

Общество с ограниченной ответственностью «АСП СТРОЙ»

410012, Саратовская область, г.о. Город Саратов, г.Саратов, ул Им. Пугачева Е.И., здание 96, офис 2
ИНН 6453175641 КПП 645301001 ОГРН 1236400014883
Регистрационный номер СРО П-122-006453175641-0232

**«Производственно-логистический комплекс
"ТЕХНОПАРК РАМЕНСКОЕ"
по адресу: Московская область, г. Раменское, ул.
Михалевича, д. 49. Этап 1 Офисно-складское здание»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Объемно-планировочные и архитектурные
решения**

0324-1-АР

Саратов, 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «АСП СТРОЙ»

410012, Саратовская область, г.о. Город Саратов, г.Саратов, ул Им. Пугачева Е.И., здание 96, офис 2
ИНН 6453175641 КПП 645301001 ОГРН 1236400014883

**«Производственно-логистический комплекс
"ТЕХНОПАРК РАМЕНСКОЕ"
по адресу: Московская область, г. Раменское, ул.
Михалевича, д. 49. Этап 1 Офисно-складское здание»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Объемно-планировочные и архитектурные
решения**

0324-1-АР

Генеральный директор



Мавлютов А.В.

Саратов, 2024г.

ООО "СПК"

Общество с Ограниченной Ответственностью "СПК" ИНН 6452134392; ОГРН: 1186451016817.
Юридический адрес: 410007, Саратовская обл, Саратов г, Им Академика Семенова Н.Н. ул, дом 11Б,
квартира 150.

Регистрационный номер СРО-П-122-006452134392-0204

Заказчик - ООО «ТЕХНОПАРК РАМЕНСКОЕ»

«Производственно-логистический комплекс "ТЕХНОПАРК РАМЕНСКОЕ" по
адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Михалевича, д. 49. Этап 1
Офисно-складское здание»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Объемно-планировочные и архитектурные решения

0324-1-АР

Общие данные.

Раздел «Объёмно-планировочные и архитектурные решения» разработан на основании:

- задания на проектирование;
- градостроительного плана земельного участка;

При разработке проектной документации учитывались требования соответствующих нормативных документов, в том числе:

-Постановление Правительства РФ от 16.02.2008.г. № 87 (ред. от 06.05.2023)
«О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

-Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями от 2 июля 2013 г.);

-Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28 мая 2021 г. N 815;

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 14.07.2022);

-СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» с изм. №1-4;

-СП 44.13330.2011 Административные и бытовые здания с изм.№1-4;

-СП 57.13330.2011 Складские здания. Актуализированная редакция СНиП 31-04-2001*;

-СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003;

-СП 118.13330.2022 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;

-СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология» с изм.№1;

-СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;

-СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям» с изм. №1-4;

-СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;

-СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к

Взам. Инв. №	Подп. и дата	и выходы»;						Лист
		-СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;						
Подп.		-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям» с изм. №1-4;						0324-1-АР
		-СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;						
		-СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к						3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организаций и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;

-СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;

-ГОСТ 31173-2016 «Блоки дверные стальные. Технические условия»;

-ГОСТ 30674-2023 «Блоки оконные и балконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия»;

-ГОСТ 21519-2022 Блоки оконные из алюминиевых профилей. Технические условия;

-ГОСТ Р 57327-2016 «Двери металлические противопожарные. Общие технические требования и методы испытаний»;

-ГОСТ 475-2016 «Блоки дверные деревянные и комбинированные. Общие технические условия»

Район строительства - г. Раменское, со следующими природными условиями:

- климатический район строительства - II;

Проектируемый участок относится к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0110213:474, площадью 128 950,0 кв.м. Градостроительный план земельного участка №РФ-50-3-71-0-00-2023-13591 от 26.04.2023г.

Земельный участок расположен в территориальной зоне П(НП) - производственная зона (в границах населенного пункта).

Проектируемый объект соответствует основным видам разрешенного использования земельного участка для территориальной зоны П(НП): склад (код 6.9), деловое управление (код 4.1)

Соблюдены все предельные параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны П(НП) для разрешенного вида использования склад (код 6.9) и деловое управление (код 4.1), в которых расположен земельный участок.

Основное здание:

- Уровень ответственности здания - II (нормальный)
- Класс конструктивной пожарной опасности С0.
- Степень огнестойкости здания – II
- Категория по взрывопожарной опасности – В
- Категория по пожарной опасности – К0
- Класс функциональной пожарной опасности -Ф5.2 (склад), Ф4.3 (офисная пристройка)

полл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	п(ПП) для разрешенного вида использования склад (код 0.9) и деловое управление (код 4.1), в которых расположен земельный участок.					
			Основное здание: - Уровень ответственности здания - II (нормальный) - Класс конструктивной пожарной опасности С0. - Степень огнестойкости здания – II - Категория по взрывопожарной опасности – В - Категория по пожарной опасности – К0 - Класс функциональной пожарной опасности -Ф5.2 (склад), Ф4.3 (офисная пристройка)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	0324-1-AP		Лист
								4

Взам. Инв. №	Подп. и дата	На первом этаже пристроенной офисной части расположены холл, коридор, служебные, офисные, санитарно-бытовые и технические помещения. На 2, 3 и 4 этаже - холл, коридор, офисные и санитарно-бытовые помещения. С двух сторон корпуса расположены эвакуационные лестничные клетки типа Л1. б(1)) обоснование принятых архитектурных решений в части обеспечения соответствия зданий, строений и сооружений установленным требованиям энергетической эффективности (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической						
подл.							0324-1-AP	Лист
								5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

эффективности не распространяются)

Наружные ограждающие конструкции приняты с теплотехническими показателями в соответствии с требованиями СП 50.13330.2012, что позволило соблюсти необходимые требования тепловой защиты здания:

- приведенное сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций не менее нормируемых значений;
- удельная теплозащитная характеристика здания не более нормируемого значения;
- температура на внутренних поверхностях ограждающих конструкций не ниже минимально допустимых значений.

Использование «энергоэффективных» окон позволяет получить значительный эксплуатационный эффект в части экономии тепловой энергии в холодный период года и ослабить внешнее поступление тепла в тёплый период года.

б(2)) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности к архитектурным решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются)

Для обеспечения мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности применяются следующие мероприятия:

- ограждающие конструкции запроектированы из энергоэффективных материалов;
- **наружные стены склада** из трехслойных сэндвич-панелей толщиной 120 мм;
- **наружные стены пристройки офисной части из сэндвич-панелей с толщиной утеплителя 150 мм;**
- утепление покрытий теплоизоляционным материалом с низким коэффициентом теплопроводности;
- оконные проемы закрыты окнами – профиль двухкамерный. Светопрозрачная часть окон заполняется стеклопакетами с повышенными тепло и шумозащитными свойствами;
- все входные двери утепленные - коэффициент сопротивления теплопроводности 0.9 м² С/Вт;
- ворота оборудованы тепловой завесой.

б(3)) описание и обоснование принятых архитектурных решений,

Взам. Инв. №	Подп. и дата						
полл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	0324-1-AP	Лист
							6

Композиционные решения имеют **горизонтальное** членения и представляют

Интерьеры помещений здания не разрабатывались в соответствии с заданием на проектирование.

г) описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения

Во внутренней отделке помещений применяются сертифицированные отделочные материалы.

Отделка складских помещений:

- Полы – монолитная железобетонная плита с упрочненным покрытием;
- Перегородки – окраска по кладке из газобетонный блок; окраска по гипсокартонным листам фирмы «Knauf» или аналог.

Отделка технических помещений - черновая:

- Полы – без отделки;
- Перегородки -окраска по гипсокартонным листам фирмы «Knauf»;
- Потолок – без отделки.

Чистовая отделка будет производиться после ввода объекта в эксплуатацию.

Отделка офисных помещений:

- Полы – ламинат 33 класс;
- Перегородки – окраска по гипсокартонным листам фирмы «Knauf» или аналог;
- Потолок – подвесной, типа «Armstrong» и типа "Гирлято" или аналогичный.

Отделка санузлов:

- Полы - керамогранит;
- Перегородки– керамогранит на высоту 1,2 м от пола, выше окраска по гипсокартонным листам фирмы «Knauf» или аналог;
- Потолок – подвесной, типа «Armstrong» или аналогичный.

Остальная отделка выполняется силами арендаторов после ввода в эксплуатацию. Отделочные материалы, используемые на путях эвакуации должны быть предусмотрены согласно требований Федерального закона №123-ФЗ по классу пожарной опасности. Для коридоров, лестничных клеток материал отделки

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Отделка санузлов: - Полы - керамогранит; - Перегородки– керамогранит на высоту 1,2 м от пола, выше окраска по гипсокартонным листам фирмы «Knauf» или аналог; - Потолок – подвесной, типа «Armstrong» или аналогичный. Остальная отделка выполняется силами арендаторов после ввода в эксплуатацию. Отделочные материалы, используемые на путях эвакуации должны быть предусмотрены согласно требований Федерального закона №123-ФЗ по классу пожарной опасности. Для коридоров, лестничных клеток материал отделки					
		0324-1-AP					
подл.							Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Отделка электрощитовой должна отвечать следующим требованиям: стены и перегородки до высоты не менее 2 м должны окрашиваться светлой масляной краской, а остальная поверхность — светлой клеевой краской. Полы должны иметь покрытие, не допускающее образования пыли.

При разработке архитектурных решений учитывались требования СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания», СП 57.13330.2011 «Складские здания», СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения» и СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Проектом предусмотрено естественное освещение офисных помещений и складских помещений. Освещение искусственным светом предусмотрено в технических помещениях и санитарных узлах.

В Приложении №1: представленные ограждающая конструкция соответствует требованиям по теплопередаче. В Приложении №2: расчетное значение КЕО не меньше нормативного - условие выполняется.

Защита от шума и вибрации:

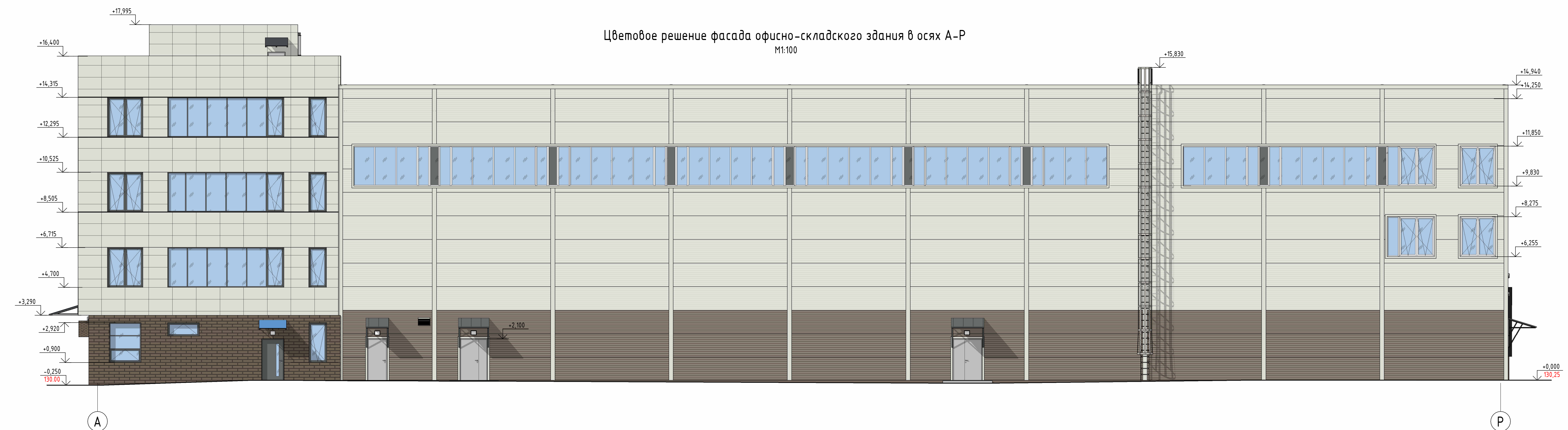
Удаление избытков тепла предусмотрено посредством естественной вентиляции через вентиляционные каналы. Для кратковременного проветривания

Взам. Инв. №	е) описание архитектурно-строительных мероприятий, обеспечивающих защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия						
	Подп. и дата	Защита от шума и вибрации: При проектировании соответствующих инженерных разделов учитывается использование специальных звукоизолирующих прокладок, запрещается жесткая заделка трубопроводов в стены Удаление избытков тепла предусмотрено посредством естественной вентиляции через вентиляционные каналы. Для кратковременного проветривания					
подл.						Лист	
	0324-1-AP						
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	9

M1:100



M1:100



						0324-1 - AP			
						"Производственно-логистический комплекс "ТЕХНОПАРК РАМЕНСКОЕ" по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Михайлевича, д. 49. Этап 1. Офисно-складское здание"			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Статья	Лист	Листов
Разработал				Курыгина		Офисно-складское здание.	П	1	
Проверил				Калабухова					
Н. контроль				Карташова		Цветовое решение фасада офисно-складского здания в осях 1-13, А-Р.			000 "СПК"
ГИП				Мавлютов					

Цветовое решение фасада офисно-складского здания в осях Р-А
М1:100



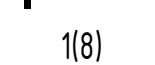
Цветовое решение фасада офисно-складского здания в осях 13-1
М1:100



Создано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						0324-1 - AP			
						"Производственно-логистический комплекс "ТЕХНОПАРК РАМЕНСКОЕ" по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Михалевица, д. 4/9. Этап 1. Офисно-складское здание"			
Изм.	Жол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Офисно-складское здание.	Стадия	Лист	Листов
Разработал			Курдюн				П	2	
	Проверил		Калабухова			Цветовое решение фасада офисно-складского здания в осях Р-А, 13-1	ООО "СПК"		
Н.контр.ль			Карташова						
ГИП			Мавлятов						

M1:100

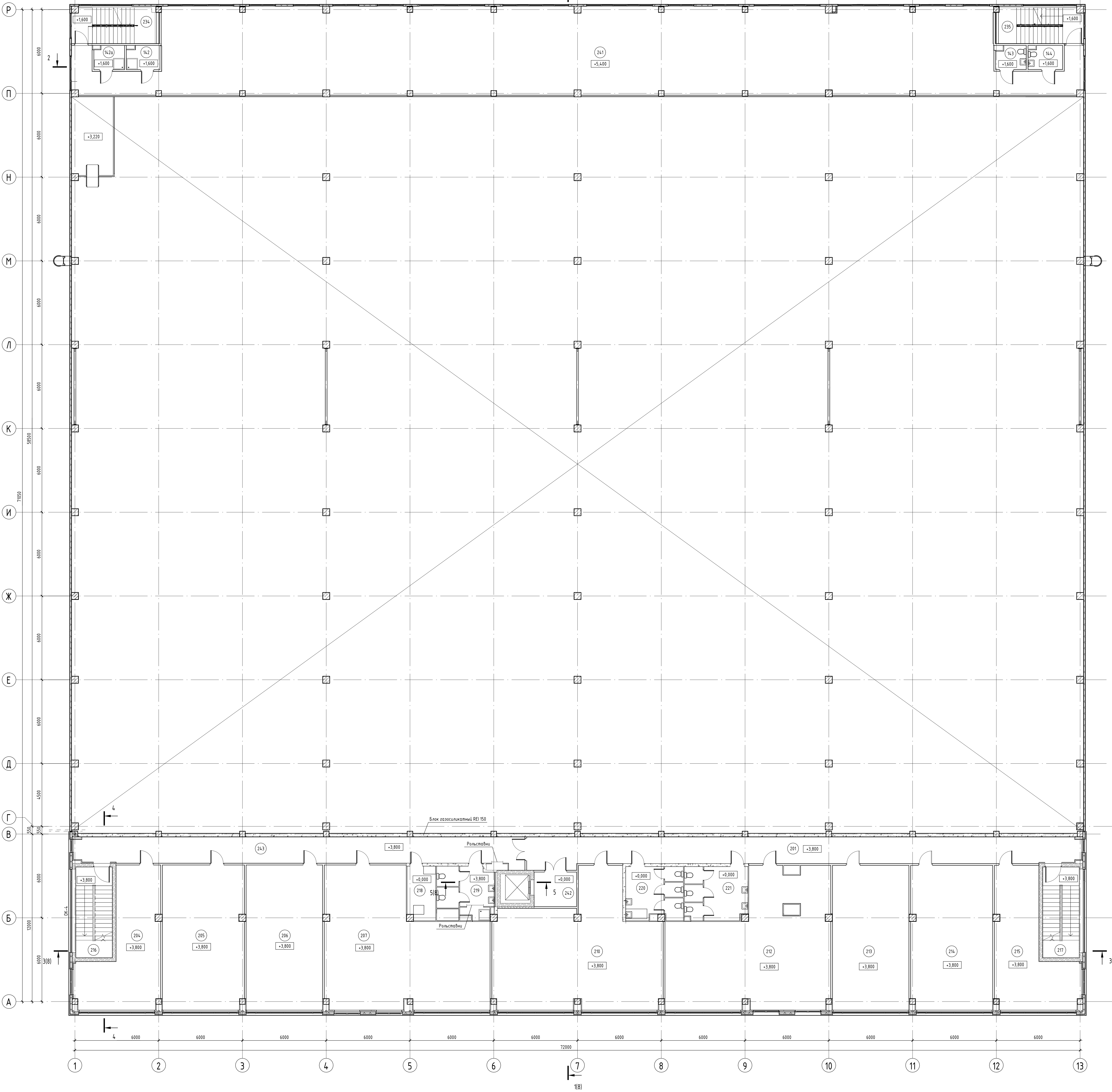


Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Класс помещения
101	Холл	123,87	
102	Служебное помещение	32,56	
105	Служебное помещение	88,37	
107	Общественное помещение	51,94	
108	Общественное помещение	55,43	
109	Общественное помещение	37,57	
110	Общественное помещение	55,42	
116	Коридор	6,23	В4
116	Лифт	5,33	
116	С/у для МЧН	7,57	
117	С/у	13,23	
118	Лестничная клетка	16,85	
119	Лестничная клетка	16,85	
120	Общественное помещение	61,13	
121	Служебное помещение	39,73	
124	ИТП	25,74	В4
125	Земельно-подсобная	17,60	В4
126	Насосная и водонапорный узел	4,92	В4
127	Лестничная клетка	15,98	
128	С/у	5,88	
129	Лифт	6,25	
130	С/у	4,19	
132	Лестничная клетка	16,17	
138	Коридор	57,26	
138а	Трибуна	26,84	
139	Тамбур	13,76	
140	Перегородочная	21,41	В4
145	Общественное помещение	23,49	
146	Общественное помещение	19,59	
147	С/у	8,64	

10

Формат А0А

План офисно-складского здания на отметке +3.800, +5.400
М1:100



Экспликация помещений на отм. +3.800, +5.400			
Номер помещения	Назначение	Площадь, м²	Кот. помещения
142	ПНИ	4,13	
142а	ПНИ	3,64	
143	С/у	3,53	
144	С/у	4,07	
201	Коридор	16,31	
204	Офисное помещение	42,83	
205	Офисное помещение	60,72	
206	Офисное помещение	56,51	
207	Офисное помещение	97,52	
210	Офисное помещение	93,81	
212	Офисное помещение	56,27	
213	Офисное помещение	56,35	
214	Офисное помещение	59,98	
215	Офисное помещение	42,45	
216	Лестничная клетка	16,85	
217	Лестничная клетка	16,85	
218	ПНИ	7,13	В4
219	С/у	13,44	
220	С/у	15,30	
221	С/у	17,09	
234	Лестничная клетка	15,78	
235	Лестничная клетка	16,22	
241	Площадка складирования нехлапящего товара	40,24	
242	Лифтовый холл	7,40	
243	Коридор	66,95	

Условные обозначения:

- 101 - Номер помещения
- Грязеулавливатели (см. лист АР-25)

1. За отметку +0.000 принята отметка чистого пола 1-го этажа.
2. Внутренняя обделка выполняется силами арендатора.

0324-1 - АР			
"Производственно-логистический комплекс "ТЕХНОПАРК РАМЕНСКОЕ" по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Михалева, д. 4/9. Этап 1. Офисно-складское здание"			
Имя	Иванов	Лист	19/19
Разработчик	Кузнецов	Дата	2024
Проверил	Колесникова	Дата	2024
Исполнитель	Карташова	Дата	2024
ГИП	Морозов	Дата	2024
Офисно-складское здание		Стенда	Лист
План офисно-складского здания на отметке +3.800, +5.400		П	4
		000 "СПК"	

Формат А3

M1:100



Условные обозначения:

101 - Номер помещения

 -Грязезащита (см. лист АР-25)

1. За отметку +0.000 принята отметка чистого пола 1-го этажа
2. Внутренняя отделка выполняется силами арендаторов.

[illegible]

Φορμας Α.Α.

Architectural floor plan of a building with 13 bays and 3 levels. The plan shows a central corridor (401) with elevators (420, 421, 422, 423, 424, 425) and stairs (418, 419). Rooms are numbered 406-414. The plan includes dimensions, grid lines, and section markers 1-4.

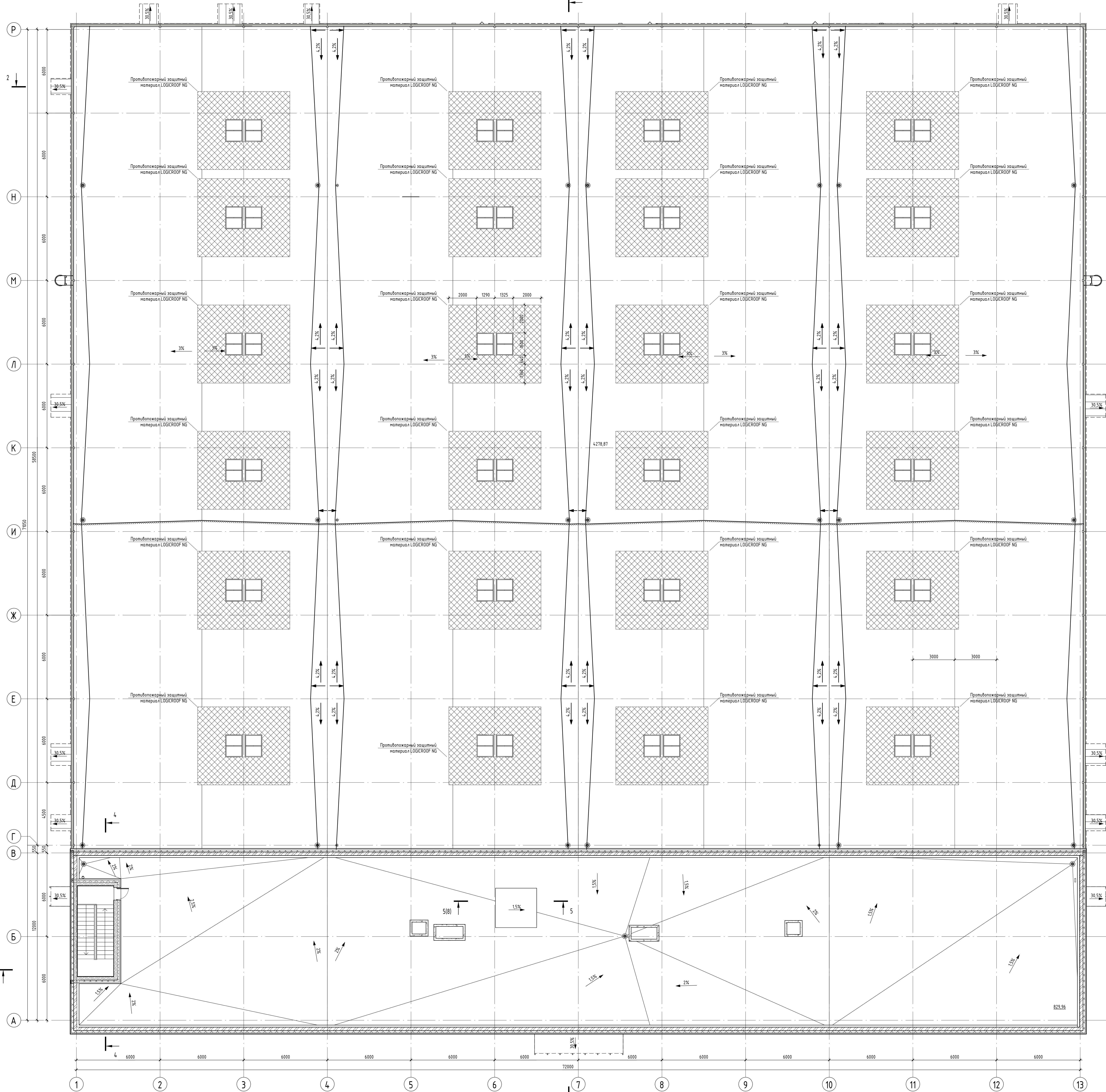
Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Кат. помещения
401	Коридор	61,00	
406	Офисное помещение	43,04	
407	Офисное помещение	60,74	
408	Офисное помещение	56,52	
409	Офисное помещение	97,52	
412	Офисное помещение	56,35	
413	Офисное помещение	59,98	
414	Офисное помещение	42,95	
416	Офисное помещение	94,31	
417	Офисное помещение	95,43	
418	Лестничная клетка	16,85	
419	Лестничная клетка	16,82	
420	ПУИ	7,61	84
421	С/у	13,44	
422	С/у	15,52	
423	С/у	17,09	
424	Коридор	76,40	
425	Лифтовой холл	7,48	

	-Грязезащита (см. лист АР-25)
--	-------------------------------

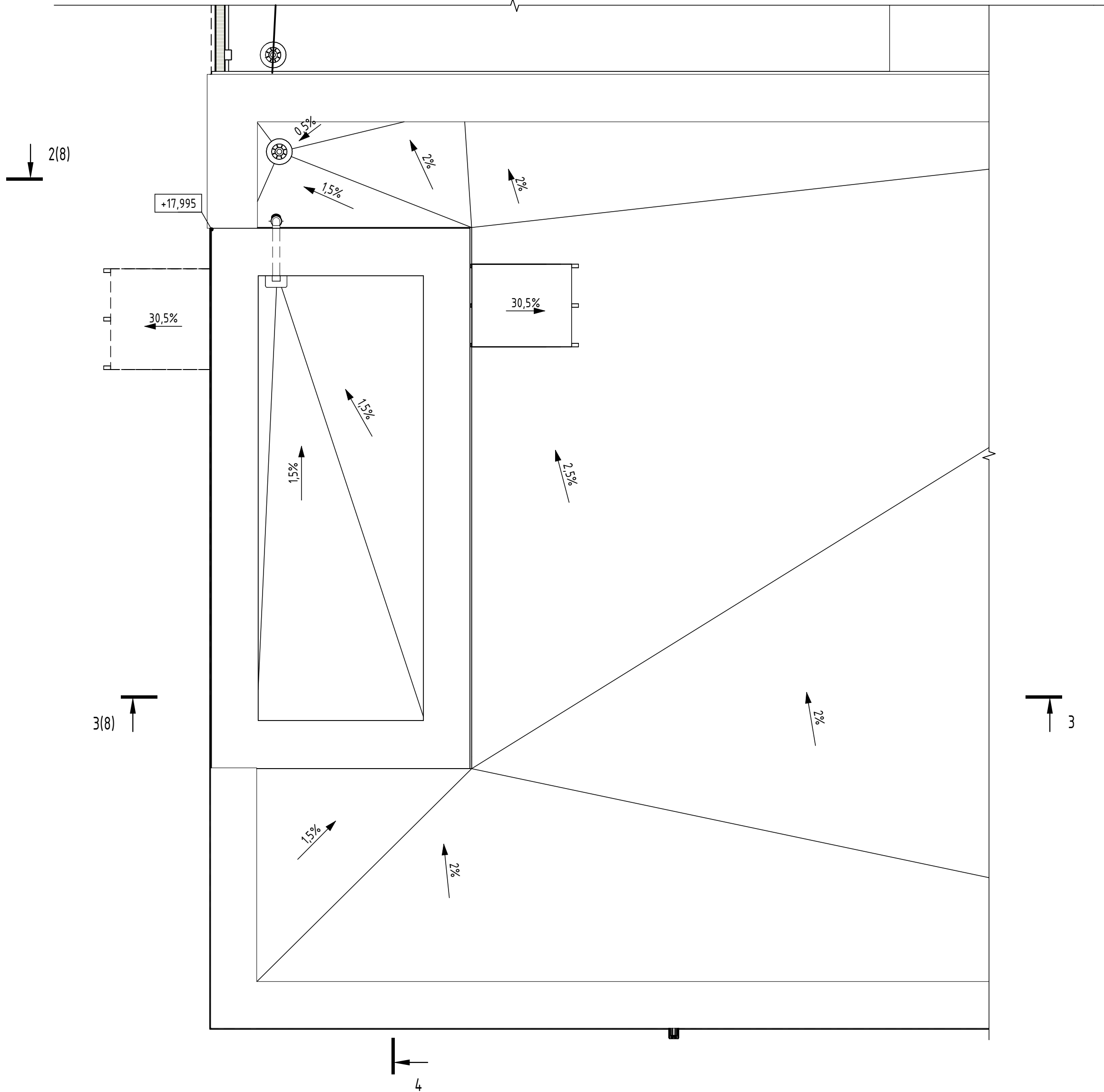
						0324-1 - AP						
						"Производственно-логистический комплекс "ТЕХНОПАРК РАМЕНСКОЕ" по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Михалева д.ч. 49 Этап 1. Офисно-складские здания".						
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Офисно-складские здания.	Страница	Лист	Листов			
Разработан Проверил	Кузнецова Каляева	Руденко Васильев		[Signature]			П	6				
Н. контроль ГИП	Карташова Мавлетов	[Signature] [Signature]					План офисно-складского здания на отметке +11,400 ООО "СПК"					

Формат A1A

План кровли копия 1
М1:100



Фрагмент плана кровли
М1:50



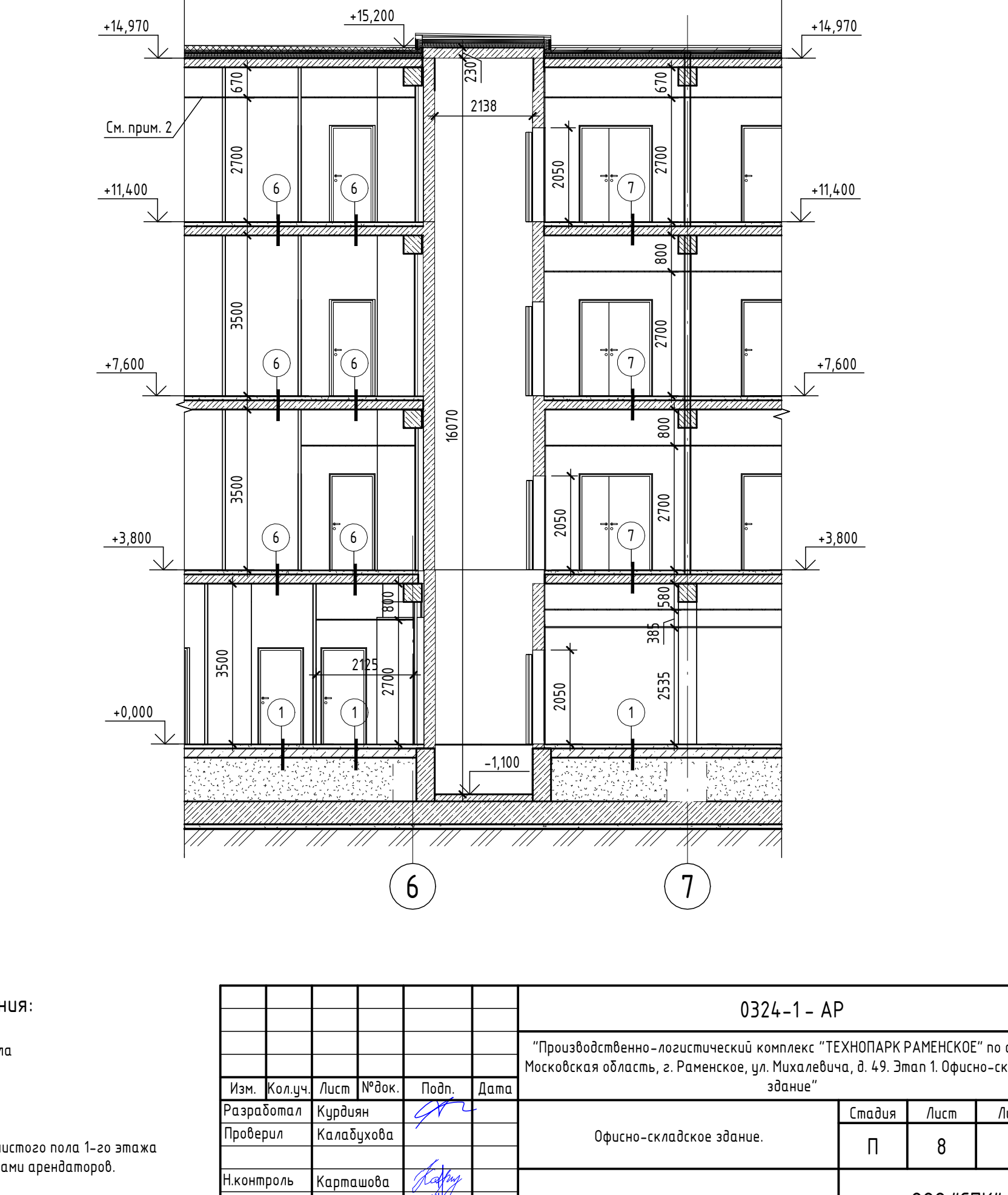
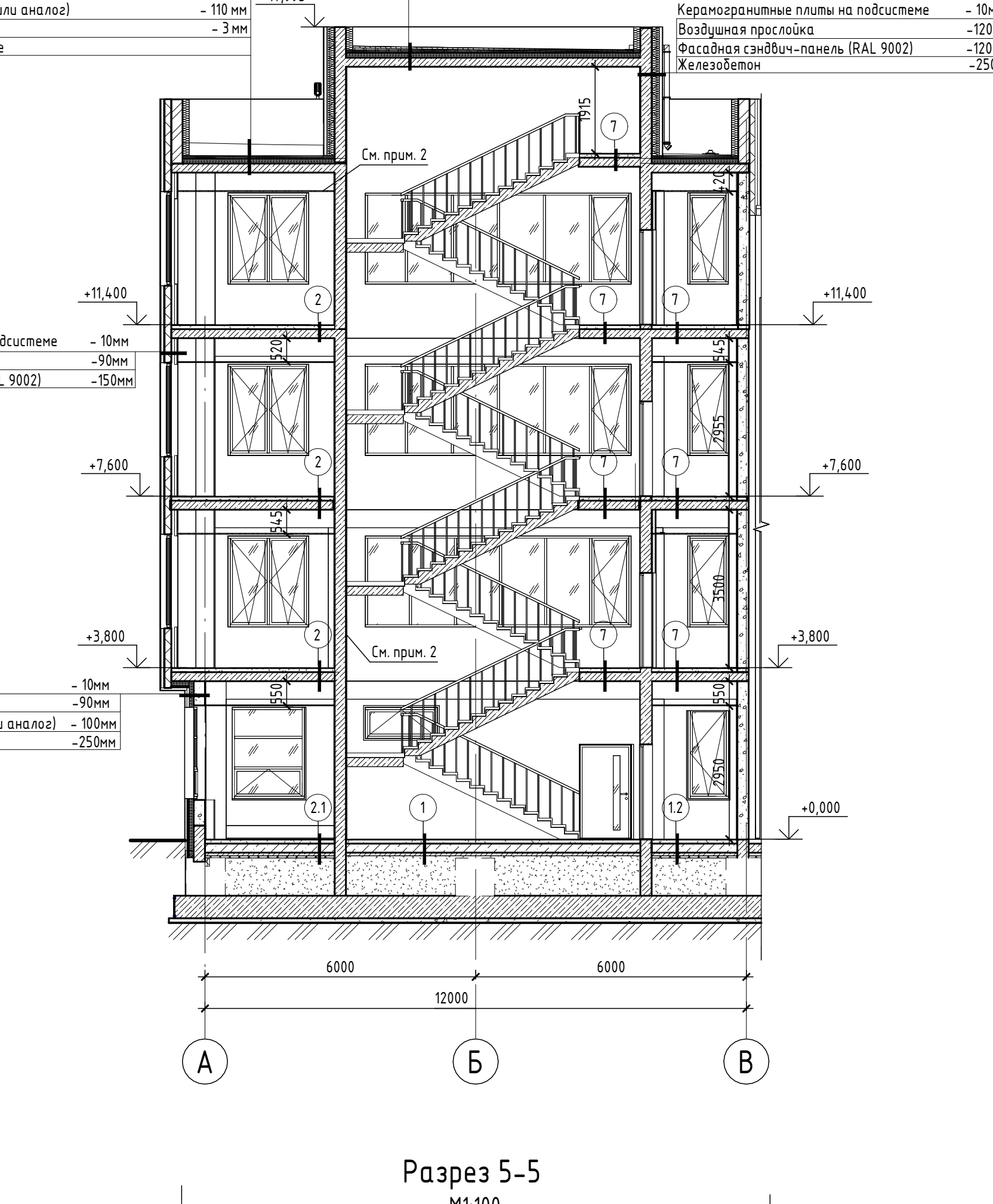
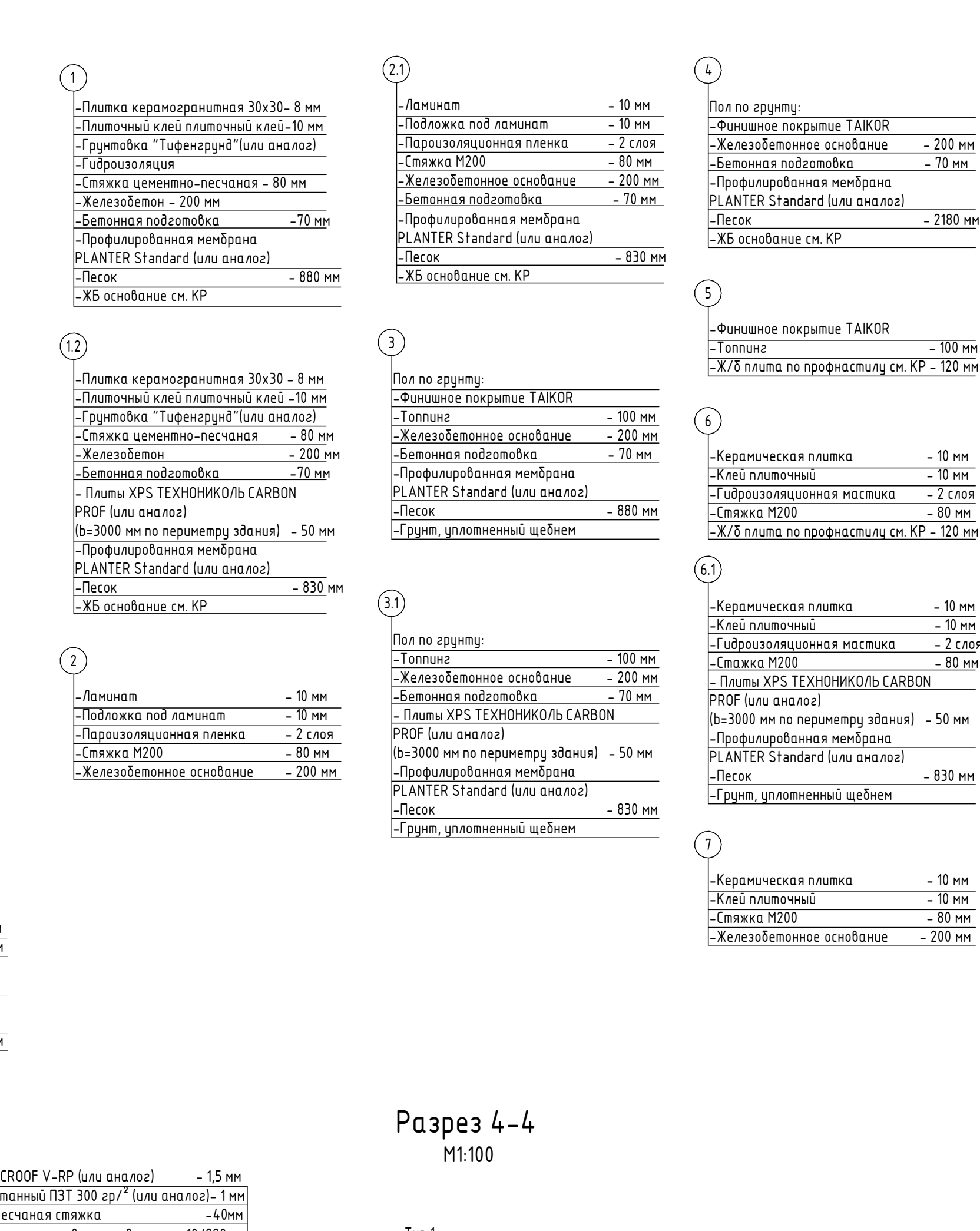
Условные обозначения:

- ⊙ - Водосточная воронка
- - Лок выносуления
- 1% - Уклон кровли

1. За отметку +0.000 принята отметка чистого пола 1-го этажа

				0324-1 - АР		
				Производственно-логистический комплекс "ТЕХНОПАРК РАМЕНСКОЕ" по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Михалева, д. 4/5. Этап 1. Опочно-складское здание		
Изм.	Колонт.	Дат.	Испол.	Лист	Лист	Лист
Разработал	Куркин	2024	М.В.	7	7	7
Проверил	Калабухова					
Надзор	Карташова					
ГИП	Медведев					
				План кровли. Фрагмент плана кровли.		
				000 "СПК"		

Формат А3



Условные обозначения:

 - Марка отделки пола

1. За отметку +0,000 принята отметка чистого пола 1-го этажа
2. Внутренняя отделка выполняется силами арендаторов.