



Государственное автономное учреждение Московской области
«Московская областная государственная экспертиза»

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель начальника УГЭ


15 ноября 2012г

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

№ 50 – 1 – 2 – 1727 – 12

Объект капитального строительства

Многосекционный жилой дом с подземной автостоянкой по адресу:
Московская область, городокой округ Звенигород, ул. Чехова, ул. Почтовая
(Корректировка плана 6-го этажа в осях «1-3» и уточнение ТЭПов)

Объект государственной экспертизы

проектная документация без сметы

А. Общие положения

Основание для проведения государственной экспертизы - договор от 06.11.2012 г. № 2102Э-12 и доп. соглашение № 1 от 12.11.2012 г.

Заказчик – ЗАО «Стройпромавтоматика», 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, БЦ «Омега-Плаза» на основании договора № 01-11 от 02.11.2011 г., заключенного с застройщиком.

Заявитель, Застройщик – ООО «СтройИнвест», 143180, Московская область, г. Звенигород, ул. Ленина, 28а.

Источник финансирования – средства застройщика.

Б. Основание для корректировки проектной документации:

задание на корректировку проектной документации, утвержденное застройщиком в 2012 году.

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

Градостроительный план земельного участка № RU50332000-GPU11022, под размещение жилого дома, утвержденный Постановлением Главы Администрации городского округа Звенигород Московской области от 30.09.2011 г. № 882 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: Московская область, городской округ Звенигород, ул. Чехова, ул. Почтовая»;

задание на разработку проектной документации для строительства многоэтажных жилых домов по адресу: Московская область, городской округ Звенигород, ул. Чехова, ул. Почтовая, утвержденное заказчиком в 2011 году.

В. Описание рассмотренной документации

1. Участок строительства

Отведенный под строительство жилого дома земельный участок общей площадью 1,08 га включает в свой состав 3 смежных земельных участков, предоставленных ООО «СтройИнвест» по договорам аренды земельных участков, заключенных с Администрацией городского округа Звенигород от 18.08.2010 г. (сроком до 17.08.2013 г.): № 41 – площадью 0,15 га; № 42 – площадью 0,34 га; № 43 – площадью 0,46 га.

Границами участка строительства жилого дома служат: с севера – ул. Почтовая; с востока – ул. Чехова; с юга и запада – лесопарковая зона отдыха.

На участке строительства древесно-кустарниковые насаждения отсутствуют.

ГПЗУ установлены следующие требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке:

основной вид разрешенного использования земельного участка – для многоэтажного жилищного строительства;

условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельного участка – не установлены;

площадь земельного участка – 0,95 га;

этажность жилой застройки – 6 этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – не установлена, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен.

На чертеже ГПЗУ 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, водоохраных зон, зон санитарной охраны

источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, зон с повышенным уровнем авиационного шума, иных зон);

зон действия публичных сервитутов.

2. Описание результатов инженерных изысканий

Экспертиза результатов инженерных изысканий проведена при рассмотрении первоначально представленной документации на строительство объекта «Многосекционный жилой дом с подземной автостоянкой по адресу: Московская область городской округ Звенигород, ул. Чехова, ул. Почтовая» (положительное заключение ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» от 24.04.2012 г. № 50-1-4-0469-12). Инженерно-геодезические, инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания приведены справочно.

2.1 Инженерно-геодезические изыскания выполнены в ноябре 2010 года. Площадь съемки, с прилегающими территориями – 1,0 га.

Съемочное обоснование построено проложением системы тахеометрических ходов от пунктов городской полигонометрической сети. Система координат – местная. Система высот – Балтийская. Топографический план М 1:500 выполнен с сечением рельефа через 0,5 м. Съемка подземных коммуникаций произведена путем обследования колодцев и с помощью трубокабелеискателя. План подземных коммуникаций согласован с эксплуатирующими организациями (в ведомости согласований).

Рельеф участка строительства ровный. Абсолютные отметки поверхности земли 157,56-162,30 м.

2.2 Инженерно-геологические изыскания выполнены в ноябре 2010 года.

Под контуром проектируемого жилого дома пробурено 6 скважин глубиной 15 м каждая.

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

№№ ИГЭ	Наименование грунтов	Модуль деформ. E, МПа	Характеристики грунтов		
			Плотность грунта γ , г/см ³	Удельное сцепление C, МПа	Угол внутреннего трения ϕ , град.
ИГЭ-1 tQ _{IV}	Насыпной грунт, мощность слоя 0,5 м	R=180 кПа			
ИГЭ-2 prQ _{III}	Суглинок тугопластичный, мощность слоя 0,9 м	15	1,99	0,026	22
ИГЭ-3 f,lgQ _{II}	Суглинок полутвердый-тугопластичный с прослоями песка, мощность слоя 0,3-2,0 м	21	2,04	0,037	23
ИГЭ-4 f,lgQ _{II}	Песок пылеватый с прослоями мелкого средней плотности, мощность слоя 11,8-14,4 м	20	1,88	0,004	32
ИГЭ-5 fQ _I	Суглинок полутвердый, мощность слоя 0,5 м	-	2,10	0,042	25

Подземные воды на исследуемом участке до глубины 15,0 м не вскрыты.

Коррозионная агрессивность грунтов по отношению: к углеродистой стали – высокая; к свинцовым и алюминиевым оболочкам кабелей – средняя. К бетонам нормальной проницаемости (W4) и железобетонным конструкциям грунты неагрессивны.

Грунты в зоне сезонного промерзания ИГЭ-3 (суглинки) относятся к сильнопучинистым, ИГЭ-4 (пески пылеватые) – к слабопучинистым. Нормативная глубина сезонного промерзания: суглинков – 1,34 м, песков пылеватых – 1,63 м.

Категория сложности инженерно-геологических условий – II.

2.3 Инженерно-экологические изыскания выполнены в марте-апреле 2011 года на территории строительства жилого дома и прилегающих территориях – 3,305 га.

В отчете о результатах изысканий содержатся следующие выводы и рекомендации по использованию почв и грунтов:

- общая категория загрязнения почвы «допустимая», почва может быть использована в ходе строительства без ограничения, исключая объекты повышенного риска.

В представленных материалах не содержится сведений и ограничений по использованию земельного участка для строительства жилого дома по радиационной опасности и по авиационному шуму.

3. Описание технической части проектной документации

Первоначально разработанный проект на строительство объекта «Многосекционный жилой дом с подземной автостоянкой по адресу: Московская область городской округ Звенигород, ул. Чехова, ул. Почтовая» был рассмотрен ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» с выдачей положительного заключения от 24.04.2012 г. № 50-1-4-0469-12.

Корректировка проекта заключается:

в объединении трех квартир (одно-, двух- и трехкомнатных) на 6-м этаже в осях «1-3» в одну 6-ти комнатную (без изменения несущих конструкций и расположения шахт для пропуска инженерных коммуникаций);

в уточнении технических показателей.

Габариты жилого дома остались без изменения.

Решения по схеме организации земельного участка, конструктивным решениям, технологическим решениям встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, инженерному обеспечению, мероприятиям по обеспечению доступа инвалидов к объектам капитального строительства, требованиям к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства, мероприятиям по охране окружающей среды и по соблюдению санитарно-эпидемиологических требований остались без изменения.

3.1. Перечень документации, представленной на экспертизу:

проектная документация, откорректированная в 2012 году ООО «Архитектурно-планировочная мастерская – «Вариант», 141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская д. 28 (свидетельство о допуске от 05.08.2010 г. № П-008-5047095649-05082010-80, выданное саморегулируемой организацией НП «Межрегиональная организация «Объединение архитектурно-проектных организаций», регистрационный номер в реестре СРО-П-008-03062009):

архитектурные решения;

мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

3.2. Архитектурные решения

Жилой дом – 6-ти этажный, 5-ти секционный, «Г»-образной формы в плане, размером в осях 47,1х85,5 м, с цокольным этажом. В уровне цокольного этажа к зданию примыкает автостоянка на 87 машино-мест размером в осях 31,8х76,99 м.

Высота жилого дома – 20,68 м, от планировочной отметки земли.

Высота этажей: цокольного (в т.ч. встроенно-пристроенной автостоянки) – 4,4-3,0 м; первого и типового – 3,0 м.

Набор помещений жилого дома, состав помещений и площади квартир приняты в соответствии с заданиями на проектирование и корректировку проектной документации. Задания не содержали требований по размещению в жилом доме квартир для семей с инвалидами, пользующимися креслами-колясками.

В цокольном этаже размещены помещения: общественного назначения (офисы), узел ввода, пожарный пост, ИТП, насосная станция, кладовые, электрощитовая, тамбуры лифтов, кладовая уборочного инвентаря, венткамера, автостоянка. Въезд на автостоянку осуществляется в пристроенную часть с уровня земли со стороны пониженного рельефа через подъемные ворота.

На первом этаже каждой секции жилого дома размещены входные группы в жилую часть с лифтовыми холлами, квартиры.

Каждая квартира имеет остекленную лоджию или балкон.

Связь между этажами жилых частей в каждой секции осуществляется с помощью лестничной клетки и лифта грузоподъемностью 1000 кг.

Мусороудаление осуществляется в контейнеры, установленные на придомовой территории, вывоз мусора обеспечивается по договору с соответствующими коммунальными службами, в соответствии с предписанием Администрации городского округа Звенигород от 2012 г. № 680-и.

Основные технические показатели:

Наименование показателя	Ед. изм.	Численное значение
Количество квартир, в т.ч.	шт.	132
однокомнатных		61
двухкомнатных		55
трехкомнатных		15
шестикомнатных		1
Общая площадь квартир	м ²	8248,0
Общая площадь помещений общественного назначения		673,3
Общая площадь подземной автостоянки	м ²	2355,0
Строительный объем жилого дома, в т.ч.	м ³	41850,0
подземной части		8370,0
Строительный объем автостоянки	м ³	8600,0

3.3. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Проектные решения по противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями, по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей при возникновении пожара, а также параметры систем противопожарной защиты, в том числе наружного и внутреннего противопожарного водоснабжения, выполнены в соответствии с требованиями федеральных законов о технических регламентах и нормативных документов по пожарной безопасности.

Здание запроектировано II степени огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0. Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3, Ф5.2.

Пределы огнестойкости строительных конструкций приняты в соответствии с запроектированной степенью огнестойкости здания согласно требованиям ст. 87, таб. 21 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее № 123-ФЗ).

Стены и перегородки, отделяющие внеквартирные коридоры от других помещений, выполнены с пределом огнестойкости не менее EI 45; межквартирные ненесущие стены и перегородки – не менее EI 30.

Применяемые строительные конструкции не способствуют скрытому распространению горения.

3.4. Сведения о согласовании проектной документации

Имеется заверение проектной организации, подписанное главным архитектором проекта В.Ю. Лопатиной, о том, что откорректированная проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на корректировку, градостроительным регламентом, 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.

Первоначально разработанная проектная документация согласована Главным архитектором городского округа Звенигород (без даты на листе ПОЗУ-1).

Г. Выводы по результатам рассмотрения

Проектная документация по объекту капитального строительства «Многосекционного жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Московская область, городской округ Звенигород, ул. Чехова, ул. Почтовая (Корректировка плана 6-го этажа в осях «1-3» и уточнение ТЭПов» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию разделов проектной документации.

Главный специалист отдела

(государственный эксперт в области государственной экспертизы и результатов инженерных изысканий и проектной документации в области: схем планировочной организации земельных участков, архитектурных, конструктивных, объемно-планировочных, технологических решений и проектов организации строительства)

Л.Ф. Цветкова

Заместитель начальника отдела

(государственный эксперт по проведению государственной экспертизы пожарной безопасности и инженерно-технических мероприятий ГО и ЧС)

В.Н. Донец

ПРОШУ, ПРОНУМЕРОВАНО
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
6 (шесть) ЛИСТОВ



ПІСЬМЬ

10.11.2012