

Продажа проекта с
пакетом документов под строительство
апартаментного комплекса с гостиницей



Распорядительные документы

по земельному участку расположенному по адресу:

г.Москва , ЗАО, внутригородское муниципальное образование Раменки,
ПЕРЕСЕЧЕНИЕ МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, С УЛИЦЕЙ ЛОБАЧЕВСКОГО ОКОЛО ДОМА 100

- 1 ГПЗУ № RU77-183000-006240, утв. Приказом МКА от 18.07.2012 г. №1382 рег. № 45325000-08-96358 от .20.07.2012 г.
- 2 Протокол заседания Градостроительно-земельной комиссии №18 от 17.05.2012г.
« О проекте Градостроительного плана земельного участка по адресу: МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ПЕРЕСЕЧЕНИЕ С УЛИЦЕЙ ЛОБАЧЕВСКОГО ОКОЛО ДОМА 100(ЗАО).»
- 3 РАСПОРЯЖЕНИЕ Правительства Москвы от 28 апреля 2008 г. N 896-РП
О ПРОЕКТИРОВАНИИ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ ГОСТИНИЦЫ КАТЕГОРИИ "3 ЗВЕЗДЫ" ПО АДРЕСУ: МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ПЕРЕСЕЧЕНИЕ С УЛИЦЕЙ ЛОБАЧЕВСКОГО ОКОЛО ДОМА 100
(в ред. распоряжений Правительства Москвы от 21.06.2010 N 1207-РП, от 16.08.2012 N 453-РП)
- 4 Договор аренды земельного участка № М-07-034515 от 08.12.2009 г.
- 5 Дополнительное соглашение от 16.05.2013г.
к договору аренды земельного участка № М-07-034515 от 08.12.2009 г.

ВИД С МИЧУРИНСКОГО ПРОСПЕКТА (В ОБЛАСТЬ)



ВИД С УЛИЦЫ ЛОБАЧЕВСКОГО



ВИД С МИЧУРИНСКОГО ПРОСПЕКТА (В ЦЕНТРЕ)



ВИД С УЛИЦЫ ЛОБАЧЕВСКОГО



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

Архитектурная концепция многофункционального комплекса с апартаментами по адресу: Москва, ВГМО Раменки, пересечение Мичуринского проспекта с улицей Лобачевского разработан на основании следующей разрешительной документации:

•ГПЗУ № RU77-183000-006240, утв. Приказом МКА от 18.07.2012 г. № 1382 рег.№ 45325000-08-96358 от 20.07.20012 г.

•РАСПОРЯЖЕНИЕ Правительства Москвы от 28 апреля 2008 г. N 896-РП
О ПРОЕКТИРОВАНИИ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ ГОСТИНИЦЫ КАТЕГОРИИ "3 ЗВЕЗДЫ" ПО АДРЕСУ:
МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ПЕРЕСЕЧЕНИЕ С УЛИЦЕЙ ЛОБАЧЕВСКОГО ОКОЛО ДОМА 100
(в ред. распоряжений Правительства Москвы от 21.06.2010 N 1207-РП, от 16.08.2012 N 453-РП)

•Договор аренды земельного участка № М-07-034515 от 08.12.2009 г.

2. АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ

2.1. Градостроительная ситуация

Участок предполагаемого строительства площадью 0,45 га расположен в ВГМО Раменки, на пересечении Мичуринского проспекта с улицей Лобачевского и граничит с территорией существующего жилого микрорайона; характеризуется наличием существующих инженерных коммуникаций и зеленых насаждений. Рельеф территории имеет значительный уклон с разницей в отметках до 10.47 метров (от 154.47 м до 165.14 м). В настоящее время участок, на котором предусмотрено размещение многофункционального комплекса, свободен от застройки.

Границы проектирования объекта не выходят на красные линии прилегающих улиц.

Предусмотрены следующие основные входы в здание:

- вход и въезд в автостоянку со стороны улицы Лобачевского;
- входы со стороны существующего микрорайона.

2.2. Генеральный план МФК. Благоустройство.

Размещение проектируемого комплекса на генеральном плане, его габариты и высота продиктованы как требованиями композиции, так и необходимостью обеспечения санитарных и противопожарных норм. Проектируемый комплекс представляет собой жилой дом и общественно-деловой центр, расположенные на стилобатной части. Стилобатная часть имеет в плане вытянутую форму, с севера и запада ограниченную красными линиями Мичуринского проспекта и улицы Лобачевского. С внутриквартальной восточной стороны на стилобате расположены входы в жилую часть комплекса и благоустройство в виде газонов с цветниками и малыми формами, а также предусмотрено покрытие из тротуарной плитки.

Организовано отведение поверхностного стока с территории участка с соблюдением нормативных уклонов в городскую сеть дождевой канализации в существующие и проектируемые дождеприемные решетки.

Предусмотрены мероприятия, обеспечивающие свободный и беспрепятственный доступ в здание маломобильных групп населения (МНГ), в соответствии со СНиП 35-01-2001.

Вокруг проектируемого комплекса на расстоянии не менее 10,0 м предусмотрены проезды, тротуары и площадки с твердым покрытием для обеспечения возможности подъезда пожарных машин и доступа пожарных с автолестниц и автоподъемников в любое помещение здания.

Предусмотрено ограждение и контроль доступа на территорию в зоне внутренней дворовой части стилобата.

В местах циркуляции пешеходных потоков, а также на площадках перед входами в здание используется мощение тротуарной плиткой. На входах предусмотрены решетки для очистки обуви. На крыльцах и пандусах предусмотрен электрообогрев.

Предусмотрено наружное освещение путем установки по периметру здания светильников.

2.3. Объемно-планировочное решение

Архитектурно-планировочное решение разработано с учетом существующей окружающей застройки и инсоляции жилых домов прилегающего микрорайона. Композиционно объект представляет собой 2-х секционный переменной этажности (10-24 этажа) здание. На -3 и -2 подземном этаже расположена автостоянка манежного типа, на -1 этаже расположена открытая автостоянка и помещения общественно-делового назначения, а также, технические помещения. На 1 этаже расположены входные вестибюльные зоны с киосками и бутиками, ресторан, салон красоты и фитнес-центр. На 2-18 этажах расположены апартаменты 3-х типов: площадью - 60 м², 120 м² и 180 м². На верхних (19-24) этажах здания расположены 2-х уровневые пентхаузы площадью до 350 м².

Высота -2 и -3 этажа - 3.6 м, высота -1 и 1 этажа - 5.1 м, высота основных жилых этаже – 3.45 м, а высота пентхаузов – 3.6 м.

Шаг колонн принят 8.4 м x 8.4 м, как обеспечивающий максимальную гибкость для расстановки автомобилей и устройства проезда в двух направлениях, кроме того, принятый шаг позволяет более гибко решать планировку апартаментов.

Проездной габарит на рампах и въездах запроектирован не менее 2,4

Въезд в автостоянку предусмотрен со стороны улицы Лобачевского на -2 уровень.

Рампа с -2 на -3 уровень отделена от помещений хранения автомобилей.

Въезд и выезд в автостоянку предусматривают устройство контрольно-пропускного пункта со шлагбаумом и устройством автоматической системы контроля доступа. При КПП запроектирован санузел для персонала.

Ширина проезжей части в гараже для организации двустороннего движения и маневрирования автомобилей предусмотрена не менее 6,1 м. Уклон рампы на криволинейных участках не превышает 13%.

Для обеспечения функциональной связи между вестибюлем первого этажа, жилыми этажами и этажами подземной автостоянки предусмотрена установка пассажирских лифтов. Лифты объединены в 3 лифтовые группы. Один из лифтов в каждой группе имеет «режим перевозки пожарных подразделений». Предусмотрена телефонизация и диспетчеризация лифта.

Принятая в проекте конструктивная схема с монолитным каркасом позволяет обеспечить гибкость планировочных решений и возможность изменения планировки по желанию заказчика.

На 11 этаже здания расположен технический этаж, высотой в свету не менее 2.5 м, в котором размещено инженерное оборудование для жизнеобеспечения надземной части комплекса. На 25 этаже запроектирован технический этаж, высотой - 1.8 м.

2.4. Архитектурно-строительные решения МФК

Фасад здания – навесной с наружной отделкой натуральным камнем, керамогранитом.
Окна (витражи) – двухкамерные.

В проектируемом здании предусмотрено применение плоских кровель двух типов:
эксплуатируемая и неэксплуатируемая.

Эксплуатируемая кровля устроена на -1 уровне, в зоне открытой автостоянки, и на стилобате с твердым верхним покрытием, мощением и устройством газонов. Над высотной частью комплекса – неэксплуатируемая кровля, рулонная, с защитным слоем гравия. Отвод дождевых вод с кровель осуществляется внутренним водостоком в ливневую канализацию. Водосточные воронки предусмотрены с электроподогревом. Выход на кровлю обеспечен в соответствии с требованиями СНиП по существующим лестницам. На кровлях запроектирован эффективный утеплитель.

Внутренние стены и перегородки железобетонные, пеноблочные, отделанные или оштукатуренные с финишной отделкой по требованию Заказчика в соответствии с классом и функциональным назначением помещения.

Для пола автостоянки предусмотрено износостойкое и маслостойкое полимерное покрытие. В технических помещениях полы облицованы керамогранитной плиткой, в общественных помещениях и на лестницах – природным и искусственным камнем.

В общественных помещениях и в общих коридорах и холлах зоны апартаментов предусмотрено применение подвесных потолков со встроенными светильниками.

Предел огнестойкости каждой двери в соответствии со СНиП. Внутренние деревянные двери из МДФ с коробкой из твердой древесины стандартных размеров. Стальные двери применены в технических помещениях, где требуется высокий предел огнестойкости. В отделке полов и стен санитарных узлов применена керамическая плитка. Поверхность напольного покрытия – противоскользящая.

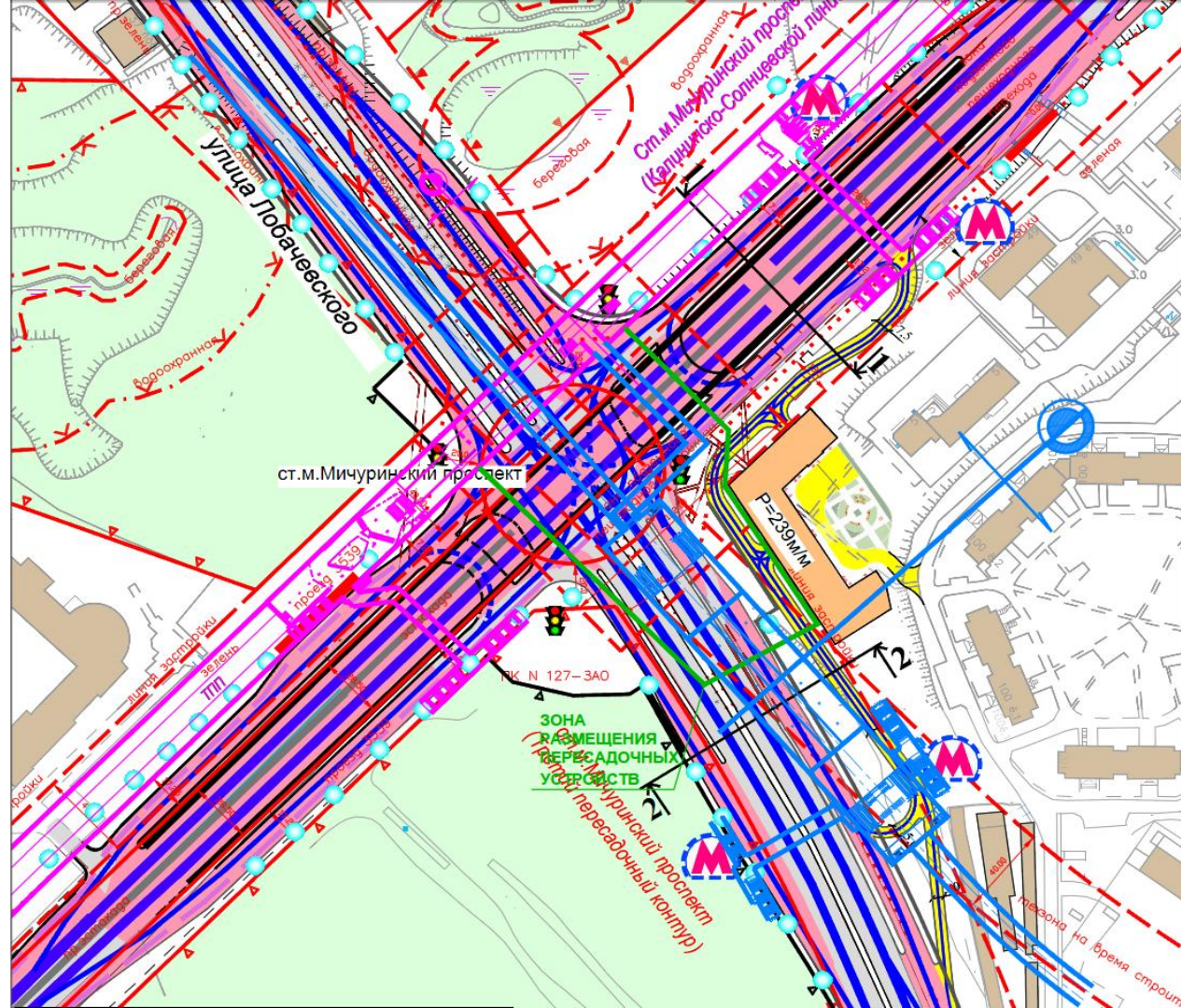
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

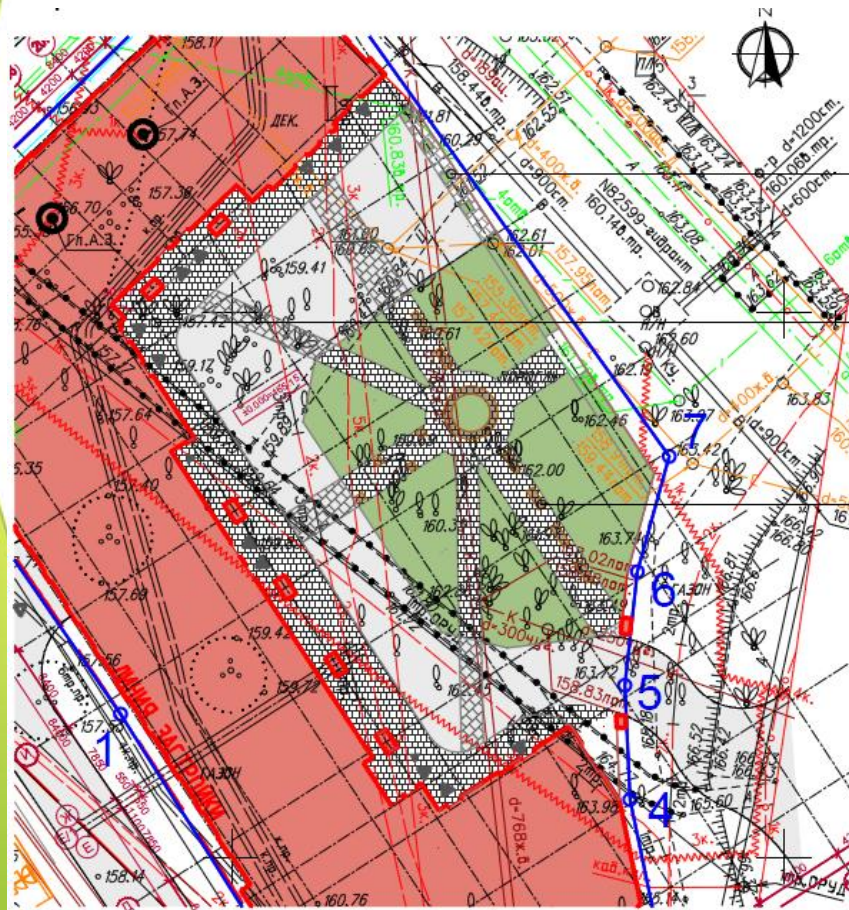
Наименование	Единица измерения	Количество
Площадь участка	га	0,45
Площадь застройки:	м ²	2415
Этажность:		
Надземная часть	эт.	23
Цокольная часть	эт.	1
Подземная часть	эт.	2
Общая площадь здания в т. ч.:	м ²	38760,0
Надземная часть	м ²	33360,0
Подземная часть	м ²	5400,0
Суммарная поэтажная площадь м ²	м ²	34400,0
Плотность застройки	тыс.м ² /га	76
Процент застроенности	%	53,7
Общая площадь офисных помещений	м ²	790,0
Общая площадь торговых помещений (бутиков)	м ²	168,0
Номера апартamentов	номер	199
Общая площадь апартamentов	м ²	27100,0
Площадь подземной автостоянки (без рамп)	м ²	4980,0
Количество м/мест в подземной автостоянке	м/м	155
Количество м/мест в открытой автостоянке	м/м	66
Строительный объем:	м ³	146590,0
Надземная часть	м ³	133370,0
Подземная часть	м ³	13220,0
Площадь озеленения (в уровне земли)	м ²	520,2
зимние сады		133,0
Верхняя отметка	м	85,100(250,25)

Две ветки метрополитена неглубокого залегания.

Станция метро «Мичуринский проспект» по ветке Калининско-Солневской линии – открытие 2016 год.

По второй кольцевой линии - начало работ 2017 год.





Точечное озеленение




Входная группа



Элементы благоустройства



Условные обозначения:

- | | |
|--|---|
|  Граница участка |  Озеленение |
|  Проектируемое здание |  Пешеходные зоны |
|  Внутренние проезды | |

Существующий
вид на
участок.

