

Заказ: 0052-КАСП-2018

Заказчик: ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»

Объект:

*«Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: г. Рязань,
ул. Зубковой. 4 очередь строительства»*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 1. «Пояснительная записка»

Том 1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	04-24		12.02.24

ООО «ЭКОГАРАНТ-Инжиниринг»

Заказ: 0052-КАСП-2018

Заказчик: ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»

Объект:

«Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: г. Рязань,
ул. Зубковой, 4 очередь строительства»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 1. «Пояснительная записка»

0052-КАСП-2018-ПЗ

Том 1



Генеральный директор

Голдаков А.Н.

Главный инженер проекта

Елисеев Д.В.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	04-24		12.02.24

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

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	0052-КАСП-2018-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	0052-КАСП-2018-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	0052-КАСП-2018-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	0052-КАСП-2018-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1	0052-КАСП-2018-ИОС 1	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.2	0052-КАСП-2018-ИОС 2,3	Подразделы 2 и 3. Система водоснабжения. Система водоотведения	
5.3	0052-КАСП-2018-ИОС 4	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха	
5.4	0052-КАСП-2018-ИОС 5	Подраздел 5. Сети связи. Пожарная сигнализация	
5.5	0052-КАСП-2018-ИОС 6	Подраздел 6. Система газоснабжения	
5.6	0052-КАСП-2018-ИОС 7	Подраздел 7. Технологические решения	
6	0052-КАСП-2018-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
7	0052-КАСП-2018-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
8	0052-КАСП-2018-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
8.1	0052-КАСП-2018-ПБ.ПС	Подраздел 1. Пожарная сигнализация	
9	0052-КАСП-2018-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10	0052-КАСП-2018-ЭЭ	Раздел 10/1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
11	0052-КАСП-2018-ТБЭ	Раздел 11/1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
12	0052-КАСП-2018-ПКР	Раздел 11/2. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ	

						0052-КАСП-2018-СП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
ГИП		Елусеев			07.18.	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						Состав проектной документации		
						ООО "ЭКОГАРАНТ-Инжиниринг"		

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов				Всего листов в док	№ док	Подпись	Дата
	Изм-ных	Зам-ных	Новых	Аннулир				
1	0052-КСП-2018-ПЗ							
	-	1,2	-	-	8	04-24		12.02.24

Инв. №	Подпись и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Казымаев			02.24.
Разработал		Казымаев			02.24.
Н.контр		Казымаев			02.24.

0052-КАСП-2018-ПЗ.СИ					
Пояснительная записка. Таблица регистрации изменений					
Стадия	Лист	Листов			
П	1	1			
ООО «ЭКОГАРАНТ-Инжиниринг»					

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общие данные

Проектом предусматривается разработка разделов проектной документации строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, 4 очередь строительства».

Основанием для проектирования является договор 0052-КАСП-2018 от 2018г., заключенный между ООО «ЭКОГАРАНТ-Инжиниринг» и ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ».

Исходные данные и условия подготовки проектной документации на объект капитального строительства:

- Задание на проектирование на разработку проектной документации и рабочей документации на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой. 4 очередь строительства»;
- Градостроительный план земельного участка 62326000-00345-18 от 13.06.2018г, выданного управлением градостроительства и имущественных отношений администрации муниципального образования Рязанский муниципальный район Рязанской области.

Технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения общего пользования:

- - Технические условия на наружное освещение от 23.01.2017 № 012/17, выданы МБУ «Дирекция благоустройства города».
- - Технические условия для присоединения к электрическим сетям от 06.05.2016 № 070-60-1762/1, выданы ПАО «МРСК Центра и Приволжья».
- - Технические условия на присоединение к газораспределительной сети от 25.01.2017 № 15-17-1, выданы АО «Рязаньгоргаз».
- - Технические условия на водоснабжение от 13.04.2017 № 258, выданы МП «Водоканал города Рязани».

ГИП

Казымаев Д.Г.

0052-КАСП-2018-ПЗ

1	-	Аннул	04-24	02.24.
---	---	-------	-------	--------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

ГИП	Елисеев		07.18
-----	---------	---	-------

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	8

**ООО "ЭКОГАРАНТ-
Инжиниринг"**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общие данные

Проектом предусматривается разработка разделов проектной документации строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, 4 очередь строительства».

Основанием для проектирования является договор 0052-КАСП-2018 от 2018г., заключенный между ООО «ЭКОГАРАНТ-Инжиниринг» и ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ».

Исходные данные и условия подготовки проектной документации на объект капитального строительства:

- Задание на проектирование на разработку проектной документации и рабочей документации на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой. 4 очередь строительства»;
- Градостроительный план земельного участка 62326000-00345-18 от 13.06.2018г, выданного управлением градостроительства и имущественных отношений администрации муниципального образования Рязанский муниципальный район Рязанской области.

Технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения общего пользования:

- - Технические условия на наружное освещение от 01.02.2024 № 057/24, выданы МБУ «Дирекция благоустройства города».
- - Договор от 01.09.2023 о передаче прав и обязанностей по договору от 16.01.2014 № 070/14-12 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.
- - Технические условия на подключение газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения от 06.02.2024 № 160-24-4, выданы АО «Рязаньгоргаз».

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

0052-КАСП-2018-ПЗ

1	-	Зам.	04-24		02.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата

ГИП	Елисеев		07.18
-----	---------	--	-------

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	8

**ООО "ЭКОГАРАНТ-
Инжиниринг"**

- - Технические условия на водоотведение от 13.04.2017 № 259, выданы МП «Водоканал города Рязани».
- - Технические условия на отвод ливневых вод от 21.04.2017 № 02/З-072682исх, выданы управление благоустройства города администрации города Рязани.
- - Технические условия на телефонизацию, предоставления доступа в Интернет от 18.04.2017 № 12-17, выданы АО «ТК «СОТКОМ».
- - Технические условия на разработку проекта на строительство (модернизацию) линейно-кабельных сооружений от 28.10.2016 № 0311/17/8416, выданы ПАО «Ростелеком».
- - Технические условия на диспетчеризацию лифтов от 13.01.2017 № 7, выданы ООО «Лифтремонт-Сервис».

Выполненная проектная документация разрабатывалась на основании результатов проведенных инженерных изысканий по площадке застройки объекта:

- Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «ЭКСПРЕССГЕОДЕЗИЯ» в мае 2018 года по договору № 9 на основании:
 - с техническим заданием ООО «Северная компания»;
 - с программой на выполнение топографо-геодезических работ.
- Инженерно-геологические изыскания выполнены ООО «ЭКОГАРАНТИнжиниринг» в мае 2018 года по договору № 0032-КАСП-2018 на основании:
 - технического задания;
 - программы инженерно-геологических изысканий.
- Инженерно-экологические изыскания выполнены ООО «ЭКОГАРАНТИнжиниринг» в мае 2018 года по договору № 0032-КАСП-2018 на основании:
 - технического задания;
 - программы инженерно-экологических изысканий.

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

Земельный участок КН 62:29:0000000:2757, согласно утвержденных градостроительных условий, по функциональному назначению относится к зоне Ж1, зона застройки многоэтажными жилыми домами (5-12 этажей и выше).

Размещение участка, на котором предполагается строительство Объекта по отношению к окружающей обстановке:

- с севера, юга, востока и запада участок граничит с участками перспективной многоэтажной жилой застройки.

ГИП Казымаев Д.Г.

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

1	-	Аннул	04-24	02.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.
				Дата

0052-КАСП-2018-ПЗ

Лист
2

- - Технические условия на холодное водоснабжение и водоотведение от 06.02.2024 № 07-56/205, выданы МП «Водоканал города Рязани».
- - Технические условия на отвод ливневых вод от 05.02.2024 № 03/2-12-496-Исх, выданы управлением дорожного хозяйства и транспорта администрации города Рязани.
- - Технические условия на телефонизацию, радиофикацию и предоставление доступа в Интернет от 06.02.2024 № 01-24, выданы АО «ТК «СОТ-КОМ».
- - Технические условия на диспетчеризацию лифтов от 01.02.2024 № 19, выданы ООО «Рязаньлифт».

Выполненная проектная документация разрабатывалась на основании результатов проведенных инженерных изысканий по площадке застройки объекта:

- Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «ЭКСПРЕССГЕОДЕЗИЯ» в мае 2018 года по договору № 9 на основании:
 - с техническим заданием ООО «Северная компания»;
 - с программой на выполнение топографо-геодезических работ.
- Инженерно-геологические изыскания выполнены ООО «ЭКОГАРАНТИнжиниринг» в мае 2018 года по договору № 0032-КАСП-2018 на основании:
 - технического задания;
 - программы инженерно-геологических изысканий.
- Инженерно-экологические изыскания выполнены ООО «ЭКОГАРАНТИнжиниринг» в мае 2018 года по договору № 0032-КАСП-2018 на основании:
 - технического задания;
 - программы инженерно-экологических изысканий.

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

Земельный участок КН 62:29:0000000:2757, согласно утвержденных градостроительных условий, по функциональному назначению относится к зоне Ж1, зона застройки многоэтажными жилыми домами (5-12 этажей и выше).

Размещение участка, на котором предполагается строительство Объекта по отношению к окружающей обстановке:

- с севера, юга, востока и запада участок граничит с участками перспективной многоэтажной жилой застройки.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
1	-	Зам.	04-24		02.24	0052-КАСП-2018-ПЗ	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата		

Частично земельный участок располагается в охранной зоне ЛЭП 110 кВ, которая подлежит выносу из зоны строительства. Условием ввода объекта в эксплуатацию будет являться выполнение работ по выносу из зоны застройки линии ЛЭП 110 кВ за пределы участка строительства.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники природы, естественные экосистемы, включающие в себя дикие виды флоры и фауны, занесенные в Красную книгу России.

Особо охраняемые территории, к которым относятся культурные, исторические и природные памятники в районе размещения объекта отсутствуют.

Расположение участка и функциональное назначение прилегающих территорий отражено на ситуационном плане.

Согласно топографическому плану на площадке строительства отсутствуют существующие строения и коммуникации.

При разработке проекта генерального плана была использована топографическая съемка, выполненная в 2018 году.

Здание жилого дома запроектировано с учетом прилегающей территории, санитарно-защитных и противопожарных норм и гармонично вписано в окружающую среду. Расположение жилого дома обусловлено формой, габаритами земельного участка и условиями инсоляции.

Высота от планировочной отметки проезда пожарных автомашин до нижней границы открывающегося проема в наружной стене верхнего этажа составляет – менее 75 метров.

Жилой дом запроектирован каркасным с несущими элементами, выполненными из монолитного железобетона. Вертикальные несущие элементы – стены лестничных клеток, лифтовых шахт и пилоны, горизонтальные несущие элементы – плиты перекрытий. Фундамент здания выполнен в виде монолитной железобетонной плиты. Предел огнестойкости железобетонных конструкций обеспечивается защитным слоем бетона до арматуры.

Высота технического подвала – 2,8 м, высота подвала от пола до потолка – 2,47 м.

Высота наземных этажей:

- 1 этажа – 3,78 м, высота от пола до потолка – 3,55 м;
- со 2-го по 24 этажи – 2,8 м, высота от пола до потолка – 2,57 м;
- высота технического этажа в свету 1,79 м, от пола до пола 2,1 м;
- высота 25 жилого этажа – 3,36 м, от пола до потолка – 3,13 м;
- высота 26 этажа – от пола до потолка 2,99.

На 1-ом этаже запроектировано 8 офисов.

На каждом типовом этаже – 16 квартир. На 25 жилом этаже предусмотрено 9 квартир, на 26-м – 7 квартир. Квартиры запроектированы: одно- и двух-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата	0052-КАСП-2018-ПЗ			

Сведения о тепловых нагрузках на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение:

Расход тепла на отопление жилого часть – 800 кВт

в том числе:

электрические конвекторы – 1,75 кВт.

Расход тепла на отопление нежилых помещений обслуживающего назначения – 60 кВт

Расход тепла на отопление котельной – 60 кВт

Расход тепла на ГВС жилого часть: – 610 кВт

Расход тепла на ГВС нежилых помещений обслуживающего назначения – 30 кВт

Итого – 1560 кВт.

№ п/п	Наименование потребителя	Кол-во потребителей в сутки	Водопотребление						Водоотведение, м³/сут		
			Холодная вода		Горячая вода		Холодная и горячая вода		Бытовые стоки	Безвозвратные потери	
			Норма, л/сут	Расход, м³/сут	Норма, л/сут	Расход, м³/сут	Норма, л/сут	Расход, м³/сут			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	Группа "1"										
	(изм.1) Жилые здания с централизованным горячим водоснабжением (1 зона)	266	135	35,910	75	19,950	210	55,860	55,860		
	Административные здания (1 зона)	30	9,9	0,297	5,1	0,153	15	0,450	0,450		
	Итого по группе "1"	296,000	122,321	36,207	67,916	20,103	190,236	56,310	56,310		
	Группа "2"										
	(изм.1) Жилые здания с централизованным горячим водоснабжением (2 зона)	270	135	36,450	75	20,250	210	56,700	56,700		
	Итого по группе "2"	270,000	135,000	36,450	75,000	20,250	210,000	56,700	56,700		
	ИТОГО	566,000	128,369	72,657	71,295	40,353	199,664	113,010	113,010		

Расчетная мощность электроприемников многоквартирного жилого дома по адресу: г.Рязань ул.Зубковой – 659 кВт.

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Лист

0052-КАСП-2018-ПЗ

5

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

Сведения о категории земель, на которых располагается объект капитального строительства

Земельный участок КН 62:29:0000000:2757, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями расположен по адресу: г. Рязань ул. Зубковой (Октябрьский район).

Градостроительный регламент – Ж1 зона многоэтажной жилой застройки.

Сведения об использованных в проекте изобретениях, результатах проведенных патентных исследований

При разработке проекта потребности в использовании изобретений и проведении патентных исследований не было.

Технико-экономические показатели, приведены в соответствии с СП 54.13330.2011

№	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Количество квартир, в том числе: –однокомнатных –двухкомнатных	шт.	384 286 98
2	Жилая площадь квартир	м ²	5572,4
3	Площадь квартир	м ²	13 403,94
4	Общая площадь квартир	м ²	13 574,22
5	Площадь застройки	м ²	908
6	Площадь жилого здания	м ²	20573,12
7	Этажность здания		26
8	Количество этажей		27
9	Строительный объем, в том числе:	м ³	66827,78
10	Строительный объем выше отм. 0,000	м ³	64334,3
11	Строительный объем ниже отм. 0,000	м ³	2 493,48
12	Количество жителей		536
13	Количество нежилых коммерческих помещений (индивидуальных колясочных)	шт.	92
14	Площадь нежилых коммерческих помещений (индивидуальных колясочных)	м ²	172,42
15	Количество офисов	шт.	8
16	Площадь офисов, в том числе:	м ²	511,22
17	– офис №01	м ²	38,17
18	– офис №02	м ²	84,70
19	– офис №03	м ²	47,65

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист

0052-КАСП-2018-ПЗ

6

Изм. Кол.уч Лист №докум. Подл. Дата

Обоснование возможности осуществления строительства
объекта капитального строительства по этапам строительства

Проектная документация для строительства объекта выполнена единым проектом, без разбивки строительства на отдельные этапы.

Сведения о сносе существующих на участке построек

Согласно топографическому плану на площадке строительства отсутствуют существующие строения.

Сведения о дополнительных защитных мероприятиях

Опасных геологических и инженерно-геологических процессов на исследуемой площадке не обнаружено.

Гарантийная запись главного инженера проекта.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта

Елисеев Д.В.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата	0052-КАСП-2018-ПЗ			