SERGEY SKURATOV ARCHITECTS

ООО "Архитектурное бюро Сергея Скуратова"
Свидетельство о допуске на право выполнения проектных работ
№ П-2.0044/06 от 26.01.2017г.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ВЫСОТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС С ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ

расположенный по адресу: Москва, Краснопресненская наб., вл.14, стр.1

Заказчик: ООО «СТРОЙПРОЕКТ»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

КОРРЕКТИРОВКА № 3

РАЗДЕЛ 2
Схема планировочной организации земельного участка

Часть 2. Текстовая часть

КН-М-02 ПЗУ.2

Москва 2020

SERGEY SKURATOV ARCHITECTS

ООО "Архитектурное бюро Сергея Скуратова"
Свидетельство о допуске на право выполнения проектных работ
№ П-2.0044/06 от 26.01.2017г.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ВЫСОТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС С ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ

расположенный по адресу: Москва, Краснопресненская наб., вл.14, стр.1

Заказчик: ООО «СТРОЙПРОЕКТ»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

КОРРЕКТИРОВКА № 3

РАЗДЕЛ 2
Схема планировочной организации земельного участка

Часть 2. Текстовая часть

КН-М-02 ПЗУ.2

Генеральный директор — Аронов А.А.

Главный инженер проекта — Бабкин С.К.

Главный архитектор проекта — Ильин И.Ю.

Москва 2020

Содержание

1. **Корректировка проектной документации**
2. **Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта**
3. **Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка**
4. **Обоснование планировочной организации в соответствии с документами об использовании земельного участка**
5. **Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**
6. **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**
7. **Описание организации рельефа вертикальной планировкой**
8. **Описание решений по благоустройству территории**
9. **Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон**
10. **Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

1. Корректировка проектной документации

Содержание корректировки:

1. Уточнено решение по строительству сооружения дизель-генераторной установки (ДГУ, пристроено к маслоподпитывающему пункту ПАО «МОЭСК»).
2. Увеличена емкость открытых плоскостных автостоянок на территории объекта до 42 мест (в том числе 4 для МГН, Включая 4 для М4).
3. Частично изменены решения по устройству тротуары, пешеходных зон.
4. Частично изменены решения по озеленению.
5. Изменено благоустройство дополнительной территории на эксплуатируемой кровле стилобата: дорожки, лестницы, исключены пандусы за счет изменения проектной отм. пешеходной галереи с +0,885 до -0,015.
6. Исключена подпорная стена за счет сокращения длины южной рампы.
7. Изменены расположение и габариты декоративного пруда.

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства		**До корректировки**	**После корректировки**
№	**Наименование показателей**	**Площадь, кв. м**	
1	**Общая площадь участка в границах ГПЗУ**	**31 229**	**Без изменений**
2	**Площадь застройки, в т.ч.** - площадь проектируемой застройки - площадь существующей застройки*	**10 003** 8 983 1 020	**9 554** 8 534 Без изменений
3	**Количество машино-мест** в т.ч. для МГН группы мобильности М4	**1 297** 19	**1 358** 22
4	**Благоустройство в границах участка, в т.ч.:** **4.1 Площадь мягких покрытий, в т.ч.:** - проектируемого озеленения - водных и песчаных поверхностей - восстанавливаемых газонов - по внутриквартальному проезду **4.2 Площадь покрытий, в т.ч.:** Проектируемые покрытия, в т.ч.: - проезды - покрытия для пешеходов По внутриквартальному проезду	**21 226** **10 456** 8 464 943 ——— 1 049 **10 770** 8 794 2 575 6 219 1 976	**21 675** **10 895** 8 730 1 045 ——— 1 120 **10 780** 8 874 3 221 5 653 1 906
5	**Благоустройство дополнительной территории на эксплуатируемой кровле стилобата в границах участка, в т.ч.:** - площадь озеленения - площадь покрытий	**7 956** 3 222 4 734	**8 830** 3 497 5 233

*— Существующая конструкция в западной части землеотвода.

2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта

Строительная площадка проектируемого объекта.

3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

В соответствии с проектной документацией, рассмотренной ранее.

4. Обоснование планировочной организации в соответствии с документами об использовании земельного участка

4.1. Ограничения и виды разрешенного использования

В соответствии с:

1. ГПЗУ № RU77181000-032851.
2. Выводами визуально-ландшафтного анализа, представленными в Визуализации ГБУ «Мосстройинформ» по Договору №04-9-17 от 23.05.17.

4.2. Предельные параметры разрешенного строительства

Технико-экономические показатели проектируемого комплекса не превышают предельные параметры разрешенного строительства, установленные:

1. ГПЗУ № RU77181000-032851.
2. Выводами визуально-ландшафтного анализа, представленными в Визуализации ГБУ «Мосстройинформ» по Договору №04-9-17 от 23.05.17.

5. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

См. п. 1.

5.1. Нормативные расчеты

5.1.1 Исходные данные

Площадь офисов 20 614,98 кв.м

Количество работающих в офисах определяется п. 2.1. Задания на проектирование (установлен показатель количества офисных помещений на одного сотрудника 10 кв.м. /чел.): 20 349,80/ 10 ≈ 2 035

Площадь торговых залов 539,87 кв.м

Количество посетителей в помещениях обслуживания обосновано в Книге 5.6.2 «Технологические решения нежилых помещений многофункционального комплекса»:

Посетителей ресторана и кафе 80 + 80 = 160

Посетителей фитнеса 147

Площадь квартир 79 755,96

Количество жителей квартир определяется п. 2.1. Задания на проектирование (удельная площадь квартиры на одного жителя 50 кв.м. /чел.): 79 755,96/ 50 ≈ 1 595

5.1.2. Расчёт требуемого количества машиномест

Расчет производится в соответствии с пп. 11.3; 11.19 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Расчетный парк автомобилей для жилой части: 343 × 1 595 чел./ 1000 чел. ≈ 547

Расчетный парк мотоциклов и мопедов (велосипедов): 100 × 1 595 чел./ 1000 чел. ≈ 160

Показатель	Расчетное количество	Норма	Требуется по расчету, м-м.	Запроектировано, м-м.
Для жильцов, в т.ч.:			**549**	**842**
Постоянное хранение	547	0,9	492	782
Хранение мотоциклов	160	0,25**	40**	40
Хранение мопедов	160	0,1**	16**	20
Временное хранение	547	0,25	**137**	**140**
Офисы	2 113 чел.	13,5 м./100 чел.	**285**	**301**

Для учреждений обслуживания, в т.ч.:			**58**	**75**
Торговля	539,87 кв.м	5 м./100 кв.м	27	30
Общепит	160 чел.	10 м./100 чел.	16	30
Фитнес	147 чел.	10 м./100 чел.	15	15
Всего, в т.ч.:			**1 029**	**1 358**
На открытой автостоянке на территории				42
В подземной автостоянке				1 316

* – хранение: Пребывание автотранспортных средств, принадлежащих постоянному населению города, по месту регистрации автотранспортных средств.

** – перевод показателя в машиноместа.

Вывод: запроектировано достаточное количество мест хранения автомобилей, мотоциклов и мопедов.

Обоснование решений по размещению машиномест для временного хранения в подземной автостоянке приведено в п 3.1 СТУ на проектирование и строительство, Изменение №1.

5.1.3. Расчет требуемого количества машиномест для инвалидов

Расчет в соответствии с Федеральным законом от 24.11.1995 №181-ФЗ (редакция, действующая с 1 января 2020 года), статьей 15, п. 8:

Всего м/м на территории	Группа мобильности	Норма	Требуется по расчёту, м/м	Предусмотрено, м/м
42	**М4**	**42 х 0,1**	**4**	**4**

Вывод: требуемое количество мест для бесплатной парковки транспортных средств инвалидов группы мобильности М4 на стоянке (остановке) около проектируемых жилых и общественных зданий обеспечено.

Расчет в соответствии с СП 59.13330.2012 **«Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»**, п. 4.2.1:

«На индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов, в том числе 5% специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске из расчета, при числе мест:
до 100 включительно — 5%, но не менее одного места;
от 201 до 1000 — 8 мест и дополнительно 2%».

Всего гостевых м/м	Группа мобильности	Норма	Требуется по расчёту, м/м	Предусмотрено, м/м
На участке	**М1-2-3-4, в т.ч.:**	**42 х 0,1**	**4**	**4**
	М4	**42 х 0,05**	**2**	**4**
В подземной автостоянке	**М1-2-3-4, в т.ч.:**	**474 х 0,1**	**47**	**47***
	М4	**8 + 474 х 0,02**	**18**	**18***

Выводы:
1. Требуемое количество мест для транспорта инвалидов на участке около проектируемых зданий обеспечено.
2. Требуемое количество мест для транспорта инвалидов в подземной автостоянке обеспечено.

* — за счет парковки силами обслуживающего персонала на стандартные машиноместа в соответствии с п. 4.5 СТУ на проектирование и строительство (Изменение 2).

5.1.4. Расчет обеспеченности территорией

Расчет производится в соответствии с пп. 7.4; 7,5 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Озеленение и благоустройство территории, площадки для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой

Запроектировано газонов – **9 677** кв.м.

Запроектировано покрытий для пешеходов – **6 744** кв. м.

Согласно п. 7.4 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», требуемая площадь озелененных территорий квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны должна составлять, не менее 25 % площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка.

8 464/ 31 229 ×100% = 27,1 %. Вывод: обеспеченность озеленением составляет более 100% требуемой.

Согласно п. 7.5 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10 % общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны: 6 744/ 31 229 ×100% = 21,59%. Вывод: обеспеченность площадками составляет более 100% требуемой.

6. 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 соответствии с проектной документацией, рассмотренной ранее.

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Корректировка проекта организации рельефа выполнена в связи с корректировкой ПЗУ, а именно:

- изменены тротуары, газоны;
- изменены расположение и габариты декоративного пруда.

Корректировка не оказывает значительного влияния на параметры расчета земляных работ на плане земляных масс.

8. Описание решений по благоустройству территории

В соответствии с проектной документацией, рассмотренной ранее, за исключением:

см. п. 1.

9. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон

В соответствии с проектной документацией, рассмотренной ранее.

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

В соответствии с проектной документацией, рассмотренной ранее.