



АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ

объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [redacted] по адресу:

РЕКОНСТРУКЦИЯ ФАСАДОВ В РАМКАХ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ

Состав авторского коллектива проектной организации:

Генеральный директор ООО «ПГС»

Руководитель авторского коллектива

Архитектор проекта

Бахтин Константин Михайлович

Филипеев Алексей Александрович

Шеврекуко Екатерина Васильевна



СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, СОВМЕЩЕННАЯ СО СХЕМОЙ ТРАНСПОРТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ М 1:500



Условные обозначения:

- Границы земельного участка с кадастровым номером [redacted]
- Границы земельного участка с кадастровым номером [redacted]
- Границы земельного участка с кадастровым номером [redacted]
- Рассматриваемый объект
- Схема движения автотранспорта и пожарных машин
- Проезжая часть
- Существующие здания и сооружения
- Озеленение
- Существующее ограждение
- Проектируемое ограждение
- Объект некапитального строительства

Условные обозначения красных линий и зон регулирования застройки:

- Красные линии улично-дорожной сети
- Границы территории природного комплекса г.Москвы, не являющихся особо охраняемыми
- Границы технической зоны
- Территория, расположенная в установленных границах С33
- Территория, расположенная в ориентировочных границах С33
- Территории частей земельного участка, расположенная в границах С33

Примечание:

1. На схеме отображены границы земельных участков, на территории которых производится комплексная реконструкция в рамках капитального ремонта фасадов зданий по адресу: [redacted]



8 (495) - 532 - 85 - 87
WWW.PGS.EXPERT
INFO@PGSEXPERT.RU

СХЕМА КОМПЛЕКСНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



Условные обозначения:

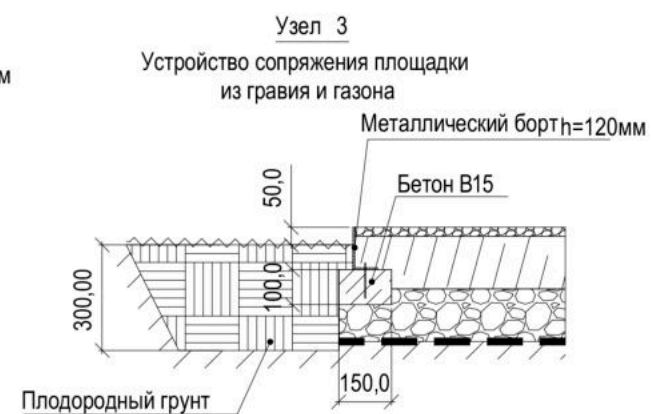
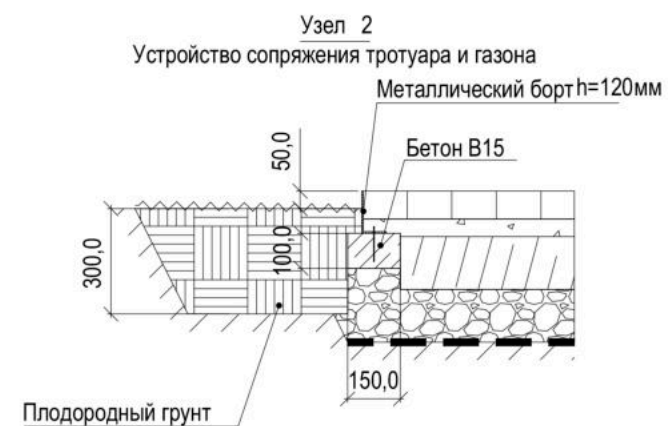
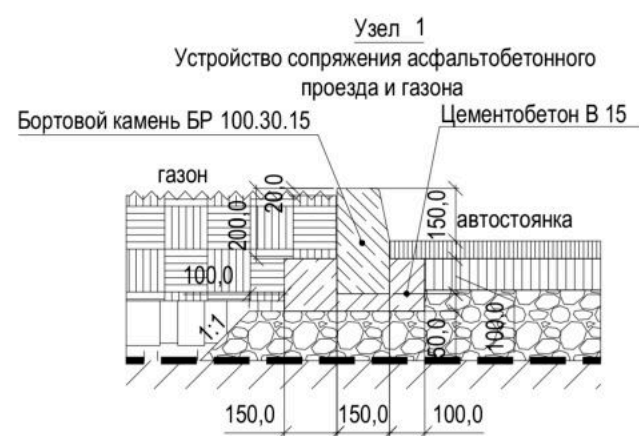
- Границы земельного участка с кадастровым номером [redacted]
- Границы земельного участка с кадастровым номером [redacted]
- Границы земельного участка с кадастровым номером [redacted]
- Рассматриваемый объект
- Существующие здания и сооружения
- Мощения плиткой
- Асфальтовое покрытие основной дороги
- Асфальтовое покрытие второстепенных дорог
- Газоны и деревья
- Малые архитектурные формы
- Освещение наружное
- Граница благоустройства
- Вход в здание
- Въезд/ грузовая загрузка
- Объект некапитального строительства

Примечание:

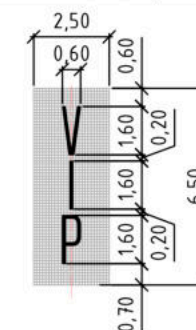
1. На схеме отображены границы земельных участков, на территории которых производится комплексная реконструкция в рамках капитального фасадов зданий по адресу: [redacted]
2. Согласно Мастер-плану от 18.04.2025 г. в рамках третьего этапа благоустройства предусмотрено размещение парковочных зон.



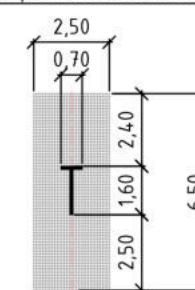
8 (495) - 532 - 85 - 87
WWW.PGS.EXPERT
INFO@PGSEXPERT.RU



Разметка VIP парковки



Разметка параллельной стоянки такси



Этапы реализации комплексного благоустройства в соответствии с Мастер-планом

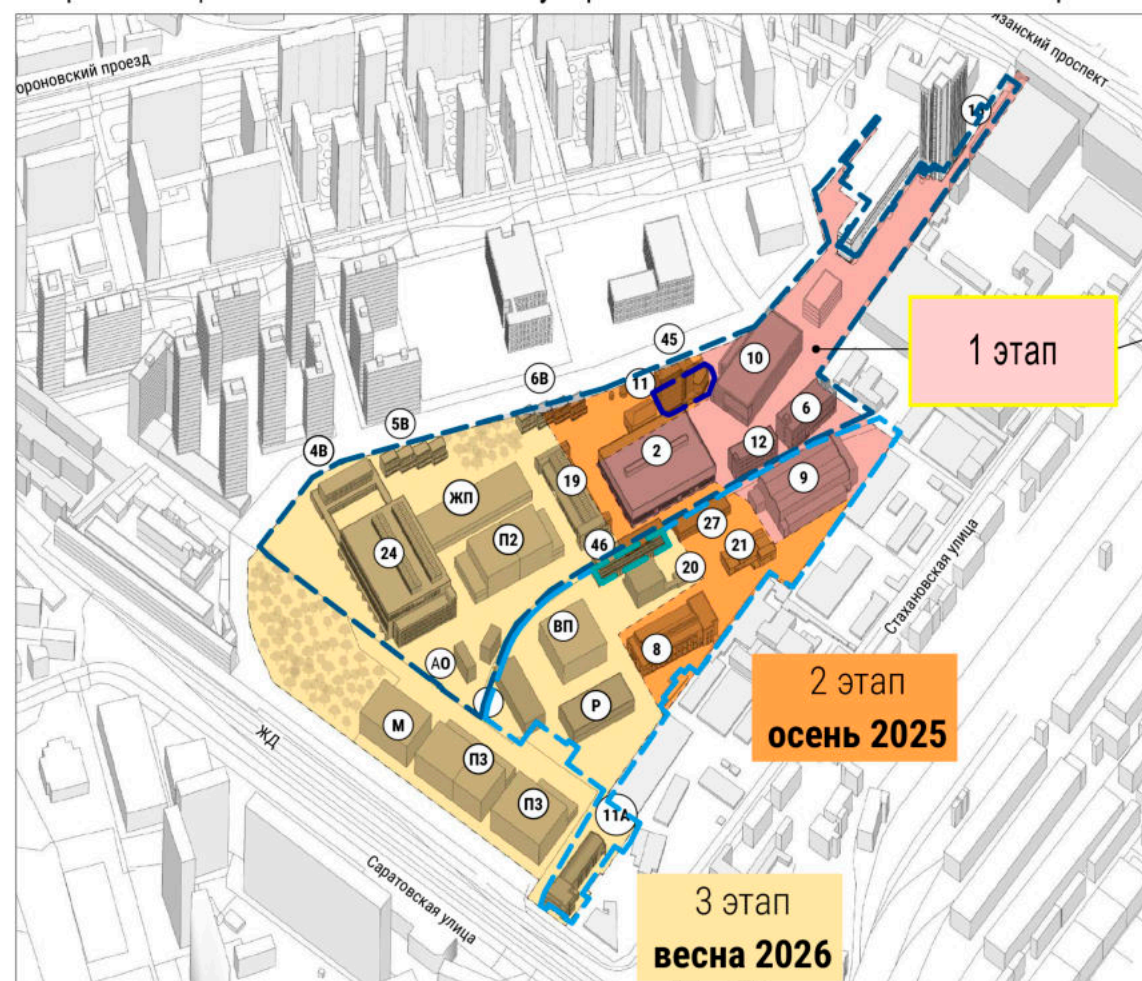
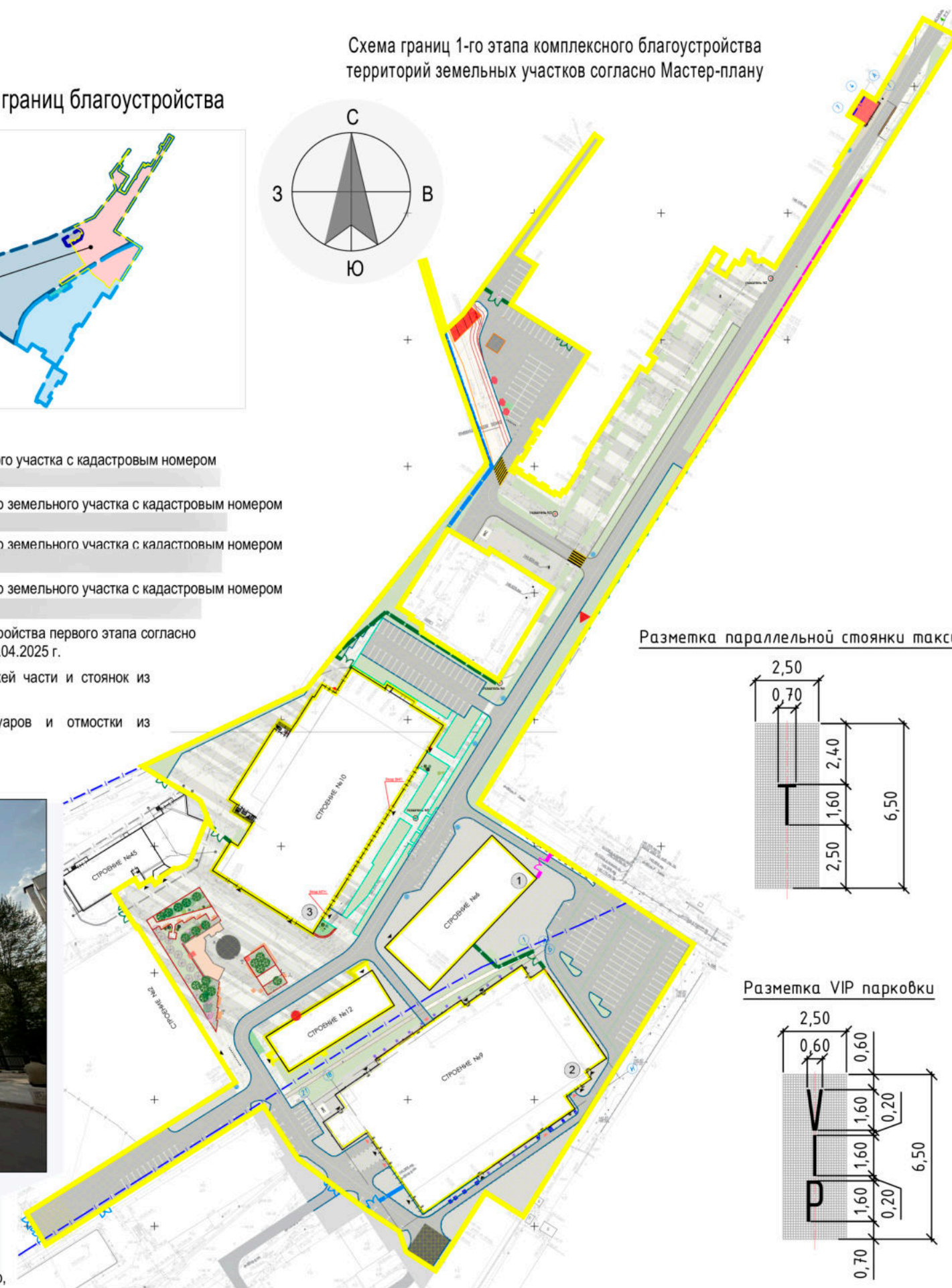
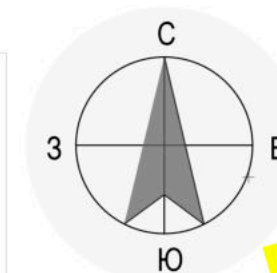


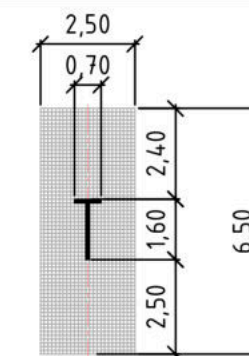
Схема границ благоустройства



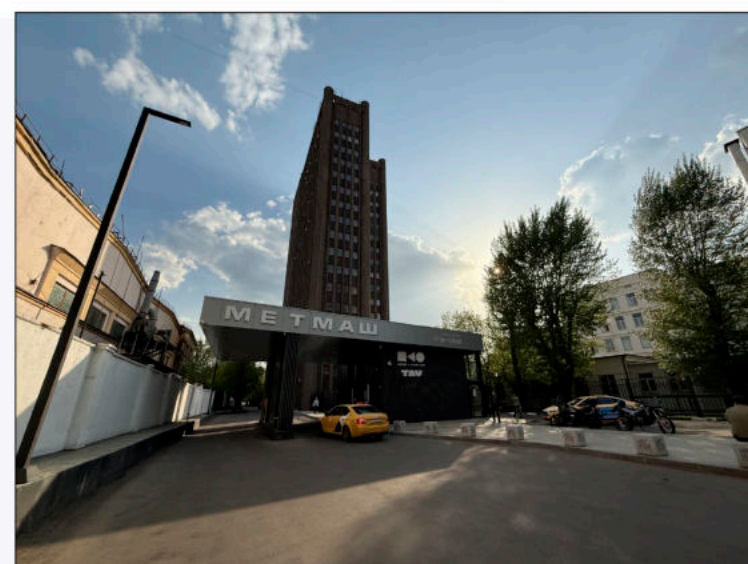
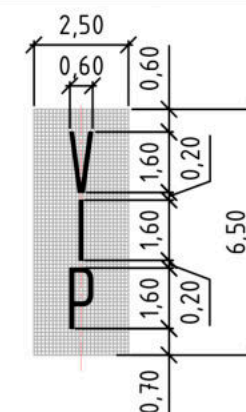
Схема границ 1-го этапа комплексного благоустройства территорий земельных участков согласно Мастер-плану



Разметка параллельной стоянки такси



Разметка VIP парковки



Примечание:

1. Основанием дорожных покрытий являются современные техногенные грунты (tQIV) песчаного состава, представленные песком средней крупности, неоднородным, маловлажным, с прослойками песка пылеватого, с включениями до 10% щебня, дресвы, мусора строительного, непучинистым.
2. Глубина уровня подземных вод 9,0 - 10,2 м.
3. Конструкции покрытий приняты согласно "Альбому типовых дорожных конструкций для города Москвы" 2020 г.
4. Благоустройство для рассматриваемого здания реализовано в рамках первого этапа согласно Мастер-плану от 18.04.2025 г. Благоустройство, реализованное в первом этапе, предусматривает размещение парковочных зон;
6. Площадь благоустройства первого этапа - 3,23 га.

МАТЕРИАЛЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА (продолжение)

Ведомость арт-объектов		
№ п.п	Наименование	Кол-во
1.1	Софит большой	1
1.2	Софит малый	1
1.3	Рука с микрофоном	1
1.4	Рука с микрофоном	1
1.5	Софит большой	1
1.6	Руки с камерой	1

Ведомость малых архитектурных форм:

№ п.п	Наименование	Кол-во
2.1	Мегамаф-амфитеатр	1
2.2	Маф-подиум	1

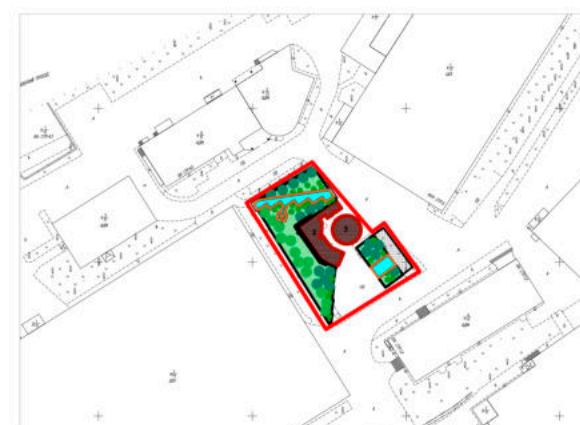
Схема размещения Артзона



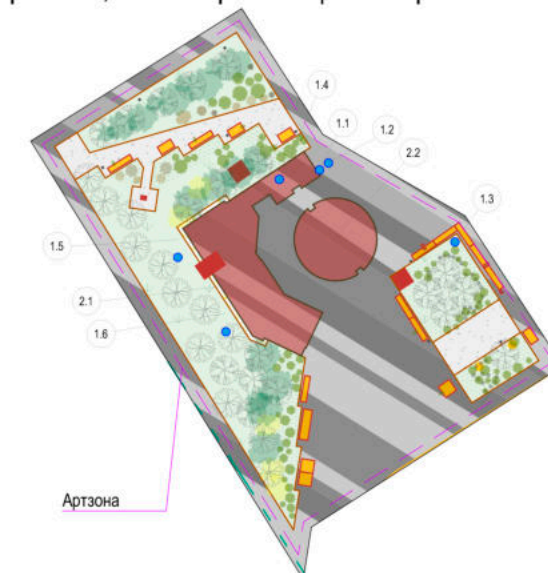
Артзона; Визуализация благоустройства.



Артзона; Ситуационный план М1:2000



Артзона; Схема размещения арт-объектов.



Ведомость покрытия

Наименование-количество	Эскиз	Усл.обозн.
а. Покрытие пешеходных зон - брусчатка гранитная 1496 - м2		
б. Озеленение рулонным газоном на плоских участках		
в. Покрытие из Мульчи (древесная кора)		
г. Бетонный бортовой камень. Предусмотрено в Артзоне		
д. Металлический борт. Предусмотрено в Артзоне		
е/1. Покрытие из асфальтобетона. Предусмотрено отмоксти и тротуаров.		
е/2. Покрытие из асфальтобетона. Предусмотрено для проездов.		
и. Покрытие из Terraway. Предусмотрено в Артзоне		
к. Крупномерные деревья и кусты.		

а. Тротуары, площадки из бетонной плитки

Плитка тротуарная	- 6 см
Сухая цементно-песчаная смесь М 100	- 5 см
Цементобетон монолитный В15	- 15 см
Щебеночно-песчаная смесь ГОСТ 25607-2009	- 15 см
Геотекстиль прочностью 6 кН/м ГОСТ Р 53225-2008	- 15 см
Уплотненный грунт основания Купл	=0,98

б. Озеленение

Рулонный газон	- 7,5-10 см
Плодородный грунт	- 7,5-10 см
Уплотненный грунт основания Купл	=0,98

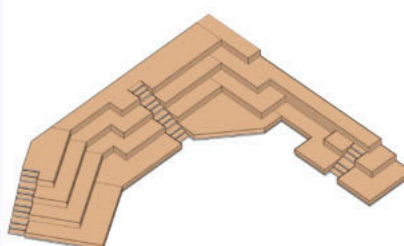
в. Мульчирование из органической древесной коры

Мульча (древесная кора)	- 10 см
Уплотненный грунт основания Купл	=0,98

Примечание:

- Основанием дорожных покрытий являются современные техногенные грунты (tQIV) песчаного состава, представленные песком средней крупности, неоднородным, маловлажным, с прослоями песка пылеватого, с включениями до 10% щебня, дресвы, мусора строительного, непучинистым.
- Глубина уровня подземных вод 9,0 - 10,2 м.
- Конструкции покрытий приняты согласно "Альбому типовых дорожных конструкций для города Москвы" 2020 г.
- Благоустройство для рассматриваемого здания реализовано в рамках первого этапа согласно Мастер-плану от 18.04.2025 г. Благоустройство, реализованное в первом этапе, предусматривает размещение парковочных зон;
- Площадь благоустройства первого этапа - 3,23 га.

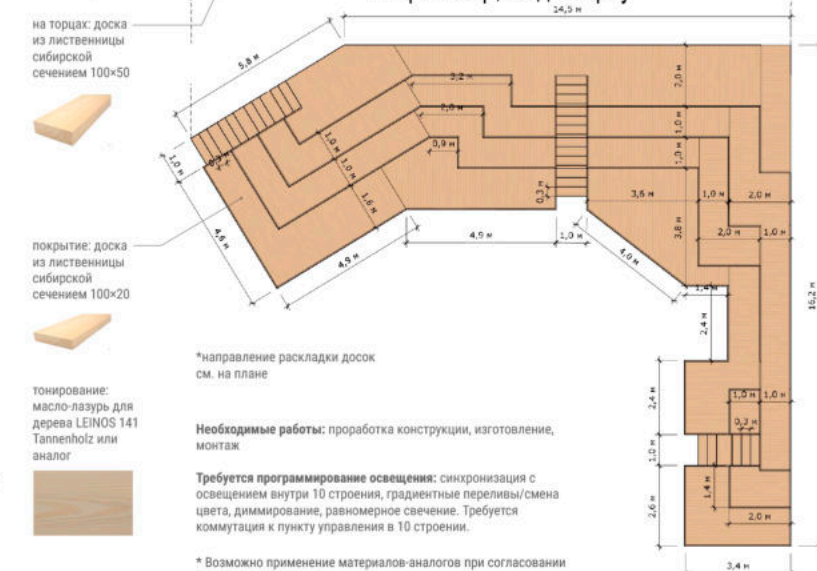
Амфитеатр; 3D-вид



Амфитеатр; Вид сбоку



Амфитеатр; Вид сверху



Ведомость озеленения

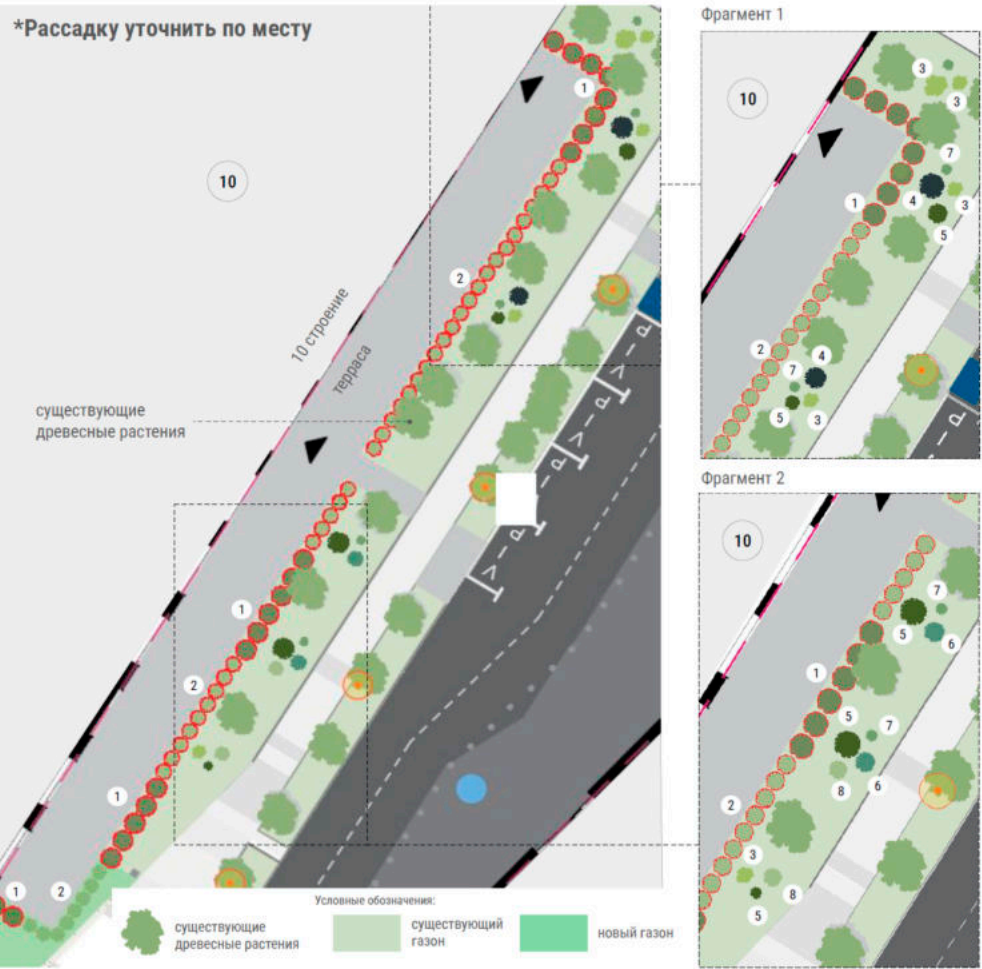
Название	Посадочный материал	Изображение	Количество шт./м²
Яблоня Рудольф (<i>Malus 'rudolph'</i>)	Высота: 150 см Ком: d=0.8; h=0.6		3 шт.
Дерен белый Элегантиссима (<i>Cornus alba Elegantisima</i>)	Высота: 50-60 см Ком: d=0.5; h=0.4		45 шт.
Спирея японская Альбифлора (<i>Spiraea japonica Albiflora</i>)	Высота: 50-60 см Ком: d=0.5; h=0.4		23 шт.
Живучка ползучая Браунхерц (<i>Ajuga reptans Braunherz</i>)	Норма посадки: 11 шт/м² Саженцы 1-2 года		55 м²
Пахизандра верхушечная Грин Карпет (<i>Pachysandra terminalis' Green Carpet</i>)	Норма посадки: 11 шт/м² Саженцы 1-2 года		109 м²

Схема озеленения



Схема пересадки и размещения нового оборудования

*Рассадку уточнить по месту



ПЕРЕСАЖИВАЕМОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ



НОВОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ



Схема пересадки демонтируемого озеленения















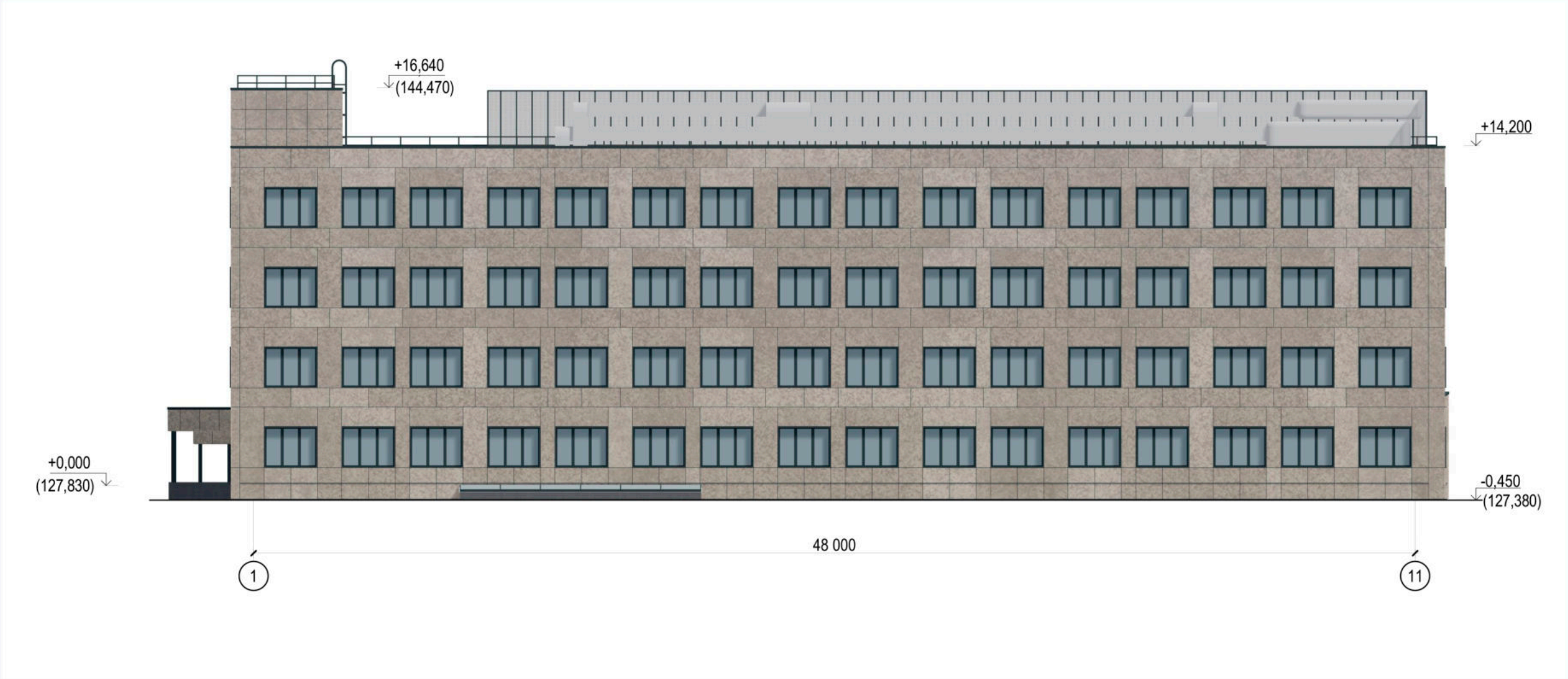






№ п/п	Элементы фасада	Наименование материала	Образец материала	Номер цвета	Фактура поверхности
1	Стены	Алюминиевые композитные панели Alcotek		Ral 8025	Гладкая
2	Ступени, цоколь входных групп	Плитка керамогранит		Ral 7016	Гладкая
3	Стойки козырьков	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
4	Переплёты окон, дверей, витражей	Профиль ПВХ		Ral 7021	Гладкая
5	Остекление окон, дверей, витражей	Светопрозрачное остекление			Гладкая
6	Двери	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
7	Лестница	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
8	Направляющие элементы фасада	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
9	Экраны вент. оборудования на кровле	Сетчатые конструкции стальные с заводской окраской		Ral 7004	Структурированная





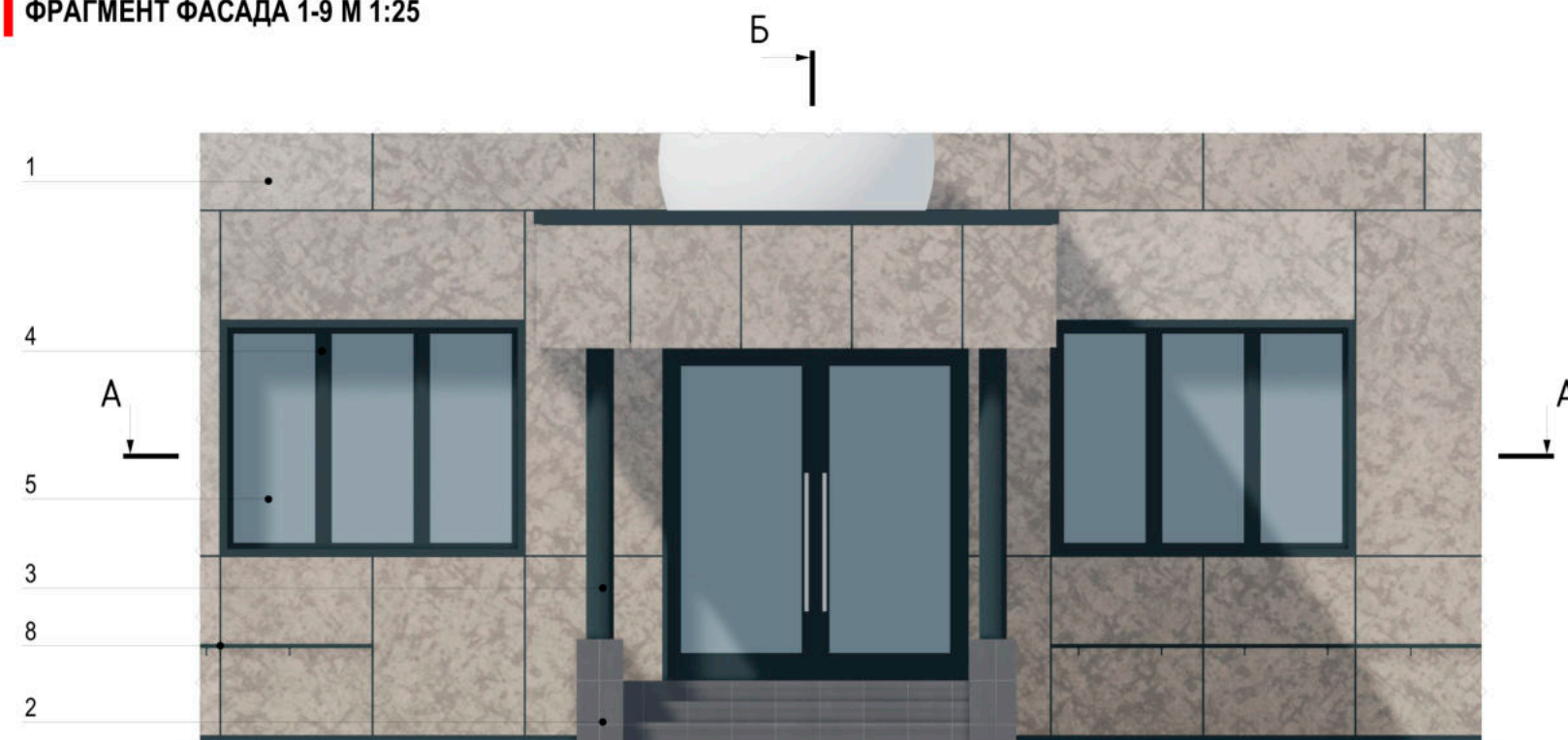
№ п/п	Элементы фасада	Наименование материала	Образец материала	Номер цвета	Фактура поверхности
1	Стены	Алюминиевые композитные панели Alcotek		Ral 8025	Гладкая
2	Ступени, цоколь входных групп	Плитка керамогранит		Ral 7016	Гладкая
3	Стойки козырьков	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
4	Переплёты окон, дверей, витражей	Профиль ПВХ		Ral 7021	Гладкая
5	Остекление окон, дверей, витражей	Светопрозрачное остекление			Гладкая
6	Двери	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
7	Лестница	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
8	Направляющие элементы фасада	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
9	Экраны вент. оборудования на кровле	Сетчатые конструкции стальные с заводской окраской		Ral 7004	Структурированная



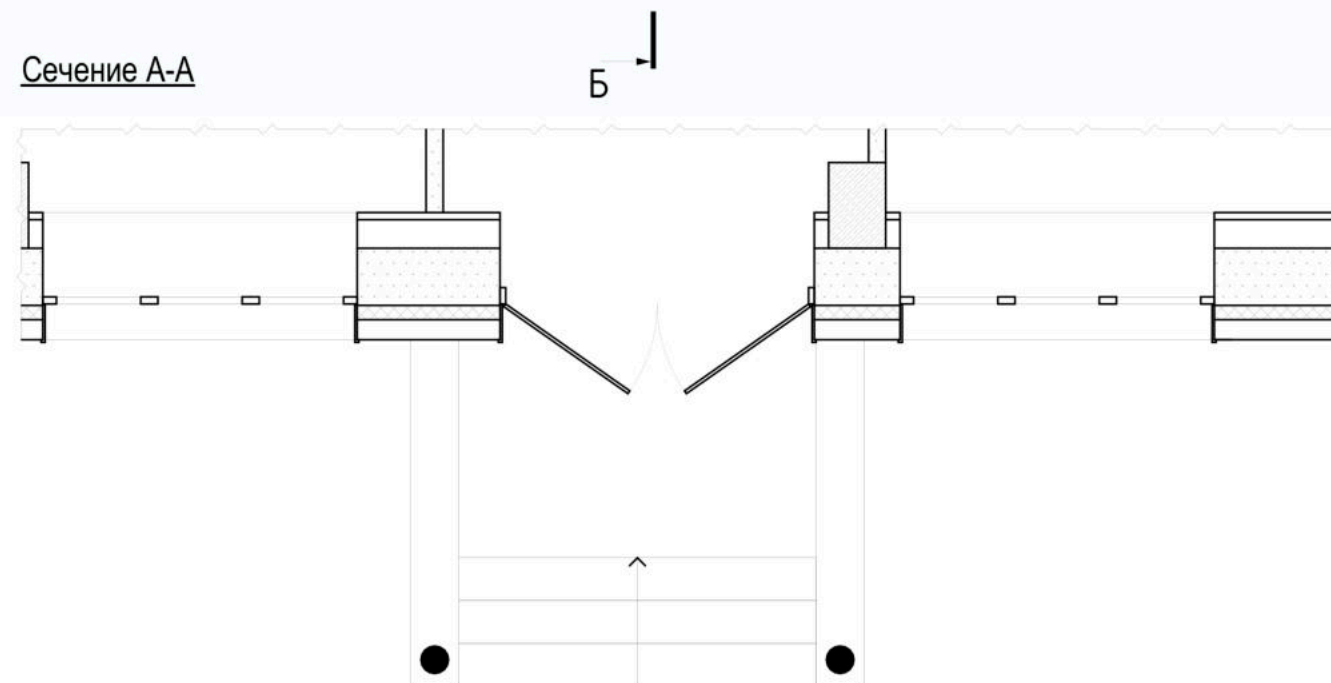


№ п/п	Элементы фасада	Наименование материала	Образец материала	Номер цвета	Фактура поверхности
1	Стены	Алюминиевые композитные панели Alcotek		Ral 8025	Гладкая
2	Ступени, цоколь входных групп	Плитка керамогранит		Ral 7016	Гладкая
3	Стойки козырьков	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
4	Переплёты окон, дверей, витражей	Профиль ПВХ		Ral 7021	Гладкая
5	Остекление окон, дверей, витражей	Светопрозрачное остекление			Гладкая
6	Двери	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
7	Лестница	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
8	Направляющие элементы фасада	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
9	Экраны вент. оборудования на кровле	Сетчатые конструкции стальные с заводской окраской		Ral 7004	Структурированная





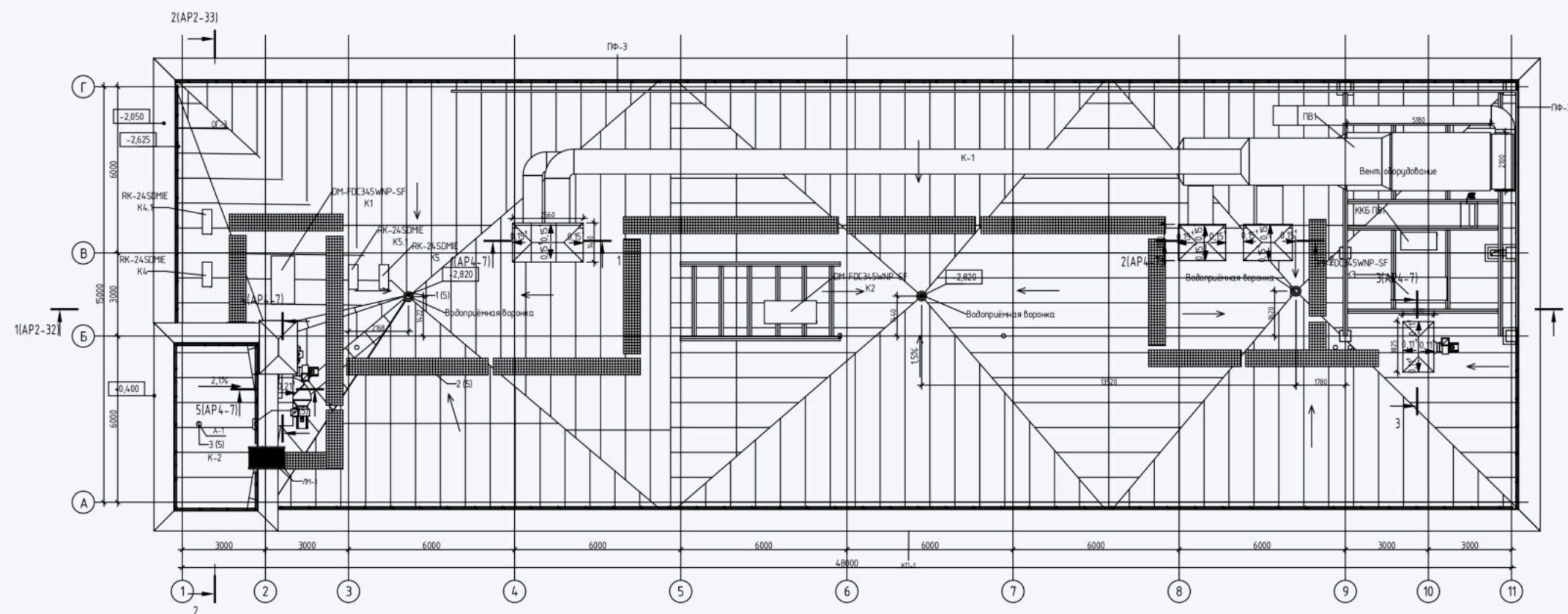
Сечение А-А



Сечение Б-Б

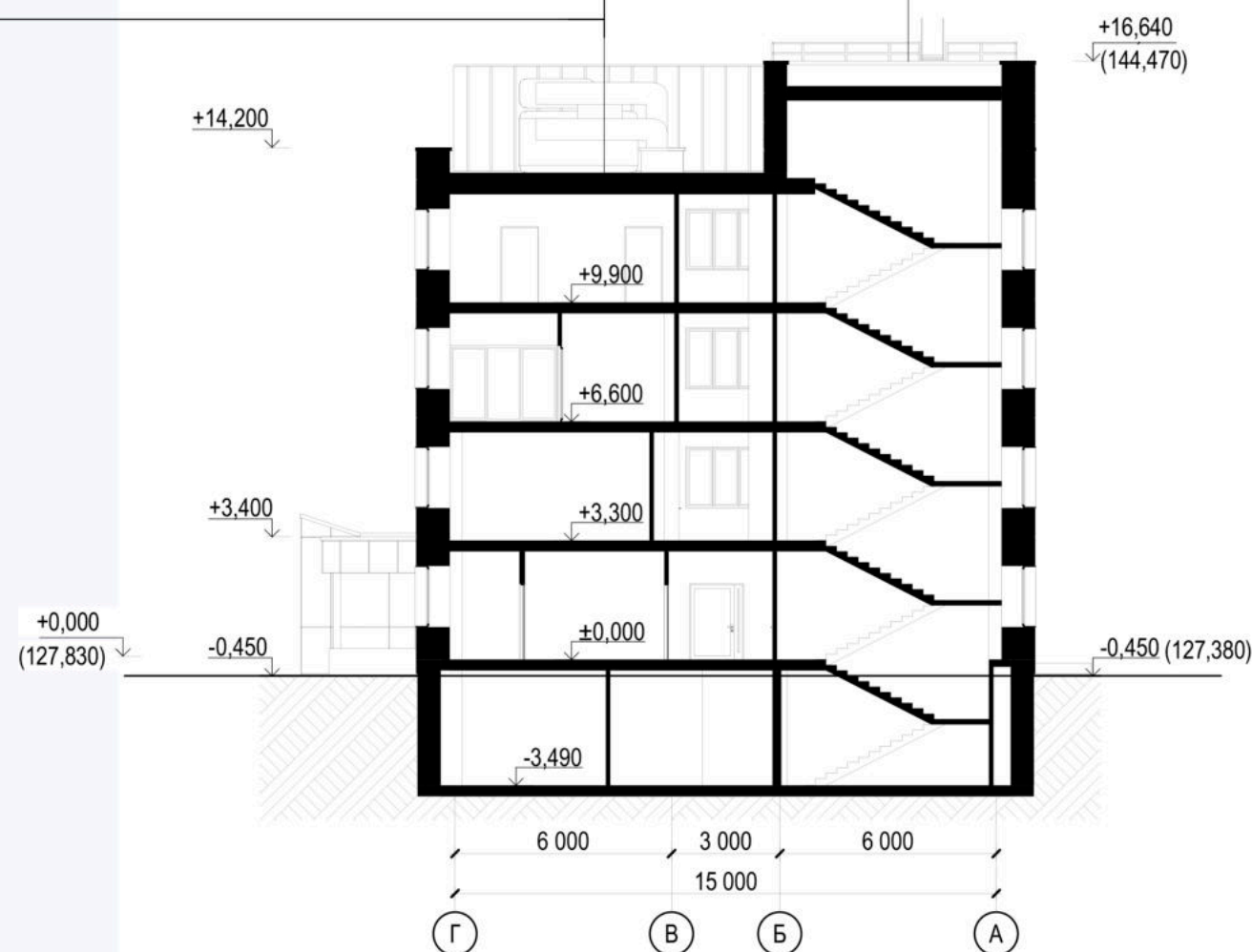


№ п/п	Элементы фасада	Наименование материала	Образец материала	Номер цвета	Фактура поверхности
1	Стены	Алюминиевые композитные панели Alcotek		Ral 8025	Гладкая
2	Ступени, цоколь входных групп	Плитка керамогранит		Ral 7016	Гладкая
3	Стойки козырьков	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
4	Переплёты окон, дверей, витражей	Профиль ПВХ		Ral 7021	Гладкая
5	Остекление окон, дверей, витражей	Светопрозрачное остекление			Гладкая
6	Двери	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
7	Лестница	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая
8	Направляющие элементы фасада	Металл, окраска		Ral 7021	Гладкая



Рулонный кровельный битумосодержащий материал типа Техноэласт ПЛАМЯ СТОП	
Рулонный кровельный битумосодержащий материал типа Унифлекс ВЕНТ ЭПВ	
Праймер полимерный типа Технониколь №08	
Цементно-песчаная стяжка М200 с армированием сеткой 5Вр 100х100 мм	50 мм
Разуклонка из керамзитового гравия фр. 10-20 мм	30-200 мм
Плиты их экструзионного пенополистирола типа ТЕХНОНИКОЛЬ CARBON PROF	
ТЕХНОБАРЬЕР	200 мм
Цементно-песчаная стяжка М200	20 мм
Ж/б плита покрытия	

Рулонный кровельный битумосодержащий материал типа Техноэласт ПЛАМЯ СТОП	
Рулонный кровельный битумосодержащий материал типа Унифлекс ВЕНТ ЭПВ	
Праймер полимерный типа Технониколь №08	
Минераловатный утеплитель Технориф Экстра С	- 100 мм
Минераловатный утеплитель Технориф Экстра Клин	- 30 мм
Минераловатный утеплитель Технориф Экстра	- 100 мм
Битум нефтяной кровельный БНК 90\30	
Рулонный пароизоляционный битумосодержащий материал Технобарьер	
Праймер битумный ТЕХНОНИКОЛЬ № 01	
Выравнивающая цементно-песчаная стяжка	- 20 мм
Ж/Б плита покрытия	



№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Показатели	
			до реконструкции	после реконструкции
1	Площадь земельного участка	кв.м	110 190,00	(+/- 116,0)
2	Общая площадь застройки	кв.м	921,85	921,85
3	Общая площадь	кв.м	3 858,92	3 858,92
	-наземная	кв.м	3 084,10	3 084,10
	-подземная	кв.м	774,82	774,82
4	Количество этажей	кол-во	5	5
	-наземных	кол-во	4	4
	-подземных	кол-во	1	1
5	Абсолютная высота объекта капитального строительства	м	144,470	144,470
6	Предельная высота объекта капитального строительства	м	17,090	17,090
7	Плотность застройки	тыс.кв.м/Га	0,3	0,3
8	Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен	кв.м	3 439,68	3 439,68
9	Количество машино-мест (в т.ч. для МГН)	кол-во	-	

Примечание:

1. Техничко-экономические показатели здания остаются без изменений в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
2. Расчет машино-мест для реконструируемого здания не производится;
3. Комплексное благоустройство территории предусматривает размещение парковочных зон:
 - на зу с к/н [REDACTED] - 103 м/м, в том числе 10 м/м для МГН;
 - на зу с к/н [REDACTED] - 82 м/м, в том числе 8 м/м для МГН..



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА И ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА:

Реконструируемый объект капитального строительства - 4-х этажное нежилое административное здание общей площадью 3 858,92 кв.м. Существующее здание подлежит капитальному ремонту с целью замены морального и физического устаревшего облика, приведение технического состояния в соответствие с действующими на территории РФ противопожарными и экологическими требованиями.

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером _____ площадью 110190 кв.м. Рассматриваемый земельный участок застроен и благоустроен. Рельеф прилегающей местности равнинный, с небольшим перепадом высот. Неблагоприятных физико-геологических процессов не отмечено. В ходе проектных решений учтены все градостроительные параметры, определенные градостроительным планом и видом разрешенного использования земельного участка. Виды разрешенного использования земельного участка: Коммунальное обслуживание (3.1), Бытовое обслуживание (3.3), Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2), Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1), Парки культуры и отдыха (3.6.2), Деловое управление (4.1), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Гостиничное обслуживание (4.7), Легкая промышленность (6.3), Связь (6.8), Склады (6.9), Научно-производственная деятельность (6.12). На дворовой территории предусмотрены: Артзона, а также зоны парковки автотранспорта, не препятствующие свободному доступу автотранспорта. Реконструируемое здание располагается на территории земельного участка в соответствии с его функциональным назначением, с учетом рельефа местности, а также в соответствии с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и другими нормами. Архитектурный облик решен в общей стилистике комплекса, обеспечивая его функциональную взаимосвязь с существующими корпусами комплекса.

ПЕШЕХОДНО-ТРАНСПОРТНЫЕ КОММУНИКАЦИИ:

Подъезд автомобилей на территорию земельного участка возможен со стороны Рязанского проспекта. Пути движения общественного транспорта: ближайшая автобусная остановка «Кинозавод МЕТМАШ» располагается на расстоянии около 0,61 км от здания. Ближайшая станция метро «Стахановская» располагается на расстоянии около 0,85 км от здания.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ:

Реконструируемое здание представляет собой 4-х этажное нежилое здание с функциональным назначением - административно-деловое управление:

Количество этажей - 5, в том числе 1 подземный. В подвале располагаются технические помещения. На 1-м этаже располагаются, вестибюли, тамбур, гардероб, многофункциональное пространство и помещения общественного назначения. Со 2-го по 4-й этажи располагаются приемные кабинеты и кабинеты сотрудников. На всех этажах предусмотрены санузлы и подсобные помещения. Связь между этажами осуществляется по лестницам.

ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ:

Здание в плане имеет прямоугольную форму. Габариты здания в осях: «1-11» - 48,0 м, «А-Г» - 15,0 м. Фасады облицованы алюмо-композитными панелями на стальном оцинкованном каркасе, гладкое полуматовое покрытие в составе сертифицированной навесной фасадной системы, воздушный зазор min 50мм, утеплитель - минераловатные плиты на синтетическом связующем плотность 90 кг/м³ - 50 мм, плотность 38 кг/м³ - 100 мм, наружная стена существующая конструкция.

Конструктивная схема здания - с неполным каркасом, с несущими колоннами и стенами. Кровля здания - плоская, с организованным внутренним водостоком. На кровле предусмотрена надстройка для выхода. Фундаменты – железобетонные блоки. Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных конструктивных элементов и жесткими дисками перекрытий. Наивысшая высотная отметка относительно (абсолютная) уровня проектного нуля - 16,600 м (163,450 м). Абсолютная высота относительно уровня проектного нуля - 127,830 м.

Основные характеристики объекта:

- класс и уровень ответственности здания - КС-2, нормальный;
- степень огнестойкости здания - II;
- класс конструктивной пожарной опасности здания - С0;
- класс функциональной пожарной опасности - Ф4.3;

В рамках капитального ремонта предусмотрено выполнение капитального ремонта фасадов, фасадная облицовка архитектурным декором, замена козырьков, замена отливов оконных, дверных и т.д.

ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ:

- электроснабжение;
- водоснабжение и водоотведение;
- вентиляция и кондиционирование;
- видеонаблюдение;
- система оповещения и управления эвакуацией;
- автоматическая пожарная сигнализация.

ОТДЕЛКА ФАСАДОВ ЗДАНИЯ:

Внешний облик рассматриваемого здания отвечает требованиям визуальной привлекательности и увязан с общим колористическим решением комплекса зданий кинокластера, выраженном в эклектичности и нешаблонности цветовых решений как сочетание разных зданий так и самих зданий непосредственно. Архитектурное решение внешнего облика здания выполнено в виде единой объемно-пространственной формы, которая воспринимается зрителем пешеходных зон и внутреннего проезда. Высотные характеристики здания органично вписывают его в единую объемную композицию отдельно стоящего расположения объекта, входя в общую визуальную иерархию.

Цоколь - Плитка керамогранит, RAL 7016;

Стены - Алюминиевые композитные панели Alcotek, RAL 8025;

Ступени, - Плитка керамогранит, RAL 7016;

Стойки козырьков - Металл, окраска, RAL 7021;

Переплёты окон, дверей, витражей - Профиль ПВХ, RAL Ral 7021;

Остекление окон, дверей, витражей - Светопрозрачное остекление;

Двери, лестница и направляющие элементы фасада - Металл, окраска, RAL Ral 7021.

ОТДЕЛКА ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЯ:

Полы - отделка коммерческим винилом Forbo smaragd lux fr 6308;

Стены - фактурная штукатурка Maître Deco «Le Béton» эффект бетона BN 901;

Потолок - потолок открытого типа, шпаклевка крупных дефектов ремонтным составом, обеспыливание. Состав для обеспыливания Политакс 55PU 1/50.

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ И РАСЧЕТ КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ::

Этапы реализации комплексного благоустройства в соответствии с Мастер-планом от 18.04.2025 г. разделяются на три этапа и выполняются на земельных участках с к/н _____

Благоустройство в границах реконструкции рассматриваемого здания реализовано в первом этапе.

Расчет машина-мест для рассматриваемого здания не производится. Комплексное благоустройство территории предусматривает размещение парковочных зон:

- на зу с к/н _____ 03 м/м, в том числе 10 м/м для МГН;
- на зу с к/н _____ - 82 м/м, в том числе 8 м/м для МГН.



8 (495) - 532 - 85 - 87
WWW.PGS.EXPERT
INFO@PGSEXPERT.RU