

АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ

Торгово-офисное здание

По адресу: г.Москва, Хорошевское шоссе, вл.25, стр.25



АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ

Торгово-офисное здание

По адресу: г.Москва, Хорошевское шоссе, вл.25, стр.25

Заказчик:

ООО "ГАРАНТ-ИНВЕСТ"

Генеральный директор



Михайлов Э.С.

Проектная организация:

Общество с ограниченной
ответственностью "ЭСГП"

Генеральный директор



Кузьмин Г.А.

Москва 2020 г.

Обложка

Титульный лист

Состав альбома

1. Состав авторского коллектива
2. Схема ситуационного плана участка (на основе М1:2000)
3. Схема планировочной организации земельного участка, совмещенная со схемой транспортной организации территории (на основе М 1:500)
4. Схема комплексного благоустройства земельного участка (на основе М 1:500)
5. Схема развертки фасада по проектируемому проезду 6681. Схема развертки фасада по Хорошевскому шоссе.
6. Фотофиксация существующего положения
7. Перспективный вид 1
8. Перспективный вид 2
9. Перспективный вид 3
10. Перспективный вид 4
11. Перспективный вид 5
12. Схема фасада в осях 1-6 (на основе М 1:200)
13. Схема фасада в осях 6-1 (на основе М 1:200)
14. Схема фасада в осях А-Е (на основе М 1:200)
15. Схема фасада в осях Е-А (на основе М 1:200)
16. Таблица материалов
17. Фрагмент фасада 1 (на основе М1:20)
18. Фрагмент фасада 2 (на основе М1:20)
19. Фрагмент фасада 3 (на основе М1:20)
20. Схема плана -2-го этажа (на основе М 1:200)
21. Схема плана -1-го этажа (на основе М 1:200)
22. Схема плана 1-го этажа (на основе М 1:200)
23. Схема плана 2-го этажа (на основе М 1:200)
24. Схема плана 3-го этажа (на основе М 1:200)
25. Схема плана 4-го этажа (на основе М 1:200)
26. Схема плана 5-го этажа (на основе М 1:200)
27. Схема плана 6-го этажа (на основе М 1:200)
28. Схема плана кровли (на основе М 1:200)
29. Схема разреза 1-1 (на основе М 1:200)
30. Схема разреза 2-2 (на основе М 1:200)
31. Пояснительная записка
32. Пояснительная записка
33. Ведомость технико-экономических показателей

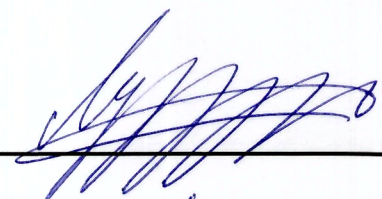
Руководитель авторского коллектива
Главный архитектор проекта



Кузьмин Г.А.

Авторский коллектив:

Главный инженер проекта



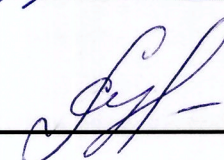
Музалев С.В.

Главный специалист архитектор



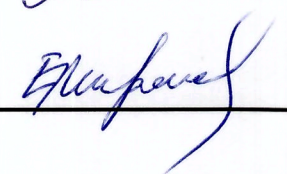
Гущина Е. С.

Главный конструктор проекта

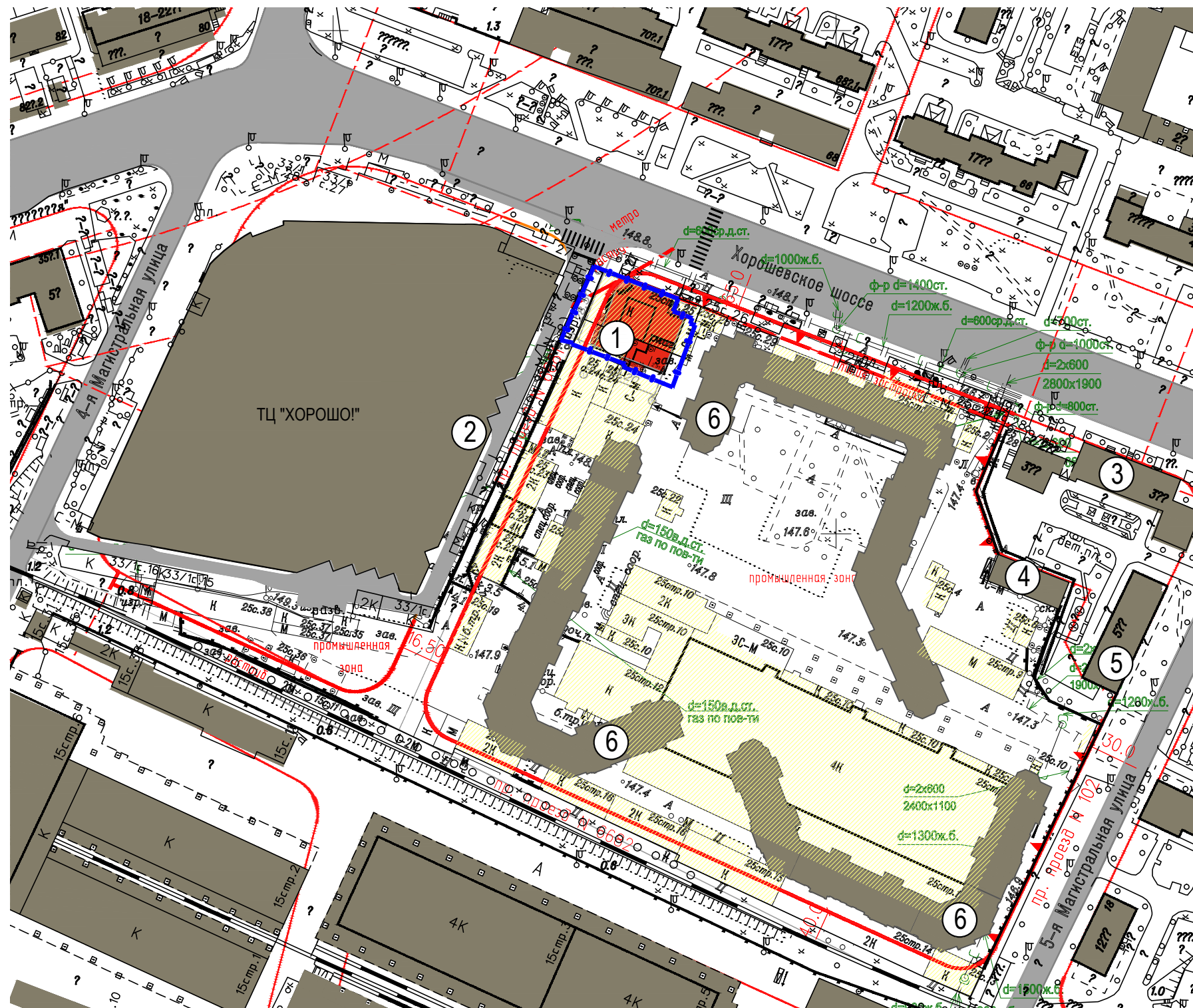
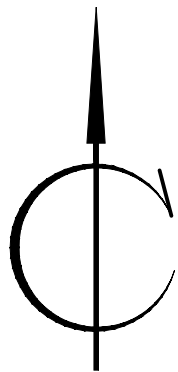


Гулимова С.А.

Ведущий инженер проектировщик



Миронова Е.А.



Экспликация зданий и сооружений

N по плану	Наименование	Адрес
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ		
1	Торгово-офисное здание	
СУЩЕСТВУЮЩИЕ		
2	ТРЦ "ХОРОШО!"	Хорошевское шоссе, 27
3	Трёхэтажный трёхподъездный кирпичный жилой дом	Хорошевское шоссе, 23, стр.1
4	Нежилое здание	Хорошевское шоссе, 25, стр.3
5	Пятиэтажный двухподъездный кирпичный жилой дом	Хорошевское шоссе, 23, стр.2
СТРОЯЩИЕСЯ		
6	Многоэтажные жилые дома ЖК "Династия"	

Условные обозначения генплана

- граница рассматриваемого участка КН: 77:09:0005011:29, S=0,1465 га
- опорная застройка
- сносимые здания
- проектируемое торгово-офисное здание
- существующий пешеходный переход

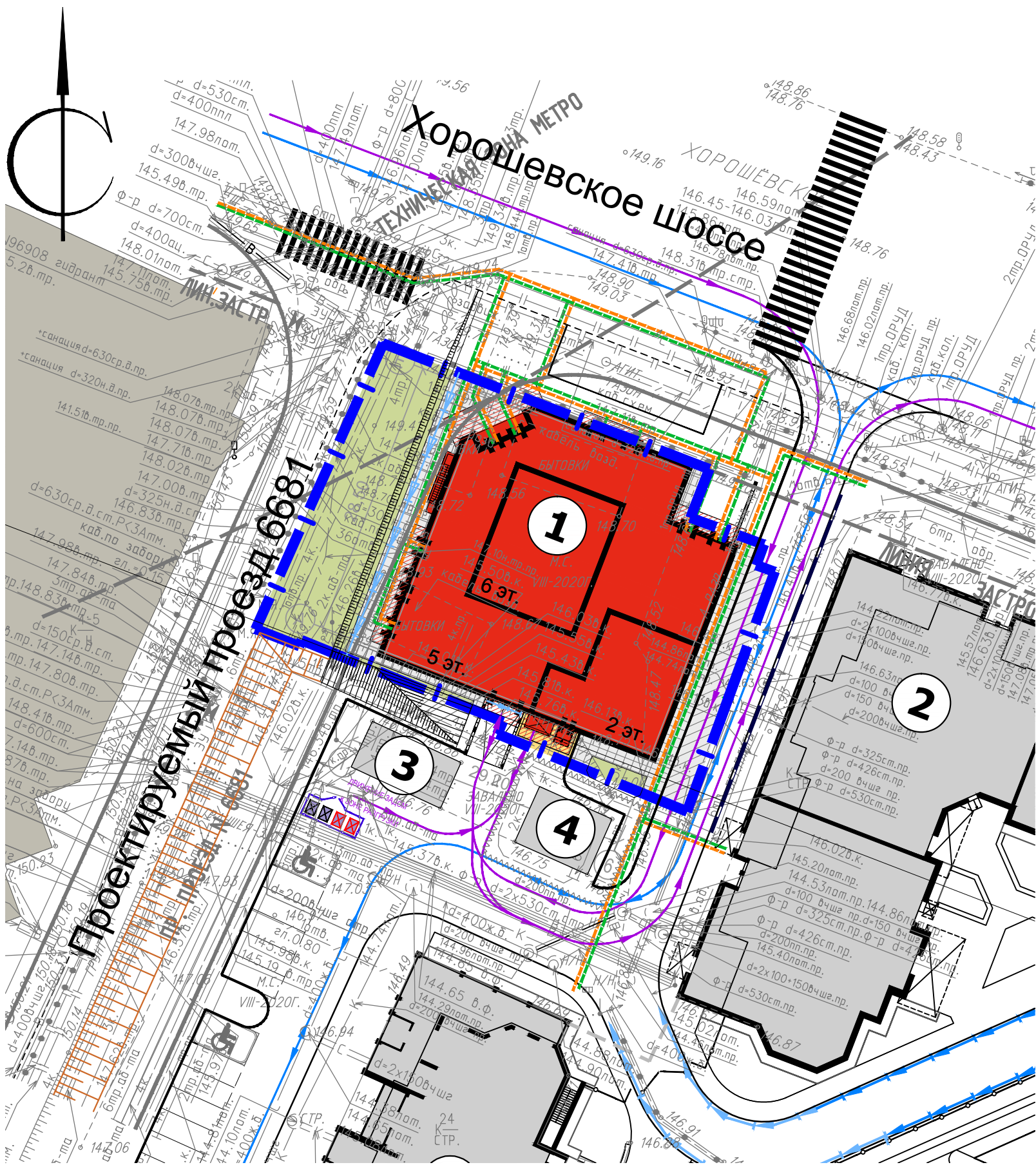
Условные обозначения инженерных сетей

Существующие	Вид прокладки
	Водопровод
	Канализация
	Газопровод
	Телефон
	Эл. кабели
	Теплосеть
	Водосток
	Радиокабель
	Радио-воздушн. кабель

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ЛИНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ :

- границы территории улично-дорожной сети
- границы линий регулирования застройки, технических зон и окончательно неутвержденные
- границы территорий промышленных зон

0.000=149.30



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условное обозначение

Наименование

Граница земельного участка с КН 77:09:0005011:29

Направление движения пожарной техники

Направление движения автотранспорта

Направление движения пешеходов

Направление движения МГН группы М4

Проектируемые здания и сооружения

Проектируемые тротуары, площадки с возможностью проезда пожарной техники из гранитной брусчатки

Проезды

Ранее запроектированный проезд

Газоны с насаждениями

Контейнерная площадка

Проектируемая подпорная стена

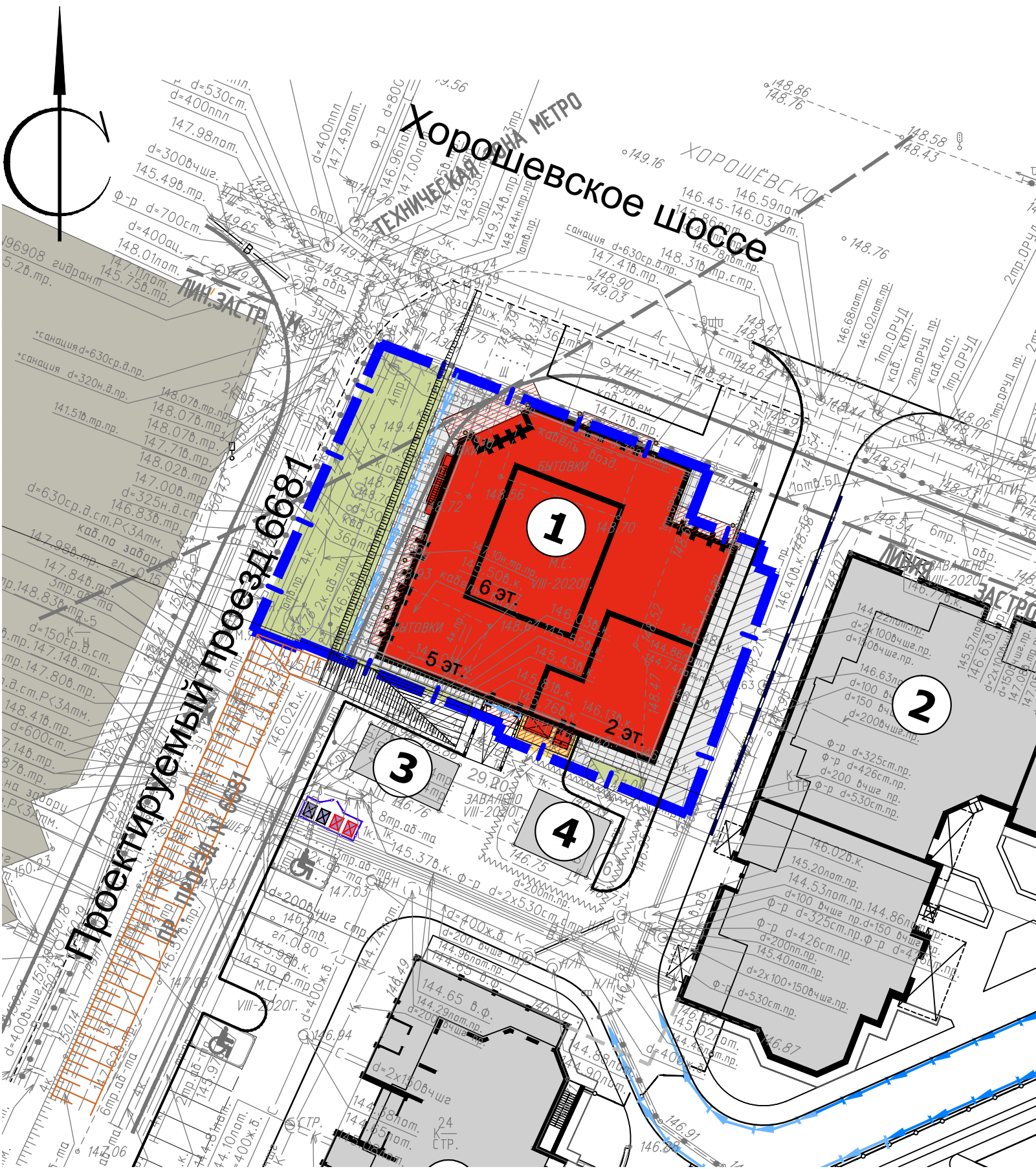
Проектируемые откосы с заложением 1:1,5

Ранее построенные откосы

Дождеприемный лоток

Существующие пешеходные переходы

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
№ на плане	Наименование	Примечание
1	Торгово-офисное здание	Проект.
2	Многоэтажный жилой дом по адресу: г.Москва, CAO, Хорошевское шоссе, вл.25 (3 этап строительства)	Перспектива
3	РП	Существ.
4	Трансформаторная подстанция №3	Существ.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
№ на плане	Наименование	Примечание
1	Торгово-офисное здание	Проект.
2	Многоэтажный жилой дом по адресу: г.Москва, САО, Хорошевское шоссе, вл.25 (3 этап строительства)	Перспектива
3	РП	Существ.
4	Трансформаторная подстанция №3	Существ.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условное обозначение	Наименование
	Граница земельного участка с КН 77:09:0005011:29
	Проектируемые здания и сооружения
	Проектируемые тротуары, площадки с возможностью проезда пожарной техники из гранитной брусчатки
	Проезды
	Ранее запроектированный проезд
	Газоны с насаждениями
	Контейнерная площадка
	Проектируемая подпорная стена
	Проектируемые откосы с заложением 1:1,5
	Ранее построенные откосы
	Дождеприемный лоток
	Урна

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

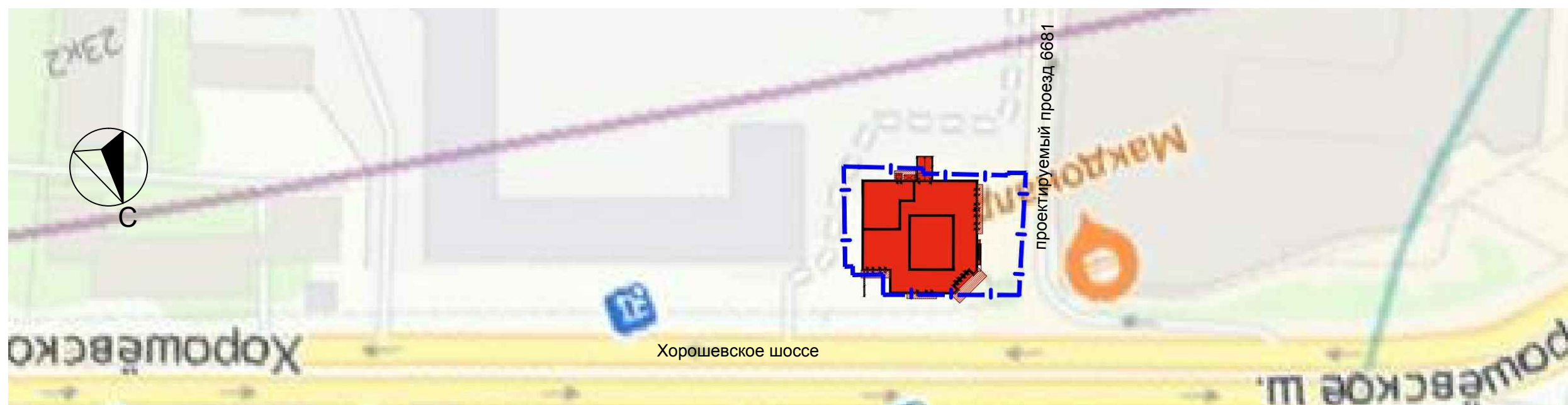
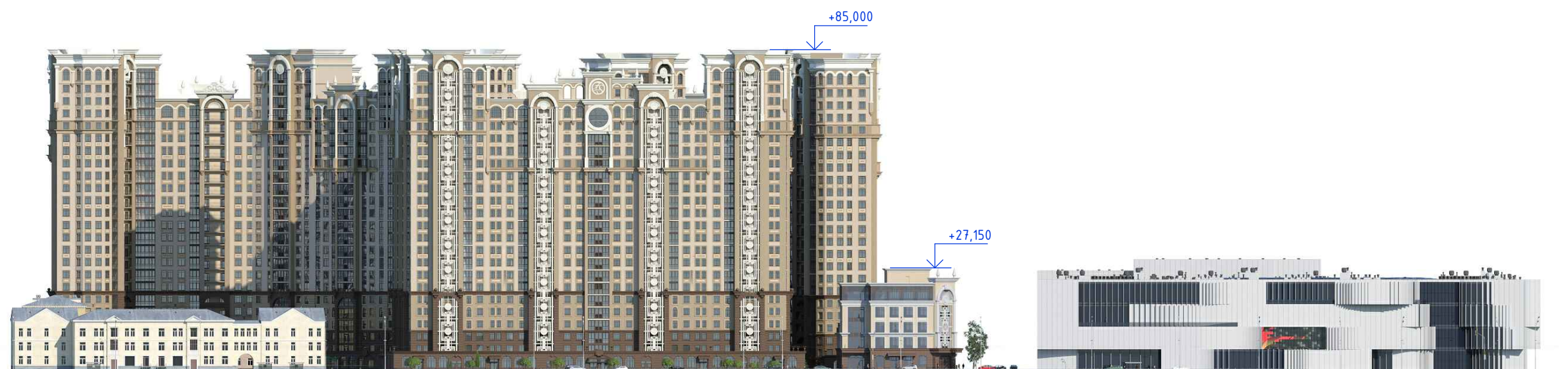
Условное обозн. на плане	Наименование	Тип покрытия
	Проезды	Гранитная брусчатка
	Тротуары, площадки	Вибропрессованная бетонная брусчатка

0.000=149.30

СХЕМА РАЗВЕРТКИ ФАСАДА ПО ПРОЕКТИРУЕМОМУ ПРОЕЗДУ 6681

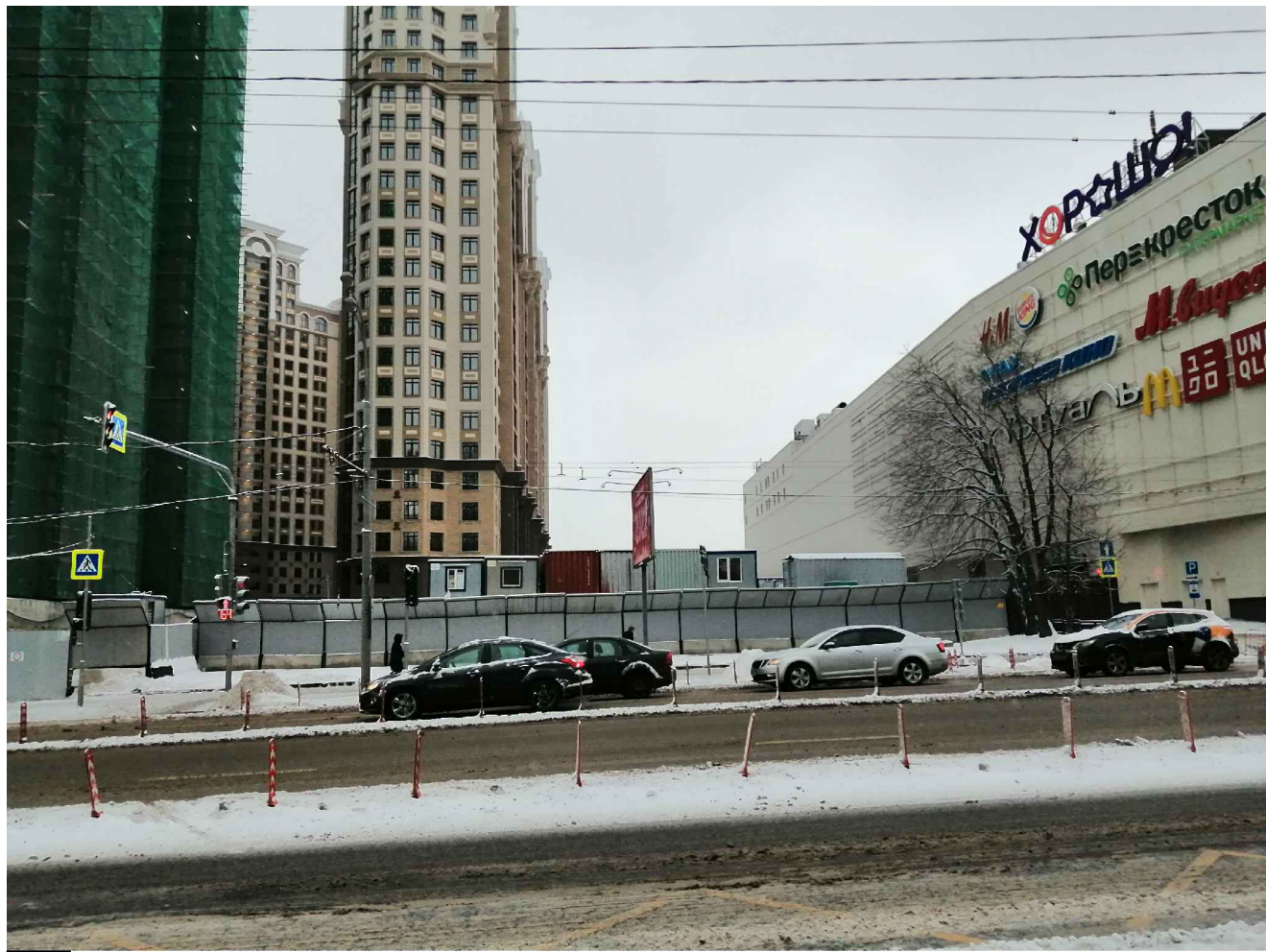


СХЕМА РАЗВЕРТКИ ФАСАДА ПО ХОРОШЕВСКОМУ ШОССЕ



Условные обозначения

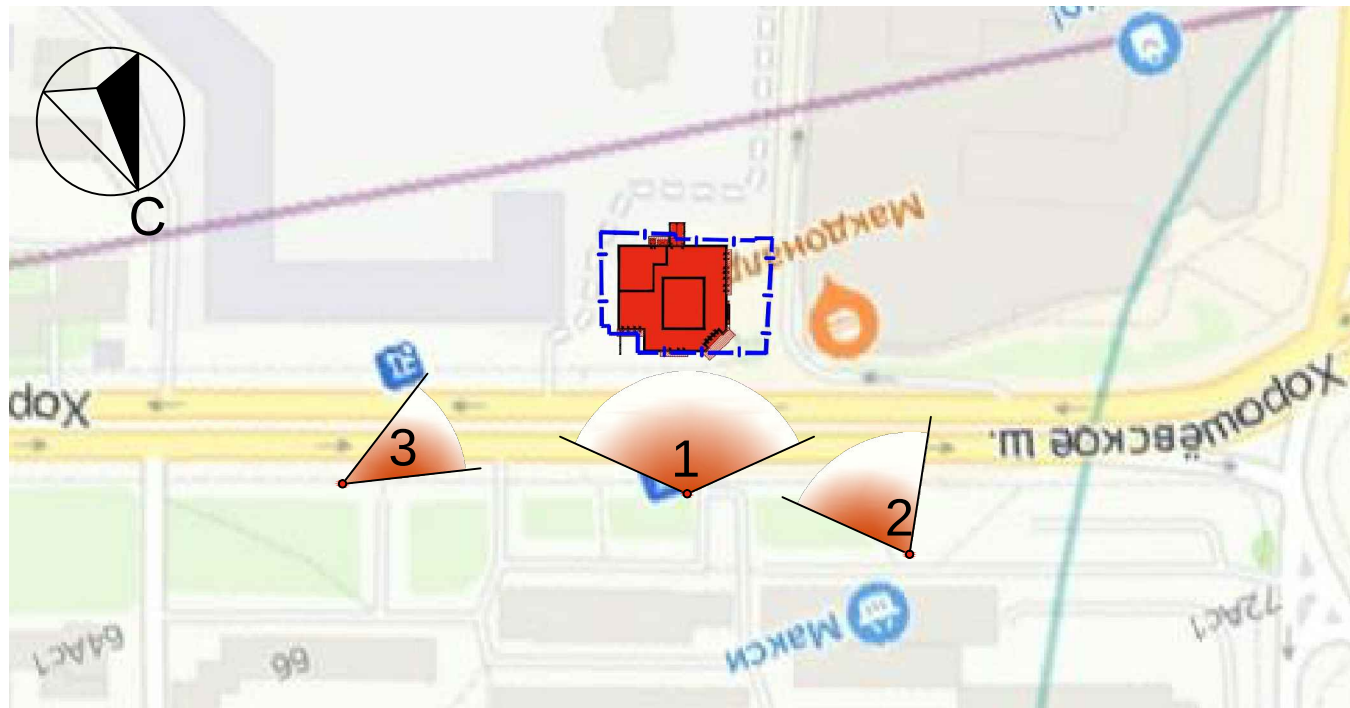
Проектируемое здание



1



2



Условные обозначения



Проектируемое здание



Направление фотосъемки



3

Архитектурно-градостроительное решение объекта
"Торгово-офисное здание"
по адресу: г. Москва, САО, Хорошевское шоссе, вл.25, строение 25

ФОТОФИКСАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Лист

6



ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ВИД 1(со стороны Хорошевского шоссе)



ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ВИД 2(со стороны Хорошевского шоссе)



ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ВИД 3 (со стороны проектируемого проезда 6681)



ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ВИД 3(со стороны дворовой территории)

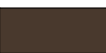
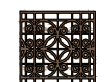


ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ВИД 5(со стороны Хорошевского шоссе)





Условные обозначения

-  Цоколь, искусственный камень на подсистеме RAL8014 (коричневый)
-  Стены, руст, стеклофибробетон на подсистеме RAL8025 (коричневый)
-  Стены, штукатурка затонированная в массе RAL1015 (песочный)
-  Детали, стеклофибробетон RAL8025 (коричневый)
-  Детали, стеклофибробетон RAL9010 (белый)
-  Профиль витражей, дверей RAL8016 (коричневый)
-  Профиль центрального витража RAL9010 (белый)
-  Витражное остекление, прозрачное
-  Витражное остекление, стемалит на второй позиции, RAL7035
-  Декоративная решетка из алюминиевого листа с окраской в заводских условиях RAL8025 (коричневый)

0.000=149.30



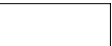
Условные обозначения

- Цоколь, искусственный камень на подсистеме RAL8014 (коричневый)
- Стены, руст, стеклофибробетон на подсистеме RAL8025 (коричневый)
- Стены, штукатурка затонированная в массе RAL1015 (песочный)
- Детали, стеклофибробетон RAL8025 (коричневый)
- Детали, стеклофибробетон RAL9010 (белый)
- Профиль витражей, дверей RAL8016 (коричневый)
- Профиль центрального витража RAL9010 (белый)
- Витражное остекление, прозрачное
- Витражное остекление, стемалит на второй позиции, RAL7035
- Декоративная решетка из алюминиевого листа с окраской в заводских условиях RAL8025 (коричневый)

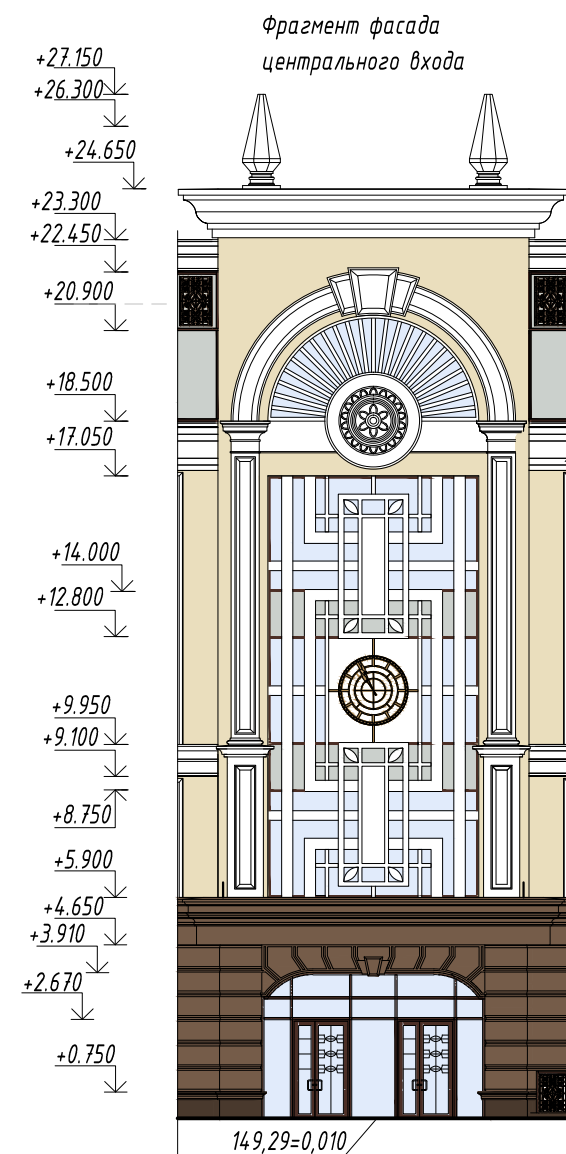
0.000=149.30



Условные обозначения

-  Цоколь, искусственный камень на подсистеме RAL8014 (коричневый)
-  Стены, руст, стеклофибробетон на подсистеме RAL8025 (коричневый)
-  Стены, штукатурка затонированная в массе RAL1015 (песочный)
-  Детали, стеклофибробетон RAL8025 (коричневый)
-  Детали, стеклофибробетон RAL9010 (белый)
-  Профиль витражей, дверей RAL8016 (коричневый)
-  Профиль центрального витража RAL9010 (белый)
-  Витражное остекление, прозрачное
-  Витражное остекление, стемалит на второй позиции, RAL7035
-  Декоративная решетка из алюминиевого листа с окраской в заводских условиях RAL8025 (коричневый)

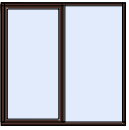
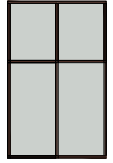
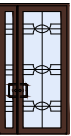
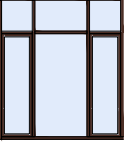
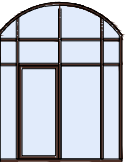
0.000=149.30



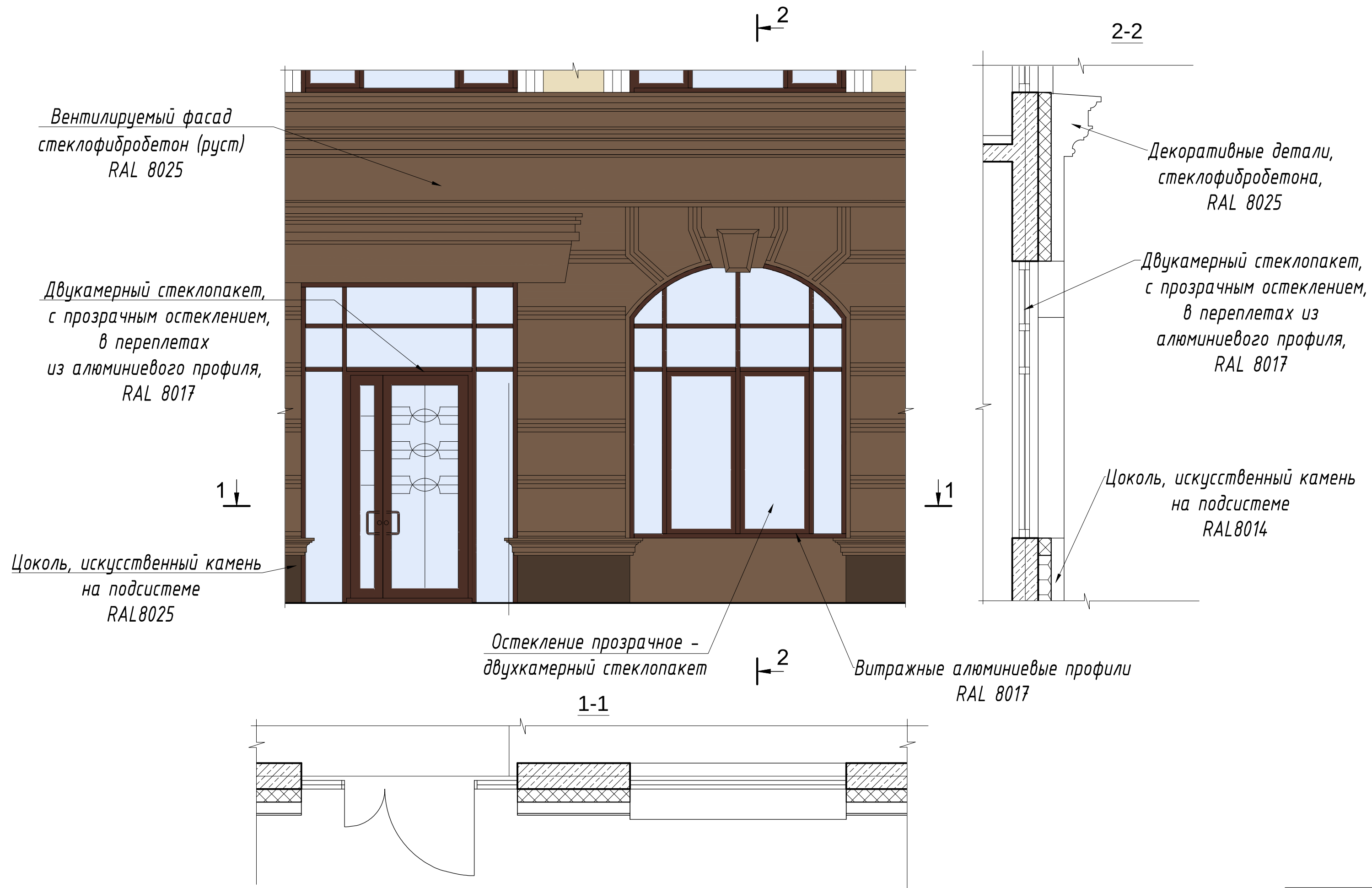
Условные обозначения

	Цоколь, искусственный камень на подсистеме RAL8014 (коричневый)		Профиль витражей, дверей RAL8016 (коричневый)
	Стены, руст, стеклофибробетон на подсистеме RAL8025 (коричневый)		Профиль центрального витража RAL9010 (белый)
	Стены, штукатурка затонированная в массе RAL1015 (песочный)		Витражное остекление, прозрачное
	Детали, стеклофибробетон RAL8025 (коричневый)		Витражное остекление, стемалит на второй позиции, RAL 7035
	Детали, стеклофибробетон RAL9010 (белый)		Декоративная решетка из алюминиевого листа с окраской в заводских условиях RAL8025 (коричневый)

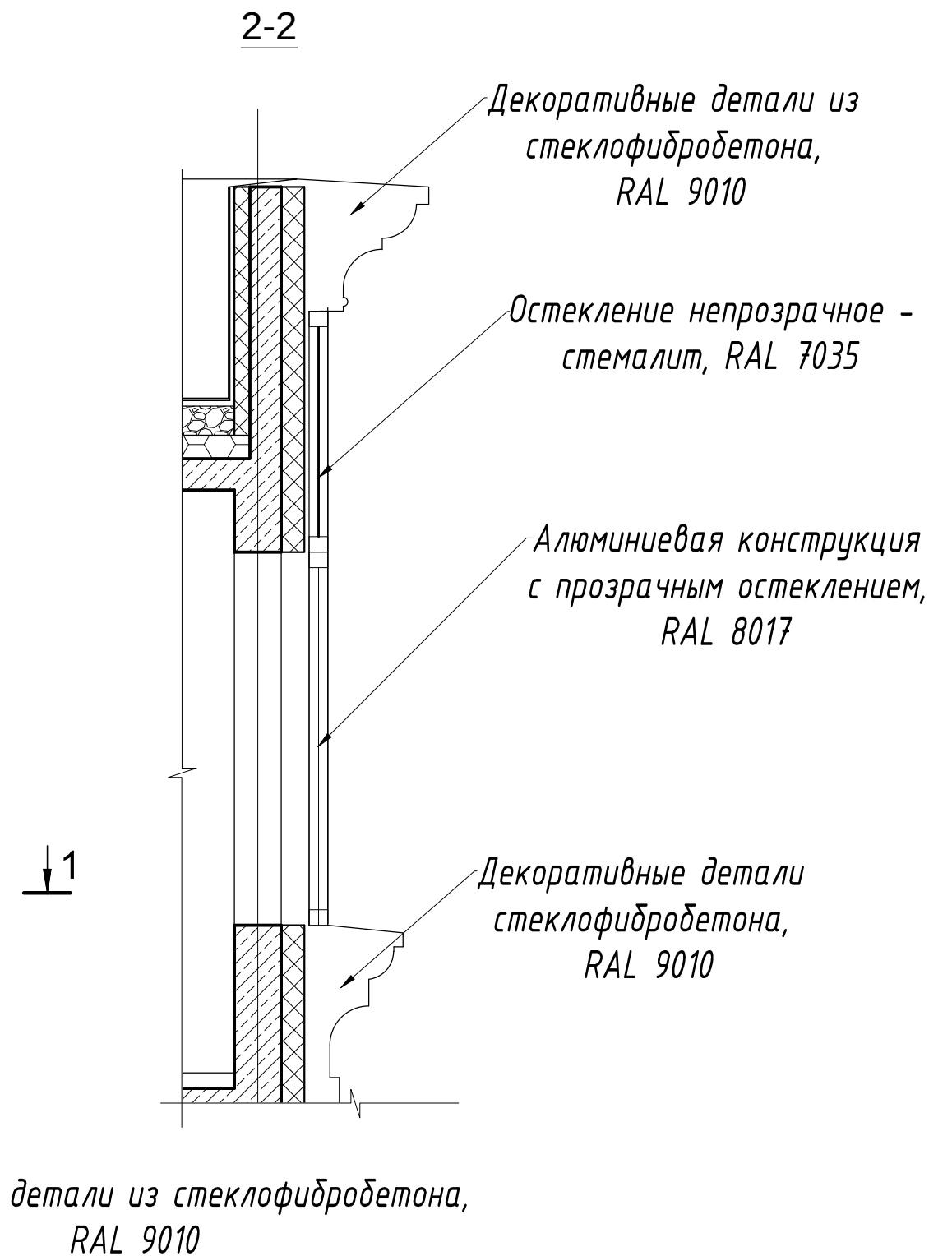
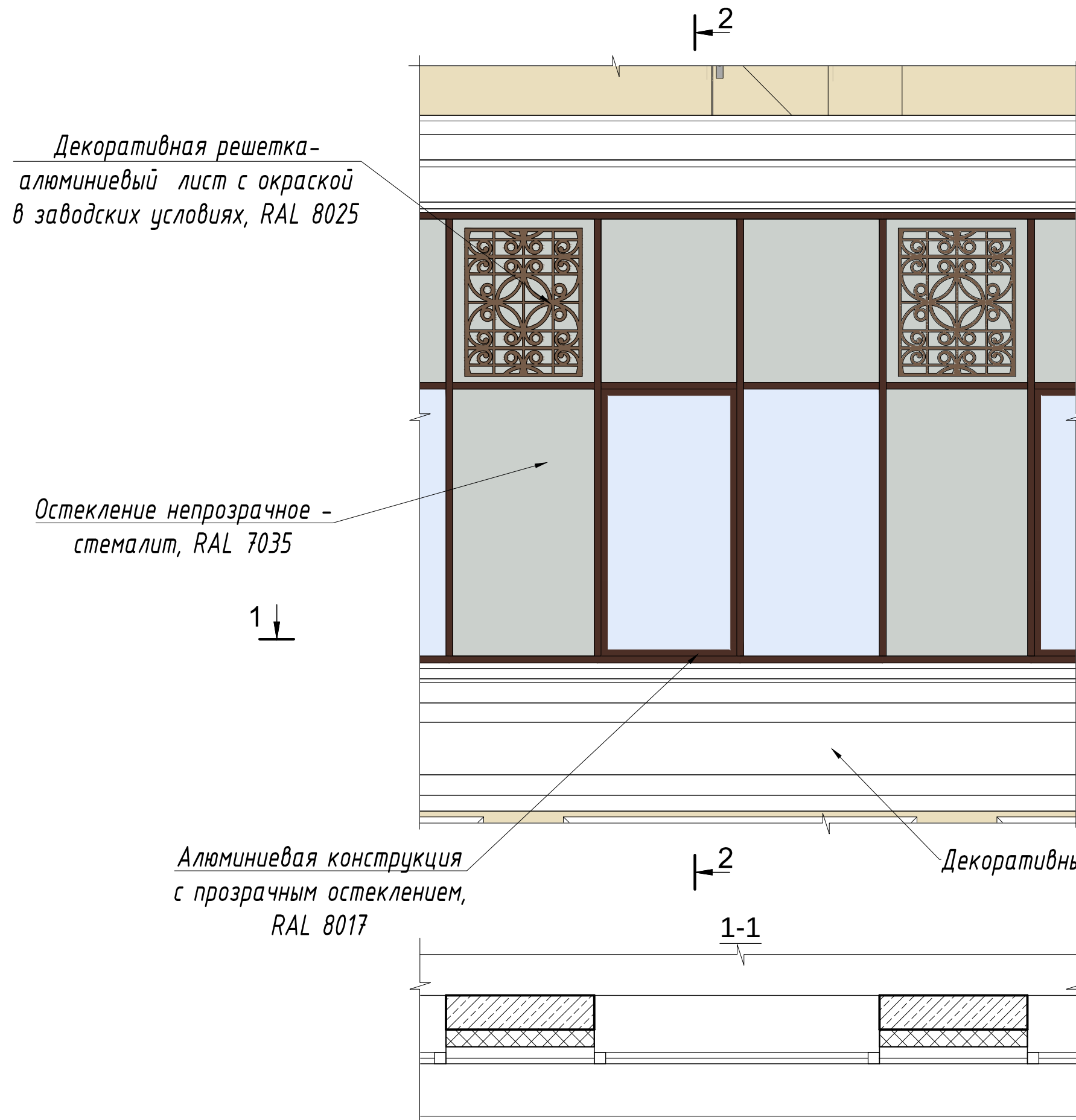
0.000=149.30

Образец	Наименование элементов фасада	Вид и способ отделки	Цвет	Образец	Наименование элементов фасада	Вид и способ отделки	Цвет
	Наружные стены (цоколь)	Искусственный камень на подсистеме	RAL8014		Витражное остекление	Алюминиевая конструкция с прозрачным остеклением	RAL8017
	Наружные стены	Вентилируемый фасад из стеклофибробетона (руст)	RAL8025		Витражное остекление	Алюминиевая конструкция с остеклением стемалит	Алюминиевый профиль RAL8017
							Стемалит RAL 7035
	Наружные стены	Штукатурка, затонированная в массе	RAL 1015		Двери	Витражные алюминиевые профили с двухкамерным стеклопакетом	RAL8017
	Детали	Стеклофибробетон	RAL8025		Двери	Дверь металлическая окрашенная в заводских условиях	RAL8025
	Детали	Стеклофибробетон	RAL9010		Подъемные ворота	Скоростные ворота с тепловой завесой, окрашенные в заводских условиях	RAL 7032
	Оконные блоки	Двухкамерный стеклопакет, с прозрачным остеклением, в переплетах из ПВХ профилей.	RAL8016		Воздухозаборная решетка	Конструкция, окрашенная в заводских условиях	RAL8025
	Оконные блоки	Двухкамерный стеклопакет, с прозрачным остеклением, в переплетах из алюминиевого профиля.	RAL8017		Декоративная решетка	Алюминиевый лист с окраской в заводских условиях	RAL8025
		Домовой знак с подсветкой в темное время суток.			Стремянка на кровле	Металлическая, с окраской в заводских условиях	RAL1015
	Наружные стены прямка	Облицовка искусственным камнем	RAL8014				
	Крыльцо	Ограждение металлическое с окраской	RAL 7032		Двери	Дверь металлическая окрашенная в заводских условиях	RAL1015
		Ступени- морозостойкий керамогранит					

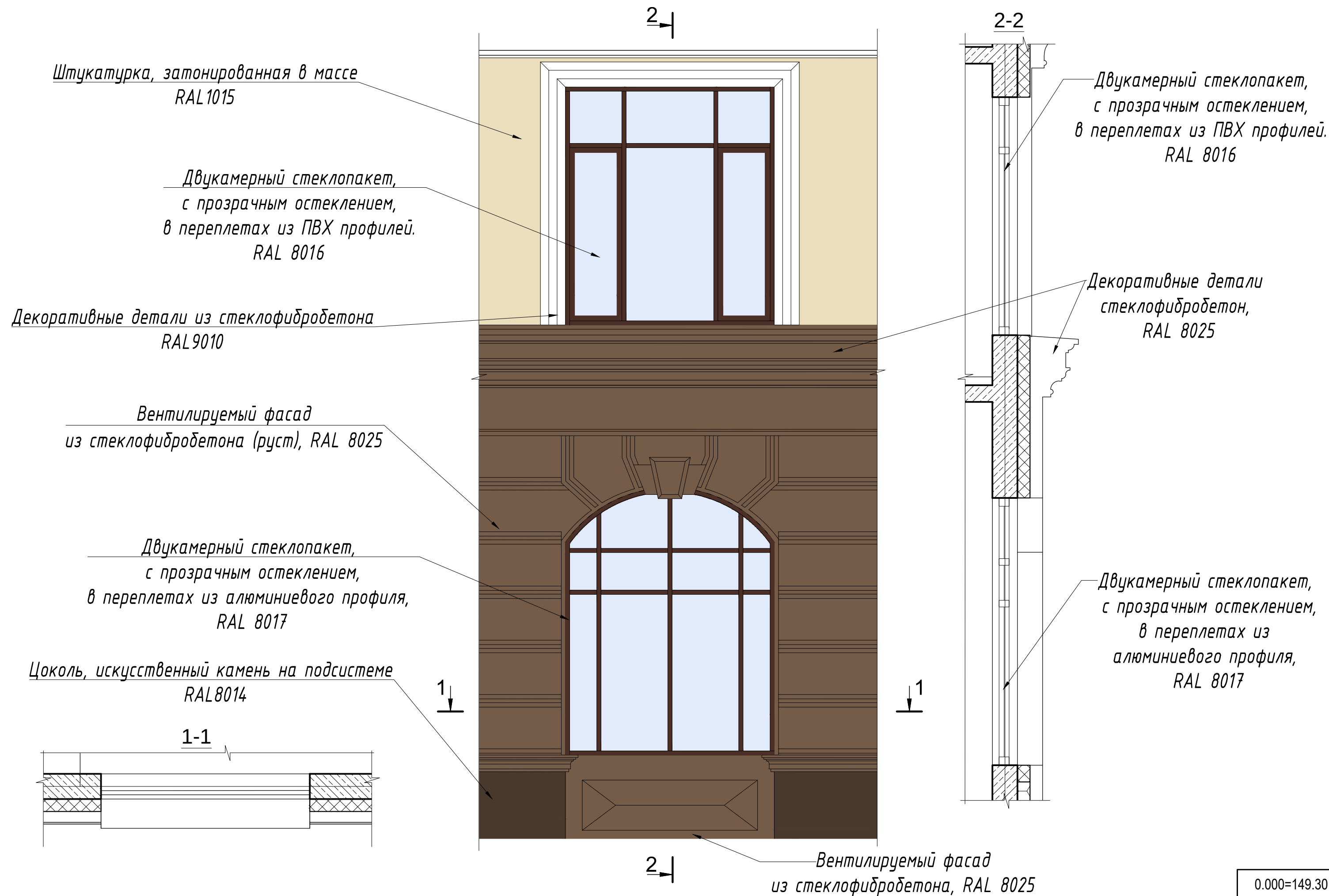
0.000=149.30

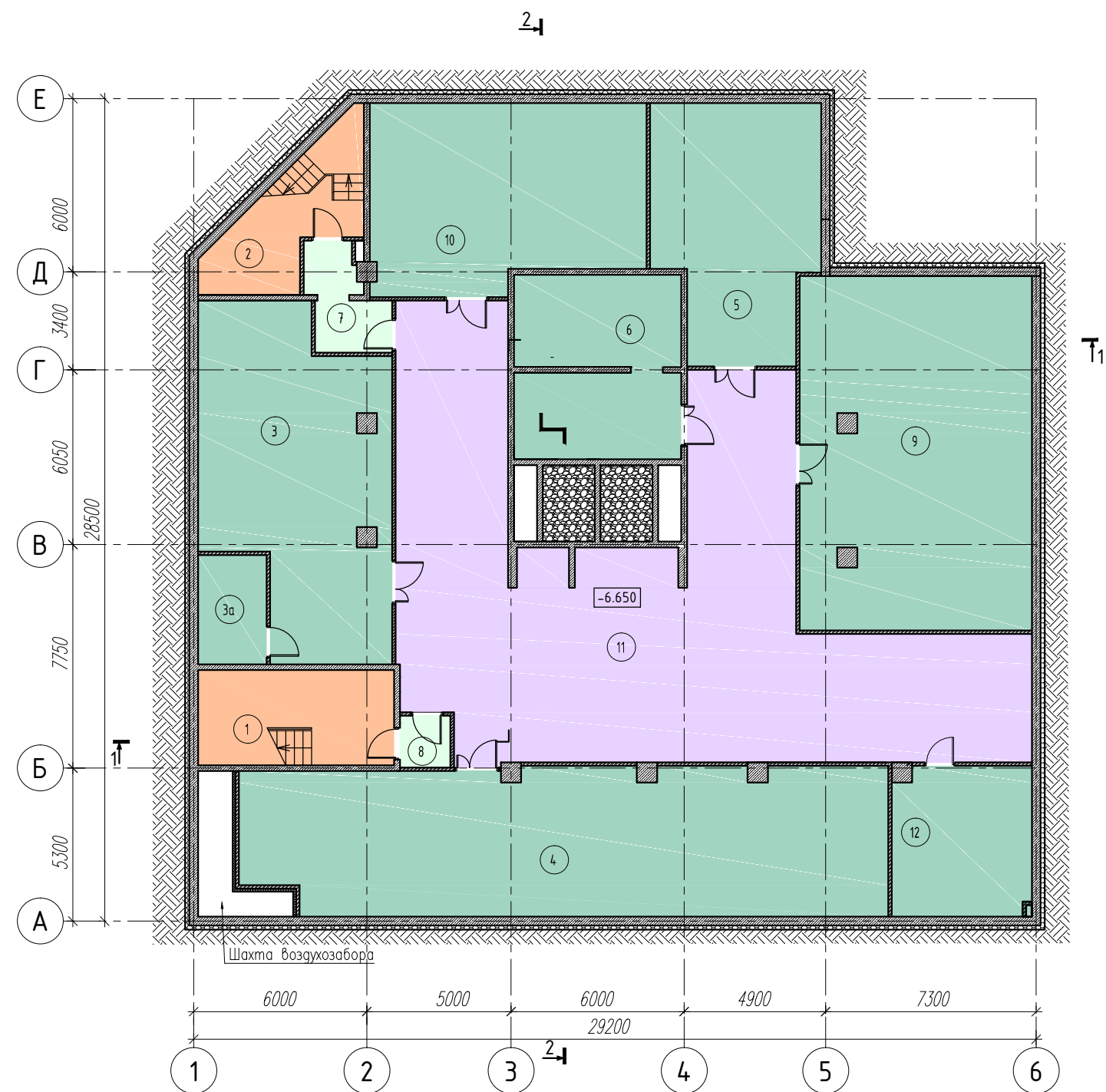


0.000=149.30



0.000=149.30





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Технические помещения
- Тамбур-шлюз
- Эвакуационные лестницы
- Помещение технического подвала
- Засыпка

Экспликация помещений -2 этажа

№ помещения	Наименование	Площадь, м2	Кат. пом.
1	Лестничная клетка ЛК-1	22,5	
2	Лестничная клетка ЛК-3	19,2	
3	Насосная	67,9	Д
3а	Узел ввода воды	9,8	Д
4	Приточная венткамера	112,5	Д
5	Венткамера ДУ автостоянки	47,0	ВЗ
6	Венткамера ДУ подпор	36,2	Д
7	Тамбур-шлюз	8,5	
8	Тамбур-шлюз	3,2	
9	Венткамера ПВ паркинг и ОФ	97,9	ВЗ
10	ИТП	59,7	Д
11	Технический коридор	191,8	ВЗ
12	Помещение СС (Опорный узел связи по ТУ АСВТ)	25,0	В4
Суммарная площадь помещений этажа		701,2	
Общая площадь этажа		746,6	

0.000=149.30

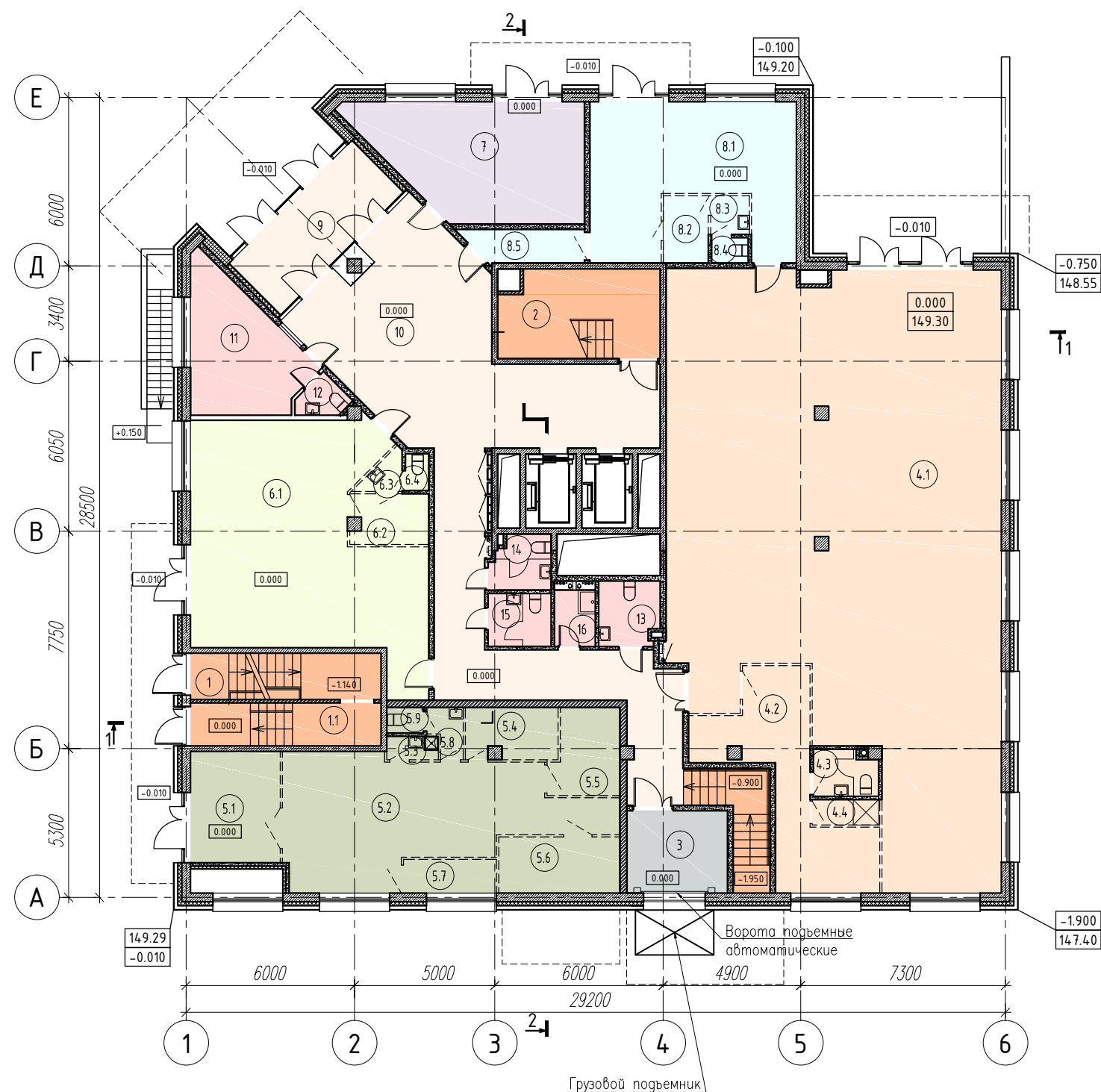


Экспликация помещений -1 этажа

№ помещения	Наименование	Площадь, м2	Кат. пом.
1	Лестничная клетка ЛК-1	17.0	
2	Лестничная клетка ЛК-3	18.9	
3	Лестница	4.1	
4	Лифтовый холл	17.4	
5	Гардероб персонала женский с душевой и санузлом	27.6	
5.1	Санузел	3.3	
5.2	Душевая	2.1	
6	Электрощитовая	28.0	ВЗ
7	Автостоянка на 9 машиномест	455.2	ВЗ
8	ПВ венткамера магазина	32.2	Д
9	ПУИ	8.9	В4
10	Тамбур-шлюз	3.4	
11	Тамбур-шлюз	5.0	
12	Узел ввода тепла	31.7	Д
13	Узел учета тепла	13.8	Д
14	Гардероб персонала мужской с душевой и санузлом	22.1	
14.1	Санузел	4.4	
14.2	Душевая	2.5	
Суммарная площадь помещений этажа		697.6	
Общая площадь этажа		743.6	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Технические помещения
- Автостоянка
- Тамбур-шлюз
- Эвакуационные лестницы
- Санитарно-бытовые помещения
- Лифтовый холл(зона безопасности МГН)
- Засыпка

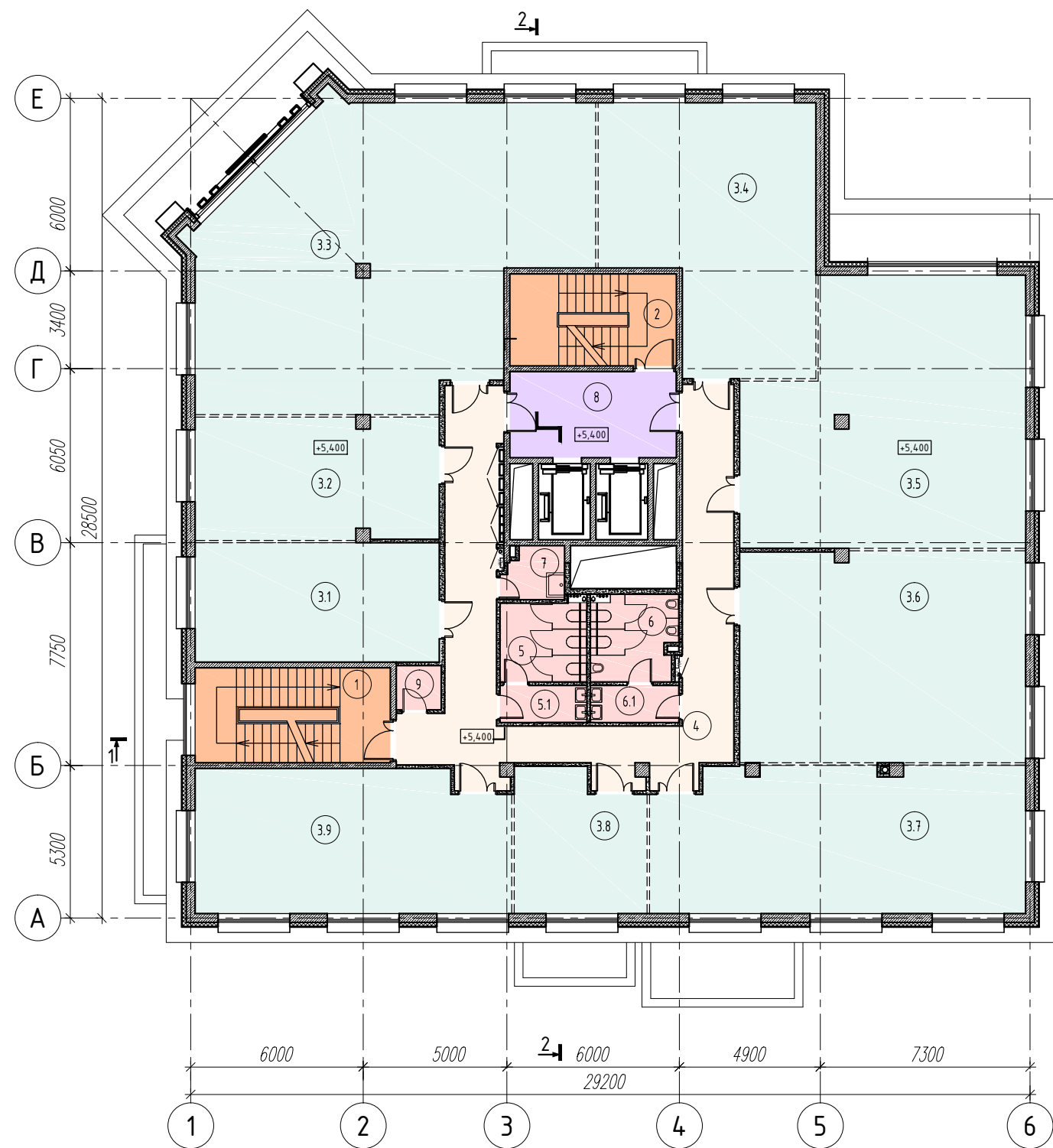


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Сфера услуг
- Аптечный пункт
- Кофейня
- Продуктовый магазин премиального сегмента
- Отделение банка
- Вестибюль ТОО
- С/у, ПУИ, охрана
- Эвакуационные лестницы
- Загрузка
- контур проекции козырьков

Экспликация помещений 1 этажа			
№ помещения	Наименование	Площадь, м2	Кат. пом.
1	Лестничная клетка ЛК-1	11.2	
1.1	Выход из подвала	10.4	
2	Лестничная клетка ЛК-2	18.6	
3	Загрузочная	10.6	В3
	Продуктовый магазин , в том числе	240.5	
4.1	Торговый зал	211.8	
4.2	Службное помещение	22.9	В3
4.3	Санузел персонала магазина	3,6	
4.4	Душевая персонала магазина	2,2	
	Отделение банка, в том числе	83.6	
5.1	Тамбур	12.7	
5.2	Операционный зал	40.4	
5.3	ПУИ	1.6	В4
5.4	Гардероб персонала	5.9	
5.5	Службное помещение	7.2	
5.6	Касса	8.6	
5.7	Помещение пересчета денег	4,0	
5.8	Тамбур	2.0	
5.9	Санузел персонала	1.2	
	Кофейня, в том числе	68.8	
6.1	Зал для посетителей с раздачей	61.2	
6.2	Гардероб персонала	4.9	
6.3	Тамбур	1.6	
6.4	Санузел персонала	1.1	
7	Сфера услуг	29,8	
	Аптечный пункт, в том числе	46.1	
8.1	Торговый зал	34.3	
8.2	Гардероб персонала	3.8	
8.3	Тамбур	1.9	
8.4	Санузел персонала	1.2	
8.5	Помещение распаковки	4.9	В4
9	Тамбур	16,1	
10	Вестибюль ТОО	100.2	
11	Помещение охраны/диспетчерская	16,6	
12	С/у служебный	2,0	
13	С/у для посетителей (в т.ч. МГН)	4,9	
14	С/у мужской	4.0	
15	С/у женский	4,3	
16	Помещение уборочного инвентаря	2.9	В4
Суммарная площадь помещений этажа		670.6	
Общая площадь этажа		725.4	
Площадь этажа в ГНС		814.9	

0.000=149.30



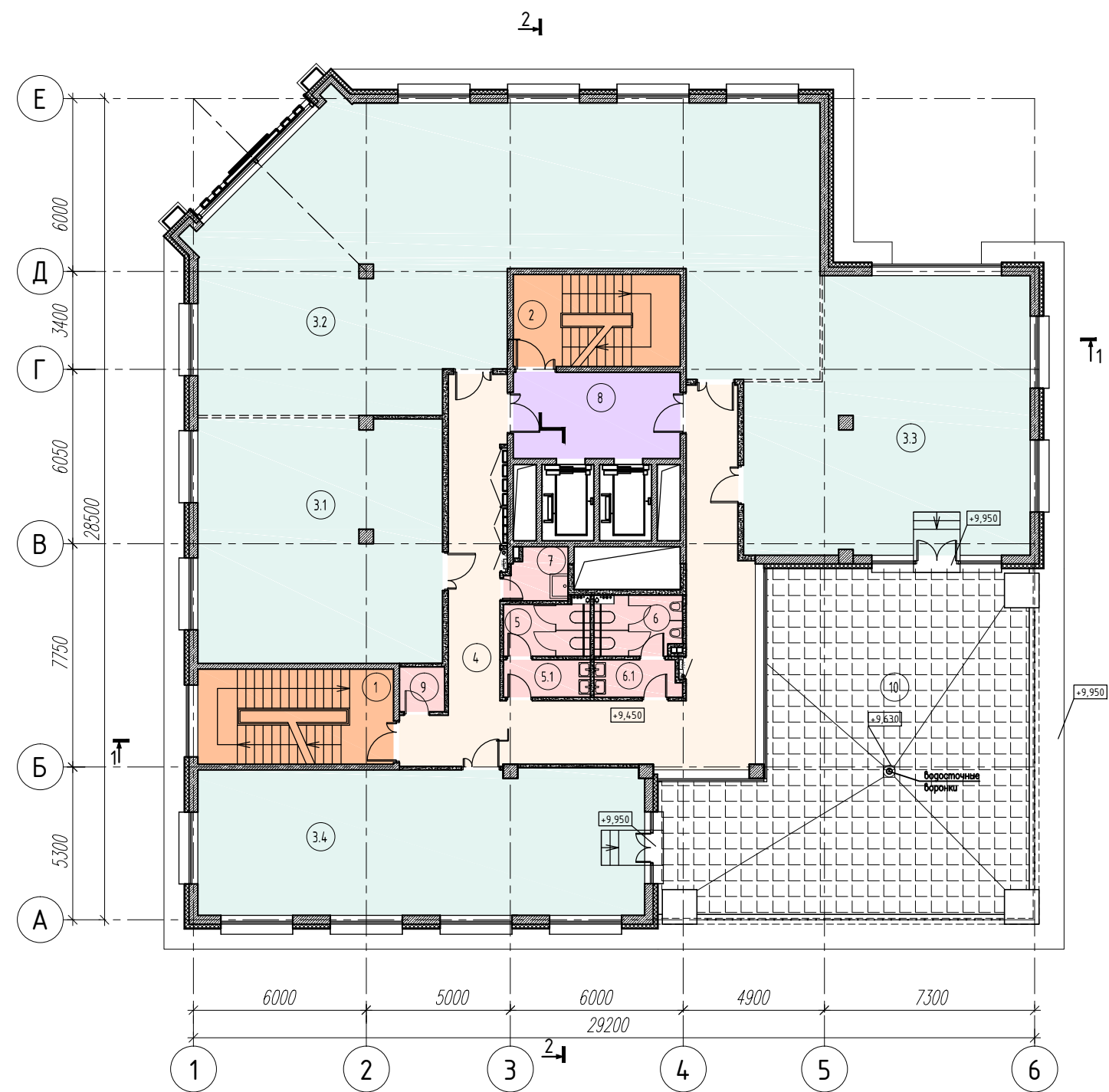
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Офисные лоты
- Коридор
- С/у, ПУИ, кроссовая
- Лифтовый холл(зона безопасности МГН)
- Эвакуационные лестницы

Экспликация помещений 2 этажа

№ помещения	Наименование	Площадь, м2	Кат. пом.
1	Лестничная клетка ЛК-1	22.4	
2	Лестничная клетка ЛК-2	18.6	
3.1	Офисный лот	35.3	
3.2	Офисный лот	36.0	
3.3	Офисный лот	123.0	
3.4	Офисный лот	61.5	
3.5	Офисный лот	84.3	
3.6	Офисный лот	73.1	
3.7	Офисный лот	65.1	
3.8	Офисный лот	21.7	
3.9	Офисный лот	53.7	
4	Коридор	64.2	
5	С/у женский	8.3	
5.1	Тамбур с/у	3.9	
6	С/у мужской	8.7	
6.1	Тамбур с/у	4.0	
7	Помещение уборочного инвентаря	3.8	В4
8	Лифтовый холл	17.4	
9	Кроссовая	2.4	В4
Суммарная площадь помещений этажа		707.4	
Общая площадь этажа		742.7	
Площадь этажа в ГНС		815.4	

0.000=149.30



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Офисные лоты
- Коридор
- С/у, ПУИ, кроссовая
- Лифтовый холл(зона безопасности МГН)
- Эвакуационные лестницы
- Несгораемая кровля

Экспликация помещений 3 этажа

№ помещения	Наименование	Площадь, м2	Кат. пом.
1	Лестничная клетка ЛК-1	22.4	
2	Лестничная клетка ЛК-2	18.6	
3.1	Офисный лот	71.9	
3.2	Офисный лот	184.0	
3.3	Офисный лот	86.2	
3.4	Офисный лот	78.5	
4	Коридор	71.0	
5	С/у женский	5.5	
5.1	Тамбур с/у	3.9	
6	С/у мужской	6.1	
6.1	Тамбур с/у	3.8	
7	Помещение уборочного инвентаря	3.8	В4
8	Лифтовый холл	17.4	
9	Кроссовая	2.5	В4
Суммарная площадь помещений этажа		575.6	
10	Терраса	123.5	
Общая площадь этажа		604.0	
Площадь этажа в ГНС		675.9	

0.000=149.30



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Офисные лоты
- Коридор
- С/у, ПУИ, кроссовая
- Лифтовый холл (зона безопасности МГН)
- Эвакуационные лестницы

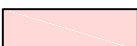
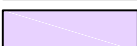
Экспликация помещений 4 этажа

№ помещения	Наименование	Площадь, м2	Кат. пом.
1	Лестничная клетка ЛК-1	22.4	
2	Лестничная клетка ЛК-2	18.6	
3.1	Офисный лот	71.9	
3.2	Офисный лот	184.0	
3.3	Офисный лот	86.2	
3.4	Офисный лот	78.5	
4	Коридор	71.0	
5	С/у женский	5.5	
5.1	Тамбур с/у	3.9	
6	С/у мужской	6.1	
6.1	Тамбур с/у	3.8	
7	Помещение уборочного инвентаря	3.8	В4
8	Лифтовый холл	17.4	
9	Кроссовая	2.5	В4
Суммарная площадь помещений этажа		575.6	
Общая площадь этажа		604.0	
Площадь этажа в ГНС		675.9	

0.000=149.30

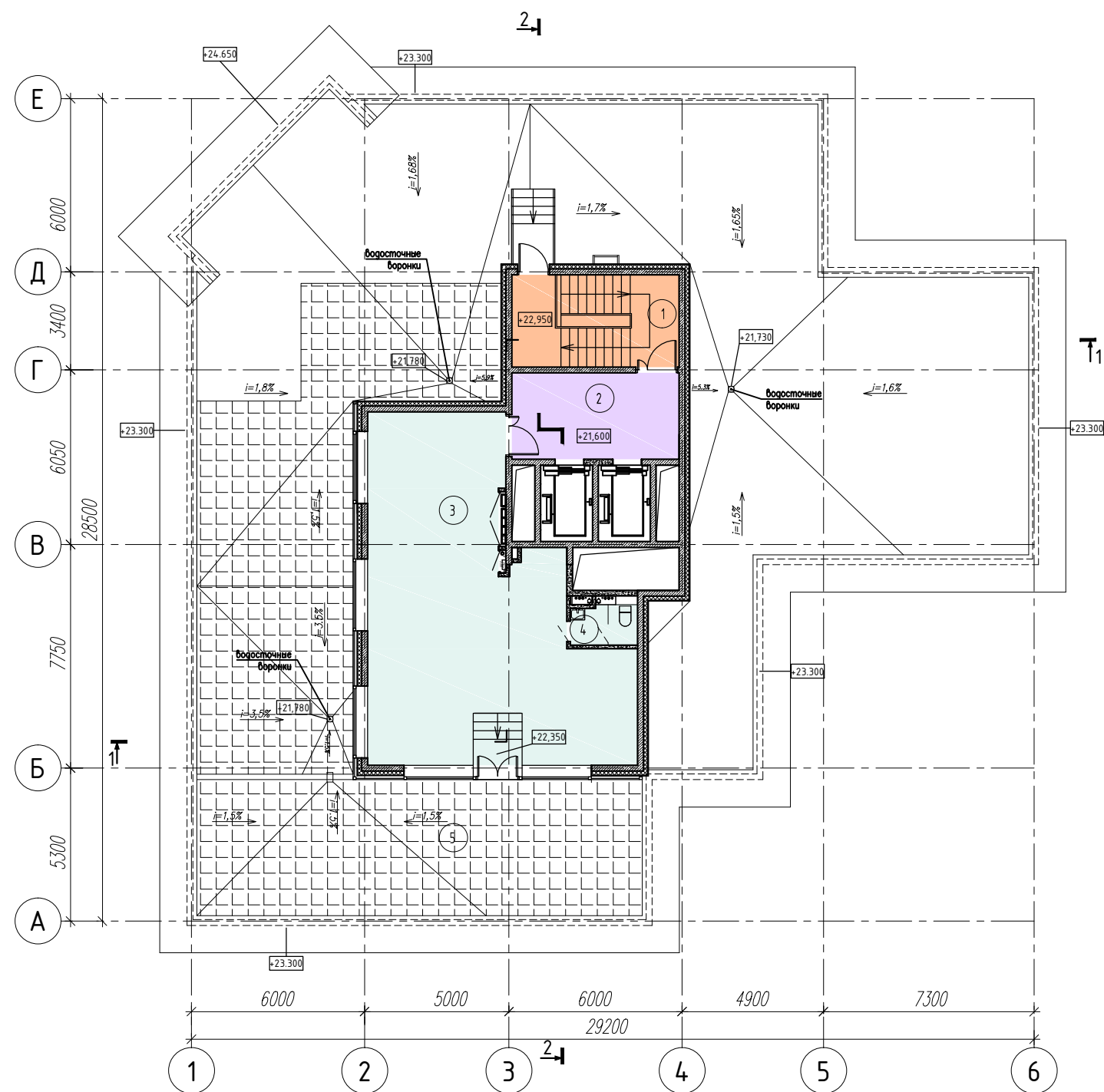


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - Офисные лоты
-  - Коридор
-  - С/у, ПУИ, кроссовая
-  - Лифтовый холл(зона безопасности МГН)
-  - Эвакуационные лестницы

Экспликация помещений 5 этажа			
№ помещения	Наименование	Площадь, м2	Кат. пом.
1	Лестничная клетка ЛК-1	22.4	
2	Лестничная клетка ЛК-2	18.6	
3.1	Офисный лот	71.9	
3.2	Офисный лот	186.2	
3.3	Офисный лот	86.2	
3.4	Офисный лот	78.5	
4	Коридор	71.0	
5	С/у женский	5.5	
5.1	Тамбур с/у	3.9	
6	С/у мужской	6.1	
6.1	Тамбур с/у	3.8	
7	Помещение уборочного инвентаря	3.8	В4
8	Лифтовый холл	17.4	
9	Кроссовая	2.5	В4
Суммарная площадь помещений этажа		577.8	
Общая площадь этажа		606.1	
Площадь этажа в ГНС		690.2	

0.000=149.30



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

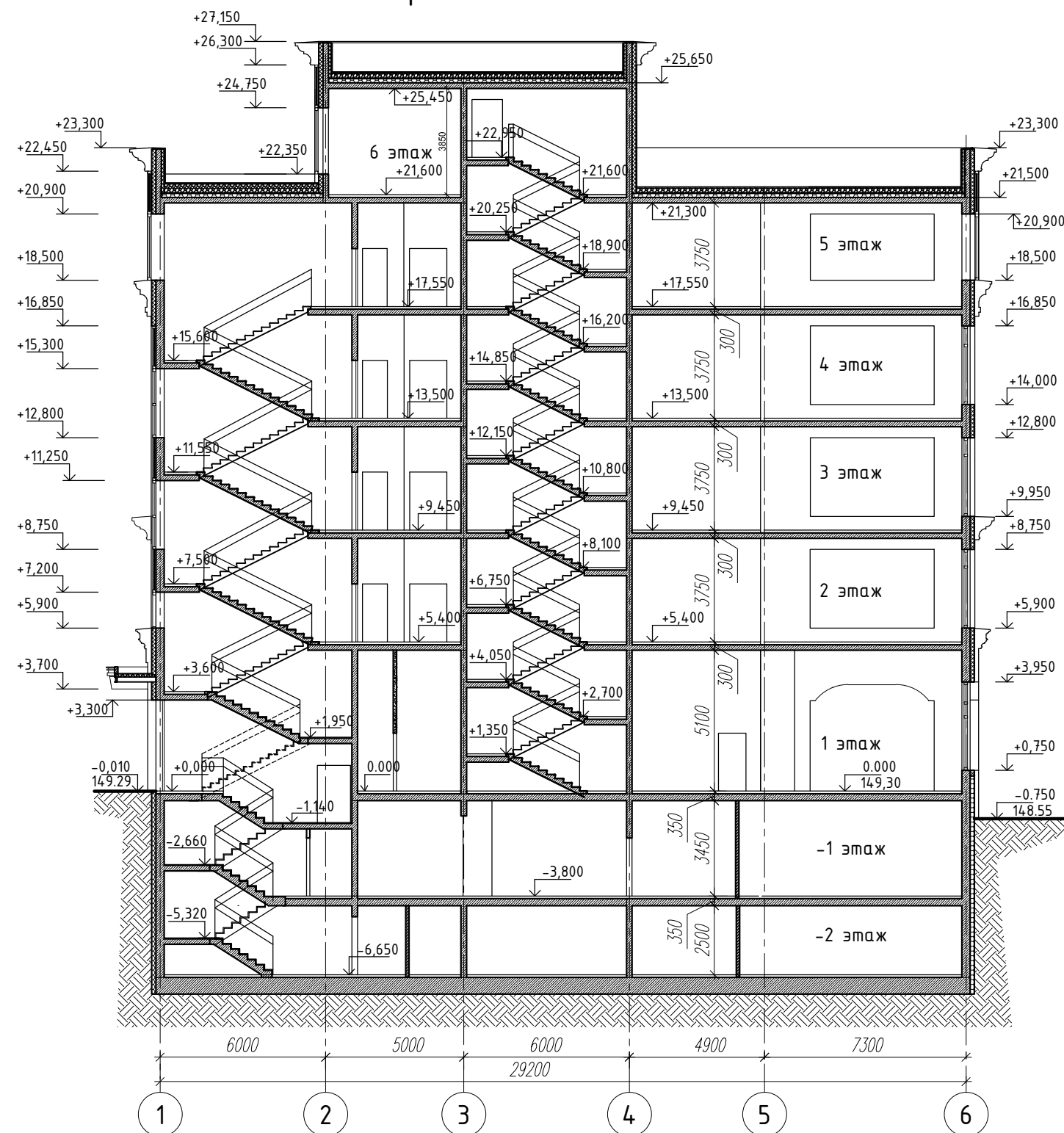
- Офисные лоты
- Лифтовый холл(зона безопасности МГН)
- Эвакуационные лестницы
- Несгораемая кровля

Экспликация помещений 6 этажа

№ помещения	Наименование	Площадь, м2	Кат. пом.
1	Лестничная клетка ЛК-2	18.6	
2	Лифтовый холл	17.4	
3	Офисный лот	83.5	
4	Санузел	3.2	
Суммарная площадь помещений этажа		122.7	
5	Терраса	72.7	
Общая площадь этажа		131.2	
Площадь этажа в ГНС		175.3	

0.000=149.30

Разрез 1-1

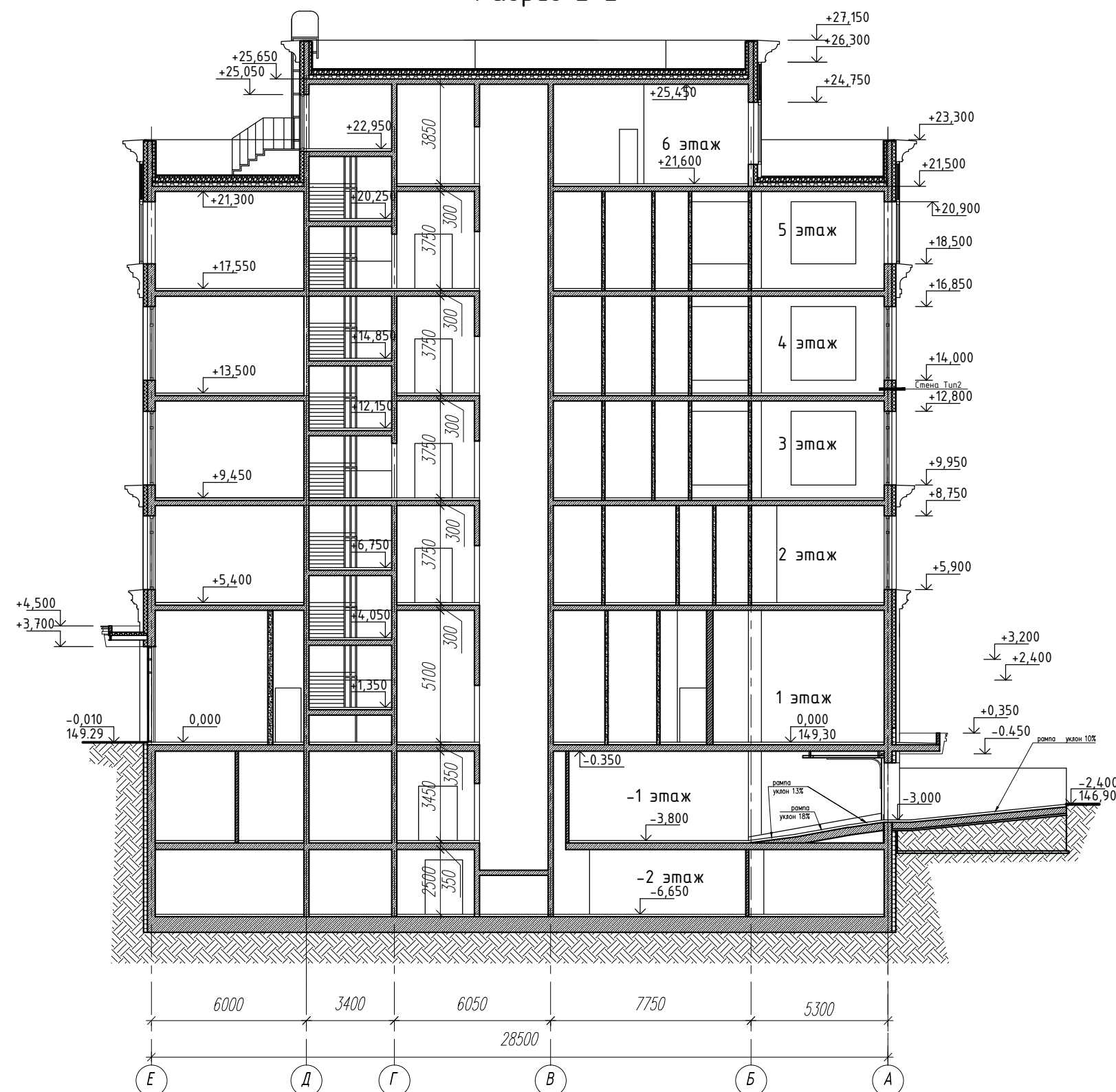


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - утеплитель минераловатный
-  - утеплитель ЭППС
-  - монолитный ж/б
-  - кирпич КР-р-по 250x120x65/1НФ/75/2.0/25/ГОСТ 530-2012 толщиной 120, 250мм на цементно-песчаном растворе М100
-  - керамзитобетонный блок СКЦ 1РГ толщиной 190мм
-  - керамзитобетонный блок СКЦ 3Р толщиной 120мм

0.000=149.30

Разрез 2-2



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- утеплитель минераловатный
- утеплитель ЭППС
- монолитный ж/б
- кирпич КР-р-по 250x120x65/1НФ/75/2.0/25/
ГОСТ 530-2012 толщиной 120, 250мм на цементно-песчаном растворе М100
- керамзитобетонный блок СКЦ 1РГ
толщиной 190мм
- керамзитобетонный блок СКЦ 3Р
толщиной 120мм

0.000=149.30

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Основание для разработки проектной документации

Решение о разработке проектной документации принято заказчиком ООО "ГАРАНТ-ИНВЕСТ" в договоре №14/09/20-1 от 06 октября 2020г на основании следующих документов:

- Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) № RU77213000-048370 утвержденный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы 09.12.2019.

- Техническое задание на разработку проектной документации для объекта «Торгово-офисное здание», расположенное по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, вл.25, стр.25;

- Договор долгосрочной аренды земельного участка 77:09:0005011:29 №М-09-026901 от 30.06.2004 г.

2. Архитектурно-градостроительное решение

Проектируемый Торгово-офисное здание по адресу г. Москва, Хорошевское шоссе вл.25, стр.25 представляет собой в плане многоугольник, обращенный главным входом на пересечение Хорошевского шоссе и проектируемого проезда 6681, включает в себя 8 этажей, в том числе 6 надземных и два подземных.

Габаритные размеры здания в плане в осях «1-6» - 29,2 м, в осях «А-Е» - 28,5м.

За относительную отметку 0.000 проектируемого здания принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 149,30.

Объект запроектирован II-ой степени огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности - С0 (№123 - Ф3 от 22.07.2008г.)

Уровень ответственности II -- нормальный

Функциональное назначение здания

В Торгово-офисном здании на -1 этаже предусмотрено размещение подземной автостоянки на 9 машиномест, а так же технических и санитарно-бытовых помещений. Автостоянка манежного типа, въезд/ выезд по однопутной открытой рампе.

На -2 этаже размещаются инженерно-технические помещения.

На первом этаже располагаются коммерческие помещения- предприятия розничной торговли (супермаркет премиального сегмента, аптечный пункт, сфера услуг), отделение банка и предприятие общественного питания (кофейня); и места общего пользования -вестибюль с помещением охраны, а так же санитарно-бытовые помещения.

На 2-6 этажах коммерческие офисные помещения, санитарно-бытовые помещения и помещения кроссовых.

Доступ посетителей на 2-6 этажи осуществляется посредством двух пассажирских лифтов и лестниц в осях 1-2/Б-В и 3-4/ Г-Д.

Высота надземной части здания от отметки 0.000 до парапета 27.150 м.

Предельная высота здания 29.55 м. В соответствии с требованиями ГПЗУ № RU77-213000-005187 предельная высота здания не превышает 30.0 м.

Кровля плоская, разноуровневая с отметками **+9,630, +21,730, +25,880.**

Высота этажей от перекрытия до перекрытия:

-2 этажа - 2.85 м (в "чистоте" 2.5 м);

-1 этажа - 3.80 м (в "чистоте" 3.45 м);

1 этажа - 5.4 м(в "чистоте" 5.1м);

2-5 этажа -4,05 м(в "чистоте" 3.75 м);

6 этажа -4.15м(в "чистоте" 3.85 м).

Оформление фасадов

Архитектурный образ здания (Архитектурно-художественное решение фасадов) принят на основании анализа Архитектурных и колористических решений Жилого комплекса «Династия».

Фасад здания визуально разделен на три части: база (на уровне 1-го этажа и цоколя) выполнена в цветах темного гранита, со 2-й по 4-й этажи штукатурные фасады в светлых тонах с декоративным обрамлением окон; 5 и 6 этажи со сплошным витражным остеклением. Для устранения единообразия использован ритм - чередование цветов и поясов в оформлении фасадов.

Фасадную пластику формируют детали пилястр и выступов. При разработке фасада использованы элементы классической архитектуры (пилястры, декоративные карнизы, пояса, подоконные молдинги, архитектурный орнамент), преобразованные в современные формы и подчеркивающие ритмику, симметричную уравновешенность и иерархическую структуру элементов здания.

Фасад здания на высоту 1-го этажа запроектирован как вентилируемый с облицовкой навесной фасадной системой с финишной отделкой рустованным стеклофибробетоном и искусственным камнем в цокольной части на подконструкции с утеплителем. Выше уровня 1-ого этажа фасад штукатурка, тонированная в массу, по утеплителю из минераловатных плит, поверхность штукатурки зернистая средней фракции. Фасад 5-го и частично 6-го этажей - витражная система со светопрозрачным заполнением двухкамерным стеклопакетом в зоне оконных проемов и непрозрачным заполнением одинарным стеклом (стемалит) в зоне утепленных простенков наружных стен.

В качестве материала для архитектурных деталей и архитектурных поясов использованы стеклофибробетон и декоративные металлические профили.

Цоколь до уровня блока подоконного молдинга первого этажа отделяется искусственным камнем на подсистеме вентфасада с утеплителем (экструзионный пенополистирол).

Оконные блоки предусмотрены из профиля ПВХ ГОСТ 30674-99, а также из алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 21519-2003. Витражные конструкции - из алюминиевых профилей .

Наружные двери входов в здание остекленные и являются частью витражного остекления.

Наружные двери входа в подвал и загрузочную металлические, утепленные.

Внутренняя отделка

Проектом предусмотрена отделка всех помещений мест общего пользования, автостоянки, технических помещений. В отделке используются отделочные материалы, соответствующие санитарно-эпидемиологическим требованиям и имеющие соответствующие сертификаты.

Отделка помещений офисных лотов проектом не предусматривается, устройство цементно-песчаной стяжки предусматривается арендаторами помещений.

Отделка коммерческих помещений первого этажа проектом не предусматривается, устройство цементно-песчаной стяжки предусматривается арендаторами помещений. В санузлах коммерческих помещений первого этажа предусмотреть гидроизоляцию.

В отделке помещений и путей эвакуации используются отделочные материалы, имеющие сертификаты пожарной безопасности или протоколы лабораторных (испытательных центров) испытаний на горючесть, воспламеняемость, распространение пламени, токсичность и дымообразующую способность.

Потребность в стоянках для автомобилей

Для торгово-офисного здания предусмотрены машино-места в подземном паркинге и стоянке торгового центра "Полежаевский". Расчет минимального количества парковочных мест произведен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 г. №945-ПП «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта , автомобильных дорог регионального или муниципального значения» по формулам расчета количества парковочных мест для постоянного и временного хранения автотранспорта :

- $N_v = S / S_2 \times K_3 \times K_2$, где

S - суммарная поэтажная площадь здания в габаритах наружных стен ;

S2 - показатель суммарной поэтажной площади объекта на одно машино/место для временного хранения автотранспортных средств ;

K2 - уточняющий коэффициент к расчётному количеству парковок в зависимости от доступности территории городским общественным транспортом .

K3 - уточняющий коэффициент урбанизации , где

Объект делового управления (4.1) - размещение объектов капитального строительства с целью размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением, район станции метро «Хорошевская».

- Суммарная поэтажная площадь объекта -3847.52 кв.м.

- Месторасположение объекта :

- зона Т2 (Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения (с изменениями на 24 декабря 2019 года) $K_3 = 0,85$;

- проектируемый объект находится в пределах 500 м радиуса доступности до метро и в пределах 250 м от магистральной улично-дорожной сети, на которой организовано движение наземного городского пассажирского транспорта (Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения (с изменениями на 24 декабря 2019 года) $K_2 = 0,7$.

$N_v = (3847.52 / 60) \times 0,85 \times 0,7 = 38$ м/мест.

На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около торгово-офисного здания или внутри него, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, составит 5%.

$N_i = 38 \times 0,1 = 4$ м/мест

Количество машино-мест для инвалидов группы М4:

$N_i = 38 \times 0,05 = 2$ м/места

В подземном паркинге предусмотрено 9 м/мест, в том числе 2 м/места МГН. Недостающие по расчету 29 м/мест временного хранения располагаются в ТРЦ «ХОРОШО!» на расстоянии 27 м на основании письма ООО "Торговый центр "ХОРОШО!" генеральному директору ООО "ГАРАНТ-ИНВЕСТ" Э.С.Михайлову о возможности существующей парковки разместить для временного хранения машино-места в количестве 34 штук.

Габариты м/места в паркинге - ширина не менее 2,5 м, длина не менее 5,3 м. Размер машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 3,5х6,0 м.

0.000=149.30

Ведомость технико-экономических показателей			
№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	Единица измерения	
1	Площадь участка	кв.м.	1465.0
2	Площадь застройки	кв.м.	867.3
3	Общая площадь здания, в том числе:	кв.м.	5099.8
3.1	- наземная площадь здания	кв.м.	3413.4
3.2	- подземная площадь здания	кв.м.	1490.2
3.3	- площадь террас	кв.м.	196.2
4	Суммарная поэтажная площадь здания в габаритах наружных стен	кв.м.	3847.6
5	Площадь коммерческих помещений , в том числе	кв.м.	2373.2
5.1	- площадь продуктового магазина	кв.м.	240.5 (4.7%*)
5.2	- площадь отделения банка	кв.м.	83.6 (1.6%*)
5.3	- площадь кофейни	кв.м.	68.8 (1.3%*)
5.4	- площадь аптечного пункта	кв.м.	46.1 (0.9%*)
5.5	- площадь сферы услуг	кв.м.	29.8 (0.6%*)
5.6	- площадь офисных лотов (22 шт)	кв.м.	1904.4 (37.3%*)
6	Верхняя относительная отметка здания	м.	27.15
7	Предельная высота здания	м.	29.55
8	Количество этажей надземных	эт.	6
9	Количество этажей подземных	эт.	2
10	Количество машино-мест встроенной подземной автостоянки	м/м	9
11	Количество наземных гостевых машино-мест	м/м	-
12	Плотность застройки	кв. м/га	33989

(*)- % от общей площади здания