

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ПРОЕКТСТРОЙКОНТРОЛЬ

Свидетельство №300 от 20 мая 2022г. Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций №СРО- П-163-20122010



АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

на нежилое здание по адресу:
г. Москва, ул. Пятницкая, д.60



Москва, 2022

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ПРОЕКТСТРОЙКОНТРОЛЬ

Свидетельство №300 от 20 мая 2022г. Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций №СРО- П-163-20122010



АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

на нежилое здание по адресу:
г. Москва, ул. Пятницкая, д.60

Заказчик:

Липовецкая О.Н.

Генеральный проектировщик ООО "ПСК"
Генеральный директор
Главный архитектор проекта
Главный инженер проекта

Гуменная Н.В.
Горячев М.А.
Товстик Е.Л.



Москва, 2022

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

ГАП
Архитектор




Горячев М.
Лапшина М.

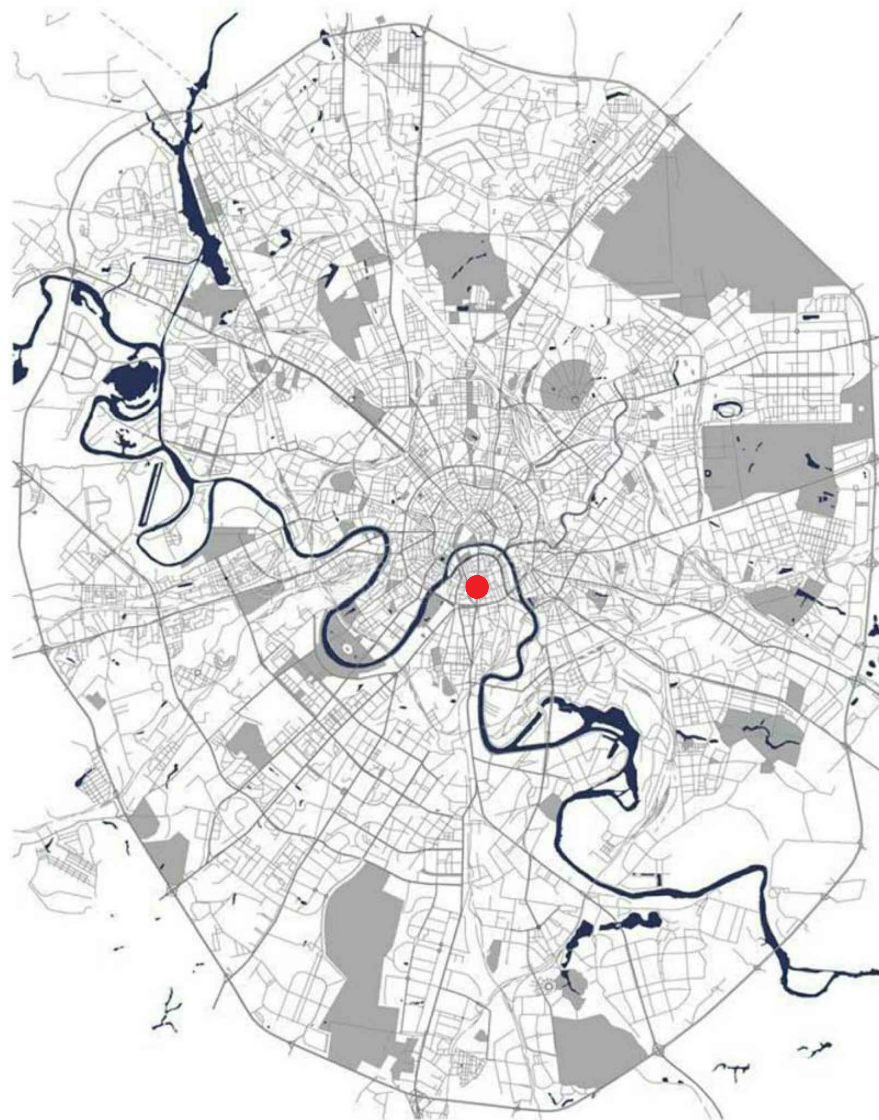
ГИП



Товстик Е.

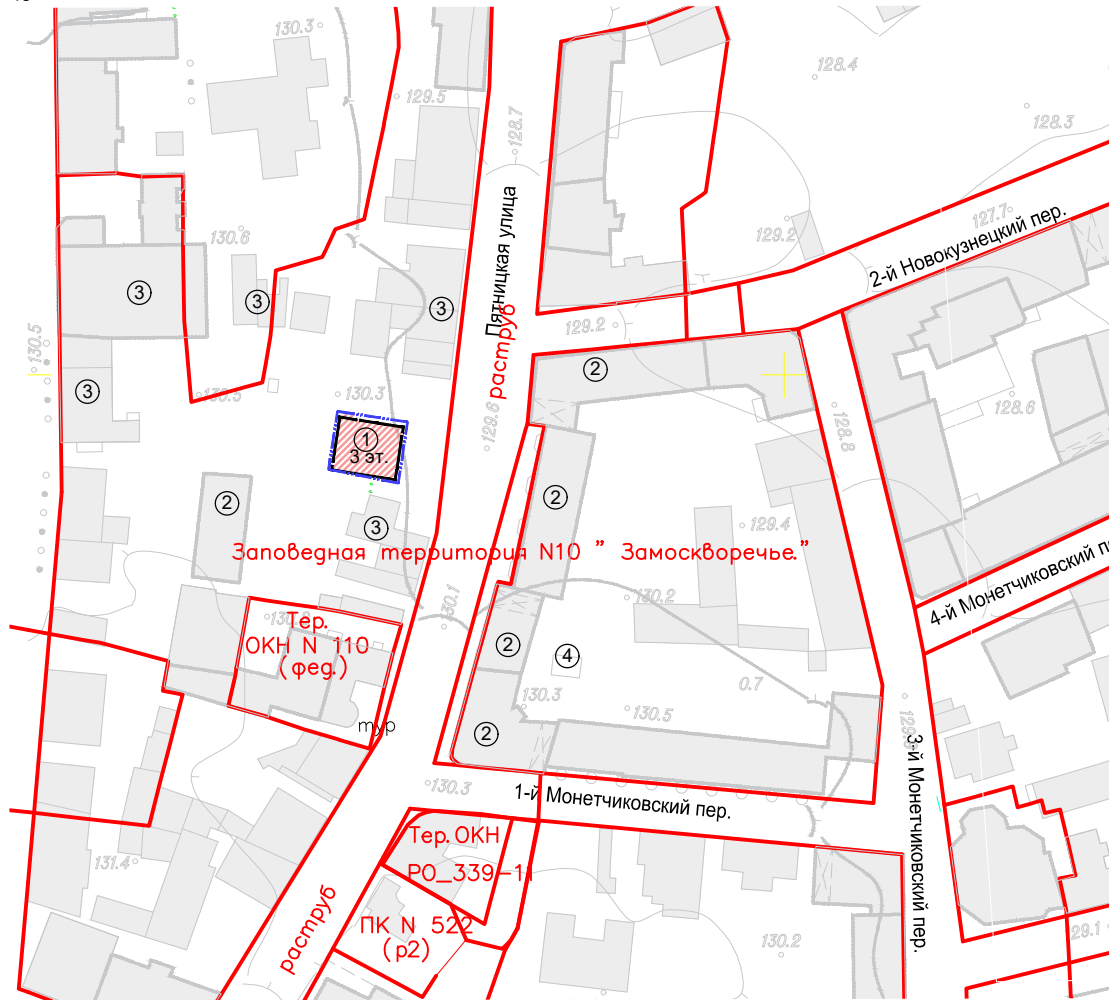
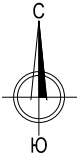
Содержание

1	Титульный лист	21	Фрагмент фасада (на основе М 1:20)
2	Состав авторского коллектива	22	Схема плана 1 этажа на отм. 0,000 (на основе М1:200)
3	Содержание	23	Схема плана 2 этажа (на основе М1:200)
4	Схема расположения объекта в городе Москва.	24	Схема плана мезонина (на основе М1:200)
5	Схема ситуационного плана (на основе М 1:2000)	25	План кровли (на основе М1:200)
6	Схема планировочной организации земельного участка, совмещенная с транспортной схемой (на основе М1:500)	26	Схема разреза 1-1 (на основе М1:200)
7	Схема комплексного благоустройства территории (на основе М1:500)	27	Пояснительная записка, расчет машино-мест, технико-экономические показатели
8	Фотофиксация существующего положения. Вид 1		
9	Фотофиксация существующего положения. Вид 2		
10	Фотофиксация существующего положения. Вид 3		
11	Фотомонтаж. Визуализация с северо-восточной стороны днем.		
12	Фотомонтаж. Визуализация с северо-восточной стороны ночью		
13	Фотомонтаж. Визуализация с юго-восточной стороны днем.		
14	Фотомонтаж. Визуализация с юго-восточной стороны ночью.		
15	Фотомонтаж. Визуализация с ул. Пятницкой.		
16	Схема развертки фасадов по ул. Пятницкая		
17	Схема фасада в осях 1-5 (на основе М 1:200)		
18	Схема фасада в осях А-Д (на основе М 1:200)		
19	Схема фасада в осях 5-1 (на основе М 1:200)		
20	Схема фасада в осях Д-А (на основе М 1:200)		



Условные обозначения


● Проектируемый объект




Экспликация зданий и сооружений









Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Реконструируемое здание	Проектируемый
2	Жилая застройка	Существующие
3	Нежилая застройка	
4	ТП	

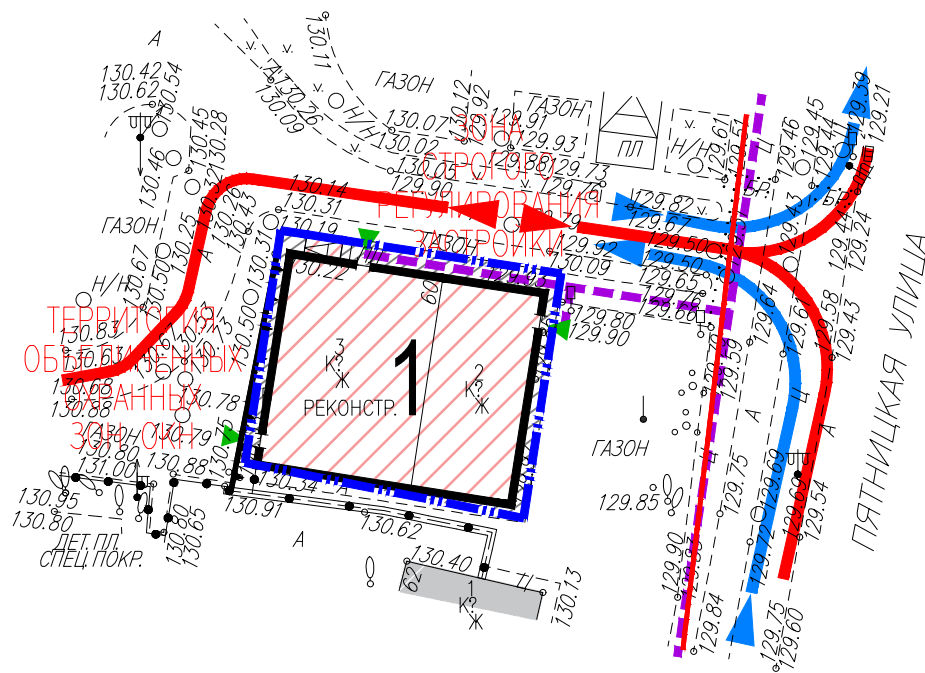
Условные обозначения

 Граница участка с кадастровым номером 77:01:0002005:12

 Проектируемое здание

Условные обозначения линий градостроительного регулирования

-  границы территории улично-дорожной сети
-  границы озелененных территорий
-  границы линий регулирования застройки, технических зон и окончательно неутвержденные
-  границы территории памятников истории и
-  границы охранных зон памятников истории и
-  границы историко-культурных заповедных
-  границы зон охраняемого ландшафта
-  границы территорий природного комплекса



Экспликация зданий и сооружений

Проектируемые
1 - Реконструкция нежилого здания

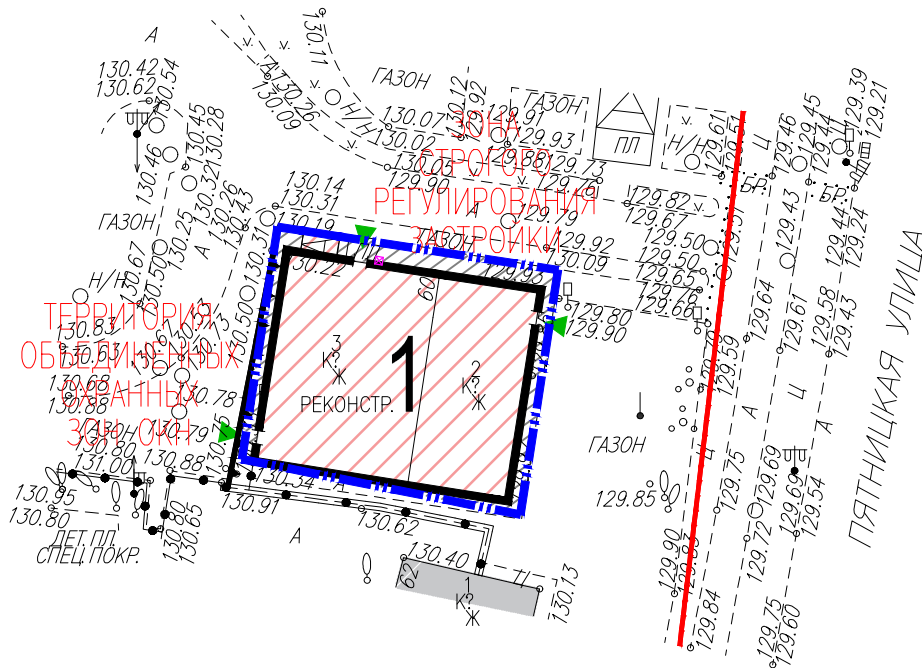
Баланс территории

№п/п	Наименование показателей	ед.изм.	Площадь
1	Площадь участка по ГПЗУ	кв.м	299
2	Площадь застройки наземной части, в т.ч.	кв.м	243,4
2.1	Реконструируемое здание	кв.м	243,4
3	Площадь твердых покрытий, в т.ч.	кв.м	55,6
3.1	Покрытия из брусчатки	кв.м	55,6 *

* Данная площадь не участвует в расчете баланса территории

Условные обозначения

	Граница участка по ГПЗУ
	Существующие здания и сооружения
	Проектируемые здания и сооружения
	Проектируемые покрытия из брусчатки
	Движение автотранспорта
	Движение пожарного автотранспорта, спецавтотранспорта
	Основные пути движения пешеходов
	Входы в здание



Экспликация зданий и сооружений

Проектируемые
1 - Реконструкция нежилого здания

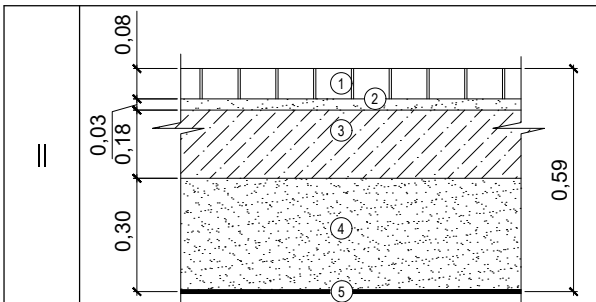
Ведомость малых архитектурных форм и элементов благоустройства

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол. шт.	Примечание
1		Урна (индивидуального производства)	1	

Условные обозначения

- Граница участка по ГПЗУ
- Существующие здания и сооружения
- Проектируемые здания и сооружения
- Проектируемые покрытия из брусчатки
- Входы в здание
- Малые архитектурные формы

Конструкции дорожных покрытий



Покрывтие из плитки бетонной брусчатки (пешеходная нагрузка)
(конструкция на основе СТ-2 по СК 6101-2010)

1 - плитка бетонная тротуарная (брусчатка), ГОСТ 17608-2017	- 0,06 м
2 - сухая цементопесчаная смесь М100 ТУ-400-24-114-78	- 0,03 м
3 - жесткий укатываемый бетон В7,5 ГОСТ 26633-2015	- 0,12 м
4 - уплотненный песок с коэф. фильтрации 3 м/сут. ГОСТ 8736-2014	- 0,30 м
5 - геотекстиль "Текспол-200", 200г/кв.м (1 слой) или аналог	









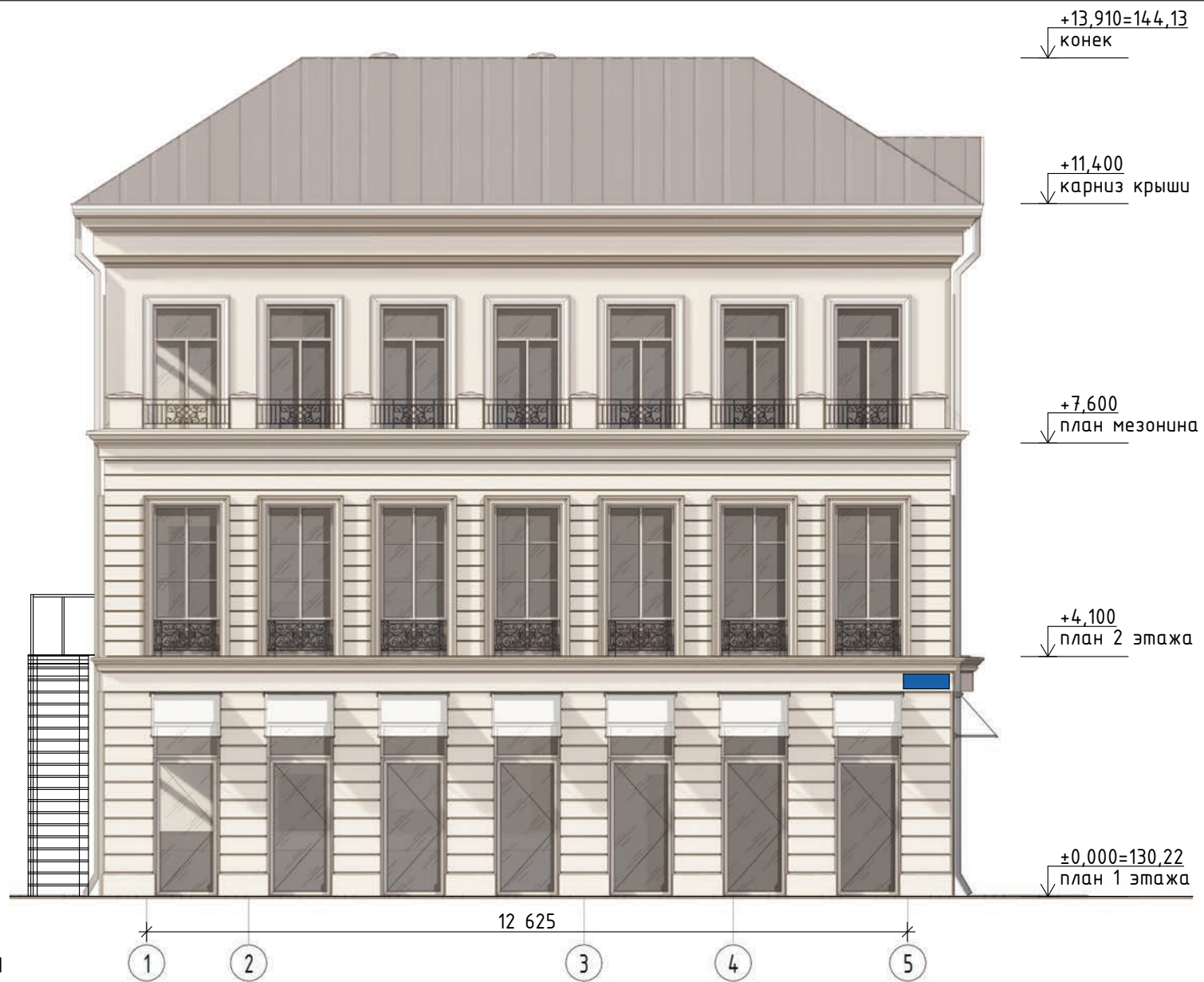

















УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


 - штукатурная поверхность фасада, цвет кремово-белый, RAL 9001

 - декоративные элементы фасада, цвет белый, RAL 9010

 - переплеты оконных и дверных блоков, материал - алюминий, цвет серый RAL 7040


 - стекло


 - металлическое ограждение французских балконов, кровли, цвет графитовый черный, RAL 9011


 - домовый знак




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 - штукатурная поверхность фасада, цвет кремово-белый, RAL 9001

 - декоративные элементы фасада, цвет белый, RAL 9010


 - переплеты оконных и дверных блоков, материал - алюминий, цвет серый RAL 7040


 - стекло


 - металлическое ограждение французских балконов, кровли, цвет графитовый черный, RAL 9011




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 - штукатурная поверхность фасада, цвет кремово-белый, RAL 9001

 - декоративные элементы фасада, цвет белый, RAL 9010


 - переплеты оконных и дверных блоков, материал - алюминий, цвет серый RAL 7040


 - стекло


 - металлическое ограждение французских балконов, кровли, цвет графитовый черный, RAL 9011





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

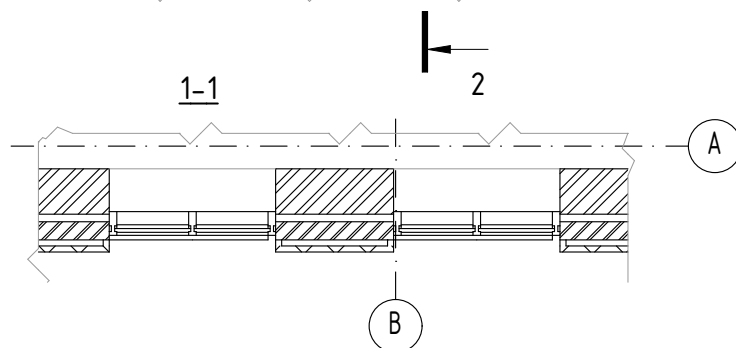
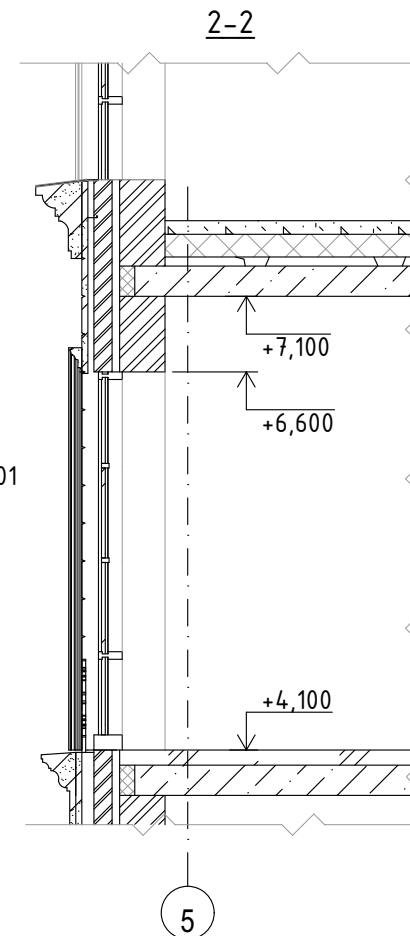
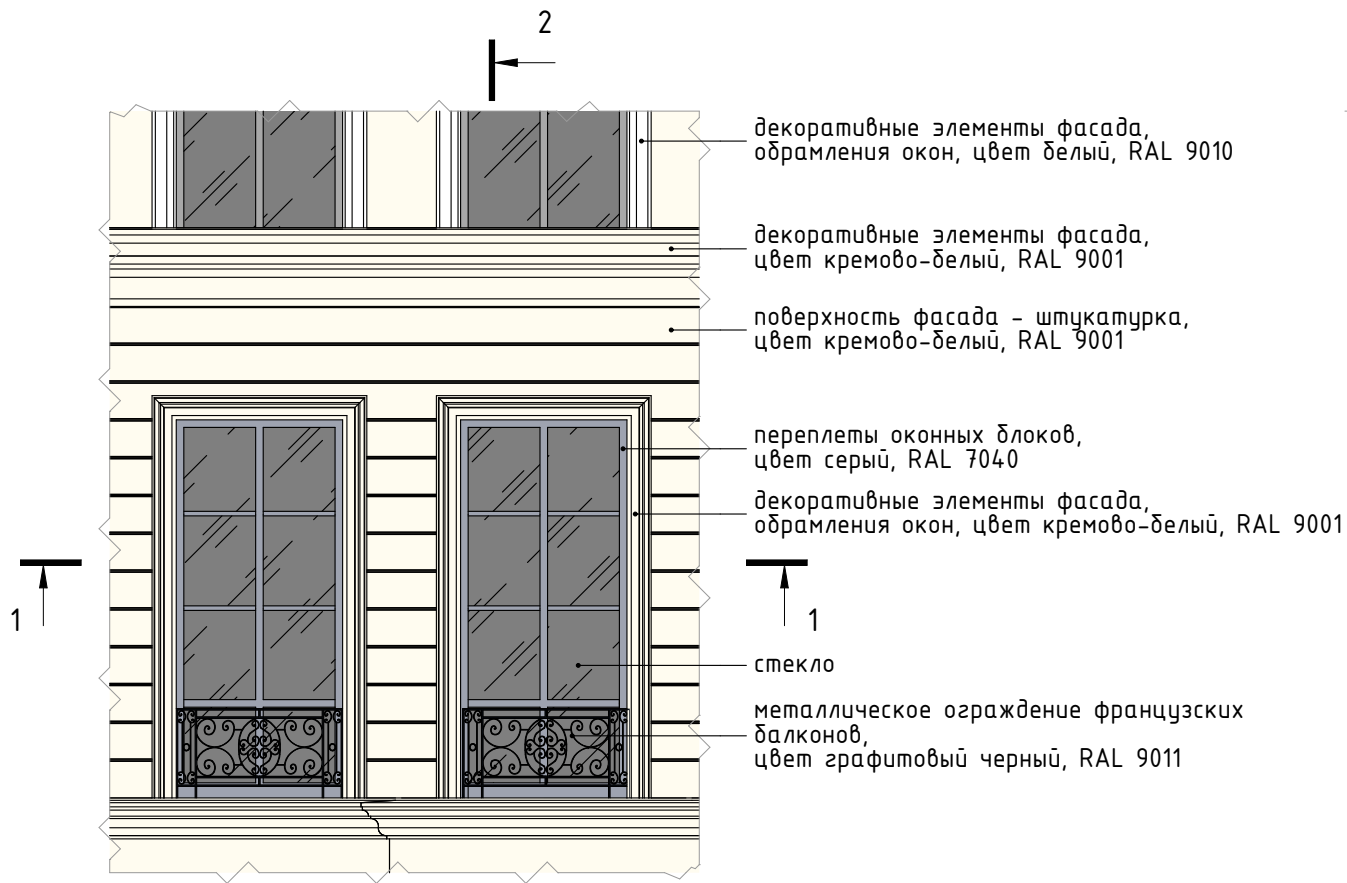
 - штукатурная поверхность фасада, цвет кремово-белый, RAL 9001

 - декоративные элементы фасада, цвет белый, RAL 9010






 - переплеты оконных и дверных блоков, материал - алюминий, цвет серый RAL 7040

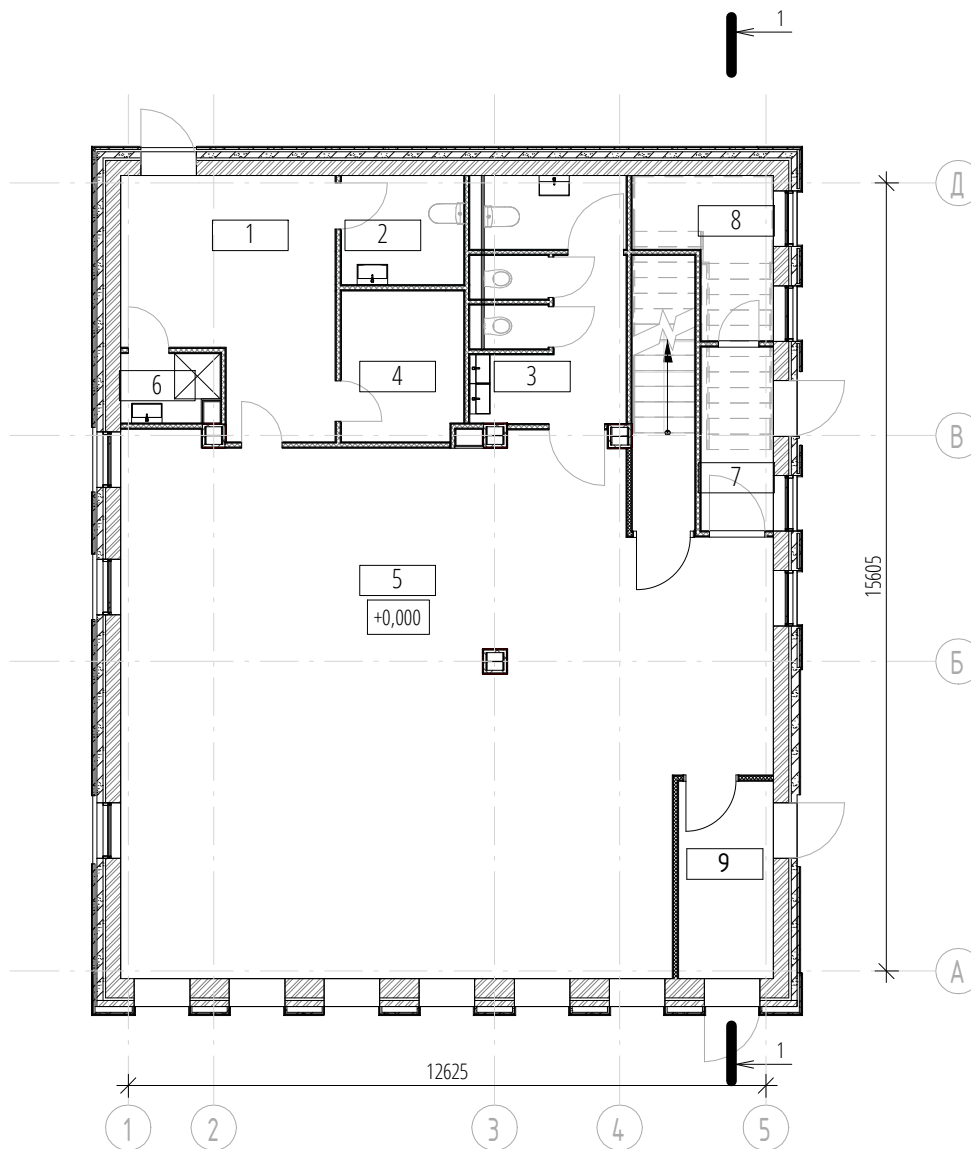
 - стекло

 - металлическое ограждение французских балконов, кровли, цвет графитовый черный, RAL 9011



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

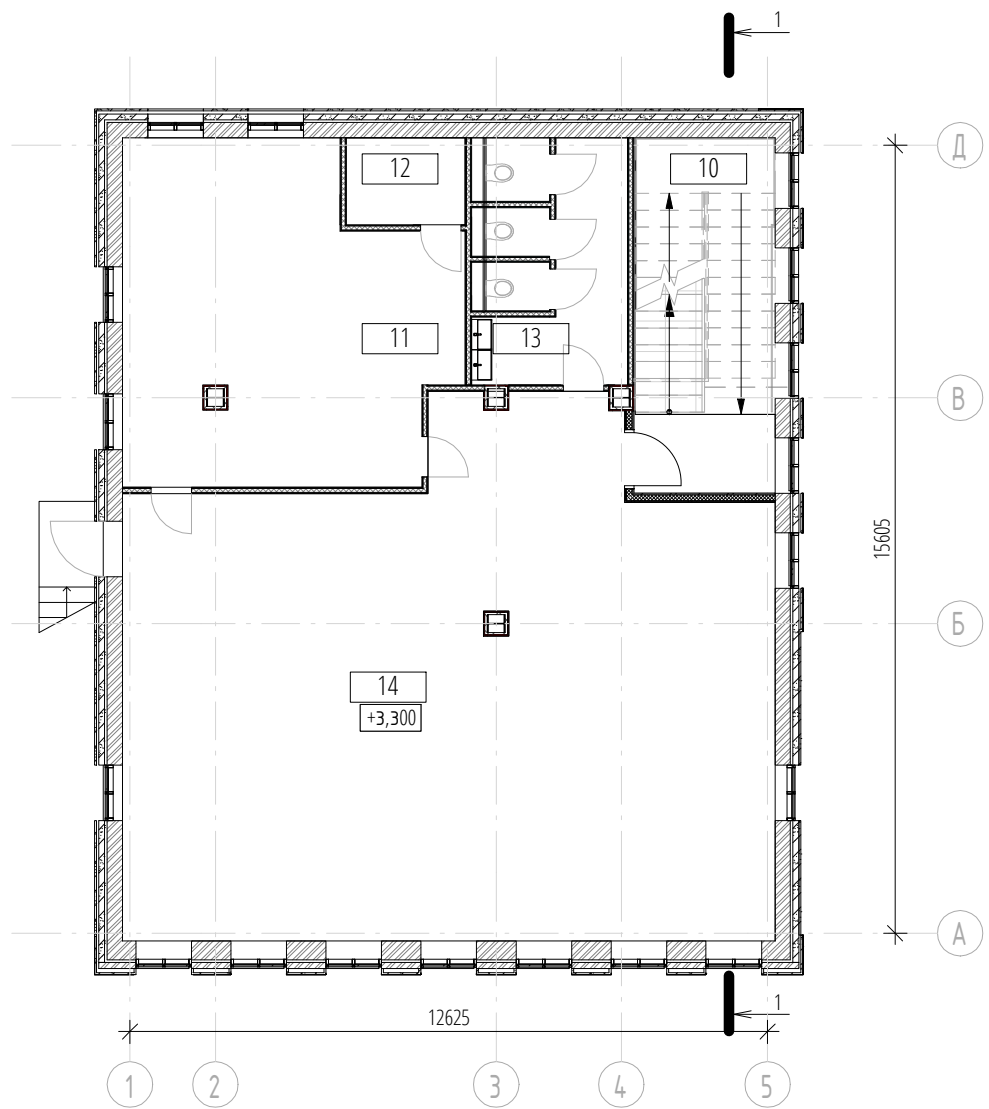
-  - штукатурная поверхность фасада, цвет кремово-белый, RAL 9001
-  - декоративные элементы фасада, цвет белый, RAL 9010
-  - переплеты оконных и дверных блоков, материал-алюминий, цвет серый RAL 7040
-  - стекло
-  - металлическое ограждение французских балконов, кровли, цвет графитовый черный, RAL 9011



Спецификация помещений 1 этажа		
Номер	Наименование	Площадь, м2.
1	Коридор	18,48
2	Служебный с/у	5,22
3	С/у	14,77
4	Кабинет	7,12
5	Зал для посетителей	107,32
6	ПУИ	2,53
7	Тамбур	5,20
8	Тех. помещение	6,68
9	Тамбур	7,27

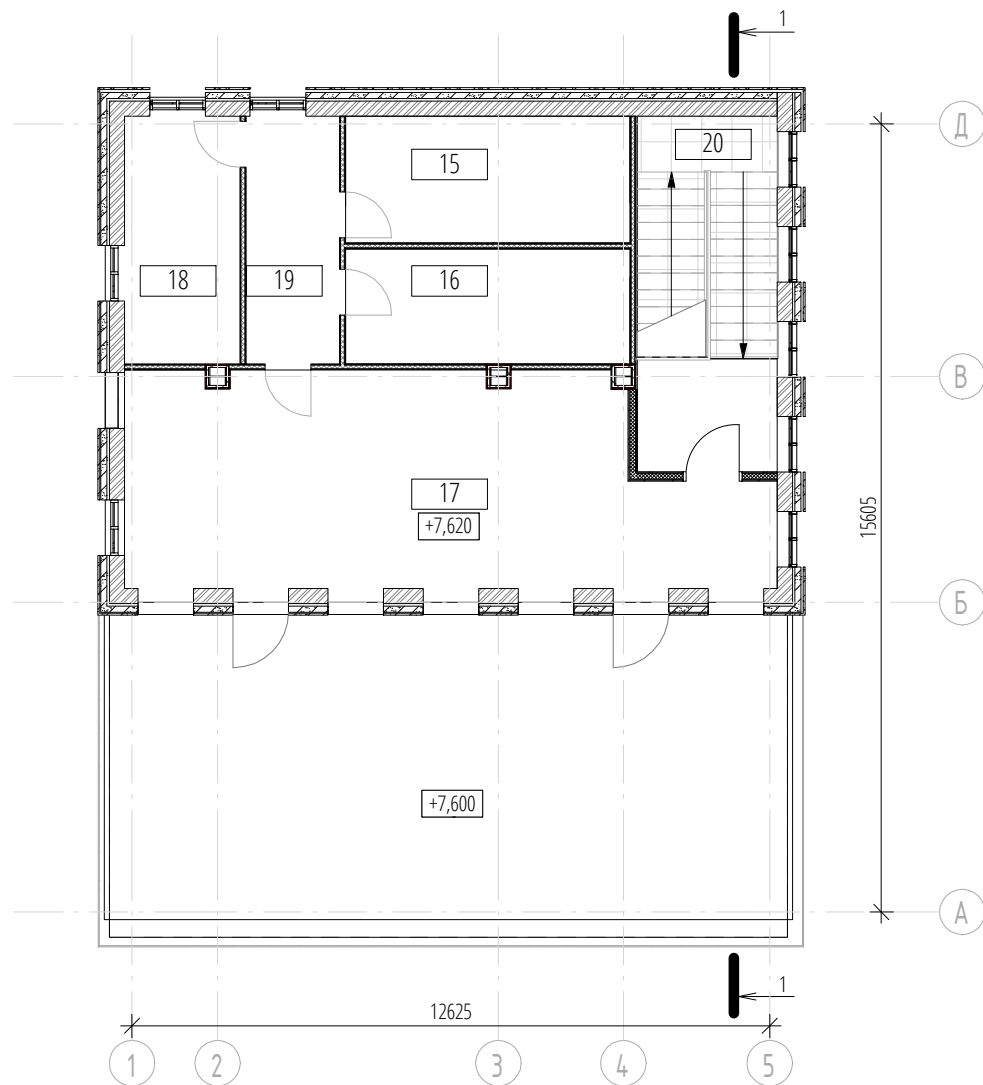
Общая площадь 1 этажа

174,59



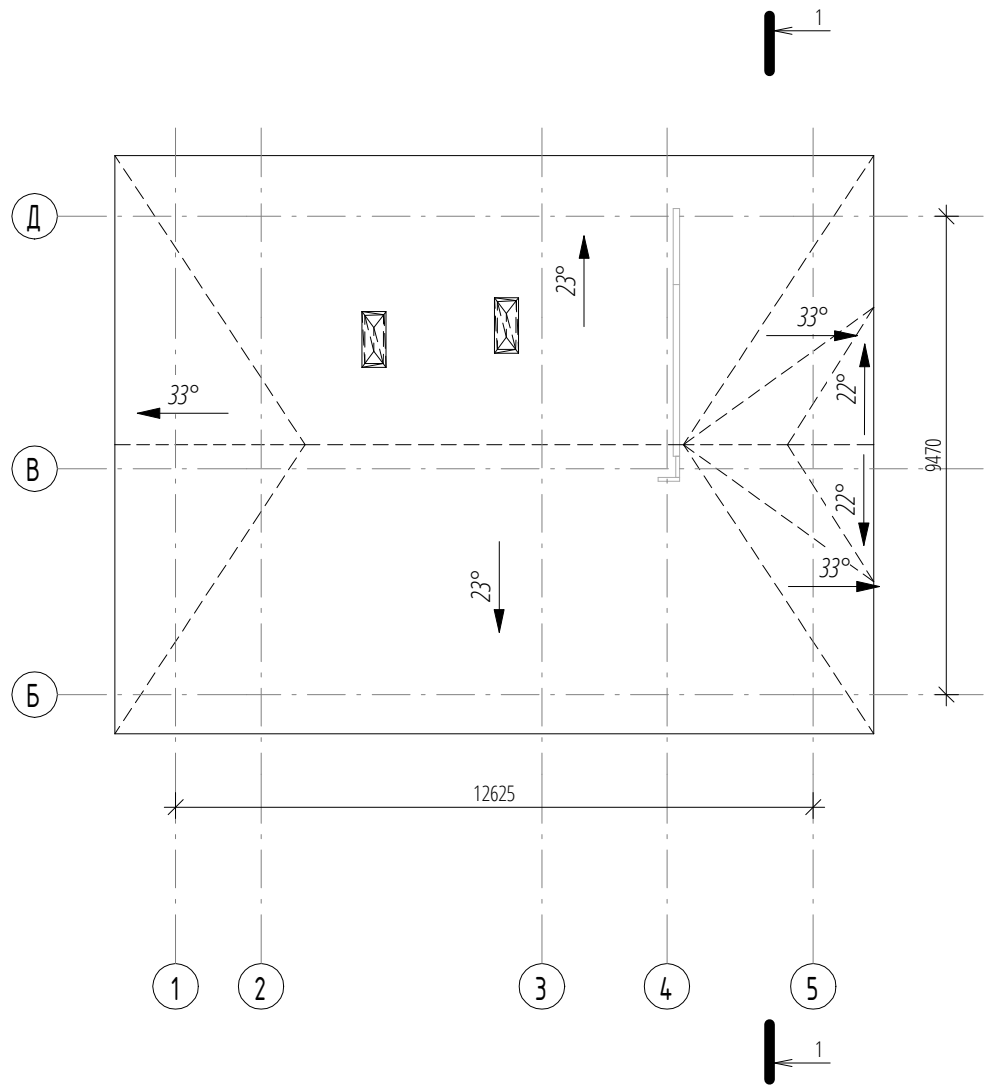
Спецификация помещений 2 этажа		
Номер	Наименование	Площадь, м2.
10	Лестница	13,81
11	Комната приема пищи	40,40
12	Подсобное помещение	4,07
13	С/у	14,73
14	Зал для посетителей	108,00

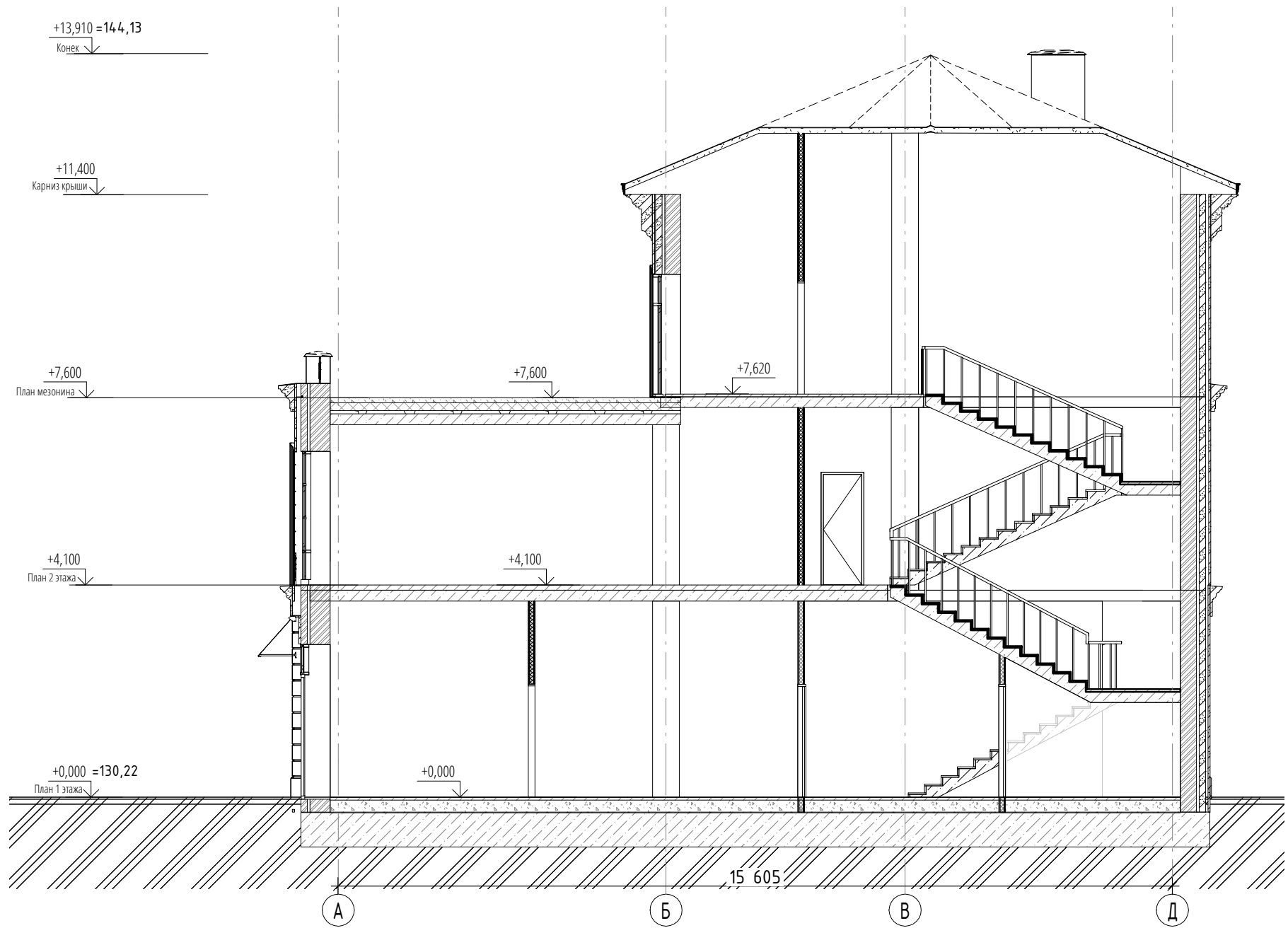
Общая площадь 2 этажа 181,01



Спецификация помещений мезонина		
Номер	Наименование	Площадь, м2.
15	Кабинет	14,09
16	Кабинет	12,77
17	Зал для посетителей	41,07
18	Служебное помещение	11,42
19	Служебный коридор	9,04
20	Лестница	13,81

Общая площадь мезонина 102,2





Общие данные

Архитектурно-градостроительное решение выполнено проектной компанией ООО "ПСК" на основании Технического задания Заказчика (ИП О.Н. Липовецкая), исходных данных, действующей нормативной документации и ГПЗУ № РФ-77-4-53-3-76-2022-4459.

Проектом предусмотрена реконструкция с приспособлением к новой функции нежилого здания на участке с кадастровым номером 77:01:0002005:12.

Основной задачей проекта является создание высококачественной среды, обеспечивающей высокий уровень комфорта для размещения и обслуживания всех функций.

Градостроительная ситуация и решения по генеральному плану

Проектируемый участок расположен в Центральном административном округе Москвы, во внутригородском муниципальном образовании Замоскворечье, ул.Пятницкая, д.60. Участок сторон граничит с существующей застройкой с восточной стороны, с севера и запада - с внутриквартальным проездом, а с юга - с небольшим отступом вдоль красной линии улицы Пятницкая. Участок имеет равномерный рельеф с перепадом высот до 0,7 м (понижение с северо-востока на юго-запад).

Транспортная доступность на автомобиле: - 380 м от Садового кольца в сторону центра города.

Пешеходная доступность объекта до линий скоростного внеуличного транспорта обеспечивается, станциями метро «Новокузнецкая», «Третьяковская» и «Павелецкая», Павелецким вокзалом расположенным в 750 метрах от объекта. Остановка автобуса «Большой Ордынский переулок – Театр Глас» расположена в 200 метрах, еще 2 станции - в 250 метрах.

Архитектурно-планировочные решения

Особенностью участка проектирования является окружение объектами старой московской застройки, близость к объектам культурного наследия. Данная особенность участка легла в основу градостроительной концепции.

Проектом предусмотрено сохранение вида разрешенного использования и объемно-пространственных характеристик здания. Высота, этажность, площадь застройки и общая площадь здания остаются без изменений. Фасады здания становятся более изящными и призваны отражать новую функцию здания - размещение салона красоты. На первом этаже размещается зал-салон для посетителей (женский), рецепция, кабинеты для приёма, туалеты, технические и подсобные помещения. На втором этаже - зал для посетителей (мужской), помещение приёма пищи, подсобные помещения, туалет. На уровне мезонина - зал для посетителей, кабинеты процедур, служебные помещения. Здание обеспечено пожарными проездами с трёх сторон и удобный подъездом для разгрузки с дворовой стороны. Доступ инвалидов группы М4 обеспечен на 1-й этаж.

Рельеф участка обеспечивает организованный сток дождевой воды по уклонам в городскую ливневую канализационную сеть, которая проходит вдоль улицы. Инвалиды группы М4 и посетители с детскими колясками безбарьерно попадают в помещения первого этажа через основные входы с уровня тротуара. Здание имеет несколько входов в основную часть и в технические помещения.

Проект предусматривает высококачественное благоустройство примыкающей территории с использованием долговечных материалов для покрытий отмотки, проездов и пешеходных зон, а также восстановительное озеленение территории вблизи здания при помощи газонов и кустарников. Площадка для сбора мусора находится вблизи участка на территории квартала.

Архитектурный облик предусматривает изменение декора и цвета фасадов. Размеры окон увеличены по высоте для раскрытия обзора посетителей на улицу и соседние дома и лучшей инсоляции. Окна обрамляются рельефным декором. Ремонтируется крыша и перекрытия, выполняется восстановление и усиление кирпичной кладки, устраивается каменная отмотка и тротуары. Стены украшены штукатурными рустами и тягами. Низкий цоколь стен первого этажа и простенков между высокими окнами облицован долговечной плиткой из стеклофибробетона или фиброцемента, имитирующей натуральный камень. Отметка первого этажа возвышается над рельефом незначительно - поэтому отвод дождевой воды от входов обеспечен отмоткой, покрытой тротуарной плиткой, и далее - по разуклонке рельефа.

Описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения

Перегородки технических помещений, шахты инженерных коммуникаций выполняются на всю высоту помещения из керамического кирпича или СКЦ блоков. Перегородки между прочими помещениями - из листовых материалов на стальном каркасе (гипсокартон, аквапанели), гидроизоляция пола в санузлах и ПУИ. Чистовую отделку помещений салона выполняет собственник после сдачи объекта в эксплуатацию. Вестибюли, тамбуры, лестница и коридоры: Пол - крупноразмерные плиты из керамогранита или натурального камня; Стены - декоративная штукатурка, окраска, плинтус из керамогранита или натурального камня; Потолок - подвесной. Лестничные марши - железобетонные по стальным косоурам; Ограждения - металлические с деревянным поручнем.

Расчет машино-мест произведен по Постановлению Правительства Москвы №945-ПП от 23 декабря 2015г. (с изм.от 24 декабря 2019г).

Расчет количества машино-мест временного хранения (Приложение 6, приложение 7)

Количество машиномест для временного хранения легковых автомобилей (для сотрудников и посетителей Объекта) определено по формуле $N_v = S/S_2 * K_2 * K_3$, где:

N_v - суммарное количество машино-мест по всем видам функционального (общественного) назначения помещений;

S - суммарная поэтажная площадь объекта

S_2 - показатель суммарной поэтажной площади объекта на одно машино-место для временного хранения автотранспортных средств, определяется по таблице 1 №945-ПП, где:

Бытовое обслуживание (3.3)- 110 м²/1 м/м

K_2 - уточняющий коэффициент к количеству машиномест в зависимости от зоны доступности территории городским общественным пассажирским транспортом ($K_2 = 0,7$)

K_3 - уточняющий коэффициент урбанизации территории города Москвы; (зона Т4, $K_3 = 0,7$).

Суммарная поэтажная площадь объекта: $S = 457,8$ кв.м.;

Расчет: $N_v = 457,8$ кв.м./ 60 кв.м. * 0,7 * 0,7 = 2 места временного хранения автотранспортных средств, в том числе 1 м/м для инвалида-колясочника. Места находятся вдоль улицы Пятницкая.

Размещение машиномест за пределами участка согласно договору аренды парковочных мест от 21 сентября 2022г.

Площадь участка 77:01:0002005:12 299 +/- 6 кв.м.

Технико-экономические показатели

1	Площадь участка, м ²	299
2	Площадь застройки, м ²	243,4
3	Общая площадь объекта, м ² , в том числе:	457,8
3.1	- наземная площадь объекта	457,8
4	Строительный объем здания, м ³	2649
5	Количество этажей	2+мезонин
6	Верхняя отметка объекта, м	13,91
7	Высота объекта, м	13,91
8	Количество машино-мест, шт.	2