



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «КИВИ ПРОПЕРТИЗ»

ИНН 5410067061; Г.НОВОСИБИРСК УЛ. КОММУНИСТИЧЕСКАЯ, 1 ОФ.7; ТЕЛ. +7(383)263-10-50

\_\_\_\_\_ Утверждаю  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020г.

## ООО ПСФ «АВАНТАЖ»

**Здание склада с административными помещениями  
по ул. Твардовского, 3/1  
в Первомайском районе г. Новосибирска**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 3 «Архитектурные решения»**

**05.11-19-АР**

Согласовано			
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

Новосибирск 2020г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «КИВИ ПРОПЕРТИЗ»

**ООО ПСФ «АВАНТАЖ»**

**Здание склада с административными помещениями  
по ул. Твардовского, 3/1  
в Первомайском районе г. Новосибирска**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 3 « Архитектурные решения »**

**05.11-19-АР**

Главный инженер проекта

Лебедев

Новосибирск 2020г.

Согласовано			
Инд. № подл.			
Подп. и дата			
Взам. инв. №			

## Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	05.11-19-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка.	
2	05.11-19-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	
3	05.11-19-АР	Раздел 3. Архитектурные решения.	
4	05.11-19-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения.	
		Раздел 5."Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений"	
5.1	05.11-19-ИОС1	Раздел 5.1 Система электроснабжения.	
5.2	05.11-19-ИОС2	Раздел 5.2 Система водоснабжения.	
5.3	05.11-19-ИОС3	Раздел 5.3 Система водоотведения.	
5.4	05.11-19-ИОС4	Раздел 5.4 Отопление, вентиляция, кондиционирование, тепловые сети.	
5.5.	05.11-19-ИОС5	Раздел 5.5. Сети связи	
5.6.	05.11-19-ИОС7	Раздел 5.7 Технологические решения	
6	05.11-19-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства.	
8	05.11-19-ПМООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	05.11-19-МПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	
10	05.11-19-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10.1	05.11-19-ЭЭФ	Раздел 10(1) Мероприятия по обеспечению энергетической эффективности	
12	05.11-19-ТОБЭ	Раздел 12. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

<b>05.11-19-СП</b>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Лебедев			07.19
Разраб.		Сергеев			07.19
Проверил					
Н. контр					

<b>Состав проектной документации</b>	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1
ООО "КиВи Пропертиз"			

**Содержание тома**

Обозначение	Наименование	Стр.
05.11-19-АР.С	Содержание тома	
	<b>Текстовая часть</b>	
1	Общие сведения	1
2	Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации	1
3	Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства;	2
4	Описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства;	2
5	Описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения;	3
	<b>Графическая часть</b>	
1	Общие данные	
2	План на отм. 0.000	
3	План на отм. +5.200	
4	План кровли	
5	Разрез 1-1; 2-2:3-3:4-4	
6	Фасад 1-23; 23-1:А-Л;Л-А	

Согласовано

Инв. № подл. Подп. и дата

Взам. инв. №

<b>05.11-19-АР.С</b>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Лебедев			07.19
Сергеев		Сергеев			07.19
Проверил					
Н. контр					

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО "КиВи Пропертиз"		



пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 101,50.

Количество этажей - 1, этажность – 1

В здании имеется антресоль, площадь которой составляет 7,7% от площади застройки здания.

Общие размеры здания:

В осях 1/23 – 132,0 м; в осях А/Н – 72,0 м;

Высота, 1-го этажа - 9,0м(от пола до низа конструкций), антресольной части - 3,8м(в чистоте).

Входы в здание осуществляются на уровне первого этажа.

Разгрузка и загрузка транспорта осуществляется через ворота размером 3300х3000(н)мм в стенах по осям 1,17,20,23.

Конструктивная схема здания – смешанный несущий каркас.

Фундамент здания – железобетонный сборный, с опиранием на уплотнённый грунт.

Наружные стены здания выполнены из сэндвич-панелей с эффективным минераловатным утеплителем. Толщина панелей: 150 мм.

Перегородки лестничных клеток по всем этажам выполнены из кирпича толщиной 250 мм.

Перегородки офисной части на антресоли на отметке +5.200 выполнены из стеновых сэндвич-панелей, толщиной 150мм.

Кровля здания – многоскатная, с неорганизованным наружным(по осям А и Н) и внутренним (по осям Д и И), водостоком .

Кровельное покрытие выполнено из сэндвич-панелей поэлементной сборки с эффективным минераловатным утеплителем толщиной 200мм.

В здании предполагается размещение следующих функциональных блоков:

- складские помещения
- административные помещения;
- служебно- бытовые помещения;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

05.11-19-AP

Лист

2

**Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства;**

Объемно-пространственное решение взаимосвязано с применением в данном проекте смешаного железобетонного каркаса с металлическими фермами. Планировочная структура вписана в заданные габариты, с учетом требований действующих строительных норм и правил. Площади и набор помещений согласованы в соответствии с требованиями заказчика.

Проект учитывает градостроительные и природные факторы, влияющие на планировочную структуру зданий и их объемно-пространственное решение, а также условия по инсоляции проектируемого и существующих жилых домов.

Размеры входной площадки при открывании полотна дверей наружу не менее 1,4м × 2,0м. Поверхности покрытий входных площадок и тамбуров запроектированы твердыми, не допускающие скольжения при намокании, поперечный уклон в пределах 1 - 2 %.

Для обеспечения вертикальных функциональных связей в здании запроектировано: 3 лестничных клетки (В осях 2-3;А-Б, 2-3;Е-Ж и 2-3;М-Н)

Конструкции окон обеспечивают их безопасную эксплуатацию. Открывающиеся створчатые элементы оконных блоков открываются внутрь помещений.

**Описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства;**

При оформлении фасадов здания учитывались технические возможности фасадной системы из сэндвич-панелей.

Цветовые решения плоскости фасадов объединяют объем здания в единое целое и создают спокойный и уравновешенный.

Наружная отделка фасадов:

- Наружные стены – из стеновых сэндвич панелей, окрашенных в цвета: Серебристый

- Кровля – из кровельных сэндвич панелей поэлементной сборки, окрашенных в цвет: Тёмно-серый

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

05.11-19-AP

Лист

3

- Наружные двери – глухие, с профилями российского производства, цвет профиля – (темно-серый). Разгрузочно-погрузочные ворота – цветные, окрашенные в цвет Коричневый

- Напольное покрытие крылец – керамогранит с противоскользящим покрытием темно-серого цвета.

- Металлические ограждения кровли, пожарные лестницы - окрашенные в цвет RAL 9011(темно-серый).

Функцию хорошо различимых предупреждающих знаков на прозрачных полотнах наружных дверей помещений административного блока выполняют вывески с наименованием организации высотой не менее 0,1м и шириной не менее 0,2м, которые собственники обязаны разместить на высоте не ниже 1,2м не выше 1,5м от поверхности пешеходного пути.

**Описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения;**

Отделка принята улучшенная.

Склад, тамбуры, подсобные помещения:

потолок — побелка известью;

стены — побелка известью;

пол — керамическая плитка;

Помещения персонала:

стены — покраска;

пол — керамическая плитка;

Санузлы, КУИ

потолок — ГВЛ;

стены — окраска масляной краской, керамическая плитка;

пол — керамическая плитка;

**Описание архитектурных решений обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей;**

Во всех помещениях с постоянным пребыванием людей, предусмотрено естественное освещение, обеспечивающее требуемый уровень КЕО.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

05.11-19-AP

Лист

4



**Описание решений по светоограждению объекта, обеспечивающих безопасность полета воздушных судов**

Мероприятий по светоограждению объекта, обеспечивающих безопасность полета воздушных судов не требуется.

**Описание решений по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров - для объектов непромышленного назначения.**

Разработка интерьеров и внутренняя отделка помещений по заданию на проектирование не предусматривается.

**Технико-экономические показатели**

Наименование	ед. изм	Складское здание	Примечание
Количество этажей	шт	1	
Этажность	шт.	1	
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	8 162,0	
Строительный объем выше отм. 0,000	м <sup>3</sup>	74 371,5	
Строительный объем ниже отм. 0,000	м <sup>3</sup>	-	
Общая площадь помещений здания	м <sup>2</sup>	8971,32	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

**05.11-19-AP**

Лист

5

**Ведомость чертежей основного комплекта**

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	План на отм. 0.000	
3	План на отм. +5,200	
4	План кровли	
5	Разрез 1-1; 2-2;3-3;4-4	
6	Фасады	

**Ведомость основных комплектов чертежей**

Обозначение	Наименование	Примечание
05.11-19-ПЗ	Пояснительная записка	Раздел 1
05.11-19-АР	Архитектурные решения	Раздел 3
05.11-19-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения	Раздел 4
05.11-19-ИОС	Система электроснабжения	Раздел 5
	Система водоснабжения и водоотведения	
	Система теплоснабжения	

**Технико-экономические показатели**

Наименование	Ед. изм.	Количество
Общая площадь	м <sup>2</sup>	8 971,32
Полезная площадь	м <sup>2</sup>	8 551,67

**Общие данные:**

Проектная документация "Здание склада с административными помещениями по ул. Твардовского 3/1 в Первомайском районе г. Новосибирска" разработана на основании задания заказчика: ООО ПСК "Авантаж"  
 Данный раздел проектной документации разработан на основании следующих документов:  
 123-ФЗ от 22 июля 2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»  
 СП 56.13330.2011 "Общественные здания"  
 СП 51.13330.2011 "Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003"  
 СП 70.13330.2012 "Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87"  
 СП 50.13330.2012 "Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003"  
 СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия»  
 ГОСТ Р 21.1101-2009 «Основные требования к проектной и рабочей документации»

**Климатические данные:**

Климатический подрайон строительства 1В  
 Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92- минус 42°С  
 Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92- минус 39°С  
 Средняя температура в отопительный период -минус 8,70С  
 На основании СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия»  
 Расчетное значение веса снегового покрова - 2,4 кПа (240кг/м<sup>2</sup>) IV снеговой район  
 Ветровая нагрузка- 0,38 кПа (38 кг/м<sup>2</sup>)  
 Сейсмичность до 6 баллов

**Основная характеристика здания:**

Здание II (нормального) уровня ответственности по ГОСТ 27751-88\* изм.1.  
 Класс функциональной пожарной опасности Ф5.2, Ф4.3 СП 118.13330.2012 (приложение А)  
 Здание III степени огнестойкости, предел огнестойкости строительных конструкций соответствуют табл.4  
 Класс конструктивной пожарной опасности-С1  
 За условную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа.

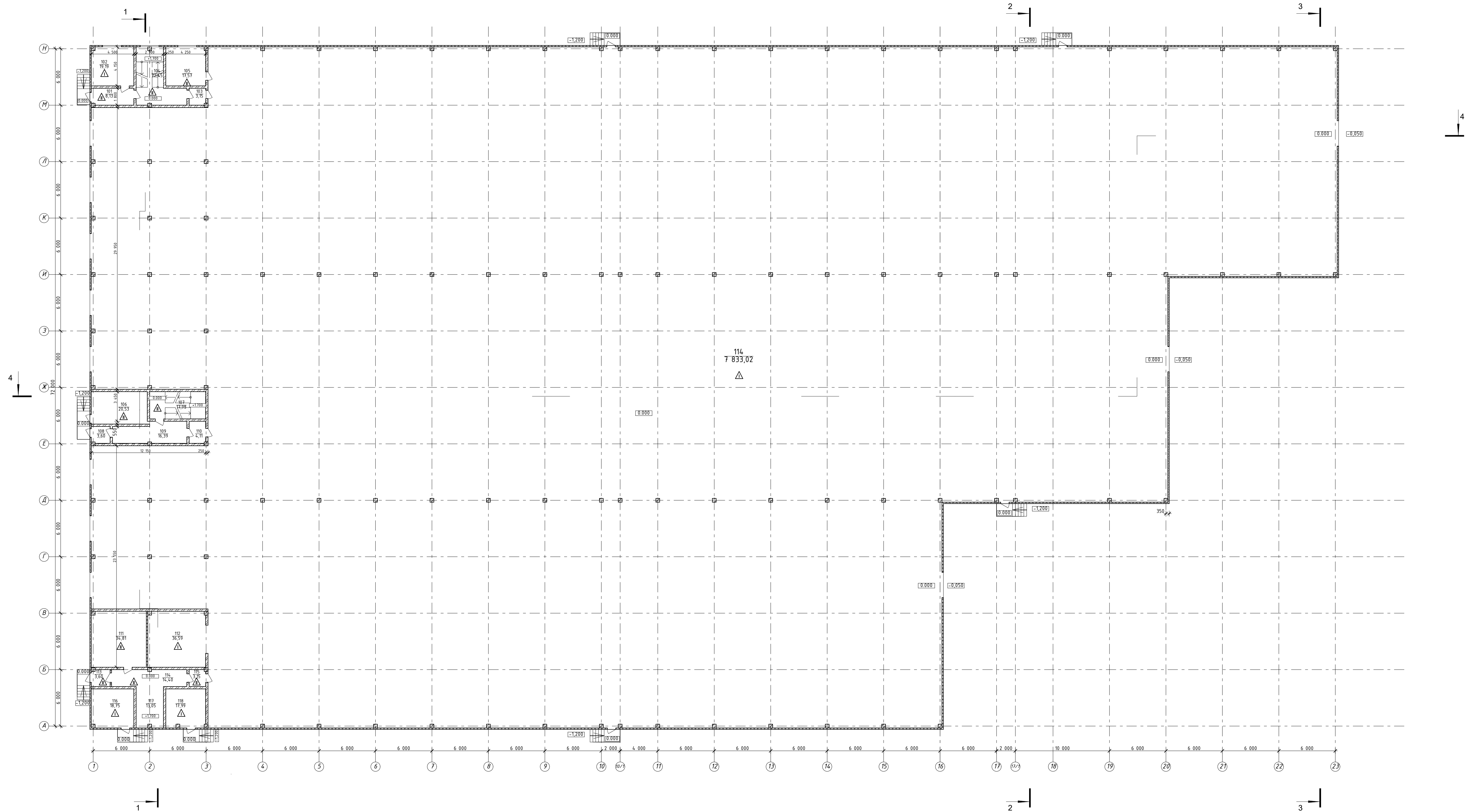
**Краткая характеристика строительных конструкций и материалов**

Фундаменты - железобетонные столбчатые на естественном основании;  
 Каркас: Железобетонный с металлическими фермами с огнезащитной обработкой  
 Наружные стены - сэндвич панели с эффективным утеплителем, толщиной 150мм  
 Кровля: Плоская, с эффективным утеплителем, толщиной 200 мм  
 Полы: Бетонные с антипылевой шлифовкой  
 Заполнение оконных проемов:  
 Окна-из 2-хкамерного ПВХ -профиля со стеклопакетом толщиной 40 мм.  
 Заполнение дверных проёмов:  
 Наружные двери: металлические  
 Ворота: Металлические, утепленные  
 Внутренние: двери деревянные для жилых и общественных зданий

**Перечень работ , на которые необходимо составлять акты освидетельствования скрытых работ :**

- акт на монтаж сэндвич-панелей .
  - акт на герметизацию примыкания оконных блоков к наружным ограждающим конструкциям ;
  - акт на установку оконных блоков ;
- Перечень документов , представляемых после окончания строительно -монтажных работ дополнительно к актам освидетельствования :**
- сертификаты ;
  - технические паспорта , удостоверяющие качество материалов , конструкций , деталей , применяемых при производстве строительно -монтажных работ.

05.11-19- АР					
Здание склада с административными помещениями по ул. Твардовского 3/1 в Первомайском районе г. Новосибирска					
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Г.И.П.		Гущина			
Разработал		Сергеев			
Н.контроль		Лебедев			
				Стадия	Лист
				П	1
				Листов	
				Общие данные	ООО "КиВи Пропертиз"



Условные обозначения:

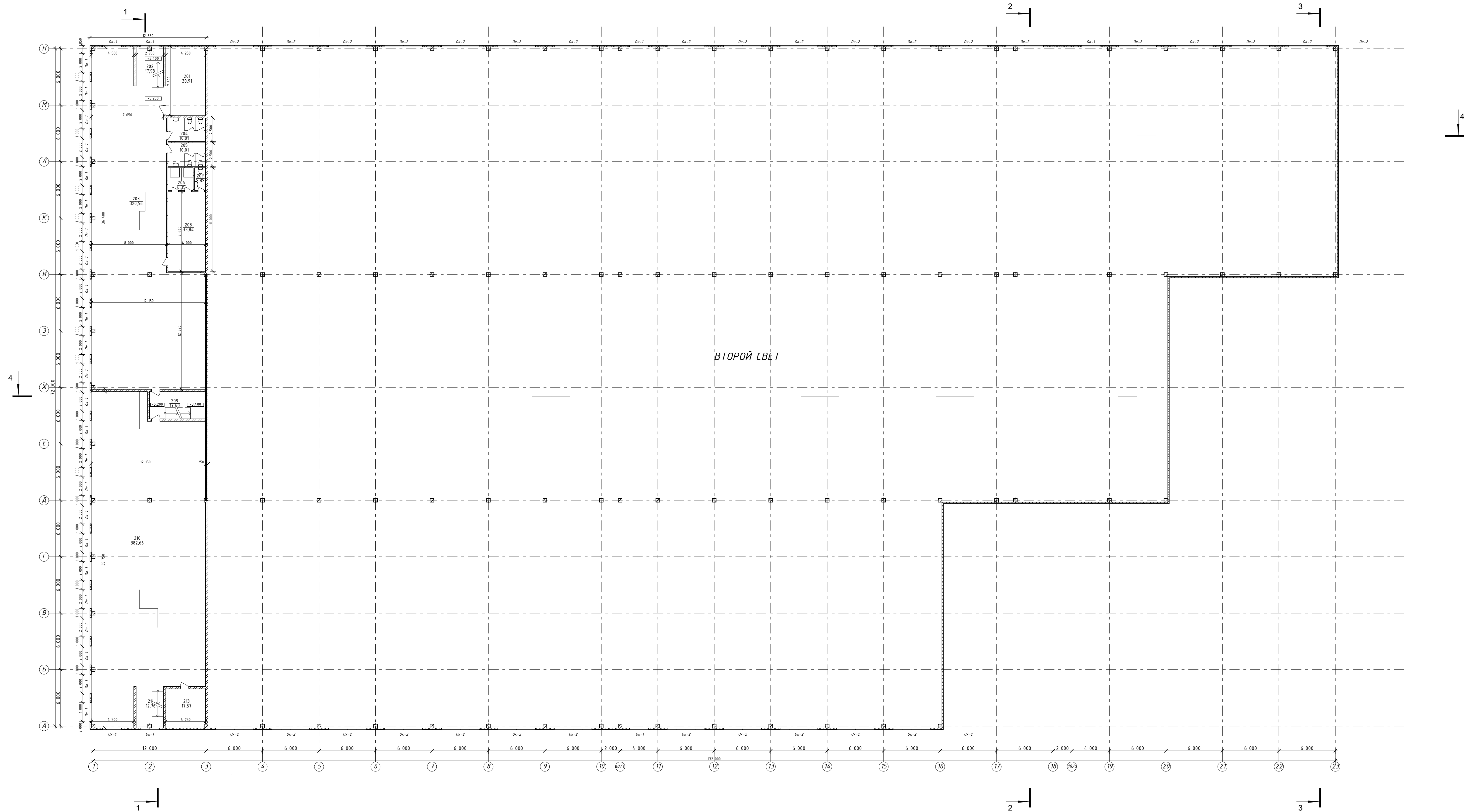
- Кладка из кирпича КР-р-по 250x120x65/ИФ/100/2.0/75/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М50, F75
- Сэндвич-панель стеновая, толщ. 150 мм
- Перегородка, сэндвич-панель, толщиной 150мм

Экспликация помещений

№ п.п.	Наименование	Площадь	Кол-во	Кол-во
101	Тан-фур	8,33		
102	Кабина	16,16		
103	Тан-фур	3,75		
104	Лестничная клетка	13,14		
105	Помещение персонала	15,53		
106	Ванная	20,53		
107	Лестничная клетка	15,56		
108	Тан-фур	3,60		
109	Кабина	16,16		
110	Тан-фур	4,71		
111	Помещение охраны	34,81		
112	Ванная	30,59		
113	Тан-фур	3,60		
114	Склад	17,614		
115	Тан-фур	3,75		
116	ИТ	16,16		
117	Лестничная клетка	13,16		
118	Защитная	15,59		
Итого помещений		194,44	42	

**ПРИМЕЧАНИЯ:**  
 1. За относительную отм. 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа  
 2. Палы закаркированы в треугольниках  
 3. Экспликация полов, ведомость отделки, спецификацию элементов заполнения проемов по утвержденному заданию.  
 4. Выполнить огнезащиту металлических конструкций (балки, фермы, связи) огнезащитной краской типа "ОЗК-01" ТУ 2316-002-54737014-03. Производство работ по огнезащите конструкций осуществляет организация, имеющая лицензию на данные виды работ  
 5. Стенки цоколя выполнять из блоков ФБС на растворе М50 с армированием сетками из проволоки S8pr ГОСТ6727-80\*  
 6. Крепление кирпичных перегородок выполнять по с.2.230-1, вып.5, детали 1, 7, 19 (21), 29 (по типу)

					<b>05.11-19 - AP</b>		
					Здание склада с административными помещениями по ул. Твардовского Э/1 в Первомайском районе г. Новосибирска		
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Разработал						Стадия	Лист
Проверил						П	2
Исполнитель						000 "КиВи Пропертиз"	
					План на отм. 0.000		



ВТОРОЙ СВЕТ

Условные обозначения:

- Кладка из кирпича КР-р-по 250x120x65/ИФ/100/2.0/175/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М50, F75
- Сэндвич-панель стеновая, толщ. 150 мм
- Перегородка, сэндвич-панель, толщиной 150мм

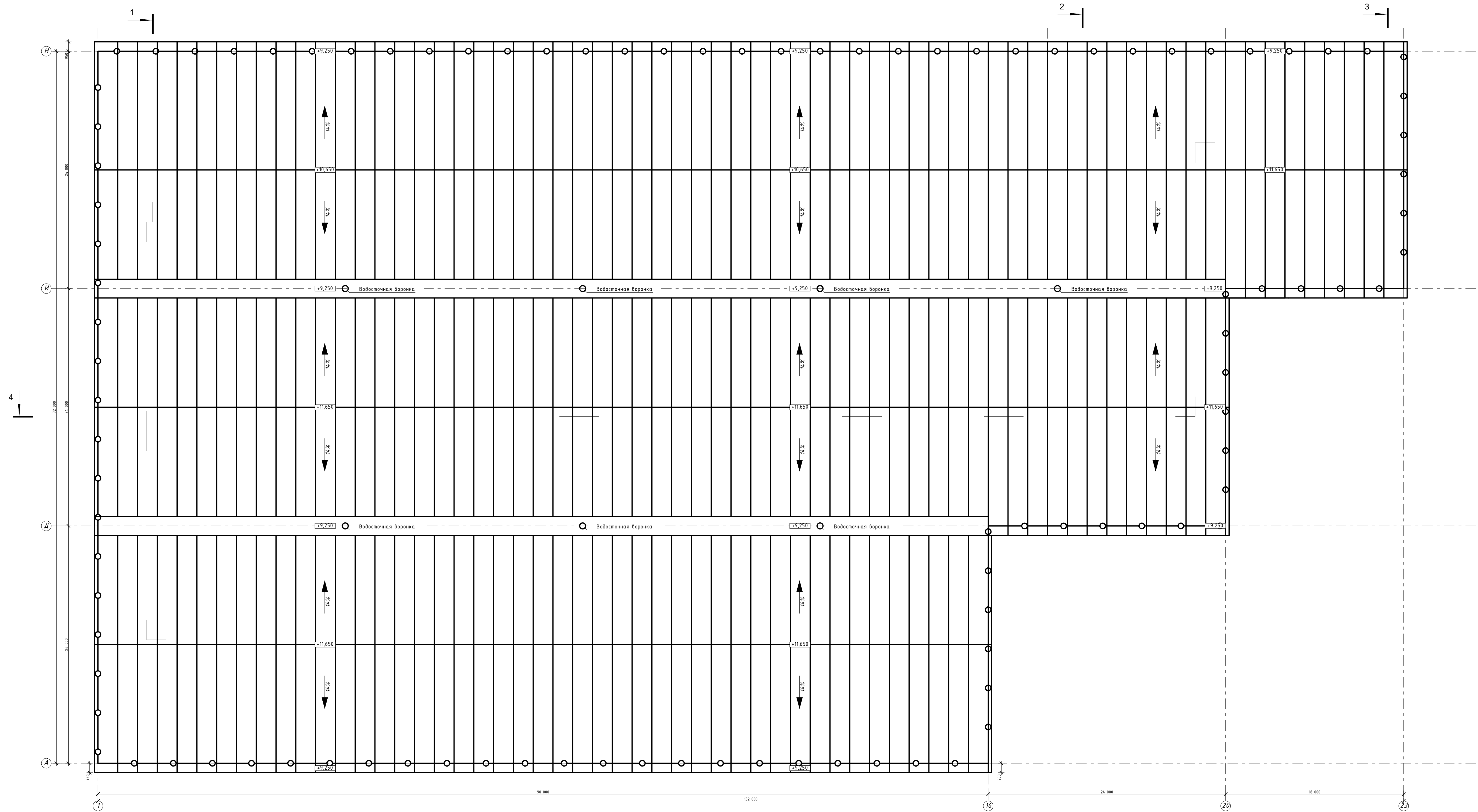
**ПРИМЕЧАНИЯ:**  
 1. За относительную отм. 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа  
 2. Палы запаркированы в треугольниках.  
 3. Экспликацию полов, ведомость отделки, спецификацию элементов заполнения проемов по утвержденному заданию.  
 4. Выполнить огнезащиту металлических конструкций (балки, фермы, связи) огнезащитной краской типа "ОЗК-01" ТУ 2316-002-5473704-03. Производство работ по огнезащите конструкций осуществляет организация, имеющая лицензию на данные виды работ.  
 5. Стенки цоколя выполнять из блоков ФБС на растворе М50 с армированием сетками из проволоки S8p1 ГОСТ 6727-80\*  
 6. Крепление кирпичных перегородок выполнять по с.2.230-1, вып.5, детали 1, 7, 19 (21), 29 (по типу)

Экспликация помещений

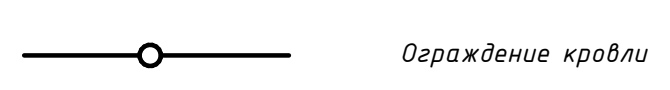
№ пог.	Наименование	Площадь	Колонный проем/объем
201	Ванная	30,91	
202	Лестничная клетка	17,98	
203	Кабинет	320,56	
204	Санузел	10,01	
205	Санузел	10,01	
206	Ванная	10,00	
207	Санузел	10,00	
208	Раздевальня	33,36	
209	Лестничная клетка	11,41	
210	Кабинет	382,66	
211	Лестничная клетка	12,36	
212	Ванная	11,57	
Итого площадь		162,88 м <sup>2</sup>	

05.11-19 - AP				
Здание склада с административными помещениями по ул. Твардовского Э/1 в Первомайском районе г. Новосибирска				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись
Гип				
Разработал				
Проверил				
Контроль				
Архитектурные решения				Стадия
План на отм. +5,200				Лист
				Листов
				000 "КиВи Пропертиз"

ПЛАН КРОВЛИ



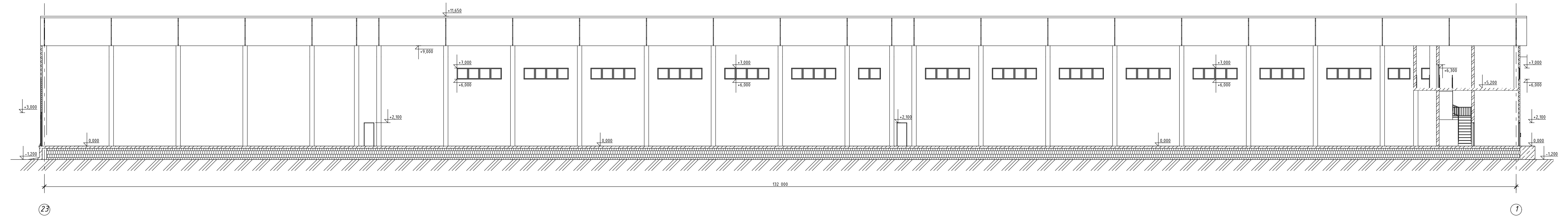
Условные обозначения:



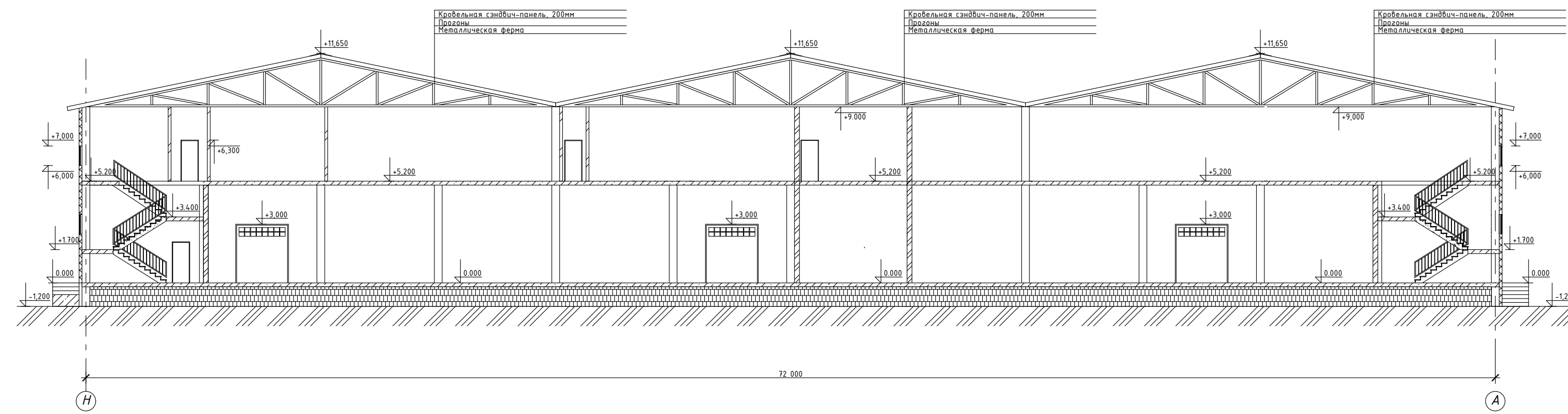
Изд. № и год	Проверка и дата	Разработчик	Станция

05.11-19 - AP					
Здание склада с административными помещениями по ул. Твардовского Э/1 в Первомайском районе г. Новосибирска					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Архитектурные решения				Стация	Лист
План кровли				П	4
				ООО "Киви Пропертиз"	

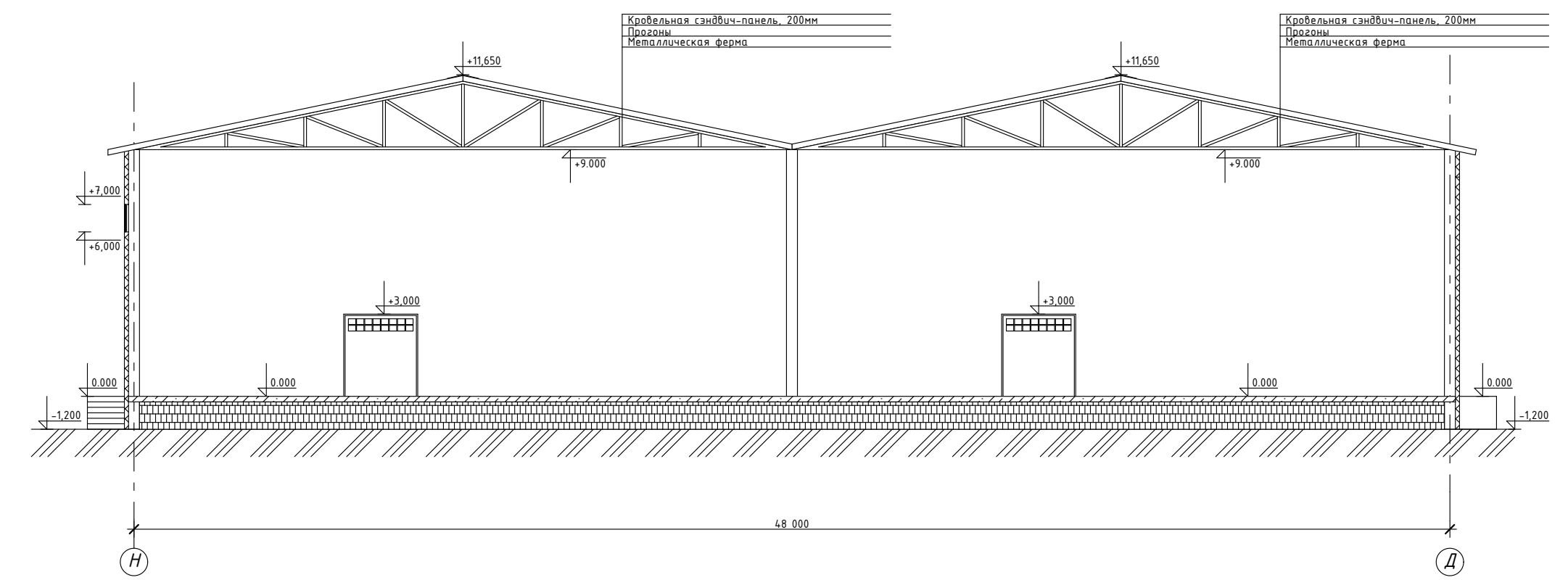
РАЗРЕЗ 1-1



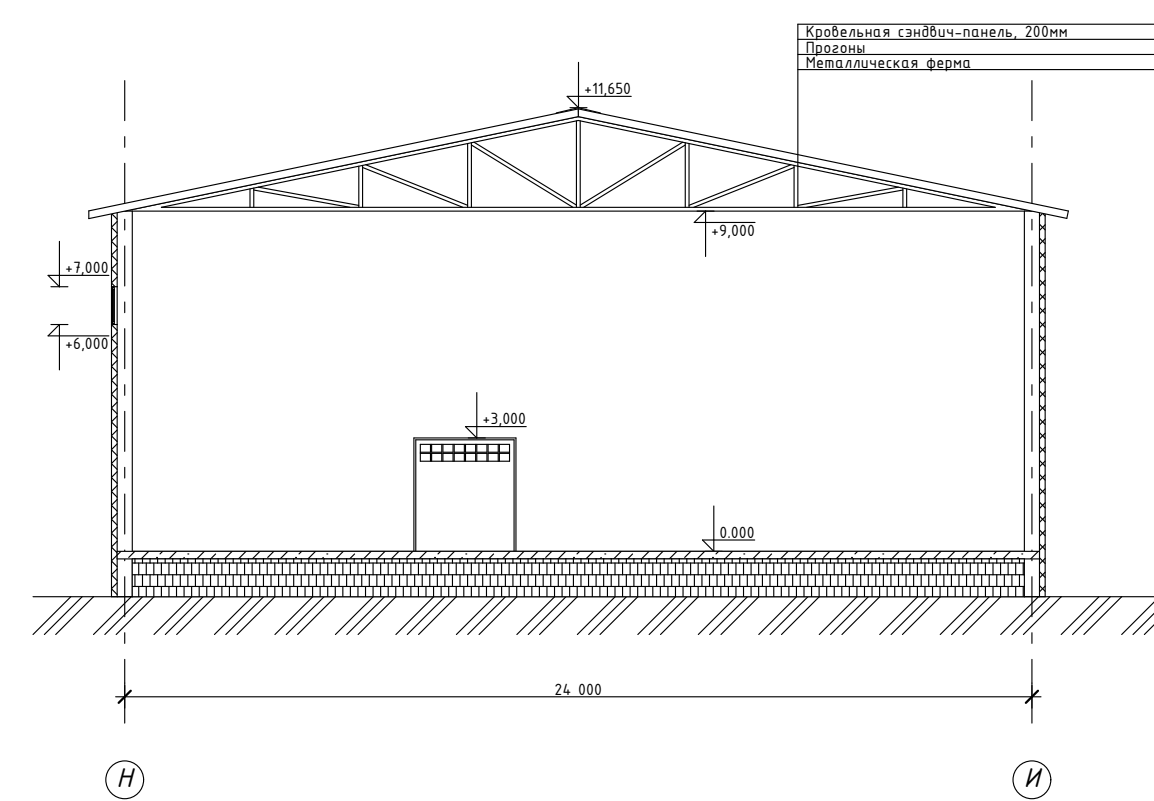
РАЗРЕЗ 2-2



РАЗРЕЗ 3-3



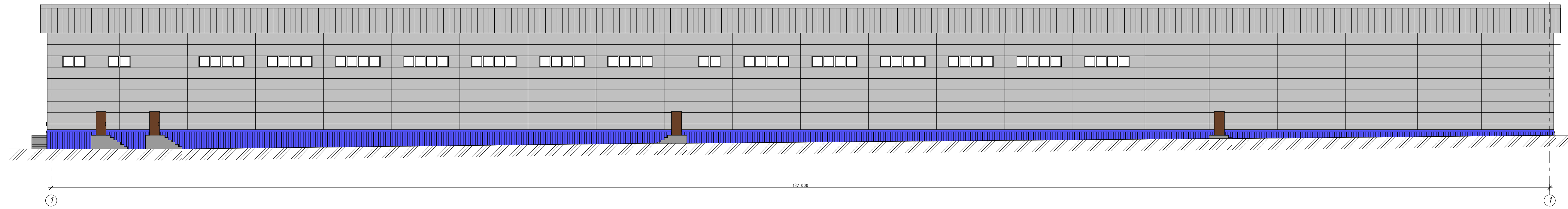
РАЗРЕЗ 4-4



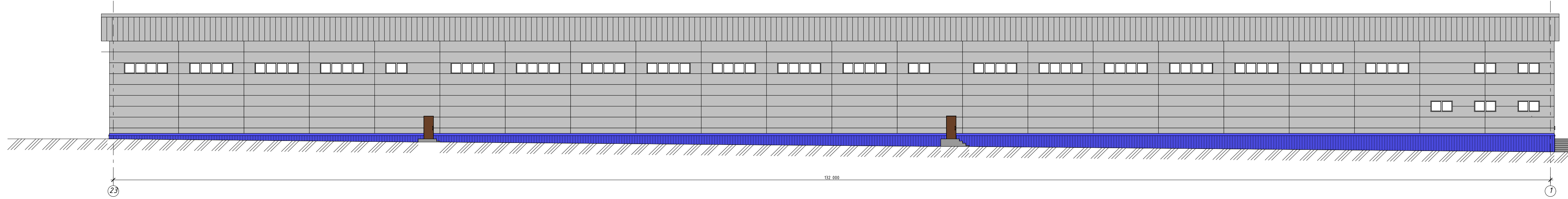
СОУ ТАССВ-ИИД					
Имя И. И. И.	Имя И. И. И.	Имя И. И. И.	Имя И. И. И.	Имя И. И. И.	Имя И. И. И.
Имя И. И. И.	Имя И. И. И.	Имя И. И. И.	Имя И. И. И.	Имя И. И. И.	Имя И. И. И.

05.11-19 - AP					
Здание склада с административными помещениями по ул. Твардовского Э/1 в Первомайском районе г. Новосибирска					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал					
Проверил					
Исполнил					
Архитектурные решения				Стадия	Лист
РАЗРЕЗЫ 1-1, 2-2, 3-3, 4-4				П	5
				ООО "КиВи Пропертиз"	

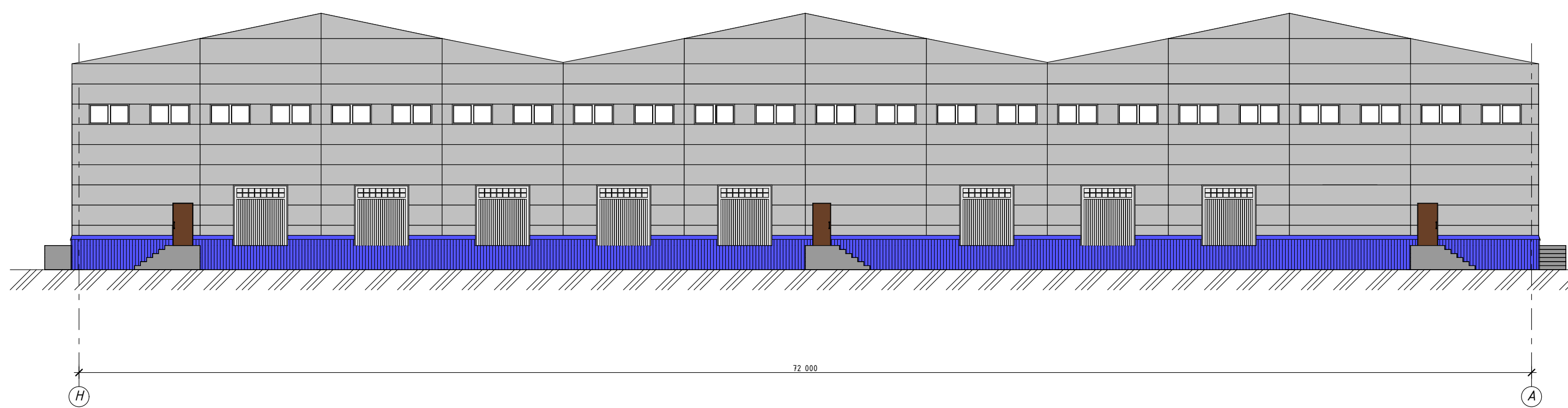
ФАСАД 1-23



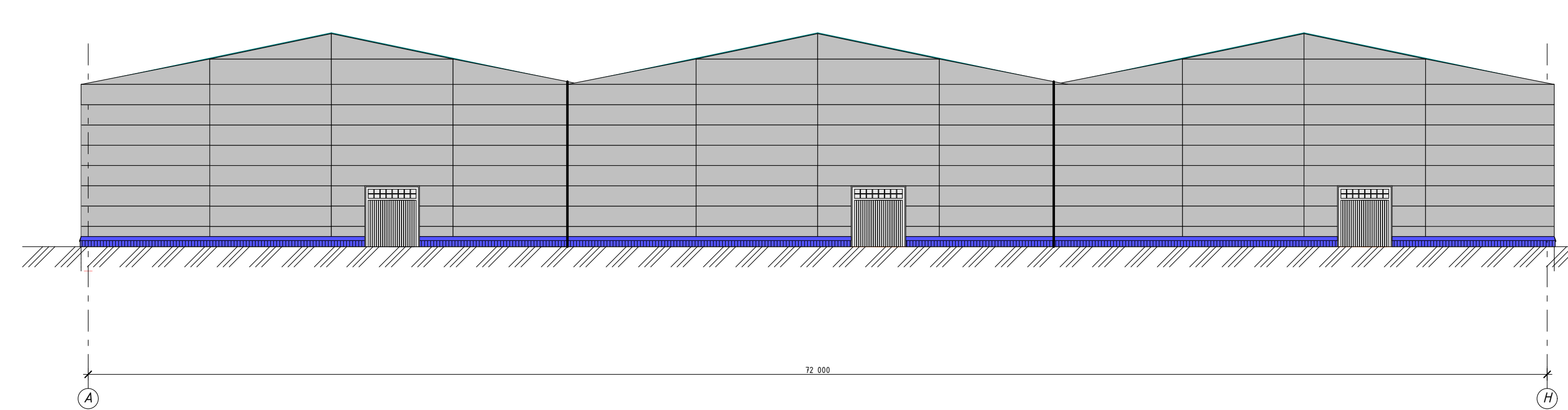
ФАСАД 23-1



ФАСАД Н-А



ФАСАД А-Н



Условные обозначения:

- Цоколь. Облицовка профнастилом. (Синий RAL 5005)
- Сэндвич-панель стеновая, толщ. 150 мм (Серый RAL 7004)
- Сэндвич-панель кровельная, толщ. 200 мм (Серый RAL 7004)
- Ворота (Серебристый RAL 9006)

						<b>05.11-19 - AP</b>				
						Здание склада с административными помещениями по ул. Твардовского Э/1 в Первомайском районе г. Новосибирска				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Архитектурные решения		Стадия	Лист	Листов
Разработал						Фасады		П	6	
Проверил								ООО "КиВи Пропертиз"		
Исполнил										