

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ Г. МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ТИПОЛОГИИ, ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
(ГУП МНИИТЭП)

ПРЕДПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОГО 5-ЭТАЖНОГО ДОМА
ПО АДРЕСУ: УЛ. НАГОРНАЯ, ДОМ 34, КОРПУС 1

ЗАКАЗЧИК: ОАО “УПРАВЛЕНИЕ САНАЦИИ ЖИЛОГО ФОНДА”

г. Москва 2005 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ Г. МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ТИПОЛОГИИ, ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
(ГУП МНИИТЭП)

ПРЕДПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОГО 5-ЭТАЖНОГО ДОМА
ПО АДРЕСУ: УЛ. НАГОРНАЯ, ДОМ 34, КОРПУС 1

ЗАКАЗЧИК: ОАО “УПРАВЛЕНИЕ САНАЦИИ ЖИЛОГО ФОНДА”

Заместитель директора ГУП МНИИТЭП
по научной работе

В.В. Гурьев

Начальник отдела
Комплексной реконструкции и
проектирования зданий (КОМРПЗ)

Сухорослов В.М

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Главный архитектор проекта
архитектор, автор проекта

Усов С.М.

Архитектор

Якуба Н.В.

Конструктор проекта

Решетников Б.Н.

Д 358140

Регистрационный номер от 17 июля 2003 г.

GC-1-77-01-26-0-7707001072-011861-1

**Государственный комитет Российской Федерации
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу**
(наименование подчиненного органа)

Разрешает осуществление

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ 1 и II УРОВНЕЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМ СТАНДАРТОМ

Государственному унитарному предприятию города Москвы
"Московский научно-исследовательский и проектный институт
типовологии, экспериментального проектирования"
107031, г.Москва, Столешников пер., д.13/15

**Лицензия выдана на основании приказа Госстроя России
от 17 июля 2003 г. № 276**

Область действия лицензии: территории Российской Федерации!!!

Состав деятельности указан на обороте.

Срок действия лицензии по
Председатель лицензионной комиссии
17 июля 2008 г.

А.И. Петраков
Комиссии Госстроя РСФСР по инженерно-техническим
исследованиям и изобретениям
М.П.

Идентификационный номер налогоплательщика 7707001072



**ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ I И II УРОВНЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
РАЗРАБОТКА РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ИХ
КОМПЛЕКСОВ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ТРАНСПОРТ

Генеральные планы (схемы генеральных планов) территории зданий, сооружений и их комплексов

Схемы и проекты инженерной и транспортной инфраструктуры

Схемы (проекты) благоустройства территории зданий, сооружений и их комплексов:

- озеленение

- инженерная подготовка территории

АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

Архитектурная часть (планы, разрезы, фасады)

Конструктивные решения:

- фундаменты

- несущие и ограждающие конструкции

ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Общественные здания и сооружения и их комплексы:

здания для образования, воспитания и подготовки кадров

здания для научно-исследовательских учреждений, проектных и общественных организаций и управления

здания и сооружения физкультурно-оздоровительные и спортивные

здания культуры-просветительных и зрелищных учреждений

здания для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания

многофункциональные здания и комплексы, включающие помещения различного назначения

Производственные здания и сооружения и их комплексы:

- электрические и тепловые сети

- пункты распределения энергии

- насосные станции

- котельные

Объекты транспортного назначения и их комплексы:

предприятия автомобильного транспорта:

- стоянки автомобильного транспорта

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, СЕТИ И СИСТЕМЫ

Отопление, вентиляция, кондиционирование

Водоснабжение и канализация

Теплоснабжение

Газоснабжение

Холодоснабжение

Электроснабжение до 35 кВ включительно

Электрооборудование, электроосвещение

Связь и сигнализация

Радиоинформация и телевидение

Диспетчеризация, автоматизация и управление инженерными системами

Механизация и внутриобъектный транспорт

СПЕЦИАЛЬНЫЕ РАЗДЕЛЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Охрана окружающей среды

Организация и условия труда работников, управление производством и предприятием (для предприятия, зданий и сооружений производственного назначения)

Защита строительных конструкций от коррозии

Системы пожаротушения, пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре, противодымной защиты, эвакуации людей при пожаре

Системы охранной сигнализации, видеонаблюдения и контроля

Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

Организация строительства

СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ОБСЛЕДОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Обследование технического состояния фундаментов

Обследование технического состояния несущих и ограждающих конструкций, узлов и деталей

Обследование инженерных коммуникаций

Разработка рекомендаций и заключений по материалам технических отчетов обследований

продолжение

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ФУНКЦИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВЩИКА

**РАЗРЕШАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ИХ КОМПЛЕКСОВ
ДЛЯ СЛЕДУЮЩИХ ВИДОВ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ ИХ КОМПЛЕКСОВ**

Жилые здания и их комплексы

- здания высотой до 25 этажей включительно

- специализированные типы жилища (общежития, жилые дома для маломобильных групп населения)

Общественные здания и сооружения и их комплексы

Производственные здания и сооружения и их комплексы

Объекты транспортного назначения и их комплексы

ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ-СИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИМИ УСЛОВИЯМИ

I категория сложности (простые)

II категория сложности (средней сложности)

С ограниченным распространением специфических грунтов

- просадочные

- набухающие

- техногенные

С ограниченным развитием природных процессов,

переработка берегов рек, озер, водохранилищ

- подтопление территории

- карст, суффозия,

III категория сложности (сложные)

С распространением специфических грунтов:

- просадочные

- набухающие

- техногенные

С развитием природных и техногенных процессов:

переработка берегов рек, озер, водохранилищ

- подтопление территории

- карст, суффозия

СОСТАВ ПРОЕКТА

1. Авторский коллектив
2. Копия лицензии проектной организации
3. Состав проекта
4. Схема размещения в г. Москве
5. Пояснительная записка
6. Ситуационный план
7. Схема генплана
8. Схема транспортного обслуживания
9. Схема плана 1 этажа
10. Схема плана типового этажа в базовой части здания
11. Схема плана типового этажа в надстройке
12. Схема плана эксплуатируемой кровли
13. Схема разреза
14. План подземного гаража-стоянки
15. Существующее положение 1 с ул. Нагорная, 34-1
16. Вид 1 с ул. Нагорная, после реконструкции
17. Существующее положение 2 с ул. Нагорная, 34-1
18. Вид 2 с ул. Нагорная, после реконструкции
19. Фасад с юго-западной стороны
20. Фасад с юго-восточной стороны
21. Фасад с северо-западной стороны
22. Перспектива 1
23. Перспектива 2

г. Зеленоград

Схема размещения участка на плане г.Москвы

п. Акулово

Размещение участка на плане
города



© 2010 Учебно-методическое объединение по образованию в области геодезии и картографии

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общие сведения

Архитектурная концепция реконструкции жилого 5-этажного дома по адресу: улица Нагорная, дом 34, корпус 1 выполнена ГУП МНИИТЭП по заказу ОАО «Управление санации жилого фонда» на основании Постановления Правительства Москвы от 30 марта 2004 года № 178-ПП «О среднесрочной программе капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений, а так же реорганизации территории сложившейся застройки города Москвы на 2004-2006 годы».

Цель разработки – нахождение объемно-пространственного и конструктивного решения реконструкции без отселения жителей жилого кирпичного пятиэтажного дома, расположенного по указанному адресу.

Сведения об объекте

Объект – пятиэтажный 4-секционный кирпичный жилой дом 1959 года постройки. Базовый дом не является представителем какой-либо серии типовых проектов, однако, по своей планировочной схеме, объемно-пространственному и конструктивному решению, он очень близок к типовым пятиэтажным домам первого периода индустриального домостроения. Планировочная схема дома – широтная; три квартиры на каждом этаже секции (1-комн., 2-комн., 3-комн.), кроме первого. На первом этаже дома размещен продовольственный магазин. Дом расположен вдоль Нагорной улицы таким образом, что лестничные клетки и подъезды обращены во двор, а вход и витрины магазина обращены на улицу. Под всем зданием имеется подвал глубиной более 2,5 метров, который используется, частично – для транзита коммуникаций, частично – как складское помещение магазина. Над пятым этажом имеется полупроходной теплый технический чердак. Кровля рулонная односкатная малоуклонная с уклоном в сторону двора и наружным организованным водостоком.

Высота этажа 3 м. Наружные и внутренние несущие стены здания – из силикатного кирпича; наружные стены толщиной 510 мм.; перемычки оконных и дверных проемов – железобетонные. Окна – деревянные спаренные.

Сведения об участке

Участок, занимаемый домом, подлежащим реконструкции, расположен в Юго-Западном административном округе, район «Котловка», на территории жилой застройки, примыкающей к улице Нагорная между улицей Ремизова и Нагорным бульваром. В окружающей застройке имеется полный комплекс предприятий культурно-бытового назначения; на расстоянии пешеходной доступности от участка расположена станция метрополитена «Нагорная». Так же вблизи участка имеются зоны с зелеными насаждениями, это Нагорный бульвар и пойма реки Котловка. Площадь участка 0,5 Га. На основной части территории, не занятой домом, расположены проезды автостоянки и зеленые насаждения, состоящие из малоценных пород деревьев.

Генеральный план и благоустройство

На территории, объекта проектирования, намечается разместить подземный гараж стоянку на 62 машиноместа для хранения личного автотранспорта, принадлежащего жильцам дома; универсальную спортивную площадку (на крыше гаража-стоянки) и площадку для отдыха детей и взрослых. К внутrikвартальному проезду, проходящему вдоль «дворового» (северо-западного) фасада дома примыкают гостевые автостоянки на 18 машиномест. Территория, не занятая проездами и площадками (включая крышу подземного гаража-стоянки) подлежит озеленению посредством посева травы, высадки кустарников и деревьев.

Баланс территории участка жилого дома:

- площадь застройки – 1170 м²
- площадь проездов – 838 м²
- спортивные площадки – 794 м²
- площадки для отдыха и дорожки – 260 м²
- газоны и зеленые насаждения – 1938 м²

Архитектурно-планировочное и конструктивное решения

В результате реконструкции общие габариты здания увеличиваются, как в длину, так и по ширине; этажность возрастает до 9 этажей. Архитектурно-строительными решениями реконструкции в надстроенной части здания принята конструктивно-планировочная схема, с опиранием надстроенной части на автономные несущие конструкции и

фундаменты. Наружные стены надстраиваемой части выходят за габариты стен базового дома.

При реконструкции, на расстоянии порядка полутора метров от наружных стен устраивается ленточные фундаменты, на которые опираются железобетонные стойки, расположенные вдоль фасада здания по середине простенков. Стойки примыкают к фасаду и продолжаются до отметки, соответствующей низу перекрытия между техническим и 6-м (надстроенным) этажом. Своей верхней частью стойки жестко связаны с продольной фермой, которая расположена в пределах технического этажа по высоте и в одной вертикальной плоскости со стойками. Стойки вместе с фермой образуют жесткую рамную конструкцию. Продольная ферма является базой для стоек поперечных рамных конструкций надстройки. Перекрытия и ограждающие конструкции в надстроенной части выполняются из современных легких материалов.

В базовой части производится реконструкция фасадов, включающая расширение балконов, замену блоков окон и балконных дверей (спаренных с двойным остеклением) на деревянные теплозащитные с тройным остеклением, утепление и новая отделка фасадов, включая четверти оконных проемов. Наряду с расширением балконов предусматривается устройство одинарного открывающегося остекления

Кроме того, в базовой части производится замена всех инженерных коммуникаций и оборудования, текущий ремонт внеквартирных помещений, а также всех квартир 5 этажа.

Лифтовые пристройки имеют площадки на отметке промежуточных площадок лестничных клеток. Машинные отделения лифтов расположены внизу и имеют входы из подвала через проходные помещения, в которых расположены пусковые устройства лифтов.

Вместе со строительством лифтовых пристроек реконструируются зоны входов в здание на 1 этаже. В связи с особенностями рельефа примыкающей к зданию территории и первого этажа самого базового здания эти зоны решаются различным образом. Для двух секций зоны входов размещены в пристроенных объемах, а в двух других секциях они размещены в пространстве первого этажа базового здания. Эти зоны включают: крытые площадки входов, тамбуры, мусорокамеры, небольшие холлы с устройством входа в лифт с отметки - 0,9 м и местом дежурного-консьержа.

Доступ инвалидов-колясочников в дом обеспечивается в холл 1 этажа при помощи наружного пандуса.

В надстраиваемой части сохраняется базовая высота этажа - 3,0 м.

В связи с требованием заказчика об устройстве автономных лестнично-лифтовых узлов для надстроенной части и о преобладании 1- и 2-комнатных квартир, планировка надстроенных этажей выполнена по меридиональной схеме, с общими коридорами на две секции.

Квартирный состав надстроенного этажа: 6 – 1-комнатных квартир; 6 – 2-комнатных квартир и 2 – 3-комнатные квартиры.

Планировочное решение квартир приведено в соответствие с требованиями МГСН 3.01-01 для жилья I и II категории комфортности. Квартиры характеризуются относительно большими по площади прихожими, большой площадью подсобных помещений и летних помещений. В ванных комнатах предусмотрено место для стиральной машины и установки ванны, длиной 1700 мм.

Кровля надстроенной части – эксплуатируемая. Входы в чердак и выходы на эксплуатируемую кровлю надстроенной части здания предусмотрены с двух пристроенных и двух надстроенных лестничных клеток. На эксплуатируемой кровле предполагается устройство застекленных террас, пассажей и оранжерей.

Архитектурно-композиционное решение учитывает определенное заданием массовое применение проекта для реконструкции жилья муниципального назначения. По мнению авторов, в таких условиях здание должно стать частью рядовой (фоновой) застройки в разноэтажной композиции реконструируемого жилого квартала, где доминантами становятся вновь строящиеся отдельно стоящие и пристроенные здания большей этажности. Поэтому предлагаемое проектное решение может быть применено при реконструкции группы расположенных рядом жилых домов.

Единство облика такой застройки обеспечивается за счет смодулированных и увязанных по стилю объемных, пространственных и пластических средств. При этом все возможные варианты пластического решения сохраняют общую композицию здания. Потребность в индивидуализации реализуется вышеуказанными архитектурными средствами, «работающими» на среднем и близком расстоянии обзора, позволяющими корректировку на стадии привязки проекта.

Отделка фасадов

Наружная отделка стен 1-6 этажа выше цоколя выполняется по слою минераловатных плит единообразно следующим образом:

Слой 1: штукатурка двухслойная, армируемая сеткой, общая толщина слоев 30 мм;

Слой 2: окраска водоэмulsionционными акриловыми или кремнийорганическими составами (тип АК-111 и др.), ровная или фактурная в зависимости от цветофактурного решения, конкретизируемого при привязке проекта.

Указанными выше красочными составами окрашиваются также бетонные козырьки и балконные плиты.

Глухие ограждения балконов всего здания выполняются из асбестоцементных прессованных листов, окрашенных в заводских условиях (синтетическими эмалями или методом ЭРХО). Металлические несущие конструкции балконного ограждения окрашиваются синтетическими эмалями в построенных условиях по загрунтованной на заводе поверхности.

Цоколь здания облицовывается фасадной керамической плиткой. Аналогично облицовываются порталы входных дверей и стены тамбуров входов на всю их высоту.

Полы на балконах в базовой и в надстроенной частях выполняются из керамической плитки 100x100x10 мм неглазурованной на цементно-песчаном растворе М 150 по уклону.

Устройство полов и отделка помещений

В базовой части выполняется текущий ремонт внеквартирных помещений, включающий: ремонт керамических покрытий полов (замена 10 %), масляную улучшенную окраску стен; водоэмulsionционную окраску потолков и низа лестничных маршей, а также замену ПВХ-поручней лестничных ограждений.

Текущий ремонт выполняется также в квартирах 5 этажа. Он включает: оклейку бумажными обоями стен жилых комнат, передней, коридора; масляную окраску стен кухни; водоэмulsionционную окраску потолков во всех помещениях; выборочный ремонт деревянных полов; замену полимерных покрытий с частичным ремонтом подстилающего слоя. В надстраиваемой и пристраиваемых частях выполняется устройство полов и окраска потолков, а также отделка стен по выровненным поверхностям монолитного железобетона, кладке из гипсовых пазогребневых блоков или обшивке листами ГКЛ.

Технико-экономические показатели

N	Наименование показателя	До реконструкции	После реконструкции
1	Приведенная общая площадь по зданию	3987 м ²	7890 м ²
2	Общая площадь жилых помещений	2789 м ²	5780 м ²
3	Строительный объем	14847 м ³	30559 м ³
4	Количество квартир (всего):	51	107
	Однокомнатных	17	41
	Двухкомнатных	17	41
	Трехкомнатных	17	25
5	Общая площадь подземного гаража-стоянки	-	2213 м ²
6	Строительный объем подземного гаража-стоянки	-	6417 м ³

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
М 1:25000

M 1:25000



СТИКЕРЫ ВЕНЕЦИЯ

Расположение участка (объекта) на территории

ЮЗАО. Район "Котловка".
Квартал №2657 Квартал Гос зем кадастра 77:06:05001

УСЛОВНЫЕ ОГРН И НПН

卷之三

Границы административных округов

Границы муниципальных районов

THE JOURNAL OF CLIMATE

ВЫХОДЫ СТАНЦИЙ МЕТРОПОЛИТЕНА

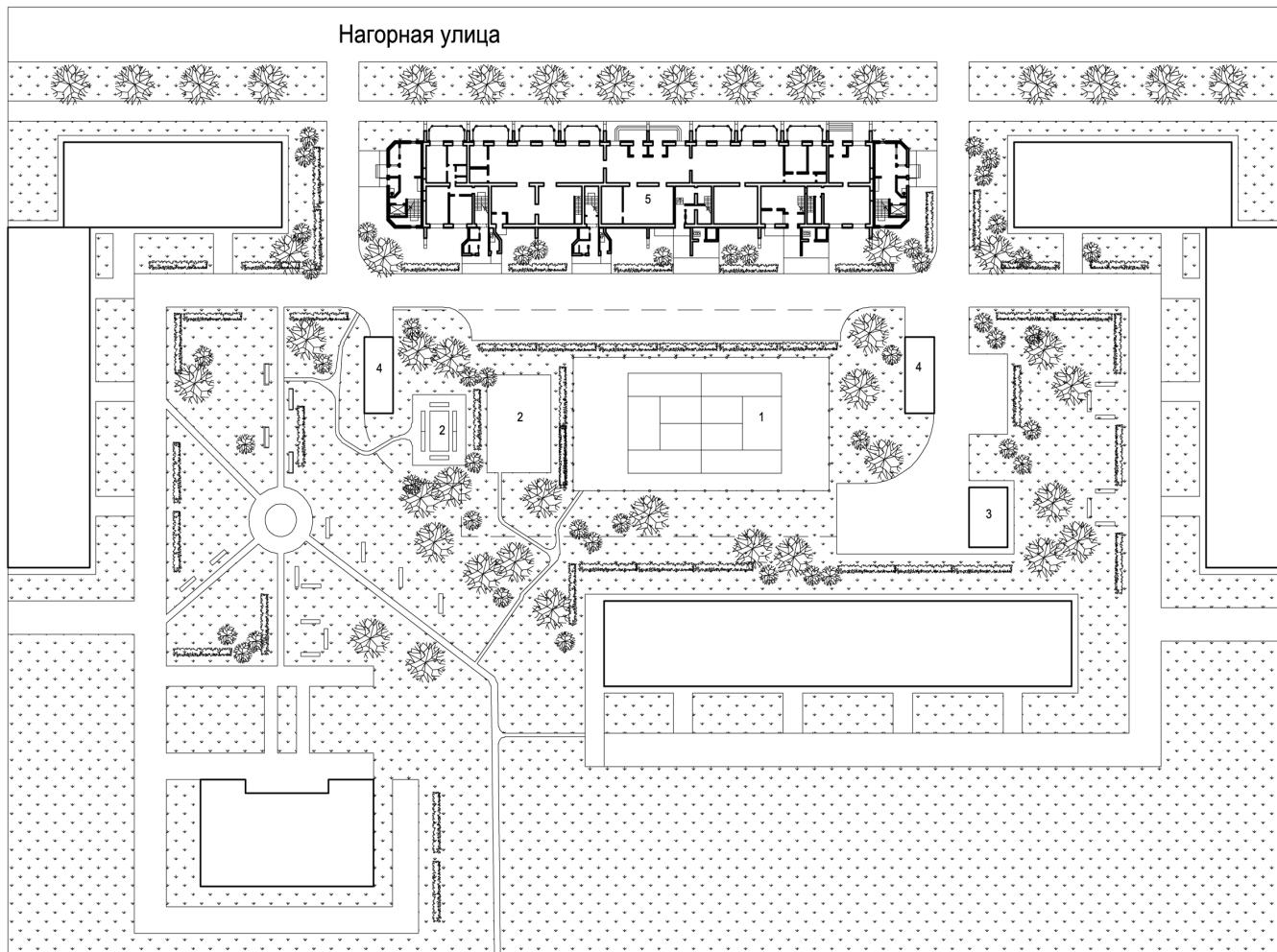
卷之三

卷之三

10

100

Схема генплана (М 1:1000)



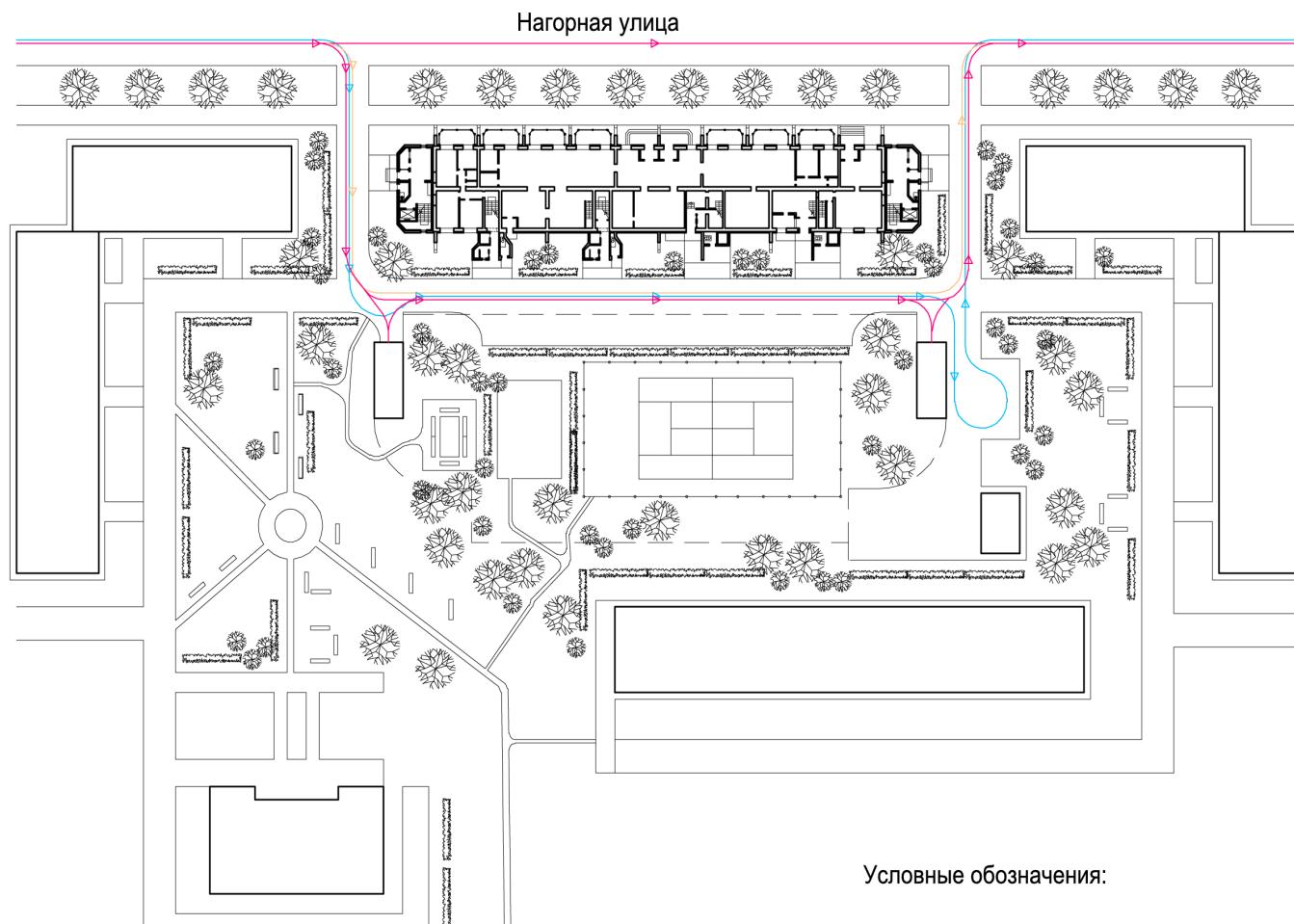
Экспликация

1. Спортивная площадка
2. Площадка для отдыха
3. Трансформаторная подстанция
4. Выезд из подземного гаража
5. Реконструируемый дом

Условные обозначения:

- газоны, засеянные травой
- деревья
- кустарники
- контур подземного гаража-стоянки

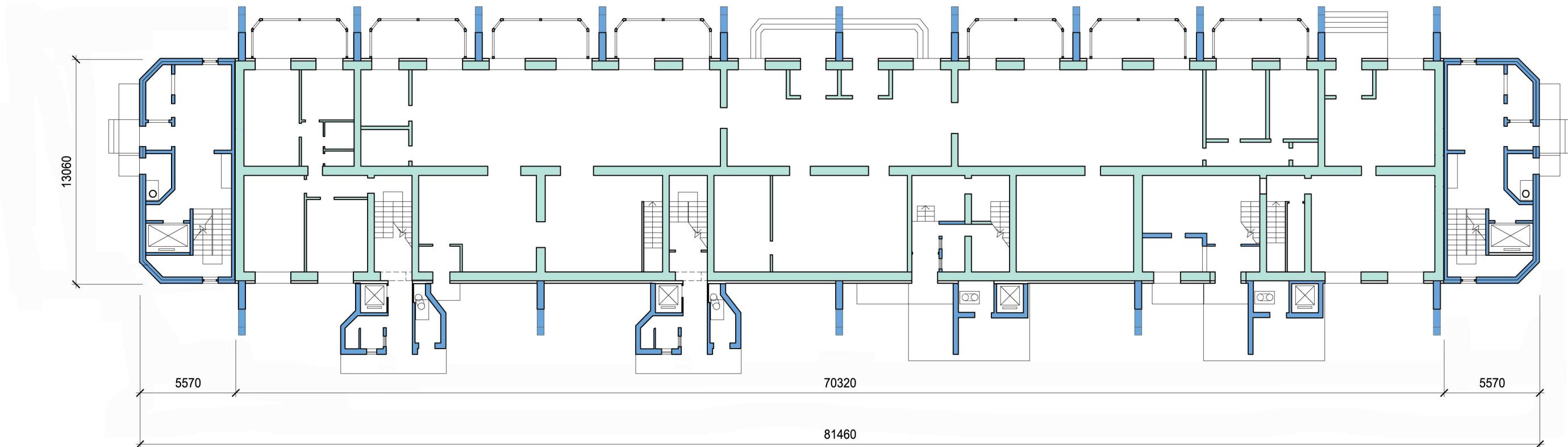
Схема транспортного обслуживания (М 1:1000)



Условные обозначения:

- вывоз мусора
- варианты движения личного транспорта
- вариант движения автомобиля "Скорая помощь"
- контур подземного гаража

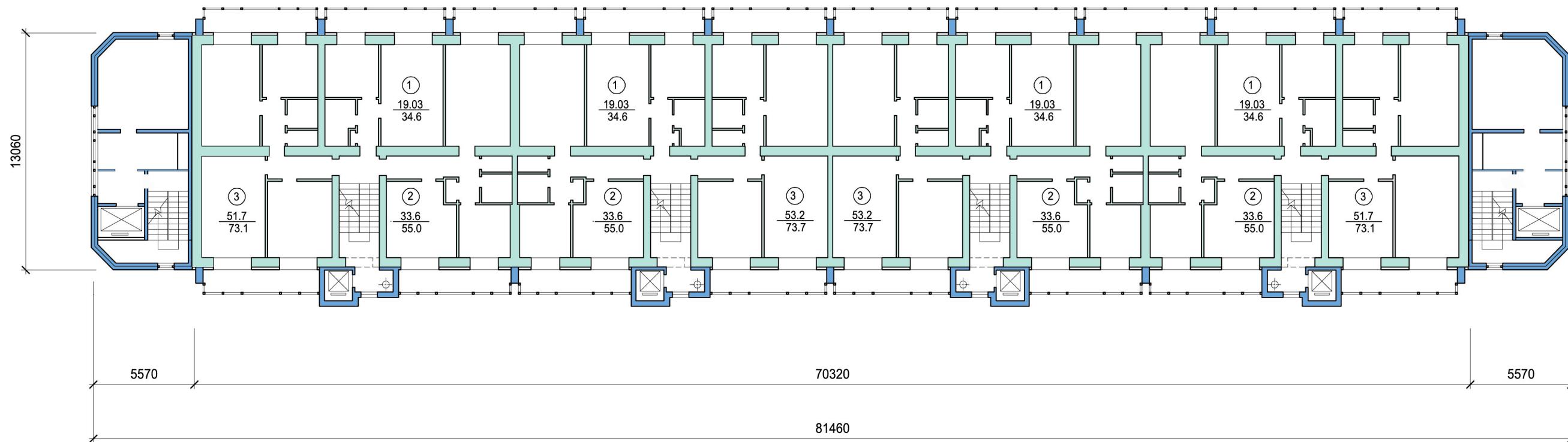
Схема плана 1 этажа



Условные обозначения:

- Стены существующего здания
- Вновь возводимые стены

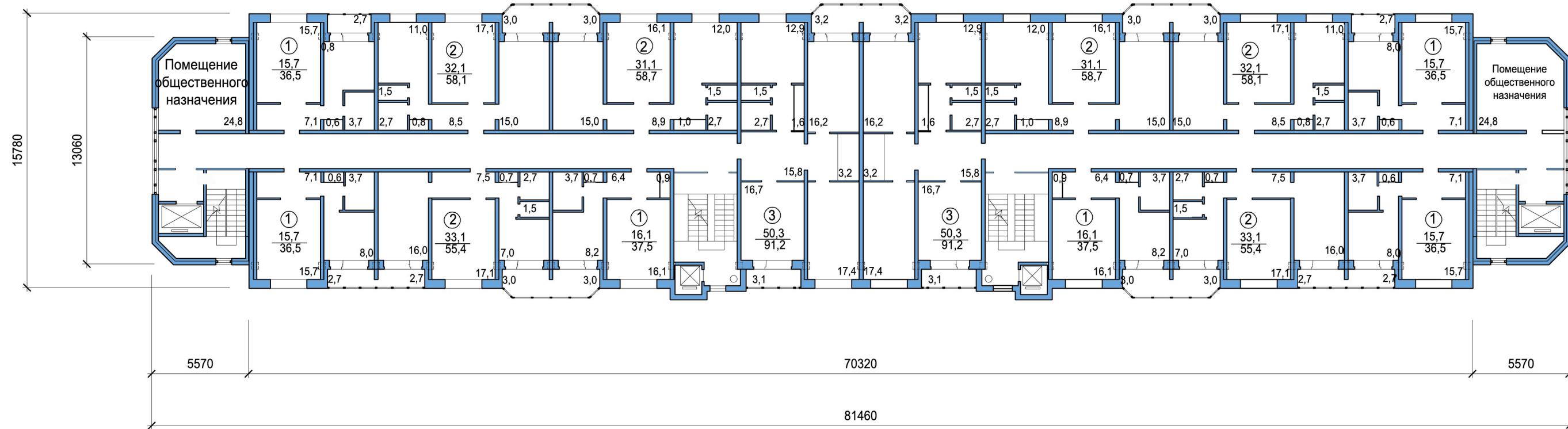
Схема плана типового этажа базовой части здания



Условные обозначения:

- Стены существующего здания
- Вновь возводимые стены

Схема плана типового этажа в надстройке



Условные обозначения:

- Стены существующего здания
- Вновь возводимые стены

Схема плана эксплуатируемой кровли. (М 1:250)

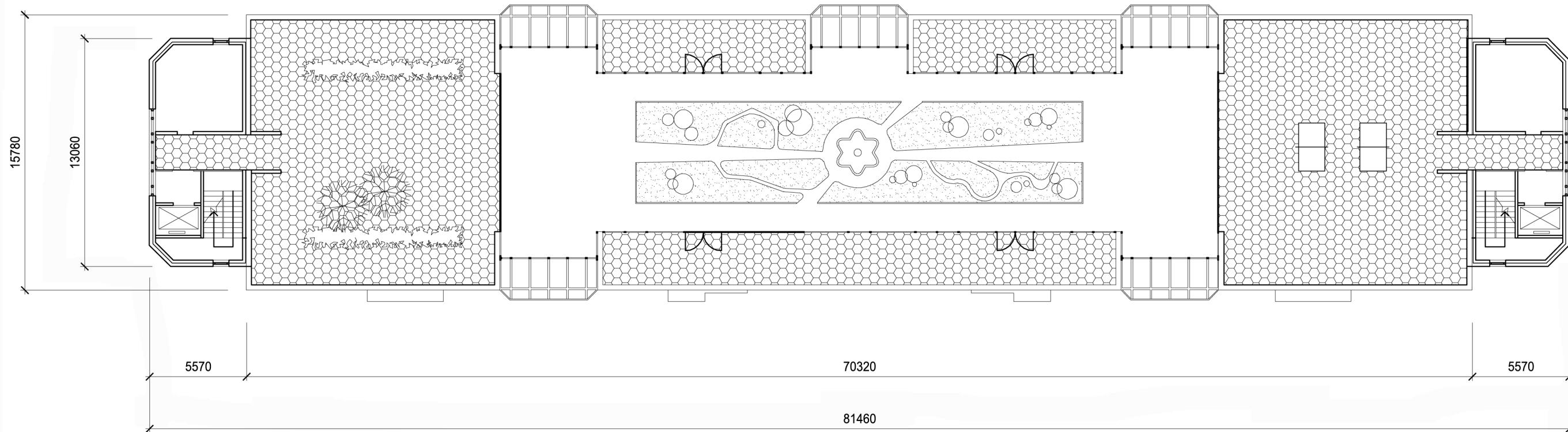
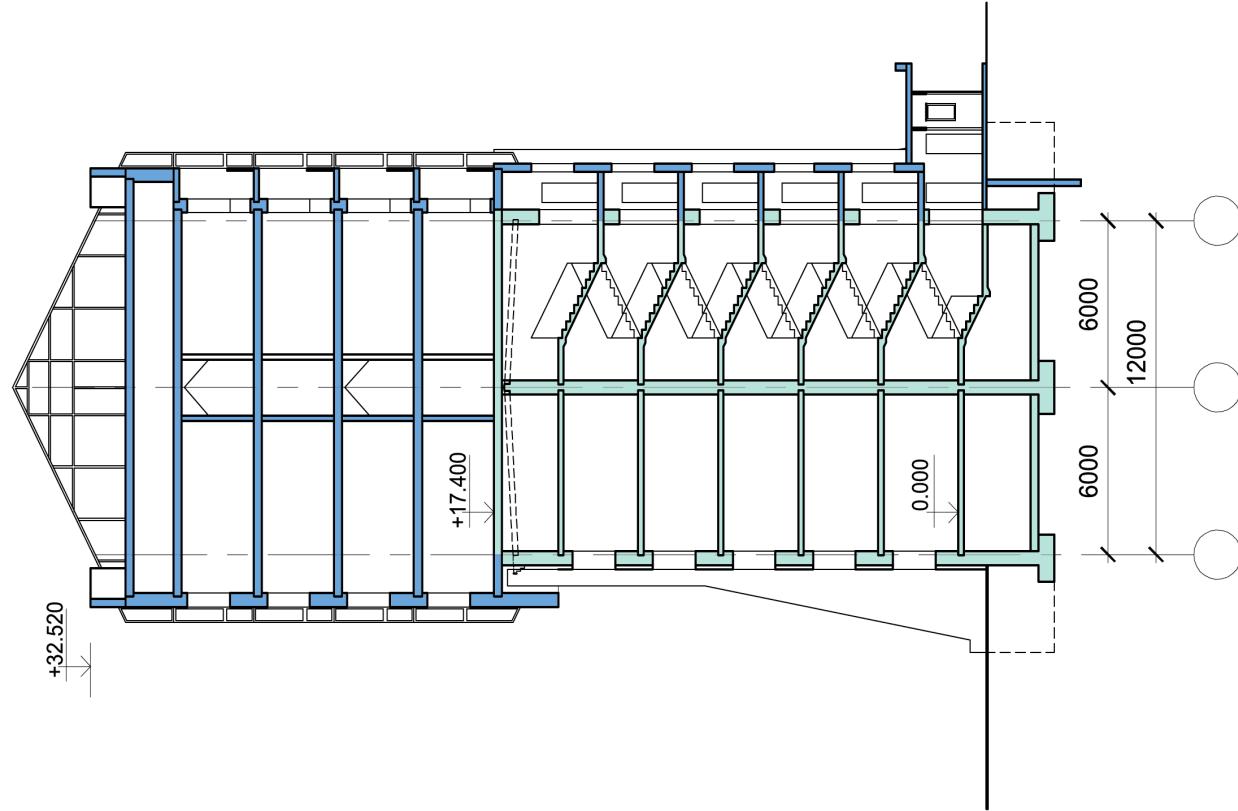
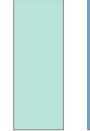


Схема разреза (M 1:250)



Условные обозначения:

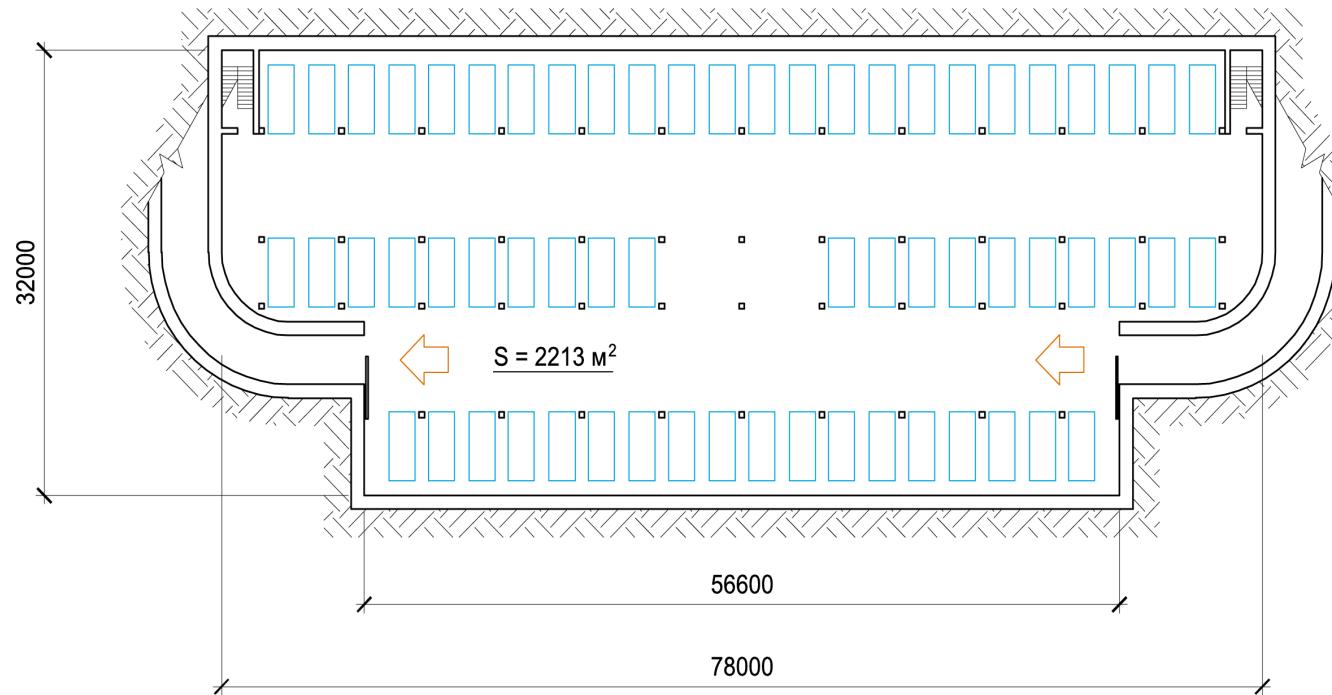


- конструкции базового здания



- конструкции надстроенной и пристроенной частей

План подземного гаража-стоянки. (М 1:500)



Условные обозначения:

- [Light blue rectangle] - одно машино-место
- [Orange arrow] - въезд и выезд из гаража

Вид 1 по Нагорной улице. Существующее положение.



Вид 1 по Нагорной улице после реконструкции



Вид 2 по Нагорной улице. Существующее положение.



Вид 2 по Нагорной улице после реконструкции





Юго-западный фасад



Юго-восточный фасад



Северо-западный фасад

Перспектива -1



Перспектива -2

