

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экспертных решений»
(регистрационный номер свидетельства об аккредитации
№ РОСС RU.0001.610543, № РОСС RU.0001.610578)

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель генерального директора
по производству

ООО «Центр экспертных решений»

Е. Серебрякова

«24» октября 2016 г.



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N | 7 | 7 | — | 2 | — | 1 | — | 3 | — | 0 | 0 | 2 | 4 | — | 1 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Объект капитального строительства

Многоэтажная жилая застройка по ул. Московская-Тополиная. 2-я очередь.
Многоэтажные жилые дома Литер 1,2 со встроенными помещениями
по ул. Тополиная, 46 в г. Краснодаре

Объект экспертизы

Проектная документация и результаты инженерных изысканий

Общие положения

1.1. Основания для проведения негосударственной экспертизы (перечень поданных документов, реквизиты договора о проведении негосударственной экспертизы, иная информация)

- Заявление о проведении негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- Договор № 2016-107/К от 12.10.2016 г. между ООО «ЦЭР» и ООО «Строительная группа Любимый дом» на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

1.2. Сведения об объекте негосударственной экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации

Технический отчет о выполнении инженерно-геологических изысканий, подготовленный ООО «Гео-Центр» в 2016 году.

Проектная документация объекта: «Многоэтажная жилая застройка по ул. Московская-Тополиная. 2-я очередь. Многоэтажные жилые дома Литер 1,2 со встроенными помещениями по ул. Тополиная, 46 в г. Краснодаре».

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

Наименование объекта: Многоэтажная жилая застройка по ул. Московская-Тополиная. 2-я очередь. Многоэтажные жилые дома Литер 1,2 со встроенными помещениями

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тополиная, 46

Технико-экономические показатели участка

| № п/п | Наименование | Ед. изм. | Показатель |
|-------------------------------|--------------------------|----------------|------------|
| Показатели по генплану | | | |
| 1 | Площадь участка | м ² | 14 403 |
| 2 | Площадь застройки | м ² | 4 814,1 |
| 3 | Площадь твердых покрытий | м ² | 7 291,4 |
| 4 | Площадь озеленения | м ² | 2 297,5 |
| 1 этап строительства | | | |
| 1 | Площадь участка | м ² | 5 936,9 |
| 2 | Площадь застройки | м ² | 1 266,0 |
| 3 | Площадь твердых покрытий | м ² | 3 709,4 |
| 4 | Площадь озеленения | м ² | 961,5 |
| 2 этап строительства | | | |
| 1 | Площадь участка | м ² | 5 439,0 |

| | | | |
|---|--------------------------|----------------|---------|
| 2 | Площадь застройки | м ² | 1 613,1 |
| 3 | Площадь твердых покрытий | м ² | 2 940,6 |
| 4 | Площадь озеленения | м ² | 885,3 |

Технико-экономические показатели зданий

| № п/п | Наименование | Ед. изм. | Показатель |
|--|----------------------------------|----------------|-------------------------|
| 1 этап строительства | | | |
| 1 | Строительный объем, в том числе: | м ³ | 51 978,3 |
| | ниже отм. 0,000 | | 2 796,3 |
| | встроенные помещения | | 2 690,7 |
| <i>17 этажный двухсекционный жилой дом литер 1</i> | | | |
| 1 | Этажность | эт. | 17 (в том числе чердак) |
| 2 | Число секций | шт. | 2 |
| 3 | Площадь жилого здания | м ² | 14 366,0 |
| 4 | Общая площадь квартир | м ² | 10 116,6 |
| 5 | Площадь квартир | м ² | 9 633,0 |
| 6 | Жилая площадь квартир | м ² | 5 646,0 |
| 7 | Количество квартир, в том числе: | кв. | 210 |
| | квартир – студий | кв. | 15 |
| | однокомнатных | кв. | 75 |
| | двухкомнатных «евродвушка» | кв. | 60 |
| | двухкомнатных | кв. | 45 |
| | трехкомнатных | кв. | 15 |
| <i>Встроенные помещения (офисы 1-14)</i> | | | |
| 1 | Общая площадь | м ² | 766,5 |
| 2 | Полезная площадь | м ² | 702,9 |
| 3 | Расчетная площадь | м ² | 651,2 |
| <i>Комплектная трансформаторная подстанция литер 4</i> | | | |
| 1 | Площадь застройки | м ² | 25,0 |
| 2 этап строительства | | | |
| 1 | Строительный объем | м ³ | 78 339,6 |
| | в том числе ниже отм. 0,000 | | 4197,6 |
| | в том числе встроенные помещения | | 348,8 |
| <i>17 этажный трехсекционный жилой дом литер 2</i> | | | |
| 1 | Этажность | эт. | 17 (в том числе чердак) |
| 2 | Число секций | шт. | 3 |
| 3 | Площадь жилого здания | м ² | 22 598,8 |
| 4 | Общая площадь квартир | м ² | 16 125,7 |
| 5 | Площадь квартир | м ² | 15 444,6 |
| 6 | Жилая площадь квартир | м ² | 8 675,2 |

| | | | |
|--|----------------------------------|----------------|---------|
| 7 | Количество квартир, в том числе: | кв. | 334 |
| | квартир – студий | кв. | 3 |
| | однокомнатных | кв. | 140 |
| | двухкомнатных «евродвушка» | кв. | 95 |
| | двухкомнатных | кв. | 96 |
| <i>Встроенные помещения (офисы 1-2)</i> | | | |
| 1 | Общая площадь | м ² | 99,1 |
| 2 | Полезная площадь | м ² | 93,2 |
| 3 | Расчетная площадь | м ² | 84,3 |
| 3 этап строительства (перспективное строительство). 6 этажная автостоянка литер 3 | | | |
| 1 | Площадь участка | м ² | 3 027,1 |
| 2 | Площадь застройки | м ² | 1 935,0 |
| 3 | Площадь твердых покрытий | м ² | 641,4 |
| 4 | Площадь озеленения | м ² | 450,7 |

1.4 Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства

Объект капитального строительства непроизводственного назначения.

Уровень ответственности – II.

Степень огнестойкости – I.

Класс пожарной опасности жилого дома - Ф1.3

Класс конструктивной пожароопасности – С0

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

Инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания

ООО «Гео-Центр»

Адрес: РФ, 350011, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, д. 2.

Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 1106.05-2010-2310134294-И-003 от 13 ноября 2015 г., выдано СРО НП «Центризыскания» (СРО-И-003-14092009).

ООО «ГЕОСТРОЙ-ЦЕНТР»

Адрес: РФ, 350011, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, д. 2.

Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 1105.03-2013-2308181240-И-003 от 13 ноября 2015 г., выдано СРО НП «Центризыскания» (СРО-И-003-14092009).

Проектная документация

ИП Победенный Андрей Витальевич.

Адрес: РФ, 350059, Краснодарский край Краснодар ул. Бородина, д. 18, кв. 36

Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-039-Н-ИП010-11082015 от 11.08.2015 г., выданный СРО АСС «ГПО ЮО» (СРО-П-039-30102009).

1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике:

Заявитель, заказчик, застройщик: ООО «Строительная группа Любимый дом»

Юридический адрес: 350016, г. Краснодар, ул. Дунаевского И.И., дом № 27 литер А1

Генеральный директор: Котова Евгения Александровна

1.7 Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика

Заявитель является Застройщиком.

1.8 Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства

Собственные средства Заказчика.

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

Не имеется.

2 Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации

2.1 Основания для выполнения инженерных изысканий

2.1.1 Сведения о задании застройщика или технического заказчика на выполнение инженерных изысканий

- Техническое задание на выполнение инженерно-геологических изысканий, утверждённое Заказчиком.

2.1.2 Сведения о программе инженерных изысканий

- Программа производства инженерно-геологических изысканий.

2.1.3 Реквизиты положительного заключения экспертизы в отношении применяемой типовой проектной документации

Не имеются.

2.1.4 Иная представленная по усмотрению заявителя информация, определяющая основания и исходные данные для подготовки результатов инженерных изысканий

Не имеется.

2.2 Основания для разработки проектной документации

2.2.1 Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации

- Задание на проектирование, утверждённое Заказчиком

2.2.2 Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- Градостроительный план № RU23306000-00000000005937 от 28.04.2016 г. земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:28891, утвержден Приказом от 28.04.2016 № 938-ГП Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;
- Свидетельство о государственной регистрации права земельного участка по адресу: г. Краснодар, ул. Тополиная, 46 от 01.04.2016 г. №АА586090;
- Приказ от 24.06.2016 № 1412-ГП Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодар «О внесении изменений в градостроительный план земельного участка от 28.04.2016 № RU23306000-00000000005937»;

2.2.3 Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

- Предварительные технические требования от 10.08.2016 № 47 для присоединения к электрическим сетям, выданные ООО «ЮгЭнергоРесурс»;

- Технические условия на подключение к сетям водоснабжения № ИД-4-304-16 от 20.10.16, выданные ООО «Краснодар Водоканал»;
- Технические условия на проектирование водоотведения от 20.09.2016 № 13;
- Технические условия на теплоснабжение от 02.06.2016 № б/н, выданные ОАО «Автономная теплоэнергетическая компания»;
- Технические условия на подключение к ливневой канализации от 05.04.2016 № 3187/24, выданные Департаментом строительства администрации муниципального образования город Краснодар;
- Технические условия на предоставление комплекса услуг связи от 09.09.2016 № 0407/03/15115-16, выданные ПАО «Ростелеком» Макрорегиональный филиал «Юг», Краснодарский филиал.

2.2.4 Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования

Не имеются.

3 Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1 Описание результатов инженерных изысканий

3.1.1 Топографические, инженерно-геологические, экологические, гидрологические, метеорологические и климатические условия территории, на которой предполагается осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, с указанием наличия распространения и проявления геологических и инженерно-геологических процессов (карст, сели, сейсмичность, склоновые процессы и другие)

3.1.1.1 Инженерно-геологические условия

В административном отношении площадка работ расположена в северной части г. Краснодара на ул. Тополиной.

Проектируемый жилой комплекс находится на поверхности современной правобережной третьей надпойменной террасы реки Кубань. Абсолютные отметки по устьям скважин изменяются от 33,27 до 34,74 м.

В геологическом строении площадки проектируемого строительства принимают участие породы четвертичной системы, представленные: почвенно-растительным слоем – суглинками (eQIV), аллювиально-делювиальными песками, суглинками и супесями (adQIV-III) и аллювиальными глинами (aQII-III).

При проведении полевых работ на исследуемой территории пробурено 18 скважин.

Геолого-литологический разрез площадки разведан скважинами до глубины 30,0 м и представлен сверху - вниз следующими разностями:

- ИГЭ-1 (tQIV) – техногенно-насыпной слой - суглинок желтовато-бурый, полутвердый, с включениями строительного мусора, корневой системы растений, вскрыт с поверхности земли до глубины 0,6 – 1,9 м, мощность слоя изменяется от 0,6 до 1,9 м;
- ИГЭ-2 (eQIV) – почвенно-растительный слой – суглинок темно-коричневый до чёрного, твердый, плотный, с включениями корневой системы растений, вскрыт с глубины 0,6 – 1,9 м до 1,5 – 2,3 м, мощность слоя изменяется от 0,3 до 1,3 м;
- ИГЭ-3 (adQIII-IV) – суглинок коричневый, твердый, макропористый, просадочный, вскрыт с глубины 1,5 – 2,3 м до 2,6 – 3,2 м, мощность слоя изменяется от 0,5 до 1,6 м;
- ИГЭ-4 (adQIII-IV) – суглинок коричневый, полутвердый, макропористый, непросадочный, вскрыт с глубины 2,6 – 3,2 м до 4,3 – 6,6 м, мощность слоя изменяется от 0,9 до 3,7 м;
- ИГЭ-5 (adQIII-IV) – суглинок пестроцветный, мягкопластичный, пылеватый, ожелезнённый с включением дресвы мучнистых карбонатов до 5%, вскрыт в скважинах №1–18 с глубины 4,3 – 7,0 м до 5,1 – 12,2 м; в скважинах №9–18 с глубины 6,4 – 7,4 до 8,1 – 9,0 м и скважинами №1–6, 9–15, 17 с глубины 11,4 – 14,5 м до 13,9 – 16,6 м, мощность слоя изменяется от 0,5 до 6,2 м;
- ИГЭ-6 (adQIII-IV) – суглинок желтовато-коричневый, тугопластичный, пылеватый, с включением дресвы мучнистых карбонатов до 5%, вскрыт в скважинах №7–8 с глубины 4,0 – 4,3 м до 4,5 – 4,9 м; в скважинах №1–18 с глубины 7,8 – 12,2 до 11,1 – 13,6 м и скважинами №9–18 с глубины 13,3 – 16,6 м до 16,5 – 18,4 м, мощность слоя изменяется от 0,4 до 5,5 м.
- ИГЭ-7 (adQIII-IV) – суглинок желтовато-коричневый, полутвердый, песчанистый, вскрыт в скважинах №9–18 с глубины 5,1 – 5,9 м до 6,4 – 7,4 м; в скважинах №2–8, 15–18 с глубины 11,1 – 14,8 до 13,3 – 17,8 м, мощность слоя изменяется от 0,7 до 4,7 м;
- ИГЭ-8 (adQIII-IV) – супесь серовато-желтоватая, пластичная, пылеватая, вскрыт в скважине №4 с глубины 6,6 м до 7,0 м; в скважинах №6–8 с глубины 7,4 – 7,7 до 8,0 – 8,1 м; в скважинах №9–16 с глубины 8,1 – 8,8 до 9,0 – 10,1 м; скважинах №5–8, 11–13 с глубины 11,4 – 13,6 до 12,7 – 14,5 м и скважинами №9–10 с глубины 17,2 – 17,4 м до 17,7 – 17,8 м, мощность слоя изменяется от 0,3 до 1,6 м.
- ИГЭ-9 (aQII-III) – супесь желтовато-коричневая, пластичная, песчанистая, вскрыт в скважинах №1–8, 11–18 с глубины 4,0 – 4,3 м до 4,5 – 4,9 м и скважинами №1, 2, 4 с глубины 18,8 – 19,0 м до 19,2 – 19,5 м, мощность слоя изменяется от 0,3 до 1,4 м.

- ИГЭ-10 (аQII-III) – песок желтовато-серый, мелкий, водонасыщенный, вскрыт с глубины 16,8 – 19,7 м до 20,5 – 22,7 м, мощность слоя изменяется от 0,6 до 3,2 м.
- ИГЭ-11 (аQII-III) – суглинок желтовато-коричневый, мягкопластичный, песчанистый, вскрыт в скважинах №1-3, 9-18 с глубины 16,6 – 18,5 м до 18,1₂ – 19,7 м, мощность слоя изменяется от 0,4 до 1,8 м.
- ИГЭ-12 (аQII-III) – суглинок коричневатого-серый, тугопластичный, пылеватый, вскрыт в скважинах №2-18 с глубины 20,5 – 22,7 м до разведанных 25,0 м. В скважине №1 вскрыт на полную мощность с глубины 21,2 м до 25,6 м, на полную мощность слой вскрыт лишь в скважине №1 – 4,4 м, максимально вскрытая мощность составляет 4,5 м.
- ИГЭ-13 (аQII-III) – глина серовато-коричневая, тугопластичная, вскрыт в скважине №1 с глубины 25,6 м до разведанных 30,0 м, на полную мощность слой не вскрыт. Максимально вскрытая мощность составляет 4,4 м.

Гидрогеологические условия участка характеризуются наличием в пределах разведанных глубин одного водоносного горизонта.

Подземные воды на период изысканий (август 2016 г.) вскрыты скважинами на глубине 4,2 – 5,7 м от поверхности земли, установившийся уровень подземных вод 3,6 – 4,9 м, что соответствует абсолютным отметкам 29,27 – 29,67 м.

Площадка изысканий относится к потенциально подтопляемой (СП 11-105-97, часть II).

Питание водоносного горизонта осуществляется за счёт инфильтрации атмосферных осадков. В отдельные периоды года, вследствие обильного выпадения осадков и таяния снегов, а также в ходе застройки объектами гражданского назначения с комплексом водонесущих коммуникаций возможен подъем уровня грунтовых вод до 2,2 – 3,7 м от поверхности земли, что соответствует абсолютным отметкам 30,70– 31,10 м.

Согласно данным химического анализа (прил. 1.14) подземные воды неагрессивные по SO₂-4 по отношению к железобетонным конструкциям на портландцементе (ГОСТ 10178-76), по Cl- – неагрессивные к арматуре железобетонных конструкций при периодическом смачивании и неагрессивные при постоянном погружении.

Коэффициент фильтрации грунтов ИГЭ-1, -2, -4, -6, -7, -12 – 0,05 м/сутки; ИГЭ-3, -5, -11 – 0,4 м/сутки; ИГЭ-8, -9 – 0,5 м/сутки, ИГЭ-10 – 10 м/сутки, ИГЭ-13 – 0,001 м/сутки.

По сейсмическим свойствам грунты ИГЭ-1, -2, -3, -4, -6, -7, -9, -12, -13 относятся ко II категории, а грунты ИГЭ-5, -8, -10, -11 – к III категории, согласно табл. 1 СП 14.13330.2014.

Рекомендуемый тип фундамента – свайный или плита.

При выборе свайного варианта фундамента в качестве грунтов основания проектируемых сооружений могут служить грунты ИГЭ-10. При выборе плитного варианта фундамента в качестве грунтов основания проектируемых сооружений могут служить грунты ИГЭ-3.

На исследуемой территории наблюдаются современные инженерно-геологические процессы, такие как повышенная сейсмичность, сезонное подтопление и затопление.

Категория сложности инженерно-геологических условий в соответствии с приложением А СП 47.13330.2012– III (сложная).

3.1.2 Сведения о выполненных видах инженерных изысканий

Инженерно-геологические изыскания.

3.1.3 Сведения о составе, объеме и методах выполнения инженерных изысканий

3.1.3.1 Инженерно-геологические изыскания

Инженерно-геологические изыскания выполнены для изучения геологических и гидрогеологических условий участка, определения показателей физико-механических, коррозионных и фильтрационных свойств грунтов, их категорий по разработке и по сейсмическим свойствам.

Полевые и камеральные работы выполнены специалистами в августе-сентябре 2016 года. При проведении изысканий были выполнены следующие виды и объемы работ:

- буровые работы;
- полевое испытание грунтов статическим зондированием до глубины 20 м;
- отбор образцов ненарушенной структуры (монолит);
- комплекс лабораторных работ;
- комплекс геофизических работ;
- камеральная обработка материалов полевых и лабораторных исследований;
- составление отчета.

Топогеодезическая съёмка участка в масштабе 1:500 предоставлена Заказчиком. Плановая и высотная привязка скважин выполнена инструментально. Система высот - Балтийская, система координат - МСК-26 от СК 95.

Все виды работ производились в соответствии с требованиями действующих нормативных документов и государственных стандартов по инженерным изысканиям.

3.1.4 Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в результаты инженерных изысканий в процессе проведения экспертизы

Оперативные изменения в процессе проведения экспертизы в результаты инженерных изысканий не вносились.

3.2 Описание технической части проектной документации

3.2.1 Перечень рассмотренных разделов проектной документации

Раздел 1. Пояснительная записка. 45-16-ПЗ.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. 45-16-ПЗУ.

Раздел 3. Архитектурные решения. 45-16-АР.

Раздел 6. Проект организации строительства. 45-16-ПОС.

3.2.2 Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов

3.2.2.1 Схема планировочной организации земельного участка

Земельный участок, отведённый под строительство, расположен в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодар по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тополиная, дом 46.

Площадь отведенного участка под строительство составляет 14 403 м².

Участок граничит:

- с северной стороны с территорией, свободная от застройки;
- с западной стороны с проезжей частью ул. Тополиной, далее – территория, свободная от застройки;
- с юго-восточной стороны со смежным участком с проектируемой котельной;
- с южной стороны с проезжей частью ул. Топольковой;
- с восточной стороны с дорогой, за которой расположен участок со строящимися многоквартирными жилыми домами по ул. Московская, 133 (1-я очередь).

Рельеф участков неоднородный, образован насыпным грунтом. Абсолютные отметки поверхности рельефа составляют от 33,46 м до 35,78.

Санитарно-защитные зоны отсутствуют.

На участке запроектированы: двухсекционный 17 этажный жилой дом литер 1 со встроенными помещениями, комплектная трансформаторная подстанция литер 4 (1 этап строительства), трехсекционный 17 этажный жилой дом литер 2 со встроенными помещениями (2 этап строительства), перспективное строительство 6 этажной надземной автостоянки закрытого типа литер 3 (3 этап строительства), игровые, физкультурные и хозяйственные площадки, стоянки для автомашин.

Проезд на территорию жилых домов запроектирован с западной и восточной стороны жилого комплекса.

Проезды приняты шириной 6,0 м.

Расположение проездов на генплане учитывает необходимость подъезда к входам в жилые дома и противопожарные нормы. На территории 1 этапа строительства предусмотрена временная площадка для разворота пожарной техники размером 15,4x15 м до введения в эксплуатацию 2 этапа строительства.

На первых этажах жилого дома литер 1 и в блок-секции в осях 5-6, А-Б жилого дома литер 2 запроектированы встроенные помещения. Все встроенные помещения обеспечены самостоятельными входами и эвакуационными выходами.

В проектной документации предусматривается возможность безопасного передвижения инвалидов, в т.ч. на креслах-колясках.

Для обеспечения потребности жилого дома в парковочных местах проектом предусмотрено 442 м/места, из которых на открытых автостоянках располагаются 64 м/мест и на 6-этажной надземной автостоянке 378 м/мест.

Проектные решения соответствуют требованиям градостроительного плана застройки земельного участка, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар и техническим регламентам.

Принятые проектные уклоны обеспечивают нормальное отведение поверхностных вод в проектируемые дождеприемники ливневой канализации.

Покрытие проездов и хозплощадок – асфальтобетонное по гравийно-щебеночному основанию, детских площадок и площадок для отдыха взрослых – плиточное, площадок для занятий физкультурой – резиново-каучуковое.

Благоустройство территории разработано на основе решения генерального плана, в увязке с существующим благоустройством прилегающей территории.

Проектом предусмотрено устройство детских игровых площадок, площадки отдыха для взрослых и площадки для занятия спортом.

Общее благоустройство включает в себя устройство проездов, площадок для маневрирования, мест для автопарковки, пешеходных тротуаров с твердым покрытием.

Свободная от застройки территория озеленяется посадками лиственных пород деревьев, групповыми посадками кустарников, посевами многолетних трав.

3.2.2.2 Архитектурные решения

Проектом предусматривается строительство многоэтажной жилой застройки по ул. Московская-Тополиная в г. Краснодаре. 2-я очередь.

Многоэтажные жилые дома литер 1, 2 со встроенными помещениями по ул. Тополиной, 46 в г. Краснодаре.

Проектируемый 17 этажный жилой дом литер 1 состоит из двух секций, жилой дом литер 2 состоит из трех секций. Оба здания включают в себя:

- техподполье, в котором расположены: технические помещения (ВНС, ИТП, Электро-щитовые), кладовая уборочного инвентаря, санузел;
- 1 этаж – квартиры и офисы;
- 2 - 16 этажи - квартиры;
- 17-этаж - технический чердак.

В техподполье каждого из зданий размещены: водопроводная насосная станция подкачки хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода, ИТП, электрощитовая.

На первом этаже жилого дома литер 1 размещены: лестнично-лифтовый узел, помещение консьержки, офисные помещения. В здании литер 2 на первом этаже запроектированы: лестнично-лифтовый узел, помещение консьержки, квартиры, в блок-секции 5-6, А-Б в осях 6с-10с, Гс-Жс - офисы.

Входы в жилую часть запроектированы со стороны дворовой территории.

Все встроенные помещения обеспечены самостоятельными входами и эвакуационными выходами. Входы в общественные помещения обособлены от входов в жилую часть здания и обеспечивают индивидуальный подход к каждой выделенной группе.

На первом этаже жилого дома литер 2 размещено 19 квартир: 3 – квартиры студии, 10 – однокомнатных квартир, из них 5 – «евродвушек», 6 – 2-комнатных.

На типовом этаже жилого дома литер 1 размещено по 14 квартир: 1 – квартира студия, 9 – однокомнатных квартир, из них 4 – «евродвушки», 3 – двухкомнатных, 1 – трехкомнатная.

На типовом этаже жилого дома литер 2 размещено по 21 квартире: 15 – однокомнатных квартир, из них 6 – «евродвушки», 6 – двухкомнатных. Все квартиры предназначены для посемейного заселения.

Высота жилого этажа – 3,0 м.

Комнаты в квартирах непроходные. Кухни запроектированы площадью 10-12,1 м² (кухни-ниши площадью – 4-5 м²), гостиные – 15,9-21,7 м², спальни – 11,3-21,3 м², прихожие 4,2-11,1 м².

В однокомнатных квартирах, в том числе в «евродвушках» и в квартирах-студиях санитарные узлы совмещенные, площадью 3-4,6 м², в двухкомнатных и в трехкомнатных – раздельные, общей площадью 5,3-5,7 м².

Ширина дверей квартир принята:

- комнатные – 900 мм;
- кухонные – 900 мм;
- входные в квартиру – 900 мм;
- двери санузлов – 700 мм.

Каждая блок-секция оборудована двумя лифтами (грузоподъемностью 400 кг и 630 кг) со скоростью движения 1,6 м/с. Двери шахт лифтов противопожарные с пределом огнестойкости EI 30. Стены лифтовых шахт железобетонные, толщиной 180мм с пределом огнестойкости более REI 60.

Входные двери стальные по ГОСТ 31173-2003, противопожарные двери – НПО «Пульс».

Перегородки в санузлах – из гипсовых пазогребневых (ГОСТ 6428-83) плит влагостойкого исполнения, б=80мм, межквартирные - из пенобетонных (ГОСТ 21520-89) блоков, б=200мм, межкомнатные - из гипсовых пазогребневых (ГОСТ 6428-83) плит, б=80мм, в подвальных помещениях – кирпичные, б=120мм.

Наружная отделка цоколя - облицовка керамогранитными плитками, стен – лицевая кладка из цветного керамического кирпича.

Ограждения лоджий и балконов – кирпичные. Окна и балконные двери – металлопластиковые, с двойными стеклопакетами

Для отделки помещений квартир используется вододисперсионная окраска, оклейка обоями, в ванных комнатах - облицовка керамической глазурованной плиткой.

Покрытия полов в жилых комнатах и прихожих приняты: паркет; ламинат, линолеум, в кухнях и санузлах – керамическая плитка.

Стены и потолки внеквартирных помещений (поэтажные коридоры, лестничная клетка и т.п.) - окраска вододисперсионная, покрытия полов - мозаичный бетон.

Внутренние несущие стены, перекрытия — железобетонные. Наружные ненесущие стены — облегченная двухслойная кладка с поэтажным опиранием, наружный слой — цветной облицовочный керамический кирпич -130мм, внутренний слой — газобетонные блоки автоклавного твердения объемным весом 500кг/м³ толщиной 300мм. В местах наружных железобетонных участков стен — облицовочный кирпич со слоем утеплителя толщиной 50мм, 100мм.

Стены (перегородки), отделяющие квартиры от поэтажных коридоров и межквартирные стены (перегородки) железобетонные, толщиной 180мм, и из керамзитобетонных (ГОСТ 6133-84) или пенобетонных (ГОСТ 21520-89) блоков, б=200мм.

Все квартиры 17 этажных жилых домов в каждой блок-секции имеют выход на одну незадымляемую лестничную клетку Н1, а с шестого по шестнадцатый этажи включительно из каждой квартиры запроектирован аварийный выход на балкон или лоджию с глухим простенком от торца балкона или лоджии до оконного проема не менее 1,2 м каждый.

Встроенные помещения отделены от жилой части противопожарным перекрытием 2-го типа с пределом огнестойкости REI60 и обеспечены самостоятельными эвакуационными выходами.

Естественное освещение предусмотрено во всех помещениях. Искусственное освещение принято в соответствие с назначениями помещений.

3.2.2.3 Проект организации строительства

Проектируемый жилой комплекс располагается по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тополиная, 46.

В проекте выполнено выделение трех этапов строительства.

- 1 этап строительства:
 - 17 этажный двухсекционный жилой дом литер 1 со встроенными помещениями;
 - комплектная трансформаторная подстанции литер 4;
 - благоустройство в границах 1 этапа строительства;
 - инженерные сети.
- 2 этап строительства:
 - 17 этажный трехсекционный жилой дом литер 2 со встроенными помещениями;
 - благоустройство в границах 2 этапа строительства;
 - инженерные сети.
- 3 этап строительства:
 - 6 этажная надземная автостоянка закрытого типа литер 3 (перспективное строительство);
 - благоустройство в границах 3 этапа строительства;
 - инженерные сети.

Строительство ведется без выноса за пределы территории бытовок рабочего персонала и площадки для очистки колес автотранспорта. Стройплощадка огораживается временным ограждением.

На стройплощадке предусматривается подъезд автотранспорта с ул. Тополиная. Движение строительной техники предусматривается по временным дорогам шириной не менее 3,5 м, радиусы поворотов не менее 12 м. На каждом выезде со стройплощадки оборудуется место для очистки колес транспорта от грязи.

Выполнение всего комплекса строительно – монтажных и специальных строительных работ по жилым домам рекомендуется выполнять генподрядчиком совместно со специализированными организациями в два этапа:

- на первом этапе предполагается возведение жилого дома литер 1;
- на втором этапе предполагается возведение жилого дома литер 2.

Работы по каждому из этапов делятся на два периода: подготовительный и основной.

Во время подготовительного периода должны быть выполнены следующие подготовительные работы:

- очистка строительной площадки от бытового и строительного мусора;
- обеспечение отвода поверхностных (атмосферных) вод со строительной площадки в сторону устройства проектируемой сети водоотведения, не допуская подтопления прилегающих территорий и участков;
- создание и закрепление геодезической основы на строительной

площадке путем забивки металлических штырей с окрашенной головкой;

- прокладке временной дороги шириной не менее 3,50 метра с радиусами закруглений не менее 12,00 метров для движения транспортных средств и обеспечения пожарной безопасности с возможностью проезда пожарных машин;

- обеспечение строительства временными сетями электро- и водоснабжения;

- получение предварительного письменного согласования со службами пожарного надзора на временную установку инвентарных передвижных контейнерного типа санитарно-бытовых помещений для работающих согласно стройгенплана с принятием мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

- получение письменного согласования на организацию возможности движения транспортных средств, строительных машин и механизмов на территорию строительной площадки по существующим улицам в соответствующих службах города;

- обеспечение выполнения на строительной площадке комплекса мер пожарной безопасности в соответствии с требованиями "Правил противопожарного режима в РФ" утвержденные постановлением правительства РФ 390 от 25.02.2012. Строительство должно вестись в технологической последовательности в соответствии с календарным графиком с учетом обоснованного совмещения видов работ, в соответствии с требованиями СП 48.13330.2011.

Возведение здания жилых домов рекомендуется выполнять в следующей технологической последовательности:

1. Устройство подземной части здания жилого дома литер 1:

- рытье котлована для устройства свайных фундаментов;

- устройство железобетонного ростверка;

- строительство подземной части здания, в том числе обратная засыпка пазух фундаментов;

2. Возведение надземной части здания жилого дома литер 1:

- устройство монолитного железобетонного каркаса (ядро жесткости (лестнично-лифтовый узел), диафрагмы, колонны и др.);

- устройство монолитного перекрытия;

- возведение внутренних стен здания;

- устройство кровельного покрытия.

3. Выполнение специальных строительных работ по зданию жилого дома литер 1, включая внутренние отделочные работы:

- облицовка стен;

- заполнение проемов окон, дверей;

- устройство чистых полов;

- штукатурные и малярные работы.

4. Специальные работы.

5. Устройство подземной части здания жилого дома литер 2:

- рытье котлована для устройства свайных фундаментов;

- устройство железобетонного ростверка;
- строительство подземной части здания, в том числе обратная засыпка пазух фундаментов;

6. Возведение надземной части здания жилого дома литер 2:

- устройство монолитного железобетонного каркаса (ядро жесткости (лестнично-лифтовый узел), диафрагмы, колонны и др.);
- устройство монолитного перекрытия;
- возведение внутренних стен здания;
- устройство кровельного покрытия.

7. Выполнение специальных строительных работ по зданию жилого дома литер 2, включая внутренние отделочные работы:

- облицовка стен;
- заполнение проемов окон, дверей;
- устройство чистых полов;
- штукатурные и малярные работы.

8. Специальные работы.

По завершению отдельных этапов работ следует своевременно освободить помещения от строительного мусора и обломков.

Общая продолжительность строительства жилого дома литер 1 составит 20 месяцев, в том числе подготовительный период 1 месяц, продолжительность строительства жилого дома литер 2 составит 23 месяца, в том числе подготовительный период 1 месяц

В процессе производства работ по устройству нулевого цикла здания (до обратной засыпки пазух котлована) необходимо вести мониторинг за окружающей застройкой

В проектной документации предусмотрен перечень мероприятий и проектных решений по определению технических средств и методов работы, обеспечивающих выполнение нормативных требований охраны труда и пожарной безопасности.

Проектной документацией предусмотрены мероприятия по охране окружающей природной среды в период строительства.

Проектной документацией предусмотрены мероприятия по охране объекта в период строительства.

3.2.3 Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы

Оперативные изменения в процессе проведения экспертизы в проектную документацию не вносились.

4 Выводы по результатам рассмотрения

4.1 Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий

4.1.1 Инженерно-геологические изыскания соответствуют требованиям технических регламентов.

4.2 Выводы в отношении технической части проектной документации

Технические отчеты по результатам инженерных изысканий, являются достаточными для разработки проектной документации. Представленная на экспертизу проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий.

4.2.1 Раздел «Пояснительная записка» соответствует требованиям технических регламентов.

4.2.2 Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» соответствует требованиям технических регламентов.

4.2.3 Раздел «Архитектурные решения» соответствует требованиям технических регламентов.

4.2.4 Раздел «Проект организации строительства» соответствует требованиям технических регламентов.

4.3 Общие выводы

Проектная документация и результаты инженерных изысканий на объект капитального строительства «Многоэтажная жилая застройка по ул. Московская-Тополиная. 2-я очередь. Многоэтажные жилые дома Литер 1,2 со встроенными помещениями по ул. Тополиная, 46 в г. Краснодаре» соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности, требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Эксперты:

Вид инженерных изысканий: Инженерно-геологические изыскания

Ведущий эксперт

(Квалификационный аттестат по направлению деятельности

Инженерно-геологические изыскания

№ МС-Э-26-1-3027)

С. А. Жилин

Раздел: Схема планировочной организации земельного участка
Ведущий эксперт
(Квалификационный аттестат по направлению деятельности
Схемы планировочной организации земельных участков
№ МС-Э-36-2-3298)

А. А. Поляков



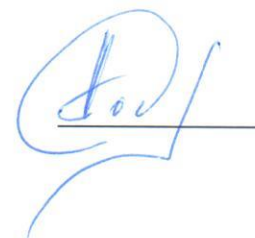
Раздел: Архитектурные решения
Ведущий эксперт
(Квалификационный аттестат по направлению деятельности
Объемно-планировочные и архитектурные решения
№ ГС-Э-60-2-2025)

Е. Н. Кручинина



Раздел: Проект организации строительства
Ведущий эксперт
(Квалификационный аттестат по направлению деятельности
Организация строительства
№ ГС-Э-60-2-2030)

Н. В. Чегодаев



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЭКСПЕРТИЗЫ
№ 77-2-1-3-0024-16
ПРОШИТО И ПРОНУМЕРОВАНО
19 (Девятнадцать) листов**

**Заместитель генерального директора
по производству
ООО «ЦЭР»
А. Е. Серебрякова**





Федеральная служба по аккредитации

0000451

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ РОСС RU.0001.610543
(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0000451
(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертных

решений

решений", (ООО "ЦЭР")

сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

ОГРН 1147746501407

Заместитель генерального директора по правовым вопросам ООО "ЦЭР" А.С. Сидорова

место нахождения 109263, г. Москва, ул. Чистова, д. 8/21, 1 П
(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 18 августа 2014 г. по 18 августа 2019 г.

Руководитель (заместитель руководителя) органа по аккредитации

(подпись)

М.А. Якутова
(Ф.И.О.)

М.П.





Федеральная служба по аккредитации

0000492

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ РОСС RU.0001.610578
(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0000492
(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертных

(полное и (в случае, если имеется)

решений", (ООО "ЦЭР")

сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

ОГРН 1147746501407

место нахождения 109263, г. Москва, ул. Чистова, д. 8/21, 1П
(адрес юридического лица)

Комиссия

директора по производству ООО "ЦЭР" А.В. Сироткина

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 24 сентября 2014 г. по 24 сентября 2019 г.

Руководитель (заместитель руководителя) органа по аккредитации

(подпись)

М.А. Якутова
(Ф.И.О.)

М.П.

