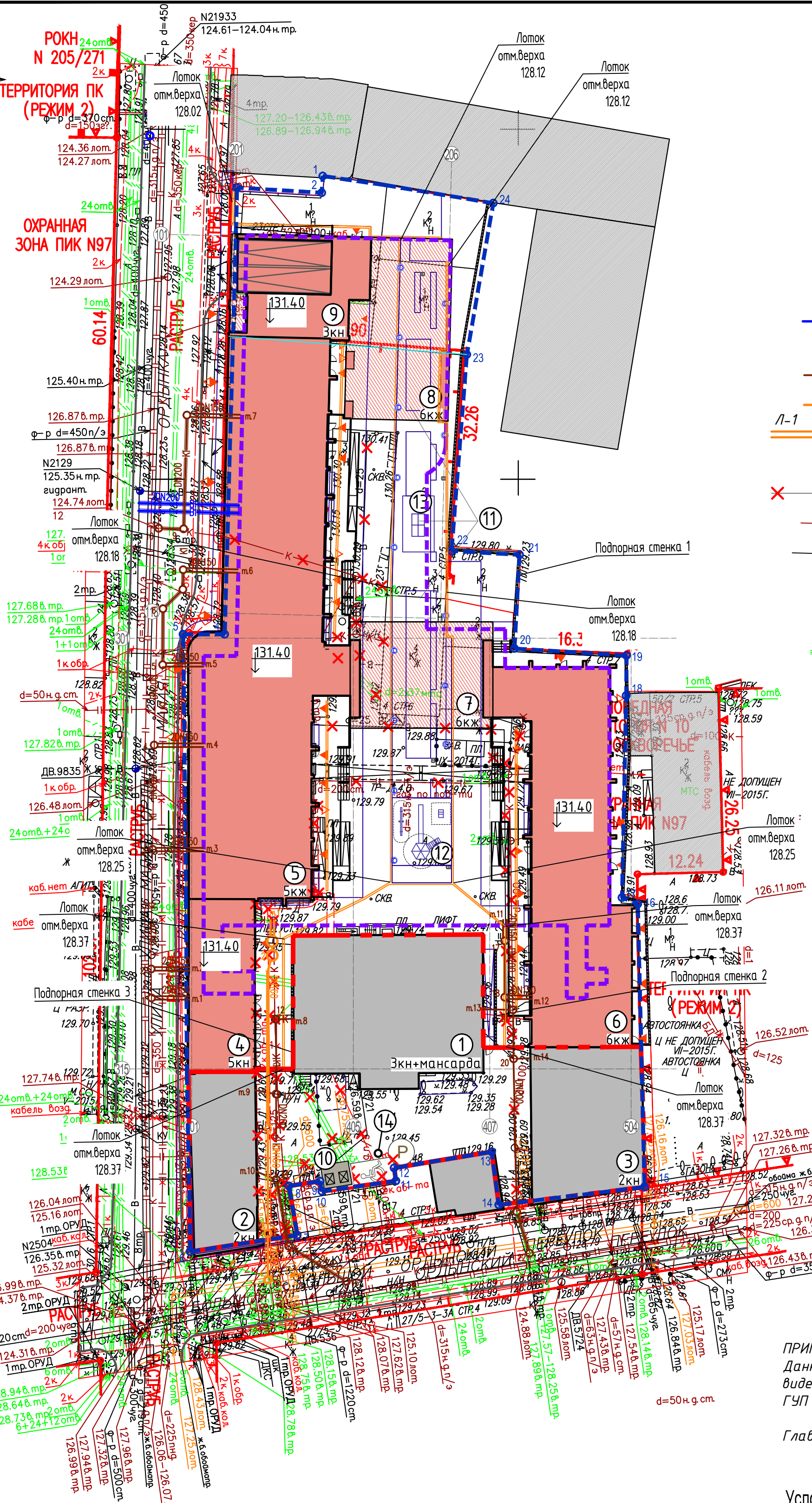


- Примечание:
1. Подосновой настоящей чертежу послужил топографо-геодезический план, смонтированный в электронном виде из фрагментов заказа №3/3113-15 от 25.05.2015г., выданного ГУП «Мосгоргеотрест».
  2. Система высот - Балтийская. Система координат - местная.
  3. Границы землепользования взяты по кадастровой выписке о земельном участке от 21.12.2012г. № 77/501/10-117117.
  4. Кадастровый номер земельного участка 77:01:0002010:14.
  5. Данный лист выполнен на основании "Плана организации рельефа" и геоподосновы.
  6. Размер разбивочного квадрата 20x20 метров.

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

Заказчик: АО "ЯХТ-ФАРМ"					
Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЦАО, Большой Ордынский переулок, вл.4					
Изм.	Кол.	Лист № док.	Подпись	Дата	
Разраб.		Трубицына	<i>Трубицына</i>		
ГИП		Пылев			
ГАП		Трещилина			
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
План земляных масс М 1:500			П	5	
Копировал					





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Границы участка в литерях 1-24
  - Границы подземного уровня
  - Границы объектов культурного наследия
  - Реконструируемые здания, сооружения
  - Нависающие и консольные части здания
  - Существующие здания, сооружения
  - B1 — Проектируемый хозяйственно-питьевой водопровод
  - — Пожарный гидрант
  - K1 — Проектируемая бытовая канализация
  - K2 — Проектируемая дождевая канализация
  - L-1 — Проектируемый лоток ливневой канализации
  - — Проектируемый столб освещения декоративный
  - × × × — Демонтаж инженерной сети согласно ТУ
  - — Существующая сеть газоснабжения
  - — Существующая сеть водоснабжения
  - — Существующая сеть канализации
  - — Существующая сеть электроснабжения
  - — Существующая сеть теплоснабжения

**ПРИМЕЧАНИЕ:**  
 Данный топографо-геодезический план смонтирован в электронном виде из фрагментов заказа №3/3113-15 от 25.05.2015г., выданного ГУП «Мосгоргеотрест».

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Пылев А.В.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

Поз.	Наименование	Примечание
1	Здание существующее стр.2	
2	Здание существующее стр.3	
3	Здание существующее стр.7	
4	Жилой дом реконструируемый (Блок Д)	Реконструкция с сохранением фасада по ул. Малая Ордынка
5	Жилой дом реконструируемый (Блок А)	Реконструкция с сохранением фасада по ул. Малая Ордынка
6	Жилой дом реконструируемый (Блок Б)	Реконструкция
7	Жилой дом реконструируемый (Блок Г)	Реконструкция, консольная часть
8	Жилой дом реконструируемый (Блок В)	Реконструкция, консольная часть
9	Жилой дом реконструируемый (Блок Е)	Реконструкция
10	Площадка ТБО	
11	Пруд искусственный	
12	Детская площадка	
13	Спортивная площадка	
14	КНС	

- Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций**
- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: blue;">—○—○—</span> водопровод (водовод)         | <span style="color: orange;">—○—○—</span> водосток                   |
| <span style="color: brown;">—○—○—</span> дренаж                      | <span style="color: red;">—○—○—</span> канализация                   |
| <span style="color: blue;">—○—○—</span> газопровод                   | <span style="color: green;">—○—○—</span> теплотрасс                  |
| <span style="color: red;">—○—○—</span> кабель МОСЭНЕРГО              | <span style="color: red;">—○—○—</span> кабель МОСГОРСВЕТ             |
| <span style="color: green;">—○—○—</span> кабель телевидения          | <span style="color: red;">—○—○—</span> кабель связи УПО              |
| <span style="color: red;">—○—○—</span> кабель МПС                    | <span style="color: red;">—○—○—</span> золотопровод                  |
| <span style="color: green;">—○—○—</span> кабель радио                | <span style="color: blue;">—○—○—</span> илопровод                    |
| <span style="color: red;">—○—○—</span> воздухопровод                 | <span style="color: green;">—○—○—</span> телефон. канализация        |
| <span style="color: blue;">—○—○—</span> кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС       | <span style="color: green;">—○—○—</span> воловог                     |
| <span style="color: green;">—○—○—</span> бронированный кабель связи  | <span style="color: red;">—○—○—</span> кабельный коллектор МОСЭНЕРГО |
| <span style="color: red;">—○—○—</span> блочная канализация МОСЭНЕРГО | <span style="color: red;">—○—○—</span> бездейств. прокладки          |
| <span style="color: red;">—○—○—</span> кабель заземления             | <span style="color: red;">—○—○—</span> проекты                       |
| <span style="color: orange;">—○—○—</span> общий коллектор            |  |

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

**Заказчик: АО "ЯХТ-ФАРМ"**

Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу:  
г. Москва, ЦАО, Большой Ордынский переулок, вл.4

Изм.	Кол.	Лист № док	Подпись	Дата
Разраб.	Трубицына	Пылев		
ГИП	Пылев			
ГАП	Трещилина			

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	6	

Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения  
М 1:500

Копировал \_\_\_\_\_

Формат А2