

Общество с ограниченной ответственностью

«Арт Нуво»

107553, г. Москва, ул. Черкизовская Б., д. 30А, стр. 1. Тел. (495) 785-25-93

ОКПО96443825, ОГРН 1067746771355, ИНН/КПП 7718592726/771801001

Московский банк Сбербанка России ПАО г. Москва

Р/С № 40702810738290030078 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва Корр. счет № 3010181040000000225

БИК 044525225

Регистрационный номер СРО №127-091228-77 от 15.01.2010 г. Союза проектировщиков и архитекторов в малом и среднем бизнесе (номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-И-074-08122009)

Новое строительство

многоэтажного гаража-стоянки

по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, вл. 41А, корп. 1, корп. 2

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прометей»

Проектная документация

Раздел 1.

«Пояснительная записка»

Шифр 30.08.19 ПЗ

Арх. № 30.08.19 ПЗ

Г. Москва, 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Арт Нуво»

107553, г. Москва, ул. Черкизовская Б., д. 30А, стр. 1. Тел. (495) 785-25-93

ОКПО96443825, ОГРН 1067746771355, ИНН/КПП 7718592726/771801001

Московский банк Сбербанка России ПАО г. Москва

Р/С № 40702810738290030078 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва Корр. счет № 30101810400000000225

БИК 044525225

Регистрационный номер СРО №127-091228-77 от 15.01.2010 г. Союза проектировщиков и архитекторов в малом и среднем бизнесе (номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-И-074-08122009)

Новое строительство

многоэтажного гаража-стоянки

по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, вл. 41А, корп. 1, корп. 2

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прометей»

Проектная документация

Раздел 1.

«Пояснительная записка»

Шифр 30.08.19 ПЗ

Арх. № 30.08.19 ПЗ

Генеральный директор, ГИП

И.Л.Ярмак

Главный архитектор проекта

П.Н. Румянцев

Г. Москва, 2019 г.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

СОДЕРЖАНИЕ

		Лист
	СПРАВКА ГИПа	4
	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	5
	Приложения:	
1	Задание на разработку проектной документации. Копия	
2	Градостроительный план земельного участка №RU77-131000-002598. Копия	
3	Градостроительный план земельного участка №RU77-131000-002566. Копия	
4	Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-000098 от 25.10.2011 г.	
5	Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-000099 от 25.10.2011 г. от 25.10.2011 г.	
6	Договор подряда на выполнение проектных работ №30/08/19 от 30.08.2019 г. Копия	
7	ТУ на технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «МОЭСК» энергопринимающих устройств от 04.10.2019 г. №И-19-00-627063/125/МС	
8	ТУ подключения к тепловым сетям ПАО «МОЭК» от 04.02.2019 г.	
9	ТУ АО Мосводоканал от 01.09.2019 г.	
10	Гарантийные обязательства ООО «Ремстрой ЛТД» - балансодержателя объектов инженерно-технического обеспечения, через которые предполагается осуществить технологическое присоединение проектируемого объекта по ТУ ресурсоснабжающих организаций.	
	Выписка СРО – 3 листа	

Приложения к разделу «Пояснительная записка»:

Взам. Инв. №	1.	Отчет об инженерно-геологическом обследовании земельного участка, выполненного компанией Научно-производственным обществом с ограниченной ответственностью «Новая экологическая экспертиза» (НПО «НОЭКС») в октябре 2019 года: «Отчет по инженерно-геологическим изысканиям для разработки проектной документации по объекту «Многоэтажный гараж-стоянка» расположенный по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, вл. 41А, корп. 1, корп. 2.								
Подп. и дата	2.	Отчет по инженерно-экологическим изысканиям для разработки проектной документации по объекту «Многоэтажный гараж-стоянка» расположенный по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, вл. 41А, корп. 1, корп. 2.								
Инв. № подл.		Изм.	Копия	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Г. Москва, Коровинское шоссе, вл. 41А, корп. 1, корп. 2 Шифр 30.08.19 ПЗ		
		ГИП		Ярмак				Стадия	Лист	Листов
		ГАП		Румянцев				П	2	
		Новое строительство многоэтажного гаража-стоянки					ООО «Арт Нуво» г. Москва			

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Исходные данные и основание для разработки проектной документации.

Проектирование нового строительства Многоэтажного гаража-стоянки на 404 машино-места по адресу г. Москва, Коровинское шоссе, вл.41 А, корп. 1, корп. 2 выполнено на основании:

- Решения застройщика (Приказ по ООО «Управляющая компания Прометей»), Договора подряда на выполнение проектных работ от 30.08.2019 г. №30/08/19 между Заказчиком - ООО «Управляющая компания Прометей» и Подрядчиком – ООО «Арт Нуво».
- Задания на проектирование Заказчика от 02.09.2019 г., согласованного с Подрядчиком.
- Градостроительного плана земельного участка №RU77-131000-002598, утвержденного Приказом МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ от 15.09.2010 г. №1389, подготовленным для земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002016:1000 площадью 6 075 кв. м для размещения гаражного объекта на 400 машино-мест,
- Градостроительного плана земельного участка №RU77-131000-002566, утвержденного Приказом МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ от 03.09.2010 г. №1310, подготовленного для земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002016:1001 площадью 5 326 кв. м для размещения гаражного объекта на 350 машино-мест.
- Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-000098 от 25.10.2011 г. с дополнительным соглашением № И-09-000098/- от 02.06.2014г. и Дополнительным соглашением от 30 июля 2018 г.
- Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-000099 от 25.10.2011 г. от 25.10.2011 г. с дополнительным соглашением № И-09-000099/- от 02.06.2014 г. и Дополнительным соглашением от 30 июля 2018 г.
- Проектирование проводилось на базе инженерно-геологического и инженерно-экологического обследований земельного участка, выполненного компанией Научно-производственным обществом с ограниченной ответственностью «Новая экологическая экспертиза» (НПО «НОЭКС») в октябре 2019 года.

Проектные материалы были рассмотрены и одобрены на Архитектурном совете Москомархитектуры от 8.08.2019 г. (№32).

На сегодняшний день земельные участки свободны от капитальной застройки.

Функционирование проектируемого объекта Гаража-стоянки обеспечивается путем присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, принадлежащим компании ООО

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Шифр 30.08.19 ПЗ	Лист
			3							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

«Ремстрой ЛТД» на правах собственности, расположенным на участке по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, д. 8а, смежном к участку проектируемого объекта на основании технических условий, выданных соответствующими ресурсоснабжающими организациями города Москвы:

- ТУ на технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «МОЭСК» энергопринимающих устройств от 04.10.2019 г. №И-19-00-627063/125/МС
- ТУ подключения к тепловым сетям ПАО «МОЭК» от 04.02.2019 г.
- ТУ АО Мосводоканал от 01.09.2019 г. на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения
- Документы, соответствующие условиям присоединения к существующим системам водопровода, канализации, теплоснабжения, а также электроснабжения приведены в Приложении.

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

1) Назначение объекта – многоэтажный гараж-стоянка

Согласно ГПЗУ функциональное назначение объекта – гаражный объект. После вступления в силу Постановления Правительства Москвы от 28.03.2017 N 120-ПП "Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы" участку строительства присвоен код 4.9.0 (№64) «Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных». Проектируемое двух этажное с подвалом отдельно стоящее отапливаемое здание Гаража-стоянки предназначено для постоянного хранения легковых автомобилей с двигателями на бензиновом и дизельном топливе, малого и среднего классов, в том числе 14 автомобилей инвалидов-колясочников.

С точки зрения функциональной организации в здании Гаража-стоянки предусмотрены: служебные помещения для обслуживающего и дежурного персонала (контрольные и кассовые пункты, диспетчерская, охрана), санитарные узлы (в том числе, приспособленные для МГН).

2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности, которых влияют на их безопасность.

Объект нового строительства не относится к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности, которых влияют на их безопасность

3) возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения.

По сложности инженерно-геологических условий, данная площадка была отнесена ко

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Шифр 30.08.19 ПЗ	

II категории сложности (СП 47.13330.2012 прил. А).

Из инженерно-геологических процессов развиты:

- подтопление - территория изыскания находится в потенциально подтопленном состоянии по отношению к надморенному водоносному горизонту при заглублении фундаментов на 2,4 м.

- морозное пучение – подвержены грунты ИГЭ-1,2 которые характеризуются как среднепучинистые.

Глубина сезонного промерзания на площадке рассчитана по худшему показателю и составляет **1,63 м**. В зону сезонного промерзания попадают грунты ИГЭ-1, ИГЭ-2 (при разработке котлована).

Грунты ИГЭ-1 ($E_{fn}=0.04$) согласно п.6.8.8 СП 22.13330 среднепучинистые

Грунты ИГЭ-2 ($E_{fn}=0.06$) согласно п.6.8.8 СП 22.13330 среднепучинистые

- карстово-суффозионная опасность территории. По данным бурения скважины 3 вскрытая мощность юрских водоупорных отложений, представленных глинами твердой консистенции на участке строительства составляет более 10 м. В соответствии с инструкцией по инженерно-геологическим и геоэкологическим изысканиям в г. Москве [26] изучаемая территория относится к неопасной зоне проявлений карстово-суффозионных процессов.

Таким образом, в соответствии с приложением Е, СП 116.13330.2012, участок изысканий отнесен к категории VI: **провалообразование исключается.**

4) принадлежность к опасным производственным объектам; многоэтажный гараж-стоянка не относится к опасным производственным объектам.

5) Гараж стоянка относится:

- По степени огнестойкости II
- По конструктивной пожарной опасности к классу «СО»
- По взрывопожарной и пожарной опасности к категории «В»
- По функциональной пожарной опасности к классу Ф5.2

б) наличие помещений с постоянным пребыванием людей:

Помещение охраны, диспетчерская, административные и служебные помещения (дирекция, бухгалтерия и пр.)

7) уровень ответственности– II (нормальный).

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Шифр 30.08.19 ПЗ	

Основные технико-экономические показатели

Наименование	Единица измерения	Количество
Показатели по архитектурно-строительной части		
- площадь участка	Га	1,1401
- площадь застройки	м ²	5258,0
- общая площадь здания	м ²	13962,7
- площадь озеленения	м ²	1746,0
Строительный объем	м ³	54984,9
Количество этажей		3, в т.ч. 1 подв
Максимальная высотная отметка здания	м	14,3
Показатели по инженерному обеспечению		
- водоснабжение	м ³ /сут	3,43
- водоотведение	м ³ /сут	1,33
- горячее водоснабжение	м ³ /сут	0,48
- теплоснабжение общее	Гкал/час	0,542
в том числе:		
- на отопление	Гкал/час	0,160
- на вентиляцию	Гкал/час	0,382
- на горячее водоснабжение	Гкал/час	0
Электроснабжение		
Установленная мощность 1 кат.	кВт	101,14
Установленная мощность 3 кат.	кВт	187,93
в том числе:		
- технологическое оборудование	кВт	9,96
- электрическое освещение	кВт	28,4
- вентиляция	кВт	96,7
Расчетная мощность 1 кат	кВА	116
Расчетная мощность 3 кат	кВА	164,6
Количество машино-мест	Шт.	404

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Шифр 30.08.19 ПЗ

Лист

6

Основные сведения ГПЗУ и регламентируемые показатели

Наименование показателей	Проект	Участок 1 (ГПЗУ №RU77-131000-002598)	Участок 2 (ГПЗУ №RU77-131000-002566)
1	2	3	4
Вид разрешенного использования земельного участка	Гаражный объект	Гаражный объект	Гаражный объект
Назначение объекта капитального строительства	Гараж стоянка	Не установлены	Не установлены
Площадь землеотвода, га	1,1401 Га	0,6075	0,5326
Площадь застройки, м ²	5258,0	не установлено	не установлено
Высота (максимальная верхняя отметка), м	14,3	21,8	21,8
Количество этажей (подземных/надземных)	1/2	не установлено	не установлено
Максимальная общая площадь объекта (суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен), м ²	9883,9, в т.ч. для участка 1 – 5271,4 для участка 2 – 4612,5	16095,8	13880,6
Количество машино-мест	404, в т.ч. для участка 1 - 215 для участка 2 - 189	400	350

Сведения о категории земель, на которых будет располагаться объект капитального строительства

Город Москва. Земли населенных пунктов. Производственная зона №46 «Коровино».

Сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов конструктивных элементов здания.

При выполнении расчетов конструкций Объекта использована Программа прочностного анализа и проектирования строительных систем и конструкций SCAD. Сертификат соответствия РОСС RU.СП15.Н00460. Гарантийное обязательство от 16.07.2007 г. №5078м на передачу и сопровождение проектно-вычислительного комплекса SCAD Office.

Инов. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

						Шифр 30.08.19 ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

Обоснование возможности осуществления строительства объекта капитального строительства по этапам строительства с выделением этих этапов.

Согласно принятым конструктивным и объемно-планировочным решениям строительство может быть осуществлено в 1 этап.

Заверение проектной организации

Проектная документация на строительство многоэтажного гаража-стоянки по адресу: г. Москва, Коровинское шоссе, вл.41 А, корп. 1, корп. 2 разработан в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, техническими регламентами, государственными нормами, правилами, стандартами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, а также с соблюдением технических условий и предусматривает мероприятия, обеспечивающие конструктивную надежность, взрывопожарную и пожарную безопасность объекта, защиту населения и устойчивую работу объекта в чрезвычайных ситуациях, защиту окружающей природной среды при его эксплуатации и отвечает требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Инженерно-геологические изыскания выполнены в полном объеме, соответствуют нормативным документам и достаточны для разработки проектной документации.

Главный инженер проекта

Ярмак И.Л.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Шифр 30.08.19 ПЗ						Лист
						8