

ОБЪЕКТ

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

АДРЕС

г. Москва, поселение Внуковское,
в районе санатория №10

**ПРЕДПРОЕКТНЫЕ
ПРОРАБОТКИ**

23.06.2022

ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО "Архитектурная мастерская
"Пальцев и партнеры"

2022

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

по адресу г. Москва, поселение Внуковское, в районе санатория №10

ПРЕДПРОЕКТНЫЕ ПРОРАБОТКИ

Генеральный проектировщик:

ООО "Архитектурная мастерская

"Пальцев и партнеры"



Генеральный директор

Пальцев В.Ф.

Москва, 2022 г.

Состав альбома

1	ОБЛОЖКА
2	ТИТУЛЬНЫЙ ЛИСТ
3	СОДЕРЖАНИЕ
4	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
5	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
6	СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
7	СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
8	ПЛАН ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ
9	ПЛАН 1 ЭТАЖА
10	ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА
11	РАЗРЕЗ 1-1
12	СХЕМА УСТРОЙСТВА ПОКРЫТИЯ ГАРАЖА
13	РАСЧЁТ ПОТРЕБНОСТИ В МАШИНО-МЕСТАХ (НАЧАЛО)
14	РАСЧЁТ ПОТРЕБНОСТИ В МАШИНО-МЕСТАХ (ОКОНЧАНИЕ)
15	РАСЧЁТ МАШИНО-МЕСТ (ПРИЛОЖЕНИЕ)



Проектом предусматривается строительство здания "МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ" по адресу г. Москва, поселение Внуковское, в районе санатория №10.

Проектируемое здание располагается на выделенном земельном участке площадью 1,34 га. Часть участка выделена под инновационный образовательный центр (ИОЦ), часть участка - под озеленение. Территория, непосредственно относящаяся к проектируемому зданию - 1,00 га.

Подъезд к жилому корпусу осуществляется с ул. Б. Пастернака по внутриквартальному проезду. Подъезд к ИОЦ и въезд в подземную автостоянку - с западной стороны. Территория вокруг жилого корпуса выровнена и поднята до одного уровня с территорией существующего 17-этажного дома. Территория вокруг УВК сохраняется в существующих отметках.

С юго-западной стороны от жилого дома предусмотрена пешеходная зона со входами в жилые секции. Входы в коммерческие помещения ориентированы на север и на восток, перед ними предусмотрены открытые автостоянки. Все входы предусмотрены безбарьерными.

Проектируемое здание состоит из трёх 16-этажных секций на стилобате, вмещающем автостоянку. На 1-м этаже предусмотрены коммерческие помещения. Остальные этажи - жилые.

Над верхним этажом, а также между подземным и первым этажами предусмотрены технические пространства для разводки инженерных коммуникаций высотой 1,80 м.

Под частью дворовой территории располагается автостоянка, открытая с северной стороны (с проёмами в стенах) благодаря естественному перепаду рельефа. В подземной части расположены также кладовые жильцов, автомобильная мойка с отдельным въездом.

Высота в свету: 1 этаж 3,60 м, 2 - 15 этажи 2,70 м, 16 этаж 3,00 м.

Принятые планировочные решения жилой части требуют разработки специальных технических условий на проектирование и строительство в части обеспечения пожарной безопасности в связи со следующими отступлениями от норм проектирования:

- отсутствие балконов в качестве аварийных выходов из квартир при одной эвакуационной лестнице в секции;
 - устройство эвакуационной лестницы без воздушной переходной зоны (балкона) и без коридора, ведущего к такой зоне.
- В качестве компенсационных мер в СТУ будет предусмотрено:
- устройство пожарной сигнализации в квартирах;
 - ограждающие конструкции межквартирных коридоров с огнестойкостью 45 мин.;
 - установка огнестойких входных дверей квартир EI30.

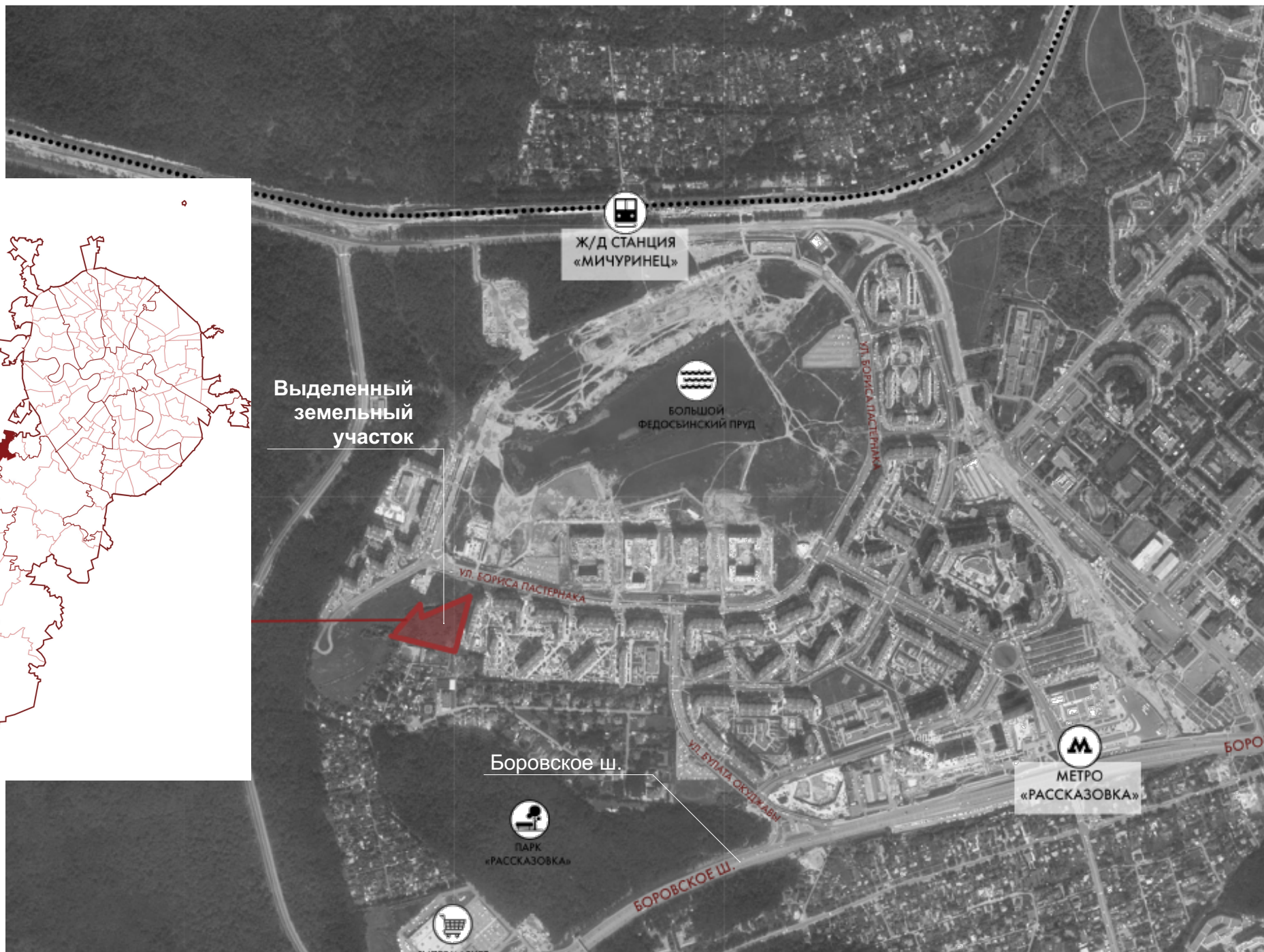
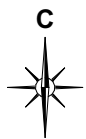
Перечень компенсационных мер уточняется разработчиком СТУ.

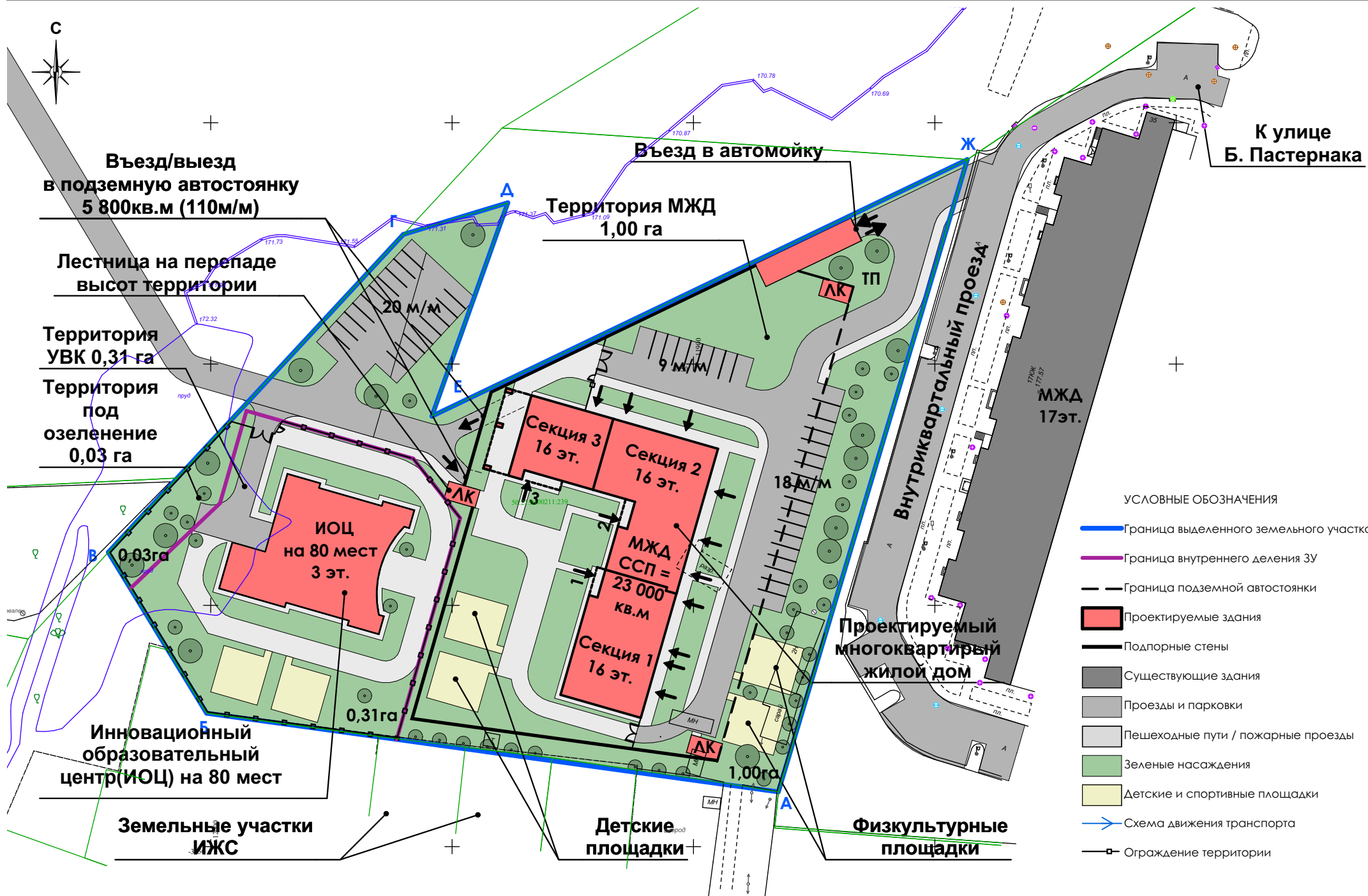


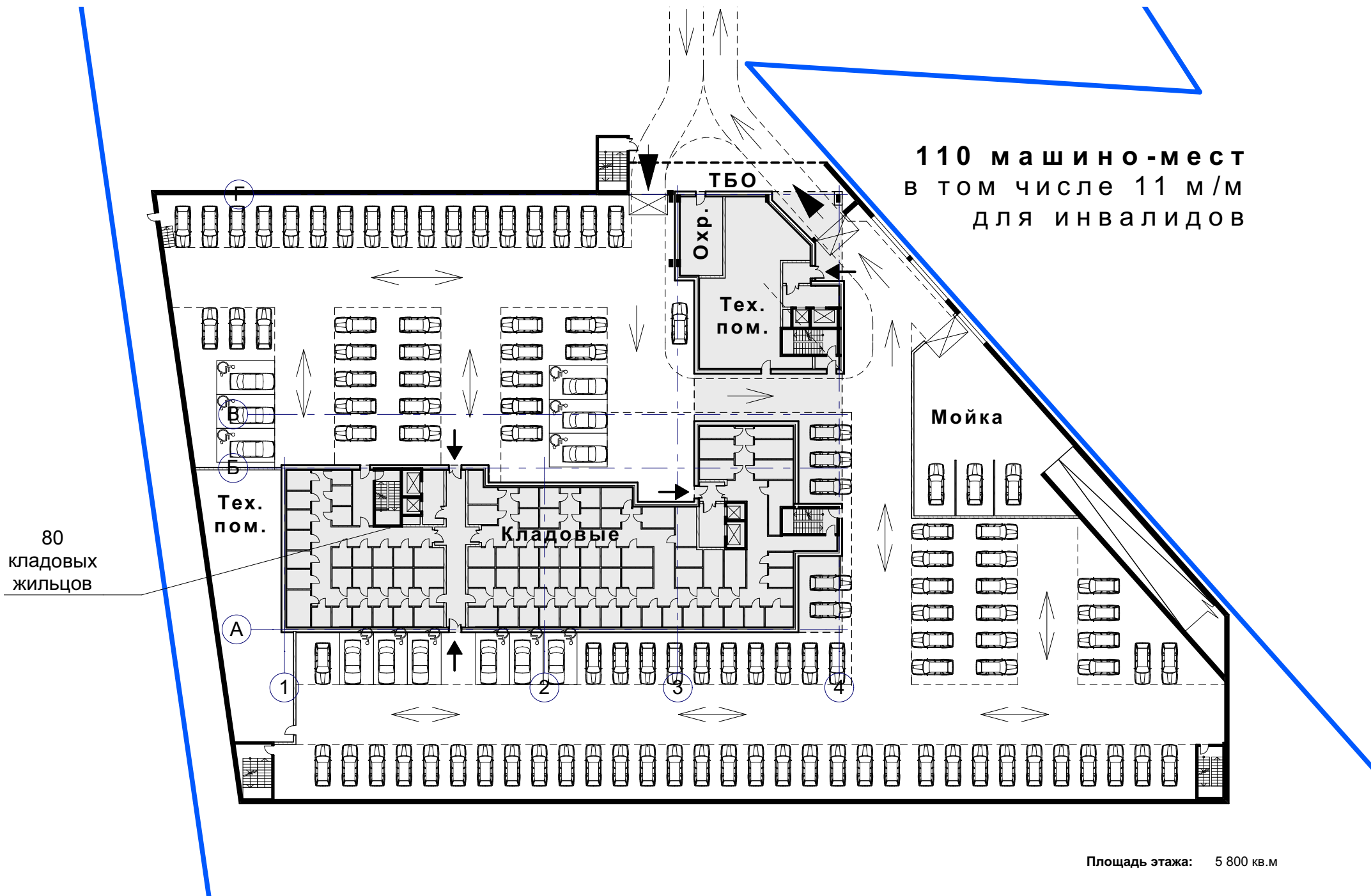
Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во	
Площадь земельного участка всего, в т.ч.:	га	1,34	
- территория многоквартирного жилого дома	га	1,00	
- территория УВК	га	0,31	
- территория под озеленение	га	0,03	
Многоквартирный жилой дом			
Площадь застройки	кв. м	1 650	
Суммарная поэтажная площадь МЖД (СПП) в габаритах наружных стен (наземная)	кв. м	23 000	
Плотность застройки участка МЖД	тыс.кв.м/га	23,0	
Общая площадь здания МЖД, в т. ч.:	кв. м	26 510	
наземная площадь здания	кв. м	20 710	
подземная площадь здания	кв. м	5 800	
Площадь квартир* (2-16 этажи)	кв. м	14 100	
Площадь коммерческих помещений (1 этаж)	кв. м	813	
Площадь кладовых жильцов (подземный этаж)	кв. м	450	
Количество квартир всего, в т.ч.:	шт.	285	100 %
студии	шт.	45	16 %
1-комнатные	шт.	90	32 %
2-комнатные	шт.	120	42 %
3-комнатные	шт.	30	10 %
Количество жителей (28 кв.м/чел)	чел.	504	
Количество этажей всего, в т. ч.:	ед.	17	
подземных	ед.	1	
надземных	ед.	16	
Этажность	ед.	16	
Количество машино-мест (гараж)	ед.	110	
Количество машино-мест (двор)	ед.	47	

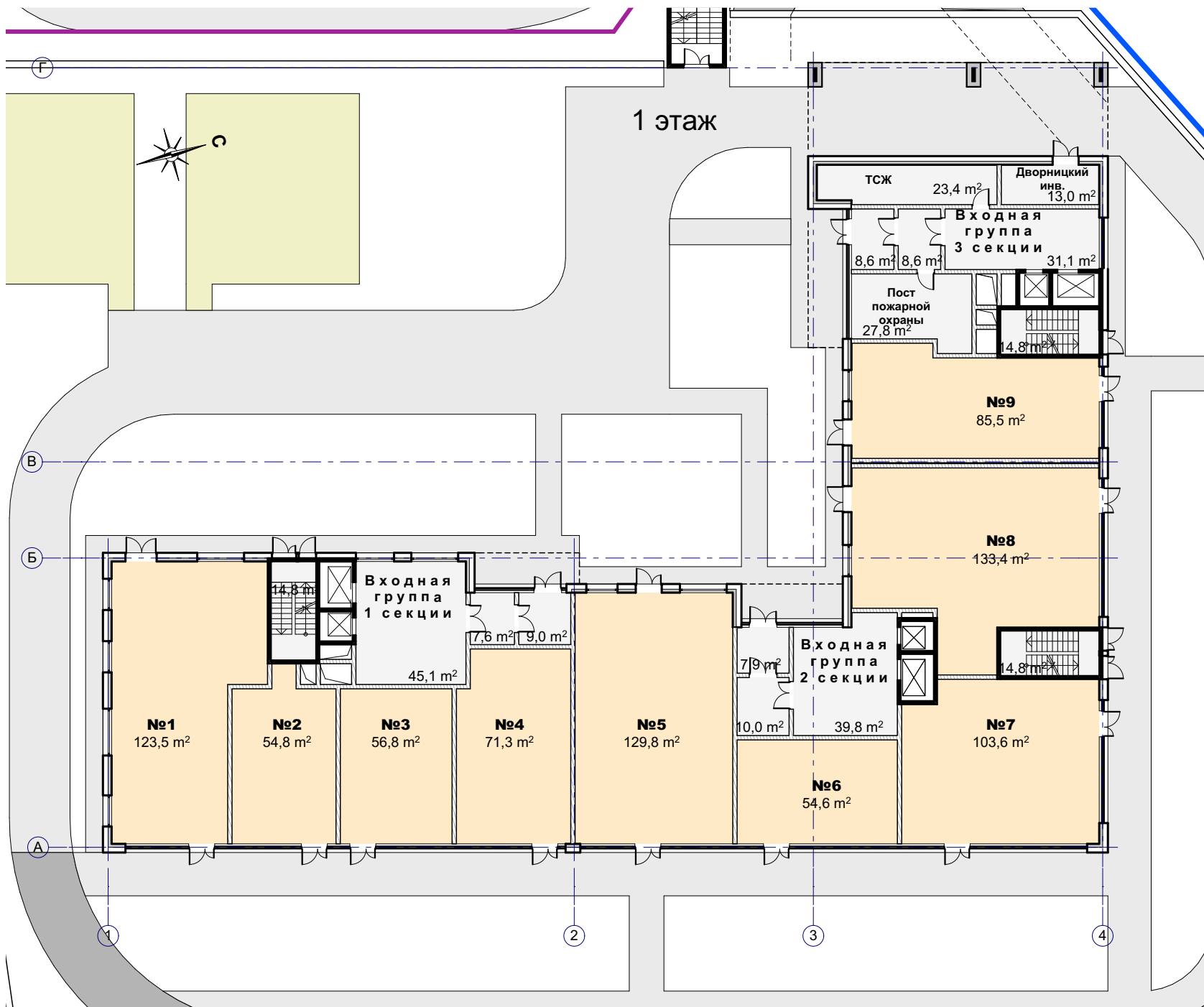
* без летних помещений







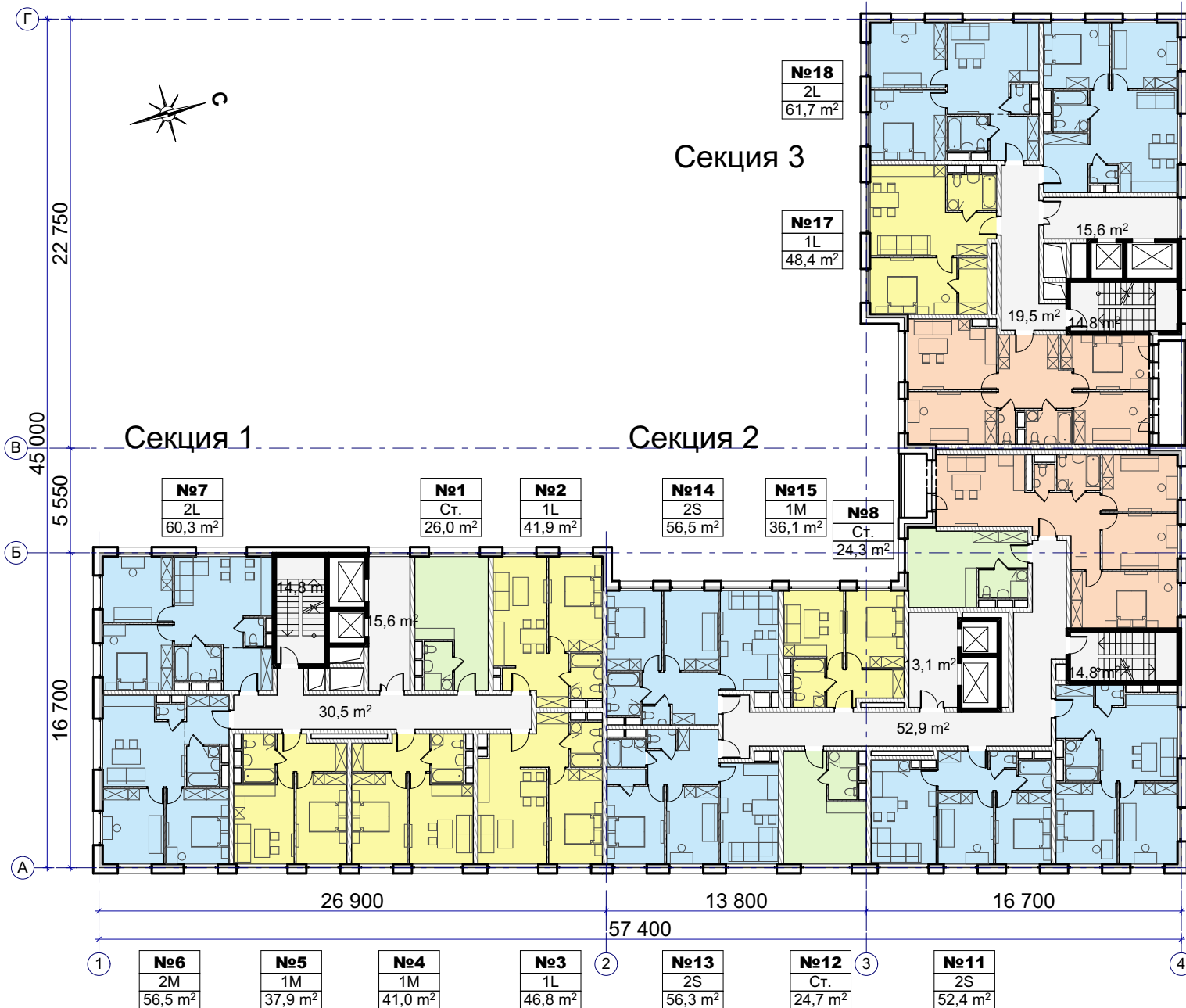




1 этаж		
Номер квартиры	Тип	Площадь
Коммерческие		
№1	Комм. пом.	123,5
№2	Комм. пом.	54,8
№3	Комм. пом.	56,8
№4	Комм. пом.	71,3
№5	Комм. пом.	129,8
№6	Комм. пом.	54,6
№7	Комм. пом.	103,6
№8	Комм. пом.	133,4
№9	Комм. пом.	85,5
		813,3 м ²
МОП		
	Секц. 1	76,5
	Секц. 2	72,5
	Секц. 3	127,3
		276,3 м ²
Итого помещения на этаже:		1 089,6 м ²
Площадь этажа:		1 210 м ²

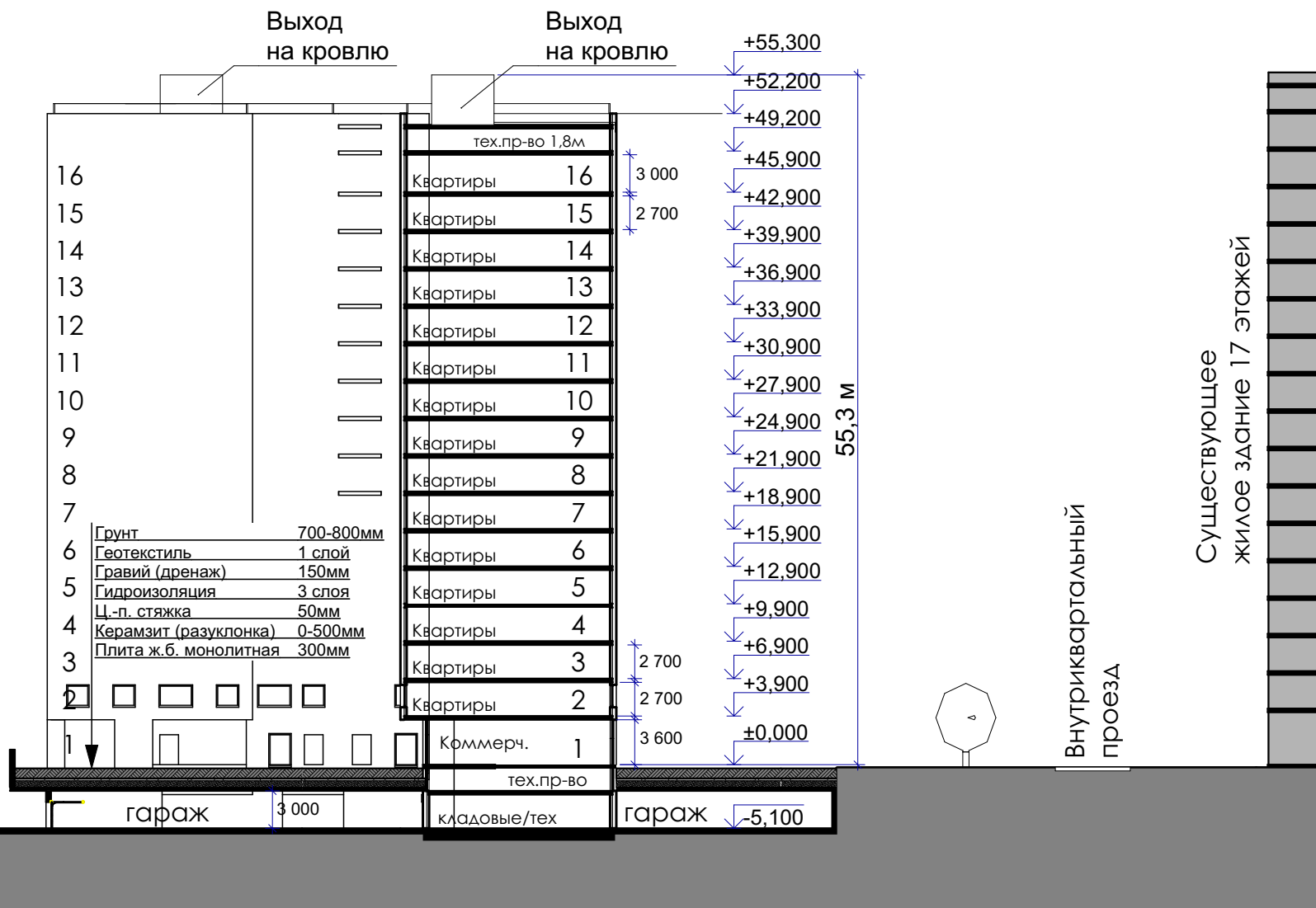


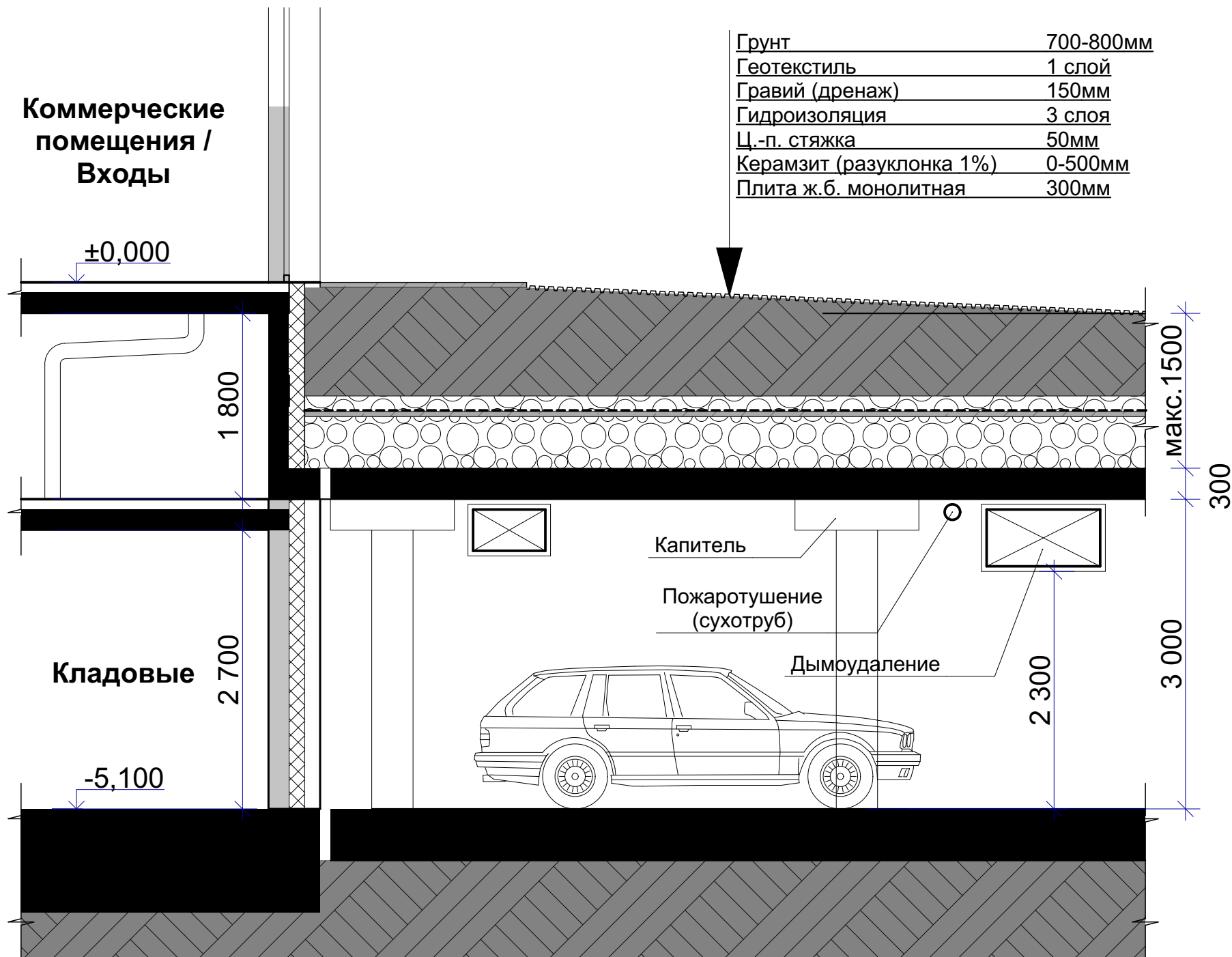
Типовой этаж



2 - 16 этажи		
Номер квартиры	Тип	Площадь
Квартиры		
№1	Ст.	26,0
№2	1L	41,9
№3	1L	46,8
№4	1M	41,0
№5	1M	37,9
№6	2M	56,5
№7	2L	60,3
№8	Ст.	24,3
№9	3S	77,1
№10	2M	57,2
№11	2S	52,4
№12	Ст.	24,7
№13	2S	56,3
№14	2S	56,5
№15	1M	36,1
№16	3S	74,5
№17	1L	48,4
№18	2L	61,7
№19	2L	60,4
		940,0 м²
МОП		
	Секция 1	60,9
	Секция 2	80,8
	Секция 3	49,9
		191,6 м²
Итого помещения на этаже:		1 131,6 м²
Площадь этажа:		1 300 м²







Расчет уровня потребности в местах хранения автомобилей

в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 г. N 945-ПП

"Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения" с изм. № 1809-ПП от 24.12.2019

Требуемое число мест постоянного хранения автомобилей в соответствии с п. 6.2.3 составит:

$N_{п} = N_{ф} \times K_{Бп} / 100\%$	Ур. автомобилизации, м/м на 1000 жителей* (Нф)	Доля от расчётного числа мест в соотв. с балльной оценкой, % (Кбп)	Кол-во м/м на 1000 жителей по расчету, ед.	Кол-во жителей по проекту, чел. (28 кв.м/чел.)	Кол-во постоянных м/м по расчёту, ед.
	350	60	210	504	106

*Уровень автомобилизации принят в соответствии с Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89". Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", п. 11.3

Требуемое число мест временного хранения автомобилей (гостевые парковки) в соответствии с п. 6.2.11 составит:

Расчётное число мест постоянного хранения, ед.	Доля от расчётного числа мест постоянного хранения, %	Кол-во гостевых м/м по расчёту, ед.
106	10	11

Требуемое число мест временного хранения автомобилей для нежилой застройки в соответствии с п. 6.2.9 составит:

№ п/п	Функциональное назначение	S, кв.м	Нормируемый показатель СПП на одно м/м (S2), кв.м	Уточн. коэфф. в зависимости от доступности терр. гор.пассажирск. транспортом (K2)	Уточняющий коэффициент урбанизации территории г. Москвы (K3)	$N_{в} = S / S_2 \times K_3 \times K_2$	Требуемое количество машино мест
1	Инновационный образовательный центр на 80 мест	2170	440	0,85	1		4
2	Коммерческие помещения (магазины)	813	70	0,85	1		10
ИТОГО:							14



Машино-места постоянного хранения допускается размещать согласно с п. 6.1.2.1 (при согласовании с Управой):

	%	кол-во м/м
внутри территорий жилых зон (кварталов) - от 70% до 100% необходимого числа машино-мест	70	74
на улично-дорожной сети - от 0% до 30% от необходимого количества машино-мест*	30	32
Итого:	100	106

*Максимально допустимый уровень территориальной пешеходной доступности для населения парковочных мест постоянного хранения за пределами жилых зон не должен превышать 1500 м

ОБЩЕЕ требуемое число мест хранения автомобилей для рассматриваемой территории составит:

№ п/п	Наименование	Количество машино-мест по расчёту
1	Расчётное число мест постоянного хранения для жилой части	106
2	Расчётное число мест временного хранения для жилой части (гостевые парковки)	11
3	Расчётное число мест временного хранения для нежилой части	14
ИТОГО ТРЕБУЕТСЯ:		130

ПРОЕКТОМ ПРЕДУСМОТРЕНО следующее число мест хранения автомобилей:

№ п/п	Наименование	Количество машино-мест по проекту
1	Подземная автостоянка	110
2	Открытая наземная автостоянка	47
ИТОГО ПРЕДУСМОТРЕНО:		157



Таблица балльной оценки уровня потребности в местах постоянного хранения автомобилей (в соответствии с Приложением 5)								
N п/п	Критерий оценки потребности в местах постоянного хранения автомобилей (i)	Максимальный балл по критерию (Bi)	Показатели	Значения	Весовой коэффициент к максимальному баллу по критерию i (ki)	Весовой коэффициент по проекту	Расчёт по проекту, баллов	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Доступность наземного городского пассажирского транспорта (НГПТ)	5	Число остановок различных маршрутов НГПТ в пешей доступности (до 500 м)	Более 3	0	1	5	
От 2 до 3				0,5				
1 и менее				1				
2	Интенсивность движения НГПТ	5	Интервалы движения	Менее 5 минут	0	0,75	3,75	
5-10 минут				0,5				
Более 10-20 минут				0,75				
Более 20 минут				1				
3	Доступность станций метрополитена	15	Радиус доступности станций метрополитена	Не более 700 м	0	0,5	7,5	
Более 700 м - не более 1200 м				0,25				
Более 1200 м - не более 2500 м				0,5				
Более 2500 м				1				
4	Доступность станций железнодорожного транспорта	15	Радиус доступности станций железнодорожного транспорта	Не более 700 м	0	0,25	3,75	
Более 700 м - не более 1200 м				0,25				
Более 1200 м - не более 2500 м				0,5				
Более 2500 м				1				
5	Тип жилой застройки по уровню комфорта	20	Специализированный		0	0,5	10	
				Муниципальный	0,25			
				Эконом-класс	0,5			
				Комфорт-класс	0,7			
				Премиум и бизнес-класс	1			
6	Плотность застройки	20	Более 20 000 м ² /га		0,25	0	0	
6.1				Плотность застройки в границах планировочного квартала (в составе документов территориального планирования и проектов планировки территории)	15 000 м ² /га - не более 20 000 м ² /га			0,5
					10 000 м ² /га - менее 15 000 м ² /га			0,75
					Менее 10 000 м ² /га			1
6.2	Плотность застройки в границах земельного участка (в составе проектной документации)	20	Более 25 000 м ² /га		0,25	0,5	10	
				20 000 м ² /га - не более 25 000 м ² /га	0,5			
				15 000 м ² /га - менее 20 000 м ² /га	0,75			
				Менее 15 000 м ² /га	1			
7	Уточняющий коэффициент урбанизации территории города Москвы при расчете числа мест постоянного хранения автомобилей	20	T4		0,25	1	20	
				T3	0,5			
				T2	0,75			
				T1	1			
Итоговая балльная оценка							60	

