

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МЕЖРЕГИОНЭКСПЕРТИЗА - С»
(ООО «Межрегионэкспертиза - С»)

Свидетельство об аккредитации Федеральной службы по аккредитации № РОСС RU.0001.610211
Свидетельство об аккредитации Федеральной службы по аккредитации № РОСС RU.0001.610272



УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель генерального директора
ООО «Межрегионэкспертиза-С»

Т. Н. Нестеренко

22 февраля 2018

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

№

3	4	-	2	-	1	-	2	-	0	1	8	9	-	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Объект капитального строительства

«4-я очередь строительства. 1 этап. 16-ти этажный 2-х подъездный жилой дом
по ул.Тимирязева в Советском районе г.Волгограда». Корректировка №1»
(наименование, почтовый (строительный) адрес объекта капитального строительства)

Объект экспертизы
Проектная документация

1 Общие положения

1.1 Основания для проведения негосударственной экспертизы

Договор на проведение экспертизы № 0189-17 от 28.12.2017.

Перечень поданных документов:

заявление ООО «фирма «КОМ-БИЛДИНГ» от 28.12.2017 на проведение негосударственной экспертизы;

проектная документация (изм. 1, нов);

положительное заключение № 34-2-1-3-0017-16 от 10 мая 2016 г. по объекту капитального строительства «4-я очередь строительства. 1 этап. 16-ти этажный 2-х подъездный жилой дом по ул. Тимирязева в Советском районе г. Волгограда».

1.2 Сведения об объекте экспертизы

Рассмотрены разделы проектной документации (изм. 1, нов.) для строительства объекта капитального строительства: «4-я очередь строительства. 1 этап. 16-ти этажный 2-х подъездный жилой дом по ул. Тимирязева в Советском районе г. Волгограда». Корректировка №1».

1.3 Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства

Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

- 1) назначение: жилой дом;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность: не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения: подтопление;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам: не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность: не категорируются;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей: имеются;
- 7) уровень ответственности здания: нормальный.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Первый этап (секция 2)

Этажность	16 этажей
Количество этажей	17 шт.
Количество квартир	171 шт.
в том числе:	
однокомнатные (студии)	62 шт.
однокомнатные	47 шт.
двухкомнатные	62 шт.
Площадь застройки	809,50 кв. м
Строительный объем	33603,17 куб. м
в том числе ниже отм. 0.000	1256,54 куб. м
Площадь жилого здания	9322,14 кв. м
Жилая площадь квартир	3487,70 кв. м
Площадь квартир без учета летних помещений	6688,60 кв. м
Общая площадь квартир с учетом летних помещений	7080,94 кв. м

Площадь офисных помещений	198,90 кв. м
Продолжительность строительства	24 мес.
Второй этап (секция 1):	
Этажность	16 этажей
Количество этажей	17 шт.
Количество квартир	175 шт.
в том числе:	
однокомнатные тип 2 (студии)	63 шт.
однокомнатные тип 1	48 шт.
двухкомнатные	64 шт.
Площадь застройки	722,40 кв. м
Строительный объем	33134,95 куб. м
в том числе ниже отм. 0.000	1606,65 куб. м
Площадь жилого здания	9325,81 кв. м
Жилая площадь квартир	3568,50 кв. м
Площадь квартир без учета летних помещений	6854,30 кв. м
Общая площадь квартир с учетом летних помещений	7252,71 кв. м
Продолжительность строительства	24 мес.

1.4 Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства

Вид объекта капитального строительства - объект непроизводственного назначения.

Назначение – жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.

Характерные особенности – новое строительство.

Внеплощадочные инженерные сети для проектируемого объекта разработаны в проекте «Жилая застройка по ул. им. Тимирязева в Советском районе г.Волгограда. 1, 2, 3, 4 очереди строительства». Инженерные сети», имеющем положительное заключение негосударственной экспертизы №34-1-2-0172-12 от 25 декабря 2012 г.

1.5 Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания

Генеральная проектная организация: ООО «фирма «КОМ-БИЛДИНГ»

Юридический и фактический адрес: 400012 г. Волгоград ул. Карская д.50.

Телефон (8442) 35-84-87.

Генеральный директор Дробаш Мария Юрьевна.

Главный архитектор проекта К.А. Батищев

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 22 января 2018 г. № 327-18/078-02-ВР (СРО Ассоциация «Проектный комплекс «Нижняя Волга», рег. № СРО-П-088-15122009).

Проектные и изыскательские организации, принимавшие участие в разработке разделов проекта:

ООО «СтройПромЭкспертиза»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 34-742-14/253-03 от 24 апреля 2014 года, выданное саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Проектный комплекс «Нижняя Волга» (рег. № СРО-П-088-15122009).

1.6 Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заявитель: ООО «фирма «КОМ-БИЛДИНГ»

Застройщик: ООО «Синара-Девелопмент».

620026 Свердловская обл. г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 51.

Генеральный директор Пумпянский А.А.

Технический заказчик: ООО «фирма «КОМ-БИЛДИНГ»

1.7 Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком)

Не требуются

1.8 Реквизиты (номер, дата выдачи) заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы

Не требуются

1.9 Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства

Собственные средства.

1.10 Иные представленные по усмотрению заявителя сведения, необходимые для идентификации объекта капитального строительства, исполнителей работ по подготовке документации, заявителя, застройщика, технического заказчика

Согласование Южного МБТУ Росавиации от 23 мая 2016 г. № 171/05/16.

2. Основания для разработки проектной документации

Задание на проектирование, утвержденное заказчиком 25 декабря 2017 г.

Градостроительный план земельного участка № RU 343010006206, утвержденный распоряжением департамента по градостроительству и архитектуре администрации Волгограда от 24.06.2016 № 599-осн.

Технические условия на инженерное обеспечение соответствующих служб.

3 Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1 Описание технической части проектной документации

а) перечень рассмотренных разделов проектной документации

38-04.1-ПЗ.К Раздел 1 Пояснительная записка (изм. 1, нов.)

38-04.1-ПЗУ.К Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка (изм. 1, нов.)

38-04.1-АР.К Раздел 3 Архитектурные решения (изм. 1, нов.)

38-04.1-КР.К Раздел 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения (изм. 1, нов.)

Раздел 5 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

38-04.1-ИОС1.К Подраздел 1 Система электроснабжения (изм. 1, нов.)

38-04.1-ИОС2,3.К Подраздел 2, 3 Система водоснабжения, водоотведения (изм. 1, нов.)

38-04.1-ИОС4.К Подраздел 4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (изм. 1, нов.)

38-04.1-ПОС.К Раздел 6 Проект организации строительства (изм. 1, нов.)

38-04.1-ОДИ.К Раздел 10 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (изм. 1, нов.)

38-04.1-ЭЭ.К Раздел 11.1 Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета, используемых энергетических ресурсов (ООО «СтройПромЭкспертиза») (изм. 1, нов.)

б) описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов

Раздел 1. Пояснительная записка

В проектную документацию, имеющую положительное заключение экспертизы, по решению заказчика внесены изменения:

предусмотрено разделение строительства объекта на два этапа - 1 этап – строительство секции № 2; 2 этап – строительство секции № 1;

изменение конструкции наружных стен 1 и 2 этажа:

изменение материала межквартирных перегородок;

замена вентиляционных каналов;

изменением планировочных решений и инженерного обеспечения входной группы;

замена марки лифта с Shindler грузоподъемностью 1125 кг на Otis GEN2 грузоподъемностью 1000 кг.

Изменения в проектную документацию внесены заменой томов разделов ПЗ, ПЗУ, АР, КР, ИОС1, ИОС2,3, ИОС4, ПОС, ОДИ, ЭЭ.

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Проектируемый жилой дом размещен на территории возводимой жилой застройки по ул. Тимирязева в Советском районе г. Волгограда.

Назначение – многоквартирный жилой дом для постоянного проживания граждан со встроенными нежилыми помещениями.

Сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, воде и электрической энергии:

Потребность объекта топливе, воде и электрической энергии не изменяется.

Сведения о категории земель, на которых располагается объект капитального строительства

Категория земель – земли населенных пунктов.

Согласно «Правилам землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград», участок проектирования относится к зоне застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами 5 этажей и выше (Ж 3-1).

Сведения о компьютерных программах, используемых при выполнении расчетов конструктивных элементов жилого здания

Расчет выполнен с использованием ПК «Мономах 4.2». Программный комплекс предназначен для численного исследования пространственных строительных конструкций на прочность, устойчивость и колебания методом конечных элементов и их автоматизированного конструирования.

Обоснование возможности осуществления строительства объекта капитального строительства по этапам строительства с выделением этапов

Проектными решениями обеспечена возможность поэтапного ввода объекта в эксплуатацию.

Предусмотрены самостоятельные вводы сетей электроснабжения, водоснабжения, водоотведения в секцию № 2 жилого дома. Основной ввод тепловых сетей предусмотрен в секцию № 1, далее сеть частично проложена транзитом по подвалу секции № 1, частично по участку в непроходном канале до ввода в секцию № 2.

Проектом выделяются 2 этапа строительства объекта:

1 этап - секция № 2 и нулевой цикл секции № 1;

2 этап - секция № 1.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Изменения в раздел внесены в связи с выделением этапов строительства.

Планировочная организация земельного участка

На участке размещается 16-этажный двухсекционный жилой дом, проезды, площадки, стоянки. Предусмотрено строительство объекта в два этапа, для чего участок проектирования условно разделен с выделением территории для двух этапов строительства.

Остальные проектные решения приняты без изменений.

Технико-экономические показатели земельного участка

Площадь участка (отвод)	0,6524 га
Коэффициент застройки	0,23
Площадь благоустройства за пределами отвода	1857,00 кв. м
Площадь озеленения территории	481,30 кв. м
Площадь покрытий проездов, дорог и площадок	989,90 кв. м
Площадь покрытий детских и спортивных площадок	55,30 кв. м
Площадь покрытий тротуаров	329,60 кв. м
Площадь площадок с резиновым покрытием	0,90 кв. м

1 этап:

Площадь застройки	809,50 кв. м
Площадь озеленения территории	806,60 кв. м
Площадь покрытий проездов, дорог и площадок	1154,80 кв. м
Площадь детских и спортивных площадок	149,00 кв. м
Площадь тротуаров и отмосток	642,80 кв. м
Площадь площадок с резиновым покрытием	188,10 кв. м

2 этап

Площадь застройки	722,40 кв. м
Площадь озеленения территории	1092,70 кв. м
Площадь покрытий проездов, дорог и площадок	838,30 кв. м
Площадь тротуаров и отмосток	119,80 кв. м

Раздел 3. Архитектурные решения

Изменения в раздел внесены в связи с изменением конструкций наружных стен 1 и 2 этажа; изменением материала межквартирных перегородок; заменой вентиляционных каналов; изменением планировочных решений группы.

В соответствии с заданием на проектирование предусмотрено строительство жилого дома в два этапа.

Перепланировкой входной группы предусмотрено уменьшение площади помещения консьержа; увеличение площади помещения колясочной; перепроектировано помещение санузла с изменением набора санитарно-технического оборудования и возможностью общего доступа.

В лестнично-лифтовом узле предусмотрено два пассажирских лифта Otis GEN2 без машинного помещения с шириной и глубиной кабины 1100мм и 2100мм

соответственно, грузоподъемностью 1000 кг каждый, с возможностью остановки на каждом этаже. Один из лифтов рассчитан на транспортировку пожарных подразделений и оборудован дверями шахты с пределом огнестойкости не менее EI 60. Второй лифт используется как грузопассажирский и оснащен дверьми с пределом огнестойкости не менее IE 30.

Изменения внесены в наружную отделку фасадов здания в связи с изменением конструкции наружных стен 1 и 2 этажа здания. Фасады 1 и 2 этажа предусмотрены с отделкой из керамического лицевого кирпича.

Принципиальные объемно-планировочные решения здания приняты без изменений.

Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения

На основании задания заказчика в раздел внесены изменения.

Предусмотрена замена конструкции наружной стены 1,2 этажа; замена материала вентиляционных блоков; замена материала межквартирных перегородок; замена материала межкомнатных перегородок. Выполнен расчет с учетом внесенных изменений. На основании выполненных расчетов несущие конструкции здания приняты без изменений (фундаменты, каркас здания).

Ограждающие конструкции (наружные стены) 1 и 2 этажа двухслойные, наружный слой - керамический кирпич щелевой толщиной 120мм, внутренний слой - газобетонные блоки плотностью D400 толщиной 300 мм.

Вышележащие этажи приняты без изменений.

Перегородки:

межквартирные - спаренные перегородки из керамического камня толщиной 80мм с внутренним воздушным зазором 90мм. Общая толщина перегородки - 250мм; межкомнатные - выполнены из пазогребневых плит толщиной 80мм; в помещениях с влажным режимом приняты без изменений.

Вентиляционные каналы сборные из легкого бетона.

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

Подраздел 1. Система электроснабжения

Изменения в подраздел внесены в связи с изменением геометрических размеров вентиляционных каналов, из-за чего изменены трассы прокладки магистральных и распределительных сетей.

Изменения отражены в графической части подраздела.

Принципиальные решения по электроснабжению жилого дома не изменяются.

Подраздел 2 Система водоснабжения

Изменения в подраздел внесены в связи с изменением геометрических размеров вентиляционных каналов, перепланировкой санузла входных групп, в связи с чем изменены места прокладки стояков и поквартирной разводки.

Изменения отражены в графической части подраздела.

Принципиальные решения по водоснабжению жилого дома не изменяются.

Подраздел 3. Система водоотведения

Изменения в подраздел внесены в связи с изменением геометрических размеров вентиляционных каналов, перепланировкой санузла входных групп, в связи с чем изменены места прокладки стояков и поквартирной разводки.

Изменения отражены в графической части подраздела.

Принципиальные решения по водоотведению жилого дома не изменяются.

Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

Изменения в подраздел внесены в связи изменением материала воздухопроводов естественной вентиляции.

Для общеобменной вентиляции жилых помещений применены вентиляционные сборные каналы из легкого бетона вместо ранее запроектированных металлических воздухопроводов.

Принципиальные проектные решения по теплоснабжению и отоплению, противодымной вентиляции, размещению отопительного оборудования и системам автоматизации процесса регулирования тепла приняты без изменений.

Вентиляция (изменения внесены в части устройства общеобменной вентиляции жилых помещений).

В помещениях проектируемого дома предусматривается приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением.

Приток неорганизованный – через двери балконов и форточки, вытяжка из кухонь и санузлов предусмотрена через сборные вентиляционные каналы из легкого бетона с установкой на них вентиляционных решёток. Для верхнего этажа предусматривается установка канальных вентиляторов.

В кухнях-нишах (квартир-студий) предусматривается вентиляция с механическим побуждением - устанавливаются канальные вентиляторы.

Вентиляция встроенных помещений предусматривается с механическим (приток) и естественным побуждением (вытяжка). Приток воздуха осуществляется подвесными приточными установками.

Раздел 6. Проект организации строительства

Изменения в раздел внесены в связи с выделением этапов строительства, для чего участок строительства условно разделен с выделением территории для двух этапов строительства.

Принципиальные проектные решения по организации строительства приняты без изменений.

В ходе поэтапного строительства предусматривается:

1 этап - возведение строительных конструкций ниже отм. 0.000 всего жилого дома, возведение строительных конструкций выше отм. 0.000 2-ой секции жилого дома; благоустройство территории участка и организация дорожного движения.

2 этап - возведение строительных конструкций выше отм. 0.000 1-ой секции жилого дома, благоустройство территории участка и организация дорожного движения.

Определена продолжительность строительства для каждого этапа строительства, сроки начала и окончания этапов строительства.

Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

Изменения в раздел внесены в связи с выделением этапов строительства и условным разделением участка строительства на два этапа.

В связи с изменением участка и планировочных решений входных групп изменилась конфигурация путей движения по участку и незначительно по зданию.

Принципиальные проектные решения по обеспечению потребностей маломобильных групп населения и инвалидов приняты без изменений.

В графической части раздела отражены изменения путей движения по участку и зданию.

Раздел 11.1. Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета, используемых энергетических ресурсов

Изменения в раздел внесены в связи с изменением конструкций наружных стен 1 и 2 этажа здания.

Замена ограждающих конструкций 1 и 2 этажей по результатам расчетов не снижает теплотехнических характеристик здания.

Запроектированный многоэтажный жилой дом удовлетворяет требованиям энергосбережения, класс энергетической эффективности здания В+ – высокий.

в) сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям ООО «Межрегионэкспертиза-С» в проектную документацию оперативно внесены изменения.

В текстовые части разделов внесены дополнения и уточнения.

4. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов, совместима с проектной документацией, в отношении которой ранее была проведена экспертиза.

4.2. Общие выводы

Проектная документация соответствует установленным требованиям.

Эксперты

Направление деятельности эксперта	Раздел (подраздел или часть) проектной документации или инженерных изысканий, в отношении которых экспертом подготовлено заключение экспертизы	Должность	Фамилия, имя, отчество эксперта	Подпись
2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков	Схема планировочной организации земельного участка	Начальник отдела	Сорокина Лариса Владимировна	

2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства.	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Схема планировочной организации земельного участка. Проект организации строительства.	Главный специалист	Гурова Елена Владимировна	
2.3. Электроснабжение, связь, сигнализация, системы автоматизации	Система электроснабжения Сети связи	Ведущий специалист	Руссиян Евгений Георгиевич	
2.2.1. Водоснабжение, водоотведение и канализация	Система водоснабжения Система водоотведения	Ведущий специалист	Бондаренко Тамара Викторовна	
2.2.2. Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	Ведущий специалист	Давыдова Ольга Михайловна	

Прошито и пронумеровано
на 11 (ОДИННАДЦАТИ) листах
и скреплено печатью учреждения

вед. специалист
должность

Нестеренко А.И.
ФИО

22



20 18 г.