



## АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ

объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу:

**НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КОРПУСА И МНОГОУРОВНЕВОГО ПАРКИНГА**

### Состав авторского коллектива проектной организации:

Генеральный директор ООО «ПГС»

Руководитель авторского коллектива

Архитектор проекта

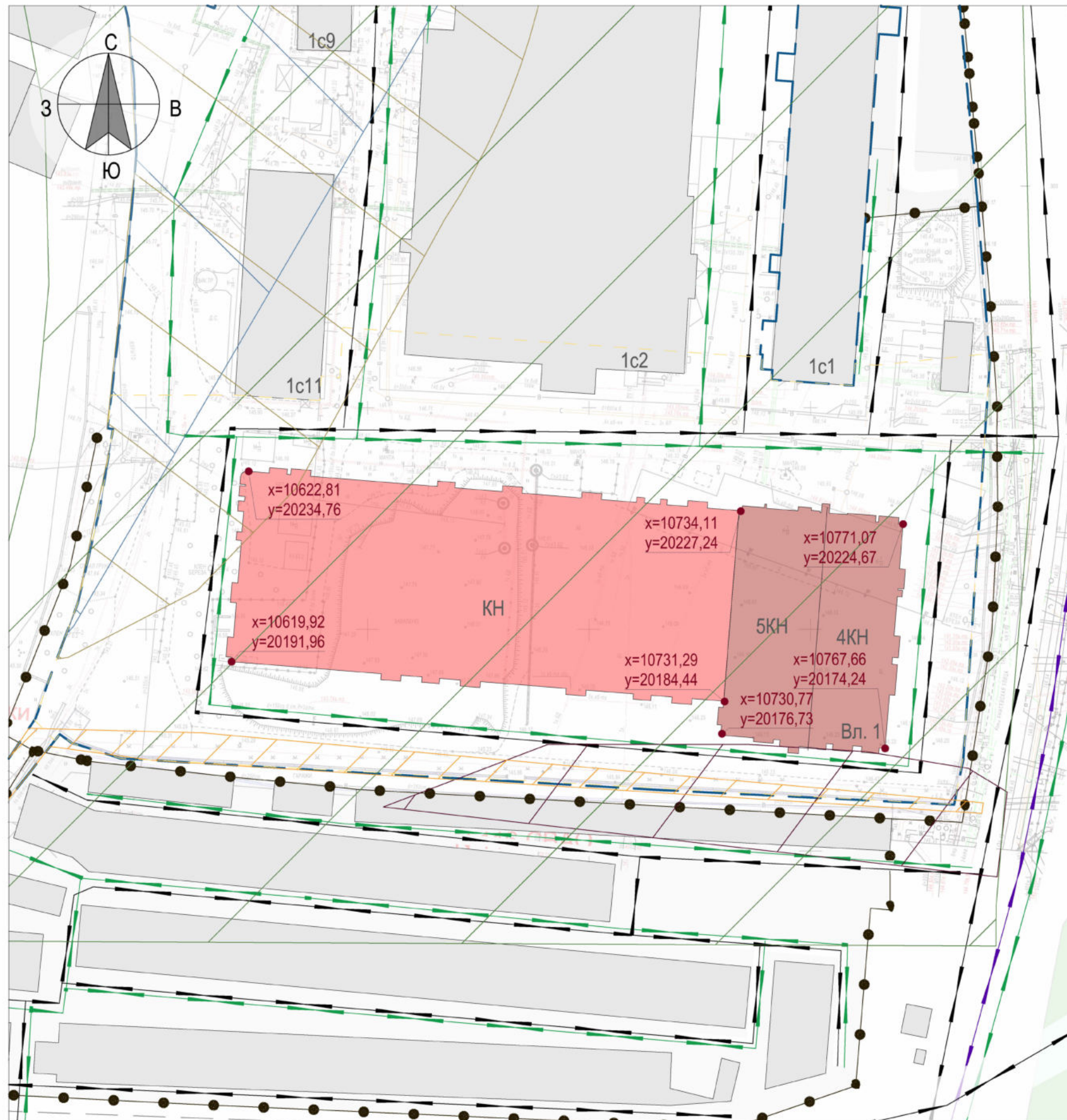
Бахтин Константин Михайлович

Филилеев Алексей Александрович

Шеврекуко Екатерина Васильевна

Москва, 2025 г.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, СОВМЕЩЕННАЯ СО СХЕМОЙ ТРАНСПОРТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ М 1:500



Условные обозначения:

- Границы земельного участка с кадастровым номером
- Рассматриваемый объект капитального строительства (1 этап)
- Рассматриваемый объект капитального строительства (2 этап)
- Проезжая часть
- Озеленение
- Существующие здания и сооружения
- Существующее ограждение
- Схема движения автотранспорта и пожарных машин
- Схема движения пешеходов
- Схема движения трамвая

Условные обозначения красных линий и зон градостроительного регулирования:

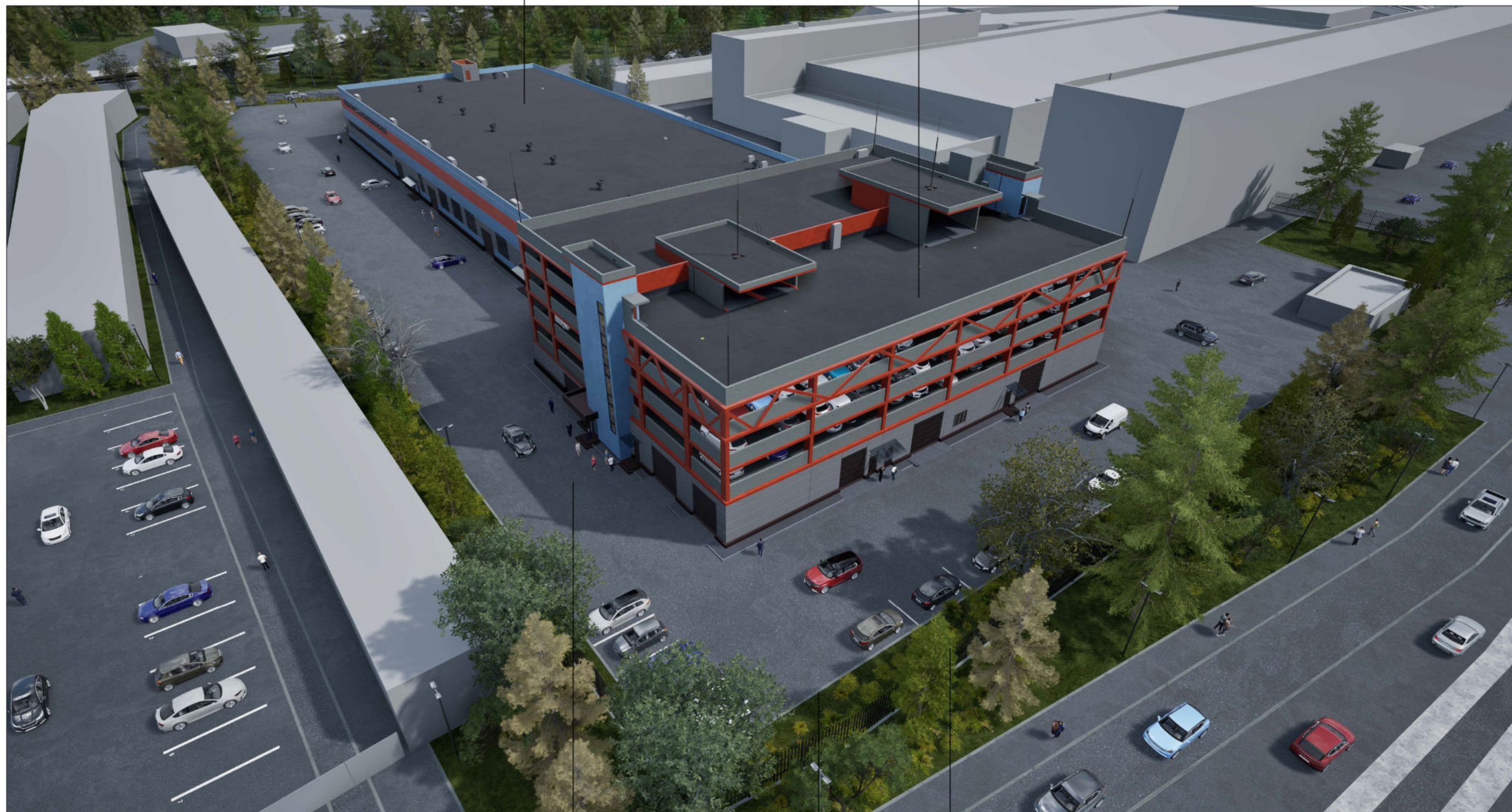
- Границы территория природного комплекса Москвы, не являющихся особо охраняемыми
- Красные линии улично-дорожной сети
- Границы технической зоны
- Границы застройки
- Территории части земельного участка, расположенная в границах санитарно-защитной зоны предприятия
- Территории санитарно-защитных зон
- Территории части земельного участка, расположенная в границах сервитута
- Территории санитарно-защитных зон
- Территории части земельного участка, расположенная в границах охранной зоны ЛЭП
- Территории санитарно-защитных зон
- Территории части земельного участка, расположенная в границах охранной зоны воздушной ЛЭП

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций:

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Водопровод (водовод)       | Водосток             |
| Дренаж                     | Канализация          |
| Газопровод                 | Теплопровод          |
| Кабель ЭЛЕКТРИЧЕСКИЙ       | Кабель МОСГОРСВЕТ    |
| Кабель телевидения         | Кабель ДС            |
| Кабель МПС                 | Кабель связи УПО     |
| Кабель радио               | Золупровод           |
| Воздухопровод              | Илопровод            |
| Кабель МОСЭЛЕКТРОТРАНС     | Телефон. канализация |
| Бронированный кабель связи | Волновод             |

Производственное здание (1 этап)

Многоуровневая парковка (2 этап)



Асфальтобетонное покрытие

Бортовой камень

Металлическое ограждения

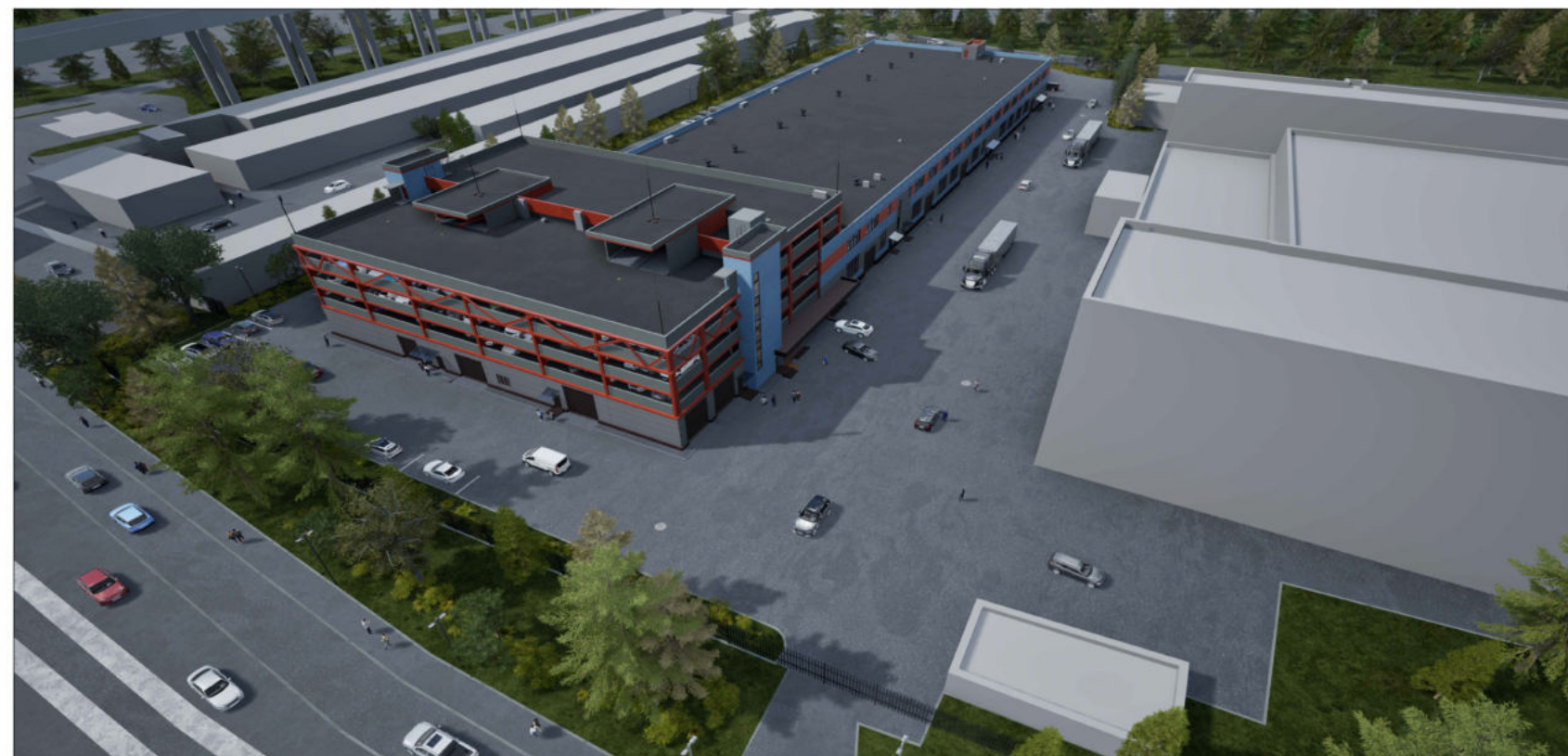
## МАТЕРИАЛЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА (ПРОЛОЖЕНИЕ)

Баланс территории в границах земельного участка

Поз.	Наименование показателя	Ед.изм.	1й этап	2й этап	Всего
1	Площадь участка в кадастровых границах	м <sup>2</sup>			52261,00
2	Площадь в границах благоустройства	м <sup>2</sup>			19003,00
3	Площадь застройки, в т.ч.	м <sup>2</sup>			7381,79
3.1	Существующие здания	м <sup>2</sup>			460,00
3.2	Проектируемые здания	м <sup>2</sup>	4918,35	2003,44	6921,79
4	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	10975,00	54,00	11 029,00
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>			592,21
6	Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен	м <sup>2</sup>			26983,69
6.1	Существующие здания	м <sup>2</sup>			12791,30
6.2	Проектируемые здания	м <sup>2</sup>	5956,04	8236,35	14192,39
7	Плотность застройки в границах благоустраиваемого участка	Тыс.м <sup>2</sup> /га	3,13	4,34	7,47
7.1	Плотность застройки в границах кадастрового участка (включая существующую застройку)	Тыс.м <sup>2</sup> /га			5,16

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Ед.изм.	1й этап	2й этап	Всего
1	Внутренние проезды (асфальтобетон)	1	м <sup>2</sup>	10769,00	54,00	10823,00
2	Отмостка (асфальтобетон)	2	м <sup>2</sup>			206,00
3	Бортовой камень БР100.30.15	3	м.п.	729	75	804
4	Бортовой камень БР100.20.8	4	м.п.			45



Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обосновано технологической схемой производственных процессов предприятия, функциональным назначением зданий и сооружений, схемой размещения сетей инженерно-технического обеспечения объекта, в соответствии со схемой размещения, утвержденной Заказчиком.

На территории проектируемого комплекса организованы следующие функциональные зоны:

1. Зона основных производственных цехов: здание с производственными процессами с включением размещения хранения, зоны погрузки и разгрузки, многоуровневый 5 этажный паркинг, предназначенный для хранения автомобилей.
2. Зоны офисных помещений с бытовыми помещениями для сотрудников

Комплексное благоустройство территории участка строительства в границах проектирования включает:

- двухслойное асфальтобетонное покрытие автомобильных проездов;
- однослойное асфальтобетонное покрытие отмосток;
- наружное, с установкой опор освещения, и фасадное освещение территории объекта;

В состав мероприятий по инженерной подготовке участка строительства входит следующая работа:

- выполнение вертикальной планировки участка строительства с перемещением земляных масс, согласно разработанному плану земляных масс.

Вертикальная планировка участка выполняется методом проектных горизонталей, шаг горизонталей 0,1 метр. Методом продольных уклонов приведены основные, характерные точки рельефа, направления уклонов.

Отвод атмосферных вод с участка предусмотрен закрытым способом через проектируемую закрытую систему ливневой канализации с дождеприемными решетками и последующим отводом в существующую ливневую канализацию.

Настоящей проектной документацией предусмотрено создание схемы технологических и пожарных проездов, обеспечивающих возможность подъезда к зданию на площадке строительства и беспрепятственного въезда-выезда с проектируемой площадки на основную дорогу. Ширина основных и пожарных проездов составляет от 4,2 м до 12,8 м.

Транспортная связь площадки проектируемого объекта с улично-дорожной инфраструктурой региона, обеспечивающая внешние и внутренние грузоперевозки, возможность проезда грузового автотранспорта, проезда пожарных машин предусмотрена по существующим коммуникациям транспортной сети.

Внешний подъезд к проектируемой территории осуществляется с восточной стороны земельного участка с ул. Енисейская.

Внутриплощадочные проезды запроектированы с твердым покрытием из асфальтобетона, шириной не менее 4,2м. Схема внутриплощадочных проездов на территории разработана с учетом требований технологии и обеспечения беспрепятственного транспортного обслуживания территории.



Автомобильные подъезды запроектированы с конструкцией дорожной одежды следующего состава и толщин.

Тип 1:

1. Асфальтобетон мелкозернистый тип Б, марка 1 ГОСТ 9128-2013 - 0,05 м
2. Асфальтобетон плотный горячий крупнозернистый тип Б, марки I ГОСТ 9128-2013 - 0,07 м;
3. Щебень фр 40-70 М600 с заклинкой фракционным мелким щебнем ГОСТ 25607-2013 - 0,25м;
4. Полотно нетканое термокаландрированное (геотекстиль) плотностью 200 гр/м<sup>2</sup>
5. Песок средней крупности Купл-0,95 по ГОСТ 8763-93 - 0,55м;
6. Полотно нетканое термокаландрированное (геотекстиль) плотностью 200 гр/м<sup>2</sup>
7. Грунт уплотненный

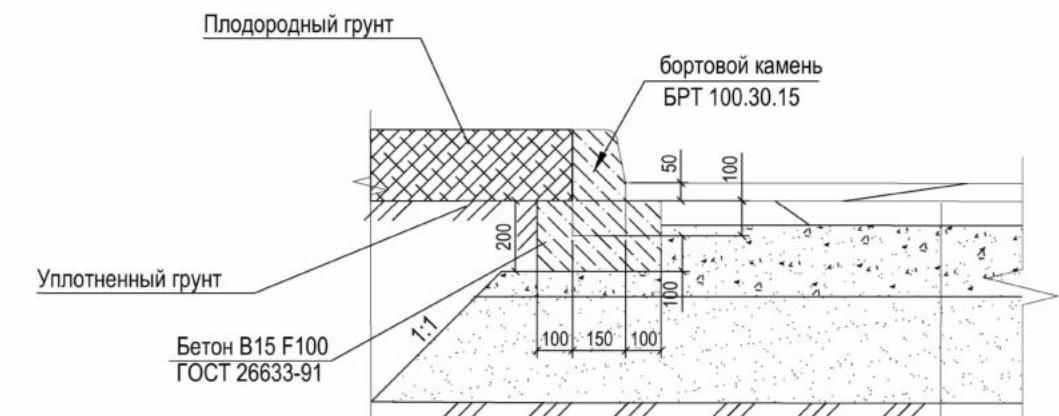
Отмостка запроектирована с конструкцией дорожной одежды следующего состава и толщин.

Тип 2:

1. Асфальтобетон плотный горячий мелкозернистый тип Д, марки II ГОСТ 9128-2013 - 0,05 м;
2. Щебень фр 40-70 М600 с заклинкой фракционным мелким щебнем ГОСТ 25607-2013 - 0,12м;
3. Полотно нетканое термокаландрированное (геотекстиль) плотностью 200 гр/м<sup>2</sup>
4. Песок средней крупности Купл-0,95 по ГОСТ 8763-93 - 0,15м;
5. Полотно нетканое термокаландрированное (геотекстиль) плотностью 200 гр/м<sup>2</sup>
6. Грунт уплотненный



ПОКРЫТИЕ ТИП 1



-Асфальтобетон мелкозернистый тип Б марки 1 по ГОСТ 9128-2009	h - 0,05м
-Асфальтобетон горячий крупнозернистый плотный, марки 1, типа Б, по ГОСТ 9128-2009	h - 0,07 м
-Щебень известковый марки 600, фр 40-70 мм с заклинкой фракционным мелким щебнем Е-350мПа, по ГОСТ 8267-93,	h - 0,25м
-Полотно нетканое термокаландрированное (геотекстиль) плотностью 200 гр/м <sup>2</sup>	
-Песок средней крупности, по ГОСТ 8763-93, Купл-0,95	h - 0,55 м
-Полотно нетканое термокаландрированное (геотекстиль) плотностью 200 гр/м <sup>2</sup>	
-Грунтовое основание	











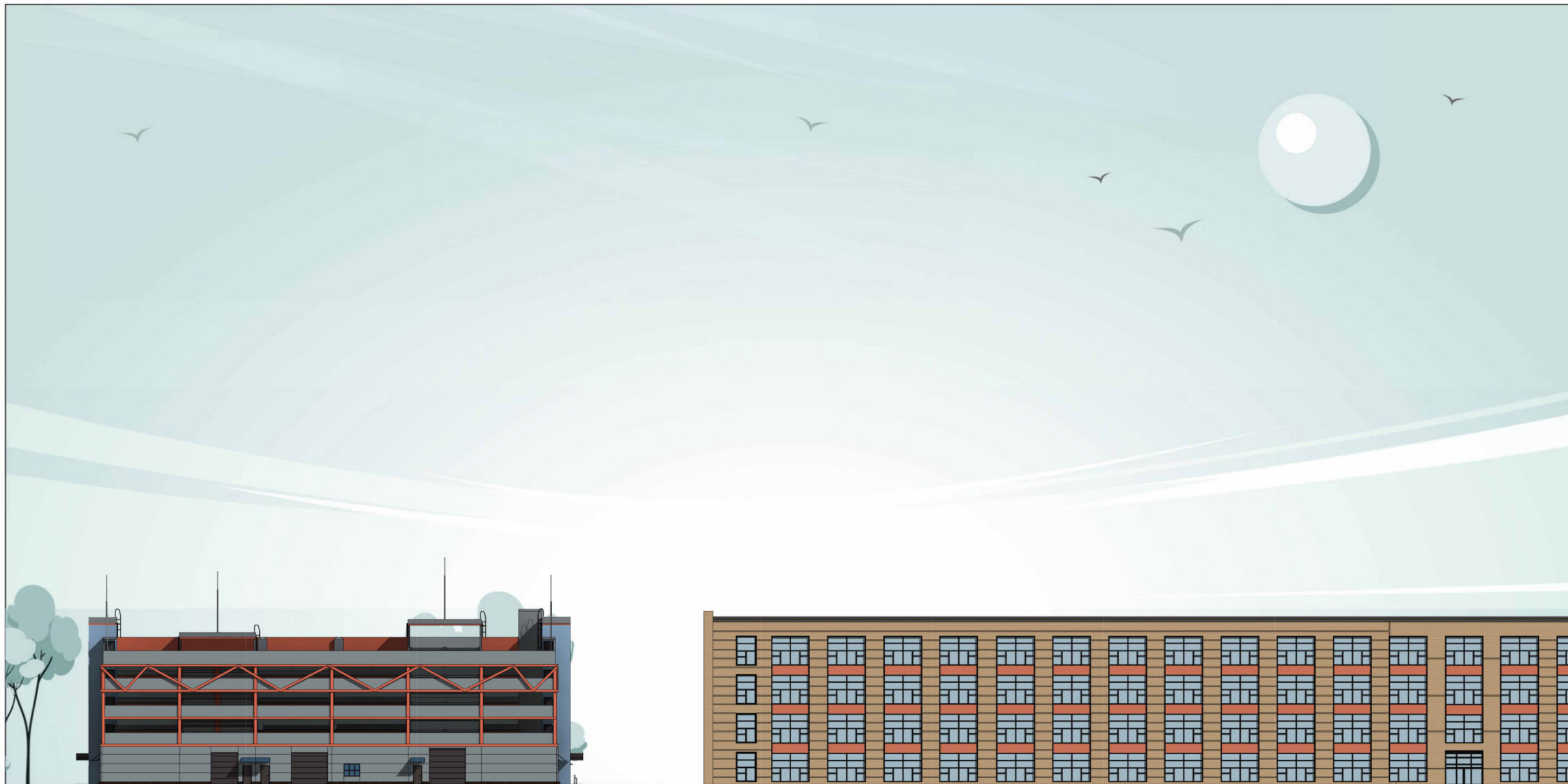
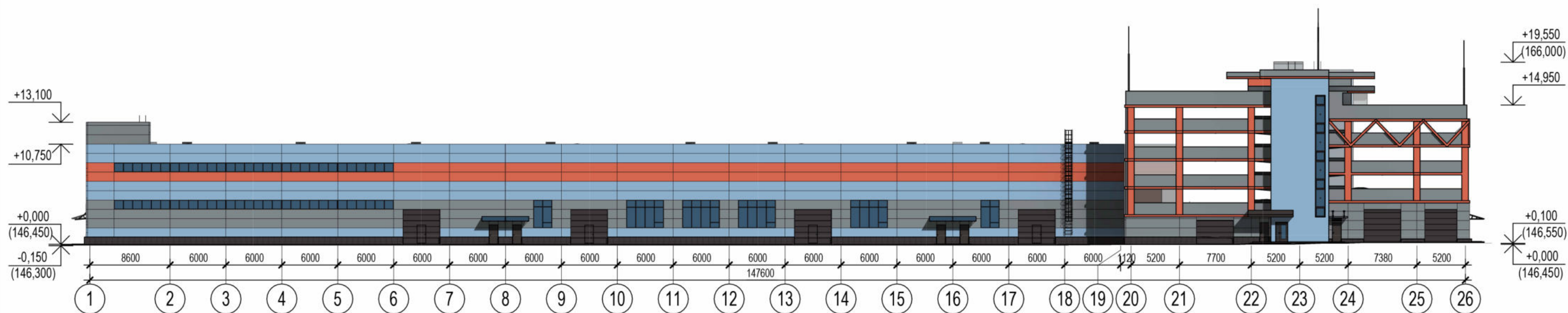
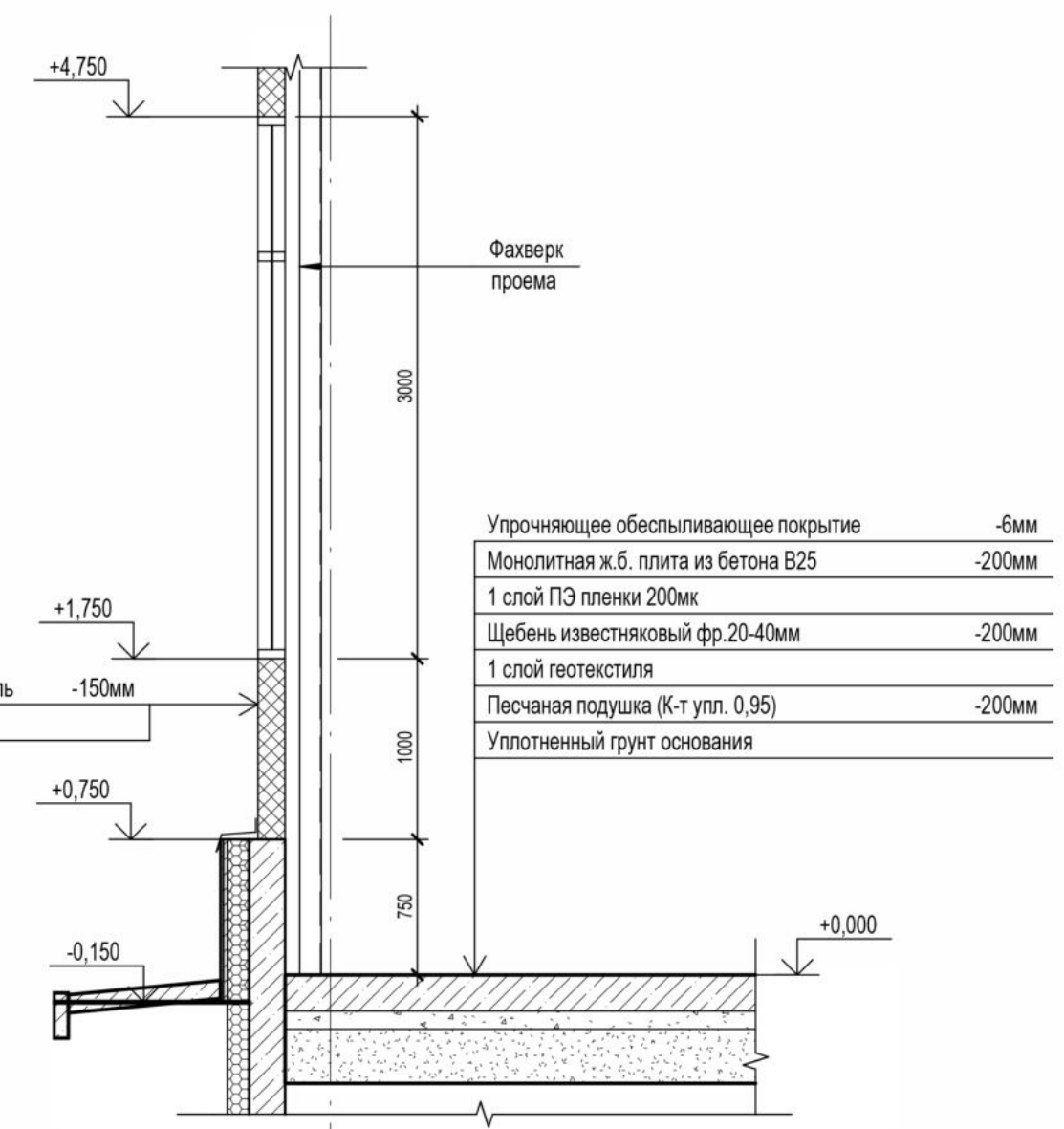
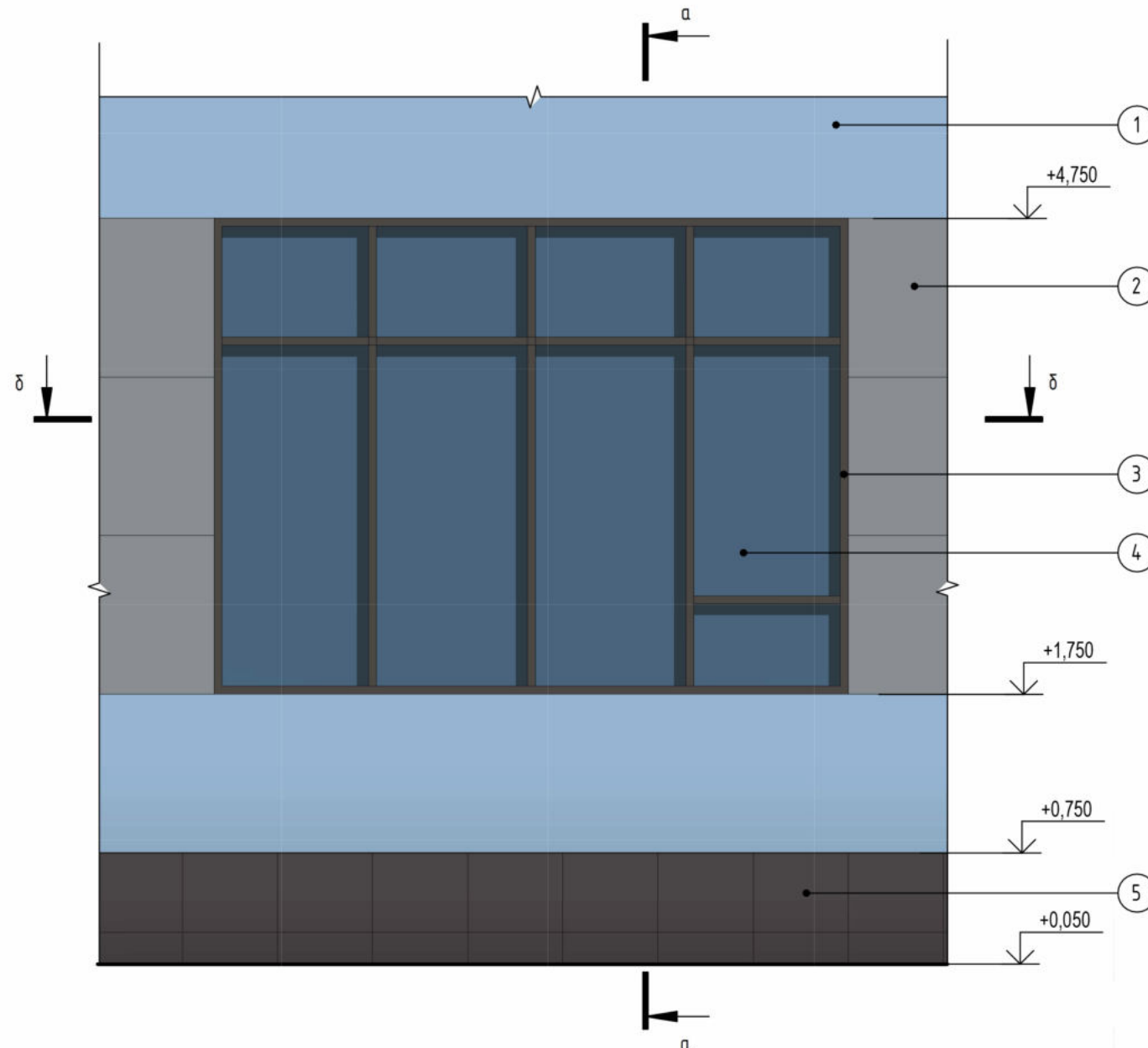


СХЕМА ФАСАДОВ В ОСЯХ 1-26 М 1:200

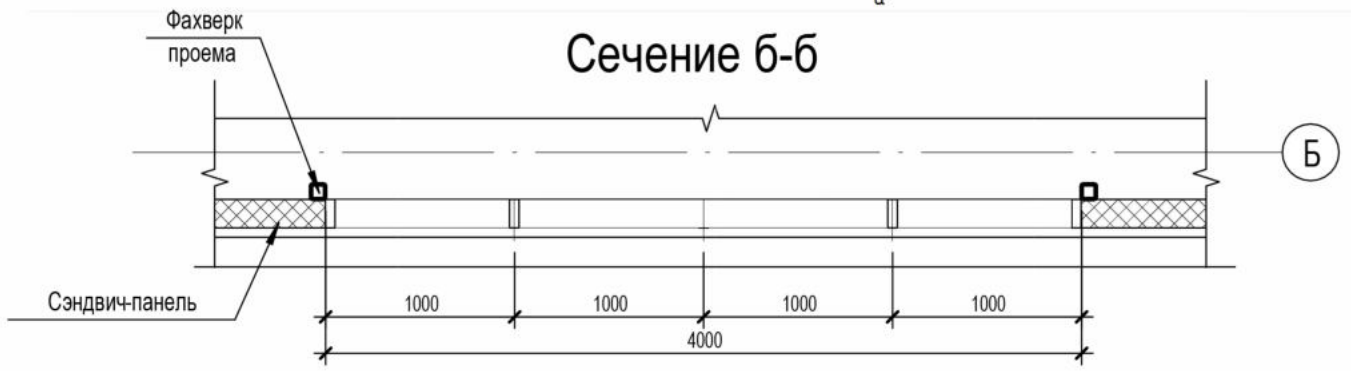


№ п/п	Элементы фасада	Наименование материала	Образец материала	Номер цвета	Фактура поверхности
1	Цоколь	Плитка керамогранитная		RAL 8019	Гладкая
2	Стены	Стеновая трехслойная панель		RAL 230 80 15	Гладкая
3	Стены	Стеновая трехслойная панель		RAL 7046	Гладкая
4	Стены	Стеновая трехслойная панель		RAL 2012	Гладкая
5	Стены	Штукатурный состав		RAL 7046	Гладкая
6	Стены	Штукатурный состав		RAL 230 80 15	Гладкая
7	Стены, перекрытия	Штукатурный состав		RAL 8019	Гладкая
8	Колонны, перекрытия	Штукатурный состав		RAL 2012	Гладкая
9	Площадка, ступени	Плитка керамогранитная		RAL 8019	Гладкая
10	Пандусы	Железобетон монолитный		RAL 7046	Гладкая
11	Переплеты окон, витражей	Профиль ПВХ		RAL 8019	Гладкая
12	Остекление окон, навес	Светопрозрачное остекление		-	Гладкая
13	Двери	Металлические, профиль ПФХ, окраска		RAL 8019	Гладкая
14	Ворота	Металл, окраска		RAL 8019	Гладкая
15	Навес	Металлический профиль, окраска		RAL 7046	Гладкая
16	Лестницы	Металлический профиль, окраска		RAL 8019	Гладкая
17	Декоративные фасадные элементы	Металлические трубы, окраска		RAL 2012	Гладкая

Сечение а-а



Сечение б-б



№ п/п	Элементы фасада	Наименование материала	Образец материала	Номер цвета	Фактура поверхности
1	Стены	Стеновая трехслойная панель		RAL 230 80 15	Гладкая
2	Стены	Стеновая трехслойная панель		RAL 7046	Гладкая
3	Переплеты окон, витражей	Профиль ПВХ		RAL 8019	Гладкая
4	Остекление окон, навес	Светопрозрачное остекление		-	Гладкая
5	Цоколь	Плитка керамогранитная		RAL 8019	Гладкая

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА И ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА:

Объект капитального строительства «Производственный корпус и Многоуровневый паркинг» представляет собой 5-этажное нежилое здание с общей площадью 13 988,08 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 52 261,00 (+/- 80,00) кв.м. Рассматриваемый земельный участок застроен и благоустроен. Рельеф прилегающей местности равнинный, с небольшим перепадом высот. Неблагоприятных физико-геологических процессов не отмечено. В ходе проектных решений учтены все градостроительные параметры, определённые градостроительным планом и видом разрешённого использования земельного участка. Виды разрешённого использования земельного участка: «Лёгкая промышленность» (6.3), «Фармацевтическая промышленность» (6.3.1), «Электронная промышленность» (6.3.3), «Пищевая промышленность» (6.4), «Строительная промышленность» (6.6), «Целлюлозно-бумажная промышленность» (6.11). Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 52 225,32 м<sup>2</sup>.

### ПЕШЕХОДНО-ТРАНСПОРТНЫЕ КОММУНИКАЦИИ:

Подъезд автомобилей на территорию земельного участка возможен со стороны Енисейской улицы. Пути движения общественного транспорта: ближайшая автобусная остановка «Северянинский путепровод» расположено в 0,27 км от здания. Ближайшая станция МЦК «Ростокино» располагается на расстоянии 1,3 км от здания.

### ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЯ:

Рассматриваемый объект состоит из одноэтажной производственной части с антресолью и 5-этажного открытого паркинга. Строительство объекта капитального строительства выполняется в 2 этапа:

1 этап. Производственный корпус – одноэтажная часть с антресолью с участками хранения, отгрузки продукции и бытовыми помещениями;

2 этап. Многоуровневый паркинг - многоэтажный открытый, с участками складирования готовой продукции, ремонта, обслуживания и мойки технологического оборудования.

На 1 этаже производственной части располагаются производственные процессы с включением размещения хранения, зоны погрузки и разгрузки. Здание включает в себя следующий набор помещений: производственные цеха, участки приемки, кладовые, инструментальные и технические помещения. «Г» образная встройка на отм. +5,700 включает зоны офисных помещений с бытовыми помещениями для сотрудников. Помещения встройки отделяются от производственной части противопожарными перегородками 1 -го типа (E145) и перекрытиями 2-го типа (E160). Заполнение проемов в этих конструкциях выполняется в противопожарном заполнении (E30). Деятельность производственного корпуса предусматривает производство товаров народного хозяйства легкой промышленности. Многоуровневый паркинг 5-этажный в осях 20-23/А-С и 4-этажный в осях 23-26/А-С предназначена для хранения автомобилей.

### ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ:

1 этап. Производственный корпус - одноэтажный, прямоугольный в плане с «Г»-образной встройкой в осях Н-И/1-2 и С-Н/1-19 с отметкой этажа +5,700. Размеры в осях Б-С/1-19 – 42,0 м x 110,6 м, в осях А-С/20-26 - 49,8 м x 35,88 м. За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 146,450м. Сообщение между 1 этажом производственного корпуса и антресолью на отм. +5,700 предусматривается по 2 лестничным клеткам ЛК-1 и ЛК-2 с выходом непосредственно наружу.

Конструктивная схема производственной корпуса – каркасная. Колонны железобетонные, балки запроектированы из прокатных двутавров, связи из прямоугольных труб. Шаг колонн 12x12 м, 6x8,6 м, 12x24 м, высота до низа стропильных ферм 7,55м. Внешние ограждающие стены – стеновая сэндвич-панель. Железобетонный цоколь устроен на высоту 750мм от уровня чистого пола. Пол производственного корпуса – ж. б. плита. Кровля плоская, с внутренним организованным водостоком по основанию из профнастила с утеплителем из минераловатной плиты. Кровля опирается на фермы, на участке встройки на балки. Уклон скатов -3%.

2 этап. Многоуровневый паркинг 5-этажный в осях 20-23/А-С и 4-этажная в осях 23-26/А-С. В осях 20-23/А-С высота 1-го этажа - 3,250 м, высота 2-4 этажей - 3 м, высота 5-го этажа - 2,63 м. В осях 23-26/А-С высота 1-го этажа - 4,5 м, 2-3-го этажа - 3 м, высота 4-го этажа - 2,63 м. Размеры автостоянки в осях 20-26/А-С 35,88(м) x 49,8(м). За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа в осях 20-23/А-С, что соответствует абсолютной отметке 146,45. Отметка пола этажа в осях 23-26/А-С - +0,250, что соответствует абсолютной отметке 146,700. Сообщение между этажами предусматривается по 2 лестничным клеткам типа Л1 (ЛК-3, ЛК-4) с выходом непосредственно наружу. С лестничных клеток ЛК-3, ЛК-4 предусматриваются выходы на кровлю автостоянки.

Конструктивная схема многоуровневого паркинга – каркасная. Колонны железобетонные. Плиты перекрытия и покрытия железобетонные. Наружное ограждение автостоянки предусматривается из железобетонного парапета, высотой не менее 1,2 м. Железобетонный цоколь в осях 20-23/А-С устроен на высоту 750мм от уровня чистого пола, в осях 23-26/А-С на высоту 400мм. Полы и пандусы железобетонная плита. Кровля плоская, с внутренним организованным водостоком по железобетонному основанию.

### ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ:

- электроснабжение;
- водоснабжение и водоотведение;
- вентиляция и кондиционирование;
- видеонаблюдение;
- автоматическая пожарная сигнализация.

### ОТДЕЛКА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КОРПУСА И МНОГОУРОВНЕВОГО ПАРКИНГА:

#### Отделка фасадов:

Цоколь, площадка, ступени - плитка керамогранитная, RAL 8019 (Серо-коричневый);  
Стены - стеновая трехслойная панель, RAL 230 80 15 (Голубой), RAL 7046 (Телегей 2), RAL 2012 (Лососёво-оранжевый);  
Стены - штукатурный состав, RAL 230 80 15 (Голубой), RAL 7046 (Телегей 2), RAL 2012 (Лососёво-оранжевый)  
Колонны, перекрытия - штукатурный состав, RAL 2012 (Лососёво-оранжевый);  
Лестницы - металлический профиль, окраска, RAL 8019 (Серо-коричневый);  
Двери - металлические, профиль - ПФХ, окраска, RAL 8019 (Серо-коричневый);  
Переплеты окон, витражей - профиль ПВХ, RAL 8019 (Серо-коричневый);

#### Внутренняя отделка:

Полы, ступени - ж.б. плита пола; плитка керамическая; плитка керамогранитная;  
Стены - окраска; плитка керамическая; участки стен из стеновых трехслойных панелей без отделки;  
Потолок - окраска; подвесной потолок типа Армстронг; подвесной реечный потолок; в зоне покрытия кровли профлист без отделки.

### БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ:

Площадь в границах благоустройства составляет 19 003,00 кв.м и на ее территории предусмотрены: внутренние автомобильные проезды из двухслойного асфальтобетонного покрытия с искусственными дорожными неровностями и водоприёмными лотками, металлическое ограждение, а также наружные осветительные приборы, не препятствующие свободному доступу автотранспорта.

### РАСЧЕТ КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ:

Расчет машино-мест для рассматриваемого здания не производится. Парковочные места на благоустраиваемой части земельного участка отсутствуют.



Архитектурно-градостроительные решения объекта капитального строительства соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, законам и иным нормативным правовым актам г. Москвы, действующего градостроительного плана земельного участка, а также постановления Правительства Москвы от 30.04.2013 № 284-ПП "Об оптимизации порядка утверждения архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства в городе Москве" с учетом вступивших в силу изменений, внесенных постановлением Правительства Москвы от 11.06.2024 № 1271-ПП "О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 30 апреля 2013 г. N 284-ПП". Принятые технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных мероприятий.

Генеральный директор ООО "ПГС"



Бахтин К.М.