АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ
ПО РЕКОНСТРУКЦИИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ
по адресу: г.Москва, улица Молдавская, д.2, к.3

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ, РЕГЛАМЕНТНЫЙ БУКЛЕТ
Шифр: ПКР-38-22-Р-МОЛ.2.3

заказчик: ООО "МИРАНДЕЗ БИЗНЕС"
проектировщик: ООО "ПК РИФФ"

Москва, 2022

АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

по адресу: г.Москва, улица Молдавская, д.2, к.3

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ, РЕГЛАМЕНТНЫЙ БУКЛЕТ

Шифр: ПКР-38-22-Р-МОЛ.2.3

Заказчик:
ООО "МИРАНДЕЗ БИЗНЕС"

Генеральный директор:
Кузьмин Д.А.

Проектировщик:
ООО "ПК РИФФ"

Генеральный директор: Балакирев Г.В.

Главный инженер проекта: Кокшаров Р.Ю.

Архитектор проекта: Павлова М.В.

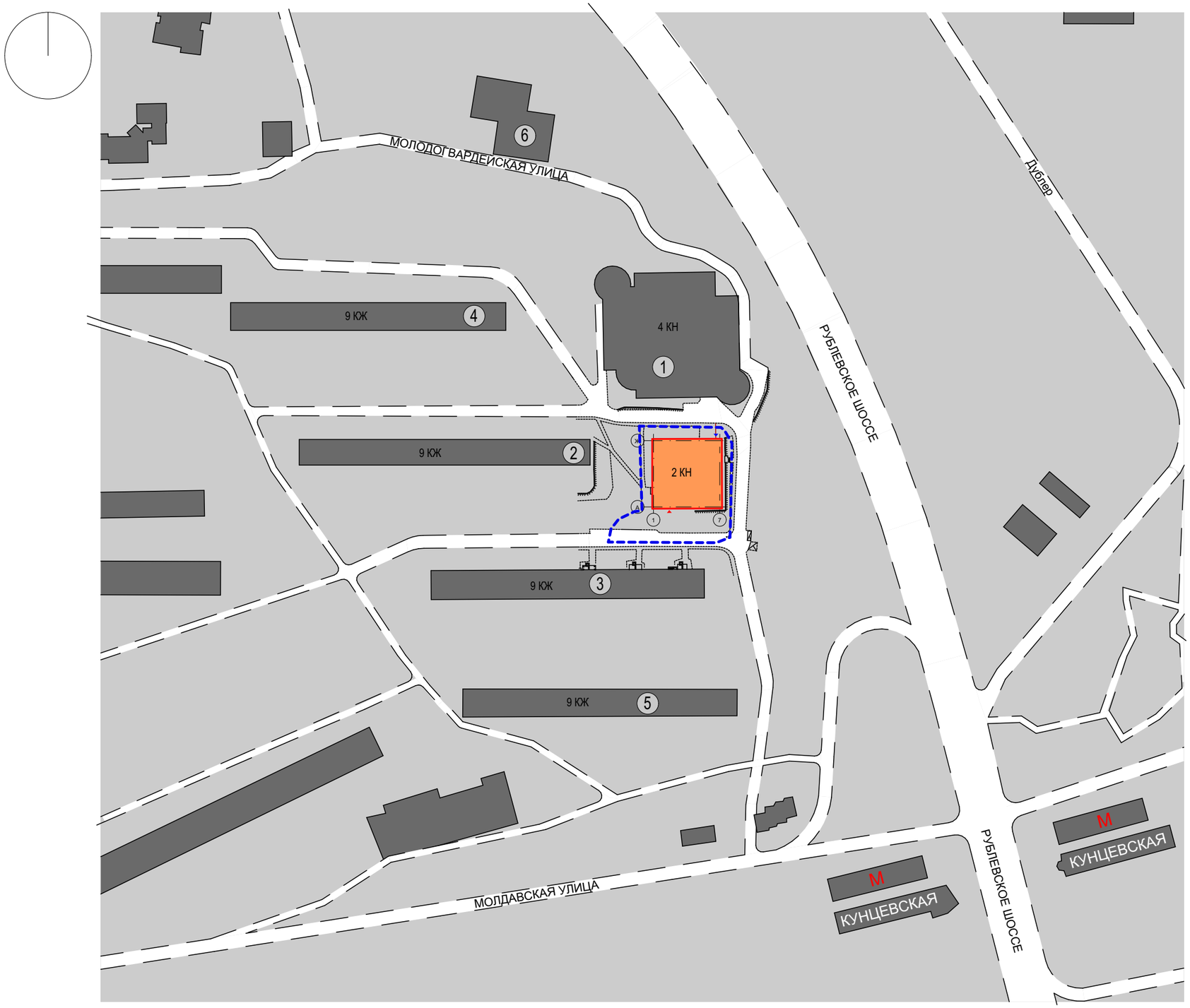
Москва, 2022

Состав авторского коллектива:

Руководитель проекта	Балакирев Григорий Вячеславович
Архитектор	Павлова Мария Витальевна

№ ЛИСТА	СОСТАВ ПРОЕКТА
	Обложка
	Титульный лист
1	Состав авторского коллектива
2	Состав проекта
3	Схема ситуационного плана (на основе М 1:2000)
4	Схема планировочной организации земельного участка (на основе М 1:500)
5	Схема движения транспорта и пешеходов (на основе М 1:500)
6	Схема комплексного благоустройства земельного участка (на основе М 1:500)
7	Схема развёрток фасадов по основным улицам
8	Существующее положение
9	Фотомонтаж
10	Существующее положение
11	Фотомонтаж
12	Существующее положение
13	Фотомонтаж
14	Схема фасадов (на основе М 1:200)
15	Схема фасадов (на основе М 1:200)
16	Фрагмент фасада с обозначением фасадных конструкций (на основе М 1:20)
17	Предложения по размещению и установке на фасадах информационных конструкций и навесного оборудования
18	Схема плана -1 этажа (на основе М 1:200)
19	Схема плана 1 этажа (на основе М 1:200)
20	Схема плана 2 этажа (на основе М 1:200)
21	Схема плана кровли (на основе М 1:200)
22	Схема разреза 1-1, 2-2 (на основе М 1:200)
23	Схема разреза 3-3 (на основе М 1:200)
24	Пояснительная записка
25	Пояснительная записка
26	Ведомость технико-экономических показателей объекта

Схема ситуационного плана (на основе М 1:2000)



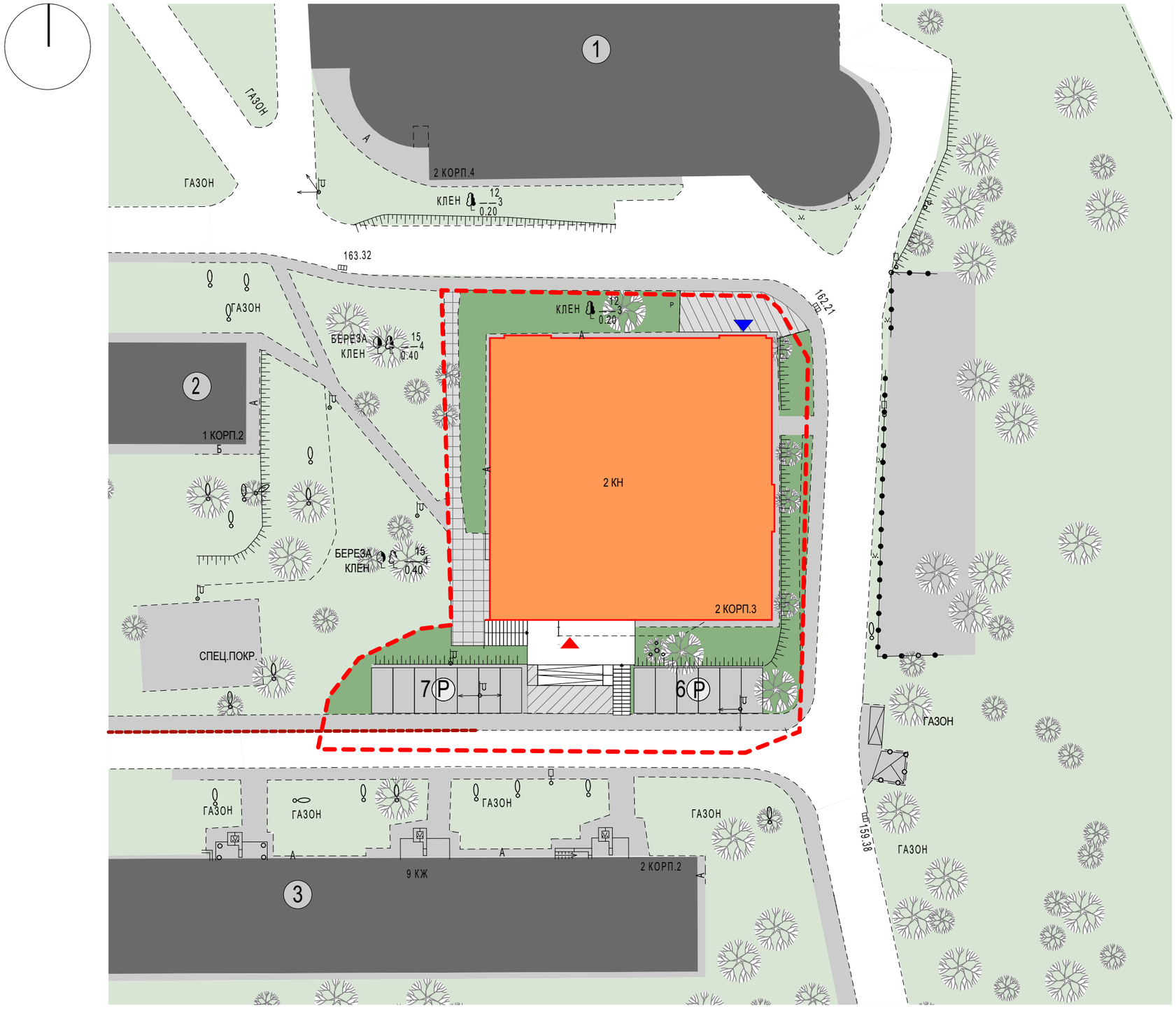
Условные обозначения:

- Реконструируемое здание
- Существующая застройка
- Дороги
- М - Метро
- Граница участка
- (2) - Номер здания по экспликации

Экспликация зданий и сооружений:

1 Многоэтажный гараж-стоянка
2 Многоквартирный жилой дом
3 Многоквартирный жилой дом
4 Многоквартирный жилой дом
5 Многоквартирный жилой дом
6 Многоквартирный жилой дом

Схема планировочной организации земельного участка (на основе М 1:500)



Условные обозначения:

- Реконструируемое здание
- Существующая застройка
- Дороги
- М - Метро
- Граница участка
- Вход в здание
- Въезд в здание
- Существующее озеленение
- Тротуар из асфальтобетона с возможностью проезда
- Тротуар из бетонной плитки
- Проектируемое озеленение
- (P) - Машино-место
- (1) - Номер здания по экспликации

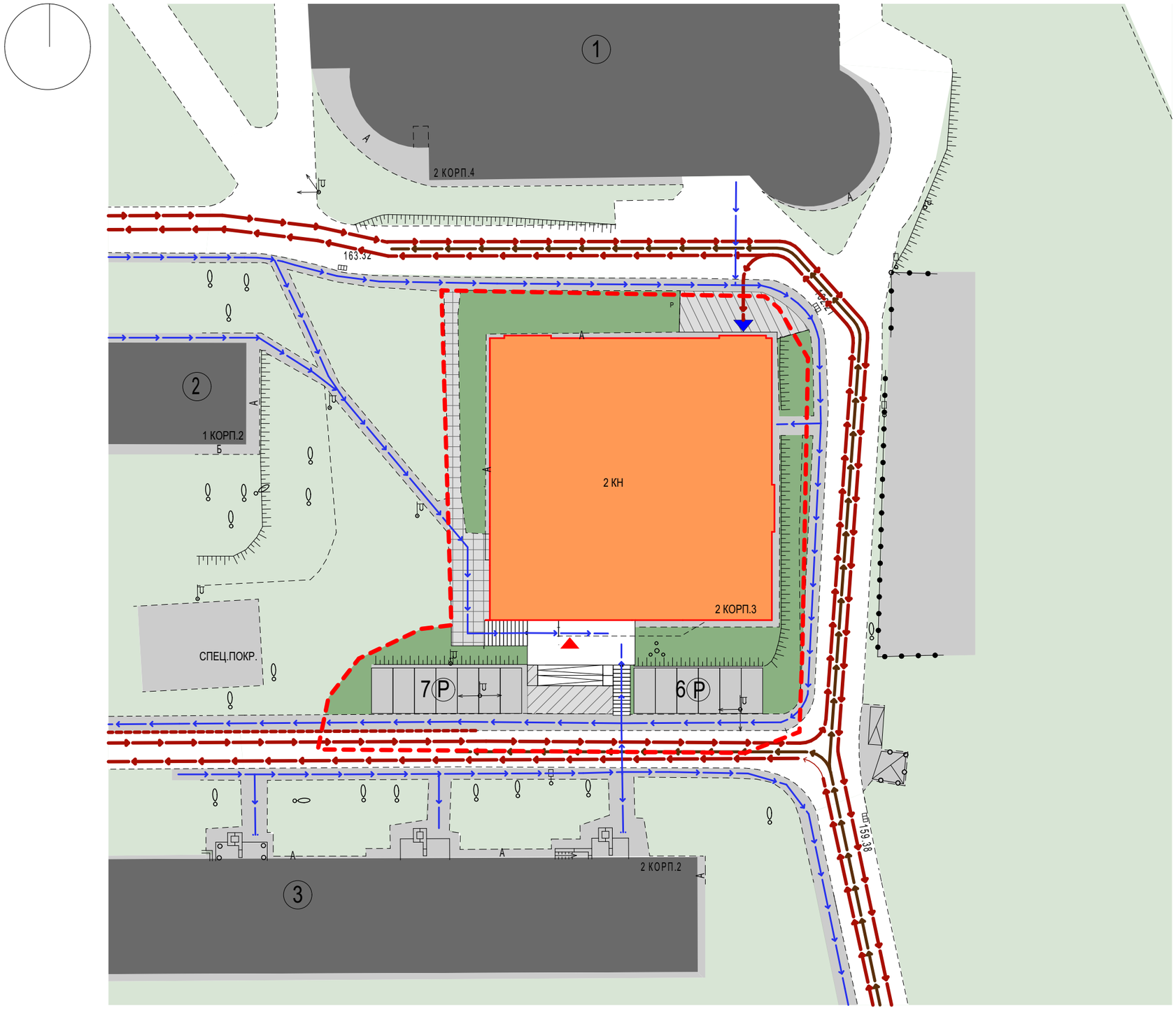
Экспликация зданий и сооружений:

1 Многоэтажный гараж-стоянка

2 Многоквартирный жилой дом

3 Многоквартирный жилой дом

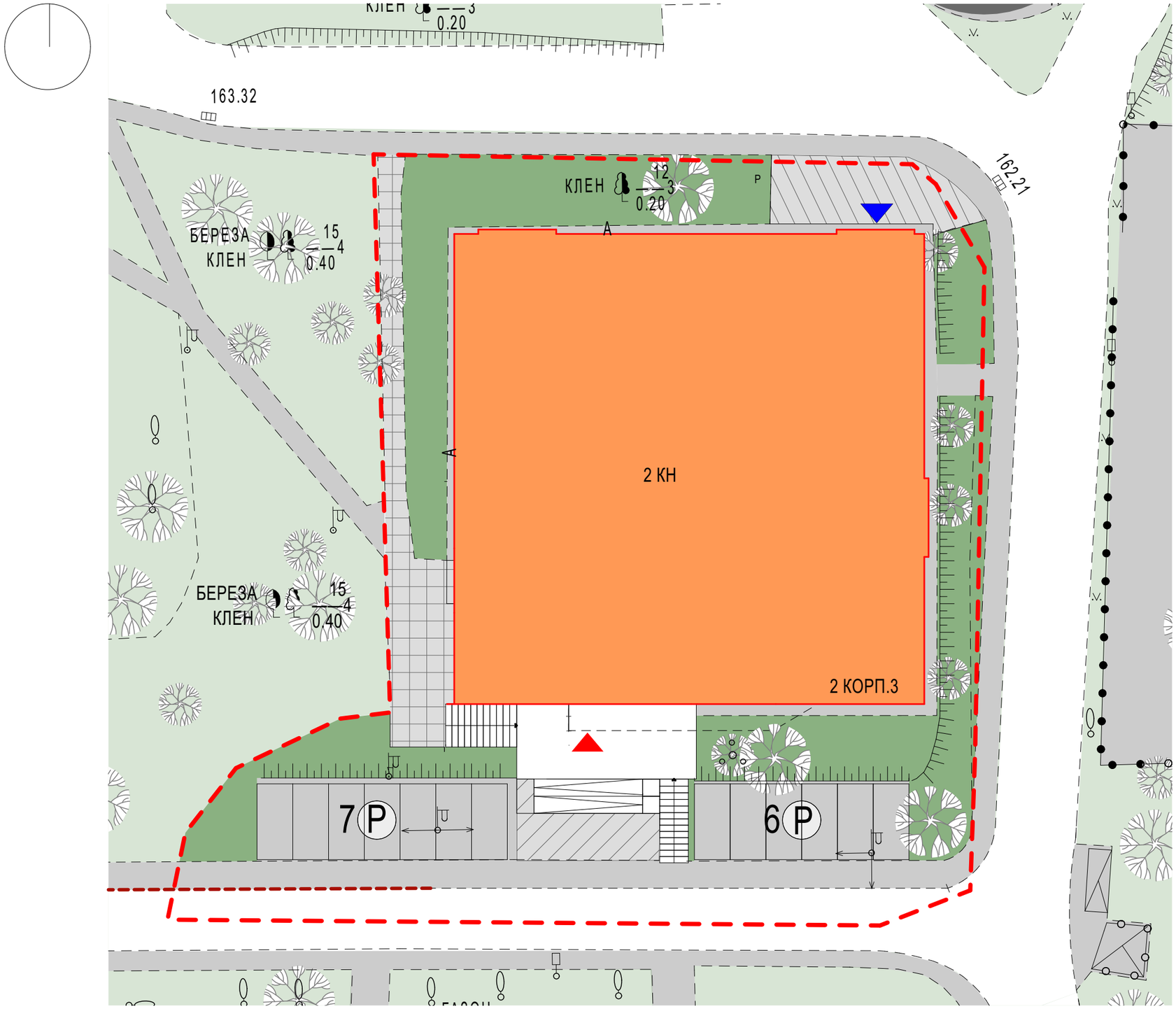
Схема движения транспорта и пешеходов (на основе М 1:500)



Условные обозначения:

- Реконструируемое здание
- Существующая застройка
- Дороги
- Граница участка
- Вход в здание
- Въезд в здание
- Транспортный проезд
- Подъезд пожарной техники
- Движение пешеходов

Схема комплексного благоустройства земельного участка (на основе М 1:500)



Условные обозначения:

- Реконструируемое здание
- Существующая застройка
- Дороги
- Граница участка
- Вход в здание
- Въезд в здание
- Существующее озеленение
- Тротуар из асфальтобетона с возможностью проезда
- Тротуар из бетонной плитки
- Проектируемое озеленение
- Машино-место

Схема развёрток фасадов по основным улицам

Схема видовых точек

Схема видовых точек

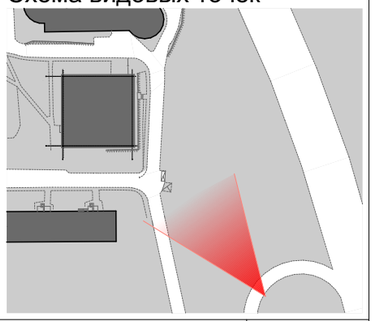


Схема видовых точек

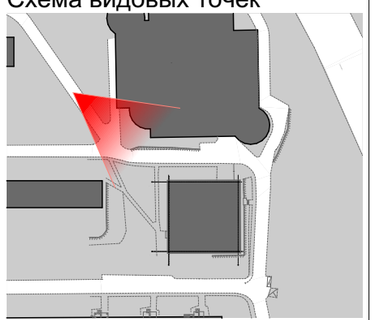


Схема видовых точек

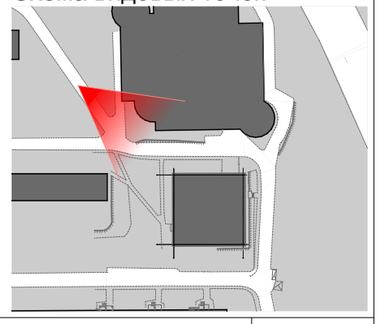


Схема видовых точек

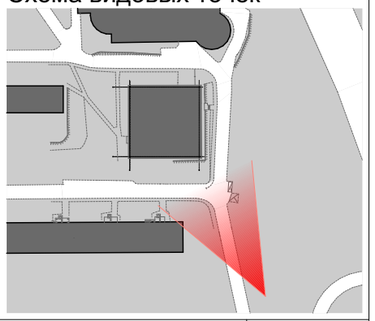
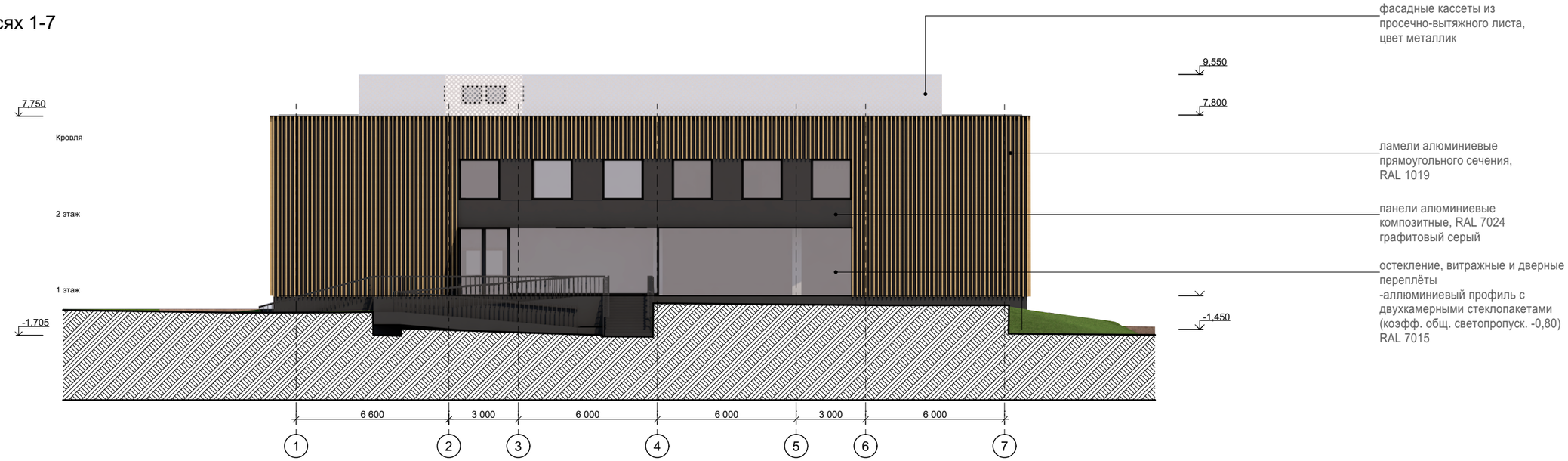


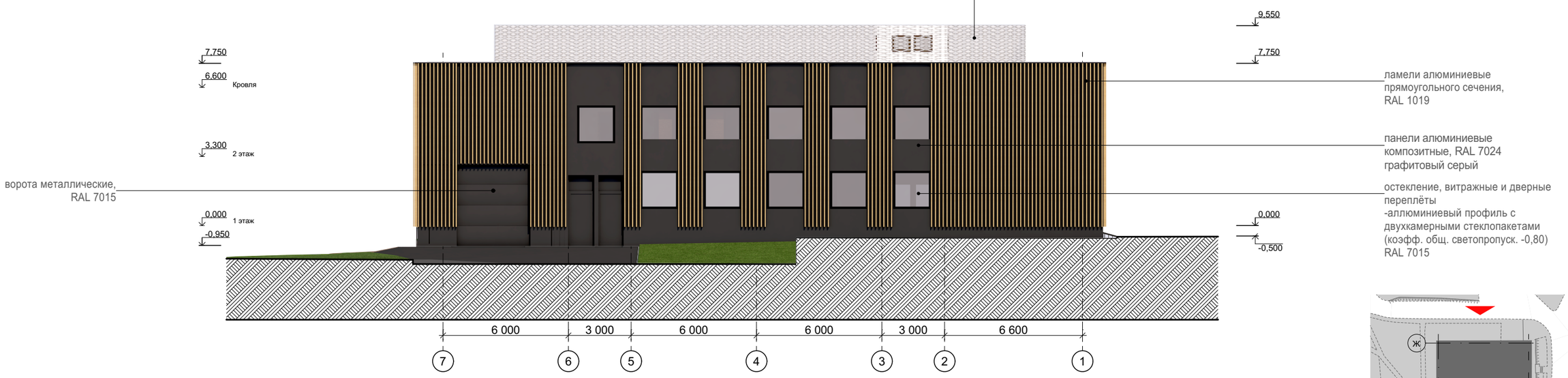
Схема видовых точек

Схема фасадов (на основе М 1:200)

Южный Фасад в осях 1-7



Северный Фасад в осях 7-1



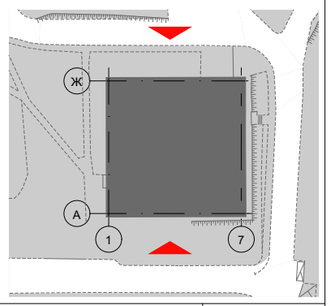
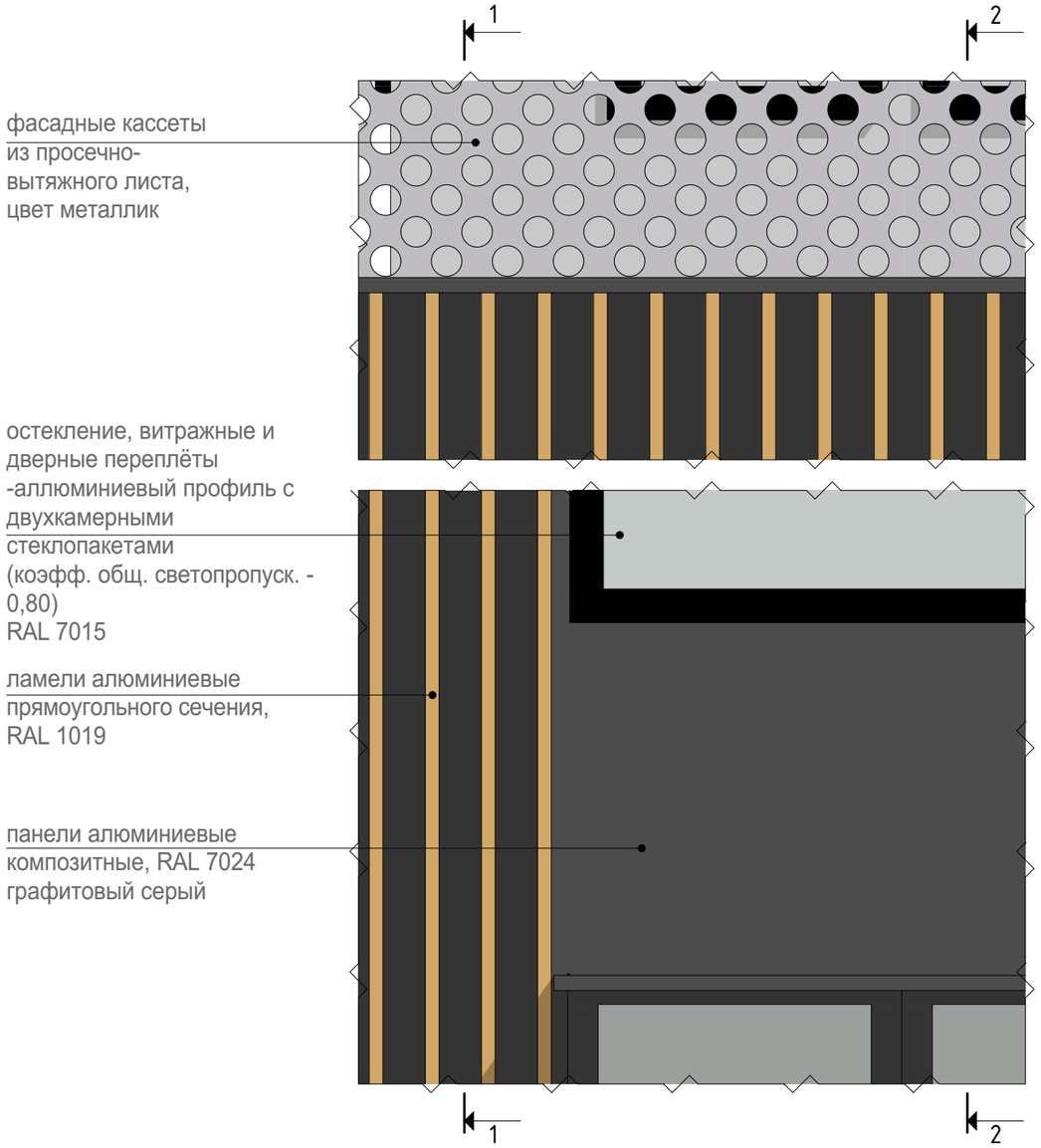


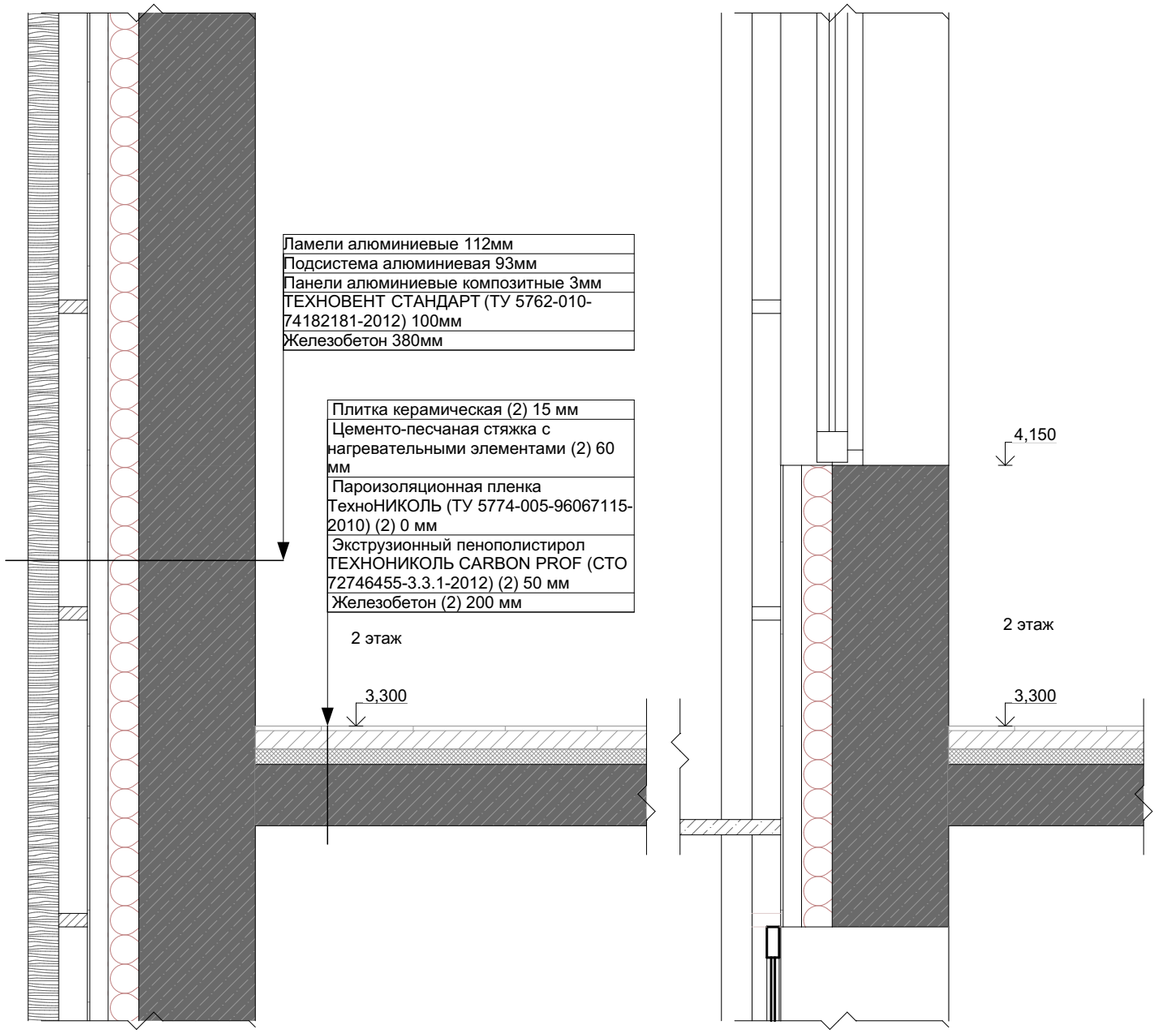
Схема фасадов (на основе М 1:200)

Восточный Фасад в осях Ж-А

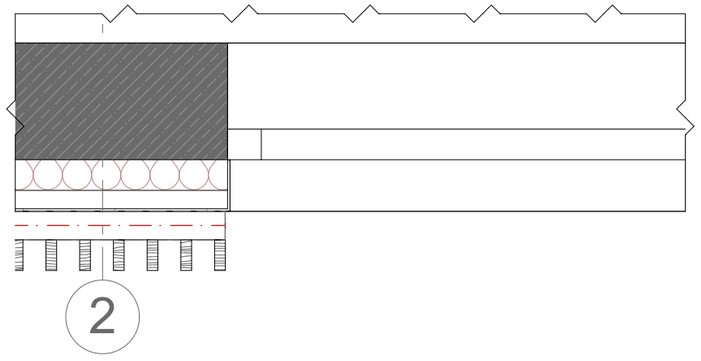
Западный Фасад в осях А-Ж

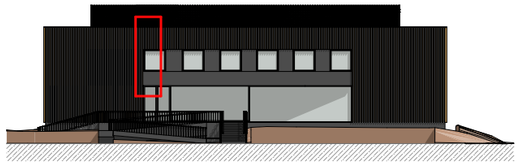
Фрагмент фасада с обозначением фасадных конструкций (на основе М 1:20)



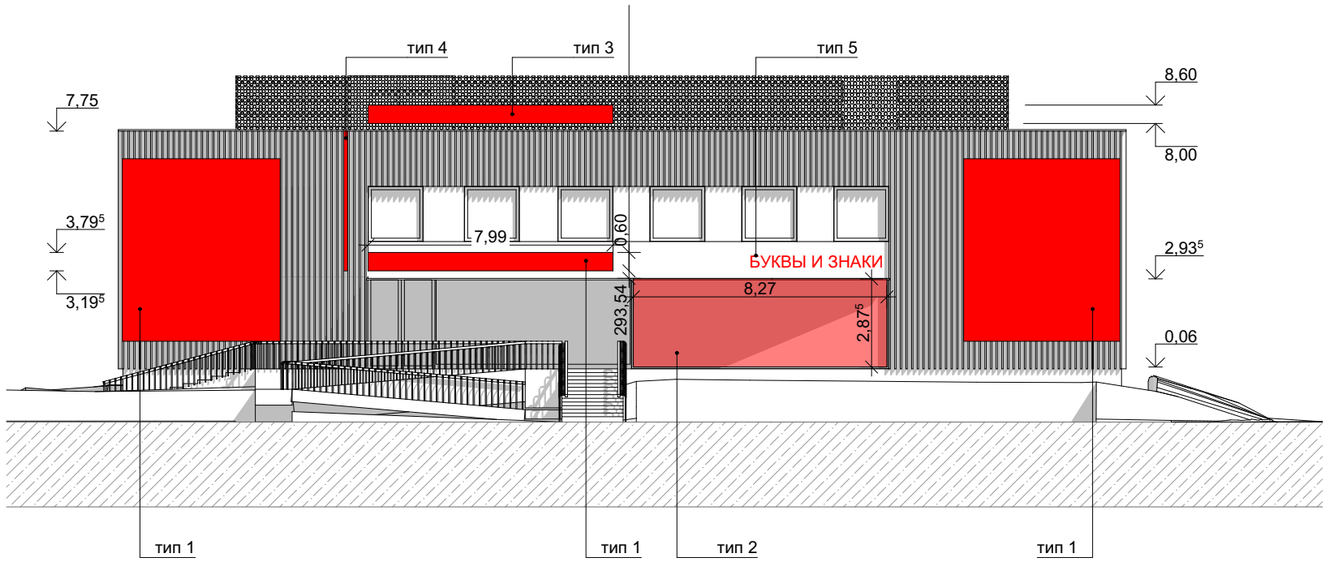


Фрагмент плана 2 этажа (на основе М 1:20)





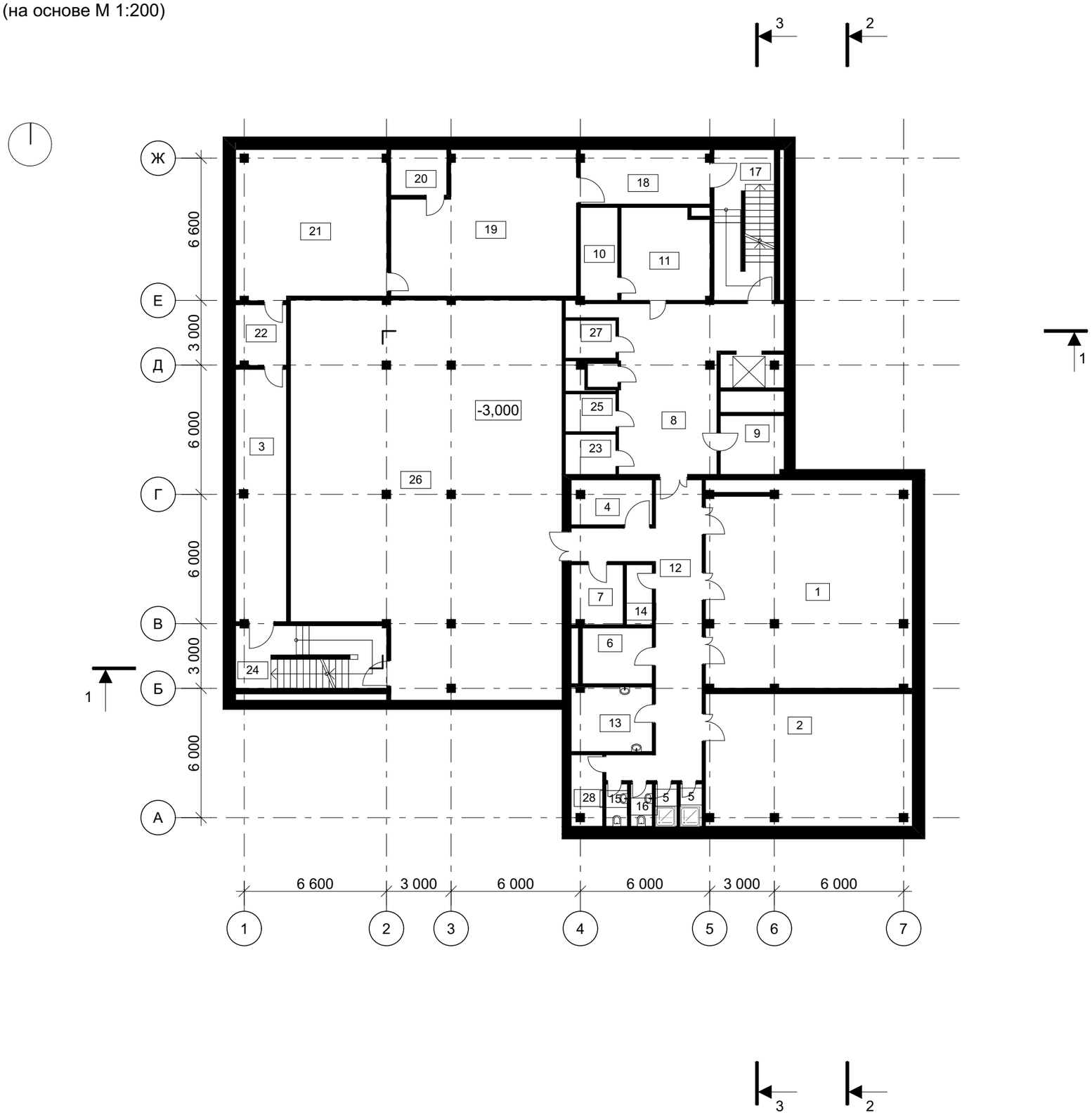
Предложения по размещению и установке на фасадах информационных конструкций и навесного оборудования



Условные обозначения:

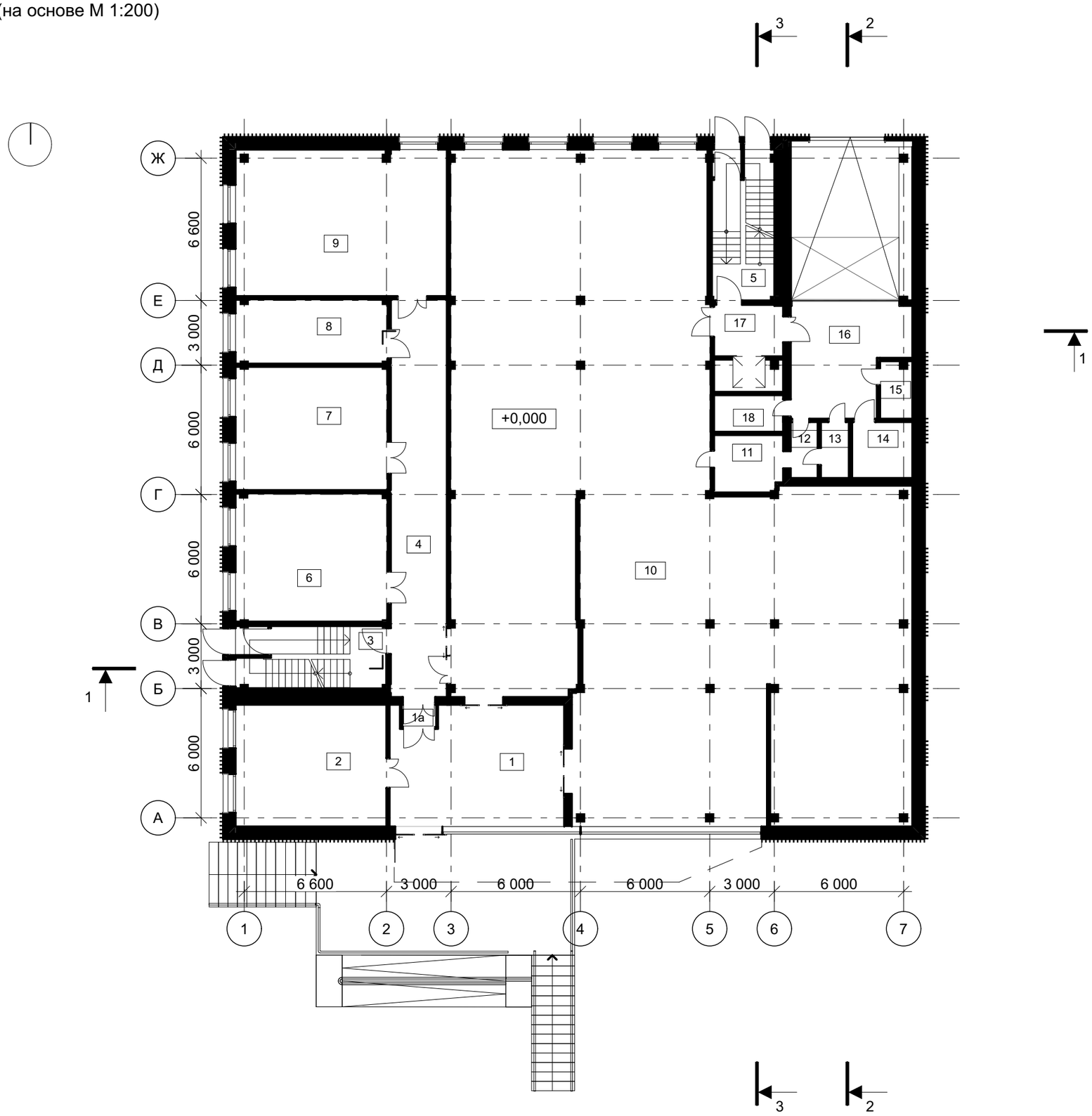
Тип 1 рекламно-информационная конструкция в виде вывески или наружной рекламы
Тип 2 изображение на стекле полупрозрачное
Тип 3 крышная установка
Тип 4 кронштейн
Тип 5 надпись с подсветкой

Схема плана -1 этажа (на основе М 1:200)



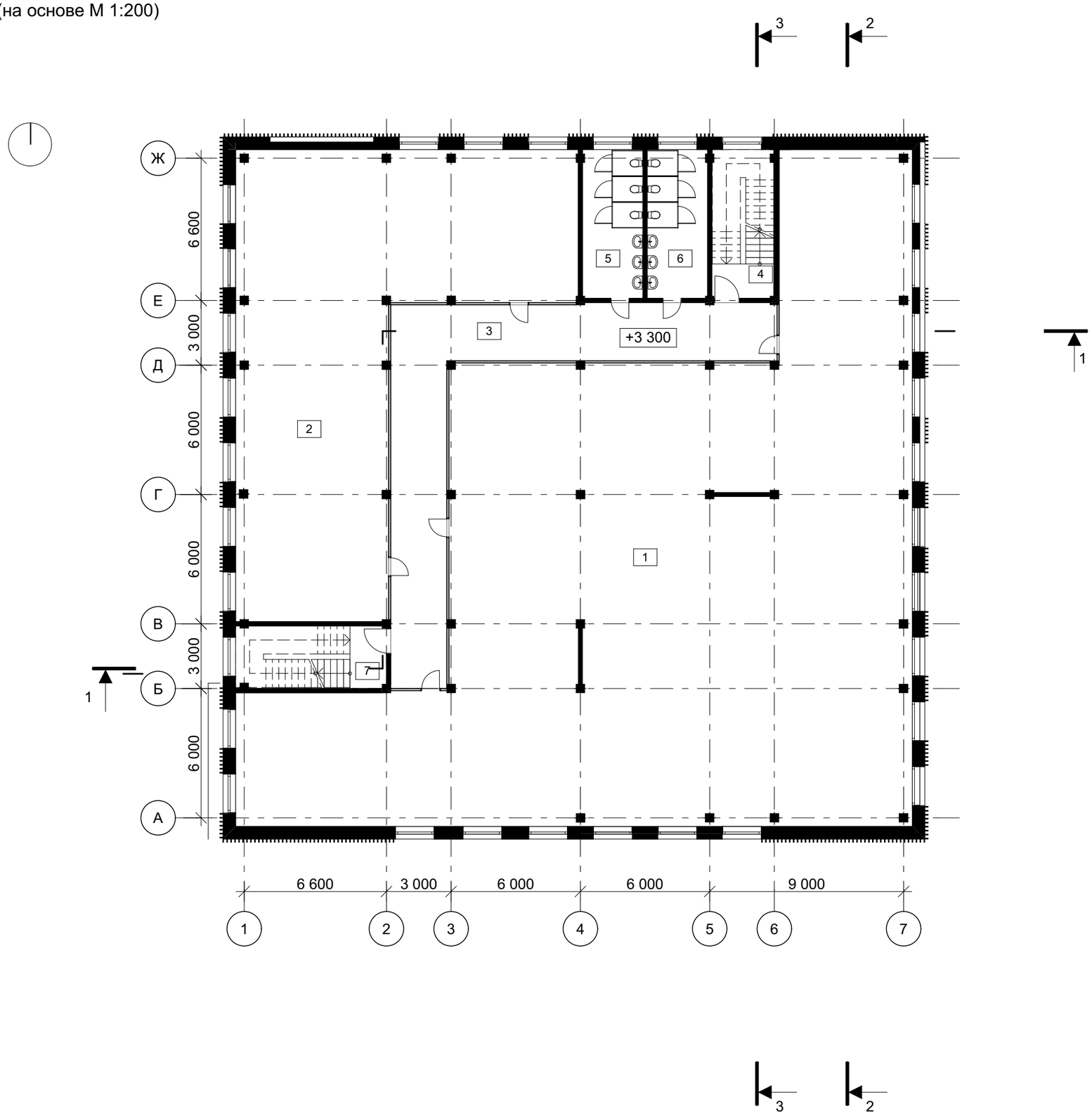
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ -1 ЭТАЖА		
№	Наименование	Площадь
1	Склад	92,2
2	Склад	58,6
3	Коридор-склад	27,5
4	Компрессорная	7,7
5	Душевая	4,0
6	Гардероб женский	8,4
7	Мойка телег	6,6
8	Коридор	44,5
9	Касса	8,1
10	Сервер	7,4
11	Офис	17,2
12	Коридор	39,1
13	Комната приёма пищи	11,2
14	ПУИ	3,3
15	Санузел	2,0
16	Санузел	2,0
17	Лестница	20,5
18	Коридор	15,1
19	Техническое помещение	52,3
20	Вентиляционная шахта	5,5
21	ИПТ	48,0
22	Склад	6,6
23	Холодильная камера	4,4
24	Лестница	20,4
25	Холодильная камера	4,1
26	Помещение в аренду	216,0
27	Холодильная камера	4,1
28	Гардероб мужской	4,7
		741,5 м²

Схема плана 1 этажа (на основе М 1:200)



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ 1 ЭТАЖА		
№	Наименование	Площадь
1	Входная зона	46,2
1а	Тамбур	1,7
2	Помещение под аренду	39,6
3	Лестница	17,7
4	Коридор	48,1
5	Лестница	18,1
6	Помещение под аренду	41,8
7	Помещение под аренду	40,3
8	Помещение под аренду	20,9
9	Помещение под аренду	66,4
10	Торговый зал	489,9
11	Мясной цех	8,4
12	Мясницкая	3,3
13	Мойка мясника	3,4
14	Пресс	7,3
15	Приёмка	3,9
16	Разгрузка	26,2
17	Тамбур	7,7
18	Электрощитовая	5,5
		896,4 м²

Схема плана 2 этажа (на основе М 1:200)



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ 2 ЭТАЖА		
№	Наименование	Площадь
1	Помещение БКТ	585,7
2	Помещение БКТ	218,1
3	Холл	87,0
4	Лестница	19,8
5	Санузел	19,3
6	Санузел	19,3
7	Лестница	20,2
		969,4 м²

Схема плана кровли (на основе М 1:200)

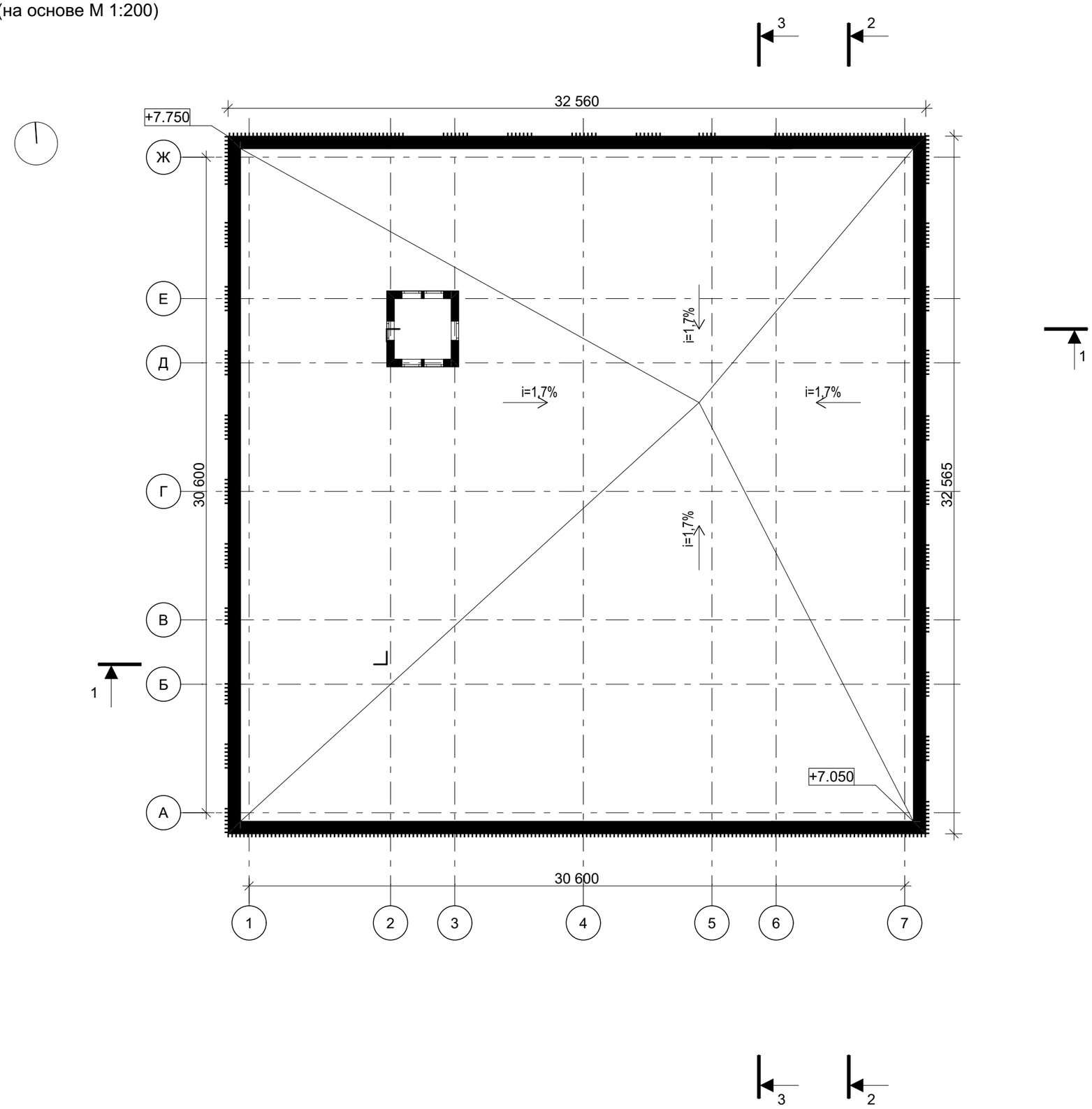
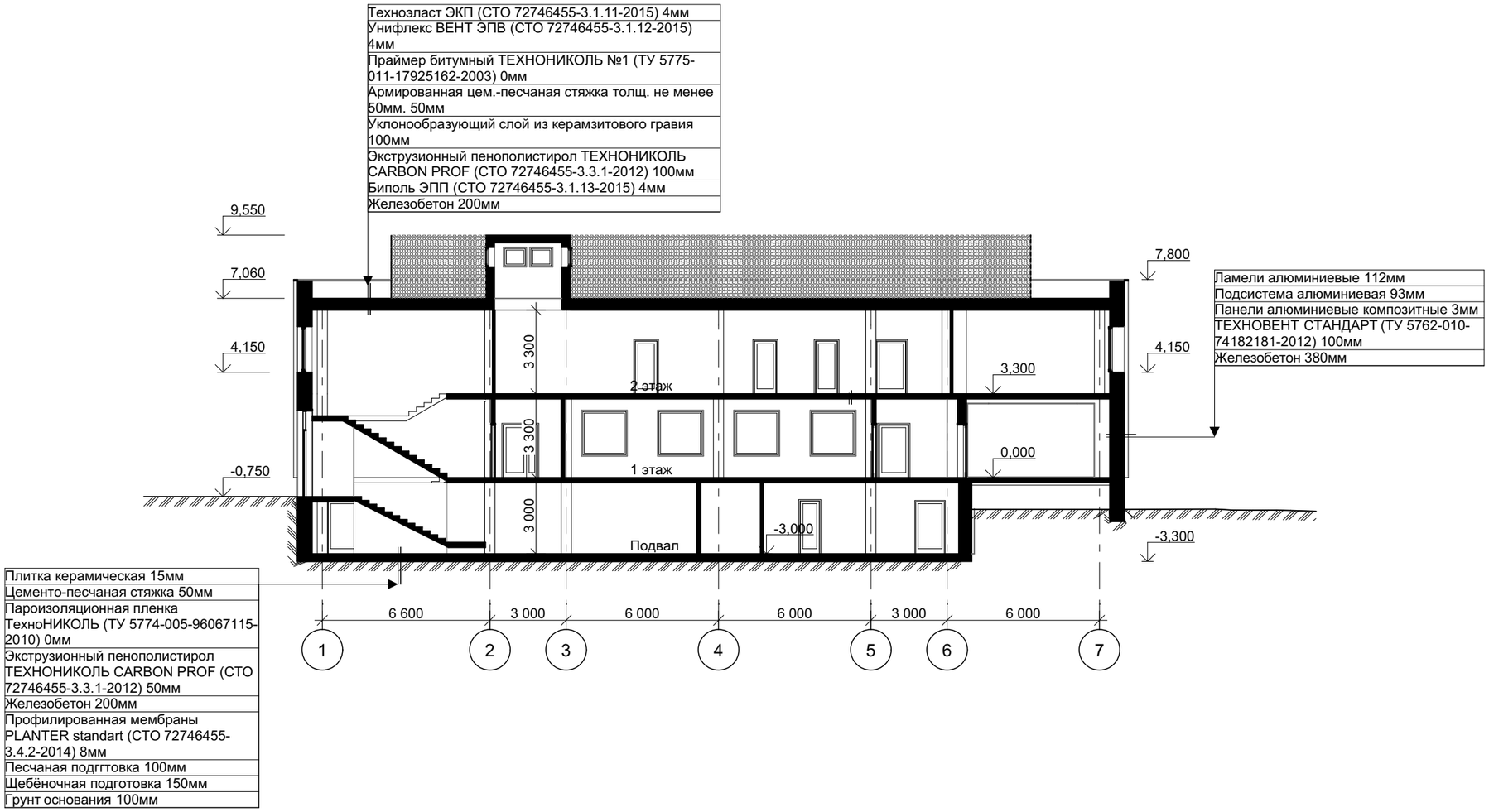


Схема разреза 1-1, 2-2 (на основе М 1:200)



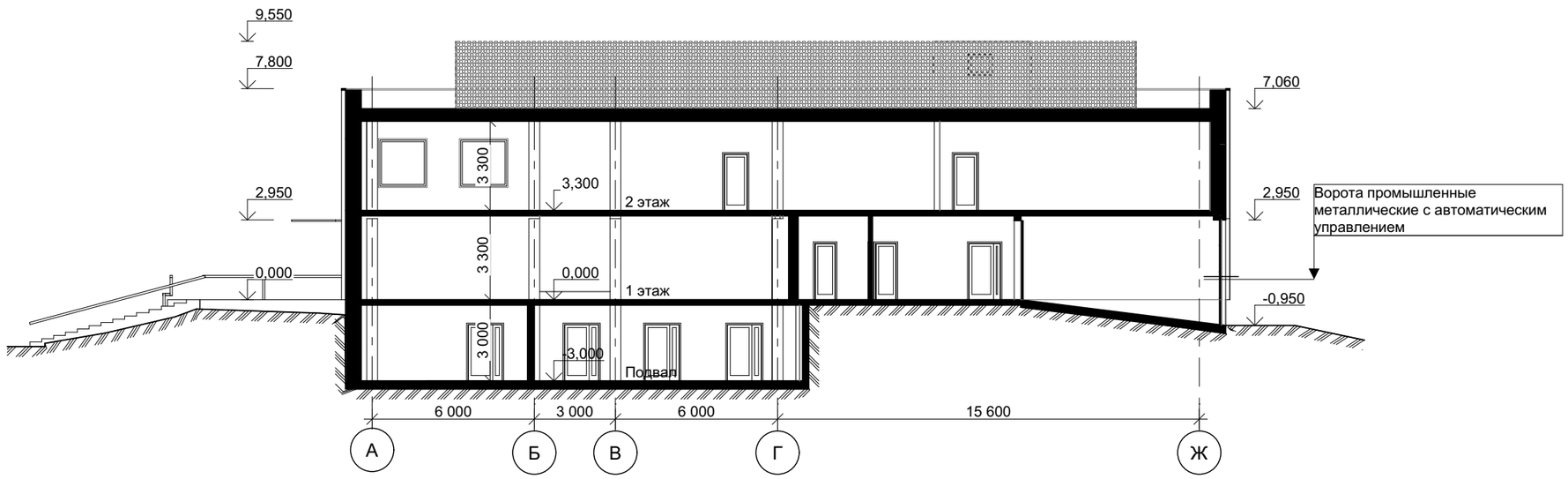
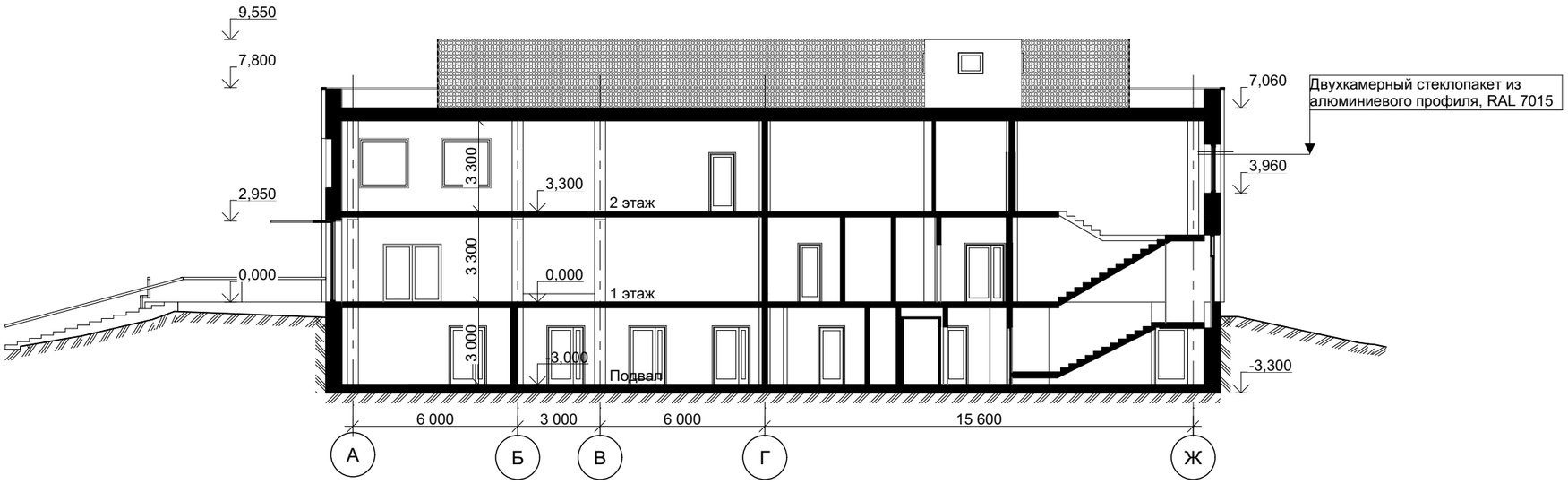


Схема разреза 3-3 (на основе М 1:200)



Настоящей архитектурной концепцией предусматривается реконструкция существующего административного здания с изменением основного вида разрешенного использования на магазины (4.4), общественное питание (4.6), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), деловое управление (4.1).

Реконструируемое здание расположено в Западном административном округе города Москвы, район Кунцево, по адресу ул. Молдавская, д. 2, корп. 3., на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0004008:73 площадью 2370 кв.м., в глубине квартала. Территория ограничена с севера внутридворовым проездом и территорией многоэтажного гаражного комплекса, с востока внутридворовым проездом и территорией открытой автостоянки, с юга и запада – существующей жилой застройкой. Перепад рельефа в границах участка 3,5 метра, с понижением к югу. Подъезд к зданию организован с улицы Молдавская.

Существующее здание двухэтажное, состоит из двух сблокированных объемов с осевыми размерами в плане 24х24 м. и 15х15 м. Под всем зданием расположено техническое подполье высотой от 1,6 до 2,2 м. В настоящее время здание не эксплуатируется. После реконструкции здание в плане приобретет прямоугольную форму. В уровне подземного этажа располагаются складские помещения магазина и технические помещения. Помещения первого этажа предполагается использовать под размещение магазина, помещения второго этажа без конкретной технологии, возможно размещение торговых помещений, предприятия общественного питания, делового управления или здравоохранения.

Реконструкцией предусматривается пристройка объемов в осях 1-4/А-Б и 6-7/Г-Ж, устройство перекрытия между 1-м и 2-м этажами в осях 4-7/А-Г, понижение отметки пола подвала до относительной отметки -3,000. Фасад решен по системе НВФ по существующим сборным керамзитобетонным панелям с облицовкой фиброцементными панелями и отделкой вертикальными декоративными ламелями. В цветовом решении фасада использована схема контрастного сочетания темного и светлого тонов.

Реализация проекта реконструкции направлена эффективное использование существующего здания, повышение доступности объектов потребительского рынка, создание новых рабочих мест в пределах пешеходной доступности жилой застройки.

Расчет уровня потребности в местах временного хранения индивидуального транспорта выполнен в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 года № 945-ПП «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения».

Расчет приобъектных стоянок для временного хранения автотранспорта в зависимости от функционального назначения:

1.1. Объект проектирования - магазины (4.4) Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

1.2. Суммарная поэтажная площадь - 2160 кв. м.

1.3. Место расположения объекта:

- зона Т2 (К3 = 0,85)
- проектируемый объект находится в пределах 220 м радиуса доступности до метро и в пределах 130 м от магистральной улично-дорожной сети, на которой организовано движение наземного городского пассажирского транспорта (К2 = 0,7).

1.4. Расчет: Nb = 2180 кв. м / 70 кв. м/место временного хранения автотранспортных средств х 0,85 х 0,7 = 18 мест временного хранения автотранспортных средств.

Согласно п. 6.1.2.2, для территорий объектов различного функционального назначения парковочные места временного хранения размещаются:

- на территории объектов различного функционального назначения от 75% до 100% от необходимого количества машино-мест на открытых площадках и в гаражах, что составляет для проектируемого объекта от 13 до 18 мест;
- на улично-дорожной сети от 0% до 25% от необходимого количества машино-мест аналогично парковочным местам для постоянного хранения, что составляет для проектируемого объекта от 0 до 6 мест.

Таким образом, минимально допустимое количество машино-мест, которое необходимо обеспечить на открытых площадках и в гаражах на территории проектируемого объекта, составляет 13 машино-мест.

Основные технико-экономические показатели:

Площадь участка	2 370 кв.м.;
Общая площадь объекта капитального строительства	2 710,6 кв.м.;
в том числе:	
-наземная площадь объекта капитального строительства	1 863,6 кв.м.;
-подземная площадь объекта капитального строительства	847 кв.м.;
Верхняя относительная высотная отметка	9,55 м.;
Количество этажей	3 эт.;
в том числе:	
-наземных этажей	2 эт.;
-подземных этажей	1 эт.;
Предельная высота зданий (согласно 120-ПП)	13,45 м.;
Суммарная поэтажная площадь объекта капитального строительства (в ГНС)	2 160 кв.м.;
Расчетное количество машино-мест	13 м/м.;
Количество машино-мест	13 м/м.;

Ведомость технико-экономических показателей объекта

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель	Примечание
1	Площадь участка	м2	2 370	
2	Площадь застройки	м2	1 207	
3	Общий строительный объём	м3	13 291	
3.1	Строительный объём надземной части	м3	10 123	
3.2	Строительный объём подземной части	м3	3 168	
4	Общая площадь здания	м2	2 607,3	
4.1	Общая надземная площадь здания	м2	1 865,8	
	Площадь 1 этажа	м2	896,4	
	Площадь 2 этажа	м2	969,4	
4.2	Площадь подземного этажа	м2	741,5	
5	Полезная площадь здания	м2	2 498,4	
5.1	Полезная площадь 1 этажа	м2	871,1	
5.2	Полезная площадь 2 этажа	м2	929,4	
5.3	Полезная площадь подземного этажа	м2	697,9	
6	Суммарная поэтажная площадь объекта капитального строительства (в ГНС)	м2	2 160	
7	Высота подземного этажа	м	3,3	от пола до пола
8	Высота 1 этажа	м	3,3	от пола до пола
9	Высота 2 этажа	м	3,3	от пола до низа перекрытия
10	Максимальная высота здания	м	9,55	от проезда до верхней точки
11	Количество этажей	эт	3	
11.1	Надземных этажей	эт	2	
11.2	Подземных этажей	эт	1	
12	Расчетное количество машино-мест	м/м	13	
13	Количество машино-мест	м/м	13	