



Государственное автономное учреждение Свердловской области
Управление государственной экспертизы

КОПИЯ

Закончили (4 экз.)
акт выполненных работ,
проектная документация
получил 3 экз.
Пертхад же З.С.
22.11.2010г

"УТВЕРЖДАЮ"

Начальник Управления



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
№ 66-1-2-0541-10/ 08-0096-2**

по проектной документации объекта капитального строительства:

"Жилой дом переменной этажности с подземной стоянкой по ул. Большакова – Луначарского в Октябрьском районе г. Екатеринбурга" (корректировка проекта) (ш. АС.041-01-ПЗ, 2005 года, изм. 2006-2009 год).

Объект государственной экспертизы:

проектная документация без сметной части

1. Основные сведения об объекте.

Застройщик: ГОУ ВПО "УралГАХА", по соглашению от 01.09.2009 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 31.01.2005 №6-489 функции выполняет ТСЖ "Высокий берег".

Заказчик-заявитель: ООО "Уралстрой-1", функции заказчика по договору простого товарищества от 16.10.2003 №74 с ГОУ ВПО "УралГАХА"; ТСЖ "Высокий берег" (на повторное проведение государственной экспертизы).

Источники финансирования: собственные средства Заказчика (см. письмо-заявление ТСЖ "Высокий берег" от 06.08.2010 № 0608-1).

Генпроектировщик, наличие свидетельства СРО (лицензии): ООО "Проектная фирма АС-проект", лицензия № ГС-5-66-01-26-0-6662098278-006394-2 от 25.07.2005 по 25.07.2010 (корректировка выполнялась до 01.2010).

Организация - исполнитель инженерных изысканий, наличие лицензии: для корректировки проектной документации не требуются.

2. Основание для разработки проектной документации, исходные данные:

- дополнительное соглашение от 20.08.2007 к договору № 6 от 01.12.2003 между ООО "Уралстрой-1" и ООО "Проектная фирма АС-проект" на выполнение проектных работ по перепланировке 17 этажа жилого дома по ул. Большакова – Луначарского в Октябрьском районе г. Екатеринбурга";
- письмо ООО "Уралстрой-1" от 04.11.2006 №1968 о корректировке рабочего проекта жилого комплекса переменной этажности по ул. Большакова – Луначарского;
- письмо ООО "Уралстрой-1" от 02.03.2004 №192 о дополнении к техническому заданию на рабочее проектирование жилого дома переменной этажности по ул. Большакова – Луначарского;

3. Согласования по корректировке проектной документации: не требуются.

4. Основные данные проекта и принятые решения.

4.1. Общие сведения.

Проектная документация по объекту: "Жилой дом переменной этажности с подземным гаражом по ул. Большакова – Луначарского в Октябрьском районе г. Екатеринбурга", ш. АС.041-00, 2004 год (Заказчик – ГОУ ВПО "УралГАХА", генпроектировщик – ООО "Проектная фирма АС-проект") ранее была рассмотрена Управлением государственной экспертизы Свердловской области и сводным заключением от 12.12.2006 № 04-156/2у рекомендована к утверждению.

По письмам Заказчика (от 02.03.2004 №192, от 04.11.2006 №1968) в проектную документацию были внесены изменения в части исключения помещений тёплого чердака в уровнях технических

этажей (секция № 1 – 23 этаж, секция № 2 – 18 этаж, секция №3 – 17 этаж) и размещения в уровне указанных этажей жилых квартир (изменение функционального назначения), а также изменение планировочных решений двух верхних этажей жилых секций № 1 и № 2 (вместо пентхаусов размещение апартаментов), выполнен пересчёт технико-экономических показателей с учётом изменения нормы жилищной обеспеченности 24,0 м²/чел на 32,0 м²/чел.

При корректировке проектной документации внесены изменения в Общую пояснительную записку, а также в разделы: "Генеральный план и транспорт", "Архитектурно-строительные решения". Остальные проектные решения приняты без изменений ранее выполненного проекта, соответственно сводному заключению государственной экспертизы от 12.12.2006 № 04-15/2у.

Настоящим заключением, в соответствии с письмом-заявкой ТСЖ "Высокий берег" рассматривается корректировка проектной документации объекта: "Жилой дом переменной этажности с подземной стоянкой по ул. Большакова – Луначарского в Октябрьском районе г. Екатеринбурга" (ш. АС.041-00-, изм. 2006-2009 год).

4.2. Генеральный план и транспорт.

Площадка под строительство 3-секционного жилого дома переменной этажности с подземной стоянкой располагается в квартале улиц Красноармейская – Большакова – Луначарского в пойме реки Исеть. В связи с корректировкой проектной документации в части: размещения жилых помещений на площадях тёплых чердаков без изменения этажности здания, изменения нормы жилищной обеспеченности с 24,0 м² до 32,0 м² (в соответствии с письмом Главархитектуры от 08.12.2008 №21-01/11321) откорректирован расчёт численности жителей. Численность жителей дома уменьшилась с 711 человек до 682 человек. Выполнен расчёт накопления ТБО и вместимости автостоянок на новое количество жителей. Корректировка расчёта площадок благоустройства, графической части раздела – не выполнялась. Основные решения генерального плана остались без изменений.

4.3. Архитектурно-строительные решения.

Согласно представленной откорректированной документации проектируемый жилой дом – объём переменной этажности (17-21-26 этажей) с цокольным этажом (включительно) без чердака состоит из 3 секций: №1, №2 и №3 (по экспликации ГП), сблокированных в единый объём. Здание сложной конфигурации в плане, общие размеры в осях не определены.

Жилая секция №1 – 26-этажный объём с цокольным этажом (включительно) на 80 квартир. Секция широтной ориентации сложной конфигурации в плане общими размерами в осях 32,0×28,8 м. Высоты этажей в свету: двадцать третий этаж – 2,7 м, двадцать четвёртый и двадцать пятый этажи – 3,3 м. Высота секции от отм. 0,000 до парапета основного объёма составляет 78,4 м.

На рассматриваемых этажах секции №1 размещаются:

- на двадцать третьем этаже (на отм. 66,900) – двух- и трёхкомнатные квартиры;
- на двадцать четвёртом этаже (на отм. 69,900) – жилые помещения двухуровневых четырёх-, пяти- и семикомнатной квартир (первый уровень);
- на двадцать пятом этаже (на отм. 73,900) – жилые помещения двухуровневых четырёх-, пяти- и семикомнатной квартир (второй уровень), машинное отделение лифтов;

- на кровле – вентиляционная камера, помещение для обслуживания мусоропровода, техническое помещение.

Связь между этажами осуществляется по незадымляемой лестничной клетке типа Н1 с организацией выхода на кровлю и четырьмя пассажирскими лифтами (до уровня двадцать четвёртого этажа). На перепадах высот кровли установлены пожарные лестницы типа П1, по периметру кровли – металлическое ограждение. Отмечается, что проектной документацией во всех квартирах предусмотрены гостиные, объединённые с кухнями (при определении типов квартир гостиные включены в количество жилых комнат).

Жилая секция №2 – 21-этажный объём с цокольным этажом (включительно) на 76 квартир. Секция широтной ориентации сложной конфигурации в плане общими размерами в осях 25,6×28,8 м. Высоты этажей в свету: восемнадцатый этаж – 2,7 м, девятнадцатый и двадцатый этажи – 3,3 м. Высота секции от отм. 0,000 до парапета основного объёма составляет 63,4 м.

На рассматриваемых этажах секции №2 размещаются:

- на восемнадцатом этаже (на отм. 51,900) – двух- и трёхкомнатные квартиры;
- на девятнадцатом этаже (на отм. 54,900) – жилые помещения двухуровневых четырёх-, пяти- и шестикомнатной квартир (первый уровень);
- на двадцатом этаже (на отм. 58,500) – жилые помещения двухуровневых четырёх-, пяти- и шестикомнатной квартир (второй уровень), машинное отделение лифтов;
- на кровле – вентиляционная камера, помещение для обслуживания мусоропровода, техническое помещение.

Связь между этажами осуществляется по незадымляемой лестничной клетке типа Н1 с организацией выхода на кровлю и четырьмя пассажирскими лифтами (до уровня девятнадцатого этажа). На перепадах высот кровли установлены пожарные лестницы типа П1, по периметру кровли – металлическое ограждение. Отмечается, что проектной документацией во всех квартирах предусмотрены гостиные, объединённые с кухнями (при определении типов квартир гостиные включены в количество жилых комнат).

Жилая секция №3 – 17-этажный объём с подвалом на 68 квартир. Секция меридиональной ориентации сложной конфигурации в плане общими размерами в осях 38,4×28,8 м. Высота семнадцатого этажа в свету – 2,7 м. Высота секции от отм. 0,000 до парапета основного объёма составляет 52,8 м.

На рассматриваемых этажах секции №3 размещаются:

- на семнадцатом этаже (на отм. 49,500) – двух-, трёх-, четырёх- и пятикомнатная квартиры;
- на кровле – машинное отделение лифтов, вентиляционные камеры, помещение для обслуживания мусоропровода.

Связь между этажами осуществляется по незадымляемой лестничной клетке типа Н1 с организацией выхода на кровлю, а также двумя пассажирскими лифтами. На перепадах высот кровли установлены пожарные лестницы типа П1, по периметру кровли – металлическое ограждение. Отмечается, что проектной документацией во всех квартирах предусмотрены гостиные, объединённые с кухнями (при определении типов квартир гостиные включены в количество жилых комнат).

Наружные стены – двухслойные из газозолобетонных блоков $\delta=300$ мм с наружным утеплением плитами из пенополистирола $\delta=150$ мм; крыша – совмещённая бесчердачная с плоской кровлей из бикроэласта; водосток – внутренний организованный; окна – двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплётах.

Наружная отделка жилого дома: стены – декоративная штукатурка. Внутренняя отделка: стандартная для жилых помещений.

4.4. Пожарная безопасность.

Сообщение этажей на отметках 69,900 и 73,500 в 1 секции, 54,900 и 58,500 во 2 секции по внутренней лестнице, размещённой в межквартирном коридоре – исключено. Запроектированные двухуровневые квартиры в 1 и 2 секции, на вышеуказанных отметках, не противоречат требованиям пожарной безопасности при высоте расположения нижних уровней квартир до 75 м. (по СНиП 21-01-97*).

В представленных проектных материалах (листы 29, 31, 33, 35 ш. АС.041-01-АР1) верхние уровни квартир в 1 и 2 секциях обеспечены эвакуационными выходами на незадымляемые лестничные клетки типа Н1 через межквартирные коридоры. В межквартирных коридорах предусмотрено дымоудаление и установлены пожарные краны.

4.5. Основные технико-экономические показатели объекта (см. л. 5, 5.1 ш. АС.041.01-ПЗ):

Наименование	ед. изм.	1 секция	2 секция	3 секция	Всего
Площадь участка в границах отвода	га	0,6192			
Площадь застройки	га	0,521			
Этажность (с учётом цокольного этажа)	эт.	26	21	17	-
Общий строительный объём здания	м ³	48 222,0	39 018,0	36 296,0	123 536,0
Общая площадь жилой части здания	м ²	11 051,97	8 590,04	7 534,26	27 176,27
– жилые квартиры	м ²	8 808,28	6 642,04	6 588,26	22 038,58
– общедомовые помещения	м ²	1 573,0	1 172,0	892,0	3 637,0
– технические помещения	м ²	651,0	757,0	54,0	1 462,0
– площадь ТСЖ	м ²	19,0	19,0	-	38,0
Общая площадь квартир	м ²	8 808,28	6 642,04	6 588,26	22 038,58
Жилая площадь квартир	м ²	4 693,1	3 426,85	3 563,8	11 684,05
Количество квартир, в том числе:	шт.	80	76	68	224
– 1-комнатные	шт.	1	23	6	30
– 2-комнатные	шт.	26	34	27	87
– 3-комнатные	шт.	45	12	19	76
– 4-комнатные	шт.	2	3	13	18
– 5-комнатные	шт.	4	3	3	10
– 6-комнатные	шт.	1	1	-	2
– 7-комнатные	шт.	1	-	-	1
Коэффициент отношения жилой площади к общей площади квартир		0,54	0,51	0,55	
Расчётное число жителей (всего)	чел.	682			

4.6. Проектная документация имеет запись ГИПа о выполнении проекта в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами Российской Федерации.

5. Оценка принятых решений, результаты экспертизы.

5.1. Проектная документация доработана по замечаниям и предложениям государственной экспертизы, изложенным в отрицательном заключении государственной экспертизы от 08.12.2008 № 66-3-2-1046-08/08-0096-1. В результате доработки:

– представлены:

- ✓ письма ООО "Уралстрой-1" (от 02.03.2004 №192, от 04.11.2006 №1968) о дополнении к техническому заданию на рабочее проектирование жилого дома переменной этажности по ул. Большакова – Луначарского;
- ✓ письмо Главного управления архитектуры и градостроительства и регулирования земельных отношений от 08.12.2008 №21-01/11321 о норме жилищной обеспеченности для жилого дома, расположенного в жилом районе "Центральный";

– в разделе *Архитектурно-строительные решения*:

- ✓ исключены апартаменты и заменены на жилые квартиры (пентхаусы по проектной документации), ранее утверждённые положительным заключением государственной экспертизы; исключена двухуровневая квартира в жилой секции № 3;
- ✓ выполнены новые теплотехнические расчёты ограждающих конструкций (стен и совмещённого покрытия);
- ✓ откорректированы основные технико-экономические показатели в части строительного объёма здания, общей площади жилой части, площади технических помещений;

– внесены изменения и дополнения в разделы проекта (ГП, АС) с учётом требований законодательства РФ и действующих нормативно-технических документов.

5.2. Принятые в проекте решения соответствуют заданию на проектирование, утверждённому заказчиком (с изменениями по письмам ООО "Уралстрой-1" от 02.03.2004 № 192, от 04.11.2006 № 1968).

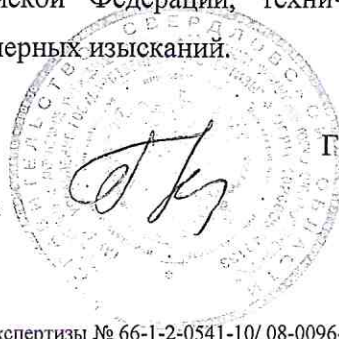
5.3. По мероприятиям повышения теплозащиты жилого дома:

- утепление наружных ограждающих конструкций (стен и совмещённого покрытия) соответствует требованиям раздела 5 СНиП 23-02-2003;
- заполнение оконных проёмов соответствует требованиям раздела 5 СНиП 23-02-2003 при применении сертифицированных изделий с $R_o \geq 0,61 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}$.

6. Вывод.

Проектная документация по объекту капитального строительства "Жилой дом переменной этажности с подземной стоянкой по ул. Большакова – Луначарского в Октябрьском районе г. Екатеринбурга" (корректировка проекта) (ш. АС.041-01-ПЗ, 2005 года, изм. 2006-2009 год) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, технических регламентов, нормативно-технических документов и результатам инженерных изысканий.

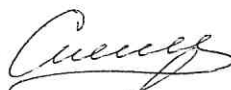

Заместитель начальника Управления,
государственный эксперт по проведению государственной
экспертизы проектной документации и результатов инженерных
изысканий на территории Свердловской области,
ИЗЭ рег. № 0004




Г.А. Трущенко

Эксперты:


Главный специалист отдела выпуска заключений

 М.А. Снежинская
 Т.А. Никанорова

Главный специалист отдела экспертизы решений
генерального плана,
государственный эксперт по проведению государственной
экспертизы проектной документации в области градостроительных
и планировочных решений объектов капитального строительства
на территории Свердловской области,
аттестат ГЭ рег.№ 0023

 Э.И. Вяткина

Главный специалист отдела экспертизы архитектурно-
строительных решений,
государственный эксперт по проведению государственной
экспертизы проектной документации в области архитектурных
решений объектов капитального строительства
на территории Свердловской области,
аттестат ГЭ рег.№ 0013

 О.В. Турманидзе

Заместитель начальника отдела экспертизы пожарной
безопасности,
государственный эксперт по проведению государственной
экспертизы проектной документации в области пожарной
безопасности и инженерно-технических мероприятий ГОиЧС
на территории Свердловской области,
аттестат ГЭ рег.№ 0036

Настоящая копия положительного заключения государственной экспертизы от 18.11.2010 № 66-1-2-0541-10/08-0096-2 выдана конкурсному управляющему товарищества собственников жилья "Высокий берег".

Подлинник положительного заключения государственной экспертизы от 18.11.2010 № 66-1-2-0541-10/08-0096-2 хранится в деле государственной экспертизы.

