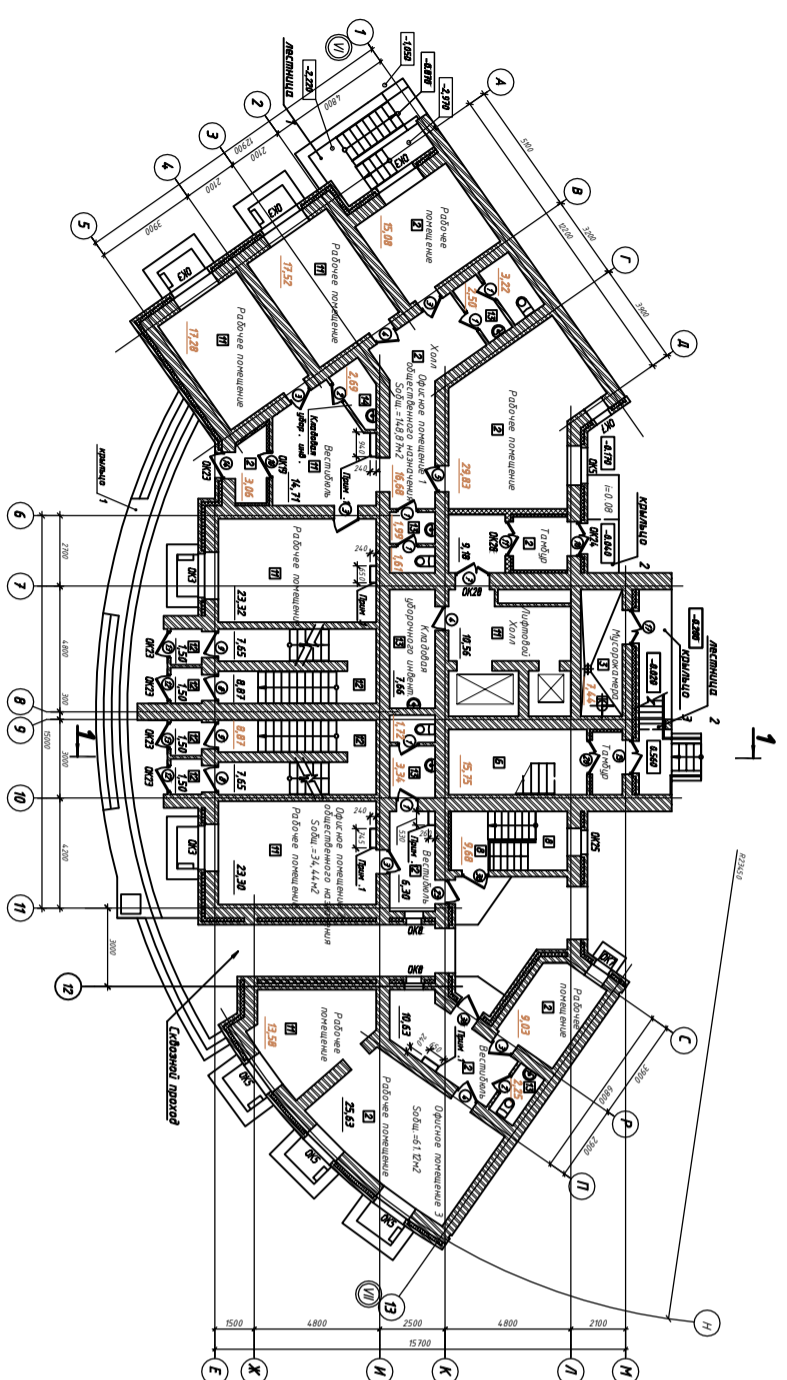
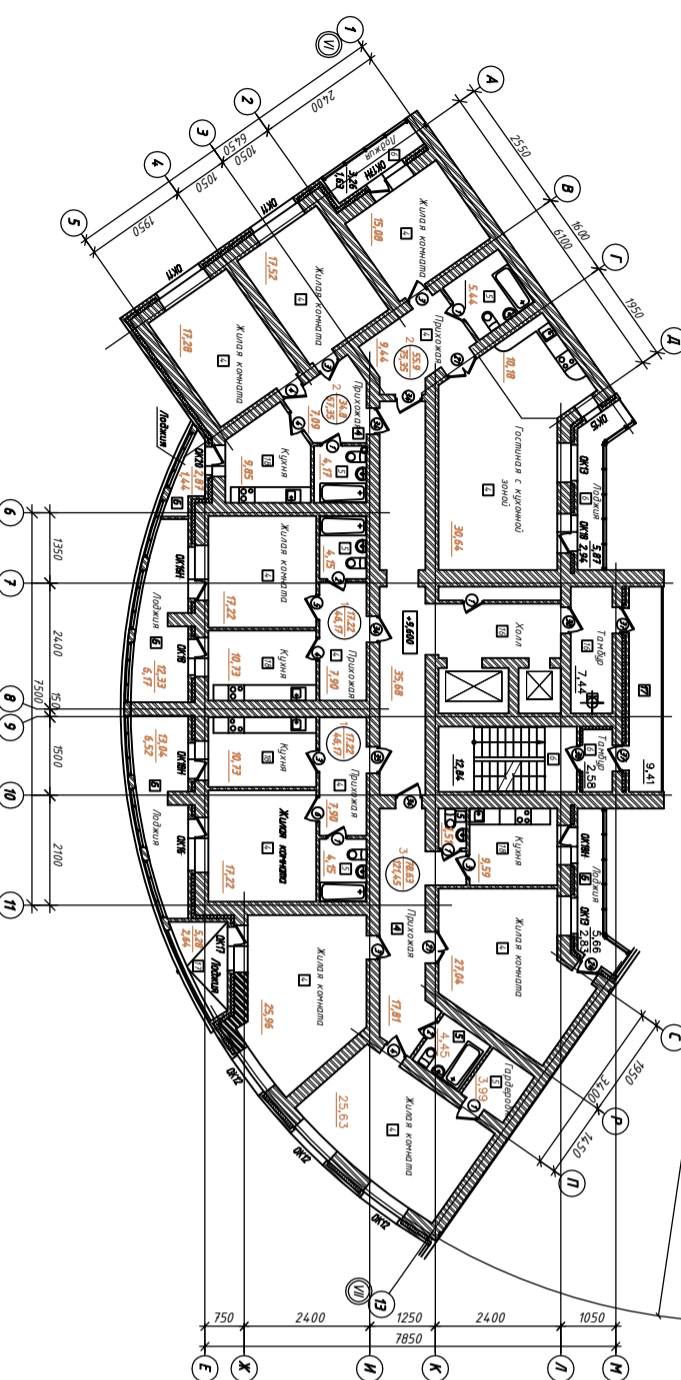


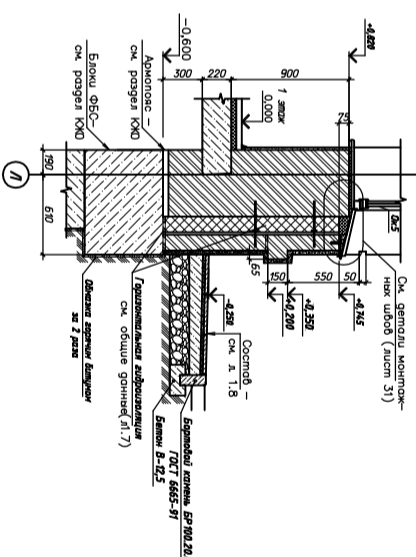
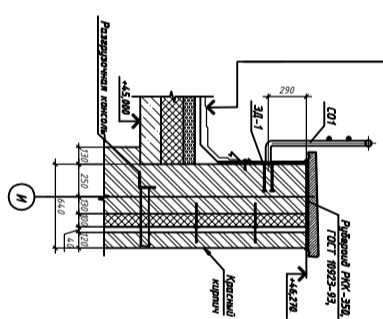
План первого этажа



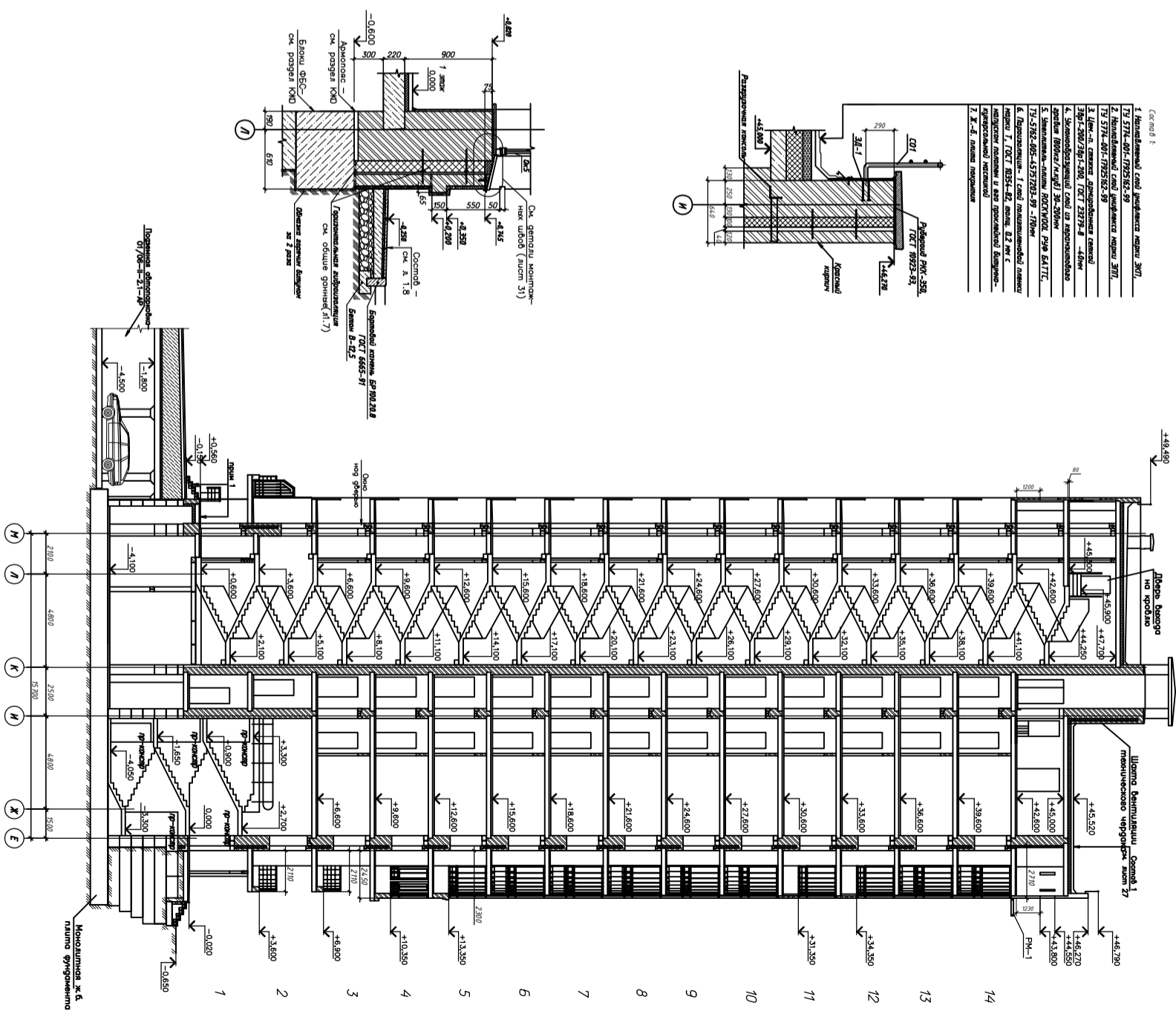
План второго этажа



- Ссылка 1
1. Проектный отдел строительства города Уфы
 2. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 3. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 4. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 5. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 6. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 7. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 8. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 9. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 10. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 11. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 12. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 13. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы
 14. 17.5714-01/1705282-59 - архитектурный отдел Уфы



Разрез 1-1



Жилой дом по ул. Есенина, 2, Новосибирск		Статус	Лист	Листов
Жилой дом		Архитектор	Инженер	Инженер
перечисленной этажности		Конструктор	Инженер	Инженер
План, разрез		Инженер	Инженер	Инженер
Литература		Инженер	Инженер	Инженер

ОГЛАВЛЕНИЕ

		7
1	АРХИТЕКТУРНО – СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ	7
1.1.	Характеристика объекта проектирования.....	7
1.2	Анализ земельного участка, инфраструктуры и генерального плана.....	7
1.2.1	Анализ земельного участка.....	7
1.2.2	Анализ генерального плана и инфраструктуры.....	7
1.3	Анализ объемно-планировочного и конструктивных решений объекта.....	7
1.3.1	Анализ объёмно-планировочного решения.....	9
1.3.2	Наружная и внутренняя отделка.....	9
1.3.3	Анализ конструктивных решений.....	9
1.4	Оценка инженерного оборудования и сетей.....	10
1.4.1	Отопление.....	10
1.4.2	Теплоснабжение.....	10
1.4.3	Водоснабжение.....	13
1.4.4	Вентиляция.....	14
1.4.5	Канализация.....	15
1.4.6	Электроснабжение.....	19
1.4.7	Телефонизация.....	19
1.4.8	Радиофикация.....	19
1.4.9	Телевидение.....	21
1.5	Технико – экономические показатели проекта.....	21
1.6	Расчет коэффициента термического сопротивления наружной стены	21
	Ошибка! Закладка не определена.	
2	ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ПРОЕКТИРОВАНИЕ КОНСТРУКЦИЙ.....	
2.1	Исходные данные для экспертизы и проектирования.....	
2.1.1	Описание объекта экспертизы и проектирования.....	
2.2	Техническое обследование и оценка состояния объекта.....	
2.2.1.1	Расчет и конструирование панелей перекрытия.....	
2.2.1.2	Этап первый: нагрузки и воздействия.....	
2.2.1.3	Этап второй: приведенные сечения.....	25
2.2.1.4	Этап третий: расчет прочности нормальных и наклонных сечений.....	

Зав. каф.								
Руковод.								
Консульт.								
Консульт.						Стадия	Лист	Листов
Консульт.							1	
Консульт.								
Н.контр.								

2.2.1.5	Этап четвертый:потери предварительного напряжения арматуры.....
2.1.1.6	Расчет по образованию трещин.....
2.1.1.7	Расчѐт прогиба панели.....
2.1.1.8	Конструирование панели.....
2.2.1.2	Заключение результатов обследования объекта.....
2.2.2.	Расчет и конструирование железобетонного лестничного марша.....
2.2.2.1	Задание для проектирования.....
2.2.2.2	Определение нагрузок и усилий.....
2.2.2.3	Предварительное назначение размеров сечения марша.....
2.3.4	Подбор площади сечения продольной арматуры.....
2.2.5	Расчет наклонного сечения на поперечную силу.....
2.2.6	Конструирование лестничного марша.....
2.2.3	Расчет и конструирование простенка.....

3 ПРАВОВАЯ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА.....

3.1	Правовая экспертиза.....
3.1.1	Участники проекта.....
3.1.2	Государственное регулирование и управление проектно-строительной деятельностью.....
3.1.2.1	Инженерные изыскания и отвод земельного участка.....
3.1.2.2	Проектная документация.....
3.1.2.3	Получение разрешения на строительство.....
3.1.2.4	Правовая экспертиза.....
3.1.2.5	Ввод объекта в эксплуатацию.....
3.1.2.6	Порядок и процедура государственной регистрации.....
3.2	Экономическая оценка проекта недвижимости.....
3.2.1	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.....
3.2.2	Описание объекта оценки.....

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

3.2.3	Расчет стоимости объекта затратным подходом.....
3.2.4	Расчет стоимости объекта сравнительным подходом.....
3.2.4.1	Расчет стоимости 1м ² однокомнатной квартиры сравнительным подходом.....
3.2.4.2	Расчет стоимости 1м ² офисных помещений сравнительным подходом.....
3.2.5	Расчет стоимости здания по доходному подходу.....
3.2.6	Согласование результатов оценки.....
4	УПРАВЛЕНИЕ СОЗДАНИЕМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....
4.1	Организация строительства
4.1.1	Расчет нормативной продолжительности выполнения работ.....
4.1.2	Определение трудоемкости и сметной стоимости выполнения работ на объекте
4.1.3	Определение продолжительности выполнения работ на объекте.....
4.2	Строительное хозяйство и общеплощадочный стройгенплан.....
4.2.1	Выбор основных монтажных механизмов.....
4.2.2	Расчет потребности во временных инвентарных зданиях.....
4.2.3	Расчет потребности в водо-энергетических ресурсах.....
4.2.4	Размещение строительного хозяйства на площадке.....
4.2.5	Расчет ТЭП общеплощадочного стройгенплана.....
4.3	Управление строительством объекта
4.3.1	Оргструктура управления в организации.....
4.3.2	Проектирование штатного расписания.....
4.4	Описание бизнеса проекта.....
4.4.1	Анализ ситуации на рынке недвижимости
4.4.2	Позиционирование на рынке.....
4.4.3	Возможные варианты использования объекта.....
4.5	Оценка рисков использования.....
4.5.1	Виды и оценка рисков.....

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

4.6	Инвестиционное планирование проекта.....
4.6.1	Источники финансирования
4.6.2	Анализ эффективности инвестиций.....
4.6.2.1	Метод расчета чистой дисконтированной стоимости.....
4.6.2.2	Определение периода окупаемости инвестиций.....
4.6.2.3	Определение внутренней нормы доходности.....
4.6.2.4	Расчет индекса рентабельности.....
4.6.3	Технико – экономическое обоснование.....
5	УПРАВЛЕНИЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
5.1	Выбор и обоснование организационно-правовой формы управляющей организации.....
5.1.1	Структура управляющей организации.....
5.2	Тактическое и оперативное планирование процесса эксплуатации.....
5.2.1	Тактический уровень управления.....
5.2.1.1	Инвентаризация.....
5.2.1.2	Анализ.....
5.2.1.3	Разработка возможных сценариев развития событий.....
5.2.2	Управление на оперативном уровне.....
5.2.2.1	Административное управление.....
5.2.2.2	Техническое управление.....
5.2.2.3	Коммерческое управление.....
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	ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА.....
6.1	Экспертиза условий труда.....
6.1.1	Список рабочих мест на предприятии
6.1.2	Экспертиза условий труда на рабочих местах.....

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

6.1.3	Обучение вопросам охраны труда и проверка знаний требований охраны труда работниками организации
6.1.3.1	Проведение инструктажа по охране труда
6.1.3.2	Обучение работников рабочих профессий
6.1.3.3	Обучение руководителей и специалистов
6.1.3.4	Проверка знаний требований охраны труда
6.2	Экологическая экспертиза.....
6.2.1	Требования к участку строительства.....
6.2.2	Требования к жилому зданию
6.2.3	Мероприятия по благоустройству, поддержанию санитарного состояния территории и охране окружающей среды.....
6.2.4	Требования по сбору, хранению, транспортировке и захоронению бытовых отходов.....
6.2.5	Мероприятия по противопожарной защите.....
6.2.6	Требования к отоплению, вентиляции, микроклимату и воздушной среде помещений
6.2.7	Требования к уровням шума и вибрации
6.2.8	Заключение экологической экспертизы.....
	ЛИТЕРАТУРА.....

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

1. АРХИТЕКТУРНО – СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА и ПРОЕКТИРОВАНИЕ .

1.1. Характеристика объекта проектирования.

Объект строительства жилой дом переменной этажности с административными помещениям, на пересечении улиц Есенина и Никитина в городе Новосибирске.

Основные параметры здания:

- высота здания - 49,2 метров;
- длина здания - 43,2 метров;
- ширина здания – 20,5 метров;
- высота этажа - 3,00 метра.

1.2 Анализ земельного участка, инфраструктуры и генерального плана

1.2.1 Анализ земельного участка

Участок для строительства жилого дома расположен в Октябрьском районе г. Новосибирска на пересечении улиц Есенина и Никитина. Площадка под дом свободна от застройки. Все инженерные сети выполнены в период строительства квартала. Подъезды к строящемуся дому будут осуществляться по улице Есенина и Никитина. Рельеф площадки ровный со слабым уклоном в северо-западном направлении.

Основанием фундаментов будет служить супесь. Грунтовые воды вскрыты на глубине 20,5 м.

Строительство дома будет осуществляться в стесненных условиях (ограниченная площадка, площадка складирования, сложные подъезды автотранспорта, ограниченный поворот стрелы крана, наличие жилых домов со всех сторон).

1.2.2 Анализ генерального плана

Генеральный план участка проектируемого здания разработан в увязке с общим генпланом прилегающих территорий, существующей застройкой, с учётом красных линий улиц Есенина и Никитина.

Генеральным планом предусмотрено строительство следующих зданий и сооружений:

- жилой дом переменной этажности с административными помещениями;
- подъезды и дороги с асфальтобетонным покрытием;
- подземная парковка;
- временная парковка во дворе жилого дома;
- озеленение и благоустройство придомовой территории;
- малые архитектурные формы.

Генеральным планом предусмотрено устройство необходимых санитарных и противопожарных разрывов от существующих зданий и сооружений, обеспечивающих нормативную инсоляцию квартир существующих жилых домов, а также квартир вновь проектируемого жилого дома.

Основные подъезды к жилому дому осуществляются с улиц Есенина и Никитина.

1.3. Объемно – планировочное и конструктивное решение объекта.

1.3.1 Объемно-планировочные решения

Здание жилой секции 1.4 – 15-ти этажное с подвалом и верхним техническим этажом. Подвал высотой 4,1 м, 1-й и 2-й этажи – общественные высотой 3,3 м, верхний этаж – технический высотой 2,4 м. Общая высота здания от фундамента до верха покрытия составляет 49,2 м.

Здание секции 1.4 сложное в плане, форма обусловлена угловым расположением в компоновочной схеме дома.

По компоновочной схеме дома к секции 1.4 со стороны вора примыкает подземная одноуровневая автостоянка.

Конструктивная схема здания - жесткая с продольными и частично, несущими кирпичными стенами. Рулонная кровля. В целом набор квартир представлен 1,2,3-комнатными квартирами различной площади и планировки.

Во всех квартирах обеспечивается нормативная инсоляция жилых помещений за счёт рациональной планировки этажей, учитывающей ориентацию жилого дома по сторонам света. А также за счёт устройства оконных проемов необходимой площади для обеспечения необходимой освещенности жилых помещений.

Проектом предусмотрены мероприятия по обеспечению сохранности собственности за счёт устройства усиленных входных дверей в жилые подъезды, устройства решеток на окнах первых этажей, оборудования жилых помещений системой охранно-пожарной сигнализации.

Кроме того, предусмотрена установка домофонных замков и аппаратов на входы в подъезды.

1.3.2 Наружная и внутренняя отделка

Наружной отделки здания предусмотрено использование следующих материалов и конструкций:

- лицевой кирпич в сочетании с бетонной плиткой для отделки ограждений балконов и лоджий;
- облицовка крупноразмерной бетонной фасадной плиткой цоколей и частично стен первого этажа;
- окна индивидуального изготовления с тройным остеклением;
- двери входные по индивидуальному проекту в усиленном исполнении;
- покрытие кровли оцинкованная кровельная сталь с полимерным покрытием зеленого цвета.

Проектом предусмотрена отделка помещений с выполнением всех скрытых работ под стяжку и штукатурку с последующей «чистовой самоотделкой».

1.4. Оценка инженерного оборудования и сетей.

1.4.1 Теплоснабжение – источник теплоснабжения ТЭЦ – 5. Теплоноситель в городских сетях 150 – 80⁰ С, во внутриквартальных сетях 130-70⁰ С. Подключение систем отопления к тепловым сетям по независимой схеме через водоподогреватели, установленные в ЦТП – 67. Приготовление воды на цели горячего водоснабжения осуществляется в ЦТП – 67 по закрытой схеме.

Трубопроводы теплоснабжения прокладываются совместно с трубами холодного и горячего водоснабжения в непроходных унифицированных каналах по серии 3.006.1-2/82.

Дренаж из теплотрассы осуществляется в существующий дренажный колодец с последующей откачкой погружным насосом по лоткам проездов.

Трубопроводы изолируются матами техническими строительными из штапельного стекловолокна РСТ на основе стекла ткани ТР-07 ТУ6-11-145-80. Антикоррозийное покрытие – изол в 2 слоя по холодной изольной мастике МРБ, Х-15.

1.4.2 Холодное водоснабжение – от городского водопровода через насосно – повысительную установку расположенную в ЦТП - 45

1.4.3 Отопление - система отопления принята однотрубная, тупиковая, с нижней разводкой, с П-образными стояками. Стояки запроектированы со смещенными замыкающими участками, для кухонь - проточные. Магистралы прокладываются по техническому этажу и изолируются. В качестве нагревательных приборов приняты чугунные радиаторы МС140. Удаление воздуха из системы осуществляется кранами Маевского.

Все трубопроводы, кроме магистралей, и нагревательные приборы окрашиваются масляной краской под цвет стен за 2 раза.

1.4.4 Вентиляция - квартир принята естественная. Вытяжка через вытяжные каналы в кухнях, санузлах, ваннах, подсоединяемые к сборным каналам с подсоединением их к сборному каналу на одном уровне, выше обслуживаемых помещений не менее чем на 2 м. Приток неорганизованный через окна и двери.

1.4.5 Канализация - согласно техническим условиям бытовые стоки от жилого дома сбрасываются самотеком в существующий коллектор бытовой канализации диаметром 500 мм.

Из здания предусматривается два самотечных выпуска бытовой канализации диаметром 100 мм каждый.

К прокладке приняты:

- трубопроводы, прокладываемые по подвалу и чердаку, и стояки — из чугунных канализационных труб по ГОСТ 6942.3-80;
- разводка трубопроводов по квартирам из труб полиэтиленовых канализационных по ГОСТ 22689.2-89.

1.4.6 Электроснабжение - токоприемники жилого дома относятся к потребителям 11 категории по степени надежности электроснабжения.

Учет электроэнергии предусмотрен на вводной панели ВРУ, расположенной в электрощитовой жилого дома.

Питающие сети выполнить проводом марки АПВ в винилпластовых трубах, прокладываемых горизонтально на кабельных конструкциях, вертикально - в штрабах. Групповая сеть освещения выполняется: в квартирах — кабелем

ВВГ-3 х 1,5- к светильникам, ВВГ - 3 х25 –к розеткам, к электроплитам- кабелем ВВГ - 3 х 4 мм².

1.4.7 Телефонизация – ввод телефонного кабеля ТПП выполняется через техподполье и прокладывается на лотках в стальных трубах диаметром 50 мм.

Телефонные коробки устанавливаются в электрощитах ЩЭСУ – 04. Вертикальная разводка кабеля до коробок выполняется в виниловой трубе диаметром 25 мм.

1.4.8 Радиофикация – прокладка провода радиофикации производится от ответвительной коробки, расположенной в слаботочном отсеке электрощита на 2 этаже здания.

Вертикальная (стояковая) сеть выполняется проводом ПРППМ 2*0,9 прокладываемом в виниловой трубе диаметром 25 мм. По техподполью кабель ПРППМ 2*0,9 прокладывается в стальной трубе диаметром 50 мм.

Горизонтальная сеть радиофикации выполняется проводом ПТПЖ 2*1,2 прокладывается в виниловой трубе диаметром 25 мм, замоноличенной в подготовке пола. Подъем провода до радиорозеток выполняется в трубе диаметром 25 мм, замоноличенной в стене.

1.4.9 Телевидение – антенна коллективного пользования установлена на кровле жилого дома

1.5. Техничо – экономические показатели проекта.

Таблица 1.2. Основные технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь участка	м ²	31542
2	Площадь застройки	м ²	3983,8
3	Площадь проездов	м ²	18964,2
4	Площадь озеленения	м ²	8594
5	Строительный объем здания	м/куб.	161220
6	Общая площадь здания	м ²	25257,78
7	Общая площадь квартир	м ²	23090,04
8	Общее количество квартир		
	в том числе: 3-х комнатных	кв.	12
	2-х комнатных	кв.	178
	1-х комнатных	кв.	178
10	Общая стоимость строительства	тыс. руб.	763 219,99