

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Фасад 1-19. Фасад А-Г. Генплан. Ситуационный план.	
2	План 1-го этажа. План 5-го этажа. Разрез 1-1. Чаша 1, 2.	
3	Спецификация осветительных приборов.	
4	Спецификация осветительных приборов. Световое распределение газоразрядных ламп.	

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
ГОСТ 530-94	Ссылочные документы	
ГОСТ 1588-86	Кирпич и камни керамические	
ГОСТ 6629-88	Литые теплоизоляционные	
ГОСТ 24698-21	Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий	
ТУ 5361-075-024/9567	Двери деревянные наружные для жилых и общественных зданий	
	Окна и балконные двери с тройным остеклением для жилых и общественных зданий	

Экспликация зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Здание дом на 170 квартир	
2,3	5-ти этажный кирпичный жилой дом	
4	Площадка для игр детей	
5	Площадка для отдыха взрослых	
6	Спортивная площадка	
Г	Площадка для чистки обуви	

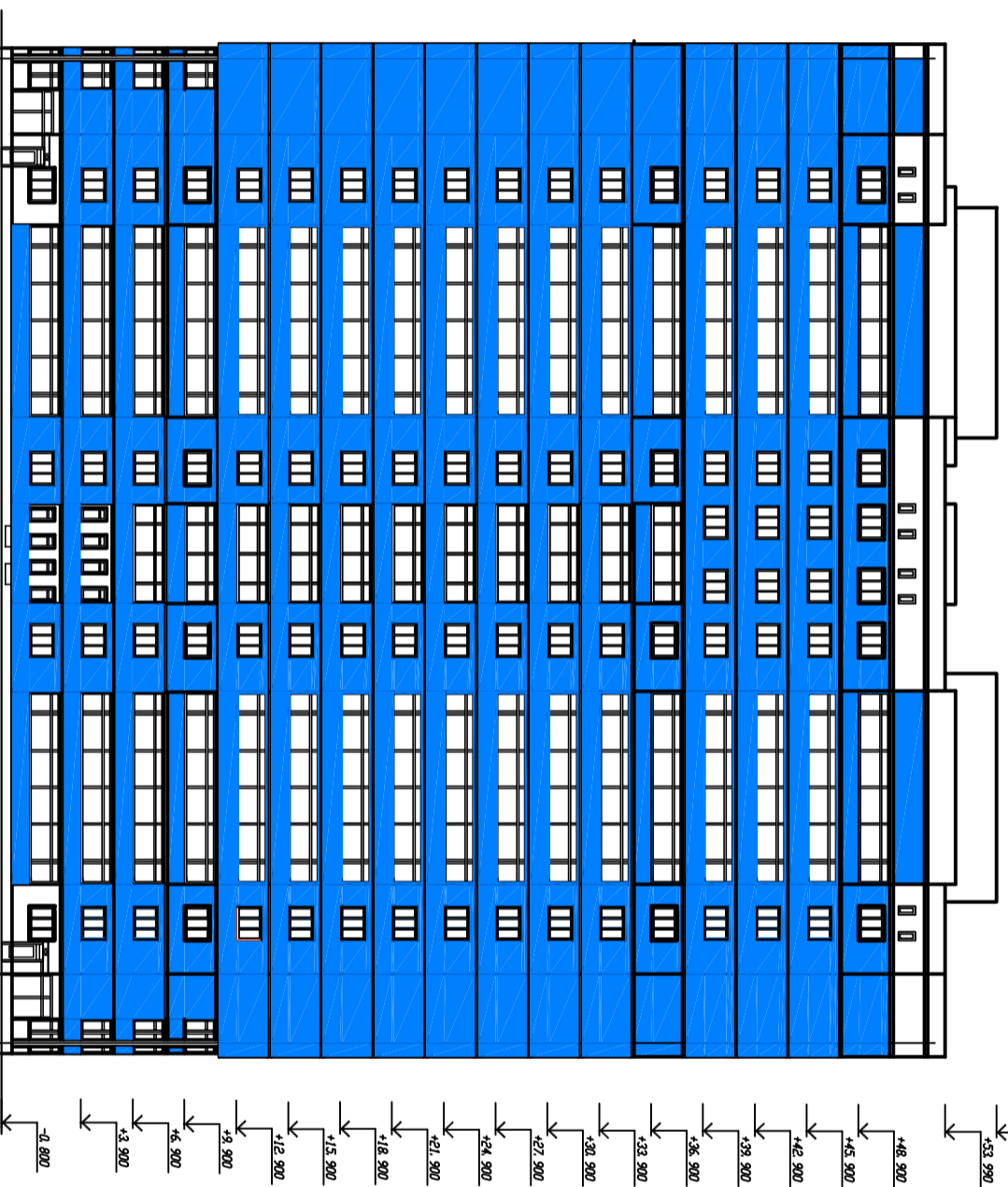
ТЭП по генплану

Номер п/п	Наименование и показатели	Величина	Ед. измерения
1	Площадь территории	10 599	га
2	Площадь территории в условных границах озеленения	8 849	м ²
3	Площадь застройки	3530	м ²
4	Площадь, занимаемая проездами, площадками	2431	м ²
5	Площадь озеленения	4638	м ²
6	Коэффициент озеленения	0,44	

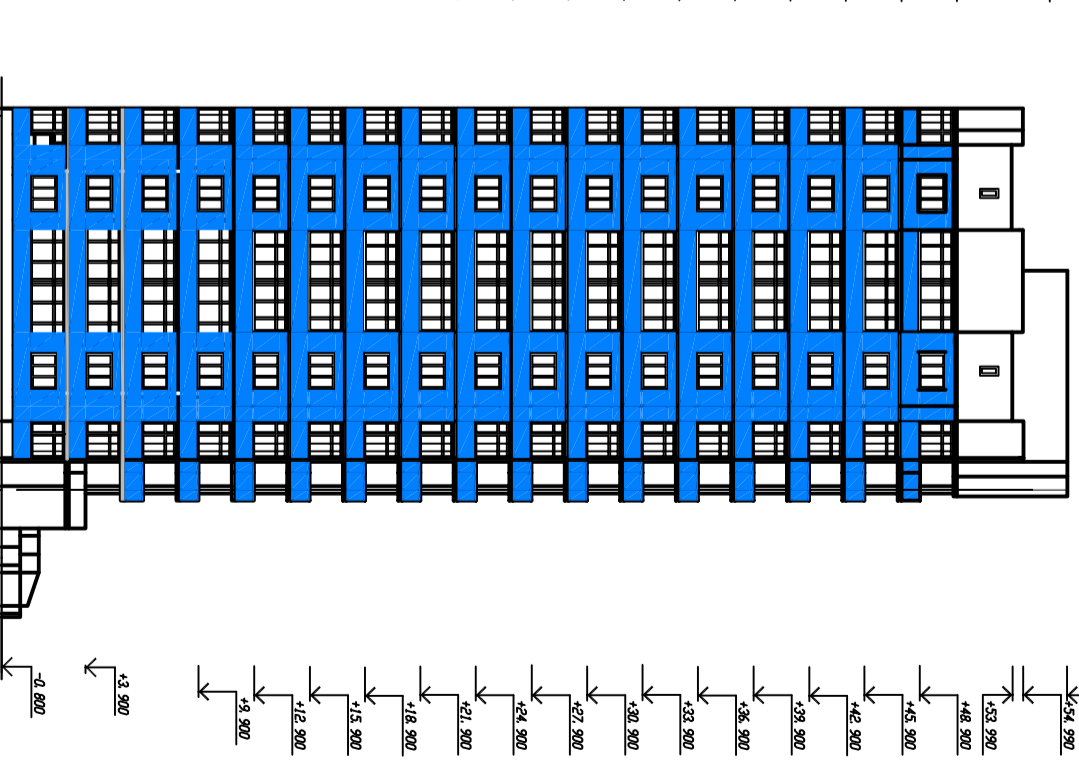
Общие указания

1. Класс функциональной пожарной опасности по СНиП 21-01-97 - Ф 3.1, Ф 3.2
2. Класс огнестойкости основных конструкций - И1.
3. Класс ответственности здания - II.
4. Здание решено в системе декартезианского каркаса 'Куб-2,5' (наружные стены-кирпичные трехслойные с утеплением 'Роскиол', наружная верста-линейка кирпичная толщиной 120мм, внутренняя верста-Сидит толщиной 200мм) перекрытие-сборные ж/б плиты 'Куб-2,5'. Перегородки толщиной 100 мм, выполняются из некапиллярных блоков 'Сидит' ГОСТ 21520-89 марки М35 Г20 на цементно-песчанном растворе М50, перегородки толщиной 120 мм, кирпичные по ГОСТ 530-95 М-75).
5. При проектировании приняты следующие характеристики равномерно строительств:
 - климатический район строительства - IV.
 - средняя температура (расчетная) наиболее холодных суток по СНиП 23-01-97 - 39 С
 - нормативная снеговая нагрузка по СНиП 2.01.07-85 - 150 кгс/м²
 - сейсмичность района строительства по СНиП 11-7-81 не более 6 баллов
 - скорость ветра по СНиП 2.01.07-85-38 кгс/м²
6. За относительную отметку 0,000 принят уровень пола 1-го этажа
7. Кровля здания плоская, двускатная, водосток-внутренний.
8. Листы чертежа разработаны по теме дипломного проекта 'Реализация инвестиционно-строительного проекта многоквартирного жилого дома по ул. Державина в г. Новосибирск'.

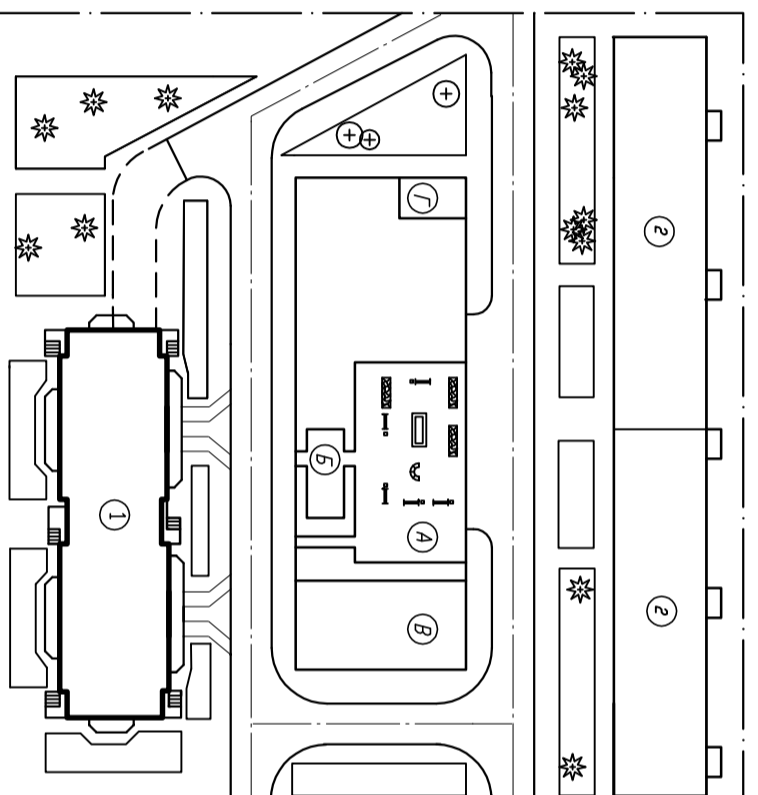
Фасад в осях 1-19
N 1, 200



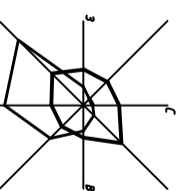
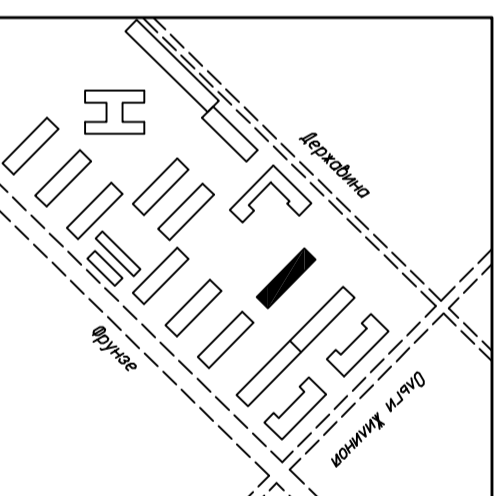
Фасад в осях А-Г
N 1, 200



Генплан двора
N 1, 500



Ситуационный план



Ведомость элементов озеленения

Тов. обозначение	Наименование	Возраст	Кол-во	Примечание
1	Лиственные деревья	5-7	8	
2	Хвойные деревья	10	9	

Условные обозначения

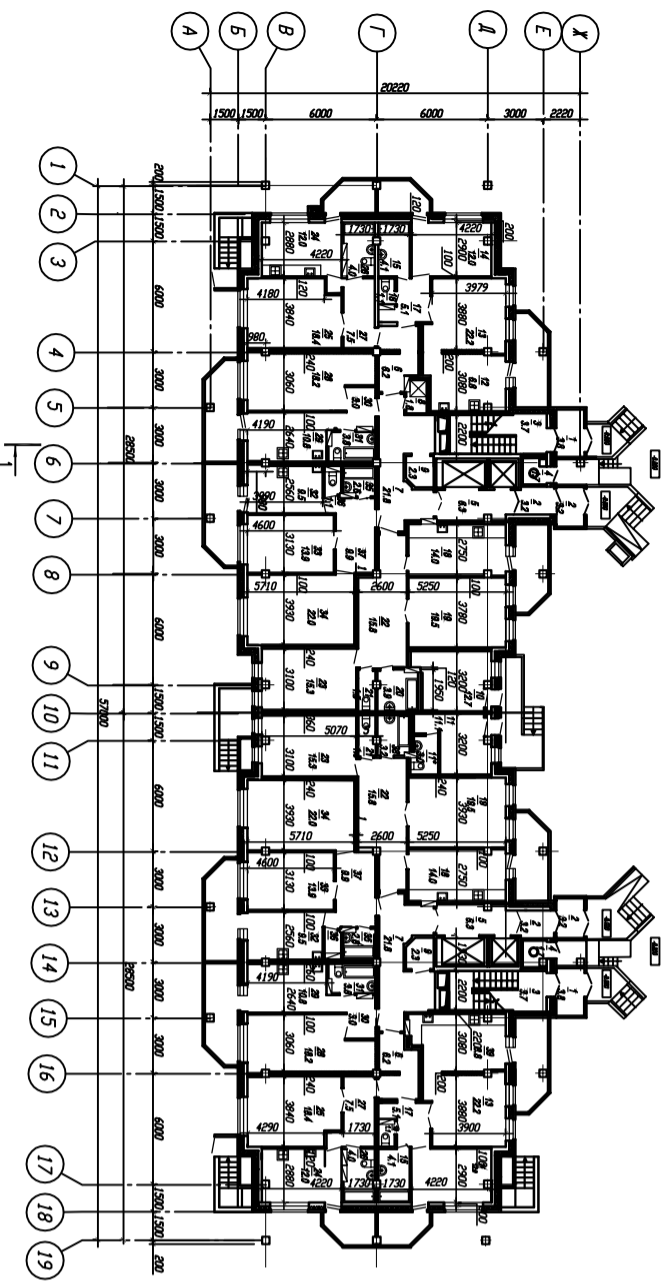
- - тротуар
- - детская площадка
- - зона для игр
- - зона для игр

Имя	Квалификация	Подпись	Дата	Лист	Итого
				1	1

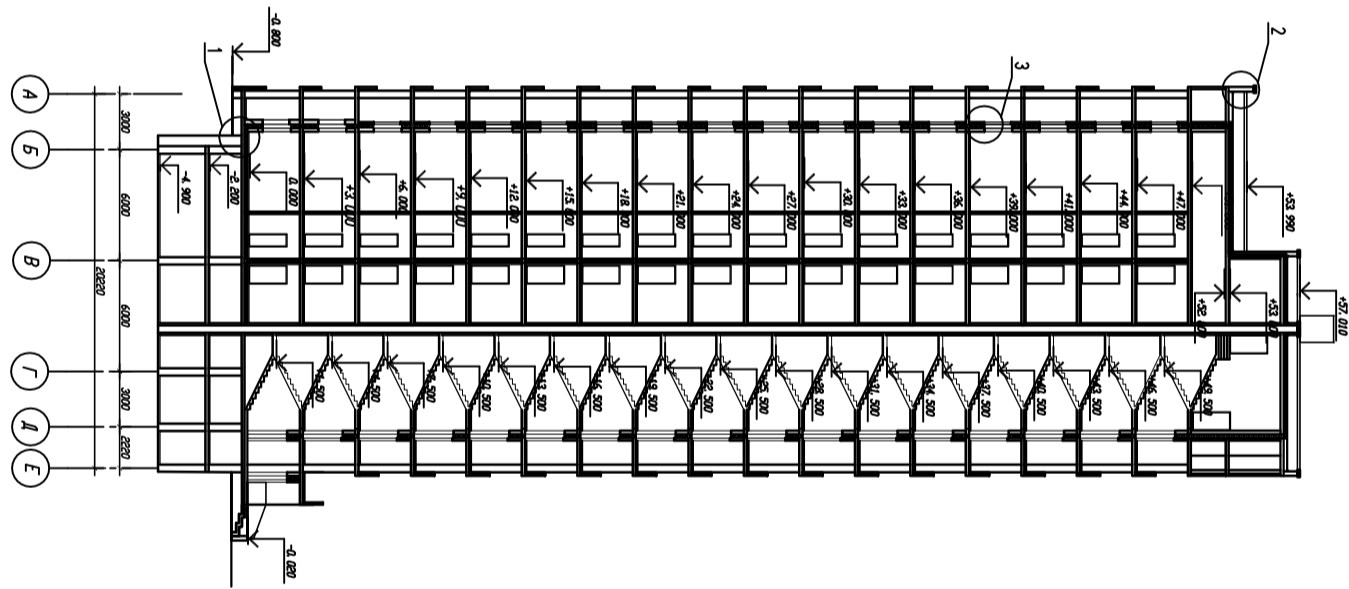
Жилой дом по ул. Державина
г. Новосибирск

Общие данные. Фасад 1-19.
Фасад А-Г. Генплан. Ситуационный план.

План 1-го этажа на отметке 0,000
N 1,200



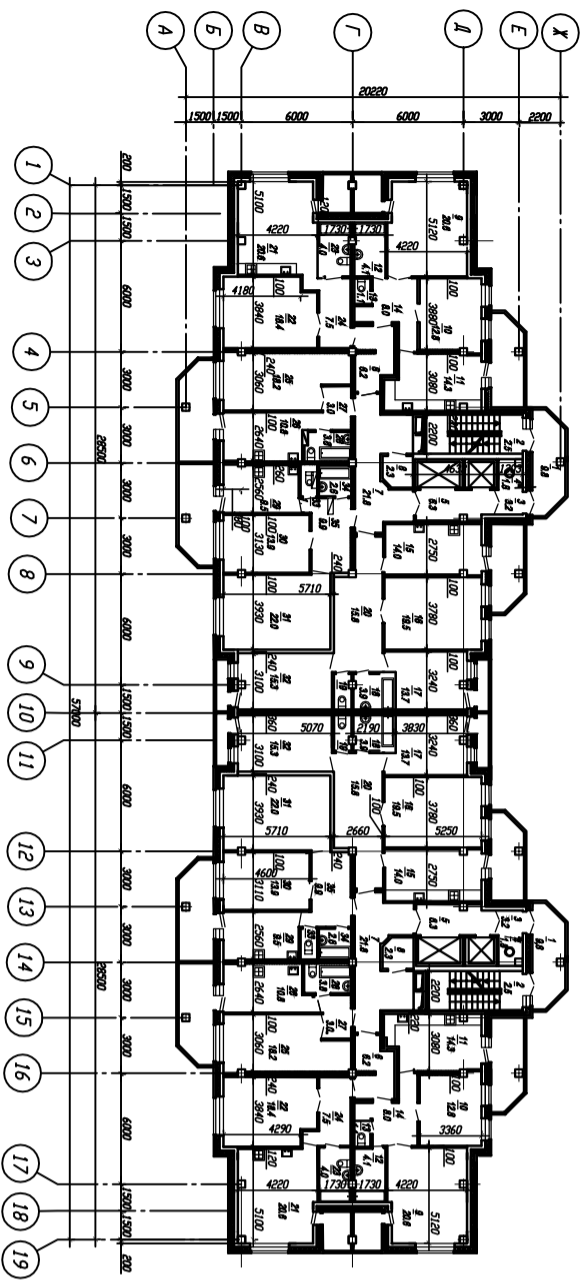
Разрез 1-1
N 1,200



Экспликация помещений 1-го этажа Экспликация помещений 5-го этажа

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м
1	Голубр	3,8	1	Голубр	9,8
2	Голубр	3,7	2	Голубр	2,5
3	Голубр	3,2	3	Голубр	3,2
4	Мусоронера	1,7	4	Мусоронера	1,8
5	Холл митров	6,3	5	Холл митров	6,3
6	Коридор вындратирья	6,2	6	Коридор вындратирья	6,2
7	Вестибиль	21,8	7	Вестибиль	21,8
8	Кабинет уборного индентра	1,8	8	Кабинет учета воды	2,3
9	Комната учета воды	2,3	9	Спальня	20,6
10	Электрощитовая	12,7	10	Однор. комната	12,8
11	Диспетчерская	11,1	11	Кухня	14,3
12	С/у диспетчерской	3,0	12	Ванная	4,1
13	Кухня	6,8	13	Туалет	1,1
14	Однор. комната	22,2	14	Коридор	8,0
15	Спальня	12,0	15	Кухня	14,0
16	Ванная	4,1	16	Однор. комната	4,1
17	Туалет	1,1	17	Спальня	13,7
18	Коридор	5,1	18	Ванная	3,9
19	Кухня	14,0	19	Туалет	1,5
20	Однор. комната	19,5	20	Коридор	15,8
21	Ванная	3,9	21	Кухня-столовая	20,6
22	Туалет	1,5	22	Спальня	18,4
23	Коридор	15,8	23	С/у	4,0
24	Спальня	15,3	24	Коридор	7,5
25	Кухня	12,0	25	Спальня	18,2
26	Однор. комната	18,4	26	Кухня	10,8
27	С/у	4,0	27	Коридор	3,0
28	Коридор	7,5	28	С/у	3,8
29	Однор. комната	18,2	29	Кухня	9,5
30	Кухня	10,8	30	Однор. комната	13,9
31	Коридор	3,0	31	Однор. комната	22,0
32	С/у	3,8	32	Спальня	15,3
33	Кухня	9,5	33	Туалет	1,1
34	Спальня	13,9	34	Ванная	2,6
35	Однор. комната	22,0	35	Коридор	9,9
36	Ванная	2,6			
37	Туалет	1,1			
38	Коридор	9,9			
39	Ванная	2,6			
40	Кухня	3,2			
41	Кухня	8,8			

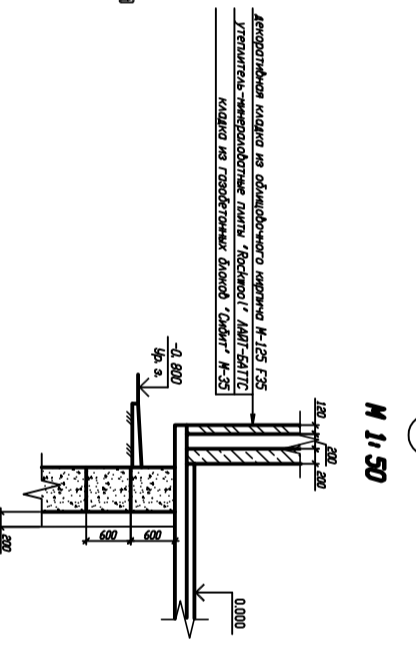
Летель ступа колонн и плиты перекрытия
N 1,110



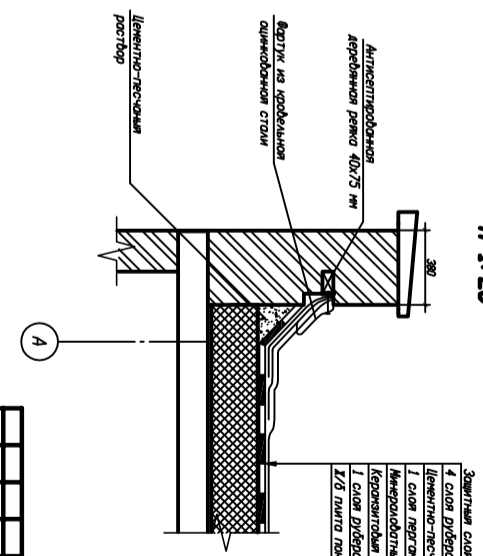
План 5-го этажа на отметке +12,000
N 1,200

N 1,110

N 1,150



N 1,200



Экспликация помещений 1-го этажа
Экспликация помещений 5-го этажа
1. Слой перекрытия
2. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
3. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
4. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
5. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
6. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
7. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
8. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
9. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
10. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
11. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
12. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
13. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
14. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
15. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
16. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
17. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
18. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
19. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
20. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
21. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
22. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
23. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
24. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
25. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
26. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
27. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
28. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
29. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
30. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
31. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
32. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
33. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
34. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
35. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
36. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
37. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
38. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
39. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
40. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)
41. Слой диверсионной защиты от взрывов (ДЗВ)

Жилый дом по ул. Дерябина г. Новосибирск	
Лист	2
Страница	2
Листов	
Исполнитель	
Проверенный	
Согласованный	
Утвержденный	
Дата	
Масштаб	
Содержание	План 1-го этажа, План 5-го этажа Разрез 1-1, Язык 1, 2, 3

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	
1 АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ	
1.1 Характеристика объекта проектирования	
1.2 Анализ земельного участка, инфраструктуры и генерального плана	
1.2.1 Анализ земельного участка.....	
1.2.2 Анализ генерального плана.....	
1.3 Объемно-планировочное и конструктивное решение объекта..	
1.3.1 Объемно планировочные решения.....	
1.3.2 Конструктивные решения.....	
1.4 Оценка инженерного оборудования и сетей.....	
1.4.1 Водопровод и канализация.....	
1.4.2 Отопление и вентиляция.....	
1.4.3 Электроснабжение	
1.4.4 Связь и сигнализация	
1.4.5 Связи и сигнализация	
1.5 Техничко-экономические показатели проекта.....	
1.6 Расчет коэффициента термического сопротивления стены.....	
2 ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ КОНСТРУКЦИЙ	
2.1 Исходные данные для экспертизы и проектирования.....	
2.1.1 Физико-географические условия	
2.1.2 Инженерно-геологические условия строительства	

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

2.1.3	Физико-механические свойства грунтов.....
2.2	Расчет и проектирование конструкций свайных фундаментов.....
2.2.1	Определение глубины заложения свайного ростверка.....
2.2.2	Нагрузки на фундаменты.....
2.2.3	Назначение типа и параметров свай.....
2.2.4	Расчет свайного фундамента по первой группе предельных состояний.....
2.2.5	Расчет свайного фундамента по второй группе предельных состояний.....
2.3	Экспертное заключение

3 ПРАВОВАЯ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

3.1 Правовая экспертиза.....

3.1.1	Договор на реализацию инвестиционного проекта.....
3.1.2	Отвод земельного участка под строительство.....
3.1.3	Разработка проектной документации.....
3.1.4	Государственная экспертиза проектной документации.....
3.1.5	Выдача разрешений на строительство (ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ).....
3.1.6	Осуществление строительства объекта капитального строительства (ст. 52 Градостроительного Кодекса РФ).....
3.1.7	Строительный контроль (ст. 53 Градостроительного Кодекса РФ).
3.1.8	Государственный строительный надзор (ст. 54 Градостроительного Кодекса РФ).....
3.1.9	Технический надзор.....
3.1.10	Авторский надзор.....

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

Изм.	Кол. уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Лист

3.1.11 Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 Градостроительного Кодекса РФ).....

3.1.12 Порядок и процедура государственной регистрации.....

3.2 Экономическая оценка объекта недвижимости.....

3.2.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.....

3.2.3 Расчет стоимости недвижимости по сравнительному подходу...

**4 УПРАВЛЕНИЕ СОЗДАНИЕМ ОБЪЕКТА ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ.....**

4.1 Организация строительства объекта.....

4.1.1. Обоснование продолжительности строительства.....

4.1.2. Определение трудоёмкости и сметной стоимости выполнения работ на объекте.....

4.1.3 Определение продолжительности выполнения работ на объекте .

4.1.4 Календарный график строительства объекта.....

4.1.5 Расчет ТЭП календарного плана.....

4.2 Строительное хозяйство и общеплощадочный генплан.....

4.2.1 Выбор основных монтажных механизмов.....

4.2.2 Размещение монтажных кранов.....

4.2.3 Проектирование временных дорог.....

4.2.4 Проектирование временных складов.....

4.2.5 расчет потребности во временных инвентарных зданиях.....

4.2.6 Проектирование общеплощадочного стройгенплана.....

4.2.7 Расчет ТЭП общеплощадочного генплана.....

4.3 Управление строительством объекта.....

4.3.1 Оргструктура управления в организации.....

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист.	№ док.	

4.3.2	Проектирование штатного расписания.....
4.4	Описание бизнес проекта.....
4.4.1	Анализ ситуации на рынке недвижимости.....
4.4.2	Маркетинговые исследования.....
4.4.3	Возможные варианты использования объекта.....
4.4.4	Оценка рисков использования
4.5	Инвестиционное планирование проекта.....
4.5.1	Источники финансирования.....
4.5.2	Анализ эффективности инвестиций.....
4.5.3	Определение периода окупаемости инвестиций.....

5 УПРАВЛЕНИЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....

5.1	Обоснование организационно-правовой формы управляющей организации.....
5.1.1	Органы управления товариществом.....
5.2	Тактическое и оперативное планирование процесса эксплуатации...
5.2.1	Тактический уровень управления.....
5.2.2	Управление на оперативном уровне.....
5.3	Бюджетирование процесса эксплуатации
5.4	Учет рисков при эксплуатации
5.5	Прогнозирование возможных путей использования объекта с учетом изменения ситуации на рынке недвижимости.....

6 ОХРАНА ТРУДА В СТОИТЕЛЬСТВЕ И ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА.....

6.1	Охрана труда в строительстве.....
6.1.1	Создание безопасных и безвредных условий труда.....
6.1.1.1	Список рабочих мест на предприятии.....
6.1.1.2	Экспертиза условий труда на каждом рабочем месте.....

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

Изм.	Кол. уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата

6.1.2	Обучение вопросам охраны труда.....
6.1.3	Требование к отоплению, вентиляции, микроклимату и воздушной среде помещений.....
6.1.4	Требование к естественному и искусственному освещению и инсоляции.....
6.1.5	Требования к уровням шума и вибрации в помещениях жилых зданий.....
6.2	Анализ экологической обстановки в месте расположения объекта.....
6.2.1	Охрана и рациональное использование окружающей среды.....
6.3	Экологическая экспертиза объекта.....
6.3.1	решения по освещенности и инсоляции.....
6.3.2	Мероприятия по снижению шумов и вибрации.....
6.3.3	Мероприятия по противопожарной защите.....
6.3.4	Требования по сбору, хранению, транспортировке и захоронению ТБО.....
6.4	Заключение экологической экспертизы
	ЛИТЕРАТУРА.....

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

1 АРХИТЕКТУРНО – СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ

1.1 Характеристика объекта проектирования

Объект строительства - 17 -этажный жилой дом с подземной автостоянкой по улице Державина в Центральном районе города Новосибирска. Жилой дом запроектирован на 170 квартир, в том числе:

- однокомнатных - 70шт.-по 2 кв. на этаже площадью-47м²;
- двухкомнатных - 70шт.- по 2 кв. на этаже площадью-70м²;
- трехкомнатных - 30шт.-по 1 кв. на этаже площадью-112м².

Основные параметры здания:

- высота здания - 57,010 метров;
- длина здания - 57,8 метров;
- ширина здания – 21,0 метр;
- высота этажа - 3,0 метра.

1.2 Анализ земельного участка, инфраструктуры и генерального плана

1.2.1 Анализ земельного участка

Участок свободен от застройки. С южной и юго-восточной стороны участок граничит с жилыми домами, с западной - с территорией общеобразовательной школой, с северной стороны располагаются многоэтажные жилые дома с расположенной на первом этаже поликлиникой и магазинами.

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

Характеристика района строительства:

- строительно-климатическая зона – I B;
- сейсмичность района - 6 баллов;
- нормативное давления ветра – 38 кгс/м²;
- нормативная глубина промерзания грунта-2,2м.;
- нормативная снеговая нагрузка-150кгс/ м²

Характеристика земельного участка:

1. размер: 0,4427 га;
2. рельеф: спокойный с уклоном к юго-западу;
3. вид грунта: супеси, суглинки, пески;
4. высота стояния грунтовых вод: без выхода на поверхность;
5. заболоченностей нет;
6. имеются зеленые насаждения .

1.2.2 Анализ генерального плана

Генеральный план на строительство жилого дома на 170 квартир выполнен на основании задания заказчика.

Площадка под строительство расположена в Центральном районе города Новосибирска в 100 метрах южнее пересечения ул.Копылова и ул. Ольги Жилиной в районе 5-11-ти этажных жилых домов и территории общеобразовательной школы.

Зеленые насаждения не попадают в габариты здания. Рельеф площадки ровный с общим уклоном в южном направлении .

Горизонтальная планировка участка жилого дома и дворовой территории решена с учетом архитектурно-планировочных, санитарных и противопожарных требований, для создания оптимальной планировочной организации территории.

Подъезд к жилому дому запроектирован с улицы Ольги Жилиной. Запроектированные тротуары обеспечивают пешеходную связь с жилой застройкой квартала. Проектом предусмотрен необходимый набор площадок: для

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

--

игр детей, отдыха взрослых, хозяйственная и физкультурная. Площадки оборудуются малыми архитектурными формами.

Для создания нормальных санитарно-гигиенических условий проектом предусматривается озеленение посадками высокорастущих кустарников, а также устройством газонов.

Высотная посадка дома принята с учетом рельефа участка, существующей капитальной застройки, проектируемого и существующих подъездов. Водоотвод с проектируемой территории решен как открытым способом, так и закрытым, с устройством ливневой канализации с дальнейшим подключением к существующей сети. В целях охраны окружающей среды проектом предусмотрено:

- а) максимальное сохранение и использование естественного рельефа;
- б) санитарная очистка территории:
 - организованный сток дождевых и талых вод;
 - централизованная транспортировка твердых бытовых отходов;
- в) защита территории от эрозии почвы за счет посева газонных трав.

Ливневые стоки, сбрасываемые с проектируемой территории, являются условно чистыми.

1.3 Объемно – планировочное и конструктивное решение объекта

1.3.1 Объемно-планировочные решения

17-этажный жилой дом состоит из двух индивидуальных блок секций. Высота жилых этажей - 3м; высота технического этажа - 1,8м; высота чердака - 1,8. Вход в жилую часть дома запроектирован со стороны двора.

Для трехкомнатных квартир характерно функциональное зонирование, четкая группировка спален и помещений общего пользования с учетом удобного расположения сантехнических помещений. Лифты и незадымляемые лестницы запроектированы с северной стороны здания и расположены таким образом,

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

--

чтобы не нарушать покой жильцов. В архитектурном облике 17-этажного жилого дома соблюдается стилистическое единство с конструктивной схемой здания. Сочетания красного и желтого кирпича в облицовке дома с алюминиевыми ограждениями и лоджий несут позитивное колористическое настроение.

Вход в технический этаж осуществляется со стороны улицы.

Проект разработан в соответствии с требованиями СНиП 2.08.01-89* "Жилые здания"; СНиП 21-01-97* "Пожарная безопасность зданий и сооружений"; СНиП 2.01-01-82 "Строительная климатология и геофизика».

Конструкция наружных стен - трехслойная с утеплителем минераловатными плитами "Rockwool" толщиной 200мм и выполнением наружной версты из лицевого кирпича толщиной 120мм; внутренняя верста - газобетонные блоки "Сибит" толщиной 200 мм. Кровля плоская рулонная с внутренним водостоком. Перегородки кирпичные толщиной 120 мм; из блоков "Сибит" - 100 мм.

Оконные блоки с тройным остеклением, пластиковые. Покрытия полов предусмотрены линолеумные, керамические, бетонные.

Отделка помещений выполняется известковой, вододисперсионной, масляной окраской, облицовкой керамической плиткой.

1.3.2 Конструктивные решения

Конструктивная схема здания - унифицированный сборно-монолитный безригельный каркас системы "КУБ-2,5". Каркас представляет собой пространственную конструкцию типа "этажерки". В качестве стоек каркаса служат колонны, роль ригелей выполняют плиты перекрытия, для элементов жесткости предусмотрены диафрагмы. Плиты перекрытий – плоские однотипные элементы толщиной 160мм и основными размерами в плане 3000х3000мм.

Плиты перекрытий различаются в зависимости от расположения в плане:

- "надколонные" – монтируются непосредственно на колонны;
- "межколонные" – располагаются между "надколонными" плитами;

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

--	--

- "средние" – устанавливаются в середине ячейки между "межколонными" плитами.

Фундаменты запроектированы свайными.

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями СНиП 21-01-97* "Пожарная безопасность зданий и сооружений", а также СНиП 2.08.01-89* "Жилые здания".

1.5. Техничо – экономические показатели проекта

Проект 17–ти этажного жилого дома с подземной автостоянкой по ул. Державина в г. Новосибирске разработан на основании:

- задания на проектирование;
- технических условий и предписаний городских служб.

В результате проработки проектных решений достигнуты следующие технико-экономические показатели.

Таблица 1.1 - Техничо-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь участка в границах отвода	м ²	4427
2	Площадь участка в границах благоустройства	м ²	8849
3	Площадь застройки	м ²	3530
4	Строительный объем здания	м ³	42 752,6
5	Общая площадь здания	м ²	14 790,6
6	Общая площадь квартир	м ²	11729,0
7	Общее количество квартир в том числе:		
	3-х комнатных	шт.	70
	2-х комнатных	шт.	70
	1- комнатных	шт.	30
8	Сметная стоимость строительства (в ценах 2009г)	руб.	582 100 000

Взам. инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.