

ООО «Арка»

Предпроектные предложения
(АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ)

**для подготовки комплекта необходимой
разрешительной документации**

по строительству

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

по адресу: г. Москва, САО, район «Тимирязевский»,
3-й Нижнелихоборский пр., вл.1

Директор ООО «Арка»

Руководитель проекта

Главный архитектор проекта



М.В. Нестерова

С.Б. Ткаченко

А.Н. Найденов

Заказчик: ООО «ИТЕРА-Инвест-Строй»

г. Москва 2007г

Пояснительная записка

Земельный участок площадью 9.0593 га для строительства Многофункционального комплекса располагается в коммунальной зоне на севере Тимирязевского района, в 130 м к юго-западу от транспортной магистрали городского значения – Дмитровского шоссе, к юго-западу от проектируемой транспортной развязки 4-го транспортного кольца, к юго-востоку от пересечения Малого Кольца Московской железной дороги и Октябрьской железной дороги.

Участок граничит с севера с коммунальной территорией вдоль отвода МК МЖД-примагистральной зоной проектируемого 4-го транспортного кольца, с востока - красными линиями 1-го Лихоборского проезда, с юга - красными линиями 3-го Нижнелихоборского проезда, с юго-запада - красными линиями проектируемого проезда №458.

В настоящее время Заказчиком ведутся переговоры о совместном освоении находящегося в тех же красных линиях смежного участка ГП «Полиграфбанксервис» площадью 1.29 га, и в данной работе этот участок рассматривается как перспективное развитие (2-я очередь) проектируемого многофункционального комплекса.

В представленных вариантах предполагается снос ветхих существующих строений принадлежащих Автокомбинату и строительство многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, включающего в себя торгово-развлекательные, офисные, гостиничные и другие функции.

На отведенном участке находится территория Природного комплекса №109 САО - Долина реки Жабенки площадью 4.33 га с режимом регулирования градостроительной деятельности №4, №5. В настоящее время эта территория представляет собой открытую автостоянку с асфальтовым покрытием. Река заключена в подземный коллектор.

Предполагается реабилитация природного комплекса путем создания на указанной территории ландшафтного парка с рекультивацией растительного покрова и воссозданием русла реки Жабенки. При этом площадь озелененной территории составит не менее 70%. Этот участок природного комплекса может стать развитием расположенной в 180 метрах к юго-западу особо охраняемой природной территории «Комплексный заказник «Петровско-Разумовское».

В соответствии с заданием Заказчика проектируемый Многофункциональный комплекс включает в себя следующие составляющие:

1-я очередь

1. **Торгово-развлекательный комплекс** общей площадью 100-105 тыс. м² в составе:
 - торговый центр
 - открытая торговая площадь с сетью магазинов и бутиков
 - кинотеатр и концертный зал
 - клубные помещения для студийной и кружковой работы
 - аквапарк
 - спортивный комплекс
 - детские игровые павильоны
2. **Административно-офисные помещения и бизнес-центр** общей площадью 50 тыс. м²
3. **Гостиничный комплекс с деловым центром** общей площадью 20 тыс. м²
4. **Жилые апартаменты** общей площадью 20 тыс. м²

3
Для обеспечения функционирования всех частей комплекса предполагается создание подземной 3-х уровневой автостоянки общей вместимостью -2700 м.мест (расчет количества машиномест см. Приложение 1)

пог.

Таким образом суммарная общая площадь комплекса составит:

наземная	- 190-200 тыс. м ²
подземная	- 95-100 тыс. м ²
всего	-285-300 тыс.м ²

2-я очередь

1. Торгово-офисный комплекс общей площадью 60-100 тыс. м² в составе:

- торговый центр
- торговая площадь с сетью магазинов и бутиков
- Административно-офисные помещения

Подземная 3-х уровневая автостоянка общей вместимостью 1030 м.мест

Суммарная общая площадь комплекса составит:

наземная	- 60-100 тыс. м ²
подземная	- 40 тыс. м ²
всего	-100-140 тыс. м ²

Объемно-планировочные решения комплекса даны в нескольких вариантах и представляют собой композиции из высоких (до 75м.) объемов гостиничных и офисных блоков и контрастных им 3-5-этажных объемов торговых центров и спортивных сооружений.

Ландшафтный парк является рекреацией и разделяет зону массового посещения (вдоль 3-го Нижнелихоборского проезда) наполненную в основном торговыми и развлекательными учреждениями и зону ограниченного посещения (в глубине участка).

Главный вход на территорию комплекса предусматривается со стороны 3-го Нижнелихоборского проезда в его новых красных линиях. С остальных трех сторон в непосредственной близости пройдут многоуровневые развязки проектируемого 4-го транспортного кольца.

ВИД С МОСТА МОСКОВСКОЙ КОЛЬЦЕВОЙ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ
НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ С ДМИТРОВСКИМ ШОССЕ



ОБЩИЙ ВИД КОМПЛЕКСА С ЮГО-ЗАПАДНОЙ СТОРОНЫ
ФОТО С МАКЕТА

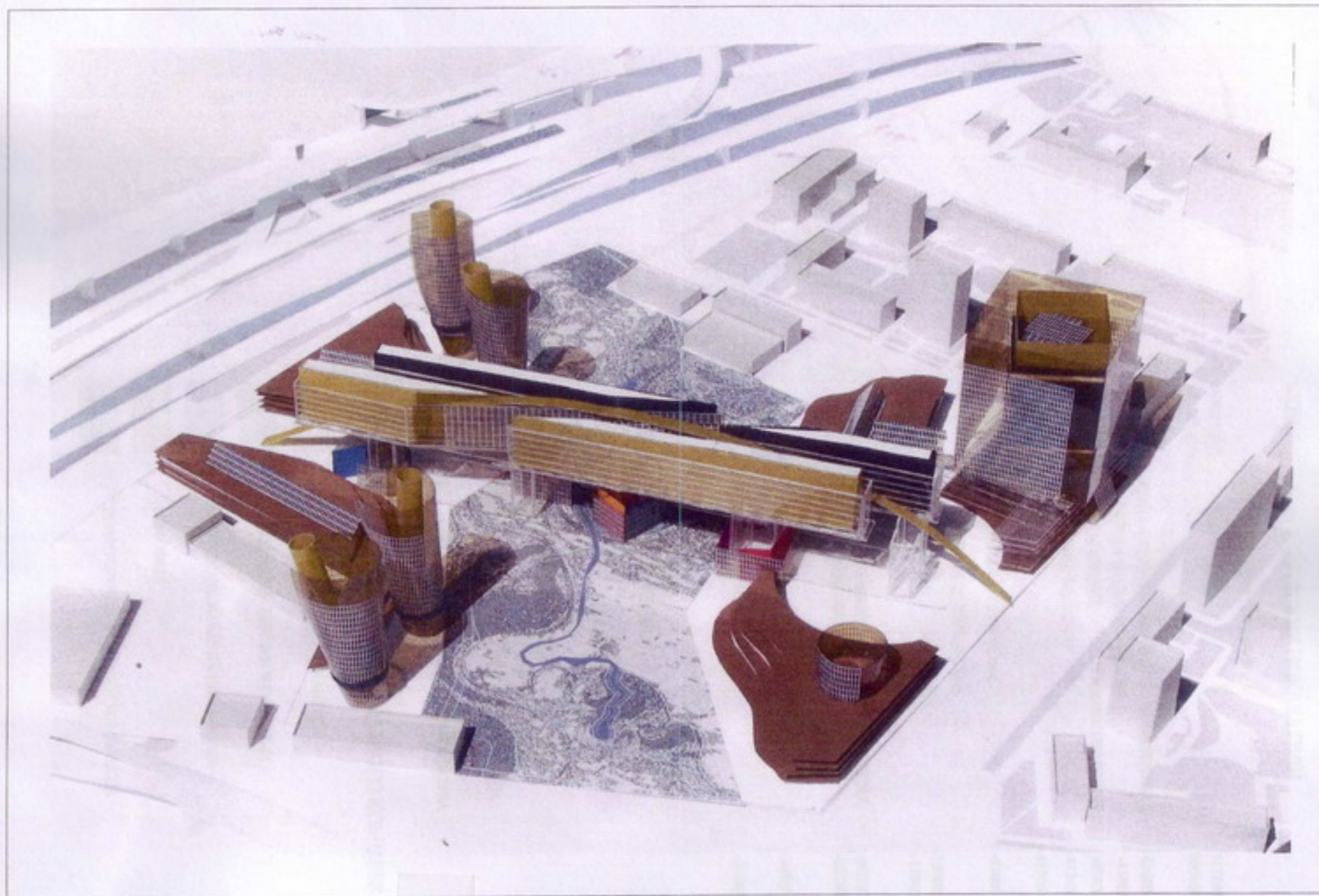
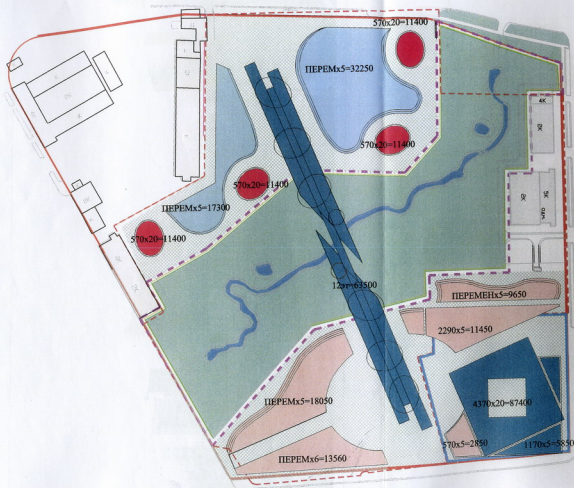


СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ КОМПЛЕКСА



ВАРИАНТ 1

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1-я ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	- 317160 м ²
в том числе наземная	- 206140 м ²
в том числе:	
административно-офисные помещения	- 43500 м ²
гостиница и апартаменты	- 45600 м ²
развлекательные и спортивные помещения	- 49800 м ²
торговые помещения	- 41260 м ²
подземная	- 117000 м ²
в том числе:	
автостоянка на 2700 машин	- 95000 м ²
2-я ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	- 139000 м ²
в том числе наземная	- 119000 м ²
в том числе:	
административно-офисные помещения	- 9320 м ²
торговые помещения	- 25750 м ²
подземная	- 40000 м ²
в том числе:	
автостоянка на 600 машин	- 21000 м ²

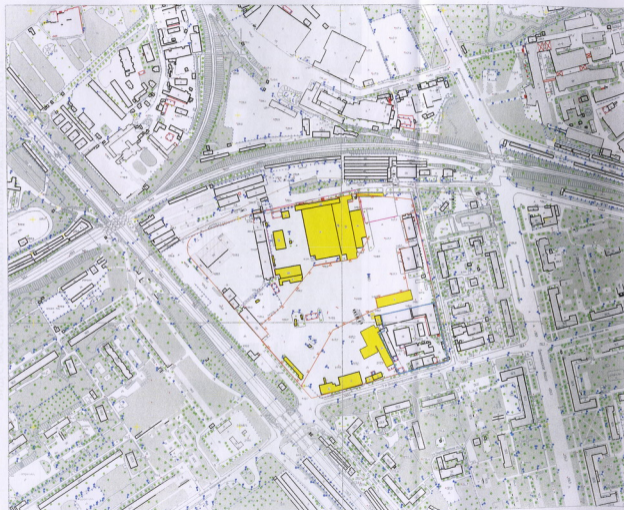
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - - -	ГРАНИЦА УЧАСТКА
— — — — —	ПРОЕКТИРУЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- · - · - · -	ТЕРРИТОРИЯ ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА
— — — — —	ГРАНИЦА 2-й ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ПРОЕКТИРУЕМОГО КОМПЛЕКСА

	ГОСТИНИЦА И АПАРТАМЕНТЫ
	АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И ОФИСНЫЕ
	РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ И СПОРТИВНЫЕ
	ТОРГОВЫЕ
	ТЕРРИТОРИЯ ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦА УЧАСТКА
- ПРОЕКТИРУЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- ГРАНИЦА ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА
- ГРАНИЦА 3-Й ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА
- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА
- СВОС

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
ВАРИАНТ 1





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Комитет по архитектуре и градостроительству г. Москвы

МОСКОМАРХИТЕКТУРА

Рабочее рассмотрение проектных материалов

Главным архитектором Москвы

«УТВЕРЖДАЮ»

Главный архитектор г. Москвы

 А. В. Кузьмин

ПРОТОКОЛ

от 04.07.2007г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

от Москомархитектуры

ГУП НИИПИ Генплана г.Москвы

ГУП «ИТЦ Москомархитектуры»

УГР ЗАО г.Москвы

ГУП «Моспроект-2 им.М.В. Посохина

ГУП МНИИП «Моспроект-4»

ОАО «ЦНИИЭП жилища»

А.Б. «МЕГАНОМ»

ООО «АДМ»

ООО «Студия Уткина»

ОАО «ЦНИИ промзданий»

Архитектурное бюро арх. Воронцова

ТМ архитектора Шабунина

ООО «ВЭЛСТ-проект»

ПТМ Бутусова А.Х.

ЗАО «Горпроект»

ООО «Дизар 2000»

ТЦ архитектора Ю.Я. Равкина

ООО «ПТМ архитектора А.Лунева

ЗАО «Попов и архитекторы»

-Кузьмин А.В.
-Григорьев Ю.П.
-Шабуров П.В.
-Куренной А.М.
-Куракин Ю.Л.
-Кириллова И.К.
-Ткаченко С.Б.
-Рыбин Н.И.
-Назаренко О.Н.
-Марова Н.А.
-Лазарев Г.З.
-Алепов В.А.
-Борисков В.Г.
-Захарова Н.А.
-Леонов М.Г.
-Уборевич-
-Боровсий Б.О.
-Острецов В.М.
-Григорян Ю.Э.
-Романов А.С.
-Уткин И.В.
-Бахчиванская Т.Б.
-Воронцов А.Р.
-Шабунин Б.А.
-Дудина З.Е.
-Бутусов А.Х.
-Титовец П.Г.
-Ганелин М.А.
-Кулевский В.Ф.
-Лунев А.В.
-Лунев Г.А.
-Попов О.В.
-Китаев Д.В.
-Азаренко Б.Н.

Решили:

1. Откорректировать предпроектное предложение по замечаниям, высказанным в ходе Рабочего рассмотрения.

23 Слушали:

Предпроектное предложение строительства объекта торгово-бытового назначения по адресу: Волгоградский пр-т, вл.24-26

Решили:

1. Откорректировать объемно-планировочное решение проектируемого объекта по отношению к существующей жилой застройке.
2. Заказчику представить буклет в УАСиСП (Куренной А.М.) на рассмотрение Регламентной комиссии в установленном порядке.

24 Слушали:

Предпроектное предложение размещения многофункционального комплекса по адресу: 3-ий Нижнелихоборский проезд, вл.1

Решили:

1. Выполнить новые варианты объемно-планировочного решения и представить на Рабочее рассмотрение повторно.

25 Слушали:

Предпроектное предложение по проведению регенерации и ремонтно-реставрационных работ по адресу: Сверчков пер., 10, стр.1 и Потаповский пер., 8/12, стр.5

Решили:

1. Поручить УАСиСП (Куренной А.М.) разобраться с объемами и доложить Главному архитектору города Москвы.

26 Слушали:

Предпроектное предложение строительства "Бизнес - парка" по адресу: Самокатная ул., вл.1

Решили:

1. Заказчику и авторам проекта представить проектные материалы Росляку Ю.В.

27 Слушали:

Эскизный проект административного здания с подземной автостоянкой по адресу: Старопименовский пер., 3

Решили:

1. Считать недопустимым надстройку 2-х этажного здания 4-мя этажами перед зданием школы (с юга от нее).
2. Максимальная высота надстраиваемой части - 1 этаж.

28 Слушали:

Предпроектное предложение строительства административного здания по адресу: ул. Мытная, вл.18

Решили:

1. Авторам проекта выполнить варианты объемно-планировочного решения с уменьшением объемов по высоте и представить на Рабочее рассмотрение проектных материалов Главным архитектором города

45 Слушали:

Предпроектное предложение на размещение многофункционального
жилого комплекса по адресу: Козихинский Б. пер., вл.13, стр.1,2 и
вл.15, стр.1,2, Центральный АО

Решили:

1. Авторам проекта разработать вариант объемно-планировочного решения с понижением высоты комплекса на 1 этаж.
2. Заказчику представить доработанное предпроектное предложение в УАСиСП (Куренной А.М.) для рассмотрения на Регламентной комиссии в установленном порядке.

Протокол вел

Заместитель начальника УАС и СП МКА



Ю.Л. Куракин

АРКА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

125480, г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, д.8, корп.1, тел.: 252-1241, факс.: 252-2094

ИНН 7733167973

от 10 сентября 2007г.

№ _____

Генеральному Директору
ООО «Автокомбинат №3»
Черняку М.Л.

Уважаемый Марк Лазаревич!

Сообщаю Вам, что в процессе работы по уточнению параметров проектируемого высотного многофункционального комплекса по адресу: г.Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, вл. 1. произошло уточнение технико-экономических показателей объекта, в соответствии с МГСН 1.04-2005 «Временные нормы и правила проектирования планировки и застройки участков территории высотных зданий-комплексов, высотных градостроительных комплексов в г. Москве». Направляю Вам уточненные ТЭП.

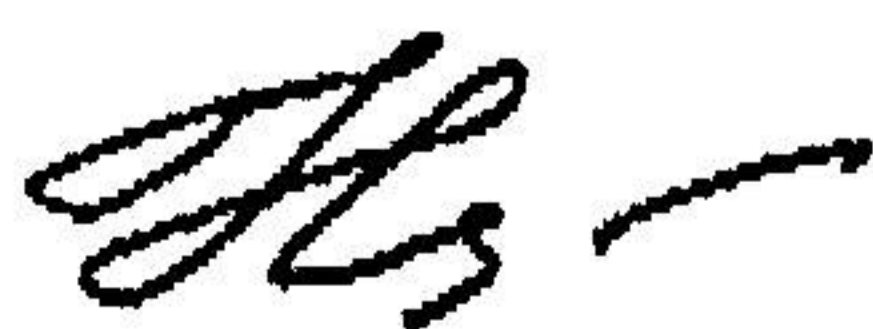
1. Общая площадь	426 000 м2
в том числе -наземная	226 000 м2
в т.ч. офисные площади	116 000 м2
торгово-развлекательные	110 000 м2
- подземная	200 000 м2
в т.ч. автостоянка на 5070м.мест	175 000 м2

2. Этажность	
-наземная	3-45этажей
-подземная	4 этажа

3. Максимальная отметка верха	181м
-------------------------------	------

С Уважением,

Директор
ООО «Арка»



Нестерова М.В.

Исп. Найденев А.Н.
тел. 950 58 12

Е. В. С. работови А.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Комитет по архитектуре и градостроительству Москвы
МОСКОМАРХИТЕКТУРА

Рабочее рассмотрение проектных материалов
Главным архитектором Москвы

«Утверждаю»
Главный архитектор Москвы

А. В. Кузьмин

ПРОТОКОЛ

25 октября 2007г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Кузьмин А.В. – Председатель Москомархитектуры,
Главный архитектор г. Москвы.
Ткаченко С.Б. – Директор ГУП «НИИПИ Генплана г. Москвы».
Рыбин Н.И. – Главный архитектор проектов ООО «Арка»
Найденов А.Н. – Главный архитектор проектов ООО «Арка»

СЛУШАЛИ

1. Варианты решения фасадов жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, спортивно-оздоровительным комплексом и подземной автостоянкой.

Адрес г. Москва, ул. Трубецкая, вл. 28, стр. 2(ЦАО)
Заказчик - ООО «ОЗ РТИ»
Проектировщик - ООО «Арка»
Авторы проекта - С.Б. Ткаченко, Н.И. Рыбин, Л.К. Шевченко.

Рассмотрены 2 варианта решения фасадов проектируемого объекта, выполненных для стадии «Проект» согласно требованию Регламентной комиссии у Главного архитектора города при согласовании ею «предпроектных предложений» (протокол №37 от 22.12.2006).

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Одобрить вариант 1 решения фасадов для разработки стадии «Проект».

СЛУШАЛИ:

2. Предпроектные предложения по размещению многофункционального комплекса.

Адрес: г. Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, вл. 1 (САО)
Заказчик - ООО «Автокомбинат №3»
Проектировщик - ООО «Арка»
Авторы проекта - С.Б. Ткаченко, А.Н. Найденов, Т.В. Смирнова, О.Н. Назаренко

ПОСТАНОВИЛИ:

Одобрить представленное предпроектное предложение по варианту №1 для дальнейшей разработки.

Протокол вел

Рыбин