ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственное автономное учреждение Московской области
«Московская областная государственная экспертиза»
Юридический адрес: 143952, Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 27
Фактический адрес: 117342, Москва, ул. Обручева, д. 46
Тел.: (495) 333-94-19, факс: (495) 739-99-31
E-mail: adm@moexp.ru http://www.moexp.ru
ОКПО: 55028505 ИНН: 5041020693 КПП: 504101001

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

г. Москва
2017 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Государственное автономное учреждение Московской области
«Московская областная государственная экспертиза»

(полное наименование организации по проведению экспертизы)

«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель начальника УГЭ

_____ **А.Б. Брауэр**
(должность, Ф.И.О., подпись)

«17 » марта 2017 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 5 0 - 1 - 1 - 2 - 0 2 0 9 - 1 7

Объект капитального строительства

Жилой комплекс по ул. Горки Киовские в г. Лобня Московской области. Жилые дома №№ 2-4. 12-17-ти этажные с техническим (мансардным) этажом, со встроенными нежилыми помещениями (корректировка)

наименование, почтовый (строительный) адрес объекта капитального строительства)

Объект экспертизы

проектная документация

(результаты инженерных изысканий; проектная документация;
проектная документация и результаты инженерных изысканий)

А. Общие положения

Основание для проведения экспертизы – договор от 30.12.2016 г. № 1748Э-16.

Сведения об объекте экспертизы - проектная документация объекта капитального строительства «Жилой комплекс по ул. Горки Киовские в г. Лобня Московской области. Жилые дома №№ 2-4. 12-17-ти этажные с техническим (мансардным) этажом, со встроенными нежилыми помещениями (корректировка)».

Перечень документации, представленной на экспертизу, идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку документации:

Номер тома	Обозначение	Наименование	Сведения об организации, осуществившей подготовку документации
Проектная документация, откорректированная в 2016 году			
2.1	15/С-10-2-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. Часть 1. Жилой дом № 2	ООО «СК4», 143912, Московская обл., г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 5А, пом. II, лит. А (свидетельство о допуске от 16.09.2016 г. № 0271-2016-5001080939-П-075, выданное саморегулируемой организацией НП АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «Центр развития проектирования «ОборонСтройПроект», регистрационный номер в реестре СРО-П-075-08122009)
2.2	15/С-10-3-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. Часть 2. Жилой дом № 3	То же
2.3	15/С-10-4-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. Часть 3. Жилой дом № 3	-//-
3.1	15/С-10-2-АР	Архитектурные решения. Часть 1. Жилой дом № 2	-//-
3.2	15/С-10-3-АР	Архитектурные решения. Часть 2. Жилой дом № 3	-//-
3.3	15/С-10-4-АР	Архитектурные решения. Часть 3. Жилой дом № 3	-//-
4.1	15/С-10-2-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 1. Жилой дом № 2	-//-
4.2	15/С-10-3-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 2. Жилой дом № 3	-//-
4.3	15/С-10-4-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 3. Жилой дом № 3	-//-
9	15/С-9-2-4-ППМ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	-//-
10	15/С-10-2-4-МОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	-//-

В ходе проведения экспертизы обращено внимание заказчика, что изменения и дополнения, выполненные в ходе проведения экспертизы, необходимо внести во все экземпляры проектной документации.

Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

Назначение	Здания жилые общего назначения многосекционные, код (ОК 013-2014) – 100.00.20.11
Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения	Территория по сложности инженерно-геологических условий – средней сложности. Возможные опасные природные процессы - отсутствуют. Возможны техногенные воздействия, являющиеся следствием аварий на вблизи расположенных опасных производственных объектах и транспорте
Принадлежность к опасным производственным объектам	Не принадлежит
Пожарная и взрывопожарная опасность	В соответствии с разделом «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»
Наличие помещений с постоянным пребыванием людей	Имеются
Уровень ответственности	Нормальный

Основные технические показатели объекта капитального строительства:

Наименование показателя	Единица измерения	Численное значение		
		Дом № 2 + ТП и РТП (2-ой этап)	Дом № 3 (4-ый этап)	Дом № 4 (5-ый этап)
Площадь участка по ГПЗУ	$м^2$	13600+320	8700	9600
Площадь участка в границах проектирования	$м^2$	12242	10993	10251
Площадь застройки	$м^2$	3966	2568	2588
Площадь озеленения	$м^2$	2131	3049	2334
Площадь покрытий	$м^2$	6145	5376	5329
Количество надземных этажей	шт.	17+мансардный	12+мансардный	17+мансардный
Количество подземных этажей	шт.	1	1	1
Высота зданий (от уровня проезда до низа окна мансардного этажа)	м	52,75	37,75	52,87
Количество секций	шт.	6	4	4
Количество квартир, в т.ч.: - однокомнатных - двухкомнатных - трехкомнатных - четырехкомнатных	шт.	501 250 132 112 7	242 120 52 62 8	330 168 68 89 5
Общая площадь квартир	$м^2$	30161,6	14970,5	20016,0
Площадь помещений общественного назначения (офисов, кладовых и прочих помещений общественного назначения).	$м^2$	2277,33	1687,46	3090,0
Строительный объем, в т. ч.: подземный	$м^3$	151137,2 8420,5	78980,0 7040,0	107057,0 7374,0

Заявитель – ООО «ТЕРРА ВИКТОРИЯ», 125167, г. Москва, ул. Викторенко, д. 5, стр. 1.

Заказчик, застройщик – ЗАО «Триумф Элит Констракшн Инк», 127083, г. Москва,

Петровско-Разумовская аллея, д. 10, корп. 1.

Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком) – агентский договор от 30.03.2012 г. № ТР-30/03-2012, заключенный с застройщиком.

Реквизиты заключения государственной экологической экспертизы - проведение экологической экспертизы не предусмотрено.

Источник финансирования – средства застройщика.

Иные сведения

Имеется заверение проектной организации, подписанное главным инженером проекта А.Л. Моториным, о том, что проектная документация откорректирована в соответствии с градостроительным планом земельного участка, градостроительным регламентом, заданием на корректировку, документами об использовании земельного участка для строительства, 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.

Б. Основания для корректировки проектной документации:

задание на корректировку проектной документации, утвержденное заказчиком в 2016 году;

градостроительные планы земельных участков №№ RU50323000-0000000000000715, RU50323000-0000000000000716 площадью 0,026 га и 0,006 га, соответственно, утвержденные постановлением Главы Администрации г. Лобня Московской области от 19.05.2011 г. № 750.

Основания и исходные данные для выполнения первоначально разработанных инженерных изысканий и проектной документации:

Основания для выполнения инженерных изысканий:

техническое задание на выполнение ООО «Абрис-проект» инженерно-геодезических изысканий, утвержденное заказчиком в 2009 году;

технические задания на выполнение ООО «Оргстройизыскания» инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий, утвержденные заказчиком в 2011 году и 2009 году, соответственно.

Основания для разработки проектной документации:

градостроительные планы земельных участков №№ RU50323000-0000000000000711, RU50323000-0000000000000712, RU50323000-0000000000000713, площадью 1,36 га; 0,87 га; 0,96 га, соответственно, утвержденные постановлением Главы Администрации г. Лобня Московской области от 19.05.2011 г. № 750;

задание на разработку проектной документации по объекту «Жилой комплекс по ул. Горки Киовские в г. Лобня Московской области. Жилые дома №№ 2-4», утвержденное заказчиком от 26.03.2012 г.

В. Описание рассмотренной документации

1. Общие сведения (справочно)

Отведенный под строительство многоквартирных жилых домов земельный участок

общей площадью 3,3486 га, входит в состав участков:

- площадью 1,36 га, кадастровый номер 50:41:0020105:97, находящийся в аренде ЗАО «Триумф Элит Констракшн Инк», на основании договора аренды от 28.02.2015 г. № Ж-3-2015, заключенного с собственником участка ООО «ТРИСС-ПРОЕКТ»;
- площадью 0,87 га, кадастровый номер 50:41:0020105:103, находящийся в аренде ЗАО «Триумф Элит Констракшн Инк», на основании договора аренды от 28.02.2015 г. № Ж-5-2015, заключенного с собственником участка ООО «ТРИСС-ПРОЕКТ»;
- площадью 0,96 га, кадастровый номер 50:41:0020105:102, находящийся в аренде ЗАО «Триумф Элит Констракшн Инк», на основании договора аренды от 28.02.2015 г. № Ж-1-2015, заключенного с собственником участка ООО «ТРИСС-ПРОЕКТ»;
- площадью 0,006 га, кадастровый номер 50:41:0020105:99, находящийся в аренде ЗАО «Триумф Элит Констракшн Инк», на основании договора аренды от 28.02.2015 г. № 1Б-К-2015, заключенного с собственником участка ООО «ТРИСС-ПРОЕКТ»;
- площадью 0,026 га, кадастровый номер 50:41:0020105:100, находящийся в аренде ЗАО «Триумф Элит Констракшн Инк», на основании договора аренды от 28.02.2015 г. № ГК-2015, заключенного с собственником участка ООО «ТРИСС-ПРОЕКТ»;
- площадью 1266 м^2, выделенного под дополнительное благоустройство (размещение проезда) по согласованию с администрацией г. Лобня (печать и подпись на листе СПОЗУ Главного архитектора города Лобни).

Участок расположен в северной части г. Лобня по ул. Горки Киовские и граничит:

на севере – с Рогачевским шоссе (25 м);

на востоке – с территорией жилого дома № 1 и строящегося детского сада на 125 мест;

на юге – с территорией индивидуальной жилой застройки;

на западе – со свободной территорией.

Земельный участок свободен от застройки и зеленых насаждений. По территории проходит воздушная ЛЭП-110 кВ (охранная зона – по 20 м от створа ВЛЭП – не попадает в пятна застройки домов и придомовых площадок).

ГПЗУ № RU50323000-00000000000000711 установлены следующие требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке:

основной вид разрешенного использования земельного участка – строительство 16-17-ти этажного 6-ти секционного жилого дома с мансардным (техническим) этажом и со встроенными на 1-ом этаже и в подвале нежилыми помещениями свободного назначения;

площадь земельного участка – 1,36 га;

предельное количество этажей - 16-17 плюс мансардный (технический) этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений – не указана, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 22,5%.

ГПЗУ № RU50323000-00000000000000712 установлены следующие требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке:

основной вид разрешенного использования земельного участка – строительство 12-ти этажного 4-х секционного жилого дома с мансардным (техническим) этажом и со встроенными на 1-ом этаже и в подвале нежилыми помещениями свободного назначения;

площадь земельного участка – 0,87 га;

предельное количество этажей - 12 плюс мансардный (технический) этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений – не указана, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25%.

ГПЗУ № RU50323000-00000000000000713 установлены следующие требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке:

основной вид разрешенного использования земельного участка – строительство 17-ти этажного 4-х секционного жилого дома с мансардным (техническим) этажом и со встроенными на 1-ом и 2-м этажах и в подвале нежилыми помещениями свободного назначения;

площадь земельного участка – 0,96 га;

предельное количество этажей - 17 плюс мансардный (технический) этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений – не указана, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 23%.

Условно разрешенные виды использования указанных земельных участков – размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий.

Вспомогательные виды использования земельных участков – размещение открытых автомобильных стоянок, двухполосных проездов и тротуаров; благоустройство территории; прокладка инженерных коммуникаций и сооружений, обслуживающих многоэтажный жилой дом.

ГПЗУ № RU50323000-00000000000000715 установлены следующие требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке:

основной вид разрешенного использования земельного участка – строительство распределительной трансформаторной подстанции, при условии соблюдения технических регламентов, а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований (уточняется проектом);

условно разрешенные виды использования - реконструкция распределительной трансформаторной подстанции;

вспомогательные виды разрешенного использования - благоустройство территории: озеленение, наружное освещение, прокладка инженерных коммуникаций.

площадь земельного участка – 0,026 га;

предельное количество этажей - 1 или предельная высота зданий, строений, сооружений – не указана, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не указан.

ГПЗУ № RU50323000-00000000000000716 установлены следующие требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке:

основной вид разрешенного использования земельного участка – строительство трансформаторной подстанции, при условии соблюдения технических регламентов, а до

принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований (уточняется проектом);

условно разрешенные виды использования - реконструкция трансформаторной подстанции;

вспомогательные виды разрешенного использования - благоустройство территории: озеленение, наружное освещение, прокладка инженерных коммуникаций.

площадь земельного участка – 0,006 га;

предельное количество этажей - 1 или предельная высота зданий, строений, сооружений – не указана, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не указан.

На чертежах ГПЗУ №№ RU50323000-0000000000000711, RU50323000-0000000000000712, RU50323000-0000000000000713, RU50323000-0000000000000715, RU50323000-0000000000000716 не содержится сведений о наличии на территории земельного участка:

зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

ограничений по использованию земельного участка для заявленных целей и зон с особыми условиями использования территорий (в том числе, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, охранных зон объектов, зон с повышенным уровнем авиационного шума, иных зон), кроме оговоренных.

В ходе проведения экспертизы обращено внимание заказчика на необходимость оформления правоустанавливающих документов на земельный участок площадью 1266 м^2, благоустраиваемый вне границ, отведенного участка.

2. Описание результатов инженерных изысканий

Инженерные изыскания по объекту капитального строительства «Жилой комплекс по ул. Горки Киовские в г. Лобня Московской области. Жилые дома №№ 2-4. 12-17-ти этажные с техническим (мансардным) этажом, со встроенными нежилыми помещениями» были рассмотрены ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» с выдачей положительного заключения государственной экспертизы от 05.07.2013 г. № 50-1-4-0880-13 и в данном заключении приводятся справочно.

2.1 Инженерно-геодезические изыскания

В качестве пунктов для создания планово-высотной опорной геодезической сети (ОГС) было заложено два геодезических пункта: ST4, ST34. Планово-высотное положение исходных пунктов ОГС определено с использованием спутникового геодезического двухчастотного приемника Maxor GGD (GPS/ГЛОНАСС) № MT 0749. В качестве исходных пунктов были приняты пункты ГГС Носово и Троице-Сельцы.

Планово–высотное съемочное обоснование выполнялось методом проложения теодолитных ходов от исходных пунктов. Угловые и линейные измерения выполнялись электронным тахеометром.

Общая площадь съёмки с прилегающими территориями составила 11,0 га. Система координат – местная. Система высот – Балтийская. Топографический план составлен в масштабе 1:500 с высотой сечения 0,5 м, с нанесенными надземными и подземными ин-

женерными коммуникациями.

Съемка подземных коммуникаций производилась по их выходам на поверхность и колодцам, при их отсутствии – трассовой поисковой системой, с последующим согласованием с организациями, их эксплуатирующими.

Рельеф участка с абсолютными отметками поверхности земли 194,5 м - 195,7 м.

2.2 Инженерно-геологические изыскания

Под контурами проектируемых зданий пробурено: под жилой дом № 2 - 12 скважин; жилые дома №№ 3, 4 – по 8 скважин. Глубина каждой скважины – 23,0 м.

По литологическо-генетическим признакам на участке выделены инженерно-геологические элементы (ИГЭ) с расчетными значениями (α=0,85) физико-механических характеристик грунтов:

№№ ИГЭ	Наименование грунтов	Модуль деформ. Е, МПа	Характеристики грунтов		
			Плотность грунта γ, г/см^3	Удельное сцепление С, кПа	Угол внутреннего трения φ, град.
$solQ_{IV}$	Почвенно-растительный грунт, мощность слоя 0,2-0,4 м	-			
ИГЭ-1 pQ_{IV}	Суглинок полутвердый, пылеватый с растительными остатками, мощность слоя 2,0-3,0 м	18	1,95	26	23
ИГЭ-2 $fQ_{II}ms$	Суглинок тугопластичный с включениями гравия и гальки до 3-5%, тяжелый и легкий, с прослойками песка мелкого и пылеватого, мощность слоя 1,2-3,3 м	22	2,0	28	22
ИГЭ-3 $fQ_{II}ms$	Песок пылеватый, средней плотности, с прослоями супеси, мощность слоя до 1,8 м	20	1,99	4	30
ИГЭ-4 $gQ_{II}ms$	Суглинок полутвердый, реже - тугопластичный с включениями гравия, дресвы и гальки до 10-15%, легкий, с прослойками песка мелкого, мощность слоя 4,4-5,8 м	38	2,1	44	26
ИГЭ-5 $gQ_{II}dn$	Суглинок полутвердый, реже - тугопластичный с включениями гравия, дресвы гальки до 20-25%, тяжелый и легкий, с прослойками песка, мощность слоя 8,0-10,1 м	41	2,18	47	27
ИГЭ-6 $lgQ_{II}dn$	Суглинок тугопластичный, тяжелый, с включениями гравия и дресвы до 5-8%, с примесью органики, мощность слоя 1,7-3,0 м	20	1,97	27	22
ИГЭ-7 J_3	Глина полутвердая, легкая, мощность слоя 0,4-3,1 м	20	1,72	41	21

Грунтовые воды вскрыты на глубине 3,0-5,3 м (абсолютные отм. 188,9-192,3 м). Воды – напорные (напор 0,35-2,4 м). Установившийся уровень – 0,35-2,4 м (абс. отм. 192,2-194,4 м). Верхним водоупором являются суглинки (ИГЭ-1). Водовмещающими грунтами служат прослои песка в суглинках.

Площадка находится в стадии критического подтопления подземными водами.

Грунтовые воды слабоагрессивны к бетонам марки W4, железобетонным конструкциям при периодическом смачивании. Коррозийная агрессивность подземных вод, к алюминиевым оболочкам кабелей – средняя к свинцовым оболочкам кабелей - высокая.

Коррозионная агрессивность грунтов по отношению к углеродистой стали, к алюминиевым и свинцовым оболочкам кабелей – средняя, к конструкциям из железобетона – неагрессивны.

Глубина сезонного промерзания суглинков составляет 1,32 м.

Грунты (ИГЭ-1, ИГЭ-2), расположенные в зоне промерзания, относятся к среднепучинистым.

По степени развития карстово-суффозионной опасности площадка относится к неопасной категории.

Категория сложности инженерно-геологических условий – II.

2.3 Инженерно-экологические изыскания

В отчете о результатах изысканий содержатся следующие выводы:

- в ходе полного радиационного обследования территории (гамма-излучения, удельной активности ЕРН в почве, плотности потока радона) установлено, что радиационная обстановка отвечает требованиям НРБ-99/2009, ОСПОРБ-99/2010, СП 2.6.1.1292-03. В представленных материалах не содержится ограничений по использованию земельного участка для строительства по радиологическим показателям;

- на основании результатов санитарно-химического исследования содержание в почве тяжелых металлов, мышьяка и 3,4-бенз(а)пирена не превышает ПДК (ОДК), почва по санитарно-химическим показателям относится к категории загрязнения «допустимая», за исключением пробы № 2 (по 3,4-бенз(а)пирену) – категория загрязнения «опасная»;

- на основании результатов санитарно-бактериологического обследования определена категория загрязнения «чистая»;

- на основании результатов санитарно-паразитологического обследования определена категория загрязнения «чистая».

Рекомендации по использованию почв и грунтов: с места отбора пробы № 2 на глубине до 0,2 м можно использовать в ходе строительных работ под отсыпки котлованов и выемок с перекрытием слоем чистого грунта не менее 0,5 м; с места отбора остальных проб можно использовать в строительстве без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

Уровни максимального и эквивалентного звука (дБА) от автодороги на территории проектируемых жилых домов соответствуют требованиям санитарно-эпидемиологических норм, правил и гигиенических нормативов СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» для дневного и ночного времени суток.

Уровни максимального звука (дБА) от воздушного транспорта аэропорта «Шереметьево» на территории проектируемых жилых домов соответствуют требованиям ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения» для дневного и ночного времени суток».

3. Описание технической части проектной документации

По первоначально разработанной проектной документации «Жилой комплекс по ул. Горки Киовские в г. Лобня Московской области. Жилые дома №№ 2-4. 12-17-ти этаж-

ные с техническим (мансардным) этажом, со встроенными нежилыми помещениями» ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» подготовлено положительное заключение государственной экспертизы от 05.07.2013 г. № 50-1-4-0880-13.

Согласно решению ЗАО «Триумф Элит Констракшн Инк» строительство жилого комплекса предполагается осуществлять в 5 этапов:

1-й этап - жилой дом № 1 (положительное заключение ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» от 21.06.2011 г. № 50-1-4-0699-11);

2-й этап - жилой дом № 2, ТП, РТП;

3-й этап - ДОУ на 125 мест (по отдельной проектной документации);

4-й этап - жилой дом № 3;

5-й этап - жилой дом № 4.

Представленной корректировкой проектной документации предусматривается:

разделение объекта на этапы строительства согласно вышеуказанному решению;

уточнение размещения и размеров проездов, площадок, количества парковочных мест;

уточнение технических показателей по участку с учетом принятых этапов строительства и благоустройства;

устройство эвакуационных световых приямков подвала;

сокращение числа кладовых для жильцов в подвале домов;

изменение высоты подвалов жилых домов;

изменение архитектурных решений по входным площадкам и пандусам жилых домов;

уточнение отметок низа фундаментных плит: 191,45 м (жилой дом № 2); 191,40 м (жилой дом № 3); 191,8 м (жилой дом № 4);

изменение толщины плит перекрытия и покрытия с 200 мм до 180 мм, кроме зоны под крышной котельной;

частичная перепланировка первого (жилых домов №№ 2-4) и второго (жилого дома № 4) этажа с увеличением числа офисных помещений и изменение назначения (на офисы) встроенных общественных помещений;

уточнение мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

обеспечение технической возможности установки подъемных платформ для доступа МГН на второй этаж помещений общественного назначения жилого дома № 4, монтаж которых, в случае необходимости, осуществляется собственниками нежилых помещений.

Согласно заданию на корректировку нагрузки по инженерному обеспечению жилых домов не изменяются и корректировке не подлежат, и в данном заключении не приводятся.

3.1 Схема планировочной организации земельного участка

Решения по организации участка приняты на основании:

проекта планировки территории по ул. Горки Киовские г. Лобня, утвержденного постановлением Главы г. Лобня Московской области от 16.12.2010 г. № 2081;

проекта межевания (участки № 2-4 (соответственно), утвержденного постановлением главы г. Лобня Московской области от 19.05.2011 г. № 750;

ГПЗУ №№ RU50323000-0000000000000711, RU50323000-0000000000000712, RU50323000-0000000000000713, RU50323000-0000000000000715, RU50323000-

0000000000000716, утвержденных постановлением главы администрации г. Лобня Московской области от 19.05.2011 г. № 750.

Корректировкой предусматривается:

- разделение строительства ранее рассмотренного жилого комплекса в составе жилых домов №№ 2-4 на три этапа:

2-ой этап - 6-секционый 16-17-этажный жилой дом (№ 2 по СПОЗУ); распределительная трансформаторная подстанция (РТП) (№ 8 по СПОЗУ); трансформаторная подстанция (ТП) (№ 9 по СПОЗУ);

4-ый этап - 4-секционый 12-этажный жилой дом (№ 3 по СПОЗУ);

5-ый этап - 4-секционый 17-этажный жилой дом (№ 4 по СПОЗУ);

- уточнение размещения и размеров проездов, площадок, количества парковочных мест, технических показателей по участку.

Проектирование и строительство РТП и ТП осуществляется по отдельному договору с энергоснабжающей организацией, в рассматриваемую документацию входит благоустройство на участках строительства РТП и ТП.

Общее расчетное количество жителей – 2056 человек (из расчета 33 м^2 общей площади квартир на 1 человека в соответствии с проектом планировки).

Подъезд к территории осуществляется с ранее запроектированных к жилому дому № 1 внутриквартальных проездов (положительное заключение ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» от 21.06.2011 г. № 50-1-4-0699-11) и вновь проектируемого по отдельному проекту съезду с Рогачевского шоссе согласно проекту планировки.

Подъезд к жилым домам предусматривается с проектируемых проездов. Конструкция дорожной одежды проездов и подъездов запроектирована исходя из расчетной нагрузки от пожарных машин.

В качестве благоустройства придомовой территории предусматривается размещение на участке строительства:

- открытых площадок: для занятий физкультурой (S=1750,0 м^2), для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (S=1235,0 м^2), для отдыха взрослого населения (S=210,0 м^2), хозяйственных (S=610,0 м^2).

- автостоянок для временного хранения автомобилей общей вместимостью 160 м/мест (в т.ч. 14 м/мест для инвалидов), из них 27 м/мест - для посетителей и сотрудников нежилых помещений (расположены на примыкающей с севера к застраиваемому участку территории).

Объем благоустройства согласован Главным архитектором города Лобня (печать и подпись на листе СПОЗУ).

Недостающие м/места для временного хранения автомобилей (23 м/места) планируется разместить на автостоянке, располагаемой у существующего здания КНС (согласно проекту планировки).

Места постоянного хранения автомобилей жителей проектируемых домов (555 м/мест) согласно проекту планировки предусматривается разместить на проектируемой многоярусной автостоянке на 2472 м/мест (выполняется по отдельному проекту), расположенной в шаговой доступности.

Озеленение участка решено посадкой деревьев разных пород и кустарников, устройством цветников, посевом газонов.

Организация рельефа запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотной привязки здания. Отвод атмосферных и талых вод с территории осуществляется по спланированной поверхности в лотки проезжей части и далее в дождеприемные решетки проектируемой ливневой канализации.

3.2 Архитектурные и технологические решения (в объеме корректировки)

Жилой дом (№ 2 по СПОЗУ) – 17-18-этажный (последний этаж – мансардный), с подвалом, шестисекционный «Г»-образной в плане формы, максимальными размерами в осях 81,05х104,45 м. Состоит из пяти рядовых секций (№№ 1-3, 5, 6), с размерами в осях 17,50х26,85 м и одной поворотной секции (№ 4) с размерами в осях 25,30х23,40 м. Секции №№ 1, 2 – 17-этажные, остальные – 18-этажные.

Жилые дома (№№ 3, 4 по СПОЗУ) – 13- и 18-этажные, соответственно (последние этажи – мансардные, с подвалом, четырехсекционные, «П»-образной в плане формы, максимальными размерами в осях 23,4х108,4 м. Состоят из двух рядовых секций (№№ 2, 3), с размерами в осях 17,50х26,85 м и двух поворотных секций (№№ 1, 4) с размерами в осях 27,1х 23,4 м.

Мансардный этаж используется для размещения помещений второго уровня квартир нижележащего этажа и технических помещений.

Корректировкой предусматривается:

изменение высоты подвального этажа;

устройство эвакуационных световых приямков подвала;

сокращение количества кладовых в подвальных этажах (в жилом доме № 4 - исключены);

частичная перепланировка первого (жилых домов №№ 2-4) и второго (жилого дома № 4) этажа с увеличением числа офисных помещений и изменение назначения (на офисы) встроенных общественных помещений.

Высота этажей (в чистоте):

- жилого дома № 2: подвала - 2,92 м, 2,35 м (локально); 1-го этажа: 3,59 м; 4,04 м (в холлах), 3,32 м (локально); типового и мансардного – 2,69 м;

- жилого дома № 3: подвала - 2,92 м, 2,74 м (локально); 1-го этажа: 3,57 м; 3,3 м (локально); типового и мансардного – 2,67 м;

- жилого дома № 4: подвала - 2,92 м, 2,7 м (локально); 1-го этажа - 3,57 м; 2-го этажа - 3,57 м; 3,32 м (локально); типового и мансардного – 2,67 м.

Максимальная высота зданий (от отм. уровня проезда до низа окна мансардного этажа): 52,75 м (жилой дом № 2); 37,75 м (жилой дом № 3); 52,87 м (жилой дом № 4).

Максимальная отметка верха строительных конструкций (кровля крышной котельной): 59,3 м (жилой дом № 2); 44,05 м (жилой дом № 3); 59,87 м (жилой дом № 4).

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 195,65 м (жилой дом № 2); 195,5 м (жилой дом № 3); 196,0 м (жилой дом № 4).

Набор помещений общественного назначения, состав помещений и площади квартир приняты в соответствии с заданием на проектирование. В задании на проектирование не содержалось требований по размещению в жилом доме квартир для семей с инвалидами, пользующимися креслами-колясками.

На этажах *здания № 2* располагаются:

в подвале: технические коридоры для прокладки коммуникаций, технические помещения (ИТП, насосная станция системы водоснабжения, электрощитовые, венткамеры), вспомогательные помещения (для уборочного инвентаря), хозяйственные кладовые общего назначения (12 шт.);

на первом: помещения входной группы, включающие тамбуры, вестибюль, лифтовый холл, комнату консьержа с отдельным санузлом; мусорокамеры с отдельными водами; офисы (27 шт.);

со 2-го по 18-ый – квартиры;

на мансардном – квартиры (второй уровень).

На кровле (отм. «+55,27 м) секции № 6 (в осях «28-30/НН-РР» не смежно с эксплуатируемыми помещениями) располагается котельная.

На этажах *здания № 3* располагаются:

в подвале: технические помещения (индивидуальный тепловой пункт с насосной (секция № 4), электрощитовые (секции №№ 2, 3); инженерные коммуникации; помещения уборочного инвентаря; хозяйственные кладовые общего назначения (10 шт.);

на первом: помещения входной группы, включающие тамбуры, вестибюль, лифтовый холл, комнату консьержа с отдельным санузлом; мусорокамеры; опорный пункт полиции (секция № 1); офисы (19 шт.);

со 2-го по 13-ый – квартиры;

на мансардном – квартиры (второй уровень).

На кровле (отм. «+40,190 м») секции № 4 (в осях «32-34/Е-И» не смежно с эксплуатируемыми помещениями) располагается котельная.

На этажах *здания № 4* располагаются:

в подвале: технические помещения (индивидуальный тепловой пункт с насосной (секция № 4), электрощитовые (секции №№ 2, 3); инженерные коммуникации; помещения уборочного инвентаря;

на первом: помещения входной группы, включающие вестибюль, лифтовый холл, консьержа с отдельным санузлом; мусорокамеры; магазин продовольственных товаров (секция 1), магазин непродовольственных товаров (секция 4); спортивный клуб с двумя тренажерными и танцевальным залами; помещение бытового обслуживания; офисы (9 шт.);

на втором: офисы (22 шт.);

со 2-го по 18-ый – квартиры;

на мансардном – квартиры (второй уровень).

На кровле (отм. «+56,17 м») секции № 4 (в осях «30-32/Е-К» не смежно с эксплуатируемыми помещениями) располагается котельная.

Связь между этажами в каждой секции жилых домов осуществляется лестницей типа Н1, двумя лифтами: грузоподъемностью 1000 кг (с возможностью транспортировки пожарных подразделений) и 400 кг. В помещения офисов, расположенных на втором этаже жилого дома, запроектирована отдельная лестница.

Во всех квартирах имеются остекленные балконы или лоджии, на 2-ом этаже – открытые террасы.

Мусороудаление осуществляется посредством установленного мусоропровода с клапанами на каждом этаже.

Крышные котельные – модульные, прямоугольной формы, с размерами в осях 5,60х6,50 м. Высота от пола до низа покрытия – 2,70 м, высота до верха строительных конструкций – 3,25 м.

Остальные проектные решения, в т.ч. принципиальные решения по опорному пункту полиции; магазинам продовольственных и непродовольственных товаров; спортивному клубу; помещению бытового обслуживания; офисам - без изменений, согласно положительному заключению ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» от 05.07.2013 г. № 50-1-4-0880-13.

3.3 Конструктивные решения (в объеме корректировки)

Уровень ответственности зданий - нормальный. Конструктивная схема – каркасная.

Корректировкой предусматривается:

уточнение отметки низа фундаментных плит: 191,45 м (жилой дом № 2); 191,40 м (жилой дом № 3); 191,8 м (жилой дом № 4);

изменение толщины плит перекрытий и покрытий с 200 мм до 180 мм, кроме зоны под крышной котельной;

Представленными расчетами подтверждена пространственная жесткость и устойчивость зданий для вновь принятой толщины перекрытий и покрытия.

Остальные проектные решения остались без изменений, согласно положительному заключению ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» от 05.07.2013 г. № 50-1-4-0880-13.

В ходе проведения экспертизы:

обращено внимание, что при строительстве объекта Заказчик и подрядные строительные организации обязаны применять только сертифицированные строительную продукцию и оборудование. Применение материалов, в том числе отделочных, конструкций, изделий и оборудования без наличия соответствующих сертификатов соответствия не допустимо.

3.4 Сведения об инженерном оборудовании и сетях инженерно-технического обеспечения

Согласно заданию на корректировку принципиальные решения по разделу проектной документации «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» не изменились и корректировке не подлежат.

3.5 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – Федеральный закон № 123-ФЗ), СП 4.13130 и изменению не подлежат.

Степень огнестойкости жилых домов – I. Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Класс функциональной пожарной опасности зданий – Ф1.3.

Степень огнестойкости котельной – III. Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Класс функциональной пожарной опасности зданий – Ф5.1.

Предусматривается огнезащита металлических конструкций до нормативных значе-

ний.

Корректировкой проектной документации в части пожарной безопасности предусматривается:

исключение помещений кладовых для жильцов в подвале дома № 4;

уменьшение помещений кладовых для жильцов в подвалах жилых домов № 2 и № 3;

увеличение количества нежилых помещений на нежилых этажах всех домов путем уменьшения их площади;

изменение назначения нежилых помещений в жилых зданиях;

исключение доступа маломобильных групп населения на второй этаж в нежилые помещения общественного назначения в жилом доме № 4, а также исключение зон безопасности.

Класс функциональной пожарной опасности встроенных помещений: жилой дом № 2: Ф4.3, Ф5.2; жилой дом № 3: Ф4.3, Ф5.2; жилой дом № 4: Ф3.1, Ф3.5, Ф4.3.

Высота жилых домов № 2 и № 4 по СП 1.13130.2009 не превышает 75 м, жилого дома № 3 – не превышает 50 м.

Площадь этажа в пределах пожарного отсека не превышает 2500 м^2.

В подвале жилых домов № 2 и № 3 размещаются технические помещения и индивидуальные кладовые жильцов.

Подвал каждого жилого дома разделяется противопожарными перегородками 1-го типа посекционно (противопожарными стенами 1-го типа – в местах блокирования пожарных отсеков). В каждой секции подвала запроектированы по два окна размерами 0,9х1,5 м с приямками.

Для эвакуации людей из подвала запроектированы выходы непосредственно наружу, а также аварийные выходы, отвечающие требованиям СП 1.13130.2009.

Для технологической связи подвала и первого этажа в жилых секциях предусмотрено устройство лестничных клеток с тамбур-шлюзом 1-го типа в подвале. Данные лестничные клетки в качестве эвакуационных не рассматриваются.

Встроенные помещения общественного назначения выделяются противопожарными стенами и противопожарными перекрытиями 2-го типа без проёмов и обеспечиваются самостоятельными эвакуационными выходами, обособленными от жилой части. Предусматривается устройство одного эвакуационного выхода из помещений учреждений общественного назначения, при общей площади не более 300 м^2 и числе работающих не более 15 чел.

Эвакуация из встроенных общественных помещений на втором этаже в жилом доме № 4 осуществляется по лестничным клеткам типа Л1, в наружных стенах которых предусмотрены на каждом этаже окна, открывающиеся изнутри без ключа и других специальных устройств, с площадью остекления не менее 1,2 м^2. Устройства для открывания окон расположены не выше 1,7 м от уровня площадки лестничной клетки или пола этажа.

Лестничные клетки типа Л1 размещаются в местах примыкания одной части здания к другой под углом менее 135°, при этом наружные стены лестничных клеток, образующие этот угол, имеют предел огнестойкости не менее EI 90. В указанных стенах лестничных клеток предусматриваются оконные проемы (светопрозрачные конструкции). При этом расстояние по горизонтали от оконных проемов лестничных клеток до проемов

(оконных, со светопрозрачным заполнением и т.д.) в наружных стенах здания составляет не менее 4 м. При расстоянии между вышеуказанными проемами менее 4 м смежные с лестничными клетками проемы, а также проемы в лестничных клетках заполнены противопожарными окнами с пределом огнестойкости не менее Е 30.

Внутренние стены лестничных клеток типа Л1 не имеют проемов, за исключением дверных.

Ширина маршей лестниц, предназначенных для эвакуации людей, расположенной в лестничных клетках, предусматривается не менее ширины любого эвакуационного выхода (двери) на нее, но, не менее 1,2 м, ширина площадок составляет не менее 1,2 м.

Ширина дверей (дверей тамбуров) при выходе из эвакуационных лестничных клеток наружу составляет не менее 1,2 м.

Двери лестничных клеток в открытом положении не уменьшают расчётную ширину лестничных площадок.

Число ступеней в одном марше между площадками принято от 3 до 16, высота ступени не более 22 см, ширина проступи не менее 25 см.

Ширина коридоров в офисной части запроектирована не менее 1,2 м.

Доступ МГН предусматривается только на первый этаж в группы нежилых помещений

Проектные решения по жилой части зданий, а также решения по оборудованию зданий системами противопожарной защиты описаны в ранее выпущенном положительном заключении ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» от 05.07.2013 г. № 50-1-4-0880-13.

В ходе проведения экспертизы:

представлен раздел проектной документации «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» в части корректировки, соответствующий требованиям п. 26 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию;

высота коридоров в подвале, являющиеся путями эвакуации, предусматривается не менее 2 м;

внутренние стены лестничных клеток типа Л1 не имеют проемов за исключением дверных.

3.6 Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп к объектам капитального строительства (в части корректировки)

Корректировкой предусматривается уточнение состава помещений в которые обеспечивается доступ маломобильных групп населения.

Проектные решения обеспечивают техническую возможность установки подъемных платформ для доступа МГН на второй этаж помещений общественного назначения жилого дома № 4, монтаж которых, в случае необходимости, осуществляют собственники нежилых помещений.

3.7 Мероприятия по организации строительства

Проект организации строительства содержит: описание технологической последовательности и методы производства основных видов работ; указания о методах осуществления инструментального контроля за качеством здания; обоснование потребности строительства в энергоресурсах; обоснование потребности во временных зданиях и сооружениях, рабочих кадрах; основные указания по технике безопасности; требования по пожарной

безопасности; общие указания по производству работ в зимнее время; мероприятия по охране окружающей среды; мероприятия по охране труда; потребность в строительных машинах и механизмах; обоснование принятой продолжительности строительства; основные конструктивные решения; календарный план строительства; стройгенплан.

Срок строительства по этапам составляет: 2-го этапа (жилой дом № 2) - 24 мес.; 4-го этапа (жилой дом № 3) - 24 мес.; 5-го этапа (жилой дом № 4) - 24 мес. Подготовительный период составляет - 2 мес.

3.8 Мероприятия по соблюдению санитарно-эпидемиологических требований

Корректировкой проекта предусматривается увеличение количества нежилых помещений путем уменьшения их площади и входных групп для них во всех жилых домах; изменение функционального назначения всех нежилых помещений на офисы (кроме помещения опорного пункта охраны правопорядка в жилом доме № 3 и нежилых помещений 1-го этажа в доме № 4); уменьшение количества помещений кладовых для жильцов в подвале домов №№ 2 и 3; исключение помещений кладовых для жильцов в подвале дома № 4.

Схема планировочной организации земельного участка решена с учетом обеспечения требований установленных для территорий санитарно-защитных зон существующих зданий и сооружений, дорожной сети, инженерных коммуникаций и перспективной застройки.

На территории, отведенной под строительство жилых домов (№№ 2, 3, 4) расположены площадки игр детей, отдыха взрослых, занятия спортом, которые размещаются с соблюдением санитарных разрывов от автостоянок, проездов к ним в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Площадки для сбора, временного хранения коммунальных отходов и мусора расположены на расстоянии до жилых домов, придомовых площадок не менее 20 м и не более 100 м, согласно СанПиН 2.1.2.2645-10.

В нежилых нормируемых помещениях обеспечены нормативные значение КЕО в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями, предъявляемыми к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых зданий согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

Все офисные помещения имеют отдельные входные группы, в соответствии с п. 3.3 СанПиН 2.1.2.2645-10. Офисные помещения предполагаются для сдачи в аренду. Во всех офисах предусмотрены зоны для санузлов помещений для уборочного инвентаря. Объемно-планировочные и технологические решения нежилых помещений соответствуют требованиям санитарных правил и нормативов.

В ходе проведения экспертизы материалы проекта дополнены расчетами и выводами естественной освещенности нормируемых помещений (офисов), расположенных в проектируемых жилых домах согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

Г. Выводы по результатам рассмотрения

Выводы в отношении технической части проектной документации

Проектная документация, с учетом изменений и дополнений, выполненных в ходе экспертизы, соответствует результатам инженерных изысканий, требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям,

требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности и требованиям к содержанию разделов проектной документации.

Общие выводы

Проектная документация по объекту капитального строительства «Жилой комплекс по ул. Горки Киовские в г. Лобня Московской области. Жилые дома №№ 2-4. 12-17-ти этажные с техническим (мансардным) этажом, со встроенными нежилыми помещениями (корректировка)» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию разделов проектной документации.

Начальник отдела
(Водоснабжение, водоотведение и канализация)
Номер тома: 1-10 — А.П. Иващенко

Главный специалист
(Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения; планировочная организация земельного участка; организация строительства)
Номер тома: 1-10 — Е.С. Токарева

Начальник отдела
(Охрана окружающей среды, санитарно-эпидемиологическая безопасность)
Номер тома: 1-10 — А.В. Мартынов

Главный специалист
(Пожарная безопасность)
Номер тома: 1-10 — А.В. Вергелес

ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ

18 (восемнадцать)
(ЛИСТОВ)

17.03.2017