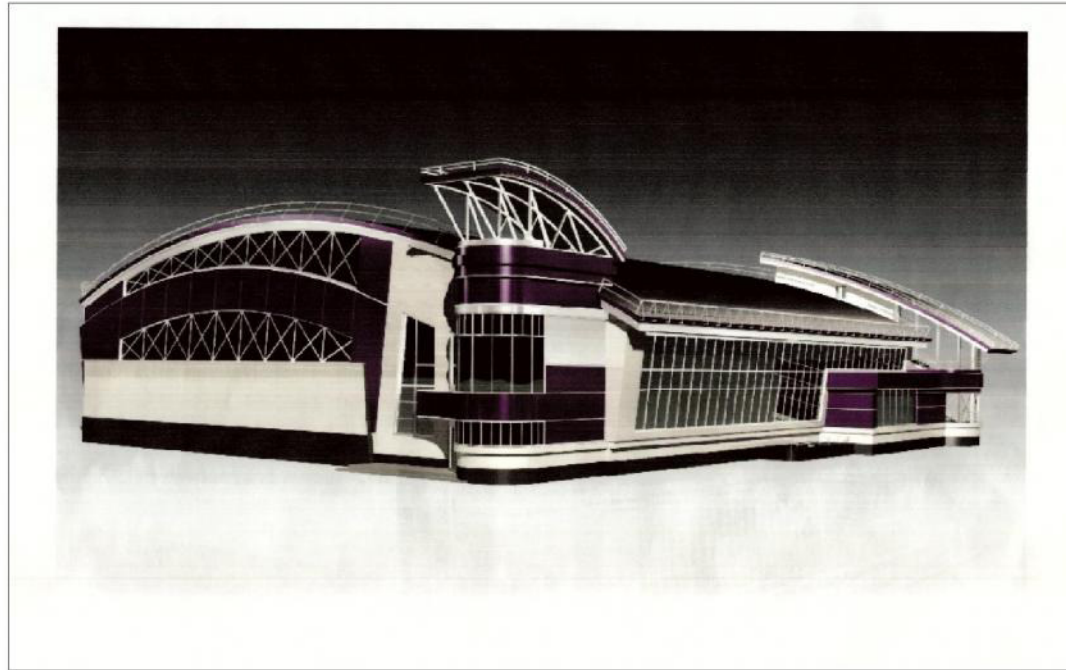




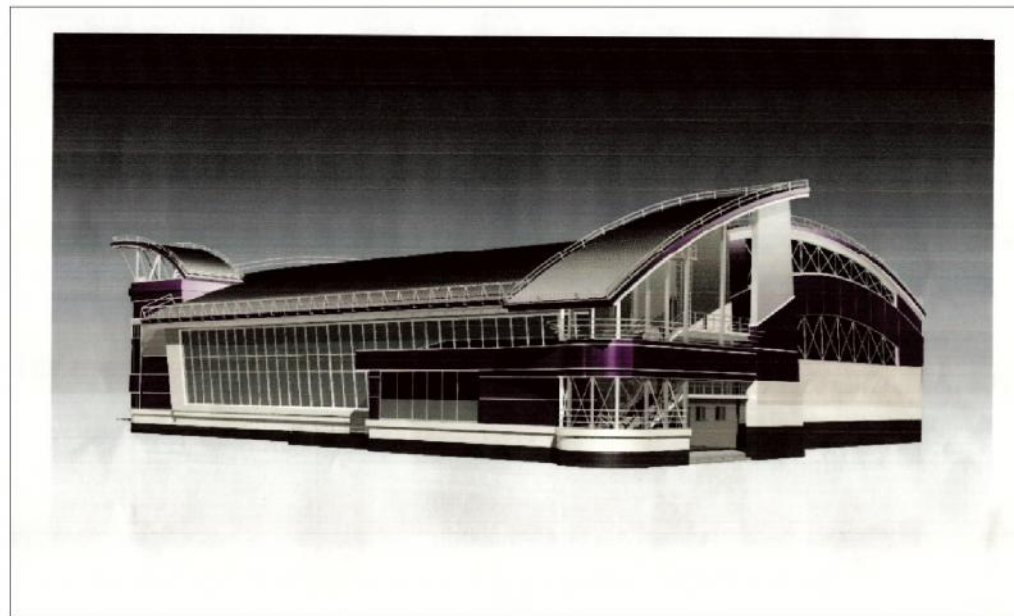
Перспективный вид №1



Перспективный вид №2



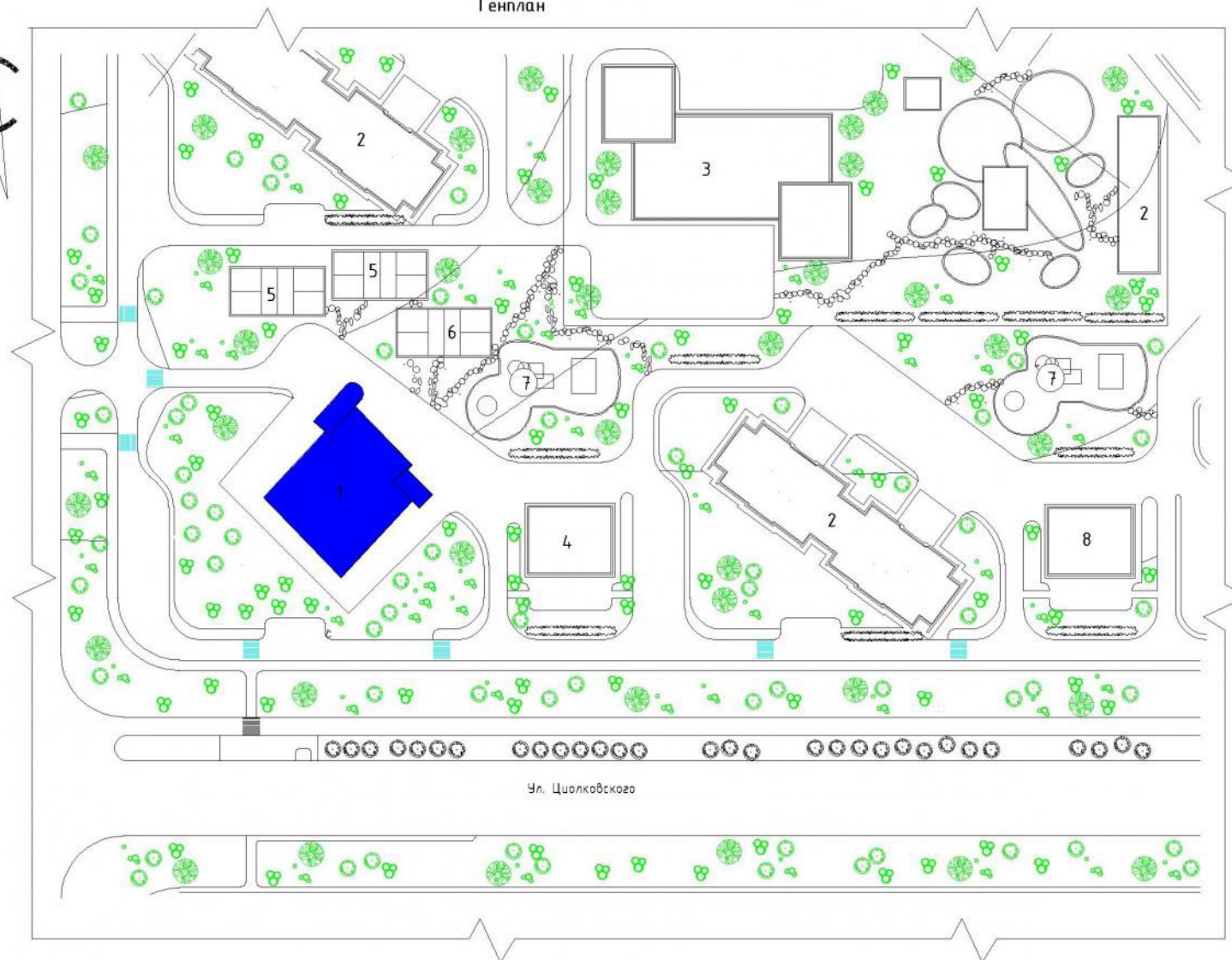
Перспективный вид №3



№ п/п	Исполн.	Вид	№ инв.	Полка	Место	Ссылка	Лист	Листов
1	И.И.И.	Эксп.				Иллюстрация к проекту	1	13
Перспективный вид №1, №2, №3.								



### Генплан

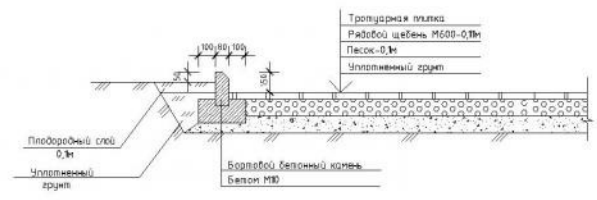


- Кустарники
- Деревья 20-30-летней посадки
- Деревья новой посадки

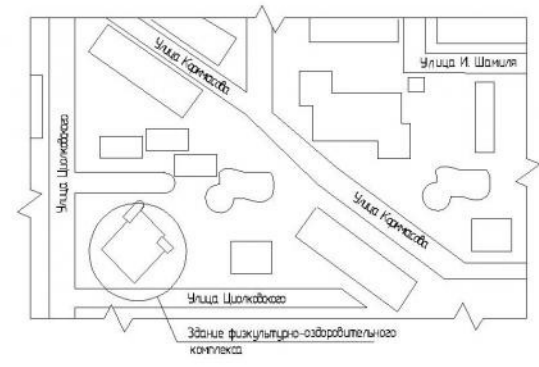
#### Условные обозначения

- 1- Проектируемое здание (ФОК)
- 2- Жилый дом
- 3- Школа
- 4- Аптека
- 5- Игровая площадка
- 6- Хозяйственная площадка
- 7- Площадки для детей и тихого отдыха

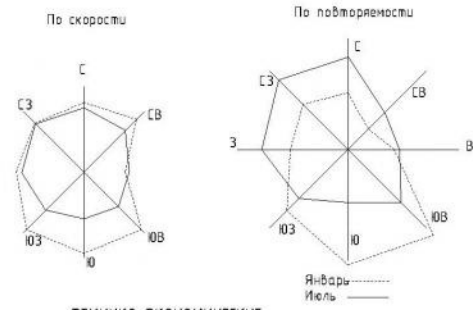
#### Конструкция тротуара



### Ситуационный план



#### Роза ветров для г. Кузнецк



#### ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНПЛАНУ

- Пу - Площадь участка : 2497м<sup>2</sup>
- Пз - Площадь застройки : 18612м<sup>2</sup>
- Пд.н. - Площадь дорог и мощеных площадок : 4100м<sup>2</sup>
- Поз - Площадь озеленения : 4060м<sup>2</sup>
- Кз=Пз/Пу=731/8892=0,08
- Ку=(Пз+Пд.н.)/Пу=(731+4100)/8892=0,54

Изм.	Кол. в докум.	Подпись	Дата	Станд.	Лист	Листов
Разработ.					2	13
Проверен.						
Утвержден.						

## **Введение.**

### *Краткая характеристика региона*

Республика Дагестан является субъектом РФ, а также частью Южного федерального округа и Северо-Кавказского экономического района. 20 января 1921 г. она возникла как Дагестанская автономия, а с мая 1991 г. стала существовать как Республика Дагестан.

Республика расположена на стыке Европы и Азии в восточной части Кавказа и является самой южной частью России. Она граничит по суше и Каспийскому морю с пятью государствами - Азербайджаном, Грузией, Казахстаном, Туркменистаном и Ираном, внутри Российской Федерации соседствует со Ставропольским краем, Калмыкией и Чеченской Республикой. Общая протяженность территории с юга на север составляет около 400 км, площадь - 50,3 тыс. км<sup>2</sup> (0,29% от территории РФ), длина береговой линии - 530 км.

Экономика Республики Дагестан: добывается нефть, газ, была пищевая промышленность (особенно винодельческая и плодоовощеконсервная) химическая, легкая промышленность, стройматериалов, электроэнергии. На территории Дагестана строится каскад электростанций: Чиркейская, Ирганайская, Миатлинская, Чирьюртовская и другие. Народные промыслы - чеканка, ковроткачество. Посевы - пшеница, кукуруза, ячмень, рис, подсолнечник. Развито овощеводство, садоводство и виноградарство. Главная отрасль животноводства - овцеводство.

### Природные ресурсы:

1. Водные ресурсы - реки, в сочетании с узкими и глубокими долинами являются очень перспективными для гидроэнергетического использования (40% гидроэнергетического ресурса Северного Кавказа).

2. Рекреационные ресурсы - песчаные пляжи Каспийского моря (530 км); лечебные грязи в 1,2 тыс.га, а эксплуатационные запасы - до 250 тыс. куб.м.; источники минеральных целебных вод разнообразного состава и температуры (более 300 источников).

### Рыночная инфраструктура

30 региональных коммерческих банков и 33 их филиалов, 14 филиалов иногородних банков; 24 страховых компаний и 7 филиалов; 3 крупные лизинговые компании; организации, оказывающие консультационные услуги в области экономики, аудита и управления; торгово-промышленная палата.

### Структура валового регионального продукта:

Промышленность - 8,3%; сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство - 18,7%; строительство - 9,9%, транспорт и связь - 8,6%; оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования - 35,7%; другие виды деятельности - 18,8%.

Транспортная инфраструктура:

0,878 тыс. км - протяженность железных дорог; 8,065 тыс. км - протяженность автомобильных дорог; международный аэропорт; морской торговый порт; трубопроводные сети.

Связь:

Система коммуникаций и связи, соответствующая международным стандартам.

Промышленный комплекс:

240 крупных и средних предприятий; 547 малых предприятий

Конкурентоспособная продукция:

дизели и дизель-генераторы; система электромеханического усилителя рулевого управления (СЭМУРУ); электросварочное, электротермическое и насосно-компрессорное оборудование; станки, механизмы для морского флота, нефтяное оборудование, судовые двигатели, моторы, сепараторы молочные, полипропиленовые трубы, стекловолокно, стеклоткань, стеклопластики, лакокрасочная продукция, железобетонные конструкции

Агропромышленный комплекс:

Около 700 сельхозпредприятий и 40 тысяч крестьянских (фермерских) хозяйств. Развиты: животноводство, овцеводство, растениеводство, овощеводство, семеноводство, садоводство и виноградарство.

Перерабатывающая и пищевая промышленность находится на стадии подъема.

Основные социально-экономические показатели:

За последние годы в республике сохранялись позитивные тенденции экономического роста и динамики уровня жизни населения. Среднегодовые темпы роста основных экономических показателей за 2010-2011 годы характеризовались высоким уровнем индекса выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности - 119,2%; промышленного производства - 113,2%; инвестиций в основной капитал - 112,5%; строительства - 96,2%; оборота розничной торговли - 110,6%; платных услуг населению - 112,2%. За год снизился уровень безработицы и бедности. Выполнялись все бюджетные обязательства.

Экономическая ситуация в Республике Дагестан за прошедший 2011 год характеризовалась положительной динамикой почти всех основных социально-экономических показателей, существенным улучшением наполняемости бюджетной системы.

Инвестиционная активность экономики республики сохраняет достигнутые в последние годы высокие темпы (свыше 20%). Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за 2011 год составил 100934,8 млн. руб., или 112,5% к уровню предыдущего года (за 2010 год – 129,4%).

Рост инвестиций обеспечил увеличение объема работ, выполненных по виду деятельности "строительство" (115,8%) и темп роста в 2011 году не превысил уровень предыдущего года (129,7%).

За счет всех источников финансирования в республике по предварительным данным введено 1014,8 тыс. кв. м общей площади жилья, или 111,9% к объему 2008 года, аналогичный показатель за прошлый год составил 907,1 тыс. кв.м. Из общего ввода жилых домов 75,8% объема введено индивидуальными застройщиками.

На потребительском рынке республики в прошедшем году продолжалась положительная динамика роста основных показателей: оборот розничной торговли составил 275129,4 млн. руб., или 110,6% к уровню 2008 года, объем платных услуг населению - 53452,8 млн. руб., или 112,2 процентов.

По предварительным данным за 2011 год среднемесячные денежные доходы в расчете на одного человека составили 13863,7 руб. и увеличились на 22,13% по сравнению с уровнем 2010 года. Среднемесячная заработная плата одного работника за прошедший год по предварительным данным возросла по сравнению с 2010 годом номинальная на 19,28%, составив 8981,0 руб., реальная - на 4,6%. Вместе с тем, несмотря на рост в прошедшем году номинальной и реальной зарплаты в республике, ее величина по предварительным статистическим данным (8981 руб.) была в 2,14 раза ниже среднего значения по России (19247,1 руб.) и в 1,86 раза меньше в сравнении со средним значением по Южному федеральному округу (17024 руб.).

Ситуация на рынке труда в прошедшем году характеризовалась увеличением по сравнению с предыдущим годом безработицы. На конец 2010г. численность безработных граждан, состоящих на учете в учреждениях службы занятости населения, составила 168 тыс. чел. Аналогичный показатель на конец 2008 года, составила 46,8 тыс. человек.

**РАЗДЕЛ 1 ОЦЕНКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
«Физкультурно-оздоровительного комплекса»**

**1.1 Социально-экономический анализ г. Кизляр**

Анализ результатов за прошедшие годы показывает, что в экономике города произошли серьезные качественные изменения: во-первых идет устойчивый экономический рост, во-вторых, в производственной сфере среднегодовые темпы производства превзошли прогнозные показатели. За последние пять лет переломлена устойчивая динамика спада производства во всех отраслях экономики.

Экономический подъем в 2000-2014 годах в основном связан с ростом объемов инвестиций, выделяемых из средств федерального и республиканского бюджетов.

Анализ показывает, что расчет на дальнейшую эксплуатацию благоприятных внешних факторов не может гарантировать поддержания необходимых устойчивых темпов роста. Необходимо существенное повышение эффективности производства, последовательное увеличение удельного веса конкурентоспособной продукции.

Ключевой задачей развития экономики становится необходимость ускоренной ее модернизации, на основе развития информационных технологий, социальной инфраструктуры.

Программа социально-экономического развития г. Кизляр- развитие малого и среднего бизнеса в городе;

- концентрация финансовых средств на ключевых объектах экономики;
- опережающее развитие социальной сферы;
- оптимизация структуры народного хозяйства на основе ускоряющихся темпов развития сферы услуг.
- ускоряющийся рост бюджетного обеспечения муниципальных образований.
- а также решение проблем формирования основ здорового образа жизни, строительство спортивных комплексов.

### **Назначение физкультурно-оздоровительного комплекса**

Целью деятельности ФОКа является «повышение качества проведения и реализации городских программ физкультурно-массовой направленности, осуществление социально-экономических, спортивно-оздоровительных проектов, ориентированных на массовое оздоровление детей, подростков и взрослого населения, занятий учащихся спортивных и общеобразовательных школ» . Назначение ФОКа — проведение



полноценных учебно-тренировочных занятий, в том числе для маломобильных групп населения, по различным спортивным дисциплинам.

Функции ФОКа в рамках физкультурно-оздоровительной деятельности:

- реализация учебно-тренировочного процесса, организация соревнований и сборов, здорового досуга и отдыха, проведение лагерных оздоровительных кампаний;
- осуществление социально-экономических, спортивно-оздоровительных проектов, направленных на массовое оздоровление детей, подростков, учащихся и взрослого населения;
- планирование спортивных и спортивно-массовых мероприятий, лагерных оздоровительных кампаний;
- планирование и осуществление воспитательной работы с занимающимися;
- контроль учебно-тренировочного процесса, контроль исполнения учебных планов и программ;
- обеспечение взаимодействия с физкультурно-спортивными вузами, средними специальными учебными заведениями, физкультурно-спортивными организациями, спортивными клубами в части физкультурно-оздоровительной и спортивной работы;
- организация и обеспечение медицинского и санитарно-гигиенического контроля занимающихся, а также контроля за проведением занятий, оздоровительных, спортивных и спортивно-массовых мероприятий .

В физкультурно-оздоровительные комплексы внедряются новейшие технологии, что позволяет, заниматься спортом всем желающим, и развиваться наравне со всеми. Физкультурно-оздоровительные комплексы — лучший способ укрепления здоровья населения и организации досуга подростков.

Здание физкультурно-оздоровительного комплекса «предназначено для проведения спортивных мероприятий и занятий универсальными видами спорта (волейбол, баскетбол, большой и малый теннис, бадминтон, гимнастика, аэробика, силовые виды спорта и др.)» .

Физкультурно-оздоровительные комплексы представляют собой сложные инженерные сооружения, имеющие специальное назначение. Как правило, основные вопросы, связанные с проектированием — это обеспечения возможности максимально эффективно выполнять спортивные упражнения и наиболее оптимальным образом размещать спортивные снаряды и оборудование. Спортивно-оздоровительные комплексы также обладают рядом вспомогательных помещений, а также имеют особые требования по санитарным стандартам и особенностям инженерных систем (к примеру, вентиляции).

## **1.2 Анализ рынка недвижимости**

Анализ рынка недвижимости включает его идентификацию и интерпретацию, исходя из полезности недвижимости, ее наличия на рынке, а также предпочтений сторон сделки и покупательной способности. Рыночный анализ для целей оценки заключается в соотнесении общего состояния рынка недвижимости, его конкретного сегмента с изучаемым объектом. В результате должен быть сформулирован вывод о том, как взаимодействие спроса и предложения влияет на стоимость оцениваемого объекта. Косвенно результаты анализа могут использоваться для определения варианта оптимального использования, динамики спроса, маркетинговых стратегий по существующей и проектируемой недвижимости, дизайна, а также прогнозирования доли рынка, которую объект может занять.

Реакция рынка на конкретный вид недвижимости зависит от спроса и конкурентного предложения недвижимости на текущий момент и в

будущем. Рыночная стоимость недвижимости диктуется конкурентным потенциалом рынка. Изучение характеристик оцениваемой недвижимости позволит оценщику выявить конкурирующие объекты и сравнительные преимущества и недостатки, которые имеются у оцениваемого объекта недвижимости.

## **РАЗДЕЛ 2 Техническая экспертиза.**

### **2.1. Исходные данные.**

Местом расположения объекта «Физкультурно-оздоровительного комплекса» является г. Кизляр, Республика Дагестан. Площадь застройки 1861,2 м<sup>2</sup>. Участок отведенный под строительство имеет размеры 60\*40 м, площадью 2497 м<sup>2</sup>

#### **Краткая характеристика объекта**

Здание физкультурно-оздоровительного комплекса в г. Кизляр предназначено для проведения спортивных мероприятий и занятий универсальными видами спорта (волейбол, баскетбол, большой и малый теннис, бадминтон, гимнастика, аэробика, силовые виды спорта и др.).

В составе физкультурно-оздоровительного комплекса предусматриваются следующие спортивные зоны:

Универсальный игровой зал с местами для зрителей габаритами 42x24 м. – 1144.70 м<sup>2</sup>

- тренажерный зал – 82.14 м<sup>2</sup> ;

- зал аэробики – 68,0 м<sup>2</sup> ;

Технологическая последовательность производства работ по возведению здания «физкультурно-оздоровительного комплекса»:

- геодезическая разбивка участка отведенного под строительство;
- подготовительные работы на участке строительства;
- земляные работы;
- устройство фундаментов;
- гидроизоляция фундаментов;
- обратная засыпка;
- устройство монолитных несущих ж/б конструкций;
- устройство металлических конструкций покрытия (арочных ферм);
- устройство кровли;
- электромонтажные работы;
- сантехнические работы;
- отделочные работы;
- работы по благоустройству участка застройки.

Природные условия:

- Расчетная зимняя температура наружного воздуха – 13оС
- Сейсмичность участка – 8 баллов
- Вес снегового покрова – 128 кг/м<sup>2</sup>
- Ветровое давление – 60 кг/м<sup>2</sup>
- Глубина промерзания грунтов -0,6 м
- Категория грунтов по сейсмическим свойствам –II категория
- Грунты – основанием для фундаментов, по результатам инженерно-геологических изысканий является ИГЭ №3 (mQIII) – Суглинок желтый, полутвердый, с включением дресвы до 3%. Мощность – 8,8м. Грунтовые воды не вскрыты.

Контроль качества строительного-монтажных работ осуществляется как внутренний трехступенчатый, так и внешний. Внутренний контроль предусматривает входной контроль поступающих материалов изделий и конструкций, текущий контроль выполнения строительных процессов (пооперационный контроль), а также приемочный контроль при выполнении отдельных процессов. Внешний контроль осуществляется со стороны государственных органов – госстройнадзора, со стороны

заказчика – технический надзор и со стороны проектной организации – авторский надзор.

При проведении объекта предполагается использование следующих основных машин и технических средств.

#### **Ведомость потребных машин и механизмов**

№ п/п	Наименование	Марка	Потребное количество
1	Кран автомобильный	КС-4561А	1
2	Кран на спец.шасси	КС 59711	1
3	Автосамосвал	На базе КамАЗ 5410	52
4	Фронтальный погрузчик	ТО-18Д	1
5	Экскаватор	ЭО-3523А-1	1
6	Автобетоносместитель	СБ-214 (на базе Камаз 5410)	3
7	Автобетононасос	БН 80-20	1
8	Бортовой автомобиль	КамАЗ 5320	2

На территории строительной площадки предусмотрены временные здания и сооружения для бытовых нужд рабочих.

#### **2.2.Архитектурно(объемно)-планировочные решения**

Проектируемый физкультурно-оздоровительный комплекс универсальным игровым залом 42х24 г. Кизляр по улице Циолковского. Здание физкультурно-оздоровительного комплекса имеет квадратную форму в плане, размерами в осях 42,0х40.615м, 2-х этажный, высотой этажа 3,9м. от пола до пола, внутри которого находится игровой зал 1144.70м<sup>2</sup>., а также вспомогательные и другие спортивные помещения. Кровля – дугообразная, с фронтонами и организованным водостоком.

Для облегчения подъема на уровень 1-го этажа для людей с ограниченными возможностями, предусматривается пандус со стороны главного входа.

Строительство осуществляется по индивидуальному проекту .

На 1-ом этаже предусмотрены:

- Венткамера
- Электрощитовая
- Тепловой узел
- Водомерный узел

- Тех. коридор
- Универсальный спортивный зал
- Тамбур
- Гардеробная
- Вестибюль
- Касса
- Медицинский кабинет
- Приемная
- Кабинет директора
- Комната тренеров и инструкторов
- Инвентарная
- Коридор
- Раздевальная
- Сан. узел
- Сан. узел для инвалидов
- Помещение уборного инвентаря
- Душевые
- Душевая с узлом для инвалидов

На 2-ом этаже предусмотрены:

- Коридор
- Кабинет гл. инженера ( Пожаробезопасная зона)
- Помещение инженера технического персонала
- Кабинет главного бухгалтера
- Помещение инструктора
- Метод кабинет
- Тренажерный зал
- Зал для занятий аэробикой
- Инвентарная
- Раздевальная
- Сан. узел
- Помещение уборного инвентаря
- Бытовое помещение
- Душевые
- Тамбур

Проектируемое здание оснащено необходимым современным инженерным оборудованием:

- Водопроводом
- Канализацией
- Теплоснабжением
- Вентиляцией
- Электроснабжением

### **2.3.Конструктивные решения**

Здание решено в монолитном железобетонном каркасе по рамно-связевой конструктивной схеме. Фундаменты здания спроектированы в виде монолитной железобетонной ленты и столбчатых фундаментов.

Пространственная жесткость и устойчивость здания сейсмическим воздействием обеспечивается устройством железобетонных рам и железобетонных перекрытий. Высота этажей 4-3,м.

Стены и перегородки выполнены из монолитного ж/б-120мм, (дивинилстирольный латекс СКС 65 ПТ "б" ТУ 38-108-41,75 и др.)

Витражи выполнены алюминиевыми по ГОСТ 22233-2001.Стеклопакеты с энергосберегающей светорассеивающей пленкой «Liumar-Silver»,блокирующая более 99%УФ- излучений, а также убирает до 87% бликов, защищает помещение от перегревов.

Заполнения каркаса связано со стойками с сетками СГ-1 с шагом 60см. Перегородки толщиной 250мм и 120 мм усиливаются сеткой С-1 с шагом 60см.

Лестница Лм-1 выполнена из монолитного железобетона Кл В20 и арматурой Ø 12 и 14 АIII. В проекте принята толщина наружных стен 550мм. Стены подвала выполнены из монолитного бетона Кл В20.

**Перекрытия** – сборные железобетонные сер.1.038.1-1 вып.1 и монолитные.

**Кровля** – дугообразная, покрытие профнастил Н60-845.0.8.

**Дверные блоки** – внутренние: алюминиевые остеклённые и пластиковые по типу ГОСТ 6629-88; наружные – металлические по типу ГОСТ 24698-81.

**Оконные блоки** - Витражи из алюминиевого профиля с двухкамерными стеклопакетами В-4.1 4.2 4.3.

**Полы** – в кабинетах и санузлах - из керамической плитки, в коридорах и тамбурах – плитка облицовочная из природного камня.

Для защиты здания от поверхностных вод вдоль наружных стен устраивается отмостка из асфальтобетона толщ.30мм. по утрамбованному щебнем грунту основания.

## **2.4.Внутренняя отделка.**

Внутренняя отделка здания решена в следующем порядке:

Потолки – подвесной потолок типа «армстронг», наборные пластиковые панели «Blancoplast» (Германия) Приклеивается на потолок силиконовым или неопреновым акриловым клеем .

Стены – Высококачественная шпаклевка, улучшенная покраска водоэмульсионной краской, облицовка стен глазурованной керамической плиткой в с/узлах.

## **2.5.Инженерные сети.**

### **Отопление**

Система отопления от внешней сети – однетрубное вертикальное с верхней разводкой. Параметры теплоносителя  $T=95\div 70^{\circ}\text{C}$ .

Нагревательные приборы – радиаторы алюминиевые семисекционные.

Понижение и регулирование параметров теплоносителя в вводах автоматизированной системы отопления с использованием электронного регулятора Р1-м.

### **Вентиляция.**

Система вентиляции – приточно-вытяжная с механическим побуждением и естественно-вытяжная. В проекте применены типовые приточные агрегаты АПР, устанавливаемые в подвале.



Для снижения шума от работающего оборудования вентиляторы устанавливаются на виброизолирующем основании. Воздуховоды от вытяжных шкафов выполняются из оцинкованной стали.

#### **Водопровод.**

В здании принят хозяйственно-противопожарный водопровод с устройством водопровода на вводе Ø80 мм. Учет воды производится водомером 8СКМ-25, установленного на вводе. Напор в наружной сети водопровода – 65 м, удовлетворяет потребностям проектируемого здания.

Внутренний водопровод монтируется из стальных водогазопроводных оцинкованных труб Ø15÷70 мм. Магистральные трубопроводы изолируются от конденсации влаги.

Стояки водопровода во всех помещениях монтируются скрыто в шахтах и коробах. Для нужд внутреннего пожаротушения предусматривается установка пожарных кранов, которые расположены в шкафчиках.

#### **Горячее водоснабжение.**

Внутренняя сеть горячего водоснабжения проектируется из стальных водогазопроводных оцинкованных труб и прокладывается совместно с трубами холодного водопровода. Магистральные трубы горячего водоснабжения на всем протяжении изолируются от теплопотерь.

#### **Канализация.**

Канализация проектируется самотечной с присоединением к дворовой сети. Внутренняя сеть канализации проектируется из полиэтиленовых канализационных труб Ø50÷100 мм.

Стояки канализации, за исключением санузлов, монтируются скрыто в шахтах и коробах.