



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГражданСтройПроект»

СРО П-212-23072019

Заказчик: АО "ТэЖБИ" им. В.К.Макарова"

**Адрес: г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина,
севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ**

**"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным
зданием с подземной автостоянкой и инженерно-техническим
обеспечением"**

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

0587/21-ЭП

Тольятти
2021г.

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

ООО «ГражданСтройПроект»

Заказчик: АО "ТзЖБИ" им. В.К.Макарова"

**Адрес: г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина,
севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ**

**"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным
зданием с подземной автостоянкой и инженерно-техническим
обеспечением"**

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

0587/21-ЭП

Главный архитектор проекта

В.Ю. Пилясов

Тольятти
2021г.

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

Пояснительная записка

1. Эскизный проект реконструкции существующего объекта капитального строительства торгово-офисного здания с подземной автостоянкой и инженерно-техническим обеспечением разработан на основании задания заказчика АО "ТэЖБИ" им. В.К.Макарова" на топооснове М 1:500 на основании выданного градостроительного плана № RU 63302000-000000000003481 выданный 19.07.2019г., подготовленный руководителем управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности, администрацией г.о. Тольятти (см. Приложение).

Данный проект выполнен в соответствии с:
 СП 42.13330.2016 Градостроительство "Планировка и застройка городских и сельских поселений"
 СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные"
 СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения"
 СанПиН 1.2.3685-21 "«Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»"

2. Перечень чертежей:

1. Пояснительная записка
2. Ситуационный план
3. ГЕНПЛАН М 1:500
4. План на отм. -3.650; -2.500
5. План на отм. 0.000; +0.450
6. План типового этажа на отм. 3.000-27.000
7. Разрез 1-1; Разрез 2-2; Разрез 3-3
8. Фасад 1-7
9. Фасад 7-1
10. Фасад А-В
11. Фасад В-А
12. Существующий ОКС до реконструкции
13. Перспектива

Приложение

- градостроительный план № RU 63302000-000000000003481 выданный 19.07.2019г.
 - выписка СРО

3. Современное состояние площадки.

Земельный участок, кадастровый номер 63:09:0301143:563 расположен в г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина, севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ.
 В настоящее время на участке расположен существующий объект капитального строительства «Торгово-офисное здание с подземной автостоянкой и инженерно-техническим обеспечением»
 Рельеф местности спокойный.
 С востока площадка примыкает к ул. Ленина, с юга к территории трехэтажного административного здания центрального отделения №4267 СБ РФ, с юго-запада к территории одноэтажного частного жилого дома.

4. Проектное предложение по строительству.

В результате анализа сложившейся градостроительной ситуации, расположения существующих проездов с учетом норм инсоляции, противопожарных и санитарных разрывов настоящим проектом предлагается реконструкция существующего объекта капитального строительства торгово-офисного здания с подземной автостоянкой и инженерно-техническим обеспечением под "Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной автостоянкой и инженерно-техническим обеспечением".

5. Конструктивные решения.

Конструкции жилой блок - секции разработаны на базе изделий серии 1.090.1 - 1/88 ЗАО "Тольяттинский завод ЖБИ".

9-ти этажные секции жилого дома — повторного применения, крупнопанельные, в конструкциях серии 1.090.1-1/88 (завод-изготовитель - ЗАО «Тольяттинский завод ЖБИ(ТэЖБИ)» г.Тольятти).
 Документом, подтверждающим соответствие указанной типовой документации климатическим, гидрогеологическим и иным условиям, в которых она подлежит применению повторно, является прилагаемый «Сертификат соответствия «Система сертификации ГОСТ Р Госстандарт России» № РОСС Ру.СР48.С00206 и ниже перечисленные положительные заключения экспертизы:

1. Положительное заключение государственной экспертизы № 63-1-4-0144-08 от 26 мая 2008г., объект капитального строительства: «Комплекс жилых домов с нежилыми помещениями и объектами торговли и соцкультбыта восточнее здания №39 по ул.40 лет Победы в Автозаводском районе г.Тольятти». (поз.1, поз.2);
2. Положительное заключение государственной экспертизы № 63-1-4-0185-11 от 3 мая 2011г., объект капитального строительства: «Комплекс жилых домов с нежилыми помещениями и объектами торговли и соцкультбыта восточнее здания по ул.40 лет Победы, 39 в Автозаводском районе г.Тольятти. Жилой дом поз.4»;
3. Положительное заключение государственной экспертизы № 63-1-4-0187-12 от 3 мая 2012г., объект капитального строительства: «Комплекс жилых домов с нежилыми помещениями и объектами торговли и соцкультбыта восточнее здания по ул.40 лет Победы, 39 в Автозаводском районе г.Тольятти. Жилой дом поз.3»;
4. Положительное заключение государственной экспертизы № 63-1-4-0306-13 от 24 июня 2013г., объект капитального строительства: «Комплекс жилых домов с нежилыми помещениями и объектами торговли и соцкультбыта восточнее здания по ул.40 лет Победы, 39 в Автозаводском районе г.Тольятти. Жилой дом поз.6».
5. Положительное заключение негосударственной экспертизы - №4-1 -1 -0028-15 от 26.02.2015г. Объект капитального строительства: «Многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения по ул. Юбилейной в Автозаводском районе г.Тольятти. Жилой дом поз.1». Документом, подтверждающим право застройщика на использование типовой проектной документации, является прилагаемое «Разрешение от ЗАО «ТэЖБИ» на использование типовой документации».

6. Благоустройство и озеленение территории.

При проектировании были максимально сохранены существующие зеленые насаждения и подъезды, запроектирована система площадок для парковки и проездов автомобилей.
 Запроектированы дворовые территории, на которых размещены детские площадки для детей младшего дошкольного возраста, площадки для отдыха взрослого населения, асфальтированная площадка для хозяйственно - бытовых нужд и площадка для занятий физкультурой.
 Территория озеленяется путем устройства газона и насаждения низкорослых кустарников.
 Размеры площадок для обустройства дворовой территории определены в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство "Планировка и застройка городских и сельских поселений"
 Запроектирована автомобильная парковка.

7. Техничко-экономические показатели

Площадь участка - 4 755,0 м2
 Площадь застройки (после реконструкции) - 1481 м2
 Общая площадь здания (после реконструкции) - 10 268,13 м2
 Строительный объем - 34 656,96 м3

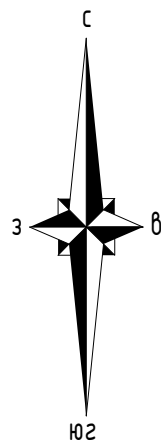
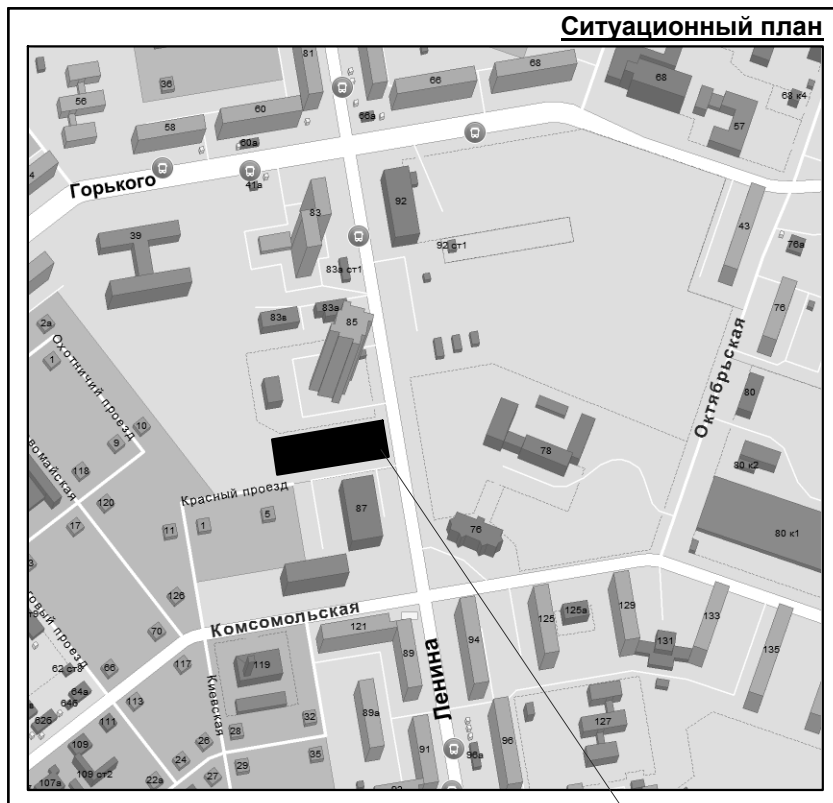
Количество парковочных мест (в границах земельного участка) в т.ч. в подземной автостоянке - 36 машино-мест (6 машино-мест для торгово-офисной части)

Количество парковочных мест (на прилегающей территории в пешеходной доступности не более 800 метров - 54 машино-мест

Наименование	Ед. изм.	1 секция	2 секция	3 секция	Всего	Существующее торгово-офисное здание с подземной автостоянкой и инженерно-техническим обеспечением
Тип квартир:						
1	шт.	27	27	-	54	-
2	шт.	18	-	18	36	-
3	шт.	-	18	18	36	-
Количество квартир	шт.	45	45	36	126	-
Жилая площадь квартир	м ²	1026,9	1393,74	1490,76	3911,4	-
Площадь квартир (без лоджий)	м ²	2079,27	2540,61	2566,62	7186,5	-
Общая площадь квартир	м ²	2190,51	2664,09	2667,70	7522,3	-
Коэффициент отношения жилой площади к общей площади квартир	-	0,47	0,52	0,56	-	-
Общая площадь здания	м ²	2812,41	3330,27	3312,45	9455,13	813
Полезная площадь здания	м ²	-	-	-	-	554
Расчетная площадь здания	м ²	-	-	-	-	546
Площадь застройки	м ²	428,52	435,18	366,15	1229,85	242
Площадь застройки подземной автостоянки выходящая за абрис проекции здания	м ²	-	-	-	-	452,11
Строительный объем здания,	м ³	9335,7	11316,5	11229,4	31881,6	2775,36
• в т.ч. подземной части	м ³	789,13	955,48	950,73	2695,34	1927,91
Этажность здания (включая чердак)	этаж	10	10	10	-	2 (в т.ч. подземный)

						Заказчик: АО "ТэЖБИ" им. В.К.Макарова" 587/21		
						"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной автостоянкой и инженерно-техническим обеспечением"		
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Пилясов В.Ю.			08/21	ЭП	1	13
						Пояснительная записка		
						ООО "ГражданСтройПроект" СРО-П-212-23072019		

Взамен инб. N	
Подпись и дата	
Инб. N подл.	



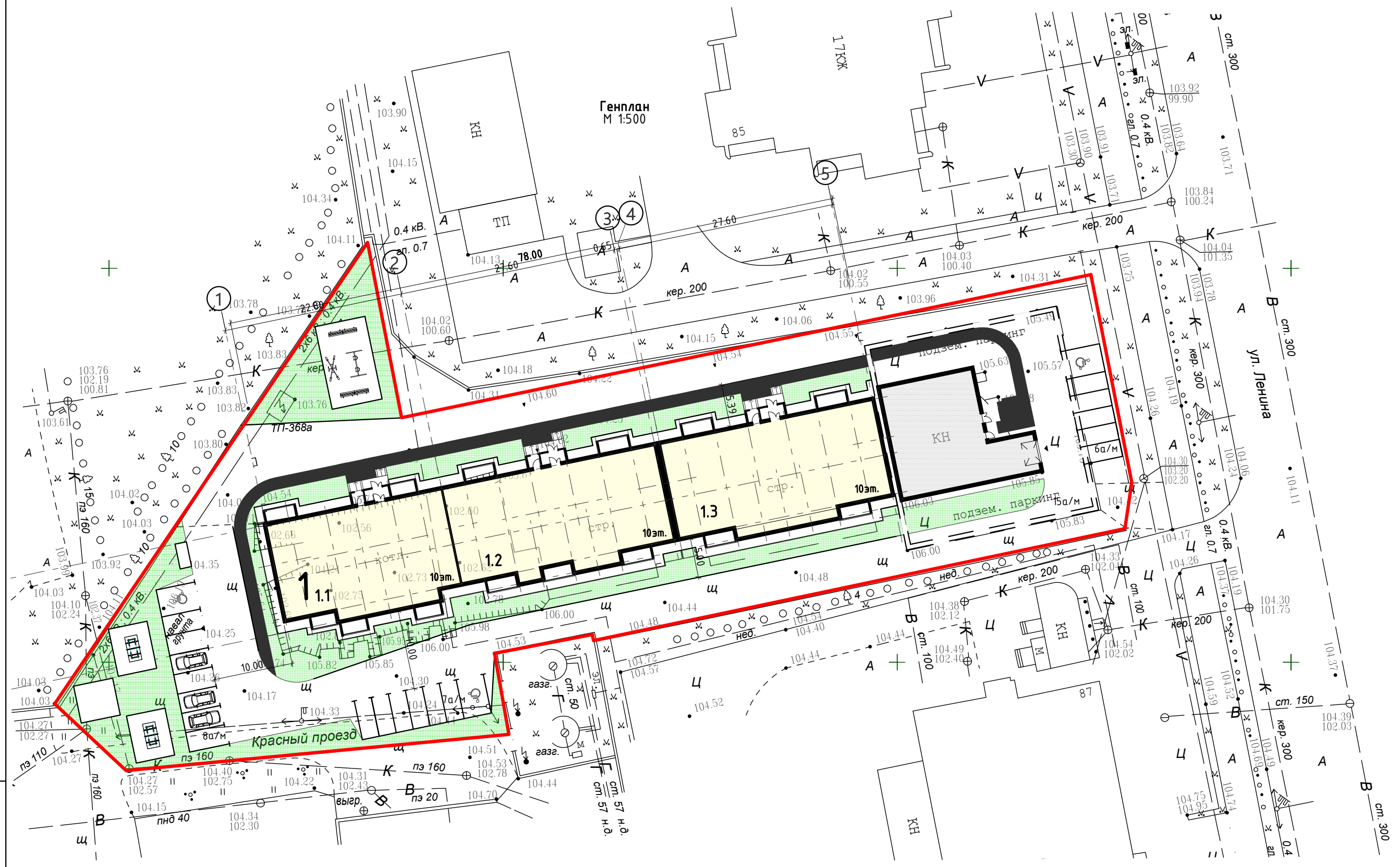
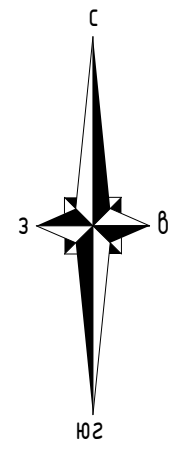
Проектируемый объект

Инв. N подл.	Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	Заказчик: АО "ТэЖБИ" им. В.К.Макарова"	587/21		
									"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной автостоянкой и инженерно-техническим обеспечением"	
Инв. N подл.	Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина, севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ	Стадия	Лист	Листов
								ЭП	2	13
Ситуационный план								ООО "ГражданСтройПроект" СРО-П-212-23072019		

Взамен инв. N

Подпись и дата

Изм. Кол. Лист. № док. Подпись. Дата.



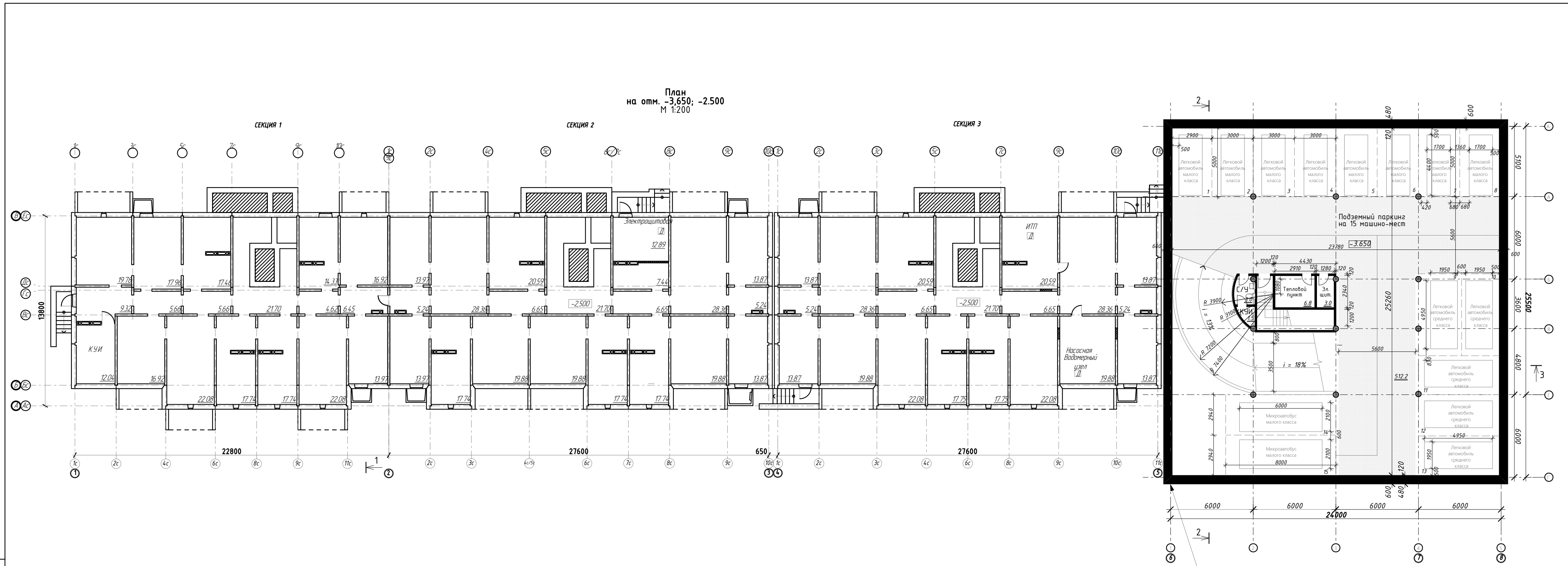
Экспликация

— Граница земельного участка проектирования
S - 4 755м²

1 "Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной абмстоянкой и инженерно-техническим обеспечением"

						Заказчик: АО "ТэЖБИ" им. В.К.Макарова			587/21		
						"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной абмстоянкой и инженерно-техническим обеспечением"					
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата				Стадия	Лист	Листов
ГАП		Пиласов В.Ю.			08/21	г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина, севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ			ЭП	3	13
						Генплан М 1:500			ООО "ГражданСтройПроект" СРО-П-212-23072019		

Взамен инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	



существующее
торгово-офисное здание
с подземной стоянкой и
инженерно-техническим
обеспечением

Взакон инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

					Заказчик: АО "ТЭЖБИ" им. В.К.Макарова"			587/21
					"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной стоянкой и инженерно-техническим обеспечением"			
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГАП		Пялясов В.Ю.			08/21	г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина, севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ		
					План на отм. -3,650; -2.500 М 1:200			Стадия ЭП
								Лист 4
								Листов 13
								ООО "ГражданСтройПроект" СРО-П-212-23072019

План 1го этажа
на отм. ±0,000; +0.450
М 1:200



Жилая площадь квартир - 114,10 м²
Площадь квартир (без лоджий) - 231,03 м²
Общая площадь квартир - 243,39 м²

Жилая площадь квартир - 154,86 м²
Площадь квартир (без лоджий) - 282,29 м²
Общая площадь квартир - 294,98 м²

Жилая площадь квартир - 165,64 м²
Площадь квартир (без лоджий) - 285,18 м²
Общая площадь квартир - 295,50 м²

существующее
торгово-офисное здание
с подземной стоянкой и
инженерно-техническим
обеспечением

Взвешено и
Подпись и дата
Инв. N подл.

					Заказчик: АО "ТЭЖБИ" им. В.К.Макарова			587/21	
					"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной стоянкой и инженерно-техническим обеспечением"				
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГАП		Пилисов В.Ю.			08/21	г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина, севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ			
						Стадия	Лист	Листов	
						ЭП	5	13	
						План 1го этажа на отм. ±0,000; +0.450 М 1:200			
						ООО "ГржданСтройПроект" СРО-П-212-23072019			

План типового этажа
на отм. +3,000; +27.000
М 1:200



Жилая площадь квартир - 114,10 м²
Площадь квартир (без лоджий) - 231,03 м²
Общая площадь квартир - 243,39 м²

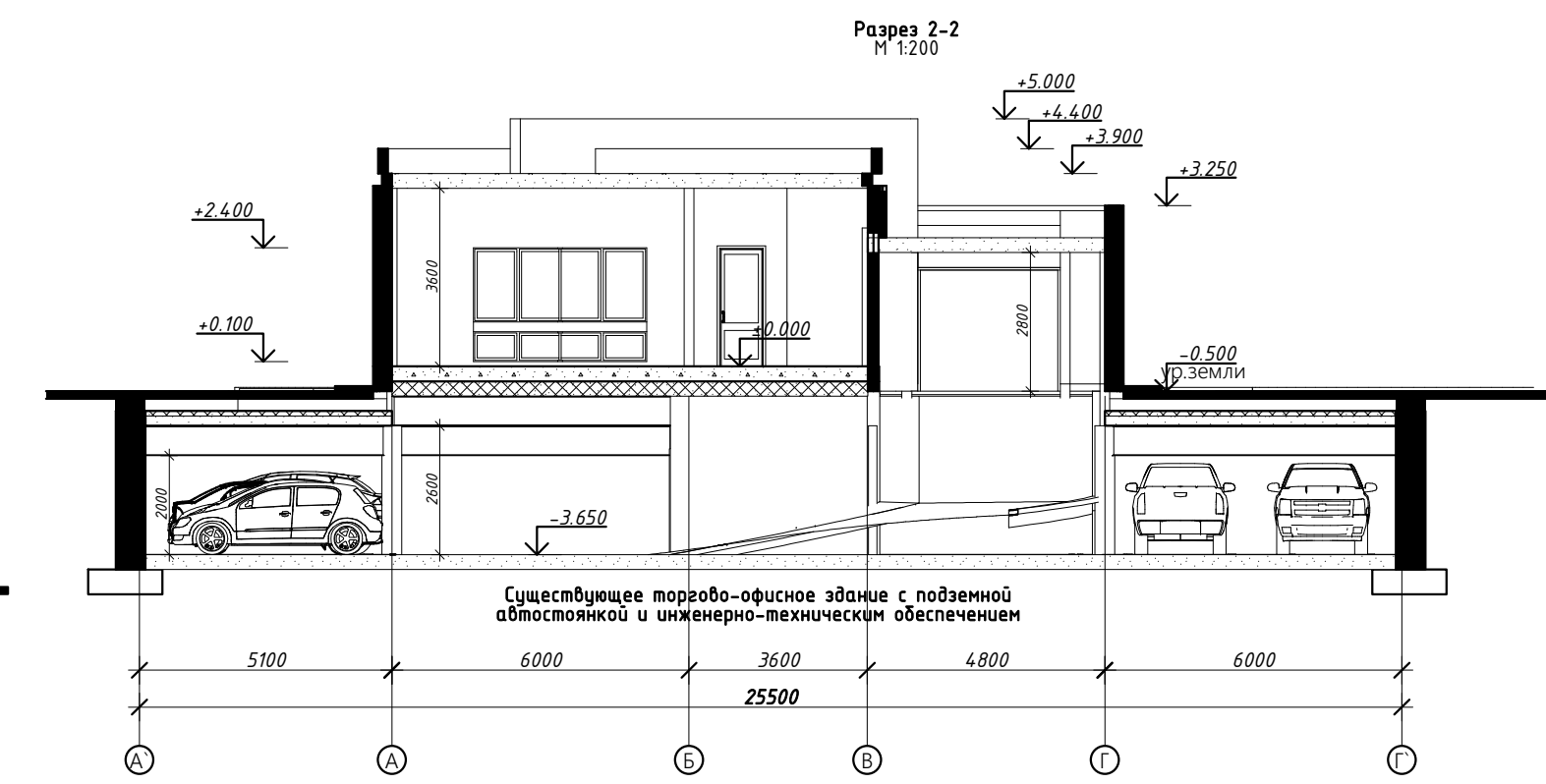
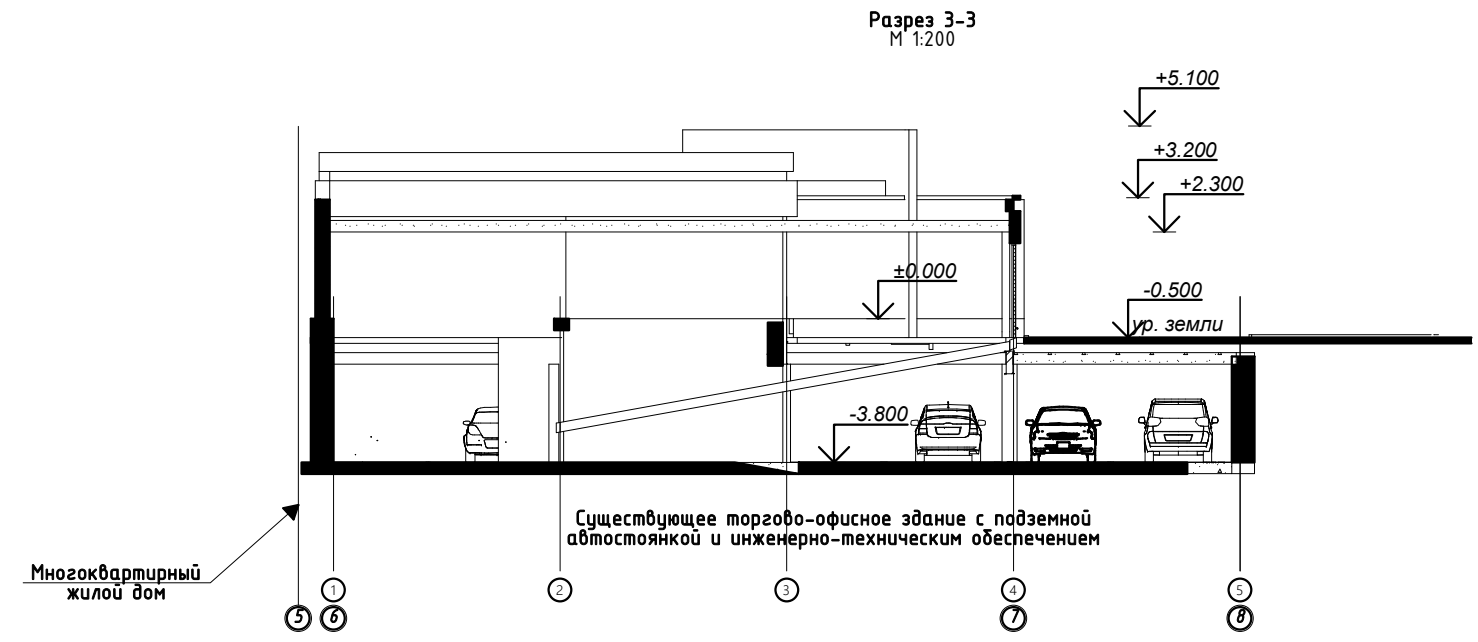
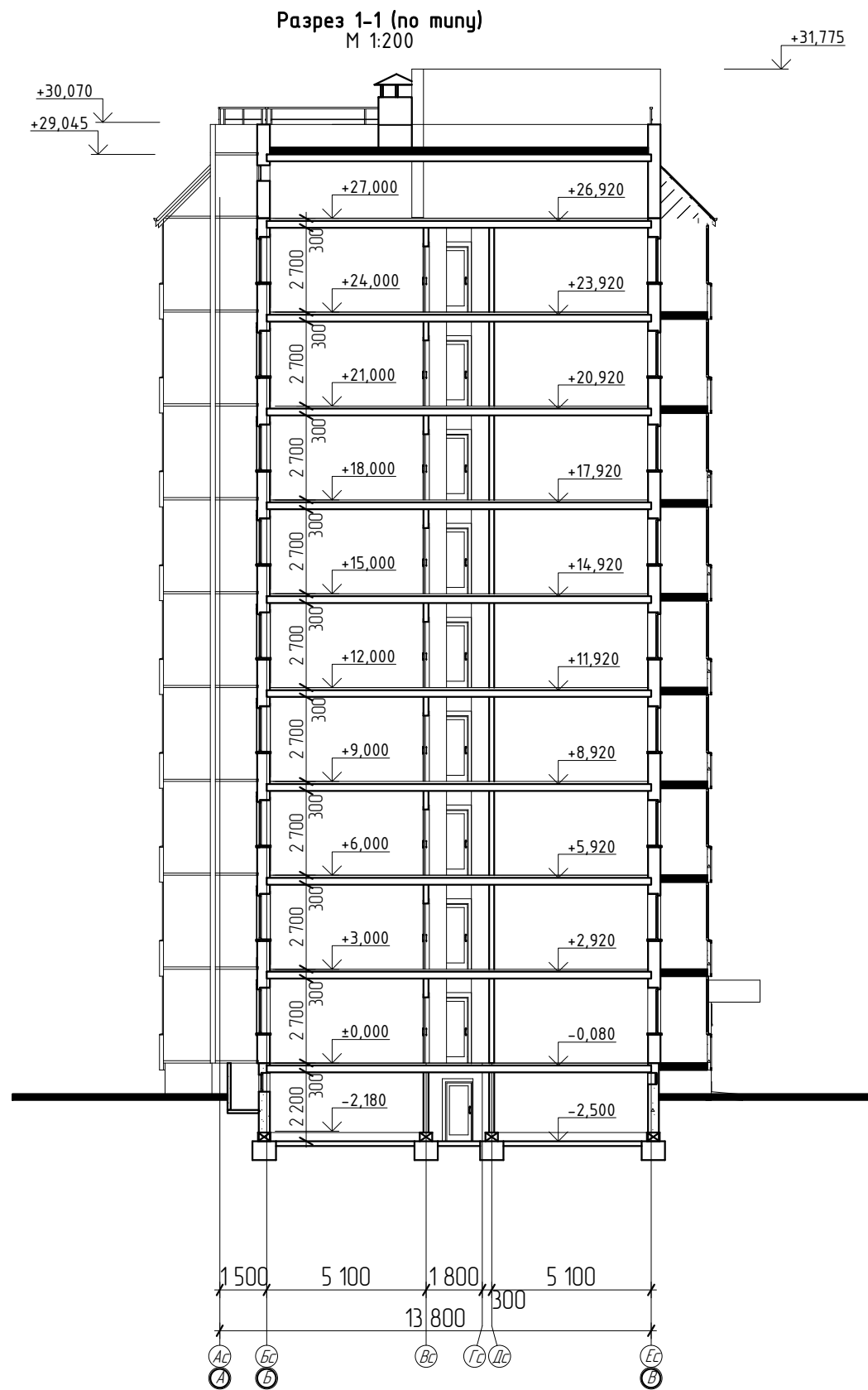
Жилая площадь квартир - 154,86 м²
Площадь квартир (без лоджий) - 282,29 м²
Общая площадь квартир - 294,98 м²

Жилая площадь квартир - 165,64 м²
Площадь квартир (без лоджий) - 285,18 м²
Общая площадь квартир - 295,50 м²

существующее
торгово-офисное здание
с подземной стоянкой и
инженерно-техническим
обеспечением

Взакон инд. N
Подпись и дата
Инф. N подл.

					Заказчик: АО "ТЭЖБИ" им. В.К.Макарова			587/21
					"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной стоянкой и инженерно-техническим обеспечением"			
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГАП		Пиясов В.Ю.			08/21	г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина, севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ		
						Стадия	Лист	Листов
						ЭП	6	13
						План типового этажа на отм. 3.000-27.000 М 1:200		
						ООО "ГражданСтройПроект" СРО-П-212-23072019		



Взамен инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

Заказчик: АО "ТэЖБИ" им. В.К.Макарова						587/21
"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торговым-офисным зданием с подземной автостоянкой и инженерно-техническим обеспечением"						
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	
ГАП		Пиласов В.Ю.			08/21	
г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина, севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ						Стадия ЭП
Разрез 1-1 (по типу) М 1:200; Разрез 2-2 М 1:200; Разрез 3-3 М 1:200						Лист 7
						Листов 13
						ООО "ГражданСтройПроект" СРО-П-212-23072019

Фасад 1-7
М 1:300



Взамен инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

Заказчик: АО "ТэЖБИ" им. В.К.Макарова						587/21		
"Множкквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной абтостоянкой и инженерно-техническим обеспечением"								
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГАП		Пиласов В.Ю.			08/21			
г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина, севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ						Стадия	Лист	Листов
						ЭП	8	13
Фасад 1-7 М 1:300						ООО "ГражданСтройПроект" СРО-П-212-23072019		

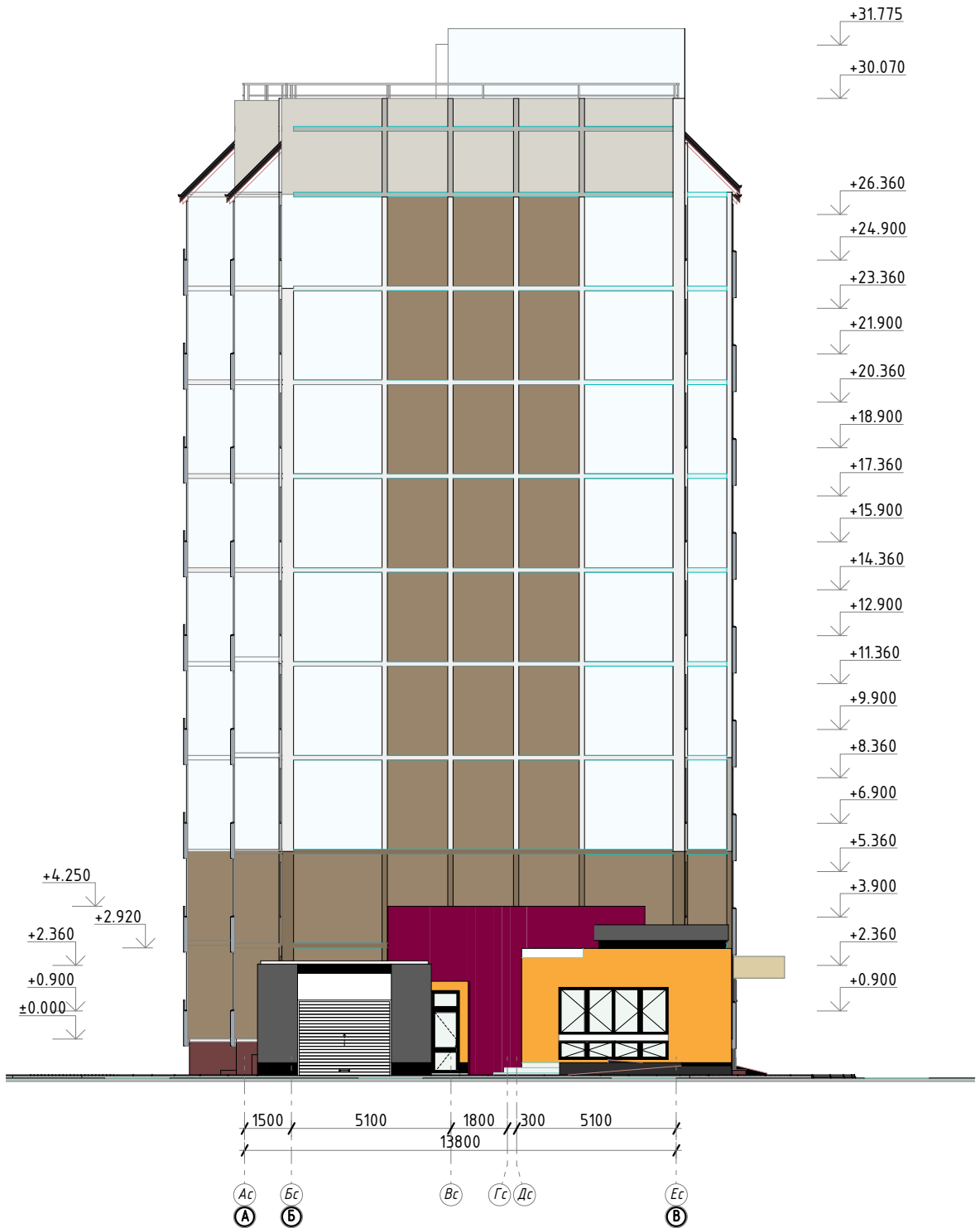
Фасад 7-1
М 1:300



Взамен инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

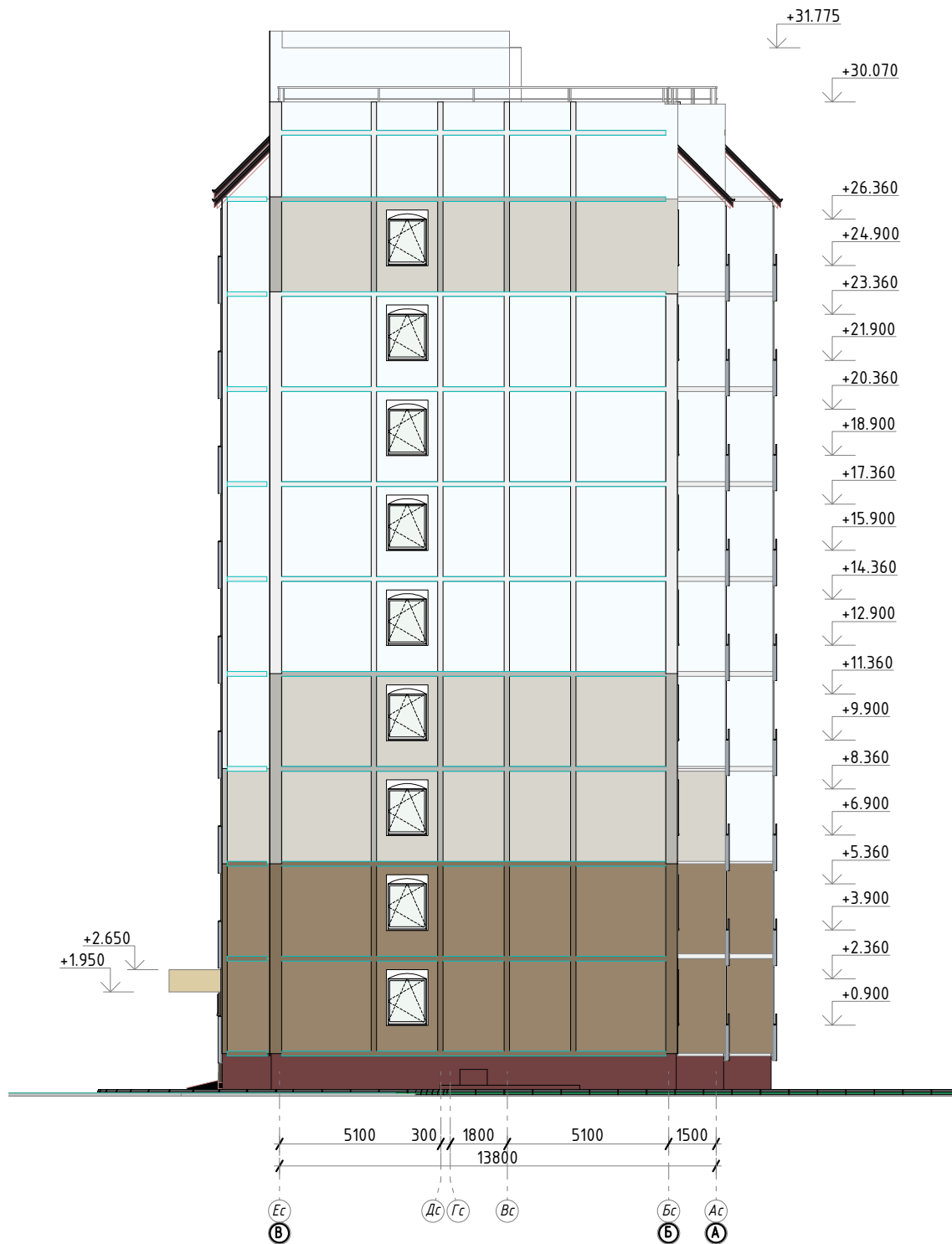
Заказчик: АО "ТэЖБИ" им. В.К.Макарова						587/21		
"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной стоянкой и инженерно-техническим обеспечением"								
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГАП		Пиласов В.Ю.			08/21			
Фасад 7-1 М 1:300						Стадия	Лист	Листов
						ЭП	9	13
ООО "ГражданСтройПроект"						СРО-П-212-23072019		

Фасад А-В
М 1:200



Взамен инв. N							Заказчик: ЗАО "ТЭЖБИ" 587/21		
							"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной автостоянкой и инженерно-техническим обеспечением"		
Подпись и дата	Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	ГАП		Пилисов В.Ю.				ЭП	10	13
Инв. N подл.	г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина, севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ						Фасад А-В М 1:200		
							ООО "ГражданСтройПроект" СРО-П-212-23072019		

Фасад В-А
М 1:200



Взамен инв. N							Заказчик: ЗАО "ТЭЖБИ" 587/21		
							"Многоквартирный жилой дом с пристроенным торгово-офисным зданием с подземной автостоянкой и инженерно-техническим обеспечением"		
Подпись и дата	Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	ГАП		Пилисов В.Ю.				ЭП	11	13
Инв. N подл.	г. Тольятти, Центральный район, ул. Ленина, севернее Центрального отделения № 4257 СБ РФ						ООО "ГражданСтройПроект" СРО-П-212-23072019		
	Фасад В-А М 1:200								

**Существующее торгово-офисное здание с подземной стоянкой
и инженерно-техническим обеспечением
(до реконструкции)**



ПЕРСПЕКТИВА

