ΓΟΡΠΡΟΕΚΤ

Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.



Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.	Содержание	000 "Горпроект" г. Москва	
Перспективные изображения №1–10	30-39		
Северный фасад	29		
Восточный фасад	28		
Южный фасад	27		
Западный фасад	26		
Разрез 2-2	25		
Paspes 1-1	24		
План двенадцатого этажа	23		
План одиннадцатого этажа	22		
План десятого этажа	21		
План девятого этажа	20		
План восьмого этажа	19		
План седьмого этажа	18		
План шестого этажа	17		
План пятого этажа	16		
План четвертого этажа	15		
План третьего этажа	14		
План второго этажа	13		
План первого этажа	12		
План подземного этажа	11		
Компоновочная схема	10		
Схема генплана	9		
Опорный план	8		
Фотофиксация существующего положения	7		
Ситуационный план и ортофотоплан	6		
Схема размещения рассматриваемой территории в г. Москве	5		
Пояснительная записка	2-4		
Содержание	1		
Содержание	Cmp		

Формат

Пояснительная записка

Буклет выполнен на основании:

- Технологического задания на разработку буклета;
- Анализа территории для оценки возможности размещения инновационного научного центра с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Обследование существующего положения участка

Рассматриваемый участок по адресу: Нижняя Красносельская ул., д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17, 21 и Ольховская ул., д. 14, стр. 1–5, 7–9 расположен на территории Центрального административного округа, за пределами Садового кольца на территории района Басманный, в квартале № 1047, ограниченного:

- Ольховской цлицей,
- Нижней Красносельской улицей,
- Елоховским проездом,
- Новорязанской улицей.

Ближайшая станция метро — «Красносельская» Сокольнической линии Московского метрополитена.

Участок расположен в северной части квартала, за линией застройки. Земельный участок преимущественно имеет асфальтовое покрытие, зеленые насаждения имеются в небольшом количестве. По периметру земельного участка ограждений не установлено, на въезде установлен шлагбаум. В настоящее время на участках расположены нежилые здания, подлежащие сносу.

Рассматриваемый участок ограничен:

- на северо-западе улично-дорожной сетью Ольховской улицы;
- на западе, юго-западе, юге, востоке, северо-востоке территорией земельных участков нежилых зданий.

Согласно проведенному анализу на рассматриваемом участке расположены пятнадцать нежилых строений:

- по адресу: Красносельская Нижняя ул., д. 40/12, корп. 1 одноэтажное кирпичное нежилое здание (административно-бытовое) 1960 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 355 кв. м.;
- по адресу: Красносельская Нижняя ул., д. 40/12, корп. 4 одноэтажное кирпичное нежилое здание (производственное) с одним подземным этажом 1900 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 3273 кв. м.;
- по адресу: Красносельская Нижняя ул., д. 40/12, корп. 6 двухэтажное кирпичное нежилое здание (производственное) 1900 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 2541 кв. м.;
- по адресу: Красносельская Нижняя ул., д. 40/12, корп. 7— двухэтажное кирпичное нежилое здание (складское) 1900 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь—1156 кв. м.:
- по адресу: Красносельская Нижняя ул., д. 40/12, корп. 16 одноэтажное кирпичное нежилое здание (административно-бытовое) 1960 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 204 кв. м.;
- по адресу: Красносельская Нижняя ул., д. 40/12, корп. 17 одноэтажное металлическое нежилое здание (складское) 1974 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 521 кв. м.:

- по адресу: Красносельская Нижняя ул., д. 40/12, корп. 21 двухэтажное кирпичное нежилое здание 1982 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 688 кв. м.;
- по адресу: Ольховская ул., д. 14, стр. 1 двухэтажное кирпичное нежилое здание (складское) 1917 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 256 кв. м.;
- по адресу: Ольховская ул., д. 14, стр. 2 одноэтажное кирпичное нежилое здание 1917 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 432 кв. м.;
- по адресу: Ольховская ул., д. 14, стр. 3 двухэтажное кирпичное нежилое здание (производственное) 1917 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 725 кв. м.;
- по адресу: Ольховская ул., д. 14, стр. 4— двухэтажное кирпичное нежилое здание (производственное) с одним подземным этажом 1917 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 1311 кв. м.;
- по адресу: Ольховская ул., д. 14, стр. 5 одноэтажное кирпичное нежилое здание с двумя подземными этажами 1917 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 703 кв. м.;
- по адресу: Ольховская ул., д. 14, стр. 7 одноэтажное кирпичное нежилое здание с одним подземным этажом 1917 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 159 кв. м.;
- по адресу: Ольховская ул., д. 14, стр. 8 одноэтажное кирпичное нежилое здание (производственное) с одним подземным этажом 1917 года постройки. Согласно данным БТИ общая площадь 335 кв. м.;
- по адресу: Ольховская ул., д. 14, стр. 9 одноэтажное кирпичное нежилое здание (складское). Согласно данным БТИ общая площадь 16 кв. м.

Земельно-правовые отношения

- Договор безвозмездного временного пользования М-01-601637 / Действует (с 18.04.2001 по 18.04.2002) для учебных целей, площадью 4500 кв. м, землепользователь Государственное унитарное предприятие "Учебнопроизводственные мастерские Московского авиационного техникума им. Н. Н. Годовикова" (кадастровый номер участка 77:01:0003020:16);
- Договор краткосрочной аренды земельного участка M-01-512135 / Не действует (с 28.04.2005 по 01.11.2008) для эксплуатации зданий под административные цели, площадью 3530 кв. м., землепользователь Общество с ограниченной ответственностью «Интэко» (кадастровый номер участка 77:01:0003020:38);
- Договор краткосрочной аренды земельного участка M-01-512137 / Не действует (с 28.04.2005 по 01.11.2008) для эксплуатации зданий под административные цели, площадью 7500 кв. м., землепользователь Общество с ограниченной ответственностью «Интэко» (кадастровый номер участка 77:01:0003020:46);
- Договор краткосрочной аренды земельного участка M-01-512134 / Не действует (с 28.04.2005 по 01.11.2008) для эксплуатации зданий под административные цели, площадью 2900 кв. м, землепользователь Общество с ограниченной ответственностью «Интэко» (кадастровый номер участка 77:01:0003020:50).

ГАП Смоленская О.В

Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Пояснительная записка

ООО "Горпроект" г. Москва

•

Оценка возможности планириемого строительства

В соответствии с предпроектными проработками, представленными заказчиком, проектом предлагается строительство инновационного научного центра с одноуровневым подземными паркингом. Строительство предполагается на месте сноса расположенных на участке нежилых строений. Композиция проектируемого объекта включает размещение комплекса научного центра вытянутой сложной формы в плане, что обусловлено конфигурацией рассматриваемого участка. Озеленение территории решено с учетом проектируемых проездов и тротуаров. Основные въезды и выезды осуществляются с проезжей части Ольховской улицы. Организация въезда/выезда в подземный гараж осуществляется с Ольховской и Нижней Красносельской улици.

Предложенный вариант строительства отдает дань почтения, сложившейся планировочной структуре квартала, обеспечивая нормативную освещенность в существующих и проектируемых зданиях. Озеленение двора решено с учетом проектируемых проездов и тротуаров.

В соответствии с предоставленными данными заказчика на участке размещается малоэтажные нежилые здания общей площадью около 12675 кв.м.;

Общая площадь после осуществления проекта составит 71146 кв.м.

Подземное пространство используется под технические помещения и для парковки автотранспорта.

В связи с увеличением площади застройки с 12 тыс. до 71 тыс. кв. м значительно увеличится количество рабочих мест — с 1500 до 8875

Баланс участка проектируемого объекта

№ n.n.	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели по существующему положению	%	Показатели по проекту	%
1	Площадь участка всего, в том числе:	sa	1,23	100	1,23	100
1.1	Площадь застройки участка	sa	0,8	65	0,643	52
1.2	Площадь искуственных поверхностей	sa	0,4	33	0,527	43
1.3	Площадь озелененной территории	sa	0,03	2	0,06	5

Технико-экономические показатели проектируемого объекта

№ п.п.	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество
1	Площадь участка (ориентировочная)	۶a	1,23
2	Площадь застройки	кв.м.	6431
3	Общая площадь здания всего, в том числе:	кв.м.	71146
	надземная	кв.м.	62408
	подземная	кв.м.	8738
4	Ориентировочная суммарная поэтажная площадь наземной части здания в габаритах наружных стен	кв.м.	62430
5	Этажность:		
	надземная	Этаж	4-7-10-12
	подземная	Этаж	1
6	Строительный объем, в том числе:		226797
	надземной части		197797
	подземной части		29000
7	Плотность застройки участка	тыс. кв. м./га	0,52
8	Процент застроенности территории	%	52
9	Верхняя отметка	М	42,1
10	Количество машиномест:		
	по расчету		283
	по проекту		261

Состав помещений:

На первом и втором этажах предусмотрено размещение под торговлю, фудкорт. На третьем и четвертом этажах предусмотрены помещения под офисы и фудкорт. На пятом, шестом и седьмом этажах предусмотрены помещения под офисы и фитнес. На восьмом, девятом этажах помещения под офисы. На девятом, десятом и одиннадцатом этажах расположен отель.

ГАП Смоленская О.В

Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Пояснительная записка

ООО "Горпроект" г. Москва

1. На первом этаже расположены: —помещения торговли — 2943,4м2, —фудкорт — 430,7м2, —санузлы — 434,9м2, —подсобные — 139,6м2, —лестницы — 278 м2, —коридоры, холлы — 1507,2м2	2. На втором этаже расположены: -помещения торговли — 3194,5м2, -фудкорт — 430,7м2, -санузлы — 434,7м2, -подсобные — 139,6м2, -лестницы — 278 м2, -коридоры, холлы—1433,5м2	3.На третьем этаже расположены: -офисы - 3093,2м2, -фудкорт - 751,4м2, -санузлы - 434,9м2, -подсобные - 203,3м2, -лестницы - 251 м2, -коридоры, холлы-895м2
4. На четвертом этаже расположены: -офисы - 3093,2м2, -фудкорт - 751,4м2, -санузлы - 434,9м2, -подсобные - 203,3м2, -лестницы - 251 м2, -коридоры, холлы-895м2	5. На пятом этаже расположены: -офисы - 2834,3м2, -санузлы - 335,1м2, -лестницы - 224м2, -помещения фитнеса - 393,8м2 -коридоры, холлы - 1213м2	6. На шестом этаже расположены: -офисы - 2834,3м2, -санузлы - 335,1м2, -лестницы - 224м2, -помещения фитнеса - 393,8м2 -коридоры, холлы - 1213м2
7. На седьмом этаже расположены: -офисы - 2834,3м2, -санузлы - 335,1м2, -лестницы - 224м2, -помещения фитнеса - 393,8м2 -коридоры, холлы - 1213м2	8. На восьмом этаже расположены: -офисы - 2834,3м2, -санузлы - 314,2м2, -лестницы - 116 м2, -коридоры, холлы-1114,9м2	9. На девятом этаже расположены: -офисы - 2761,2м2, -санузлы - 314,2м2, -лестницы - 116 м2, -коридоры, холлы-1100,7м2
10. На десятом этаже расположены: -отель – 2761,2м2, -спа салоны –314,2м2, -лестницы – 116 м2, -коридоры,	11. На одиннадцатом этаже расположены: -отель — 938,06м2, -спа салоны — 84,49м2, -лестницы — 27 м2, -коридоры,	12. На двенадцатом этах расположены: -отель — 938,06м2, -спа салоны — 84,49м2, -лестницы — 27 м2, -коридоры,

холлы-250,45м2

<u>Расчёт нормативной обеспеченности машино-местами проектируемого</u> <u>объекта</u>

Расчёт нормативной обеспеченности машино-местами проектируемого объекта произведён в соответствии с приложением к постановлению Правительства Москвы от 23.12.2015г. № 945-1111 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы МГСН 1.01-99», табл.9.3.2.

Рассматриваемый объект расположен на расстоянии около 570 метров (по воздушной прямой) от станции скоростного внеуличного транспорта— «Красносельская» Сокольнической линии Московского метрополитена.

При расчёте машино-мест значение расчетного показателя определяли согласно таб.6.1,6.2,6.3,6.4 (приложения1-6 ППМ №945-ПП от 23.12.2015г и МГСН 1.0199 таб.8.3).

№ п.п.	Объекты посещения	Единицы измерения	1 м/м на следующее количество расчетных единиц	Требуется по нормативу
1	2	3	4	5
1	инновационный научный центр (3.9)	62430 кв.м. в габаритах наружных стен	1м/м на 220 кв.м. суммарная поэтажная площадь	283 м/м
2	Неоδходимо			283 м/м
3	Предусмотрено			261 m/m

^{*)}с учетом уточняющих коэффициентов КЗ и К2

Обеспеченность проектируемого объекта местами организованного хранения автотранспорта составляет 100%.

Формула расчета парковок для постоянного хранения автотранспортных средств: Nn=S/S1*K3*K2, где:

Nn — количество парковочных мест временного хранения автотранспортных средств;

S – суммарная поэтажная площадь объекта;

S1 – показатель суммарной поэтажной площади объекта на одно машино-место для временного хранения автотранспортных средств;

КЗ – уточняющий коэффициент урбанизации; (0,75)

K2 — уточняющий коэффициент к расчетному количеству парковок в зависимости от доступности территории городским общественным пассажирским транспортом. (0,85)

ГАП Смоленская О.В

холлы-1100,7м2

Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

холлы-250,45м2

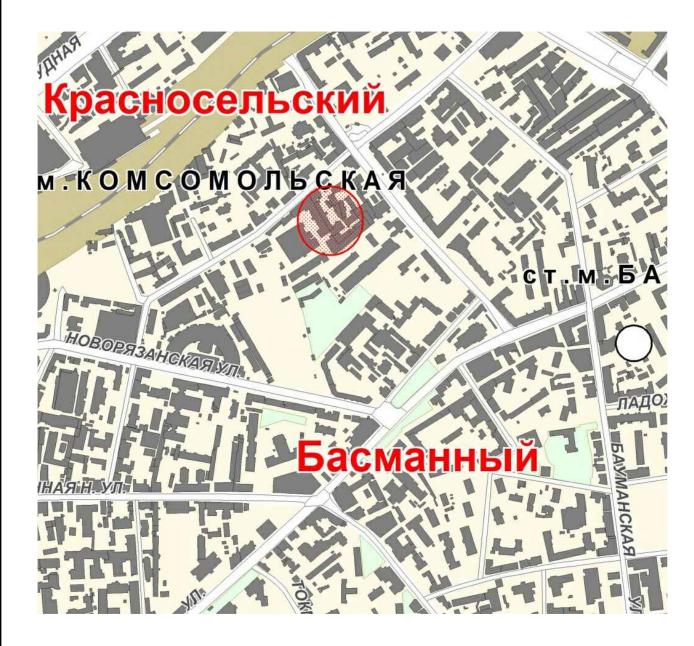
Пояснительная записка

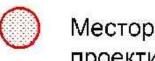
ООО "Горпроект" г. Москва



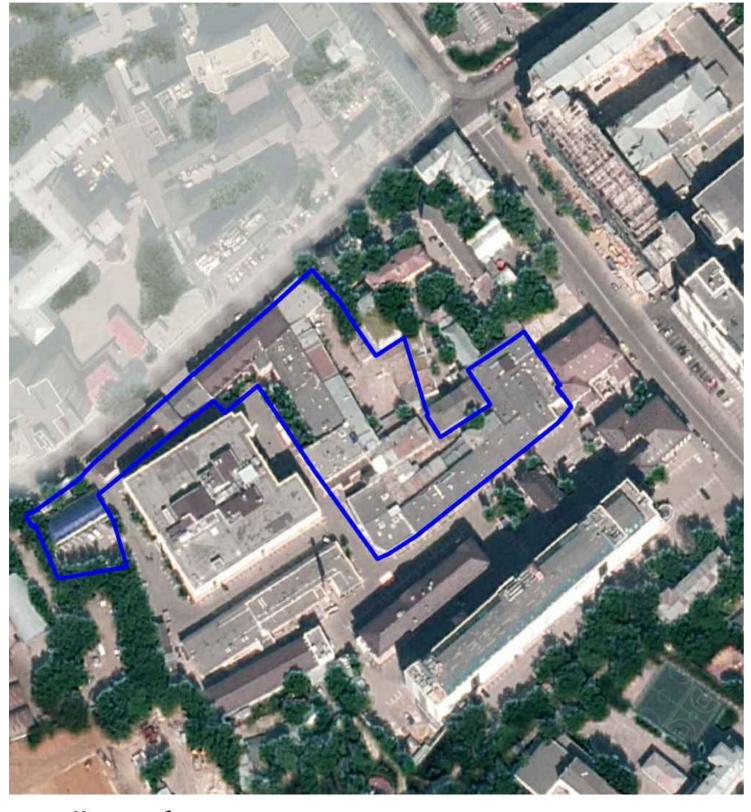
Ситуационный план

Ортофотоплан





Месторасположение проектируемого объекта



Условные обозначения:

граниша рассматриваемого участка

ГАП Смоленская О.В.

Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Ситуационный план и ортофотоплан

ООО "Горпроект" г. Москва

 ϵ

Фотофиксация существующего положения









ГАП Смоленская О.В.

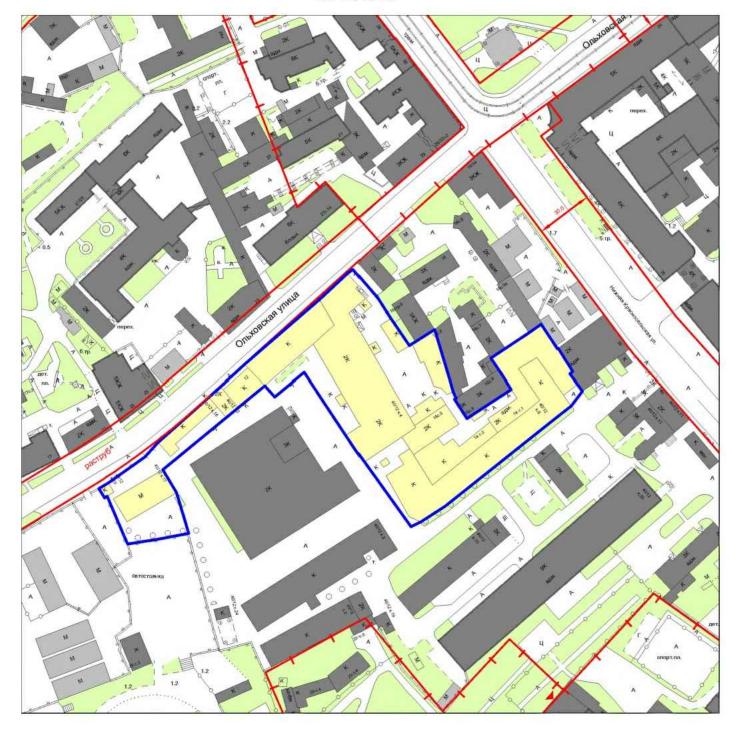
Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Фотофиксация существующего положения

000 "Горпроект" г. Москва

Опорный план

M 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

участок фактического использования S уч. = 1,23 га

Линии градостроительного регулирования

красные линии

границы охранных зон памятников истории и культуры

границы особо охраняемых природных территорий

Существующее использование территории

существующая капитальная застройка

существующая некапитальная застройка

существующие зеленые насаждения

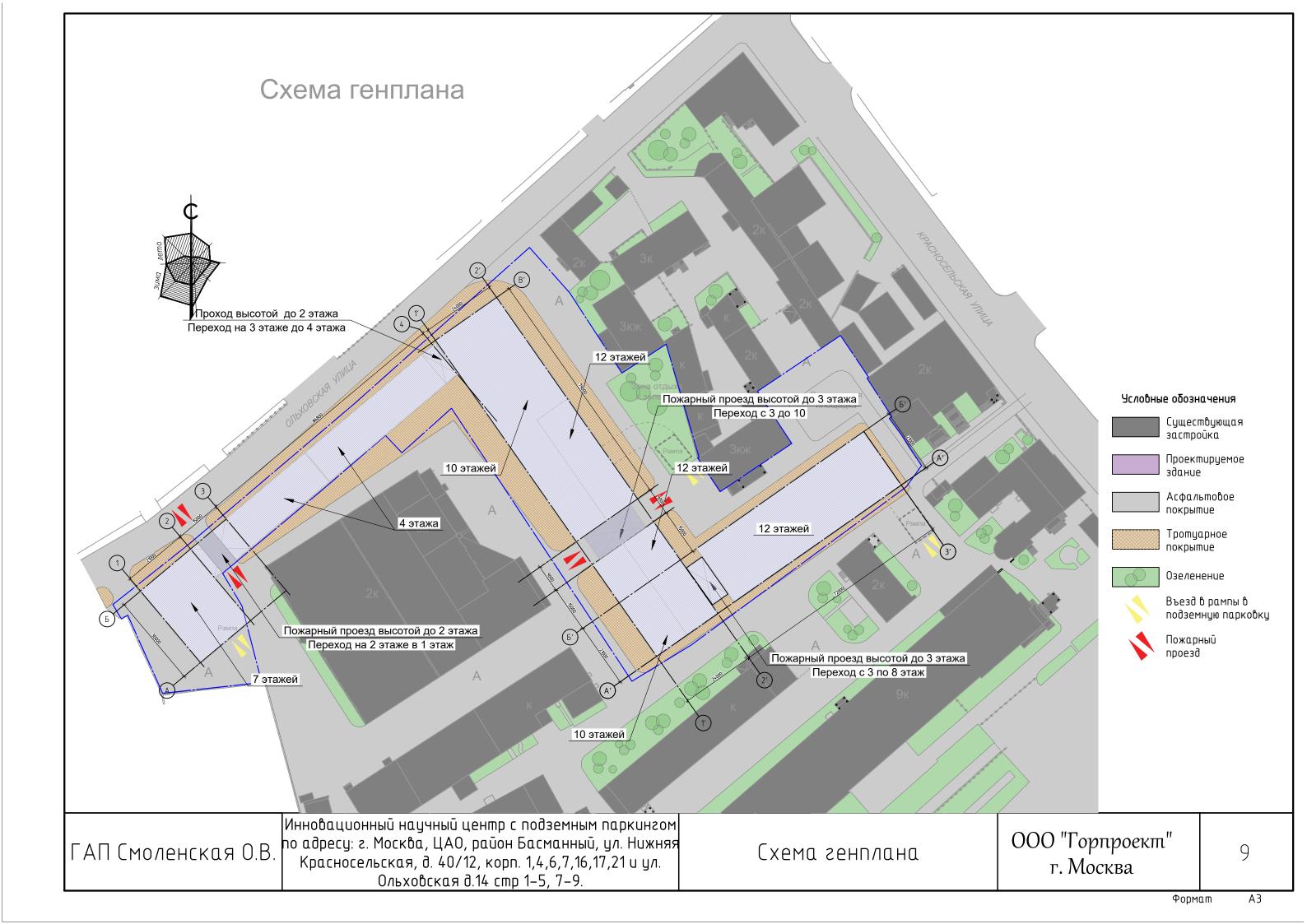
застройка предлагаемая к сносу

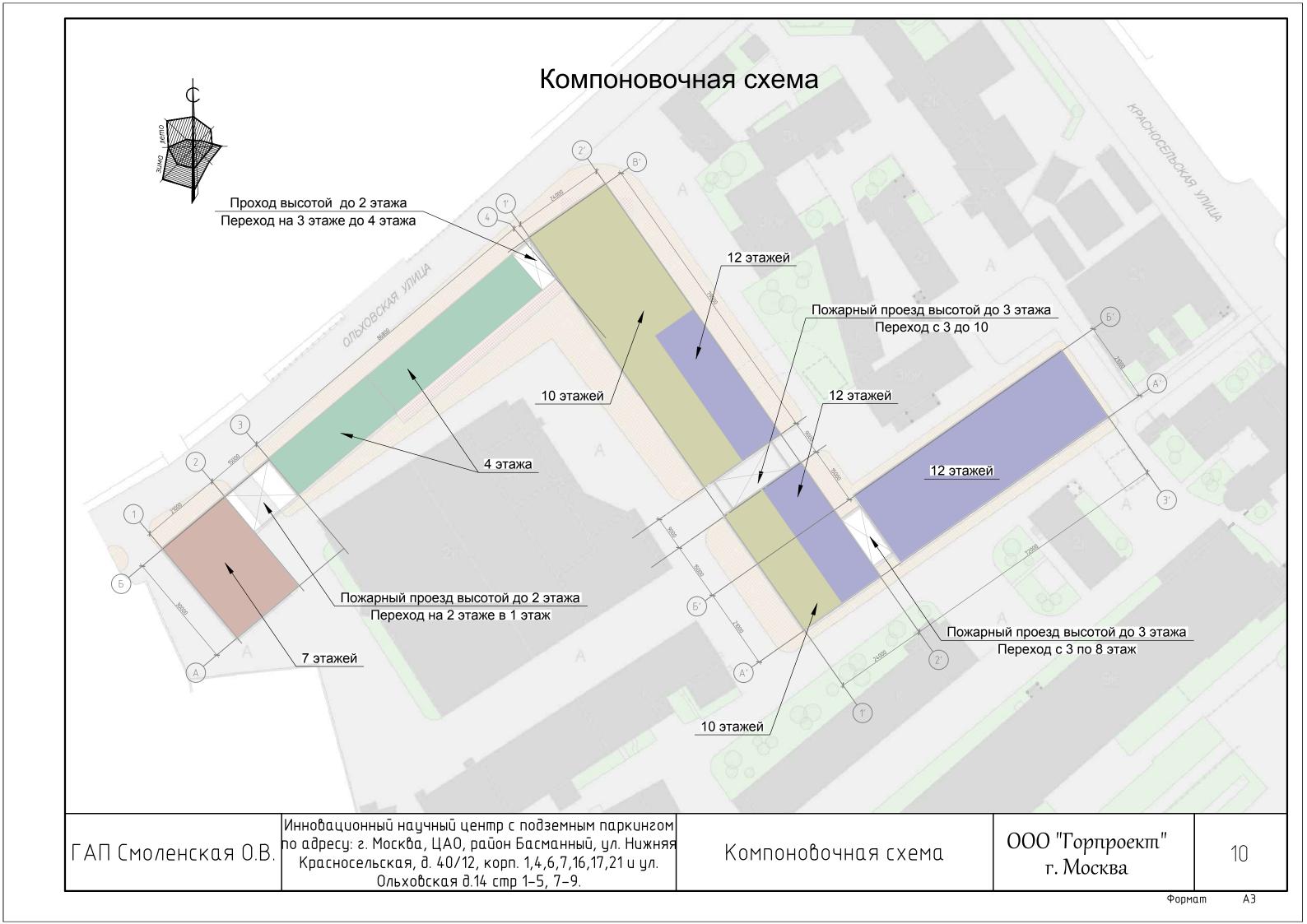
ГАП Смоленская О.В.

Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1-5, 7-9.

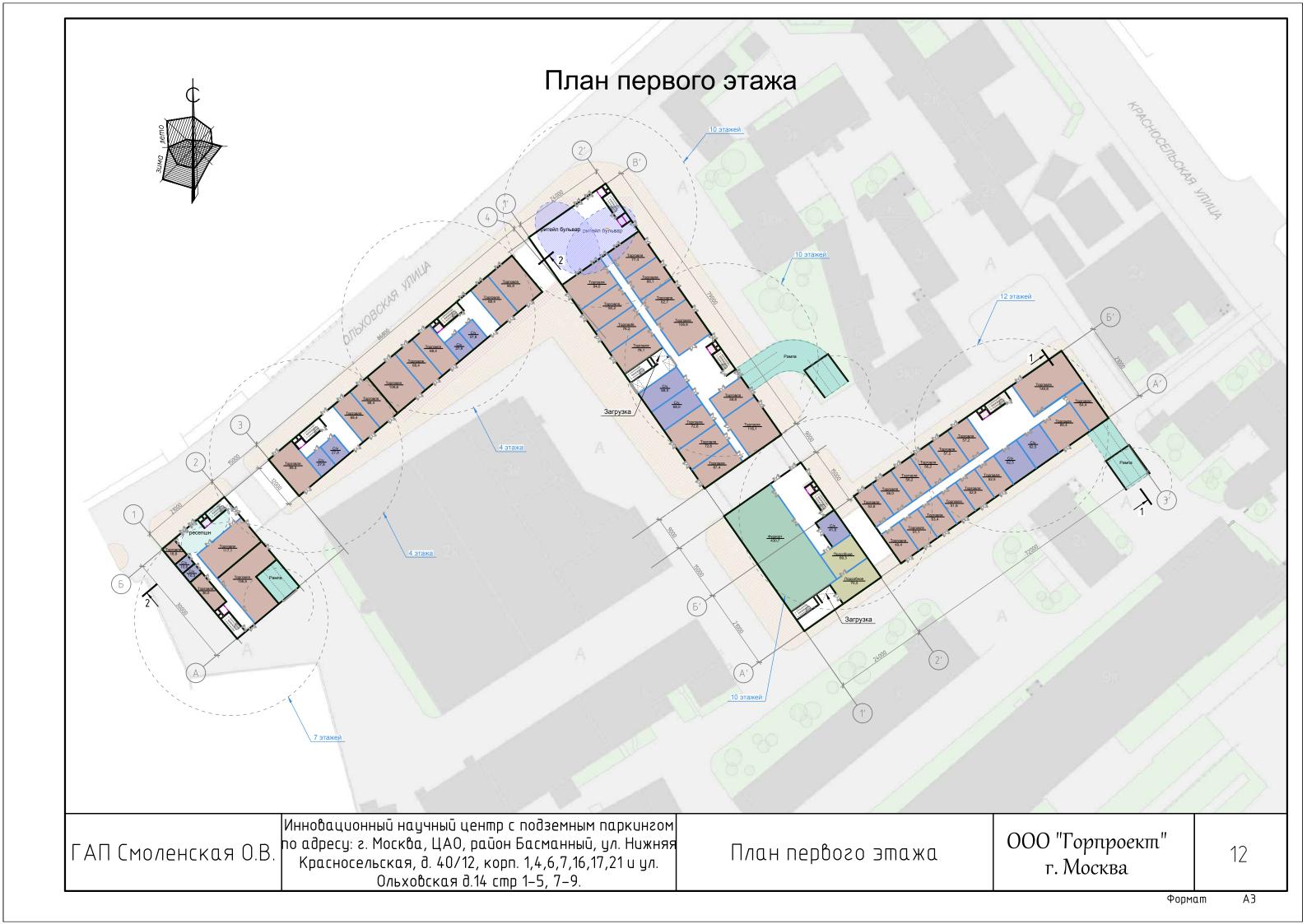
Опорный план

000 "Горпроект" г. Москва

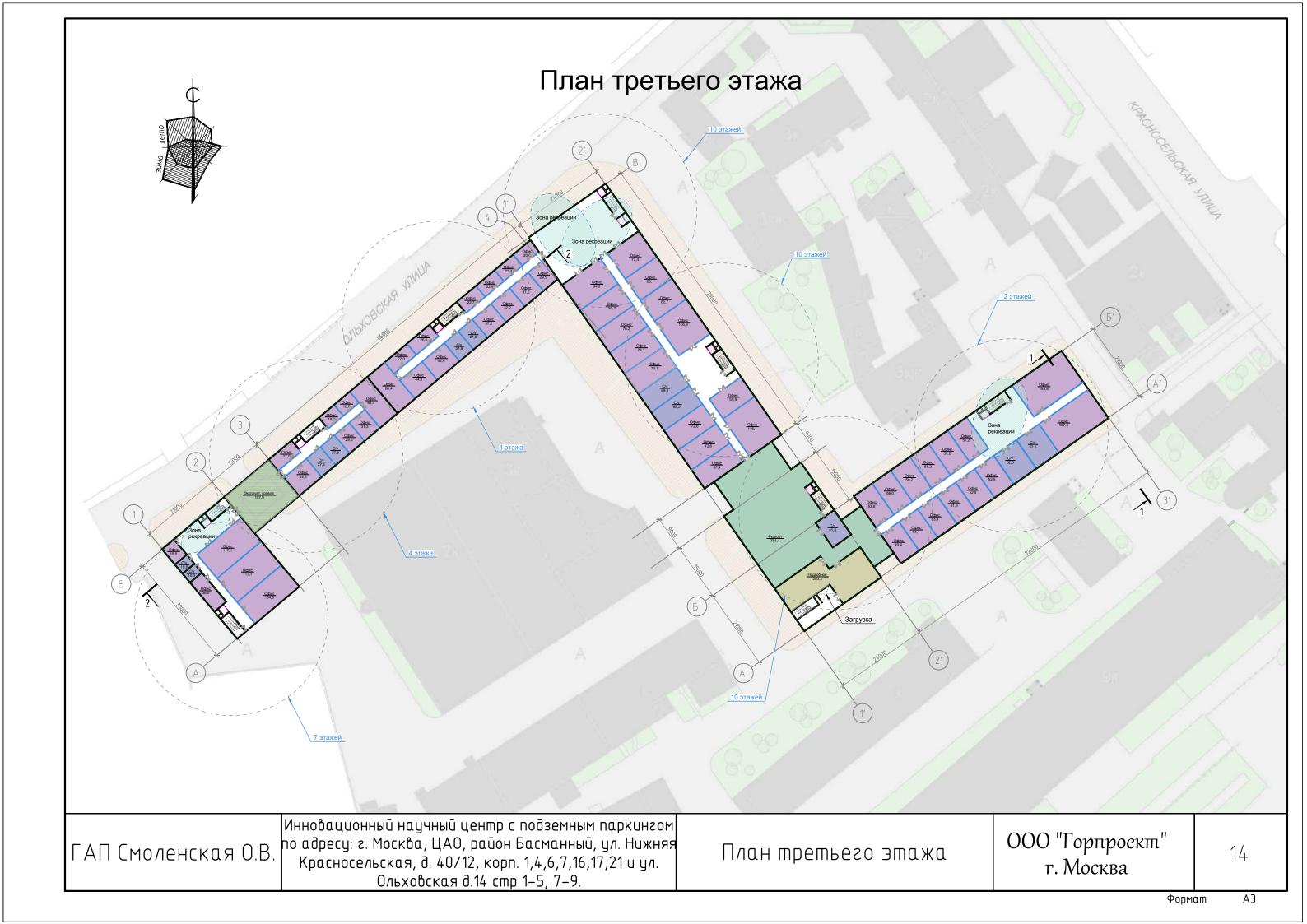


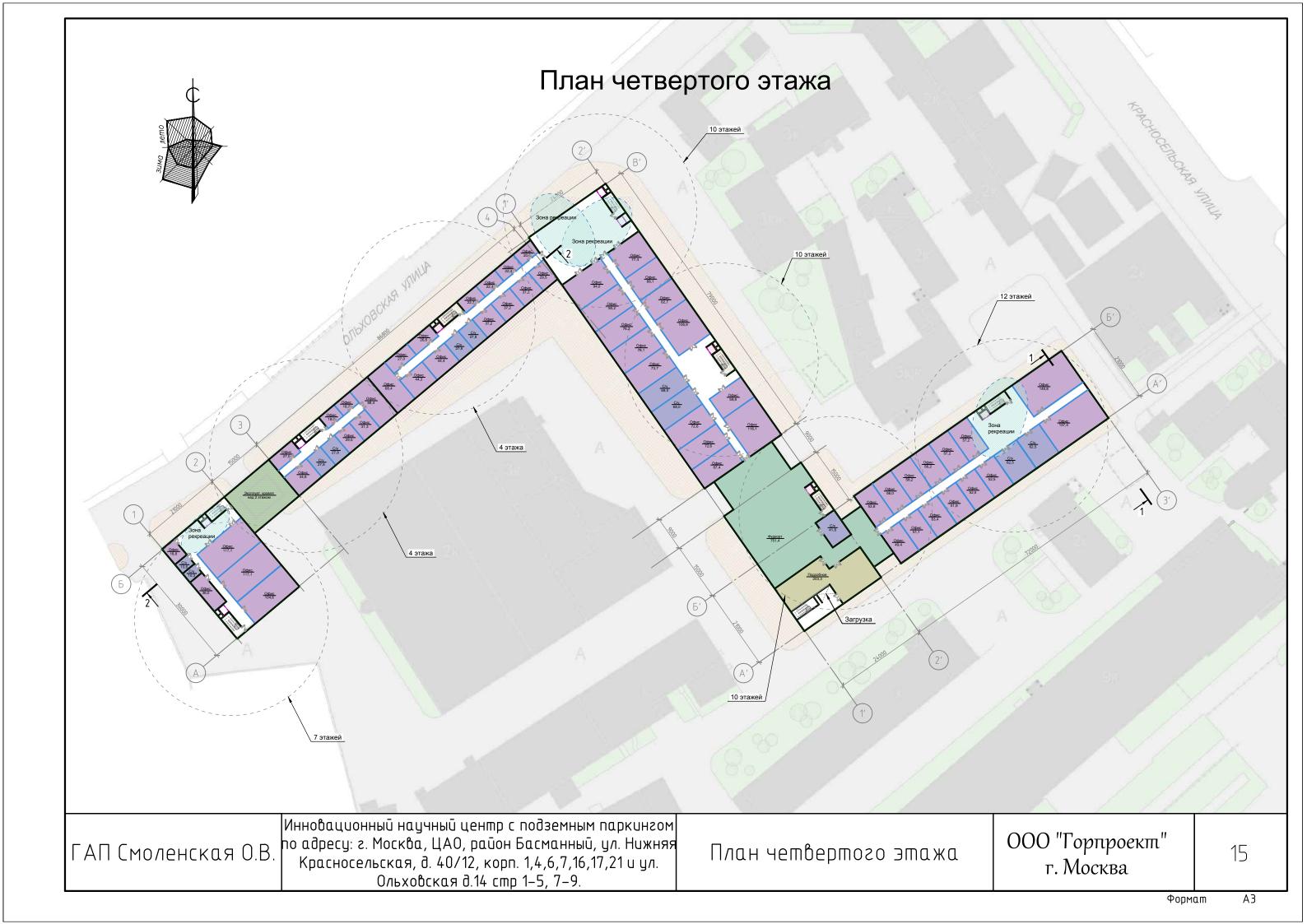




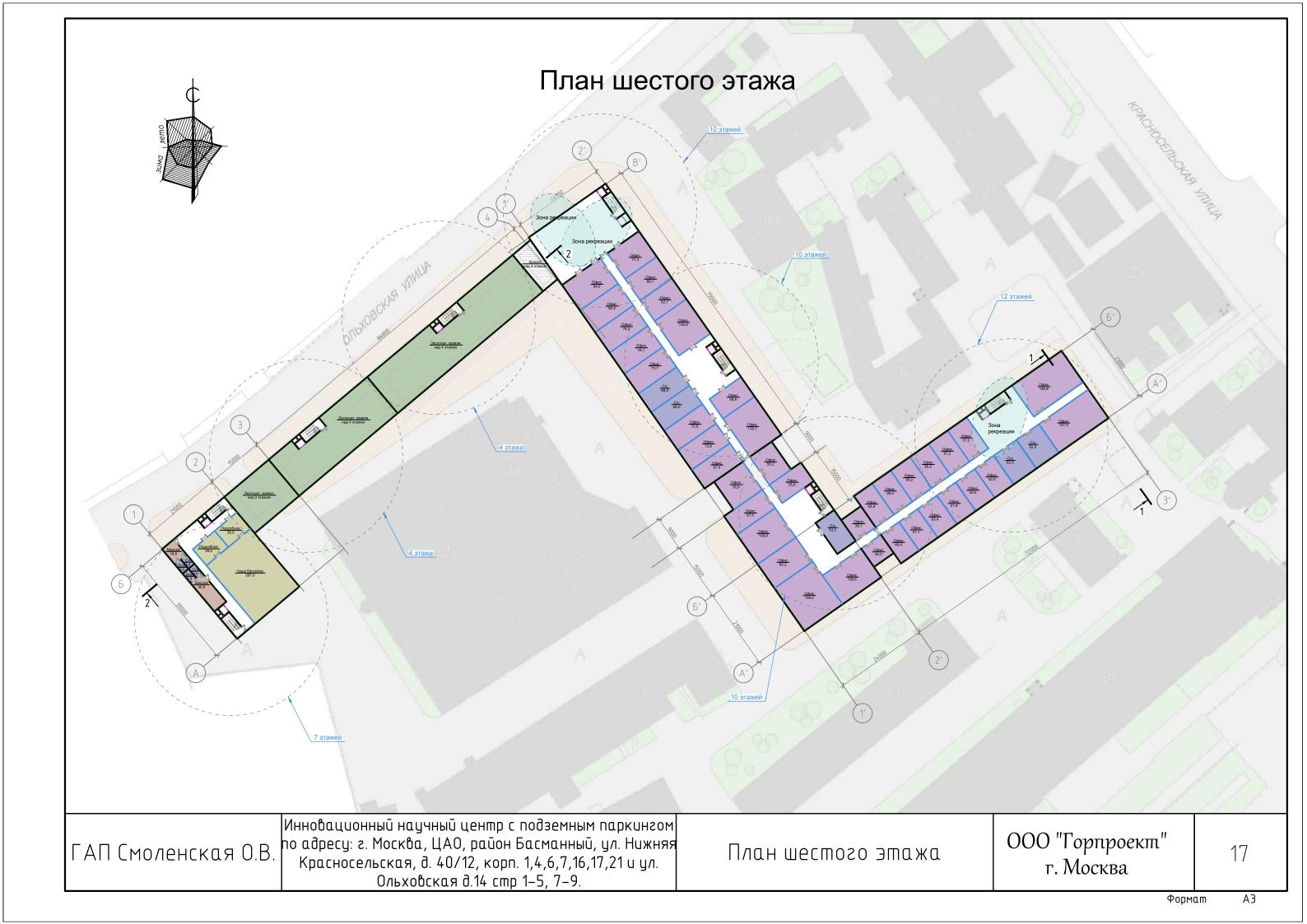


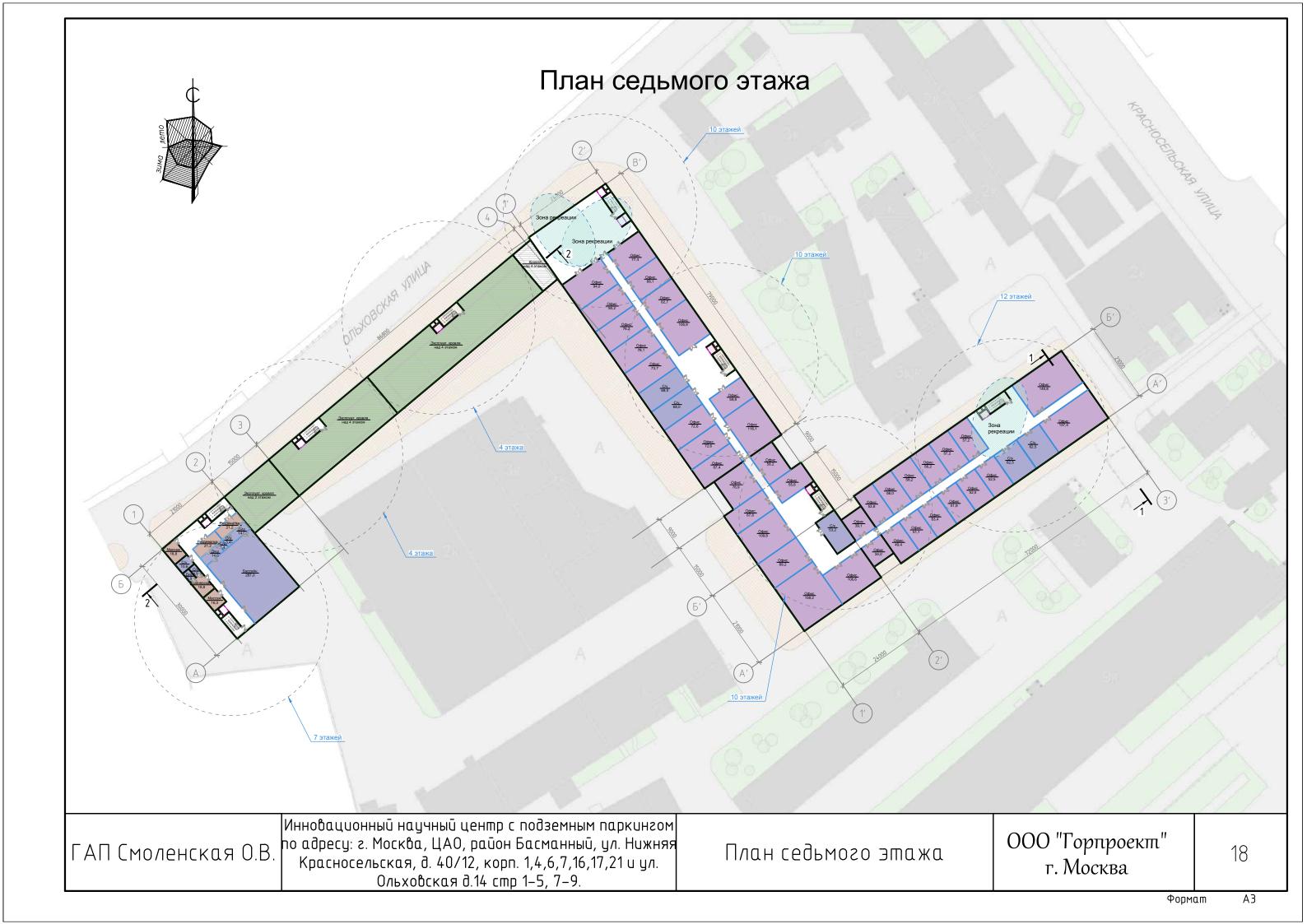


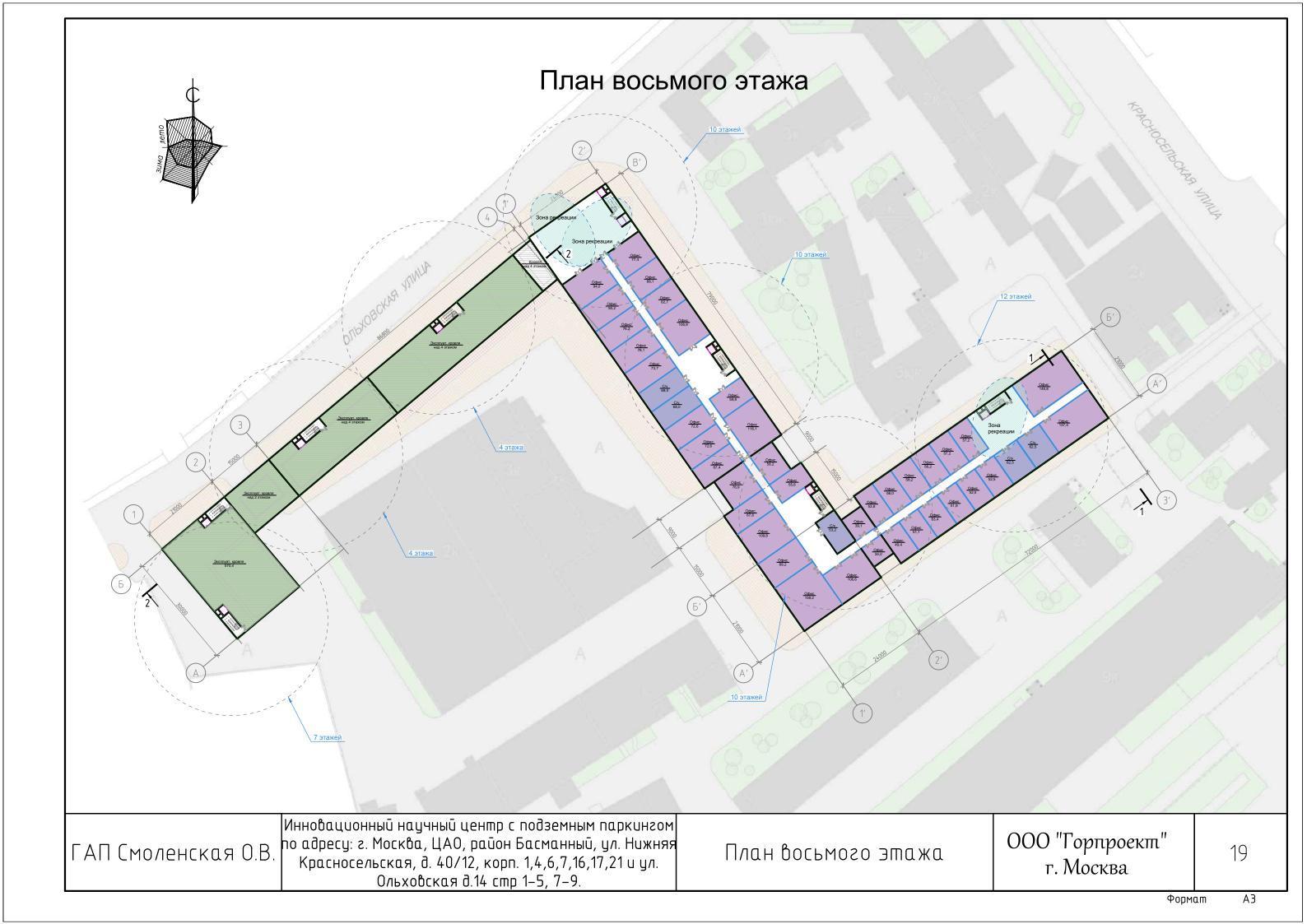


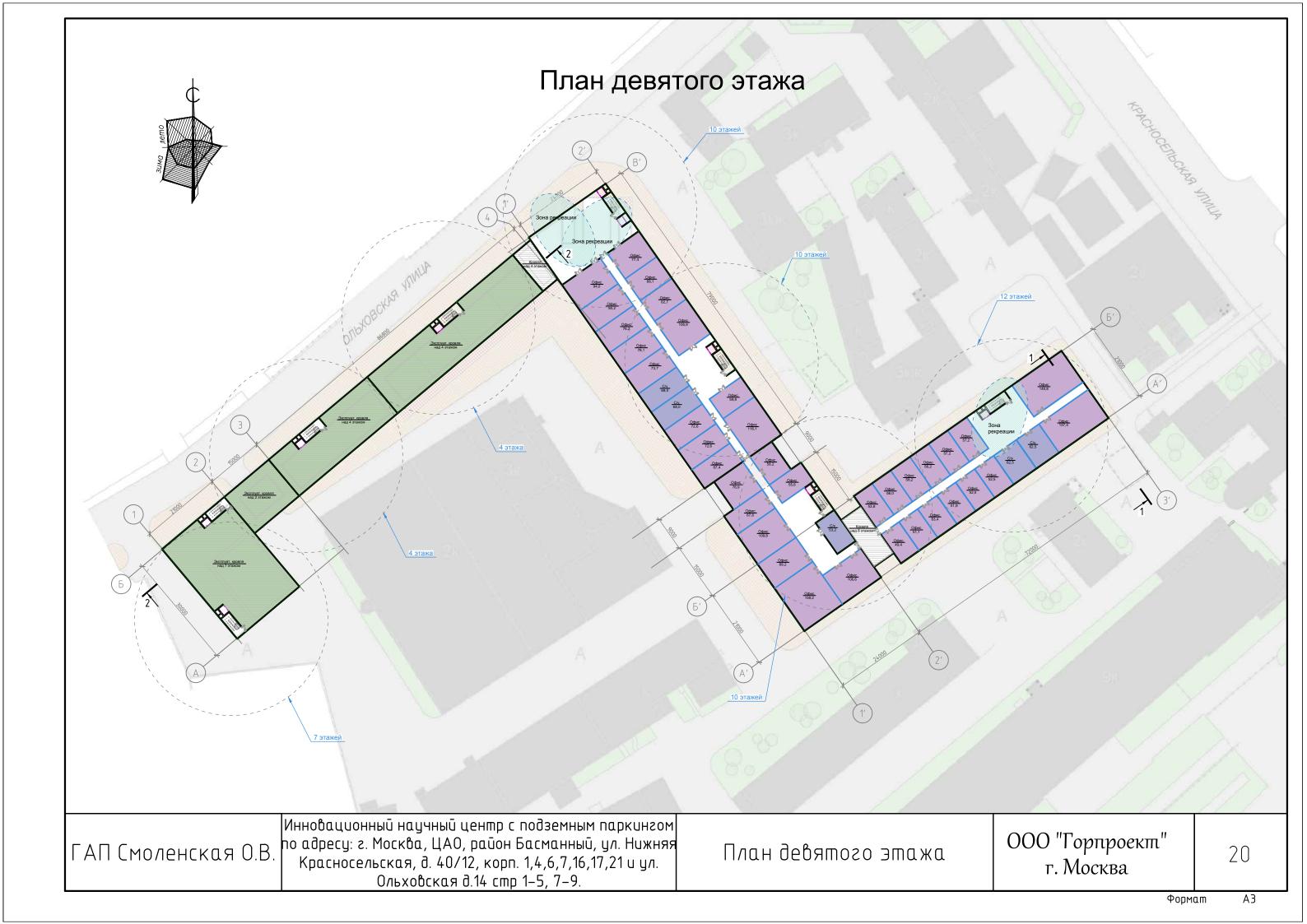


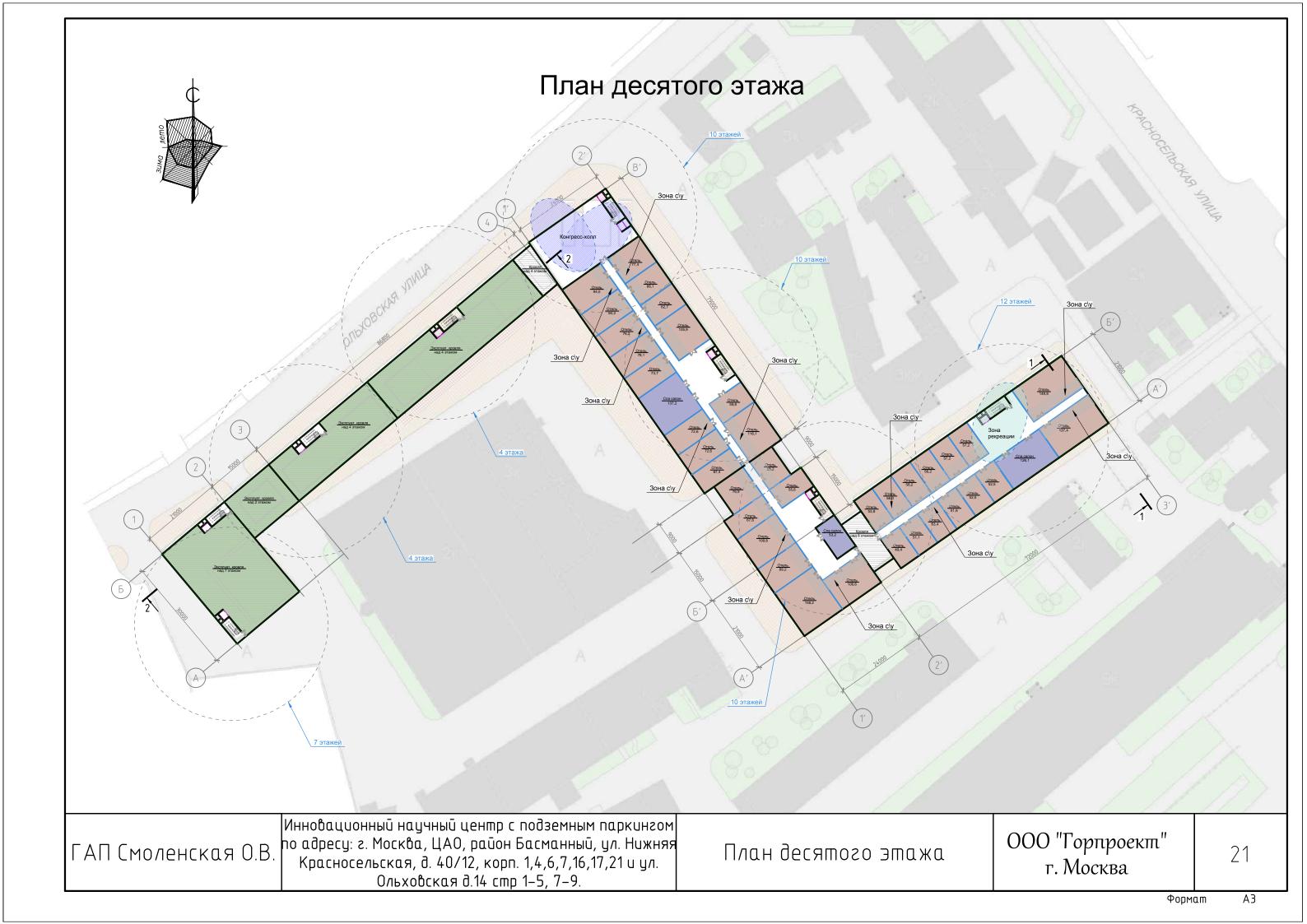


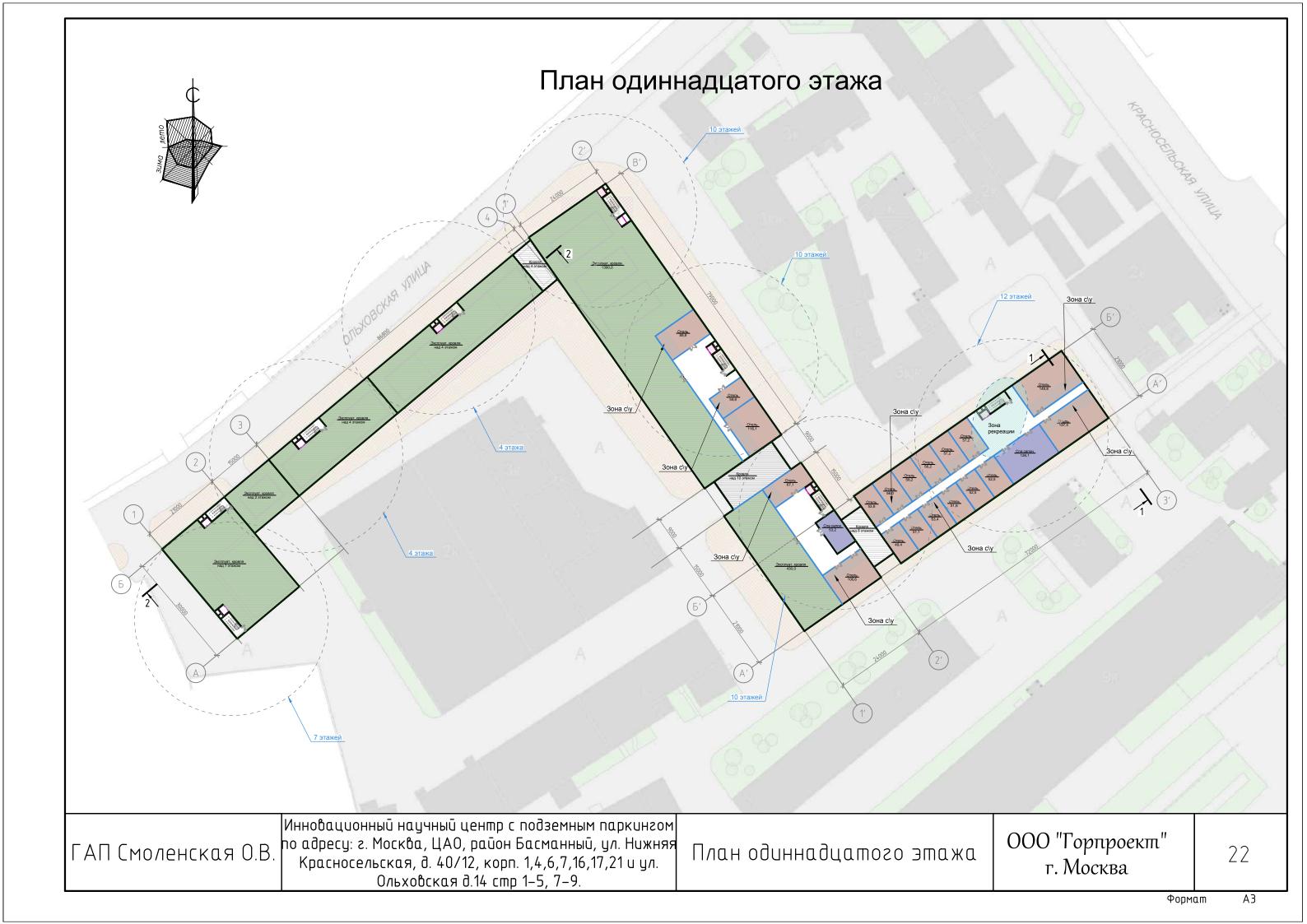


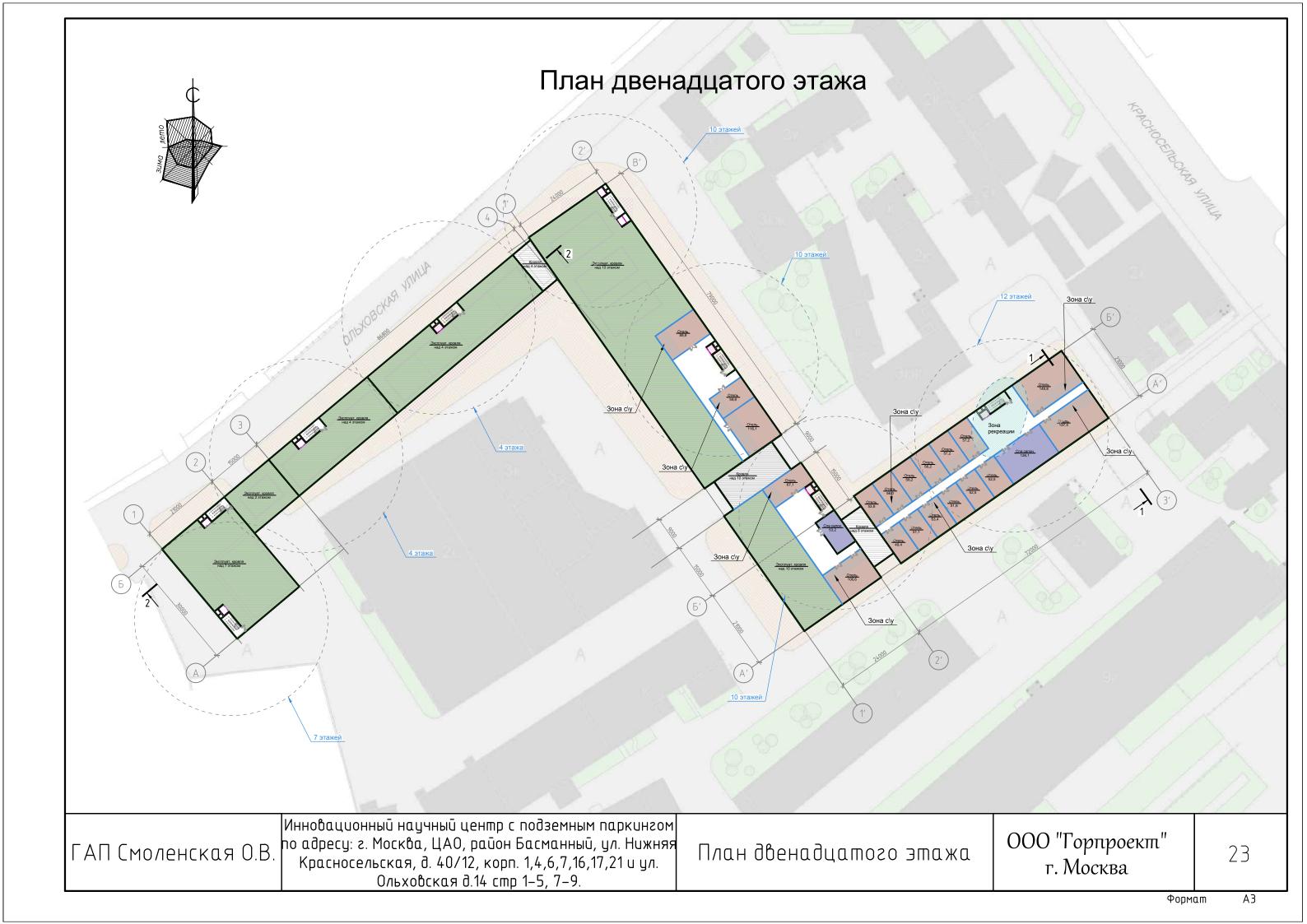


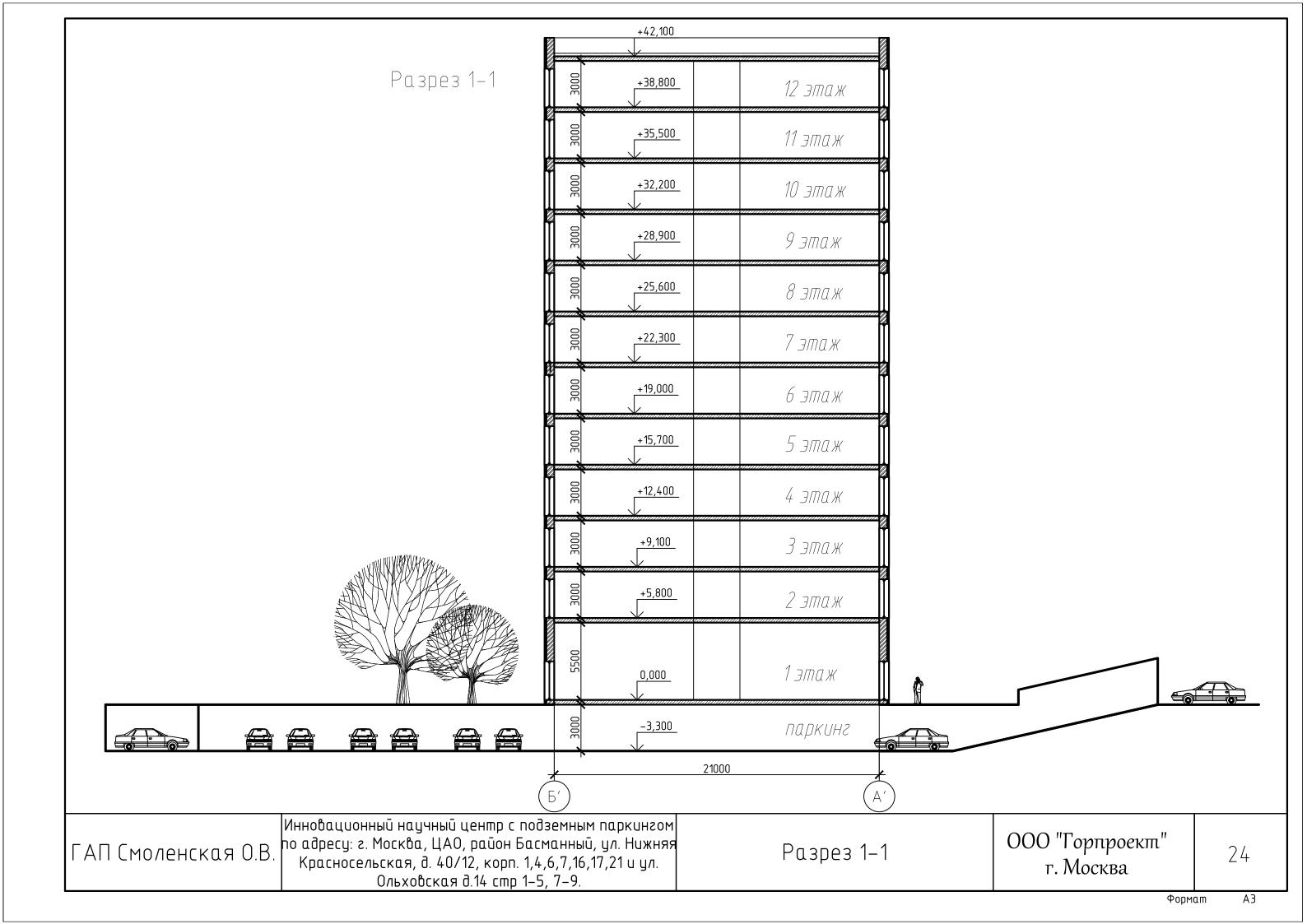


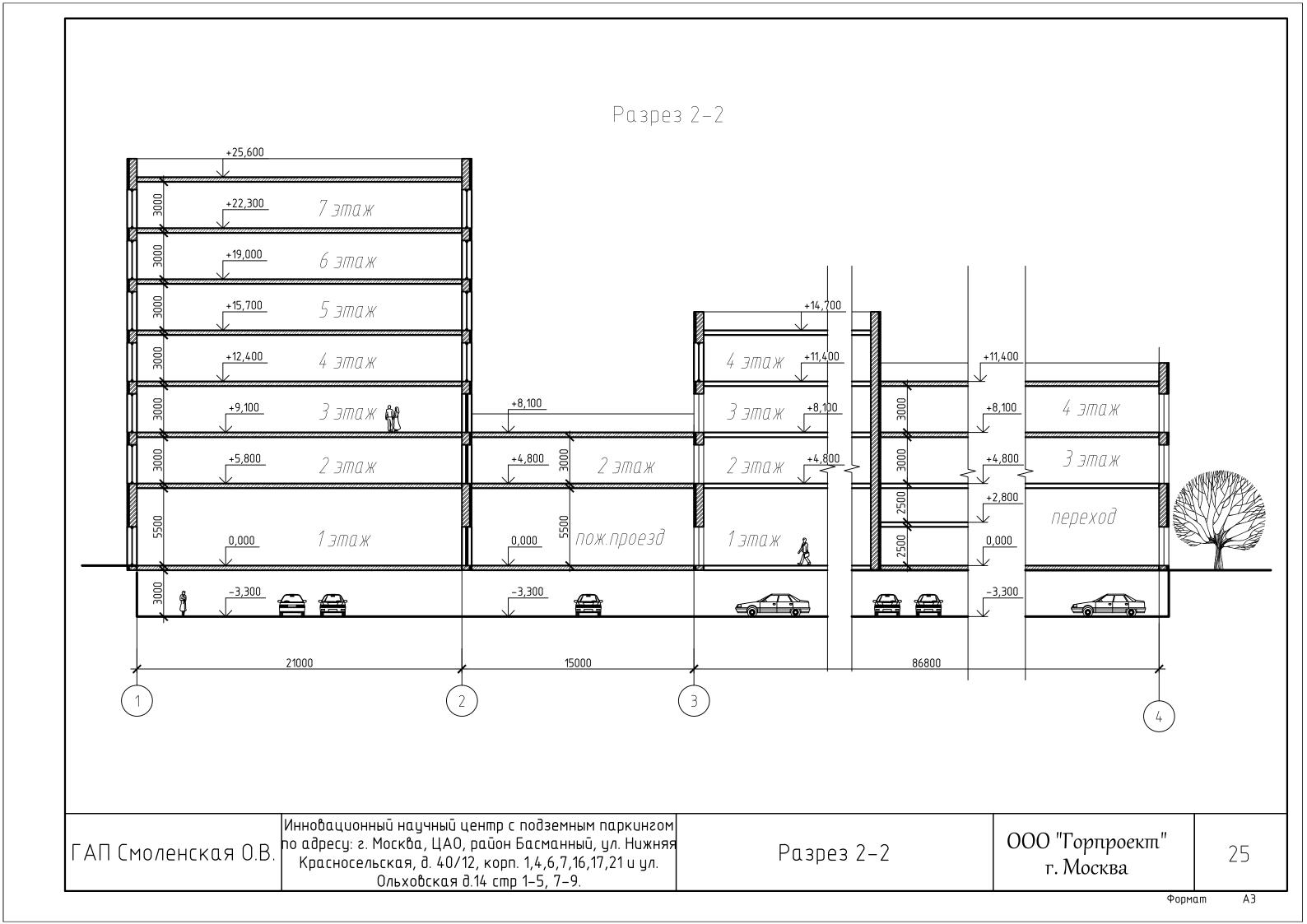




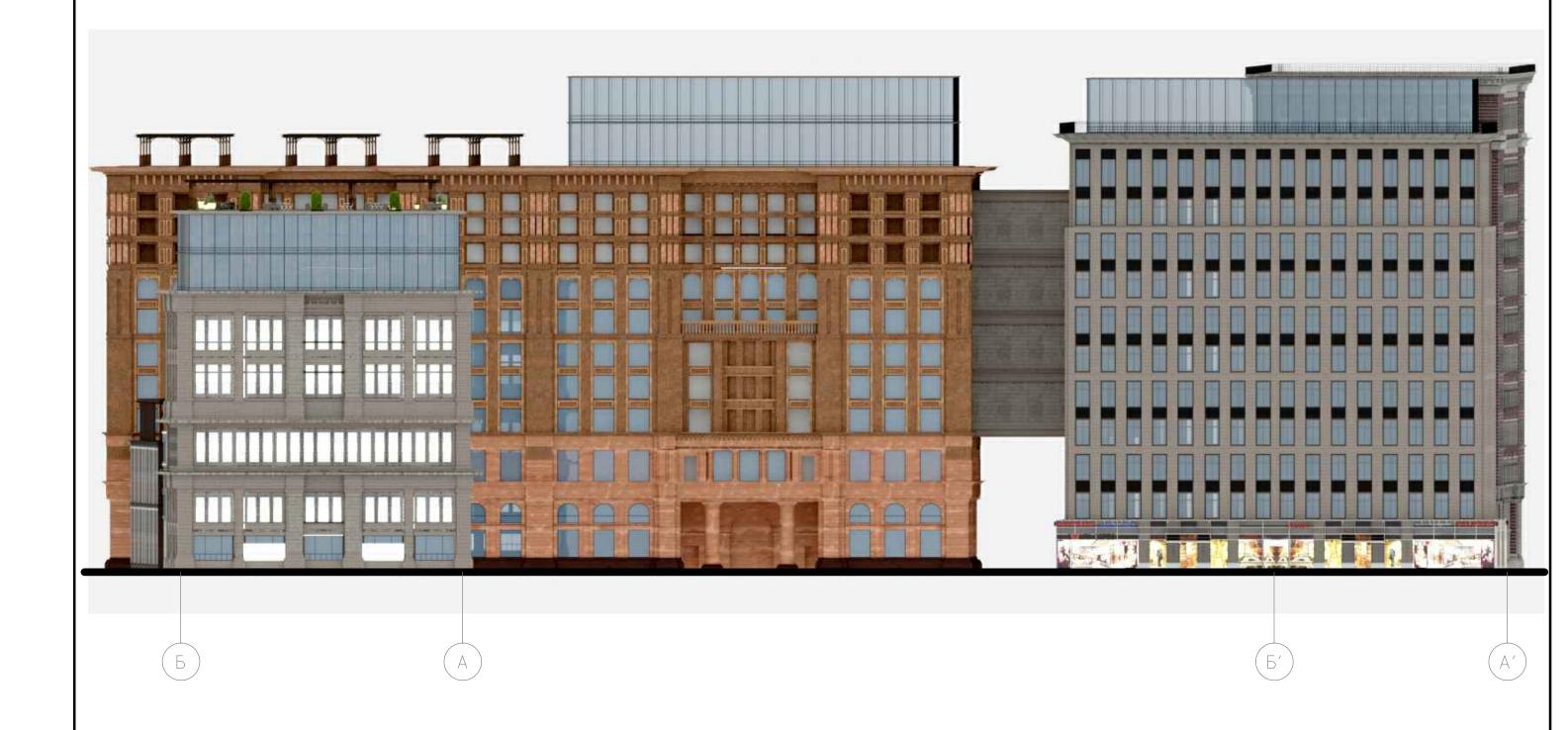








Западный фасад



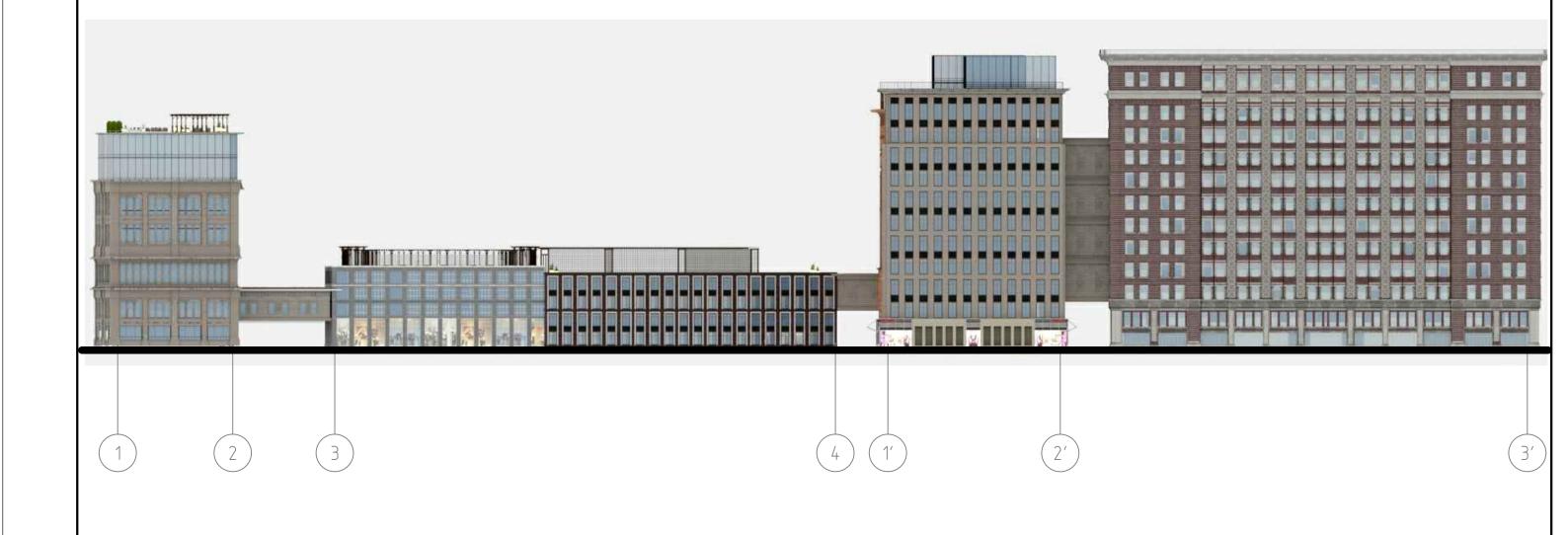
ГАП Смоленская О.В.

Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Западный фасад

ООО "Горпроект" г. Москва

Южный фасад



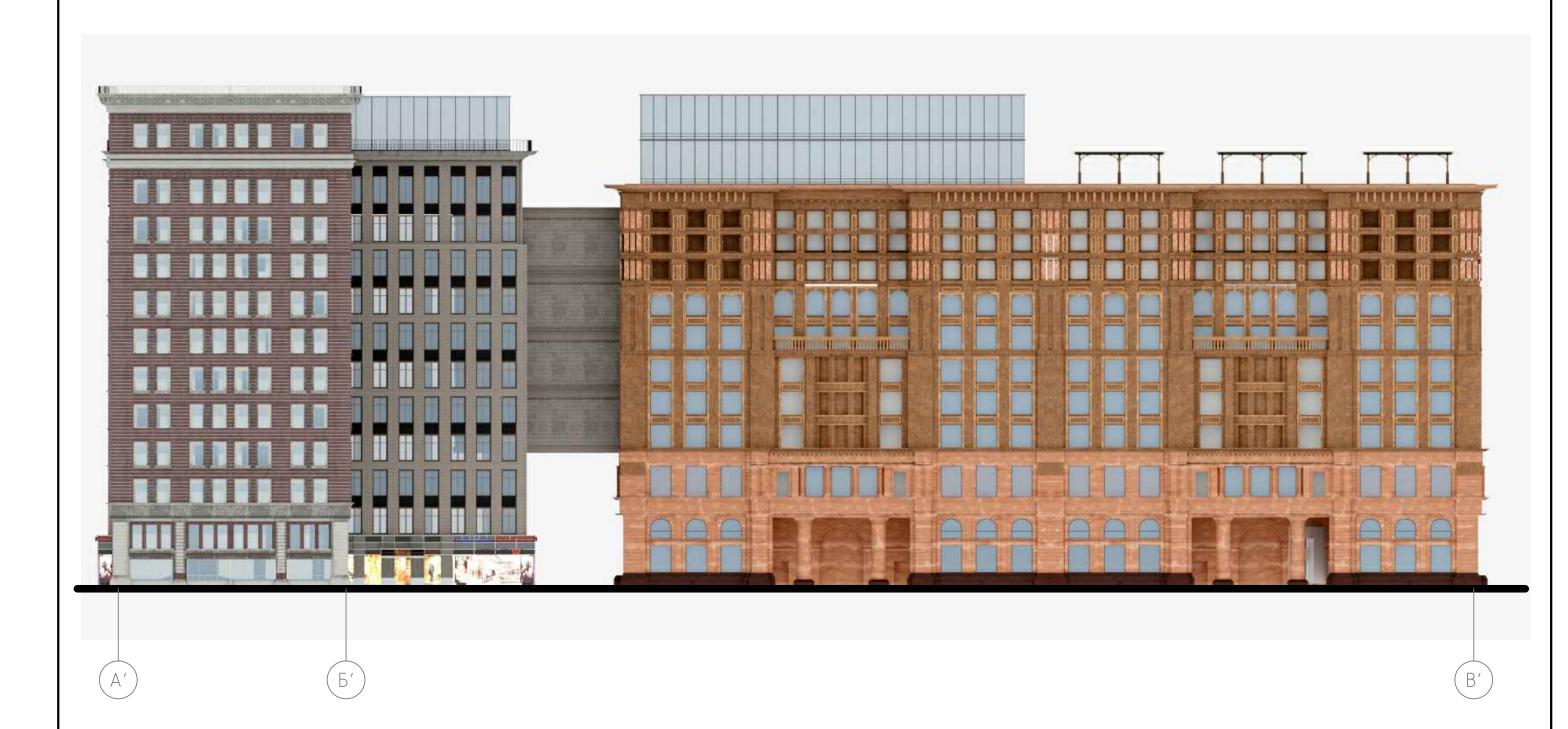
ГАП Смоленская О.В.

Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Южный фасад

ООО "Горпроект" г. Москва

Восточный фасад



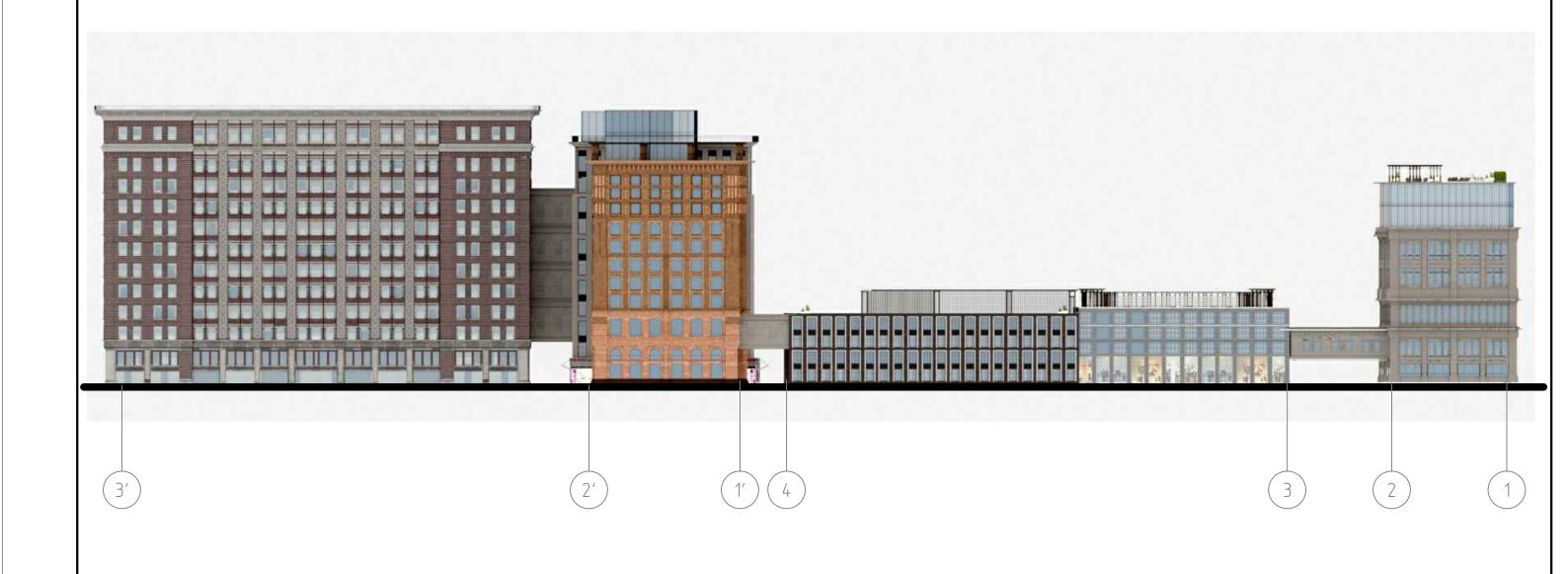
ГАП Смоленская О.В.

Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Восточный фасад

ООО "Горпроект" г. Москва

Северный фасад

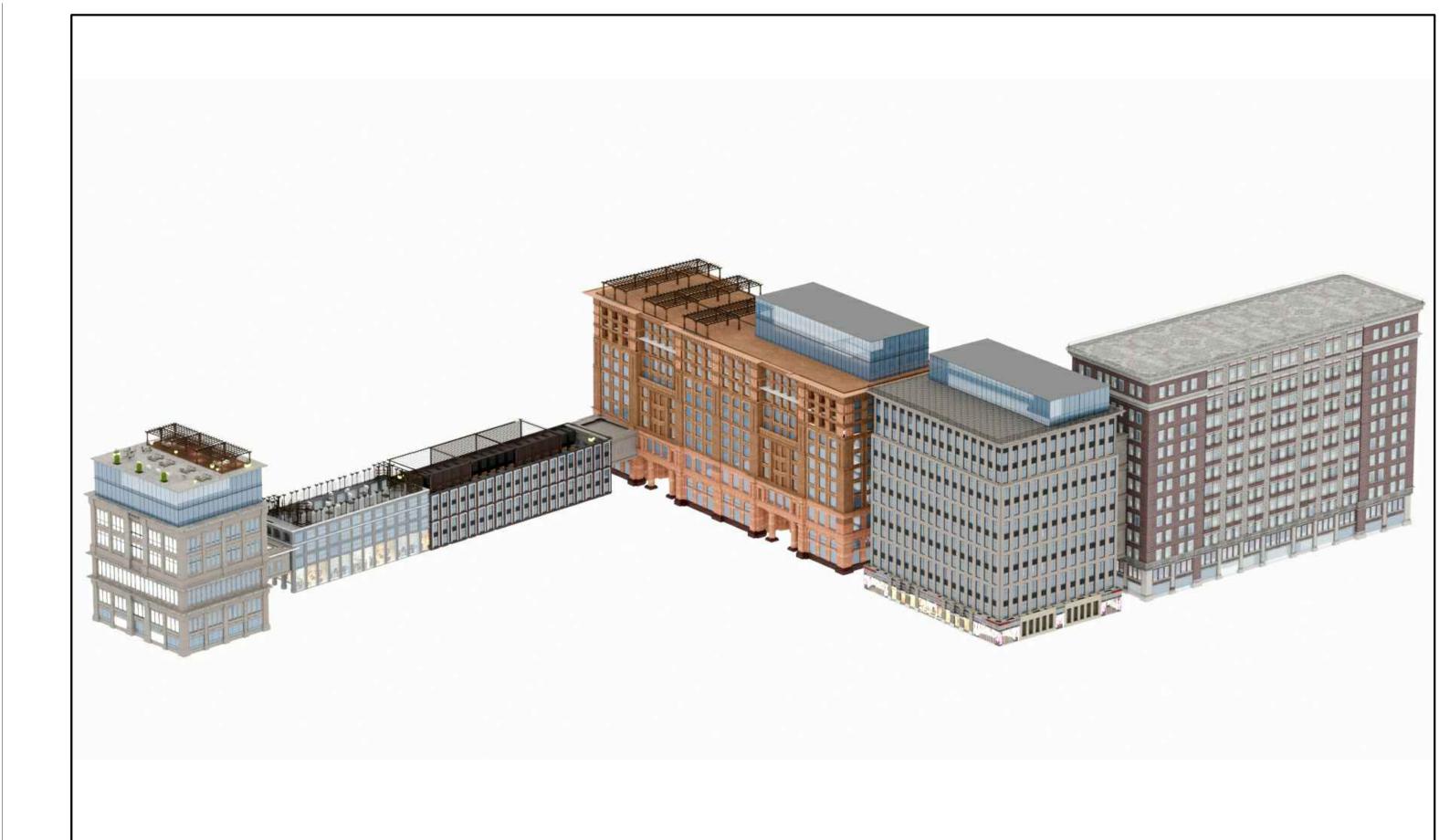


ГАП Смоленская О.В.

Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Северный фасад

ООО "Горпроект" г. Москва



Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Перспективное изображение №1

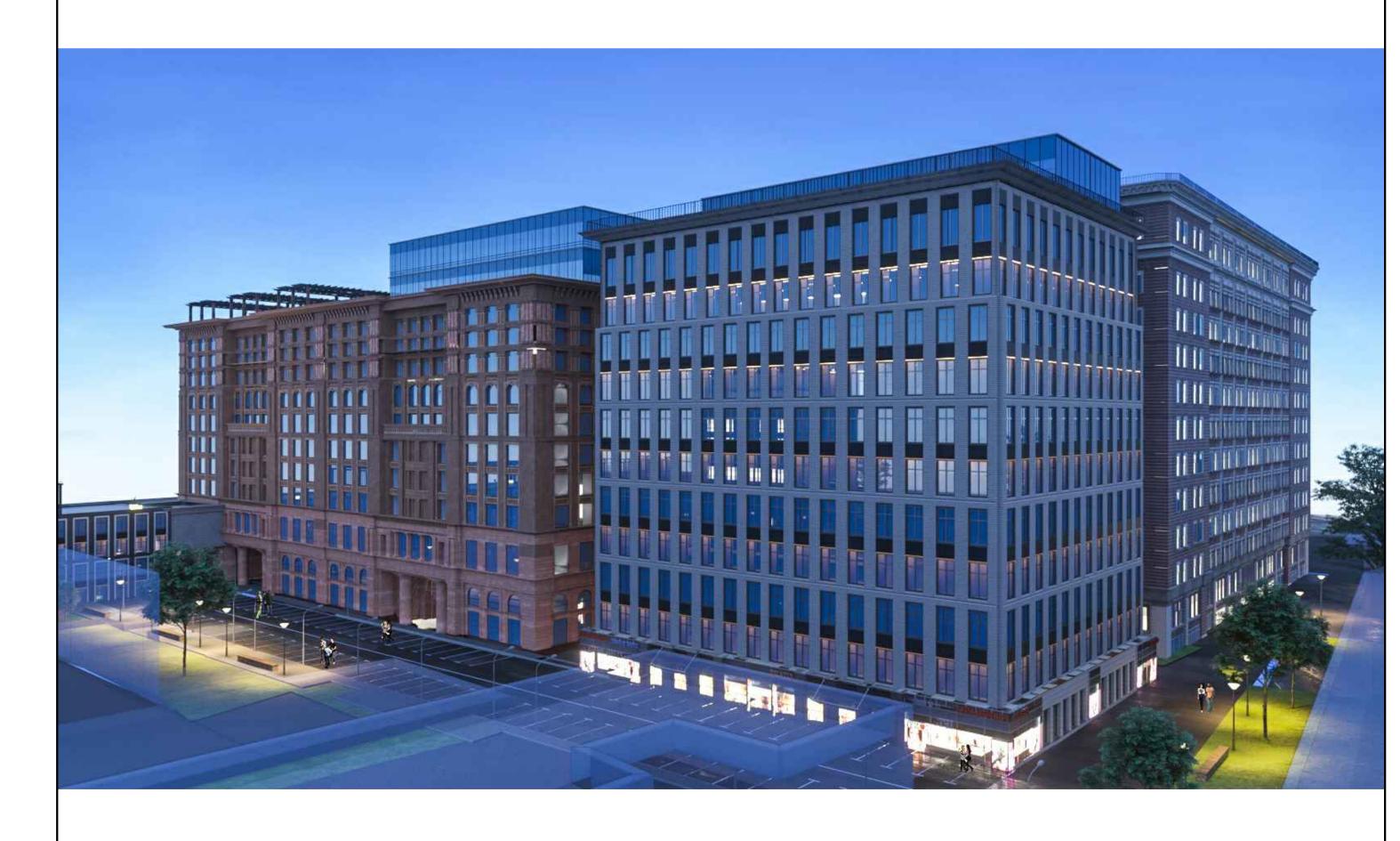
ООО "Горпроект" г. Москва



Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Перспективное изображение №2

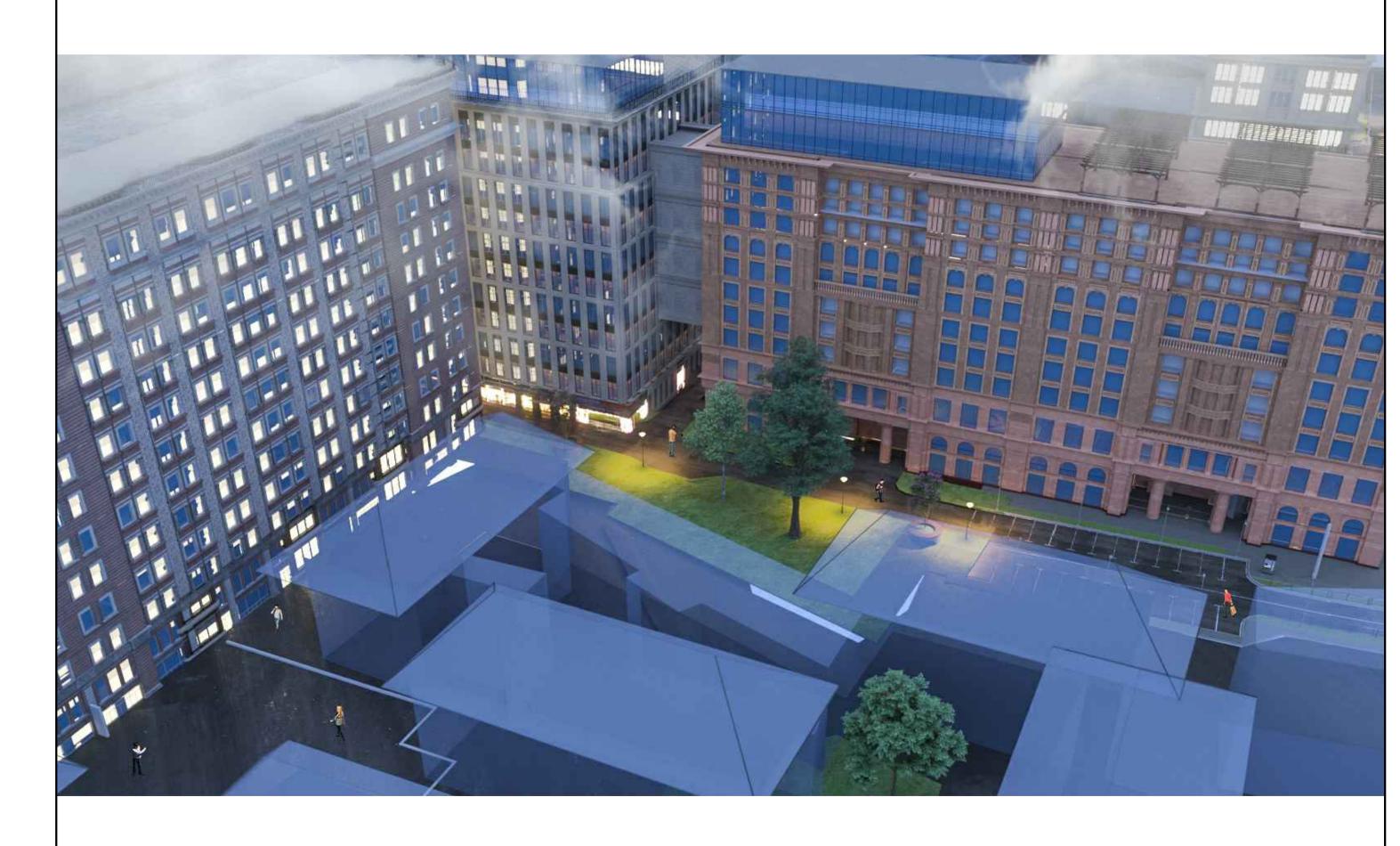
000 "Горпроект" г. Москва



Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Перспективное изображение №3

ООО "Горпроект" г. Москва



Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Перспективное изображение №4

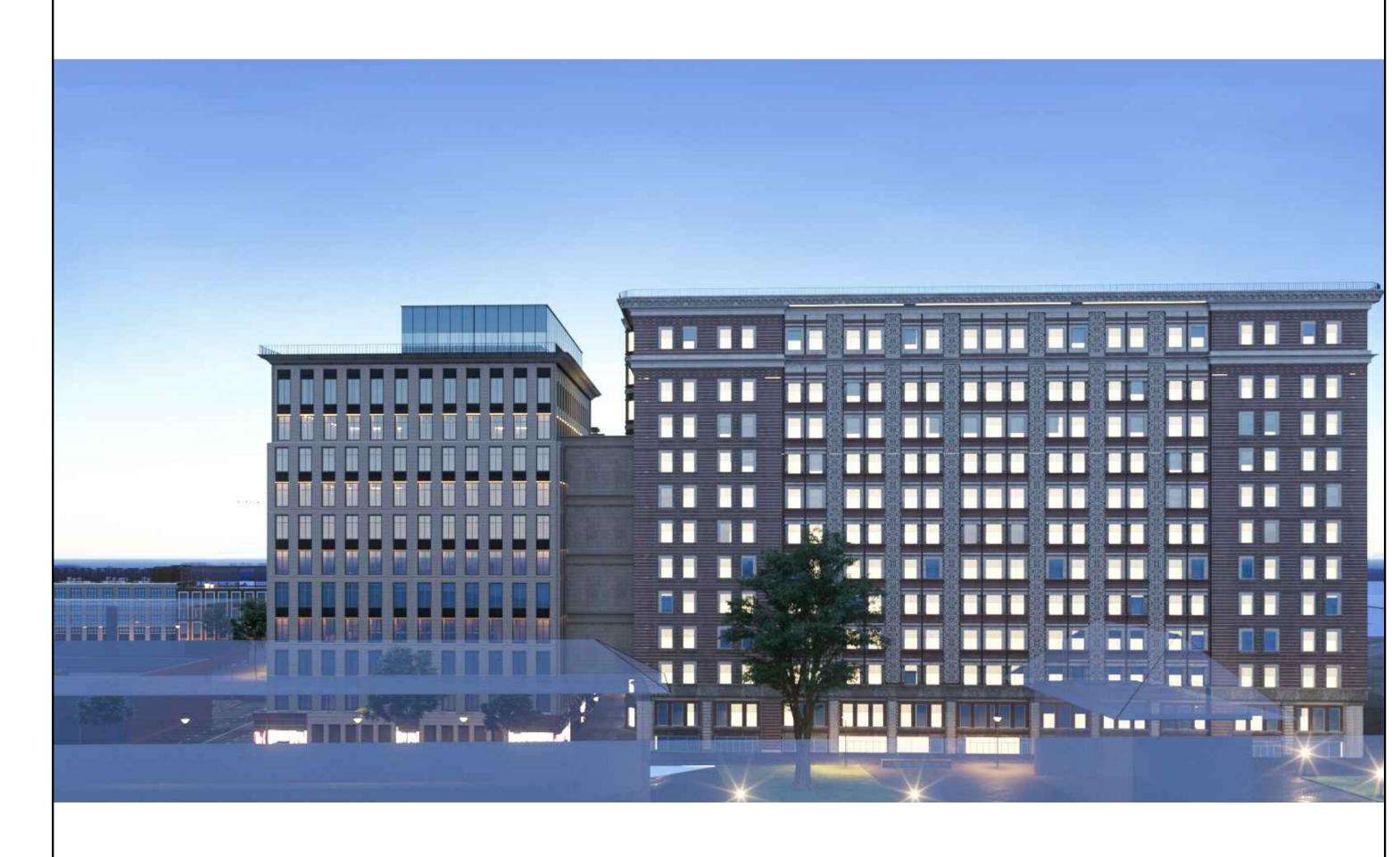
ООО "Горпроект" г. Москва



Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Перспективное изображение №5

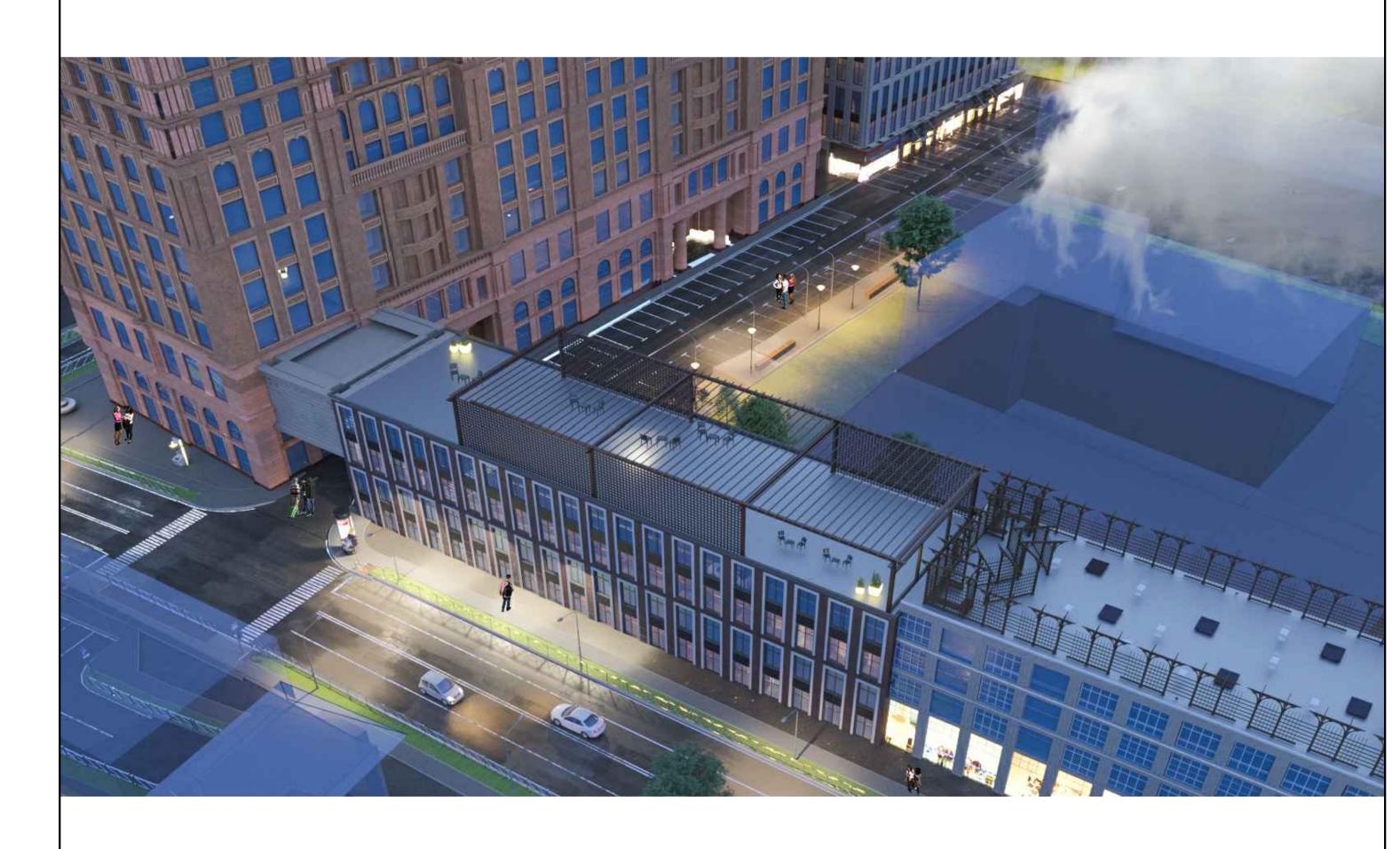
000 "Горпроект" г. Москва



Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Перспективное изображение №6

ООО "Горпроект" г. Москва



Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Перспективное изображение №7

ООО "Горпроект" г. Москва



Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1-5, 7-9.

Перспективное изображение №8

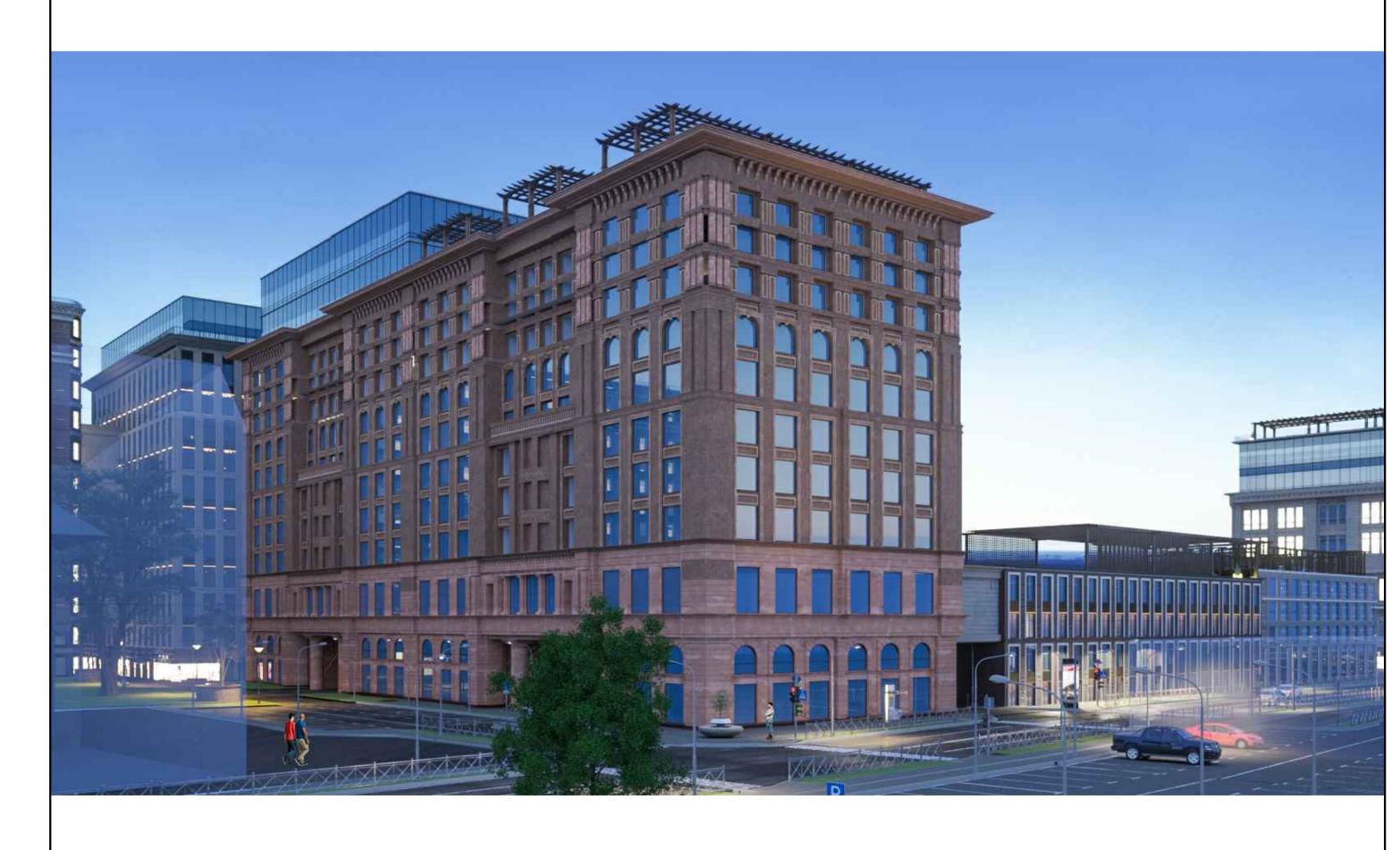
ООО "Горпроект" г. Москва



Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Перспективное изображение №9

ООО "Горпроект" г. Москва



Инновационный научный центр с подземным паркингом по адресу: г. Москва, ЦАО, район Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 40/12, корп. 1,4,6,7,16,17,21 и ул. Ольховская д.14 стр 1–5, 7–9.

Перспективное изображение №10

ООО "Горпроект" г. Москва