

«ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА»

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «Центр экспертиз
проектов строительства»


Глушков
Валерий
Борисович

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

[illegible]

«Жилой дом поз. 3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения».

Объект экспертизы:

Проектная документация.

Дата регенерации номера раздела Реестра ЕГРЗ: 29.08.2018 17:29:47

г. Саранск 2018 г.

1. Общие положения.

1.1. Основание для проведения экспертизы.

1.1.1. Заявление заказчика АО «Финансово-строительная компания «Лада-Дом» о проведении повторной негосударственной экспертизы проектной документации от 28.08.2018 г.

1.1.2. Договор № 64/18 на оказание услуг по проведению повторной негосударственной экспертизы проектной документации «Жилой дом поз. 3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения». Шифр представленной проектной документации 323/15-ЛЗ.3.3.

1.2. Сведения об объекте экспертизы.

Проектная документация объекта капитального строительства «Жилой дом поз. 3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» рассмотрена ООО «Центр экспертиз проектов строительства» и положительными заключениями №13-2-1-2-0044-17 от 19 мая 2017 года, №13-2-1-2-0006-18 от 31 января 2018 года, №13-2-1-2-0015-18 от 02 марта 2018 года и №13-2-1-2-0051-18 от 09 июня 2018 года рекомендована к утверждению для реализации в установленном порядке.

Повторная негосударственная экспертиза проектной документации «Жилой дом поз. 3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» проведена в связи с разделом земельного участка (кадастровый номер 63:09:0101183:7787), а также с уменьшением высоты технического подполья и пересчетом ТЭП - площади жилого здания и строительного объема.

Объектом экспертизы является проектная документация на объект капитального строительства: «Жилой дом поз. 3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения», шифр 323/15-ЛЗ.3.3:

1. Раздел 1 - Пояснительная записка (ПЗ).
2. Раздел 2 - Схема планировочной организации земельного участка (ПЗУ).
3. Раздел 3 - Архитектурные решения (АР).
4. Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Мордовский институт негосударственной экспертизы» по инженерным изысканиям № 13-2-1-1-0073-17 от 03.05.2017 г.
5. Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр Экспертиз Проектов Строительства» по разделам проектной документации № 13-2-1-2-0044-17 от 19.05.2017 г.
6. Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр Экспертиз Проектов Строительства» по разделам проектной документации № 13-2-1-2-0006-18 от 31.01.2018 г.
7. Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр Экспертиз Проектов Строительства» по разделам проектной документации № 13-2-1-2-0015-18 от 02.03.2018 г.
8. Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр Экспертиз Проектов Строительства» по разделам проектной документации № 13-2-1-2-0051-18 от 09.06.2018 г.

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

1.3.1. Наименование объекта:

Жилой дом поз. 3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения.

1.3.2. Место расположения объекта:

РФ. Самарская область, г. Тольятти, Автоза-

водский район, юго-восточнее ул. 40 лет Победы.

1.3.3. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства:

№ п.п.	Наименование показателей	Единица изм.	Количество	Примечание
1.	Этажность	эт.	8	8 жилых этажей (без учета технического подполья)
2.	Количество этажей	эт.	9	с учетом технического подполья
3.	Площадь застройки	м ²	1621,00	
4.	Общая площадь здания	м ²	10338,00	
5.	Площадь квартир (без учета лоджий, балконов)	м ²	7571,50	
6.	Общая площадь квартир (с учетом лоджий к=0,5; балконов к=0,3)	м ²	7825,90	
7.	Строительный объем здания: - в т. ч. выше отм. 0,000 - в т. ч. ниже отм. 0,000	м ³ м ³ м ³	47775,00 44357,00 3418,00	
8.	Количество квартир в здании: - в т. ч. 1 - комнатных - в т. ч. 2 - комнатных - в т. ч. 3 - комнатных	шт. шт. шт. шт.	168 86 75 7	

1.4. Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства:

- вид - новое строительство.
- функциональное назначение - жилое здание.
- характерные особенности - объект непроизводственного назначения.

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

1.5.1. Генеральный проектировщик:

ООО «Проджэкт Мейкерс».
Свидетельство № П.037.63.484.05.2016, выданное 26.05.2016 г.
Юридический/фактический адрес:
445031, РФ, Самарская область, г. Тольятти, ул. Южное шоссе, д. 79, 3 этаж, офис №5
Тел.: 8(8482) 21-20-20.
E-mail: office@project-makers.ru.
Полевой П. В.

Генеральный директор:

1.5.2. Инженерные изыскания:

ООО «ГеоСтрой».
Свидетельство № 0042.02-2010-6322042849-И-008 от 02.09.2014 г.
Юридический/фактический адрес:
445017, Самарская область, г. Тольятти, бульвар Молодежный, д. 15, оф. 1035.
Шумский И. В.

Директор:

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

1.6.1. Застройщик:

АО «Финансово-строительная компания
«Лада-Дом».

Юридический/фактический адрес:
445030, РФ, Самарская обл., г. Тольятти,
ул. 40 лет Победы, д. 47А.

Тел: 8(8482) 77-88-77.

Бартоломеев В. Ю.

Генеральный директор:

1.6.2. Заявитель:

АО «Финансово-строительная компания
«Лада-Дом».

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

- доверенность АО «Финансово-строительная компания «Лада-Дом» выданная Гордийчук Ольге Николаевне о праве представлять интересы заказчика АО «ФСК «Лада-Дом».

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

Федеральным законом от 23 ноября 1995 года № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе» проведение государственной экологической экспертизы не предусмотрено.

1.9. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства.

1.9.1 Источник финансирования: собственные средства юридического лица.

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

Иные сведения не предоставлялись.

2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации.

2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий.

Представлено положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Мордовский институт негосударственной экспертизы» по инженерным изысканиям № 13-2-1-1-0073-17 от 03.05.2017 г.

2.2. Основания для разработки проектной документации.

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

- договор на разработку проектной документации;
- техническое задание на разработку проектной документации;
- дополнение к техническому заданию на разработку проектной документации.

2.2.2. Сведения о документации по планировке территории (градостроительный план земельного участка, проект планировки территории, проект межевания территории), о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

- градостроительный план земельного участка №RU63302000-0000000000002768 с кадастровым номером 63:09:0101183:9226, подготовленный 08.12.2017 г. заместителем главы городского округа по имуществу и градостроительству администрации городского округа Тольятти;

Павлов С.Н. /№ 542.02.00.05.02.16.17.18.

- градостроительный план земельного участка №RU63302000-0000000000002769 с кадастровым номером 63:09:0101183:9228, подготовленный 08.12.2017 г. заместителем главы городского округа по имуществу и градостроительству администрации городского округа Тольятти;
- градостроительный план земельного участка №RU63302000-0000000000003140 с кадастровым номером 63:09:0101183:9573, подготовленный 23.08.2018 г. и.о. руководителя департамента градостроительной деятельности, администрация городского округа Тольятти;
- договор аренды земельного участка № 3682 от 22.09.2017 г. с кадастровым номером 63:09:0101183:9226;
- акт приема-передачи земельного участка к договору аренды земельного участка № 3682 от 22.09.2017 г.;
- договор аренды земельного участка № 3684 от 22.09.2017 г. с кадастровым номером 63:09:0101183:9228;
- акт приема-передачи земельного участка к договору аренды земельного участка № 3684 от 22.09.2017 г.;
- договор аренды земельного участка № 3484 от 12.12.2016 г. с кадастровым номером 63:09:0101183:7787;
- акт приема-передачи земельного участка к договору аренды земельного участка № 3484 от 12.12.2016 г.

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

- технические условия для присоединения к электрическим сетям № ЭС 19-03-15 от 02.03.2015 г., выданные ЗАО «Энергетика и Связь Строительства» (приложение № 1 к договору № 074-15-ТП от 13.03.2015 г. об осуществлении присоединения к электрическим сетям);
- технические условия на подключение (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения от 30.08.2017 г., выданные ОАО «ТЕВИС» (приложение № 1 к договору № 954/в-17Т от 24.07.2017 г. о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения);
- технические условия на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения от 30.08.2017 г., выданные ОАО «ТЕВИС» (приложение № 1 к договору № 954/с-17Т от 24.07.2017 г. о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения);
- технические условия подключения №449/02888 от 14.06.2017 г., выданные филиалом «Самарский» ПАО «Т Плюс»;
- корректировка (технических условий подключения №449/02888 от 14.06.2017 г.) № 449/05157 от 02.11.2017 г., выданные филиалом «Самарский» ПАО «Т Плюс»;
- дополнительное соглашение № 6 от 30.03.2017 г. к договору № 074-15-ТП от 21.04.2015 г. «об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям». Сетевая организация - ЗАО «Энергетика и Связь Строительства».

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

- письмо № 23 от 22.01.2018 г. от АО «ФСК «Лада-Дом» главному инженеру ООО «Проджэкт Мейкерс» Е. В. Лазуковой по внесению дополнительных требований в техническое задание на проектирование, в которых указано: «В окнах выполнить по одной открывающейся (поворотно-откидной) створке. В витражных конструкциях балконов и лоджий выполнить по две открывающиеся створки (одна поворотно-откидная, вторая поворотная). Для обеспечения безопасной эксплуатации при мытье и очистки окон и витражей, их очистку должна осуществлять специальная организация по договору с управляющей компанией, обслуживающей дом».
- письмо № 478 от 22.08.2018 г. от АО «ФСК «Лада-Дом» Генеральному директору ООО «Проджэкт Мейкерс» П. В. Полевому по внесению изменений в проектную документацию.

- корректирующая записка по изменениям внесенных в проектную документацию «Жилой дом поз. 3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения».

- выписка из реестра членов саморегулируемой организации №1121 от 17 августа 2018 года ООО «Проджэкт Мейкерс».

3. Описание рассмотренной документации (материалов).

3.1. Описание результатов инженерных изысканий.

Представлено положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Мордовский институт негосударственной экспертизы» по инженерным изысканиям № 13-2-1-1-0073-17 от 03.05.2017 г.

3.2. Описание технической части проектной документации.

3.2.1. Перечень рассмотренных разделов проектной документации.

1. Раздел 1 - Пояснительная записка (ПЗ).

2. Раздел 2 - Схема планировочной организации земельного участка (ПЗУ).

2. Раздел 3 - Архитектурные решения (АР).

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

3.2.2.1. Схема планировочной организации земельного участка.

3.2.2.1.1. Генеральный план и благоустройство.

Корректировкой проектной документации предусмотрено внесение следующих изменений:

- внесены корректировки в ведомости жилых и общественных зданий, а именно:

- откорректировано значение площади жилого здания;

- откорректированы значения строительного объема подземной части и общего строительного объема здания

Место, отведенное для строительства жилого дома, располагается по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы.

Благоустройство территории жилого дома, предусматривает обустройство зоны застройки, устройством стоянок автотранспорта, выбор малых архитектурных форм, а также озеленение территории.

Проектной документацией предусмотрена инженерная подготовка территории в следующих мероприятиях:

- выполняется срезка растительного плодородного грунта, мощностью слоя 0,3 м.;

- паводковые и поверхностные воды отводятся с покрытий решениями по вертикальной планировке в проектируемую ливневую канализацию.

Обустройство зоны застройки предусматривает устройство вокруг здания отмостки, устройство проездов транспорта с тротуаром, устройством стоянок автотранспорта, устройство детских площадок, спортивных площадок, площадки для мусоросборных контейнеров, площадок для отдыха взрослого населения, установку урн для сбора мусора у входов в здания, посадку деревьев, кустарников, устройство газонов.

Заезд и выезд автомашин на территорию предусмотрено осуществлять с существующей внутриквартальной дороги.

В целях обеспечения доступа в каждую квартиру или помещение встроенной части пожарных подразделений, в случае пожара, вокруг здания предусмотрена возможность для подъезда пожарных машин.

Покрытие проездов предусмотрено цементобетонное с покрытием брусчаткой и из дорожных плит по серии 3.503-17. Проезды и тротуары предусмотрено выполняются с бортовыми камнями.

Прокладку инженерных коммуникаций предусмотрено вести с максимальным сохранением зеленых насаждений и благоустройства.

Инсоляция жилых помещений квартир выдержана в соответствии с требованиями Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» для центральной зоны, т.е. не менее 2 часов непрерывной инсоляции жилых помещений.

Противопожарные требования к генеральному плану.

Подъезд пожарных автомобилей к каждому зданию предусмотрен в соответствии с требованиями пунктов 8.1 - 8.4, СП 4.13130.2013.

Ширина проезда для пожарной техники предусмотрена в соответствии с требованиями пункта 8.6, СП 4.13130.2013.

Расстояние от внутреннего края проезда до стены проектируемого здания предусмотрено в соответствии с требованиями пункта 8.8, СП 4.13130.2013. Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники предусмотрено с учетом нагрузки от пожарных автомобилей.

3.2.2.1.2. Техничко-экономические показатели по генплану.

Показатели	Ед. изм.	Количество
Площадь территории в границе участка	м ²	07647
Площадь территории условной границе проектирования	м ²	0,9794
Площадь застройки в границе участка (в условной границе проектирования)	м ²	1621,00
Площадь покрытия (в т. ч. отмостки) в границе участка	м ²	3485,00
Площадь покрытия (в т. ч. отмостки) в условной границе проектирования	м ²	4232,00
Площадь озеленения в границе участка	м ²	2541,00
Площадь озеленения в условной границе проектирования	м ²	3941,00

3.2.2.2. Архитектурные решения.

Корректировкой проектной документации предусмотрено внесение следующих изменений:

- изменена высота технического подполья (в чистоте);
- откорректировано значение площади жилого здания;
- откорректированы значения строительного объема подземной части и общего строительного объема здания;

Графическая часть раздела дополнена чертежом с разрезом здания.

Архитектурными решениями проектной документации строительства «Жилой дом поз. 3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» предусмотрены следующие характеристики объекта:

- класс ответственности здания – нормальный (2),
- степень огнестойкости здания – III,
- класс конструктивной пожарной опасности – С0,
- функциональная пожарная опасность – Ф1.3.

Здание образует один пожарный отсек.

Жилой дом представляет собой 8-ми этажное двухсекционное здание. В плане жилой дом предусмотрен сложной формы близкой к прямоугольной. Размеры каждой секции в осях (с учетом расстояния до крайней оси соседней секции) 49,72х19,34 м. Под каждой секцией предусмотрено техническое подполье. Каждая секция оборудована двумя лифтами грузоподъемностью не менее 400 кг.

В жилом доме предусмотрены высоты этажей:

- 1-7 этажи - 3,00 м (2,7 в чистоте);
- 8 этаж - 4,40 м (от уровня чистого пола до потолка);

- техническое подполье – 1,75 м - 2,25 м (в чистоте).

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

В процессе проведения повторной негосударственной экспертизы в проектную документацию изменения не вносились.

4. Выводы по результатам рассмотрения.

4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации.

4.1.1. Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации.

4.1.1.1. Рассмотренная проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий, ранее утвержденных положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Мордовский институт негосударственной экспертизы» по инженерным изысканиям № 13-2-1-1-0073-17 от 03.05.2017 г.

4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии в отношении технической части проектной документации.

4.1.2.1. Техническая часть рассмотренных разделов проектной документации «Жилой дом поз. 3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения», разработана в соответствии с исходными данными, позволяет произвести общую оценку долгосрочных последствий строительства и обеспечивает конструкционную надёжность на период производства работ и расчётный срок эксплуатации объекта.

4.1.2.2. Соответствие проектной документации действующим нормам и правилам проектирования удостоверяется подписью главного инженера проекта Лазуковой Е. В.

4.2. Общие выводы.

Рассмотренная проектная документация, шифр 323/15-ЛЗ.3.3 «Жилой дом поз. 3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» соответствует требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий.

Настоящее положительное заключение является результатом повторной негосударственной экспертизы разделов проектной документации по объекту «Жилой дом поз. 3 в составе жилого комплекса поз. ЛЗ.3 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения», имеющей положительные заключения негосударственной экспертизы «Центра экспертиз проектов строительства», город Саранск, по проектной документации №13-2-1-2-0044-17 от 19 мая 2017 года, №13-2-1-2-0006-18 от 31 января 2018 года, №13-2-1-2-0015-18 от 02 марта 2018 года и №13-2-1-2-0051-18 от 09 июня 2018 года.

Технико-экономические показатели:

№ п.п.	Наименование показателей	Единица изм.	Количество	Примечание
1.	Этажность	эт.	8	8 жилых этажей (без учета технического подполья)
2.	Количество этажей	эт.	9	с учетом технического подполья
3.	Площадь застройки	м ²	1621,00	
4.	Общая площадь здания	м ²	10338,00	
5.	Площадь квартир (без учета лоджий, балконов)	м ²	7571,50	

6.	Общая площадь квартир (с учетом лоджий к=0,5; балконов к=0,3)	м ²	7825,90	
7.	Строительный объем здания: - в т. ч. выше отм. 0,000 - в т. ч. ниже отм. 0,000	м ³ м ³ м ³	47775,00 44357,00 3418,00	
8.	Количество квартир в здании: - в т. ч. 1 - комнатных - в т. ч. 2 - комнатных - в т. ч. 3 - комнатных	шт. шт. шт. шт.	168 86 75 7	

3.1. Организация экспертизы проектной документации
и (или) результатов инженерных изысканий

Директор

(квалификационный аттестат МС-Э-23-3-8691)

срок действия аттестата 04.05.2017 - 04.05.2022г.

СНИЛС 012-700-322 79

Глушков
Валерий
Борисович

Эксперты:

2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков,
заместитель директора (Раздел: 3.2.2.1)

(квалификационный аттестат МС-Э-12-2-8318)

срок действия аттестата 17.03.2017 - 17.03.2022г.

СНИЛС 036-170-161 22

Маренков
Владимир
Владиславович

2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения,
главный специалист (Разделы: 3.2.2.2)

(квалификационный аттестат МС-Э-22-2-2868)

срок действия аттестата 28.04.14 - 28.04.19г.

СНИЛС 008-276-389 60

Павлов
Сергей
Николаевич

ПОДПИСАНО УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВОЙ ПОДПИСЬЮ ЭКСПЕРТОВ

Пронумеровано 4
(Редмен)
страницы

