
СЕМЕЙНЫЙ ПАРК ПРИКЛЮЧЕНИЙ «ЛЕТТО-МЕКСИ»

ПОСЕЛЕНИЕ СОСЕНСКОЕ, МОСКВА

ПИЛОТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

2020

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

анализ участка проектирования

Расположение участка



Краткое описание участка.

Участок расположен на территории ТиНАО рядом с деревней Сосенки, на пересечении Калужского шоссе и ул. Зименковская, на берегу реки Сосенка.

Участок проектирования состоит из трех участков под застройку с кадастровыми номерами: №3445, №936, №13109 и территорией под благоустройство в соответствии с постановлением правительства Москвы № 636-ПП от 13.11.2012 “О размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством”.

На участке №3445 уже начата реконструкция имеющегося здания.

Имеются 2 автобусных остановки на расстоянии менее 500 метров.

Условные обозначения.

- Участок под благоустройство по 636 пп
- Участок кад. № 77:17:0000000:13109
- Участок кад. № 50:21:0000000:936
- Участок кад. № 50:21:0120114:3445

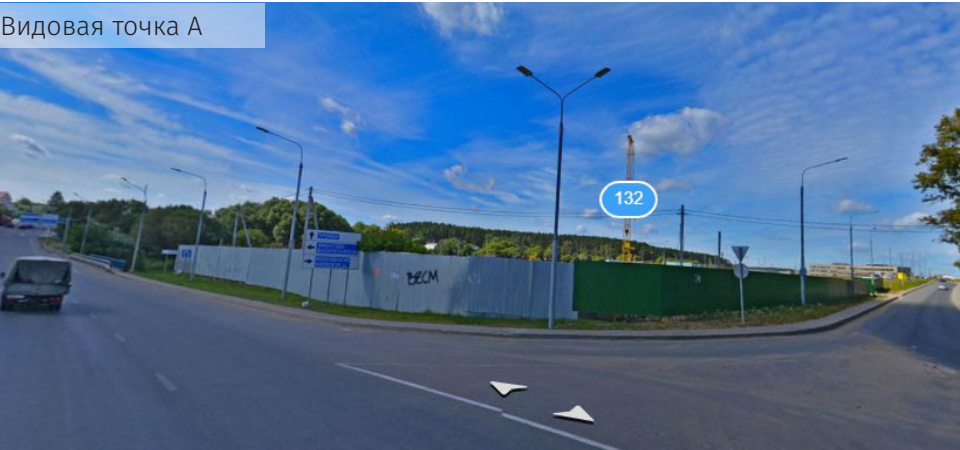
Схема участков проектирования



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

анализ участка проектирования

Видовая точка А



Видовая точка Б



Видовая точка В

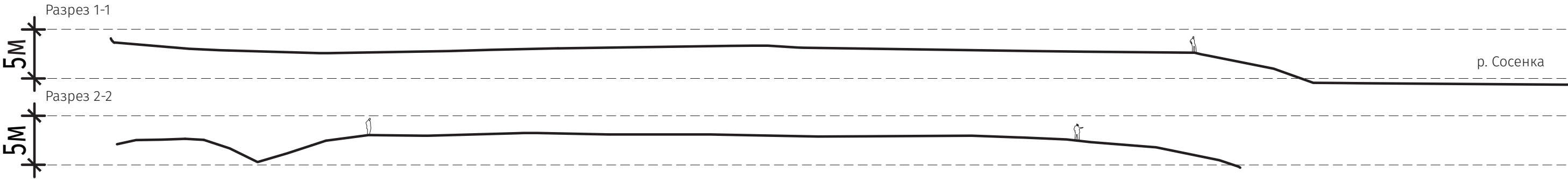


Видовая точка Г



Краткое описание участка.

УС южной стороны к участку прилегает река Сосенка. С юго-западной стороны участка расположен ручей. Рельеф участка с севера пологий, с южной и юго-западной достаточно активный с уклоном в сторону реки и ручья. Деревьев и крупных кустарников на участке нет. Наиболее ценными видовыми точками являются точка Г и А. Особенно важно восприятие участка с видовой точки “Г”.



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общее описание

Проект предполагает проектирование семейно-развлекательного центра, благоустройство прилегающей территории, проектирование очистных сооружений и необходимых инженерных сетей. Состав проектной документации в соответствии с 87 постановлением.

Границы проектирования формируются из четырех участков:

Участок 1 с кад. №77:17:0000000:13109.

На участке 1 предполагается размещение семейно-развлекательного центра

Участок 2 с кад. №50:21:0000000:936

На участке 2 предполагается размещение подземных очистных сооружений, КПП и плоскостной парковки, количество машиномест в соответствии с нормативами.

Участок 3 с кад. №50:21:0120114:3445

На участке 3 ведется реконструкция существующего здания. В рамках данного проекта необходимо предусмотреть возможные корректировки решений благоустройства прилегающей к зданию территории.

Участок 4 под комплексное благоустройство по 636 пп. На участке предполагается размещение прогулочных пешеходных дорожек, площадок для отдыха посетителей. Часть пожарных проездов здания семейно-развлекательного центра располагаются на пешеходных дорожках в границах данного участка.

Расчетное количество посетителей:

- 700 человек максимально одновременно.
- 1200 человек максимально в день.

Здание центра спроектировать из монолитного железобетонного каркаса с обшивкой сэндвич панелями. Высота и площадь здания максимальные в соответствии с ГПЗУ.

Высота первого этажа мин. 7 метров в чистоте, высота 2го этажа мин. 15 метров в чистоте. На первом этаже в зоне «лазертак» окна не проектировать, на втором этаже в зоне развлекательного комплекса нет необходимости в окнах.

Нагрузку на межэтажное перекрытие между первым и вторым этажом принять как 2 тонны на м. кв..

Предусмотреть грузовой лифт.

Котельную разместить на крыше.

Предварительный баланс площадей:

- Общая наземная площадь 4840 м²
- Площадь эксплуатируемой кровли 250 м²
- Площадь общая 4840 м².

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Расчеты основных параметров

Расчет машиномест

Расчет произведен согласно постановлению правительства Москвы от 23 декабря 2015 года N 945-ПП.

- 1. Объект проектирования - развлекательный центр (2.8 Развлечения по классификации видов разрешенного использования). Одно машиноместо на **330** расчетных единиц.
- 2. Максимально возможная площадь объекта в соответствии с ГПЗУ **4980м²**.
- 3. Место расположения объекта поселение Сосенские, зона урбанизации Т1. Уточняющий коэф-фициент урбанизации КЗ = **1**.
- 4. В пределах 250 м от магистральной улично-дорожной сети, на которой организовано дви-жение 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) = **0,85**.

Расчет: Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципально-го значения (с изменениями на 24 декабря 2019 года) = 4980 кв.м/330 кв.м/место временного хранения автотранспортных средств * 1 * 0,85 = **13** мест временного хранения автотранспортных средств.

Расчет санузлов

Расчет произведен на основе СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция

Группы потребителей		“кол-во человек”	М			Ж	
			унитазы	писуар	умыв	унитазы	умыв
Обслуживающий персонал		5	1	1	1	1	2
Ресторан							
	Персонал	20	1	1	1	1	2
	Посетители	200	2	1	1	4	3
Развлекательный центр							
	Персонал	10	1	1	1	1	2
	Посетители	500	5	5	3	10	8
Лазертаг							
	Персонал	1	1	1	1	1	2
	Посетители	50	1	1	1	1	2
ИТОГО			12	11	9	19	21

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Вариант 1. Схема генплана.

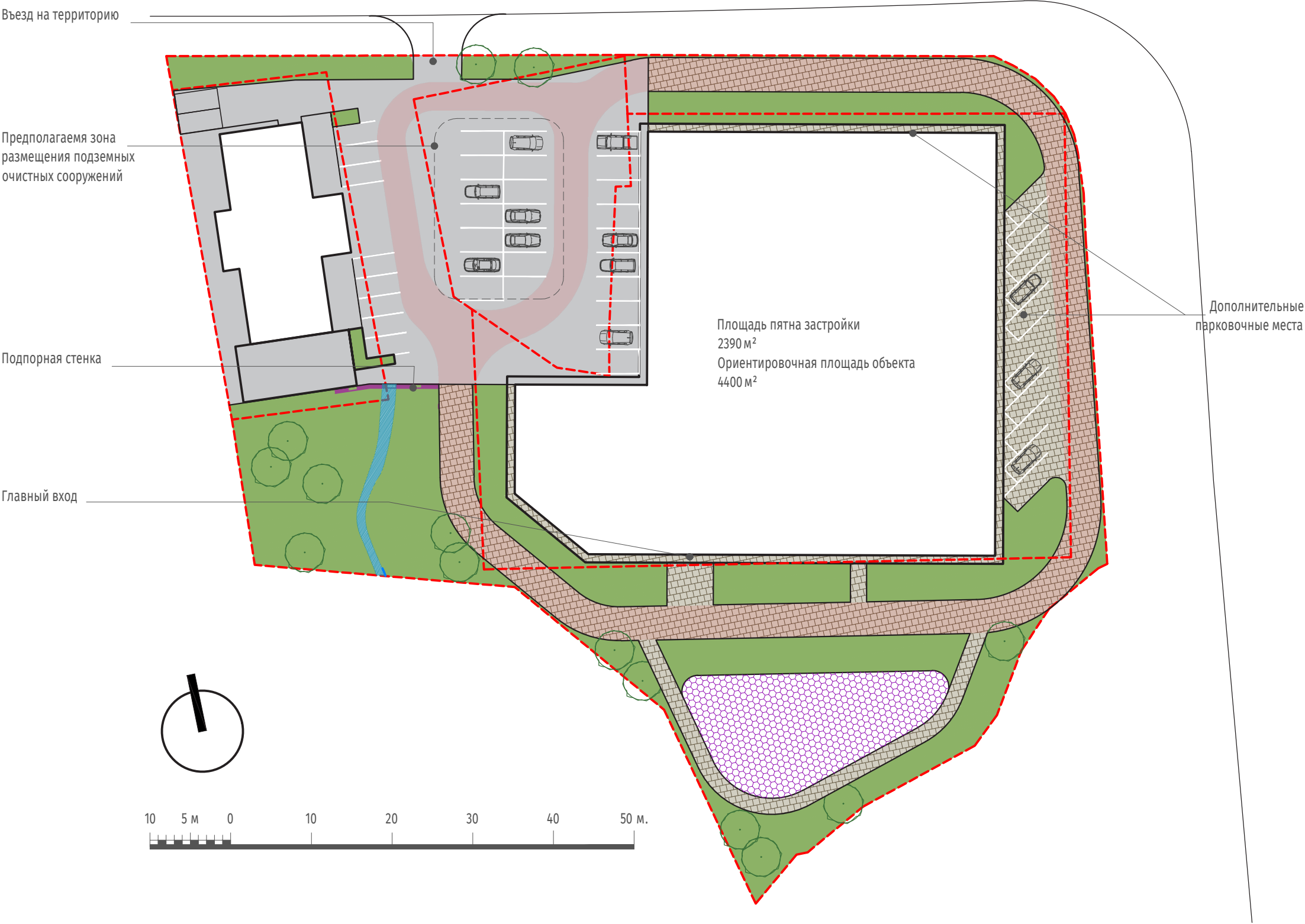
Описание

Количество машиномест 44 из них:
34 в границах участков 939 и 13109.
10 в границах участка 3445.

Условные обозначения

- Границы участков
- Зона пожарного проезда
- Парковочное место
- Дерево

Баланс покрытий			
№	Усл. обозн.	Наименование	Площадь
1		Асфальтовое покрытие	1830
2		Покрытие цементной плиткой	1272
3		Покрытие детской площадки	357
4		Газон	1448
5		Укрепленный газон	472



БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Вариант 2. С размещение дополнительных парковочных мест.

Описание

Количество машиномест 80 из них:
34 в границах участков 939 и 13109.
10 в границах участка 3445.
36 в рнаницах участка по пп 636.

Условные обозначения

- Границы участков
- Зона пожарного проезда
- Парковочное место
- Дерево

Баланс покрытий			
№	Усл. обозн.	Наименование	Площадь
1		Асфальтовое покрытие	1830
2		Покрытие цементной плиткой	1843
3		Покрытие детской площадки	357
4		Газон	1448
5		Укрепленный газон	472



ЛОКАЛЬНЫЕ ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ

Общее описание

Проект предполагает создание локальных очистных сооружений на территории участка “936” для обеспечения потребностей комплекса. В рамках данной работы мы определили возможные проблемы связанные с санитарно-защитной зоной очистных сооружений и просчитали возможную стоимость реализации и проектирования очистных сооружений.

Формирование санитарно-защитной зоны (СЗЗ).

Отдельная СЗЗ под очистные сооружения не требуется, в данном случае единый комплекс и СЗЗ устанавливается от всего комплекса целиком. В соответствии с п.5 ПП РФ от 3.03.2018 г. и п. 5.1. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 в границах СЗЗ не допускается размещение жилой застройки; зон рекреационного назначения (фрагмент текста касающиеся только данного объекта). Санитарно-защитную зону необходимо установить от всего объекта целиком (то есть от границы участка).

Варианты прохождения процедуры согласования очистных сооружений:

- Вариант 1. Использовать п. 1 ПП РФ от 03.03.2018 «Санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее - объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования. В данном случае, на стадии проектирования в разделе ООС необходимо обосновать, что на границе территории менее 1 ПДК и 1ПДУ, и установить СЗЗ по границе территории.
- Вариант 2 (предпочтительный). Принять СЗЗ по п. 7.1.12 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 50 м.. В этом случае необходимо получить заключение респотребнадзора о сокращении СЗЗ.

Также в связи с размещением объекта в водоохранной зоне и строительство очистных сооружений необходимо:

- Согласование с Федеральным агентством по Рыболовству, в соответствии со ст. 50 ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных и биологических ресурсов»;
- Согласование возможности сброса в водный объект с дальнейшим оформлением объекта в пользование в Министерстве экологии и природопользования (ст. 11 Водного кодекса РФ);
- Согласования точки сброса с Федеральной службой по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор).

Предварительная стоимость реализации и проектирования очистных сооружений.

№ п/п	Наименование и техническая характеристика	Ед. измерения	Кол-во	Стоимость с НДС 20%	Срок (недель)
1	Оборудование КОС (зависит от варианта исполнения)	Комплект	1	650-2000	6
2	Проектирование	Проектирование			
	Раздел ИОС 2	230 000			2-8
	Раздел ИОС 3	180 000			2-8
	НВ	150 000			2-8
	НК	150 000			2-8



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

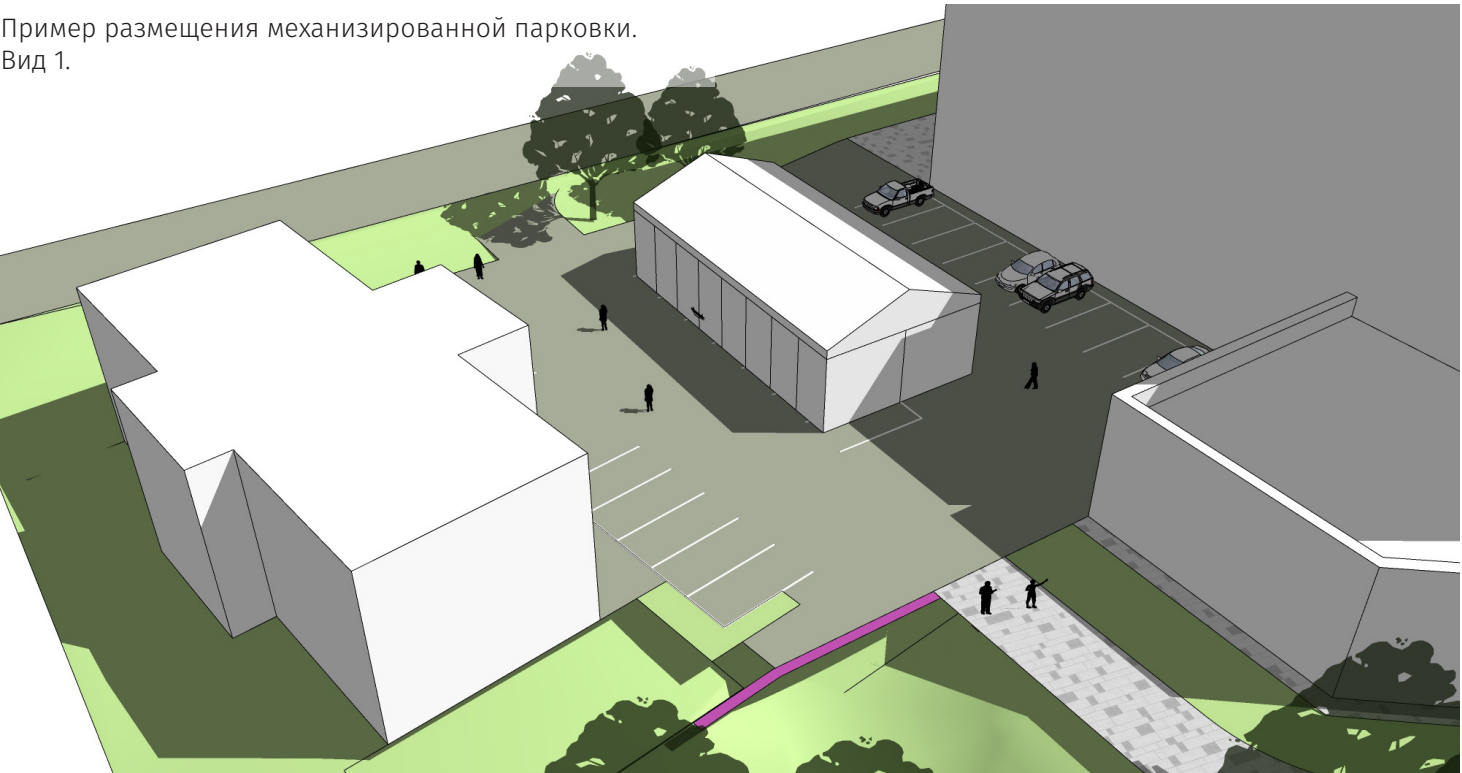
Варианты устройства паркинга

В рамках данной работы мы определили возможные проблемы связанные с санитарно-защитной зоной очистных сооружений и просчитали возможную стоимость реализации и проектирования очистных сооружений.

- На участке 936 возможны только 2 варианта размещения паркинга:
- Плоскостная (одноуровневая парковка). Крытая или открытая на 13 машиномест габаритами 3х5.3 метра. Данное решение отражено на схеме благоустройства территории.
 - Механизированная парковка. Тут возможны разные варианты. Ниже представлен вариант с размещением трехуровневой парковки типа “пазл” на 44 машиноместа.
 - Вариант с размещением не механизированной многоуровневой парковки невозможен, так как участок не позволяет разместить ее в принципе.

Механизированная парковка.
Позволяет разместить на участке ~44 автомобиля при 3х уровневом варианте. В случае 4х уровневой парковки вместительность составит 58 машиномест.
Пример размещения 3х уровневой парковки предствален на данном листе.
Площадь 191 м. кв. Габариты 19.2 х 10 х 4.48 (высота).

Пример размещения механизированной парковки.
Вид 1.



Пример механизированной парковки.



Пример размещения механизированной парковки.
Вид 2.



БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Описание основных решений

Въезд на территория

Расположение въезда согласовано и не подлежит корректировке.

Зона размещения ЛОС

Локальные очистные сооружения предполагается размещать под поверхностью парковки.

Зона главного входа

Зона временной парковки

Зона с покрытием из укрепленного газона с возможностью размещения автомобилей посетителей.

Благоустройство набережной

Возможное решение благоустройства набережной.

Защита от дороги

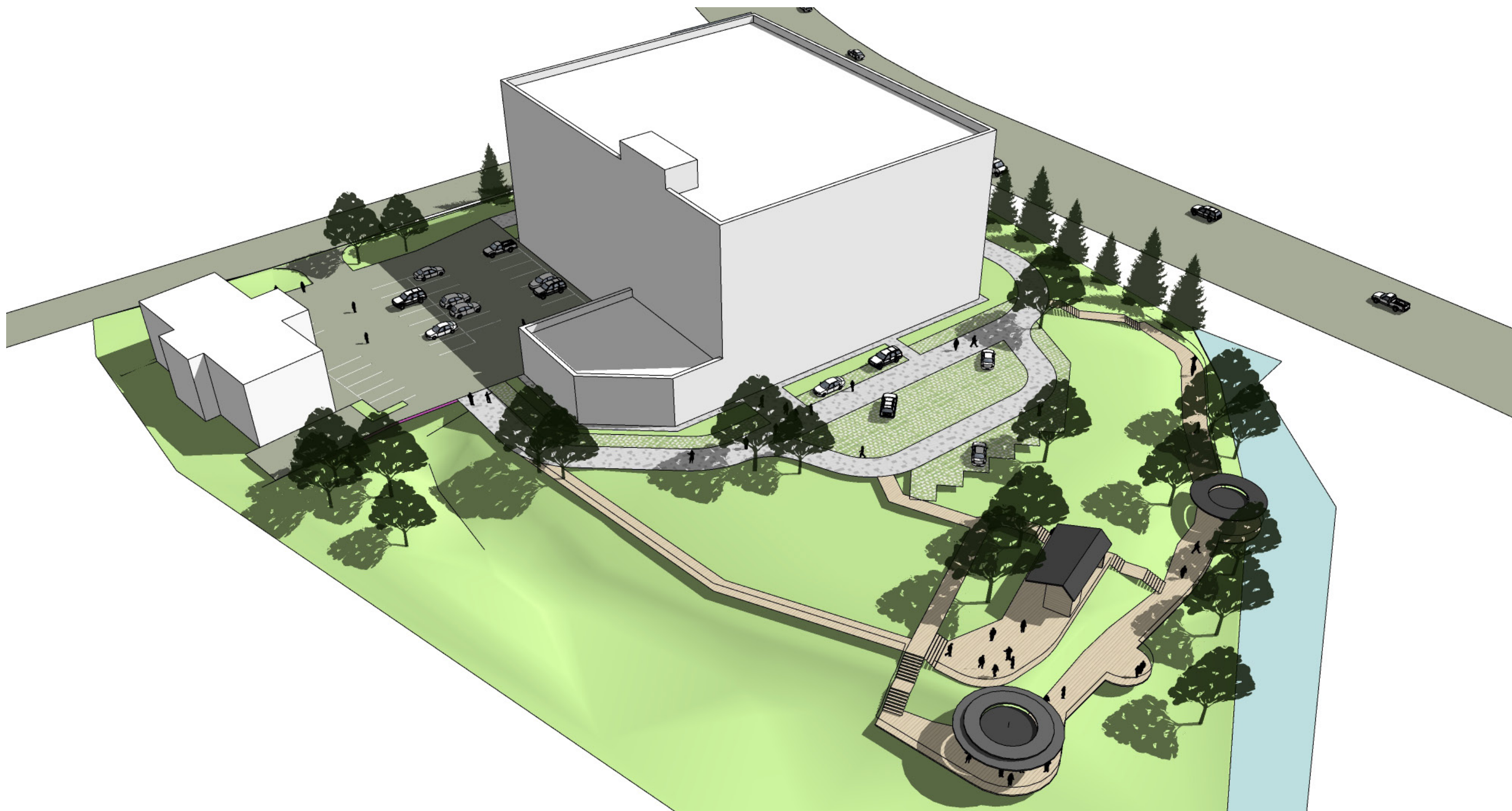
Возможное место установки стенки из габионов для защиты от потенциального вылета автомобилей с шоссе.

«Зеленое» ограждение

Возможное место посадки крупномеров для защиты от шума шоссе.

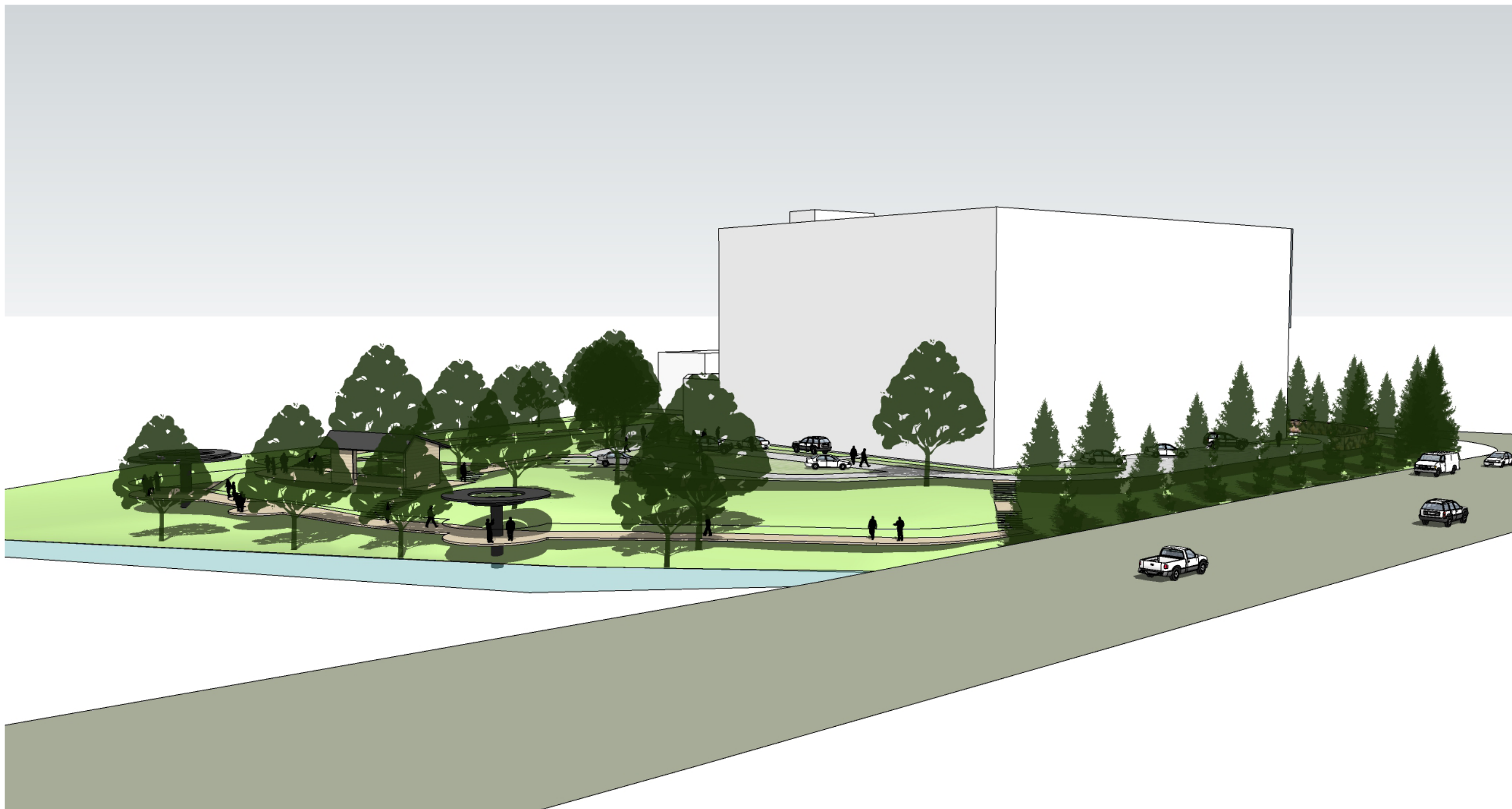
Парковка











ПРИЛОЖЕНИЕ

ГПЗУ участков проектирования

ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРОЕКТ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ