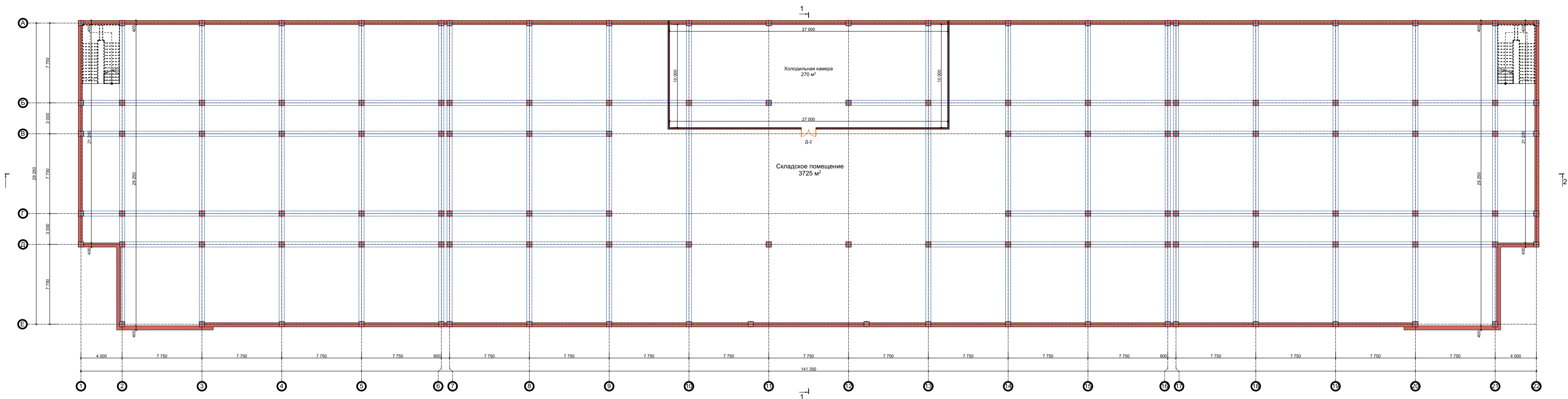
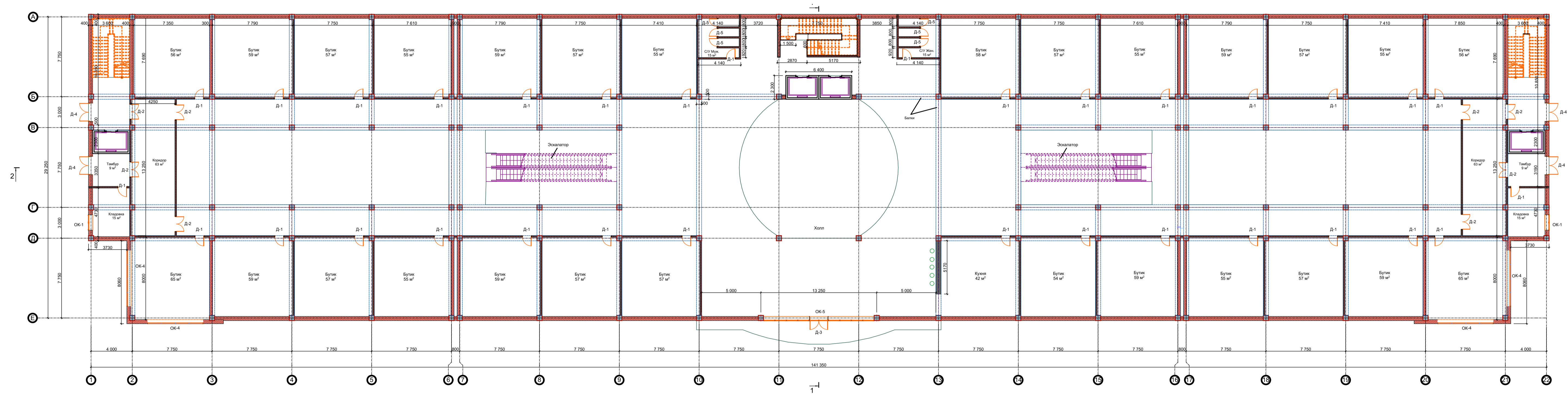


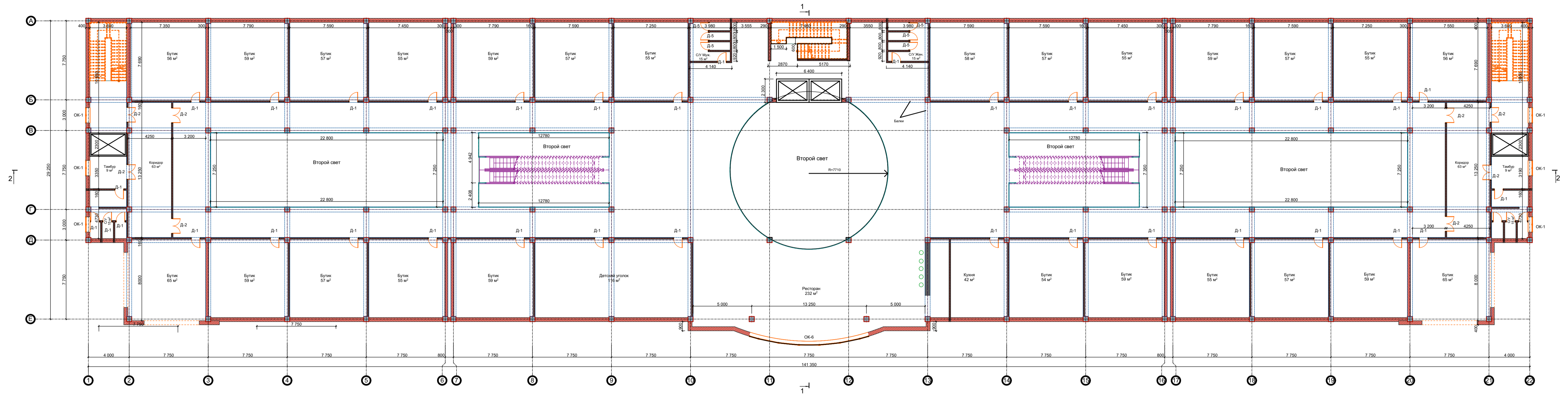
### План цокольного этажа



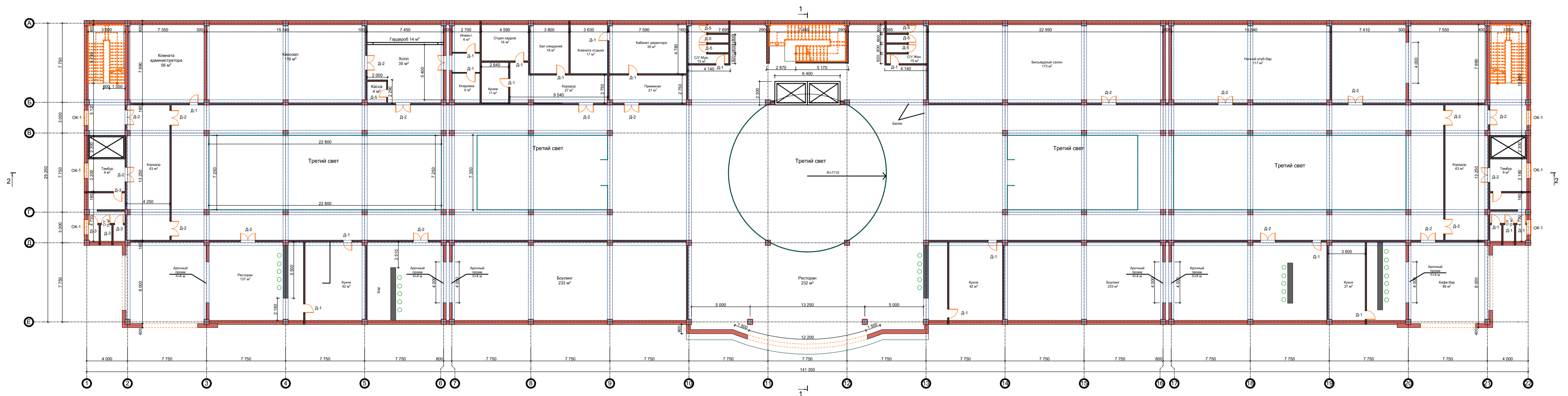
### План первого этажа



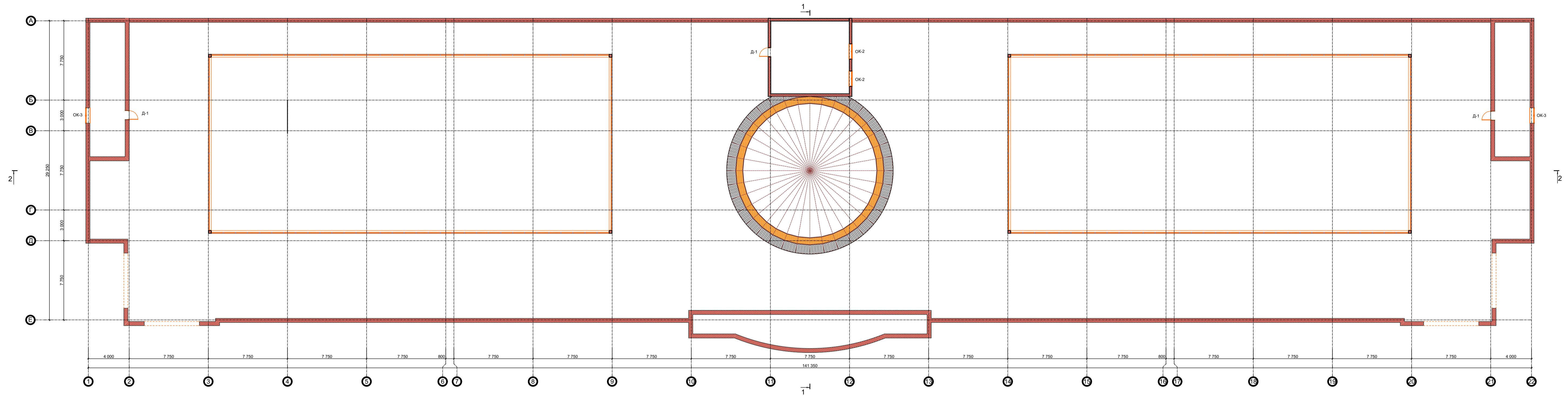
### План второго этажа



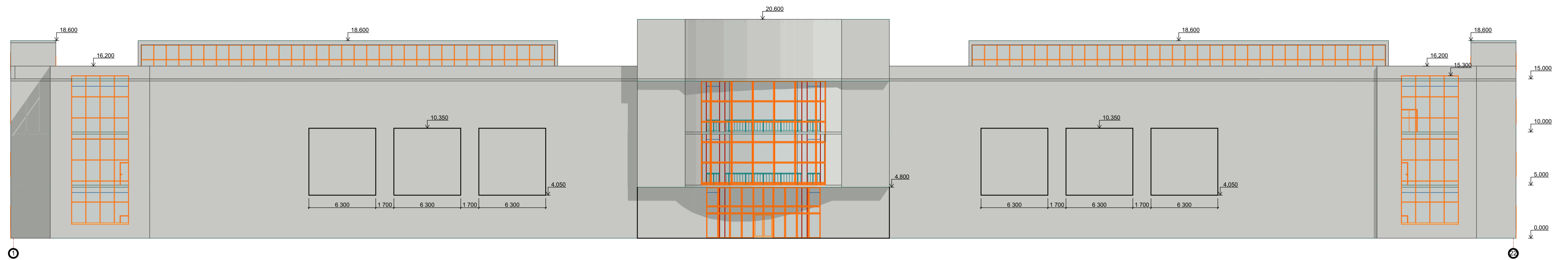
### План третьего этажа



### План кровли



### Фасад 1-22



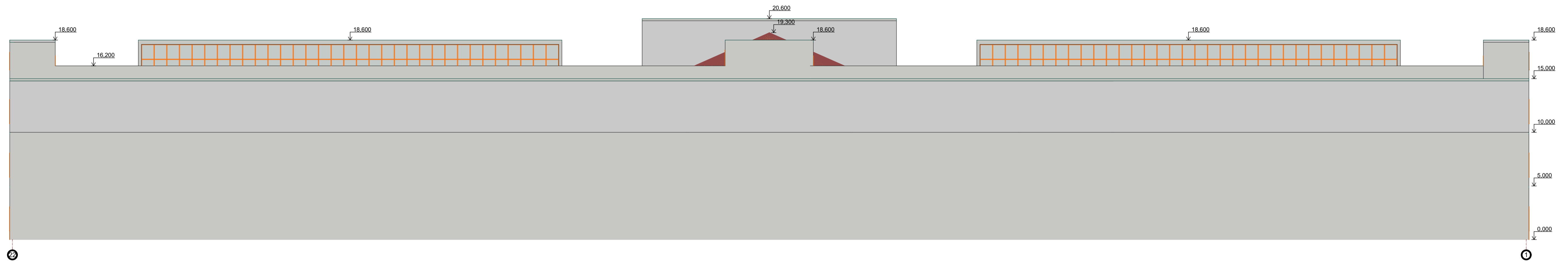
### Экспликация дверных проемов

Обозначение	Тип	Ширина	Высота
Д-1	Однопольная	950 мм	2100 мм
Д-2	Двупольная	1500 мм	2100 мм
Д-3	Двупольная	1800 мм	2300 мм
Д-4	Двупольная	1800 мм	2800 мм
Д-5	Однопольная	800 мм	2100 мм

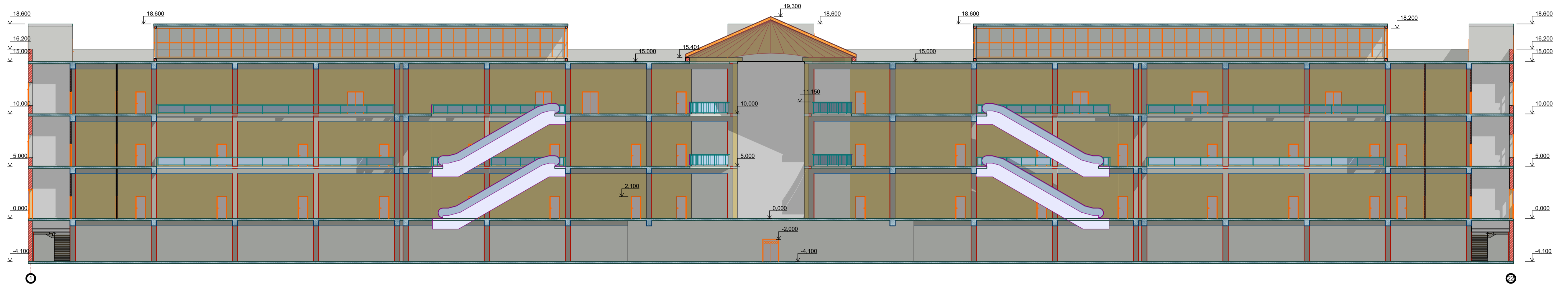
### Экспликация оконных проемов

Обозначение	Тип	Ширина	Высота
ОК-1	Двустворчатое	1500 мм	2200 мм
ОК-2	Двустворчатое	1500 мм	1800 мм
ОК-3	Двустворчатое	1500 мм	1600 мм
ОК-4	Витринное	5400 мм	14000 мм
ОК-5	Витринное	10750 мм	4800 мм
ОК-6	Витринное	11900 мм	9800 мм

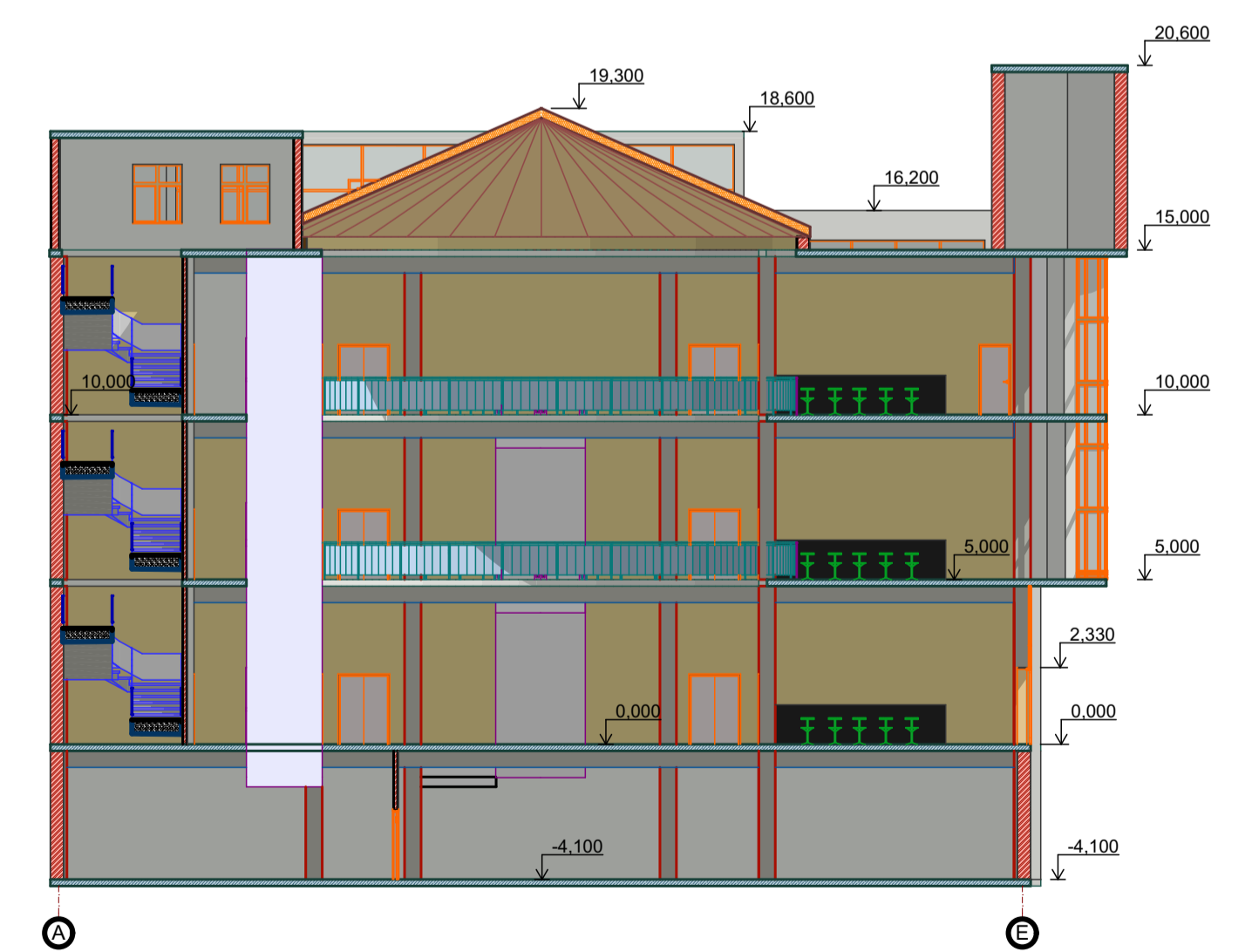
**Фасад 22-1**



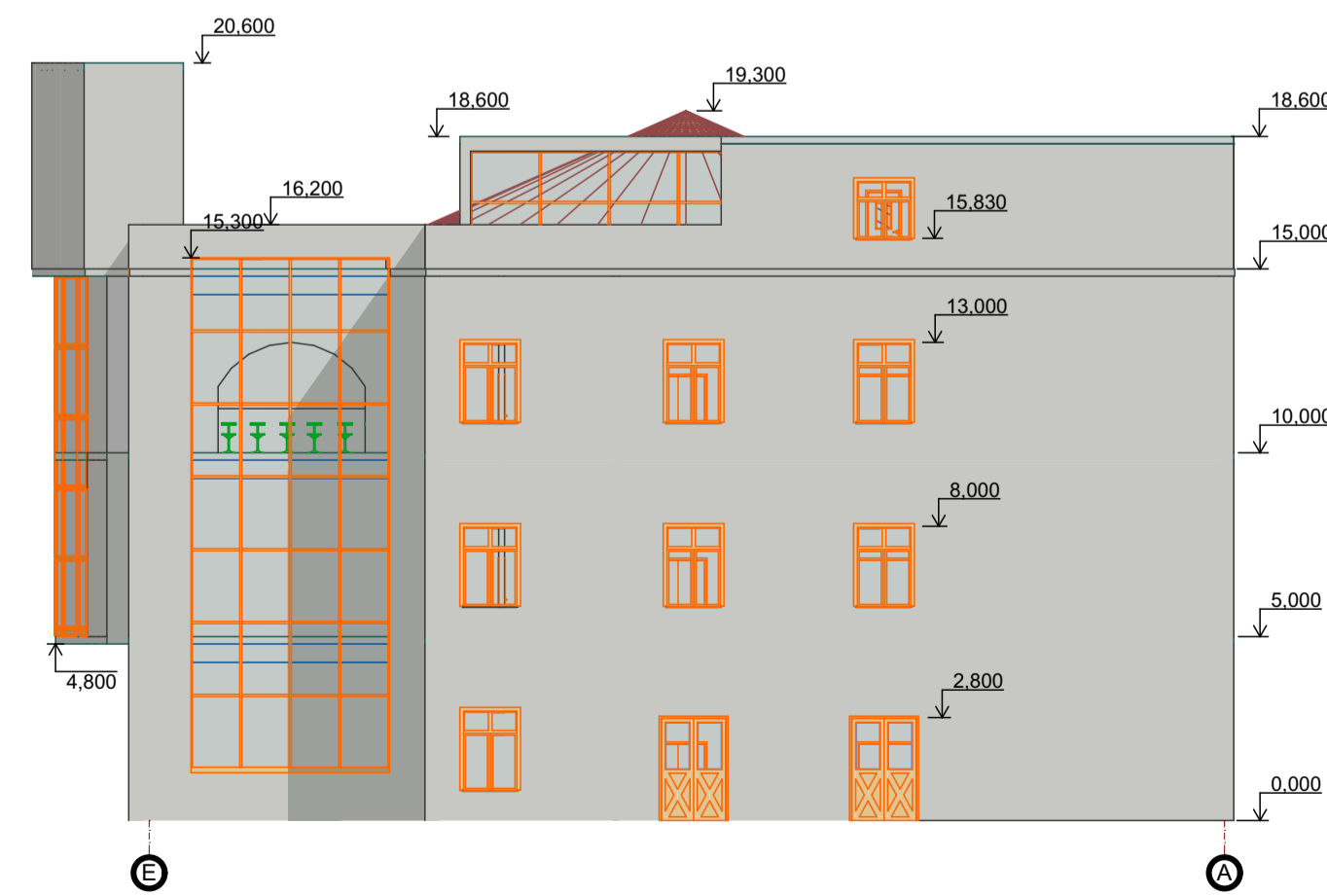
**Разрез 2-2**



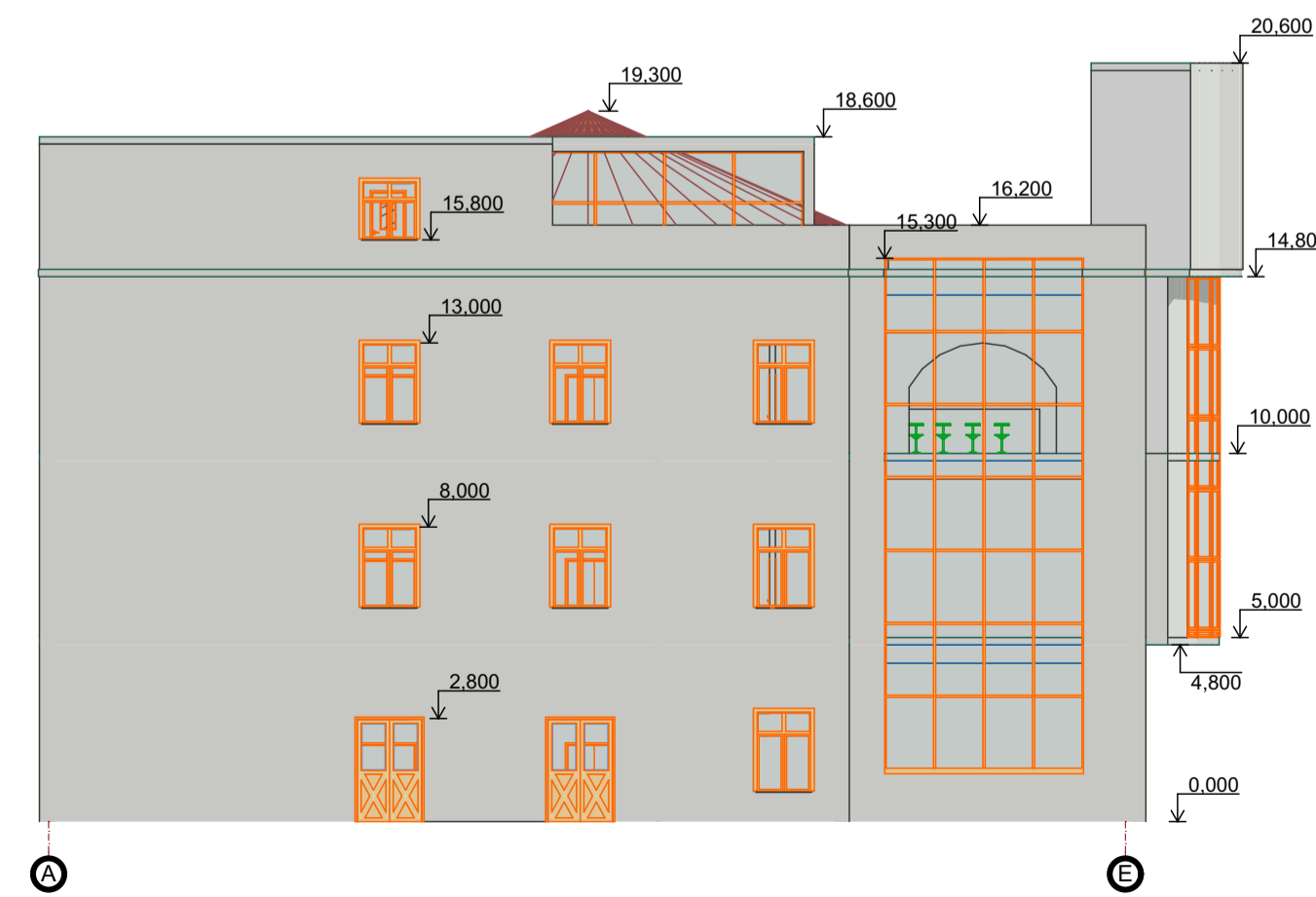
**Разрез 1-1**



**Фасад E-A**



**Фасад A-E**



## Содержание

<b>Введение</b> .....	6
<b>Глава 1. Техническая экспертиза</b> .....	10
1.1. Исходные данные.....	10
1.2. Архитектурно(объемно)-планировочные решения.....	12
1.3. Конструктивные решения .....	14
1.4. Инженерные сети.....	16
1.5. Система электроснабжения.....	18
1.6. Теплотехнический расчёт.....	19
1.7. Проект организации строительства.....	22
<b>Глава 2. Правовая экспертиза</b> .....	32
2.1 Законодательная основа правовой экспертизы.....	32
2.2. Общие положения.....	35
2.3 Порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта.....	37
2.4. Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.....	40
<b>Глава 3. Экономическая экспертиза</b> .....	44
3.1. Характеристика объекта недвижимости.....	44
3.2. Оценка стоимости недвижимости затратным и сравнительным методом.....	45
3.3. Оценка стоимости объекта с использованием доходного подхода....	54
3.4. Согласование результатов оценки .....	63
3.5. Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости.....	65
<b>Глава 4. Управленческая экспертиза</b> .....	66
4.1. Потребность в сырье и материалах для оказания всего комплекса услуг.....	66
4.2. Себестоимость услуг и ее составляющие.....	70
4.3. Финансовый план проекта .....	73

4.3.1. Доходы.....	74
4.3.2. Текущие производственные затраты .....	75
4.3.3. Инвестиционные затраты.....	75
4.4. Оценка и управление рисками.....	77
<b>Глава 5. Безопасность жизнедеятельности.....</b>	<b>81</b>
5.1. Основные указания по технике безопасности.....	81
5.2. Охрана труда.....	82
5.3. Мероприятия по безопасности труда при строительстве.....	84
5.3.1 Мероприятия по безопасности труда при организации строительной площадки.....	85
5.3.2 Мероприятия по безопасности труда при монтаже конструкций.....	90
5.3.3 Мероприятия по безопасности труда при выполнении отделочных работ.....	92
5.4. Гигиенические требования к производству работ.....	94
<b>Глава 6. Экологическая экспертиза.....</b>	<b>100</b>
6.1. Охрана окружающей среды.....	100
6.2. Экологическая экспертиза и оценка воздействия на окружающую среду.....	100
6.3. Оценка воздействия торгово-развлекательного комплекса на окружающую среду .....	103
<b>Заключение.....</b>	<b>109</b>
<b>Список литературы .....</b>	<b>110</b>

# Глава 1. Техническая экспертиза.

## 1.1. Исходные данные.

Строительство объекта ведется по ул. Аметхана-Султана в г. Махачкале. Площадь застройки 4050 м<sup>2</sup>. Участок отведенный под строительство имеет площадь 4255 м<sup>2</sup>.

Доставка техники, средств механизации, материалов и конструкции будет осуществляться автомобильным транспортом по ул. Аметхана-Султана. Для строительства этого объекта будут привлечены подрядные организации, одной из которых является «Арси».

Проектом предусмотрена организация рельефа планируемого участка, обеспечивающая отвод поверхностных вод от проектируемого здания, а также с участка путем создания соответствующих уклонов. Земельный участок предоставленный для строительства представляет собой спокойный рельеф.

Строительство будет осуществляться в условиях действующего предприятия, в подготовительный период будут подведены новые подземные коммуникации, установлена комплектная трансформаторная подстанция (КТП), отключены действующие подземные коммуникации.

Принятая организационно-технологическая схема возведения объекта предусматривает производство работ подготовительного цикла с подведением временных инженерных коммуникаций и подключением их к внутренним инженерным сетям, производство работ нулевого цикла и 3х-4х цикличное возведение надземной части.

В стесненных условиях городской застройки организация работ по доставке материалов, изделий и конструкций, а также тяжелой строительной и спецтехники будет осуществляться преимущественно в ночное время в соответствии с календарным планом строительства по этапам.

К перечню видов строительно-монтажных работ относится:

- возведение монолитных ж/б конструкций фундаментов;
- возведение монолитных ж/б колонн, ригелей и плит перекрытий;

- опрессовка водопровода, газопровода.

Технологическая последовательность производства работ по возведению здания «Торгово-развлекательного 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;
- заполнение ж/б каркаса кирпичной кладкой;
- устройство кровли;
- электромонтажные работы;
- сантехнические работы;
- отделочные работы;
- работы по благоустройству участка застройки.

Природные условия:

- Расчетная зимняя температура наружного воздуха – 14оС
- Сейсмичность участка – 9 баллов
- Вес снегового покрова – 120 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 строительно-монтажных работ осуществляется как внутренний трехступенчатый, так и внешний. Внутренний контроль предусматривает входной контроль поступающих материалов изделий и конструк-



ций, 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 на спец.шасси	КС 59711	1
2	Кран автомобильный	КС-4461А	1
3	Автосамосвал	На базе КамАЗ 5410	47
4	Автобетоносместитель	СБ-214 (на базе Камаз 5410)	4
5	Автобетононасос	БН 80-20	1
6	Экскаватор	ЭО-3523А-1	1
7	Фронтальный погрузчик	ТО-18Д	1

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

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

Здание торгово-развлекательного комплекса имеет прямоугольную форму в плане, размерами по осям 141,35м x 29,25м, 3-х этажный с цокольным этажом, высотой этажа 5м от пола до пола. Кровля – плоская, с конусообразным элементом кровли по центру.

Для более удобного межэтажного перемещения посетителей, в здании планируется размещение эскалаторов и лифта. На цокольный этаж ведут только лестницы.

На 1-ом этаже размещаются:

- Бутики
- Холл
- Санузлы мужские и женские
- Тамбур
- Коридор
- Кухня

На 2-ом этаже будут размещаться:

- Бутики
- Детский уголок
- Ресторан
- Санузлы мужские и женские
- Тамбур
- Коридор
- Кухня

На 3-м этаже будут размещаться:

- Кухня
- Ресторан
- Коридор
- Тамбур
- Санузлы мужские и женские
- Боулинг
- Кафе-бар
- Детский уголок

- Ночной клуб-бар
- Бильярдный салон
- Кинозал
- Комната администратора
- Гардероб
- Холл
- Касса
- Кладовая
- Инвентарная
- Отдел кадров
- Архив
- Комната отдыха
- Кабинет директора
- Приемная
- Зал ожиданий

Проектируемое здание оснащено необходимым современным инженерным оборудованием:

- Водопроводом
- Транспортировочным оборудованием
- Канализацией
- Теплоснабжением
- Вентиляцией
- Электроснабжением

### **1.3. Конструктивные решения**

Объект строится 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 5м.

Стены и перегородки выполнены из обыкновенного глиняного кирпича на цементном растворе. При этом величина нормального сцепления должна быть  $R_p=120$  кПа.

Лестница Лм-1 выполнена из монолитного железобетона Кл В20 и арматурой  $\varnothing 12$  и 14 АIII. В проекте принята толщина наружных стен 380 мм без учета утепления и облицовки. Стены подвала выполнены из монолитного бетона Кл В20.

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

**Кровля** – плоская, рулонная.

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

**Оконные блоки** - пластиковые по типу ГОСТ 24699-81.

**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.

Характеристика здания:

Класс здания – II

Степень долговечности – II

Степень огнестойкости – II