



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОМЭКСПЕРТИЗА

**МОСКОВСКАЯ
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА**

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель начальника

Ю.М.Пирогов

М.П.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

от 5 апреля 2005 г.

№ 42-П6/04 МГЭ

**по проекту застройки квартала 95
района Можайский ЗАО г.Москвы**

СГ 005864

г. Москва

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

от 5 апреля 2005 г.

№ 42-П6/04 МГЭ

по проекту застройки квартала 95
района Можайский ЗАО г.Москвы

Заказчик: ОАО "Москапстрой".

Источник финансирования: средства городского бюджета.

Проектная организация: мастерская № 20 ОАО "Моспроект".

Главный архитектор проекта: Клименко Г.Г., Бажакина А.И.

Главный инженер проекта: Пятецкий А.М.

На рассмотрение представлено:

- Том 1. Исходно-разрешительная документация.
- Том 2. Архитектурно-строительные решения (в 5-ти книгах).
- Том 3. Инженерные коммуникации и оборудование.
- Том 3а. ЦТП.
- Том 4. Охрана окружающей среды.
- Том 5. Результаты исследования светоклиматического режима.
- Том 6. Проект организации строительства.
- Том 7. ИТМ ГО. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.
- Том 8. Сметы.

Проект выполнен на основании:

- постановления Правительства Москвы от 26.12.2000 № 1001 "О проекте планировки квартала 95 района Можайский Западного административного округа" (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Москвы от 09.07.2002 № 311-ПП);

- постановления Правительства г.Москвы от 02.07.2002 № 494-ПП "Об утверждении программы жилищного строительства по городскому заказу до 2005 года и о заданиях по жилищному строительству на период до 2010 года";

- распоряжения префекта ЗАО г.Москвы от 17.12.2004 № 2519 "Об освобождении земельных участков и передаче площадок под строительство жилых домов ввода 2005 года, финансируемых из средств городского бюджета в квартале № 95 Можайского района";

- задания на проектирование, утвержденного первым заместителем Мэра г.Москвы 30.08.04.

Характеристика проектируемой территории.

Площадь реконструируемого квартала 95 в красных линиях составляет 69,3 га. Границами разработки проекта являются:

- с севера – озелененная полоса природного комплекса между Можайским ш. и Беловежской ул.;

- с востока – Вяземская ул. до пересечения со Сколковским ш., далее – Сколковское ш.;

- с запада – полоса коммунальных объектов по ул. Беловежская вдоль МКАД.

Застройку отличает стесненность участков нового строительства, необходимость сохранения инженерной инфраструктуры для опорных зданий, очень сложный рельеф и большое количество зеленых насаждений.

Вдоль проектируемого проезда № 6331 проходят две воздушные кабельные линии высоковольтной сети.

Достопримечательностью квартала является внутриквартальный парк с водоемом.

Геологические и гидрологические условия – в соответствии с техническим заключением МПГТ и санитарно-экологическим обследованием грунтов.

Проектом застройки предусмотрено:

Сохранение планировочной структуры, градостроительного зонирования и объемов жилищного строительства, в соответствии с проектом планировки, утвержденным Правительством Москвы (ППМ № 1001 от 26.12.2000).

Снос 37 жилых домов (35 адресов по ППМ № 1001 от 26.12.2000 и два дома № 24 и № 26 по Сколковскому шоссе – по проработкам проекта застройки);

- снос здания бывшего детского дошкольного учреждения № 31 по ул. Беловежской, 65 (по ППМ № 1001 от 26.12.2000);

- снос здания магазина "Овощи-фрукты" по ул. Беловежской, д.41 (по ППМ № 1001 от 26.12.2000);

- снос 10 ТП, 4 ЦТП (по проекту).

Освобождение земельных участков для строительства жилых корпусов №№ 8, 13, 16, 17-18-21 в соответствии с распоряжением префекта ЗАО г.Москвы от 17.12.2004 № 2519.

На местах сноса жилых домов размещение многоэтажных жилых домов современных индустриальных серий (КОПЭ, П44Т, П46М и ГМС-2001) с первыми нежилыми этажами:

Корп.15 (КОПЭ) – 10-14-ти этажей;

Корп.5Б, 8, 10, 16 (ГМС-2001), 20А, 20Б (П44Т), 22, 23, 24 (П46М) – 14 этажей;

Корп.19 (П44Т) – 15-16-17 этажей;

Корп.11 (П46М) – 16 этажей;

Корп.4, 5А (ГМС-2001) – 17 этажей;

Корп.14, 256 (КОПЭ) – 18 этажей;

Корп.26 (КОПЭ) – 18-22 этажа;

Корп.13 (КОПЭ) – 20 этажей;

Корп.2А, 2Б, 3, 7 (КОПЭ) – 20-22 этажа;

Корп.25А, 17-18-21, 12 (КОПЭ) – 22 этажа;

Корп.6 (КОПЭ) – 22-24 этажа;

Корп.2В (КОПЭ) – 24 этажа.

Общая площадь квартир – 304536 м², встроенных помещений – 13742 м².

В связи с тем, что проект планировки был выполнен для коммерческого жилья при норме 35 м²/чел., а проект застройки перепланирован на жилищное при норме 20 м²/чел., количество

проживающих увеличилось в целом по району с 21 тыс. человек до 26,8 тыс. человек.

Это потребовало строительства новой школы на 550 учащихся и пристройки БНК на 360 учащихся, а также ДДУ на 220 мест (обеспеченность 100%).

Предусмотрено строительство подземного гаража-стоянки на 184 м/м в корп.2Б.

Основная часть машиномест постоянного хранения будет размещена на территории, прилегающей к МКАД, за границами отведенного участка. В целом обеспеченность составит 100%.

Организация рельефа, благоустройство и озеленение территории квартала.

Инженерное обеспечение в соответствии с техническими условиями на присоединение к городским сетям, со строительством: ТП (13 шт.), РТП (2 шт.), ЦТП (8 шт.), реконструкция ЦТП (5 шт.), ТП (5 шт.).

Проект застройки согласован:

- Москомархитектурой, протоколом Регламента главного архитектора г.Москвы от 25.06.2004 № 16;
- ГУП НИИПИ Генплана г.Москвы, на чертеже генплана (на 8 л.) от 10.06.2004;
- Управлением комплексного благоустройства г.Москвы от 15.07.2004 № 164-9016;
- АПУ ЗАО г.Москвы от 05.07.2004;
- Префектурой ЗАО г.Москвы от 12.05.2004 на ситуационном плане;
- ДПиООС г.Москвы от 17.03.2005 № 06-14-9360/4;
- ЦГСЭН г.Москвы от 30.11.2004 № 10-15/2193;
- УГПН ГУП ГО и ЧС от 26.01.2004 в разделе "ИТМ ГО и ЧС".

Государственная экологическая экспертиза проведена на стадии проекта планировки Москомприродой, приказ № 302 от 04.12.00 об утверждении результатов Государственной экологической экспертизы.

В результате экспертизы:

1. Представлен перечень отличий проекта застройки кв.95 от утвержденного ранее проекта планировки. Они касаются: замены индивидуального жилья на типовое с другой конфигурацией зданий, с нормативом 20 кв.м вместо 35 кв.м, увеличения емкости школ и детских садов, выноса гаражей-стоянок за пределы квартала. Общий объем жилой площади остался прежним.

2. Отмечено отсутствие утвержденного акта красных линий, красных отметок по проездам, из-за чего не был выполнен раздел вертикальной планировки. Намеченные красные линии недостаточно учитывали существующий сложный рельеф, потребовавший для соблюдения нормативных параметров предлагаемых улиц сооружения подпорной стены, перекладки существующих сетей газа и т.п. Трассы новых улиц могли вызвать транзитное движение через микрорайон и пересекали пешеходные пути в школу и детские сады.

Для исправления указанных недостатков было принято предложение экспертизы об отмене красных линий проектируемых проездов и корректировке проекта застройки (протокол совещания у председателя Москомархитектуры от 08.12.04). Проект был возвращен заказчику и доработан по замечаниям.

3. После доработки в проекте были зафиксированы трассы основных проездов (в соответствии с МГСН 1.01-99 п.9.1.16) для обслуживания территории внутри квартала, определены объемы земляных работ, выполнен и представлен раздел "Благоустройство и озеленение" (выполнен НИиПИ Экологии города), проведен расчет обеспеченности территории элементами комплексного благоустройства в проекте озеленения, представлена перечетная ведомость вырубаемых и сохраняемых деревьев.

Представлена схема организации пешеходного движения на территории квартала.

4. В результате корректировки проекта вертикальной планировки объем вывозимого грунта сокращен на 35 тыс. куб.м за счет учета засыпки котлованов соседних домов.

5. Сметная стоимость представлена в уровне базисных цен в сумме 782523,49 тыс.руб. В результате экспертизы сметная стоимость снижена на 179131,32 тыс.руб. за счет уточнения объемов работ по сносу строений – 7275,92 тыс.руб.; вертикальной планировке и благоустройству - 29329,42 тыс.руб.; уточнению затрат: по компенсации за зеленые насаждения – 70115,77 тыс.руб.; проектным работам – 28225,64 тыс.руб. и лимитированным затратам – 44184,57 тыс.руб.

Рекомендации для дальнейшего проектирования:

1. Обращается внимание заказчика на необходимость выполнения требования СНиП 2.07.01-89 п.7.9 и проработок проекта планировки о замене на селитебной территории воздушных линий ЛЭП кабельными, применительно к существующей ВЛЭП на территории квартала № 95 района Можайский.

2. Проекты жилых домов представить на экспертизу в установленном порядке.

3. Здания высотой более 50 м согласовать с Управлением по использованию воздушного пространства и управлению воздушным движением МО РФ.

Вывод:

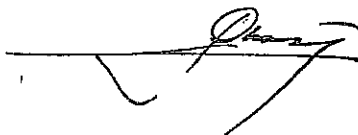
Проект застройки квартала 95 района Можайский ЗАО г.Москвы с технико-экономическими показателями согласно приложению к проекту распоряжения Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции г.Москвы и сводные сметные расчеты в 2-х уровнях цен:

- в уровне базисных цен 1998 г. в сумме 603392,17 тыс.руб., в том числе: строительно-монтажные работы – 275380,38 тыс.руб., оборудование – 43031,61 тыс.руб., прочие затраты застройщика – 284980,18 тыс.руб. (из них НДС – 80830,10 тыс.руб.);

- в уровне текущих цен на январь 2005 г. в сумме 2266489,63 тыс.руб., в том числе: строительно-монтажные работы – 1147281,46 тыс.руб., оборудование – 134073,17 тыс.руб., прочие затраты застройщика – 985135,00 тыс.руб. (из них НДС – 276178,62 тыс.руб.)

на основании настоящего заключения рекомендуются к утверждению.

Начальник Управления
экономики и ПОС



С.Г. Оганесян

Начальник отдела
градостроительства



Н.Ю. Григорьева

Заместитель начальника
отдела градостроительства,
эксперт-архитектор



Л.И. Соколов

оа

