ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ
789.21 - ЭП

«5-ти этажный жилой многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 18:08:078021:852»

2021

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ
789.21 - ЭП

«5-ти этажный жилой многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 18:08:078021:852»

Директор: Краснов А.А.

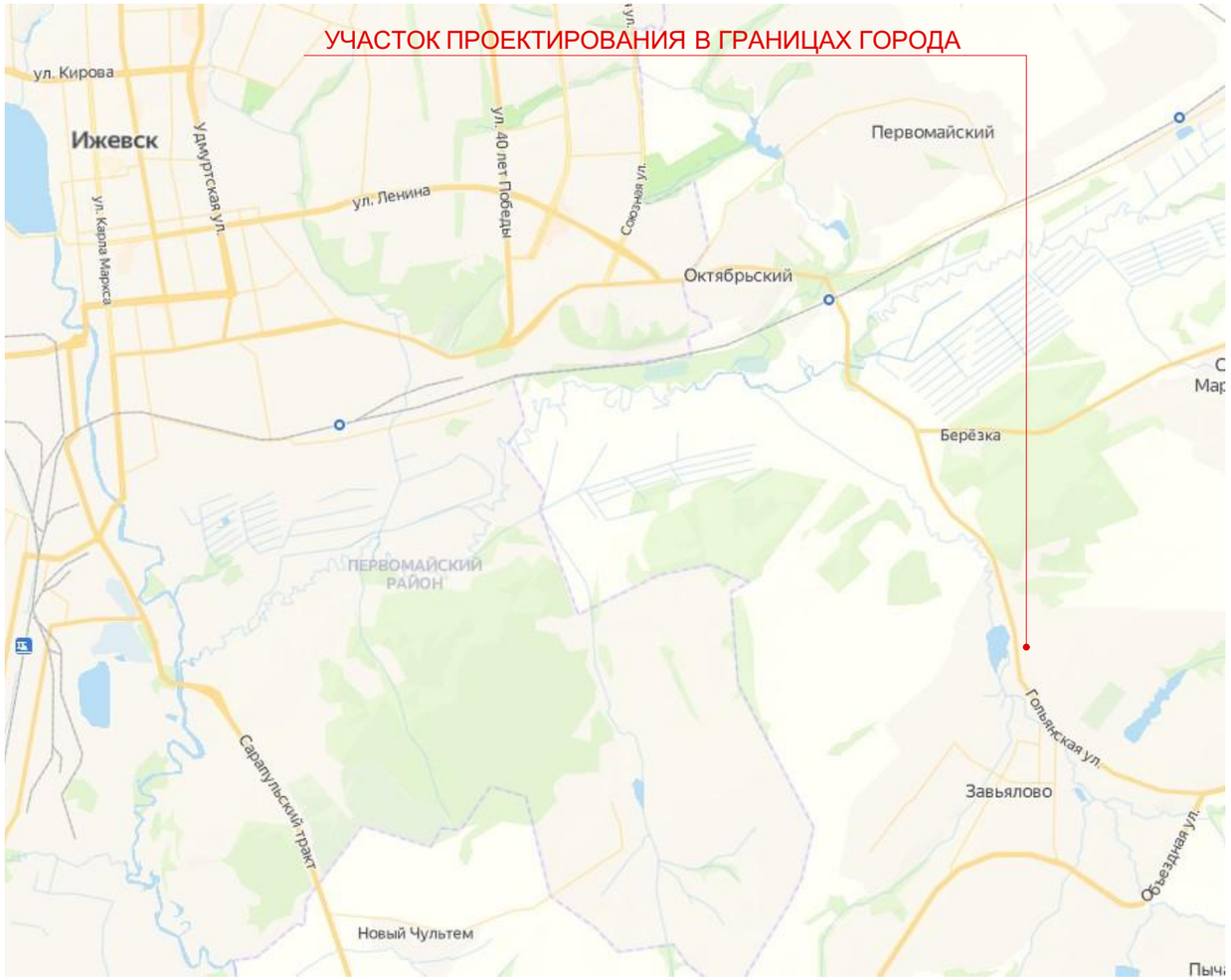
ГАП: Богданов С.В.

2021

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Проектируемая территория	
3	ТЭП	
4	Схема генплана	
5	Вид 1	
6	Вид 2	
7	Вид 3	
8	Вид 4	
9	Вид 5	
10	Вид 6	
11	Вид 7	
12	Фасад 1-12	
13	Фасад 12-1	
14	Фасад А-Д	
15	Фасад Д-А. Ведомость наружной отделки фасадов	
16	План подвала на отм. -2.000/-2.500	
17	План 1 этажа на отм. +0.000	
18	План типового этажа (2-5 этажи)	
19	План кровли на отм. +15.300	
20	Разрез 1-1	

ОБЩИЕ ДАННЫЕ



1. Технические решения, принятые в эскизном проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для здоровья и жизни людей эксплуатацию объекта.
2. Проект 5-ти этажного жилого дома на участке с кадастровым номером: 18:08:078021:852 разработан на основании технического задания, исходных данных и градплана №18508304-3592.
3. Пожарная высота здания 13,5 метров.
4. Площадка строительства характеризуется следующими климатическими и природными условиями:
   -климатический район 1В;
   -температура наиболее холодной пятидневки -33С;
   -нормативное ветровое давление 0,23 кПа;
   -расчётный вес снегового покрова для V географического района Sp=3.2кПа.
5. Класс конструктивной пожарной опасности С0;
6. Класс функциональной пожарной опасности Ф 1.3;
7. Степень огнестойкости здания- II;
8. Степень долговечности здания- II;
9. Уровень ответственности здания - нормальный.
10. Наружные ограждающие конструкции запроектированы в соответствии с требованиями СНиП 23-02-2003 "Тепловая защита зданий", МР23-345-2008УР, ТСН 23-345-2003 для условий:
    -в жилых комнатах температура +21 С, влажность 55%.
    -в угловых жилых комнатах температура +22 С, влажность 55%.

ПРОЕКТИРУЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ

Границы участка проектирования

Проектируемая территория. Площадь 0.2 Га.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Секции 1 и 2	Примечание
1	Площадь застройки	$м^2$	613,08	
2	Кол-во этажей	шт	5	
3	Общая площадь	$м^2$	3 400.2	
4	Продаваемая площадь 1	$м^2$	**2 105.46** (квартиры, лоджии с коэфф. 0.5)	
5	Продаваемая площадь 2	$м^2$	**2 178.40** (квартиры, лоджии с коэфф. 1)	
6	Кол-во квартир / кладовых	шт	-	
7	Кол-во человек	шт	70	
8	Кол-во машино мест	шт	6 наземных открытых парковок	

Продаваемая площадь квартир:

№1 (лоджии посчитаны с коэффициентом 0.5) = **2 105.46 $м^2$**

№2 (лоджии посчитаны с коэффициентом 1) = **2 178.40 $м^2$**

Коэффициент эффективности Дома (выше отм. +0.000) **K = 0.76**

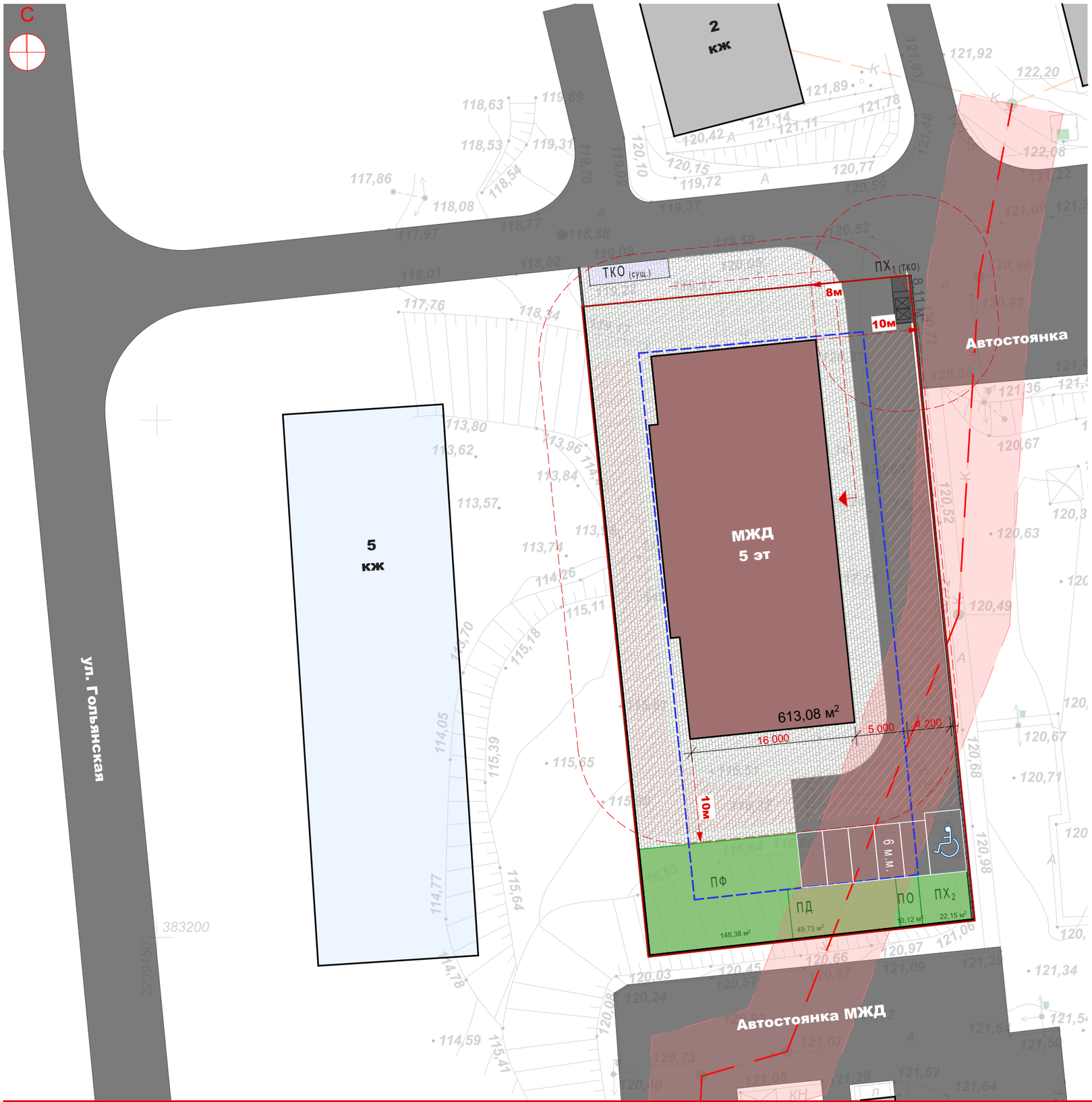
РАСЧЕТЫ. ОБОСНОВАНИЯ.

УЧАСТОК:
Общая площадь участка: 0,2 Га
Процент застройки участка: 30%

РАСЧЕТ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ:
Расчет 1:
Расчетное количество парковок 4 м.м. В отводе участка 6 м.м.

РАСЧЕТ ПЛОЩАДОК:
1. Площадки детские (ПД) 0,7 $м^2$ на человека - 49 $м^2$, фактическое - 49,73 $м^2$.
2. Площадки отдыха (ПО) 0,1 $м^2$ на человека - 7 $м^2$, фактическое - 10,12 $м^2$.
3. Спортивные площадки (ПФ) 2,0 $м^2$ на человека - 140 $м^2$, фактическое - 148,38 $м^2$.
4. Хозяйственные площадки (ПХ) 0,3 $м^2$ на человека - 21 $м^2$,
   фактическое - $ПХ_1$ - 8,11 $м^2$, $ПХ_2$ - 22,15 $м^2$.
   $ПХ_1$ площадка для контейнеров ТБО
   $ПХ_2$ площадка для сушки белья

СХЕМА ГЕНПЛАНА



ЭКСПЛИКАЦИЯ СООРУЖЕНИЙ:

МЖД Многоквартирный жилой дом (5 этажей)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Обозначение корпуса
- Нормируемые площадки
- Продъезды, проезды
- Пожарный проезд
- Озеленение
- Тротуары
- Проектируемая окружающая застройка
- Движение пожарной техники
- Границы участка проектирования
- Линия регулирования застройки согалсно Градплана
- Вход в жилую секцию

ПФ Площадка физкультурная

ПД Площадка детская

$ПХ_{1\ (ТБО)}$ Площадка хозяйственная (для сбора ТКО)

$ПХ_2$ Площадка хозяйственная (для сушки белья)

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Требуется перенос существующих контейнеров ТКО смежных МЖД.
2. Требуется проверка соблюдения нормативного расстояния до парковок и нормативных площдаок проектируемого МЖД на смежном участке.
3. Согласно СанПиН 2.1.3684-21 пункт 4 расстояние от мусорных контейнеров (ТКО) до жилого дома и дворовых площадок возможно принять не менее 8м при условии раздельного сбора мусора.
4. Необходим уточняющий расчет инсоляции проектируемого многоквартирного жилого дома и проектируемой, существующей застройки на смежных участках.
5. ТЭПы даны ориентировочно и будут скорректирован при последующем проектировании.
6. Площадка физкультурная не предназначена для игр в футбол и хоккей.
7. ПХ1 - площадка для контейнеров ТБО
   ПХ2 - площадка для сушки белья

«5-ти этажный жилой многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 18:08:078021:852»	Вид 1	ЭП	5

РИГЕЛЬ

«5-ти этажный жилой многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 18:08:078021:852»	Вид 4	ЭП	8

РИГЕЛЬ

«5-ти этажный жилой многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 18:08:078021:852»

Вид 7

ЭП

11

РИГЕЛЬ

ФАСАД 1-12

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Ведомость отедкли см. лист 15

ФАСАД 12-1

ПРИМЕЧАНИЯ:

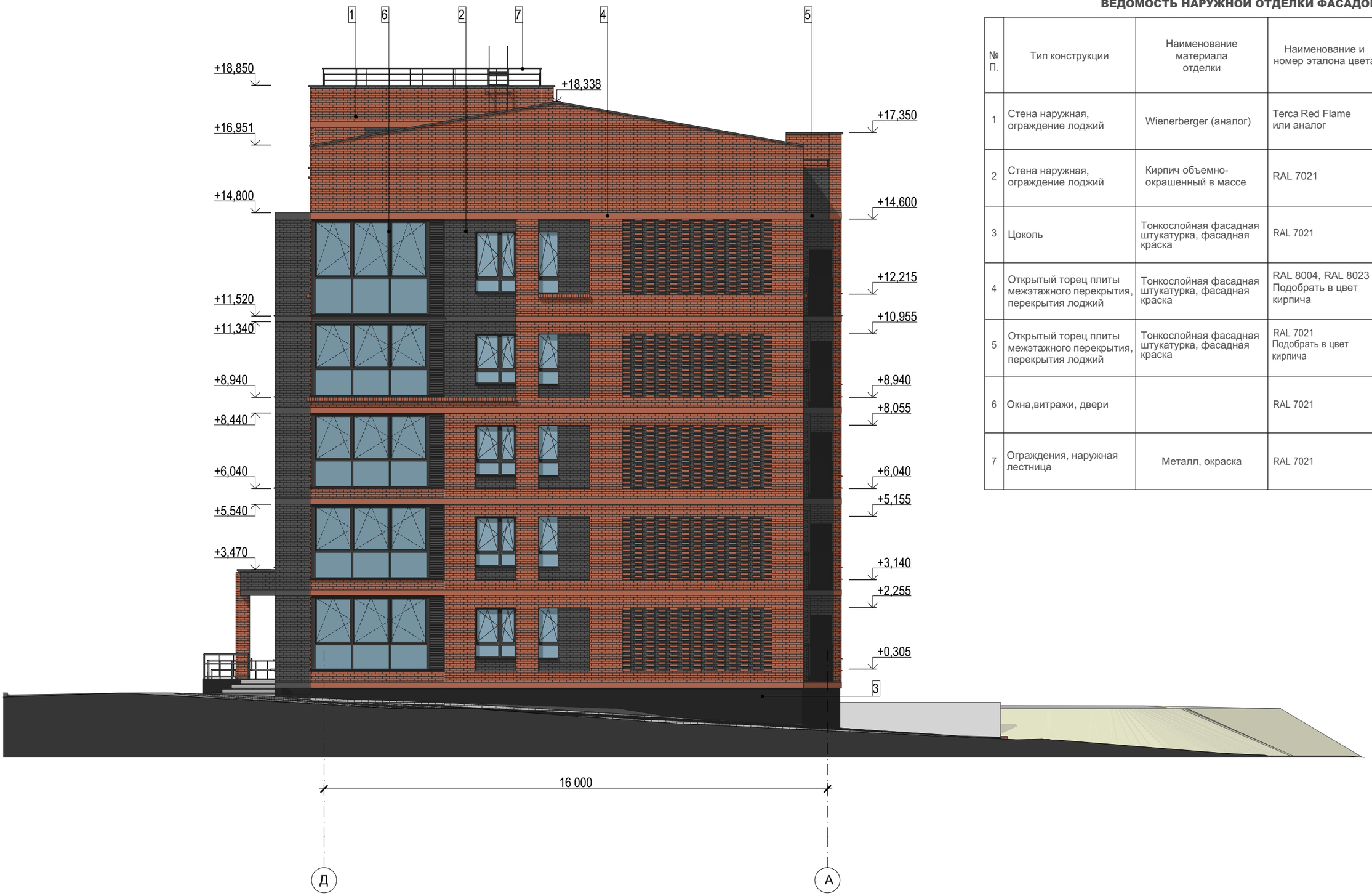
1. Ведомость отедкли см. лист 15

ФАСАД А-Д

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Ведомость отедкли см. лист 15

ФАСАД Д-А



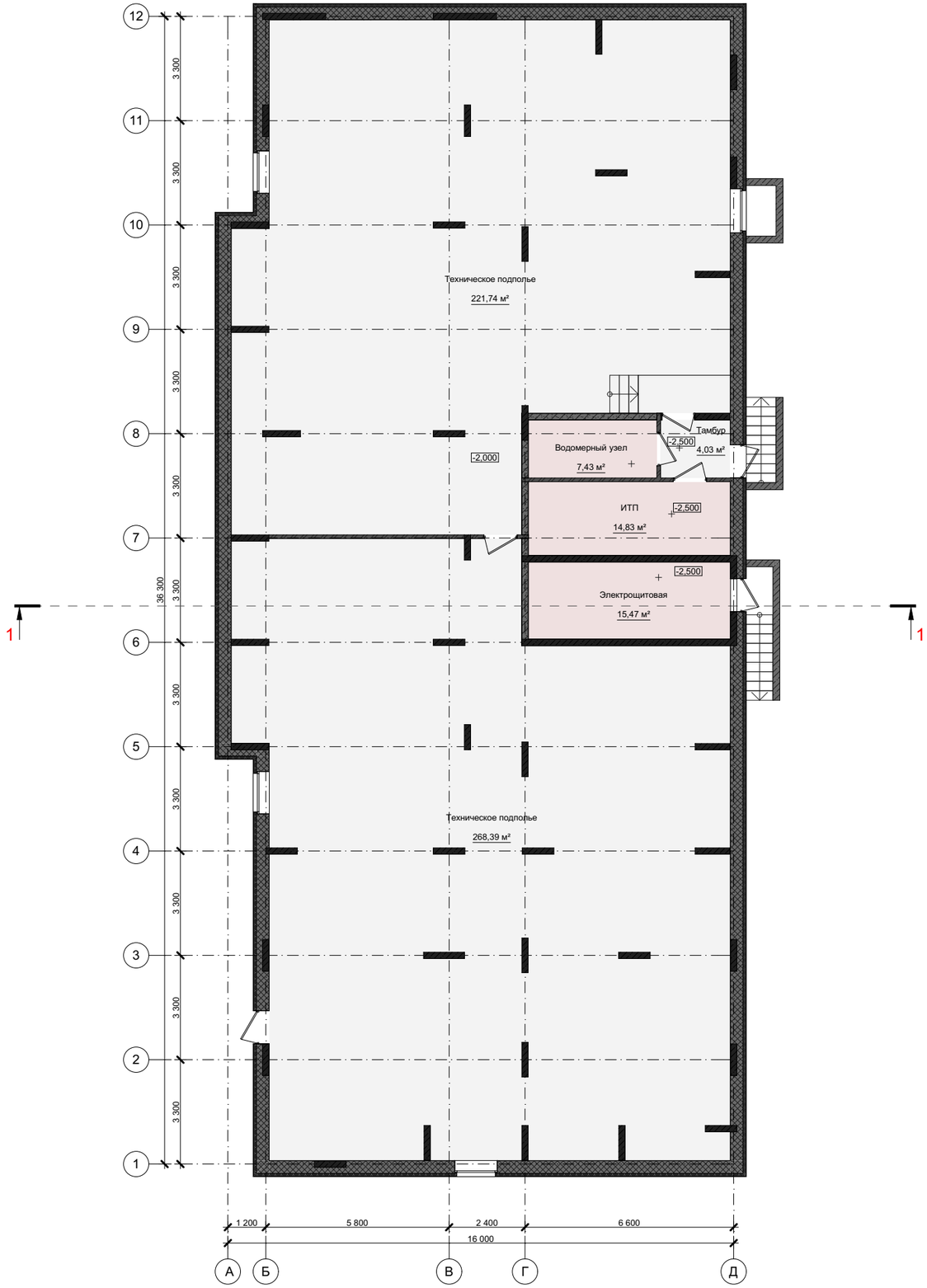
ВЕДОМОСТЬ НАРУЖНОЙ ОТДЕЛКИ ФАСАДОВ

№ П.	Тип конструкции	Наименование материала отделки	Наименование и номер эталона цвета	Условн. обозначен. отделки	Примечание
1	Стена наружная, ограждение лоджий	Wienerberger (аналог)	Terca Red Flame или аналог		
2	Стена наружная, ограждение лоджий	Кирпич объемно-окрашенный в массе	RAL 7021		
3	Цоколь	Тонкослойная фасадная штукатурка, фасадная краска	RAL 7021		
4	Открытый торец плиты межэтажного перекрытия, перекрытия лоджий	Тонкослойная фасадная штукатурка, фасадная краска	RAL 8004, RAL 8023 Подобрать в цвет кирпича		
5	Открытый торец плиты межэтажного перекрытия, перекрытия лоджий	Тонкослойная фасадная штукатурка, фасадная краска	RAL 7021 Подобрать в цвет кирпича		
6	Окна,витражи, двери		RAL 7021		
7	Ограждения, наружная лестница	Металл, окраска	RAL 7021		

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. RAL уточнять у производителя.
   Необходимы предварительные выкрасы и сверка образцов.

ПЛАН ПОДВАЛА на отм. -2.000/-2.500



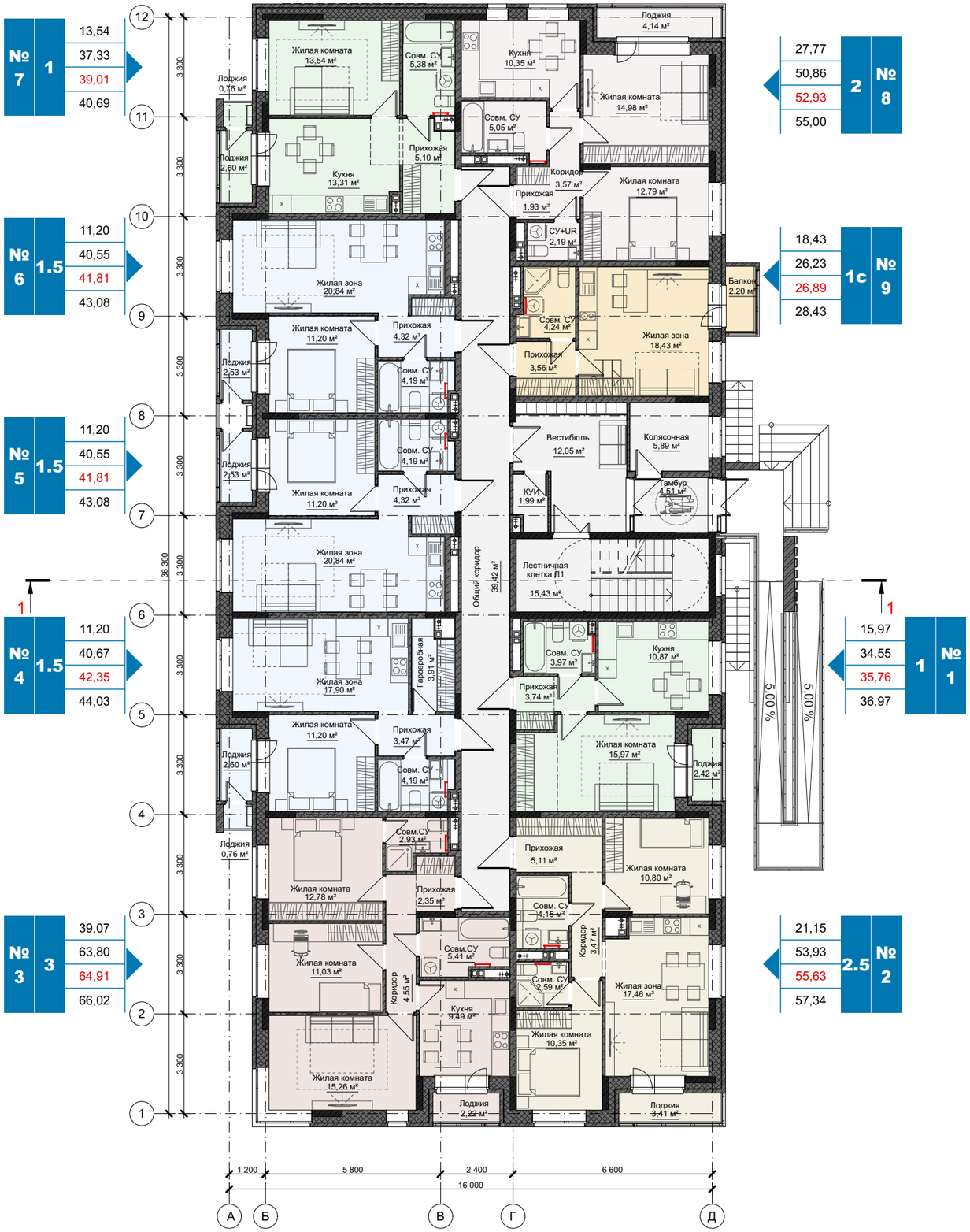
ТЭП этажа

Площадь технических помещений	**37.73 м²**
Площадь техподполья	**490.13 м²**
Общая площадь этажа	**531.89 м²**

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Площади даны ориентировочно и будут скорректированы в процессе проектирования.

ПЛАН 1 ЭТАЖА на отм. +0.000



ТЗ		Проектные решения		
1с	16%	9 кв.	18%	+2%
1К	22%	10 кв.	21%	-2%
1.5К	25%	15 кв.	31%	+5%
2К	19%	5 кв.	10%	-9%
2.5К	13%	5 кв.	10%	-3%
3.5К	4%	5 кв.	10%	+6%
Погрешность	1%	49 кв.	100%	

ТЭП этажа

Общая продаваемая площадь квартир на этаже 1	401.10 м²
Общая продаваемая площадь квартир на этаже 2	413.64 м²
Общая площадь этажа секции	567.70 м²
Площадь МОП	74.78 м²
Коэф. эффективности[1] (отношение продаваемой площади к площади продаваемой+МОП)	0.84
Коэф. эффективности[2] (отношение продоаваемой площади к общей площади этажа)	0.72

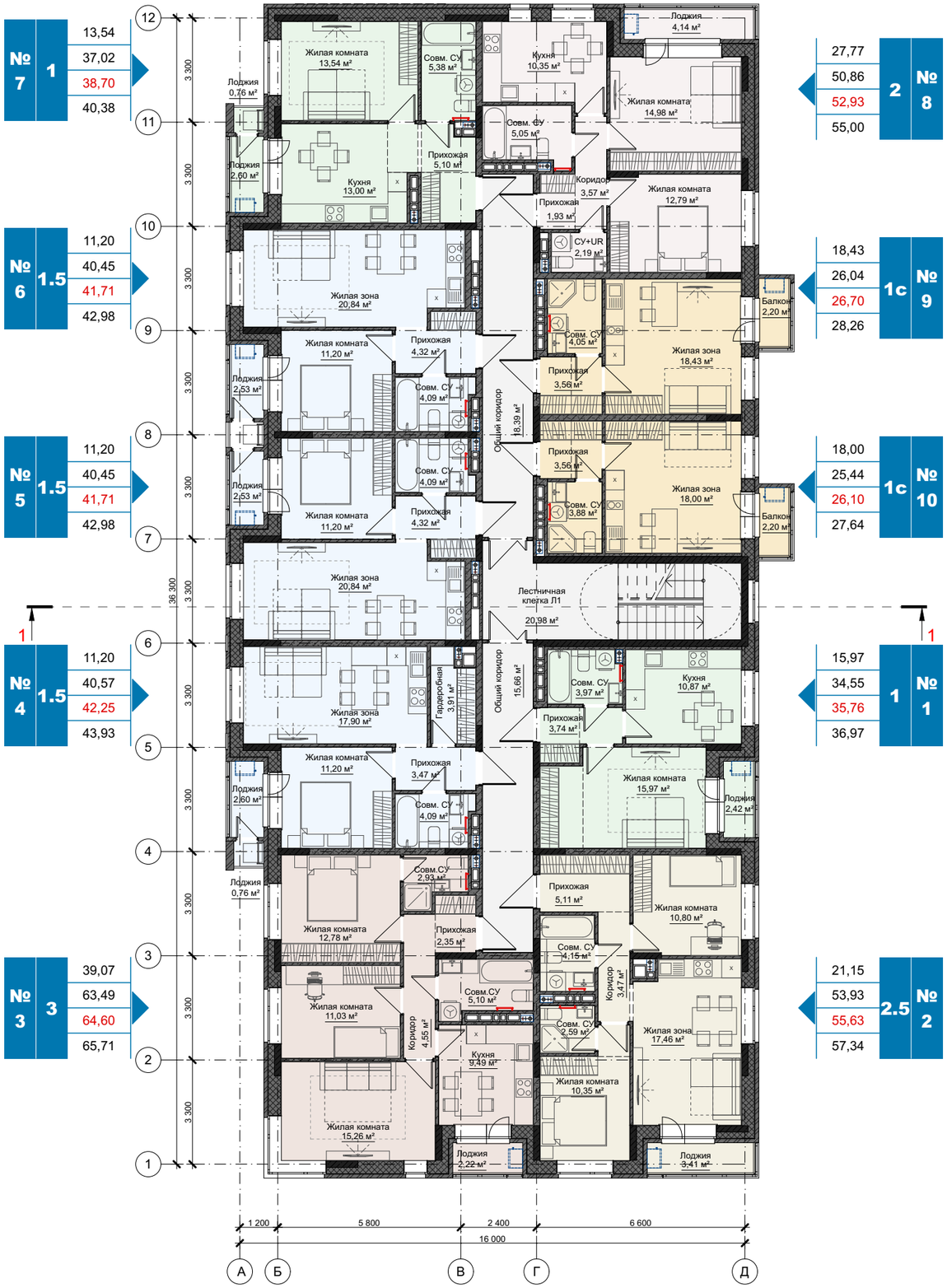
ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Продаваемая площадь (1) - площадь лоджий посчитана с коэффициентом 0.5, балконов 0.3

2. Продаваемая площадь (2) - площадь лоджий и балконов посчитана с коэффициентом 1.

3. Площади даны ориентировочно и будут скорректированы в процессе проектирования.

ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА (2 - 5 ЭТАЖИ)



ТЗ		Проектные решения		
1с	16%	9 кв.	18%	+2%
1К	22%	10 кв.	21%	-2%
1.5К	25%	15 кв.	31%	+5%
2К	19%	5 кв.	10%	-9%
2.5К	13%	5 кв.	10%	-3%
3.5К	4%	5 кв.	10%	+6%
Погрешность	1%	49 кв.	100%	

ТЭП этажа

Общая продаваемая площадь квартир на этаже 1	426.09 м²
Общая продаваемая площадь квартир на этаже 2	441.19 м²
Общая площадь этажа секции	571.12 м²
Площадь МОП	55.03 м²
Коэф. эффективности[1] (отношение продаваемой площади к площади продаваемой+МОП)	0.88
Коэф. эффективности[2] (отношение продоаваемой площади к общей площади этажа)	0.77

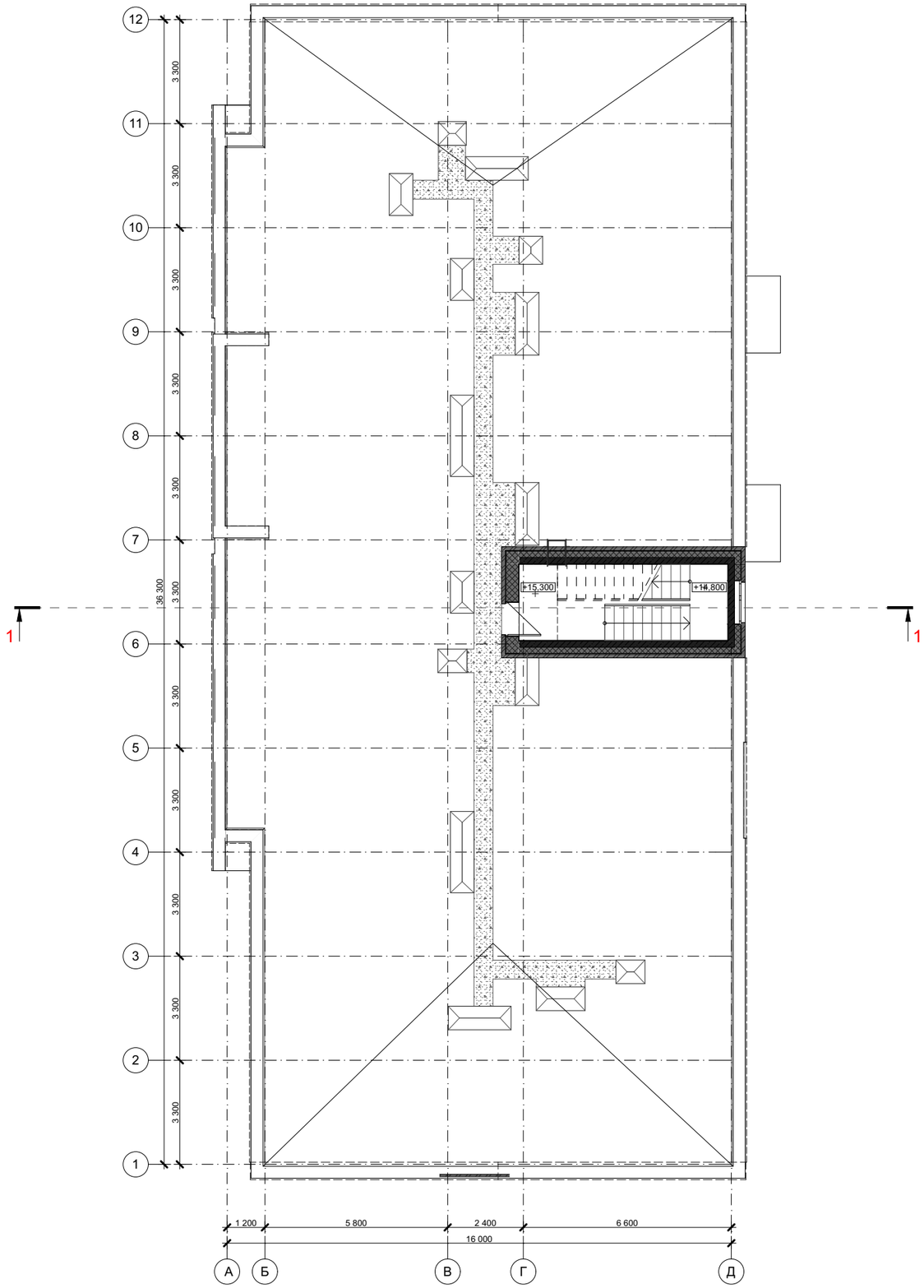
ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Продаваемая площадь (1) - площадь лоджий посчитана с коэффициентом 0.5, балконов 0.3

2. Продаваемая площадь (2) - площадь лоджий и балконов посчитана с коэффициентом 1.

3. Площади даны ориентировочно и будут скорректированы в процессе проектирования.

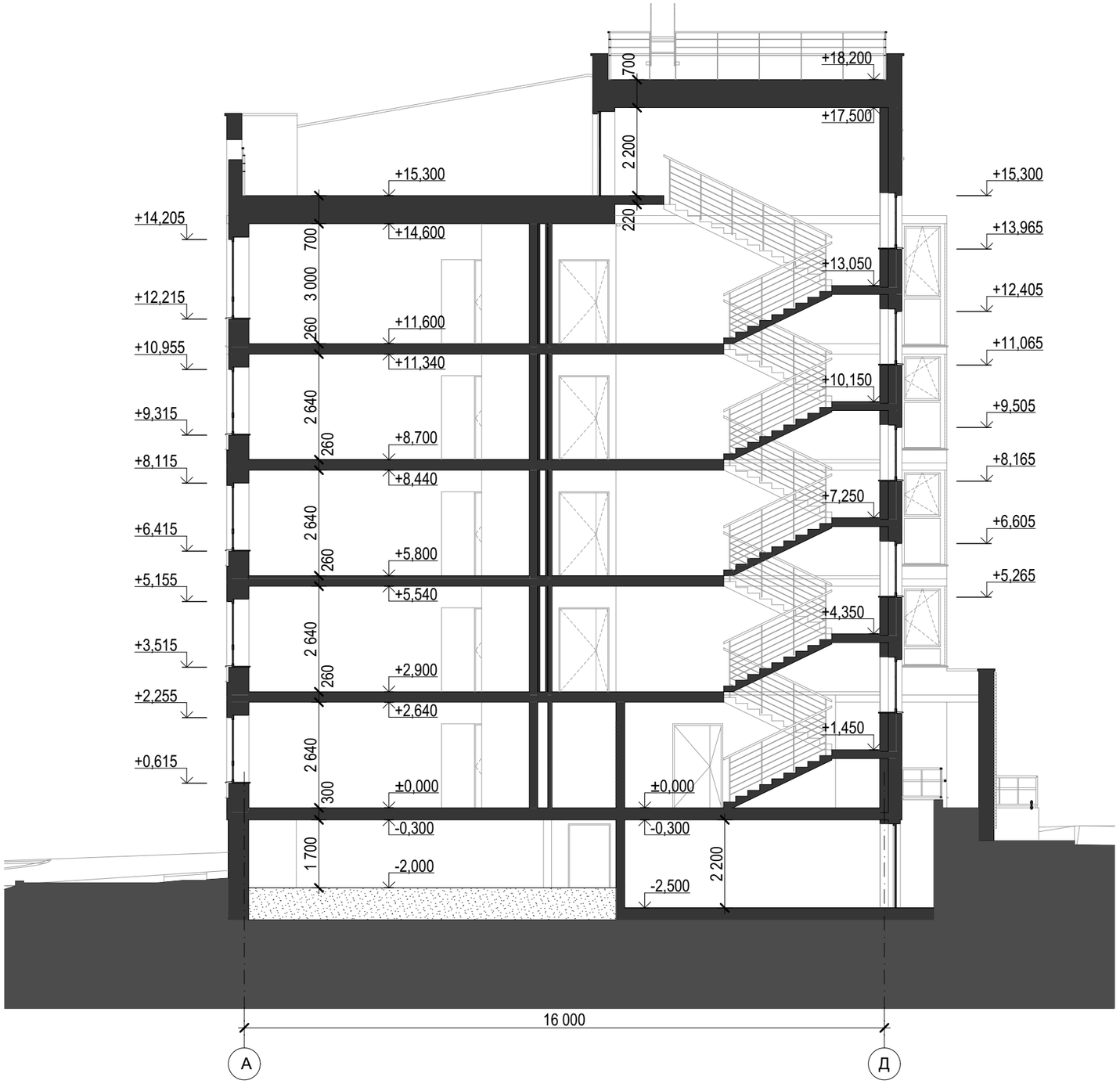
ПЛАН КРОВЛИ на отм. +15.300



ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Площади даны ориентировочно и будут скорректированы в процессе проектирования.

РАЗРЕЗ 1-1


+18,200
+17,500
+15,300
+14,600
+13,050
+11,600
+11,340
+10,150
+8,700
+8,440
+7,250
+5,800
+5,540
+4,350
+2,900
+2,640
+1,450
±0,000
-0,300
-2,000
-2,500
+15,300
+13,965
+12,405
+11,065
+9,505
+8,165
+6,605
+5,265
+14,205
+12,215
+10,955
+9,315
+8,115
+6,415
+5,155
+3,515
+2,255
+0,615
700
2 200
220
700
3 000
260
2 640
260
2 640
260
2 640
260
2 640
300
1 700
±0,000
-0,300
2 200
16 000
А
Д