

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта 'ЛС'

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные, Фосад 11-1, Фосад А-Н, Генплан, Ситуационный план	
2	План 1-го этажа План 8-го этажа Разрез 1-1, Узлы 1, 2, 3	
3	Схема сайдпола Схема расположения распределки	
	Сечение 1-1	
4	Инженерно-геологический разрез	
	Схема армирования ростверка, Узлы, Сечения	

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
ГОСТ 530-2007	Ссылочные документы	Карты и карты чертёжные
ГОСТ 1588-86	Литы теплоизоляционные	
ГОСТ 6629-88	Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий	
ГОСТ 24698-21	Двери деревянные наружные для жилых и общественных зданий	
ТУ 5361-075-00249567	Окна и балконные двери с проемами остекленными для жилых и общественных зданий	

Экспликация этажей и сооружений

номер по плану	Наименование	Координаты кбдирота сетки
1	Холл на 112 квартир	
2	19-ти этажная куртичная холл дом	
3	15-ти этажная холл дом с сервисным помещением	
А	Площадка для отfalls	
Б	Существующая стоянка для машин	
В	Сквер им. Ленина	

ТЭП по генплану

номер П/П	Наименование и показатели	Величина измерен.	Ед.
1	Площадь территории	2236,5	М ²
2	Площадь застройки	784,5	М ²
3	Площадь застроенная проездами, площадками	3931,2	М ²
4	Площадь озеленения	4520,8	М ²
5	Коврицимент озеленения	48	%

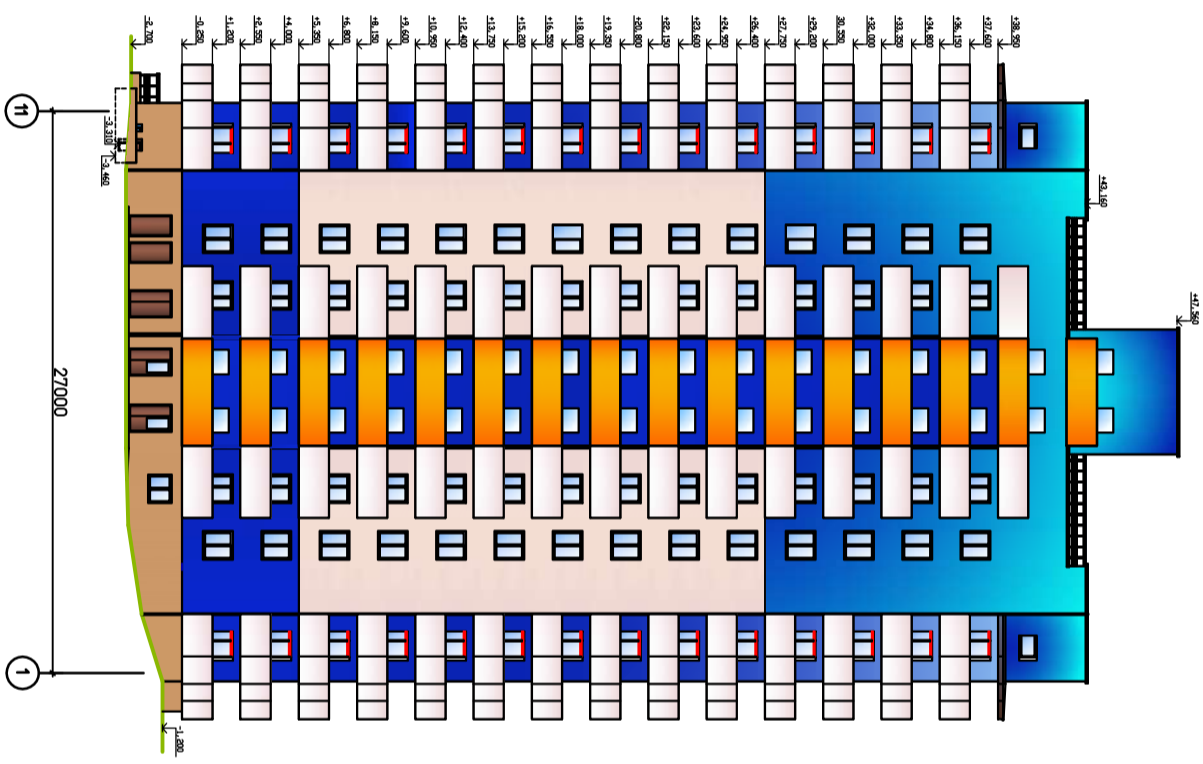
ТЭП по этажно

номер П/П	Наименование и показатели	Величина измерен.	Ед.
1	Строительная объем здания	35302,5	М ³
2	Объем количества квартир в том числе	112	шт
	3-х комнатных	56	шт
	2-х комнатных	28	шт
	1-х комнатных	28	шт

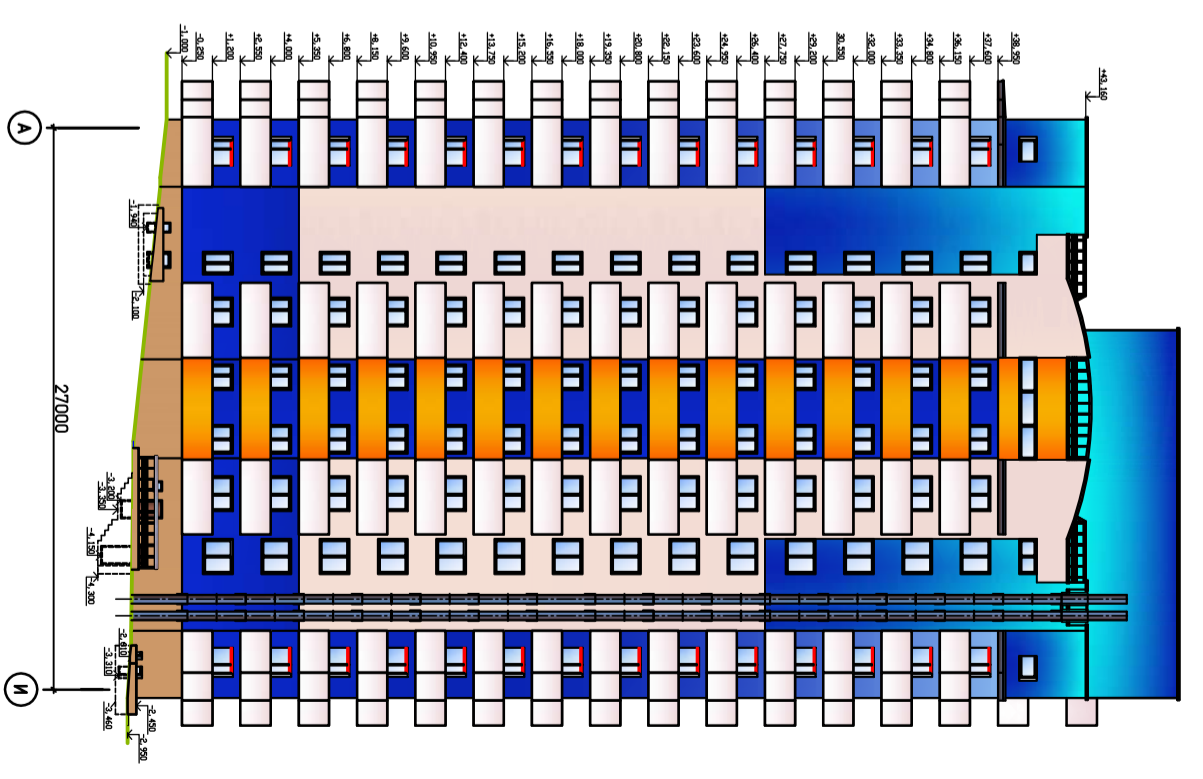
Общие указания

1. Класс функциональная пожарная опасности по СНиП 21-01-97 - Ф 3, Ф 5, 2
2. Класс огнестойкости основных конструкций - II.
3. Класс огнестойкости здания - III.
4. Основным несущим элементом здания является монолитный железобетонный каркас с монолитными безригельными перекрытиями. Колонны прямоугольного сечения 250х600 и диафрагмы жесткости толщиной 250 мм, расположенные в обоих направлениях.
5. При проектировании приняты следующие характеристики района строительства:
 - минимальная высота строительства - III
 - средняя температура (расчетной) наиболее холодных суток по СНиП 23-01-97 - 30 С
 - нормативная снеговая нагрузка по СНиП 2.01.07-85 - 1,2 кПа
 - сейсмичность района строительства по СНиП 2.01.07-85 0,48 балла
 - скорость ветра над поверхностью по СНиП 2.01.07-85 0,48 балла
 - 6. За отсчетную точку отметку 0,000 принят уровень пола 1-го этажа
 - 7. Кривая здания плоская, двуконная, водосток - двусторонний
 - 8. Листы чертежа разработаны по теме дипломного проекта 'Инвестиционный проект жилого дома в г. Владивостоке'.

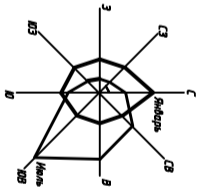
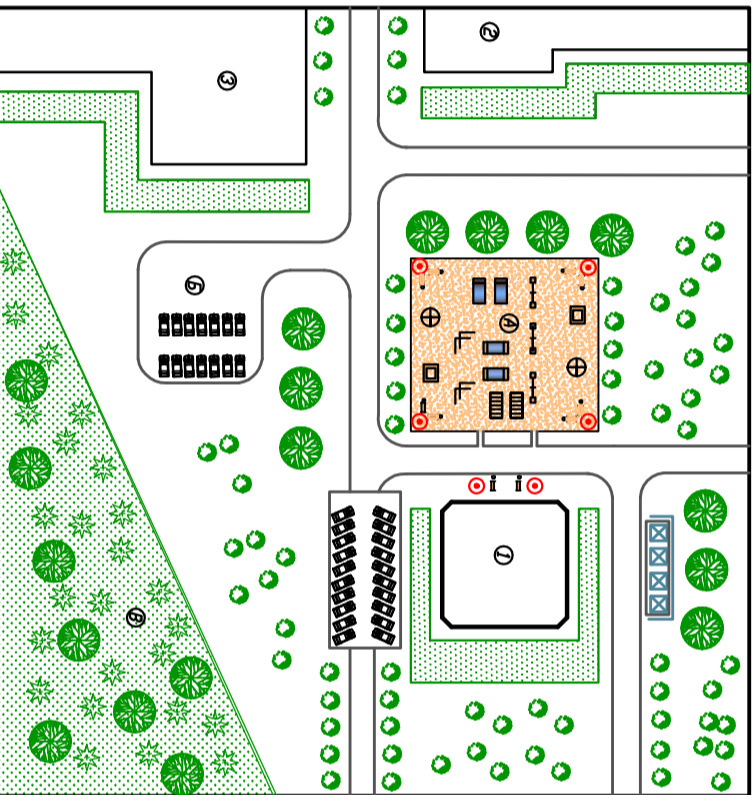
**Фосад в осях 11-1
N 11 200**



**Фосад в осях А-И
N 11 200**



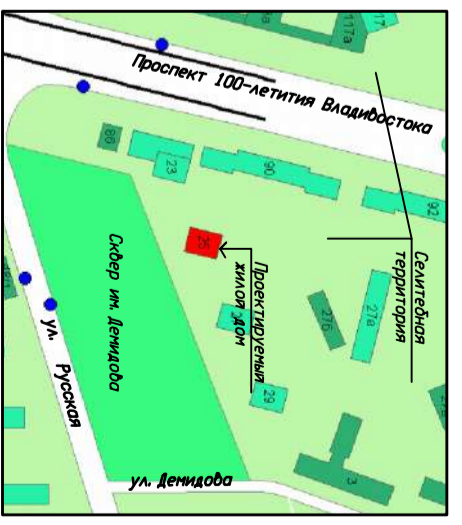
**Генплан квартала
N 11 500**



Исходные обозначения

- | | | | |
|--|------------------------|--|-------------------|
| | Ландшафтные мounds | | Качели с горшком |
| | Кустарники | | Горки для скамеек |
| | Газон | | Качели - батуты |
| | Солнцезащитные экраны | | Песочница |
| | Цветочники | | Бордюры аллеевые |
| | Узел | | Водный бассейн |
| | Холодные веранды | | Аллея |
| | Ночной освещенный | | Аллея |
| | Автомобильная парковка | | |

Ситуационный план



№	Код	Уч. листы	Лист	Листов
1	1	1	1	4

14-ти этажная холл дом в г. Владивостоке

Общие данные, Фосад 11-1, Фосад А-Н, Генплан, Ситуационный план.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	АРХИТЕКТУРНО - СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ.....
1.1	Характеристика объекта проектирования.....
1.1.1	Геологическое строение территории.....
1.1.2	Гидрогеологические условия.....
1.2	Анализ земельного участка, инфраструктуры и генерального плана объекта.....
1.3	Анализ объемно-планировочных решений.....
1.4	Анализ конструктивных решений.....
1.5	Санитарно-гигиенические требования и охрана окружающей среды.....
1.5.1	Мероприятия по маломобильным группам населения.....
1.5.2	Противопожарные мероприятия.....
1.6	Оценка инженерного оборудования и сетей.....
1.6.1	Теплоснабжение, отопление, вентиляция.....
1.6.2	Водоснабжение и канализация.....
1.6.3	Электроснабжение.....
1.7	Теплотехнический расчет ограждающих конструкций наружных стен.....
1.8	Технико-экономические показатели проекта.....
2	ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ КОНСТРУКЦИЙ.....

Руков.						
Консульт						
Консульт						
Консульт					Стадия	Лист
Консульт						Листов
Консульт						1
Н.контр.						
Дипломн.						

2.1	Исходные данные для экспертизы и проектирования.....
2.1.1	Геологическое строение.....
2.1.2	Гидрогеологические условия.....
2.1.3	Физико-механические свойства грунтов.....
2.1.4	Инженерно-геологические условия строительства.....
2.2	Расчет и проектирование конструкций свайных фундаментов.....
2.2.1	Определение глубины заложения свайного ростверка.....
2.2.2	Определение действующих на фундамент нагрузок.....
2.2.3	Назначение типа и параметров свай.....
2.2.4	Назначение предварительного количества свай, необходимого для восприятия расчетной нагрузки по длине фундамента.....
2.2.5	Конструирование свайного фундамента.....
2.3	Заключение.....

3 ПРАВОВАЯ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА.....

3.1	Правовая экспертиза.....
3.1.1	Нормативные документы, регламентирующие строительный процесс.....
3.1.2	Субъекты инвестиционной деятельности.....
3.1.3	Государственное регулирование и управление проектно-строительной деятельностью.....
3.1.3.1	Инженерные изыскания и отвод земельного участка.....
3.1.3.2	Разработка проектной документации.....
3.1.3.3	Государственная экспертиза проектной документации.....
3.1.3.4	Получение разрешения на строительство.....
3.1.3.5	Осуществление строительства объекта.....
3.1.3.6	Авторский надзор.....
3.1.3.7	Технический надзор.....
3.1.3.8	Ввод объекта в эксплуатацию.....

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

Изм.	Кол. уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата

3.1.3.9	Порядок и процедура государственной регистрации.....
3.2	Экономическая оценка объекта недвижимости.....
3.2.1	Анализ рынка недвижимости.....
3.2.2	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.....
3.2.3	Расчет стоимости недвижимости по сравнительному подходу.....
3.2.4	Согласование результатов оценки.....
4	УПРАВЛЕНИЕ СОЗДАНИЕМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....
4.1	Организация строительства объекта.....
4.1.1	Характеристика объекта и условий строительства.....
4.1.1.1	Объёмно - планировочная и конструктивная характеристики объекта.....
4.1.1.2	Природно-климатические условия строительства.....
4.1.1.3	Условия водо - энергетического обеспечения.....
4.1.1.4	Условия материально-технического обеспечения.....
4.1.1.5	Генподрядная и субподрядные организации.....
4.1.2	Объемы и трудоемкость работ.....
4.1.2.1	Обоснование продолжительности строительства.....
4.1.3	Принципы и методы организации строительства.....
4.1.4	Расчет и построение сводного календарного графика строительства...
4.1.4.1	Расчет и построение дифференцированных и интегральных графиков потребности в ресурсах.....
4.1.4.2	Расчет ТЭП календарного плана.....
4.1.5	Строительное хозяйство и стройгенплан объекта.....
4.1.5.1	Проектирование схем размещения монтажных кранов.....
4.1.5.2	Расчет потребности в складских зданиях.....
4.1.5.3.1	Расчет потребности в водо - энергетических ресурсах.....
4.1.5.3.1	Расчет ТЭП общеплощадочного стройгенплана.....
4.2	Организация управления строительством объекта.....

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

Изм.	Кол. уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата

4.2.1	Организационная форма управления проектом.....
4.2.2	Оргструктура управления строительством на площадке.....
4.1.5	Проектирование штатного расписания.....
4.3	Описание бизнеса проекта.....
4.3.1	Анализ первичного рынка недвижимости.....
4.3.1.1	Анализ первичного рынка жилой недвижимости.....
4.3.2	Маркетинговые исследования.....
4.3.2.1	Система маркетинговой информации.....
4.3.2.2	Сегментация рынка.....
4.3.2.3	Позиционирование на рынке.....
4.3.3.	Возможные варианты использования объекта.....
4.3.4	Оценка рисков использования.....
4.3.4.1	Виды и оценка рисков.....
4.3.5	Инвестиционное планирование проекта.....
4.3.5.1	Источники финансирования.....
4.3.6	Анализ эффективности инвестиций.....
4.3.6.1	Расчет чистой дисконтированной стоимости.....
4.3.6.2	Определение индекса рентабельности и периода окупаемости инвестиций.....
4.3.6.3	Расчет показателя ВНД.....

5 УПРАВЛЕНИЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....

5.1	Выбор и обоснование организационно-правовой формы управляющей организации.....
5.1.1	Органы управления товариществом.....
5.1.2	Права ТСЖ.....
5.1.3	Обязанности ТСЖ.....
5.1.4	Описание оргструктуры ТСЖ «Владомир»

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

Изм.	Кол. уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата

1 АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ

1.1 Характеристика объекта проектирования

Строительство предполагает возведение нового многоэтажного жилого дома на свободной площадке в г. Владивостоке по ул. Русская.

Участок, отведенный под строительство жилого дома, располагается в жилой застройке. Согласно СНиП 2.01.01-82 "Строительная климатология и геофизика" стройплощадка располагается в III климатическом подрайоне со следующими характеристиками:

- расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92 - -26°C ;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 - -24°C ;
- средняя температура воздуха в отопительный период - $-3,9^{\circ}\text{C}$;
- продолжительность отопительного периода - 196 суток.

На основании СНиП 2.08.02-89* "Общественные здания" расчетные температуры внутреннего воздуха помещений $+20^{\circ}\text{C}$.

Согласно СНиП II-3-79* "Строительная теплотехника":

- зона влажности - влажная (приложение 1);
- влажностный режим помещений - нормальный (табл. 1*);
- условия эксплуатации ограждающих конструкций - "Б" (приложение 2*);
- градусо-сутки отопительного периода (ГСОП) 4684°C сут .

На основании СНиП 2.01.07-85 "Нагрузки и воздействия":

- нормативное значение ветрового давления 48 кгс/м^2 (IV ветровой район);
- нормативное значение веса снегового покрова 120 кгс/м^2 (II снеговой район).

1.1.1 Геологическое строение территории

--

Инв.№ подл.
Подпись и дата
Взам. инв.№

Согласно инженерно-геологическим изысканиям площадка сложена из следующих инженерно-геологических элементов:

ИГЭ-2. Суглинок тяжелый пылеватый насыщенный водой тугопластичный полутвердый с включением щебня до 25%, мощностью 3-6м (vd II kd).

ИГЭ-3. Щебенистый грунт с суглинистым тугопластичным заполнителем до 40%. Вскрыта скважинами №6 и №5, №4 в интервале глубин от 1,2 до 2,2м.

ИГЭ-4. Скальные грунты сильнотрещиноватые, сильновыветрелые низкой, пониженной прочности. Вскрыта скважинами №6 и №5, №4 в интервале глубин от 0,5 до 1,5м

ИГЭ-5. Скальные грунты сильнотрещиноватые, выветрелые, малопрочные. Вскрыта скважиной №6 в интервале глубин мощностью 1,1м

ИГЭ-6. Скальные грунты трещиноватые, слабывветрелые, средней прочности.

1.1.2 Гидрогеологические условия

За абсолютную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 19.300. В связи с высоким уровнем залегания грунтовых вод (на период изыскания грунтовые воды вскрыты на отм. 16.000) проектом предусмотрено выполнение на юго-востоке площадки строительства пластового дренажа, назначение которого – отбор воды из грунта, окружающего здание и отвод её в ливневую канализацию. Пластовый дренаж разработан на основании серии 8.005-1 в. О «Конструкции пластовых дренажей. Материалы для проектирования». По типу и гидравлическим условиям подземные воды относятся к грунтовым безнапорным.

Следует отметить, что повышенная влажность грунтов является следствием техногенного замачивания в результате утечек из подземных водонесущих коммуникаций, проложенных непосредственно в контуре проектируемого здания и на расстоянии 2,0 м от контура.

Взам. инв.№
Подпись и дата
Инв.№ подл.

--

Положение уровня грунтовых вод зависит, в основном, от инфильтрации атмосферных осадков. Наиболее высокие уровни наблюдаются в мае-июне, наиболее низкие в феврале-марте. Амплитуда сезонного колебания уровня грунтовых вод составляет 1,5м. Сезонное повышение уровня грунтовых вод от зафиксированного составит 0,5м, понижение 1,0м.

Грунтовые воды по химическому составу, согласно классификации О.А. Алекина, относятся к гидрокарбонатному классу, кальциевой группе, I типу. Воды пресные (сухой остаток составляет 898,53 - 996,10мг/л), очень жесткие (общая жесткость 12,70-14,40 мг-экв/л), реакция среды слабокислая (рН=6,7-6,9). Агрессивная углекислота отсутствует.

1.2 Анализ земельного участка, инфраструктуры и генерального плана объекта

Площадка строительства четырнадцатиэтажного жилого дома расположена по ул.Русская в г. Владивостоке. Рельеф площадки неровный, с сильным уклоном в северо-западном направлении.

Генеральный план участка проектируемого здания выполнен с учётом эффективного и экономного использования территории и с учетом сложившейся градостроительной ситуации. Планировочное расположение здания обеспечивает оптимальные условия инсоляции.

Разрывы между домами проектируемым и существующими приняты в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Благоустройство и озеленение

Проектируемый жилой дом располагается в жилой застройке. Ориентация окон главного фасада западная, заднего фасада - восточная.

Благоустройством по проекту решаются проезды, отмостка, имеющие твердое асфальтобетонное покрытие, что обеспечивает беспрепятственный

Взам. инв.№
Подпись и дата
Инв.№ подл.

--

Лист

проезд пожарного и другого автотранспорта. Тротуар имеет асфальтовое покрытие. Вдоль проездов устанавливается бортовой камень БР.100.30.15.

Проектом предусматриваются игровые, хозяйственные площадки и площадки отдыха.

Для жилого дома предусматриваются места для парковки автомобилей принадлежащих жильцам проектируемого дома. Площадка для хранения мусорных контейнеров располагается на уже обустроенной площадке жилого квартала. Мусорные контейнеры устанавливаются на бетонную площадку, далее бытовые отходы вывозятся специальным автотранспортом.

Благоустройством предусматривается расстановка малых форм архитектуры (скамьи, урны, вазоны для цветов).

1.3 Анализ объемно-планировочных решений

Проектируемое четырнадцатизэтажное кирпичное здание прямоугольное в плане размером в осях 27х27м. Закругление фасада обеспечивается трапециевидной формой балконов.

Ограждающие конструкции наружных стен, покрытия проектируется из условий энергосбережения в соответствии со СНиП II-3-79*. Здание оборудовано пассажирским лифтом и мусоропроводом. Отделка стен жилых квартир и общественных помещений выполняется согласно ведомости отделки помещений с применением современных отделочных материалов, имеющими гигиенический сертификат соответствия.

Наружная отделка выполняется в соответствии с АПЗ по «Ведомости отделки фасадов» с вентилируемым фасадом.

Настоящий проект предусматривает размещение жилых квартир на 1-14 этажах.

В проектируемом доме предусмотрено 112 квартир: 1-но комнатных квартир – 28, 2-х комнатных - 28, 3-х комнатных - 56.

Инв.№ подл.
Подпись и дата
Взам. инв.№

Лист

Высота этажей – 2,8 м.

Высота подвала – 2,85 м.

1.4 Анализ конструктивных решений

Наружные стены трехслойные:

1. Несущая стена - монолитная железобетонная с заполнением из кирпича КРОПо 1НФ/100/2,0/50 ГОСТ 530-2007 толщиной 250мм.

2. Утеплитель теплоизоляционные плиты ISOVER KL-34, RKL (J=0,041 Вт/м С) толщиной 140мм (при внутренней температуре помещений 20°C).

3. Облицовка фасада – система навесного вентилируемого фасада с фасадной плитой «Краспан Колор Минерит»

Внутренние несущие стены:

Кирпич КРОПо 1НФ/100/2,0/50 ГОСТ 530-2007 толщиной 250мм на цементно-песчаном растворе М75 толщиной 250мм.

Перегородки:

Кирпич КОРПо 1НФ/100/2.0/50/ГОСТ 530-2007 на цементно-песчаном растворе М75 толщиной 120мм.

Двойные - из кирпича 1НФ/100/2.0/50/ГОСТ 530-2007 и газобетонных блоков-240мм.

Фундаменты – монолитные железобетонные ленточные ростверки, выполненные по основанию из забивных ж/б свай-стоек сплошного сечения 350х350 мм.

Кровля - плита перекрытия ж/б; пароизоляция Унифлекс ТКП, базальт ПТ-200, жесткие минераловатные плиты ППЖ-200 ГОСТ 22950-95; керамзитовый гравий по уклону 20; армированная стяжка из цементно-песчаного раствора М100; рулонный кровельный и гидроизоляционный материал «ТЕХНОЭЛАСТ» ту № 5774-003-17925162-00 в 2 слоя.

Опорные плиты - Серия 1.225.2 в. 11.

Лестницы- сборные z-образные железобетонные марши по серии 1.050.1-2.

Взам. инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Лист

Лестничные площадки - монолитные железобетонные.

Перекрышки и обвязочные балки - сборные железобетонные по серии 1.038.1-1, в. 1, 2, прогоны по серии 1.225-2, в. 11.

Парапетные плиты - сборные железобетонные по ГОСТ 6786-80, оцинкованная сталь.

Парапет - кирпичная кладка, кирпич керамический ГОСТ 530-95 Марки 75 на цементно-песчаном растворе М50.

Заполнение оконных проемов:

Оконные блоки пластиковые со стеклопакетом.

Заполнение дверных проёмов:

Наружные - двери деревянные наружные для жилых и общественных зданий по ГОСТ 24698-81.

Внутренние - двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий по ГОСТ 6629-88.

Потолок подвальных помещений, входные тамбуры, лоджии - Rockwool, Фасад Баттс (J=0,044 Вт/м С) толщиной 100мм.

1.8 Технико-экономические показатели проекта

Таблица 1.1 – Технико - экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	9236,5
2	Площадь застройки проектируемым объектом	м ²	784,5
3	Площадь озеленения	м ²	4520,8
4	Площадь проездов, площадок, тротуаров	м ²	3931,2
5	Коэффициент озеленения	%	48
6	Строительный объем здания	м ³	35302,5
7	Общая площадь квартир	м ²	10453,19
8	Общее количество квартир, в том числе:	шт.	112
	1комнатных	шт.	28
	2-х комнатных	шт.	28
	3-х комнатных	шт.	56

Взам. инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Лист