



## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И СВЕДЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ**

### **1.1 Сведения об организации по проведению экспертизы**

- Общество с ограниченной ответственностью «ГК РСЭ» (далее – ООО «ГК РСЭ»).

ИНН – 7736324462

КПП – 773601001

ОГРН – 1197746593109

Юридический адрес – 119331, город Москва, проспект Вернадского, дом 29, офис 1102 (11 эт, пом I комнаты 2, 3, 3а, 3б, 4)

Электронная почта – secretar@rsexpertiza.ru

### **1.2 Сведения о заявителе**

- Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДВ «Новый Материк» (далее ООО СЗ «ДВ «Новый Материк»)

ИНН – 6501162557

ОГРН – 1056500737622

КПП – 650101001

Юридический адрес – 693023, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, д. 271-а, корп. 1

Электронная почта – ssdbusinessgroup@yandex.ru

### **1.3 Основания для проведения экспертизы**

- Заявление ООО Специализированный застройщик «ДВ «Новый Материк» на проведение экспертизы проектной документации № 11 от 12.04.2021 года.

- Договор между ООО «ГК РСЭ» и ООО «ДВ «Новый Материк» на проведение негосударственной экспертизы проектной документации № РСЭ-330-ЭПД-21 от 12.04.2021 года.

### **1.4 Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы**

- Проведение государственной экологической экспертизы не предусмотрено.

### **1.5 Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы**

- Проектная документация на объект капитального строительства «Застройка квартала «ДВ «Новый материк» в г. Южно-Сахалинске. Дом № 4. Дом № 5. 2 очередь: Дом № 5» (Корректировка).

- Задание на проектирование, утвержденное застройщиком в 2021 году.

- Выписки из реестра членов саморегулируемой организации исполнителей проектной документации.

### **1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения экспертизы**

- Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы проектной документации по объекту «Застройка квартала «ДВ «Новый Материк» в г. Южно-Сахалинске. Дом № 4. Дом № 5» (проект повторного применения) № 77-2-1-3-0078-18 от 21.05.2018 года, выданное ООО «ГК РусьСтройЭкспертиза».

## **2. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ДОКУМЕНТАХ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

### **2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация**

- Проектом предусмотрено строительство многоэтажного жилого дома.

#### **2.1.1 Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение**

- Наименование объекта – «Застройка квартала «ДВ «Новый материк» в г. Южно-Сахалинске. Дом № 4. Дом № 5. 2 очередь: Дом № 5» (Корректировка).

- Месторасположение объекта – Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, южная часть города, по западной стороне пр. Мира.
- Номер субъекта РФ – Сахалинская область – 65.
- Тип объекта – нелинейный.
- Вид работ – строительство.

### 2.1.2 Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

- Вид – объект непроизводственного назначения.
- Функциональное назначение – жилой дом.
- Уровень ответственности – нормальный.

### 2.1.3 Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

№№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь застройки, в том числе - жилой дом с входами и крыльцами; - насосная станция.	м <sup>2</sup>	1971,0 1836,0 135,0
2	Этажность	эт.	17
3	Количество этажей (включая подвальный и технический)	эт.	18
4	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	25773,8
5	Общая площадь квартир с учетом неотапливаемых зданий	м <sup>2</sup>	17172,8
6	Площадь квартир	м <sup>2</sup>	15931,2
7	Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	8166,4
8	Общая площадь кладовых для жильцов	м <sup>2</sup>	1133,0
9	Площадь помещений для размещения инженерного оборудования	м <sup>2</sup>	167,9
10	Площадь коридоров при кладовых	м <sup>2</sup>	253,8
11	Площадь помещений тех. этажа	м <sup>2</sup>	1138,0
12	Площадь будки выхода на кровлю	м <sup>2</sup>	22,0
13	Строительный объём, в том числе - выше отметки 0.000; - ниже отметки 0.000.	м <sup>3</sup>	90893,8 86041,6 4852,5
14	Всего квартир по дому, в том числе: - однокомнатных; - двухкомнатных; - трехкомнатных.	кв.	320 192 112 16

### 2.2 Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация

- Проектируемый объект не является сложным.

### 2.3 Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства

- Внебюджетные средства. Финансирование работ по строительству предполагается осуществлять без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации; юридических лиц,

созданных Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием; юридических лиц, доля в уставных (складочном) капитале которых Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50 процентов.

#### **2.4 Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства**

- Климатический подрайон – IIIГ
- Ветровой район – IV
- Снеговой район – IV
- Интенсивность сейсмических воздействий – 8 баллов
- Инженерно-геологические условия – III (сложная) категория

#### **2.5 Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию**

- Общество с ограниченной ответственностью «Модуль один» (далее «ООО «Модуль один»)

ИНН – 6501290358

ОГРН – 1176501002281

КПП – 650101001

Юридический адрес – 693023, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, д. 40.

Электронная почта – -

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации Ассоциация «Мособлпрофпроект» № 1797 от 06.07.2021 года. СРО-П-140-27022010. Регистрационный номер члена в реестре членов – 432, дата регистрации 05.06.2017 года.

#### **2.6 Сведения об использовании при подготовке проектной документации проектной документации повторного использования, в том числе экономически эффективной проектной документации повторного использования**

- При подготовке проектной документации объекта проектная документация повторного использования (в том числе экономически эффективная проектная документация повторного использования) не применялась.

#### **2.7 Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации**

- Задание на проектирование объекта утверждено застройщиком в 2021 году.

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

- Градостроительный план № RU65302000011778 на земельный участок, расположенный по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, южная часть города, по западной стороне просп. Мира. Градостроительный план подготовлен отделом мониторинга правил и застройки администрации г. Южно-Сахалинска, выдан 23.12.2019 года.

- Параметры проектируемого объекта по градостроительному плану № RU65302000011778:

- площадь земельного участка – 104115 м<sup>2</sup>;

- этажность – от 5 этажей и выше;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется в соответствии с СП 4.13330.2016;

- минимальный процент озеленения – 25 %;

- минимальный отступ от красной линии – 3 м.

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

- Акт об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям проектируемого объекта № 20327/19, подписанный ПАОЭиЭ ФРС «Сахалинэнерго».
- Технические условия на водоснабжение и водоотведение проектируемого объекта № 21/06 от 21.06.2021 года, выданные ООО Специализированный Застройщик «ДВ «Новый Материк».
- Технические условия на подключение проектируемого объекта к сетям связи от 20.04.2021 года, выданные ООО «САХИНТВ».
- Технические условия на диспетчеризацию лифтов б/н от 02.06.2021 года, выданные ООО «ДВ Лифтмонтаж».

## 2.10 Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом

- Кадастровый номер земельного участка 65:01:0406001:427.

## 2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации

- Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДВ «Новый Материк» (далее ООО «ДВ «Новый Материк»)

ИНН – 6501162557

ОГРН – 1056500737622

КПП – 650101001

Юридический адрес – 693023, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, д. 271-а, корп. 1

Электронная почта – ssdbusinessgroup@yandex.ru

## 3. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ДОКУМЕНТАХ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

### 3.1 Сведения о видах проведенных инженерных изысканий, дата подготовки отчетной документации о выполнении инженерных изысканий и сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших отчетную документацию о выполнении инженерных изысканий

- Результаты инженерных изысканий рассмотрены в положительном заключении экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.05.2018 года.

## 4 ОПИСАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

### 4.1 Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	58.11-20.02-ОПЗ	Пояснительная записка	ООО «Модуль один»
2	58.11-20.02-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	ООО «Модуль один»
3	58.11-20.02-АР	Архитектурные решения	ООО «Модуль один»
4	58.11-20.02-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения	ООО «Модуль один»

5	Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений		
6	58.11-20.02-ИОС-НЭС 58.11-20.02-ИОС-ЭМ	Система электроснабжения. Наружные сети электроснабжения и наружного освещения. Внутренние сети электроснабжения и электроосвещения.	ООО «Модуль один»
7	58.11-20.02-ИОС-НВ 58.11-20.02-ИОС-ВВ	Система водоснабжения. Наружные системы водоснабжения. Внутренние системы водоснабжения.	ООО «Модуль один»
8	58.11-20.02-ИОС-НК 58.11-20.02-ИОС-ВК	Система водоотведения. Наружные системы водоотведения. Внутренние системы водоотведения.	ООО «Модуль один»
9	58.11-20.02-ИОС-ТС 58.11-20.02-ИОС-ОВ	Отопление, вентиляция, тепловые сети. Наружные сети теплоснабжения. Отопление, вентиляция.	ООО «Модуль один»
10	58.11-20.02-ИОС-СПС	Сети связи. Сигнализация Внутренние сети связи и охранно-пожарной сигнализации	ООО «Модуль один»
11	58.11-20.02-ПОС	Проект организации строительства	ООО «Модуль один»
12	58.11-20.02-ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	ООО «Модуль один»
13	58.11-20.02-ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	ООО «Модуль один»
14	58.11-20.02-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	ООО «Модуль один»
15	58.11-20.02-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	ООО «Модуль один»
16	58.11-20.02-ТБЭ	Требования к обеспечению безопасной технической эксплуатации объектов капитального строительства	ООО «Модуль один»
17	58.11-20.02-НКПР	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по Капитальному ремонту, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации, об объеме и составе указанных работ	ООО «Модуль один»

#### 4.2.2 Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации

##### 4.2.2.1 Пояснительная записка

Основные проектные решения по объекту отражены в положительном заключении экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.05.2018 года.

Раздел «Пояснительная записка» выполнен в соответствии с требованиями «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (утвержденному

постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87), а также утвержденному заданию на проектирование.

В составе раздела приведено заверение проектной организации в том, что технические решения, принятые в проектной документации:

- соответствуют требованиям технических регламентов и экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм (действующих на территории Российской Федерации);
- разработаны в соответствии с правилами, стандартами, исходными данными, заданием на проектирование, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями при согласовании исходно-разрешительной документации;
- предусматривают мероприятия, обеспечивающие конструктивную надежность, взрывопожарную и пожарную безопасность объекта, защиту населения и устойчивую работу объекта в чрезвычайных ситуациях, защиту окружающей природной среды при его эксплуатации и отвечает требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Материалы проектной документации оформлены с учётом положений ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации».

Проектная документация представлена на экспертизу повторно в связи с дополнительным заданием на проектирование.

Корректировкой проекта предусмотрено:

- изменение конструктивной схемы здания;
- изменение этажности;
- изменение архитектурных и объемно-планировочных решений;
- изменение решений инженерных систем обеспечения здания, пожарной безопасности, энергоэффективности и т.д.

В составе раздела представлены копии документов с исходными данными и условиями для подготовки проектной документации.

#### 4.2.2.2 Схема планировочной организации земельного участка

Основные проектные решения по объекту отражены в положительном заключении экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.05.2018 года.

Корректировка проекта выполнена в части изменений архитектурно-планировочных решений многоквартирного жилого здания, с изменением объемно-планировочных показателей, с сохранением прежнего места и площади застройки здания.

Количество проживающих в здании (по последним РНГП Сахалинской области) – 465 человек. Размещение здания на схеме планировочной организации не изменилось – западный фасад находится в створе с ранее запроектированным, находящимся в стадии строительства домом № 4.

Земельный участок, отведённый под строительство дома № 5, расположен в южной части г. Южно-Сахалинска, вдоль западной стороны пр. Мира.

Участок застройки дома № 5 расположен в юго-восточной части общего участка, отведенного под строительство комплекса жилой застройки. В настоящее время участок свободен от застройки.

Размещение участка относительно окружающей территории и имеющимся строениям:

- север – участок застройки жилого дома № 4 (объект 58.11 – 18.02);
- восток – существующее 2-х этажное здание спортзала «Арена Сити», находящееся на расстоянии 50÷55 м от проектируемого жилого дома № 5;
- запад – территория свободная от застройки;
- юг – территория, свободная от застройки.

Участок, отведённый под строительство жилого здания, находится на возвышенной территории. Периодического подтопления паводковыми и поверхностными водами не наблюдается. Грунтовые воды обнаружены на глубине 5,30 ÷ 15,30 м от дневной поверхности грунта.

Инженерная подготовка территории включает в себя вертикальную планировку участка и организацию поверхностного водоотвода.



Входы в здание организованы со стороны восточного фасада.

Вертикальная планировка участка в границах определена из следующих условий:

- организации поверхностного водоотвода;
- наличия существующих высотных отметок по участку;
- увязки с высотными отметками по существующему проезду, проходящему с северной стороны участка.

Отвод поверхностных вод, в пределах границ благоустройства, выполнен в двух направлениях - от середины здания к их торцам, по поверхности проездов с твёрдым (асфальтобетонным) покрытием, с отводом в дренажные колодцы систему ливневой канализации.

Отвод ливневых стоков непосредственно от здания выполняется путём устройства бетонной отмостки по периметру наружных стен.

Проектом благоустройства территории предусматриваются следующие виды работ:

- устройство асфальтобетонного покрытия проездов и площадок для стоянки автотранспорта;
- устройство тротуаров с покрытием из плитки-брусчатки;
- устройство отмостки по периметру наружных стен зданий;
- устройство асфальтобетонного покрытия площадок для сушки белья;
- устройство специального покрытия детских площадок и площадок для занятий физкультурой;
- укладка бордюрного камня в местах сопряжений покрытий;
- установка малых игровых форм на детских площадках;
- установка малых форм на площадках для отдыха;
- установка спортивного оборудования на площадках для занятий физкультурой;
- установка стоек для сушки белья и стойки для чистки домашних вещей в хозяйственных зонах;
- озеленение территории участка в виде: устройства газонов; посадки кустарников в живой изгороди и в групповой посадке (сирень);
- устройство площадок с твёрдым покрытием и ограждением для установки мусороконтейнеров;
- наружное освещение территории участка; установка ограждения территории зоны охраны источников водоснабжения.

Количество мест для размещения постоянного и временного хранения легкового автотранспорта на автостоянках (надземных и подземных) – 57 м/мест.

#### Показатели по генеральному плану

Площадь участка по градплану	104115	м <sup>2</sup>
Площадь застройки дома № 5	10540	м <sup>2</sup>
Площадь в границах благоустройства дома № 5 общая	10828	м <sup>2</sup>
Площадь застройки	1971	м <sup>2</sup>
Площадь покрытий, в том числе	6150	
- асфальтобетон проездов	4257	
- асфальтобетонное покрытие тротуаров;	419	м <sup>2</sup>
спец. покрытие площадок;	871	
бетон хозяйственных площадок	23	
- отмостка.	137	
Площадь озеленения в пределах границы участка	2707	м <sup>2</sup>

#### 4.2.2.3 Архитектурные решения

Основные проектные решения по объекту отражены в положительном заключении экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.05.2018 года.

Корректировка проекта выполнена в части изменений архитектурно-планировочных решений



многоквартирного жилого здания, с изменением объёмно-планировочных показателей, с сохранением прежнего места и площади застройки здания.

Количество проживающих в здании (по последним РНГП Сахалинской области) – 465 человек.

Здание имеет прямоугольную форму в плане, с выступающими объемами: открытой поэтажной воздушной зоной, остеклёнными лоджиями.

Крыша – плоская с металлическим ограждением по парапету. Надстройки – будки выхода на кровлю.

Входы в жилую часть запроектированы со стороны восточного фасада, под объемом воздушной зоны, в помещения подвального этажа - со стороны западного фасада. Второй выход из подвального этажа запроектирован в объёме лестничной клетки, с изолированным выходом непосредственно наружу.

Для связи между этажами запроектированы: два лифта, незадымляемая лестница, расположенная в лестничной клетке, с естественным освещением через оконные проемы, имеющая выход в открытую воздушную зону в уровне каждого этажа.

Здание состоит из четырех блок-секций: БС-1 – одна секция, БС-2 – две секции, БС-3 – одна секция. Всего 320 квартир.

Блок-секция БС-1 – с размерами в плане 15,30х24,40 м. На каждом этаже жилой части запроектировано пять квартир: однокомнатные – 3 шт.; двухкомнатные – 1 шт.; трёхкомнатные – 1 шт. Всего 80 квартир.

Блок-секция БС-2 - с размерами в плане 15,30х24,20 м. На каждом этаже жилой части запроектировано пять квартир: однокомнатные – 3 шт.; двухкомнатные – 2 шт. Всего 160 квартир.

В подвальном этаже запроектированы кладовые для жильцов (в соответствии с СанПин 2.1.2.2645-10, п. 3.6.), а также помещения для технического обеспечения здания (секция БС-1).

Блок-секция БС-3 – с размерами в плане 15,30х24,20 м. На каждом этаже жилой части запроектировано пять квартир: однокомнатные – 3 шт.; двухкомнатные – 2 шт.

**Наружная отделка**

Стены – навесная фасадная система с воздушным зазором (НФС) из конструкций, получивших техническое свидетельство (ТС) о пригодности продукции для применения в строительстве на территории РФ.

Основные поверхности стен, воздушная зона, цоколь, будка выхода на крышу – НФС HILTI «VFH Ceratic», с облицовочной плитой из керамического гранита толщиной 12мм.

Кровля – двухслойный наплавляемый гидроизоляционный кровельный ковер «ТехноНИКОЛЬ Техноэласт».

Поверхности наружных стен внутри лоджий – фиброцементные панели под окраску.

Пол балкона воздушной зоны – стяжка из цементно-песчаного раствора М150, армированная сеткой 5Ср 3ВрI-300/3ВрI-300, с уклоном 2 %, с последующей окраской атмосферостойким лакокрасочным материалом.

Площадки и ступени крылец – керамическая плитка с шероховатой поверхностью.

Ограждения крылец, ограждения кровли – металлические, с антикоррозийным атмосферостойким покрытием.

Оконные блоки, заполнение проемов на лоджиях – профили ПВХ по ГОСТ 30674-99.

Входные дверные блоки в подъезд и помещения подвала (восточный фасад) – алюминиевый профиль с остеклением.

Дверные блоки в технические помещения, помещения подвала (западный фасад) – металлические, утепленные по ГОСТ 31173-2003, противопожарные, с нормируемым пределом огнестойкости.

**Внутренняя отделка**

**Квартиры**

Стены и потолки из железобетона – без отделки. Стены и перегородки из газобетонных блоков – оштукатуривание цементно-песчаным раствором М100.

Полы в помещениях квартир (кроме ванной, туалета, совмещенного санузла): стяжка из

цементно-песчаного раствора М150, армированная сеткой 5Ср 3ВрI-300/3ВрI-300 (30 мм), по слою экструдированного пенополистирола «Пеноплэкс» (50 мм.). Полы в мокрых помещениях (ванна, туалет, совмещенный санузел) – стяжка из цементно-песчаного раствора М150, армированная сеткой 5Ср 3ВрI-300/3ВрI-300 (30 мм.) по слою наплавляемого рулонного материала типа «Техноэласт», с заведением на ограждающие поверхности стен на 150 мм.

Помещения общего пользования (тамбуры, лифтовый холл, коридор)

Стены – монолитный железобетон, сплошное выравнивание ц/п раствором, двухкомпонентная акриловая окраска. Участки с утеплением плитами «Пеноплэкс» – оштукатуривание по металлической сетке, двухкомпонентная акриловая окраска. Полы – плитка керамогранитная, по стяжке из цементно-песчаного раствора М150, армированного сеткой 5Ср 3ВрI-300/3ВрI-300.

Лестничные клетки

Стены – монолитный железобетон, сплошное выравнивание ц/п раствором, двухкомпонентная акриловая окраска. Участки с утеплением плитами «Пеноплэкс» – оштукатуривание по металлической сетке (толщиной 30 мм), двухкомпонентная акриловая окраска. Лестничные марши и площадки – акриловая краска для бетонных поверхностей.

Технический этаж

Потолок и стены – сплошное выравнивание ц/п раствором, окраска простая вододисперсным составом. Вентблоки – утепление плитами «Пеноплэкс», с оштукатуриванием по металлической сетке (толщиной 30 мм). Полы – стяжка из ц/п раствора М150, армированная сеткой 5Ср 3ВрI-300/3ВрI-300 (30 мм.)

Машинное помещения лифта: стены и потолки – окраска водоэмульсионной краской, пол – стяжка из ц/п раствора М150, армированная сеткой 5Ср 3ВрI-300/3ВрI-300 (30мм), с последующей окраской эмалью «Аквапол».

Подвал

Кладовые для жильцов, коридоры – потолки, стены и перегородки (ГКЛВО) – без отделки. Полы – стяжка из ц/п раствора М150, армированная сеткой 5Ср 3ВрI-300/3ВрI-300 (30мм).

Технические помещения (тепловой узел, водомерный узел, насосная хоз-питьевого водоснабжения, насосная для системы внутреннего пожаротушения)

Стены и потолки – окраска влагостойкой эмалевой краской на высоту 1.50 м; выше – водоэмульсионной краской. Полы – стяжка из ц/п раствора М150, армированная сеткой 5Ср 3ВрI-300/3ВрI-300 (30 мм), с последующей окраской эмалью «Аквапол».

Помещения электрощитовой, службы связи

Стены и потолки – окраска водоэмульсионной краской, полы – стяжка из ц/п раствора М150, армированная сеткой 5Ср 3ВрI-300/3ВрI-300 (30 мм), с последующей окраской эмалью «Аквапол».

Помещение кладовой уборочного инвентаря

Стены и потолки – окраска влагостойкой эмалевой краской на высоту 1.50 м; выше – водоэмульсионной краской. Полы – стяжка из ц/п раствора М150, армированная сеткой 5Ср3ВрI-300/3ВрI-300 (30 мм), с последующей окраской эмалью «Аквапол».

#### 4.2.2.4 Конструктивные и объемно-планировочные решения

Основные проектные решения по объекту отражены в положительном заключении экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.05.2018 года.

Конструктивные решения проектируемого здания разработаны по монолитной схеме, с железобетонными несущими и самонесущими стенами толщиной 200 мм, монолитными железобетонными перекрытиями толщиной 160 мм, со сплошной фундаментной плитой толщиной 900 мм.

Основание фундамента проектируемого здания дома № 5 является искусственная подушка толщиной 2,0 м из дробленых скальных и полускальных пород фракции 20÷40 мм, с послойным уплотнением слоями 200÷300 мм, до достижения следующих характеристик:  $\gamma_{СК} = 2,1 \text{ т/м}^3$ ;  $E = 200 \text{ кг/см}^2$ ;  $R = 3,0 \text{ кг/м}^3$ .

Подстилающими слоями под искусственную подушку являются следующие виды грунтов со следующими характеристиками:

- глина лёгкая, полутвёрдая:
- $\rho_n = 1,98 \text{ г/см}^3$ ;  $\rho_I = 1,96 \text{ г/см}^3$ ;  $\rho_{II} = 1,97 \text{ г/см}^3$ ,  $E = 34 \text{ МПа}$ ;
- $C_n = 51 \text{ кПа}$ ;  $C_{II} = 44 \text{ кПа}$ ;  $C_I = 40 \text{ кПа}$ ;
- $\varphi_n = 18^\circ$ ;  $\varphi_{II} = 16^\circ$ ;  $\varphi_I = 15^\circ$ .
- суглинок тяжёлый, полутвёрдый, с гравием, прослоями гравелистый:
- $\rho_n = 2,02 \text{ г/см}^3$ ;  $\rho_I = 2,01 \text{ г/см}^3$ ;  $\rho_{II} = 2,01 \text{ г/см}^3$ ,  $E = 19 \text{ МПа}$ ;
- $C_n = 30 \text{ кПа}$ ;  $C_{II} = 26 \text{ кПа}$ ;  $C_I = 23 \text{ кПа}$ ;
- $\varphi_n = 22^\circ$ ;  $\varphi_{II} = 21^\circ$ ;  $\varphi_I = 20^\circ$ .
- гравийный грунт с суглинистым заполнителем до 45%, плотный, влажный и водонасыщенный:
- $\rho_n = 2,15 \text{ г/см}^3$ ;  $\rho_I = 2,08 \text{ г/см}^3$ ;  $\rho_{II} = 2,11 \text{ г/см}^3$ ,  $E = 42 \text{ МПа}$ ;
- $C_n = 28 \text{ кПа}$ ;  $C_{II} = 28 \text{ кПа}$ ;  $C_I = 19 \text{ кПа}$ ;
- $\varphi_n = 32^\circ$ ;  $\varphi_{II} = 32^\circ$ ;  $\varphi_I = 28^\circ$ .

Фундамент здания – сплошная монолитная ж/бетонная фундаментная плита толщиной 900 мм из бетона кл. В22,5, W6, F100, армированная стержнями кл. А400. В основании фундаментной плиты предусмотрена подготовка толщиной 100 мм из бетона кл. В7,5.

Наружные и внутренние стены цокольного этажа здания – монолитные, ж/бетонные толщиной 200 мм, из бетона кл. В22,5, W6, F100 армированные стержнями кл. А400. Стены подземной части объекта жёстко связываются с фундаментной плитой.

Крыльца, пандусы – монолитные, ж/бетонные из бетона кл. В22,5, W6, F200.

Монолитные ж/бетонные стены надземных этажей выполнены из бетона кл. В22,5, армированные сталью кл. А400 и А240. Толщина стен – 200 мм.

Междуэтажные перекрытия выполнены в виде монолитных ж/бетонных плит толщиной 160 мм из бетона кл. В22,5, армированные сталью кл. А400 и А240.

Лифтовые шахты – монолитные, ж/бетонные толщиной 200 мм из бетона кл. В22,5, армированные сталью кл. А400 и А240.

Лестницы – монолитные ж/бетонные лестничные марши и площадки из бетона кл. В22,5, армированные сталью кл. А400 и А240.

Перегородки в жилых помещениях и технических помещениях – кладка из газобетонных блоков по ГОСТ 31360-2007 толщиной 100 и 200 мм, уложенные на клеевом растворе с горизонтальным армированием швов с шагом 600 мм по высоте и металлическими элементами крепления перегородок по СП 14.13330.2014. Кладку перегородок оштукатурить с двух сторон цементно-песчаным раствором М100 толщиной 25 мм, с армированием штукатурного слоя сетками со стержнями диаметром 3Вr1 и ячейкой 150x150 мм.

Вентиляционные блоки – кладка из газобетонных блоков по ГОСТ 31360-2007 толщиной 100 мм, уложенные на клеевом растворе с горизонтальным армированием швов с шагом 300 мм по высоте. Кладку оштукатурить цементно-песчаным раствором М100 толщиной 25 мм, с армированием штукатурного слоя сетками со стержнями диаметром 3Вr1 и ячейкой 150x150 мм.

Перегородки между помещениями хоз. кладовых в подвальном этаже – каркасные, с каркасом из металлических оцинкованных профилей, с двойной обшивкой листами ГКЛ-О толщиной по 12,5 мм. Обшивка выполняется на высоту 2,10 м от уровня пола подвала. Оставшееся пространство между перегородкой и низом перекрытия (0,66 м) заполняется сеткой «рабица».

Светопрозрачные конструкции здания предусмотрены в виде окон, балконных дверей и ленточных остеклений лоджий, выполненных из профилей ПВХ, с остеклением в виде двухкамерных стеклопакетов.

Арматура фундаментов, наружных и внутренних стен, перекрытий обетонируются с обеспечением требуемых толщин защитных слоёв бетона.

Закладные детали окрашиваются за 2 раза эмалью ПФ-115 по слою грунтовки ГФ-021.

Бетонные конструкции, соприкасающиеся с грунтом (фундаментная плита, крыльца, приямки), обмазываются горячей битумной мастикой за 2 раза по слою холодной битумной грунтовки.

Гидроизоляция поверхностей ж/бетонных стен цокольного этажа здания, соприкасающиеся с грунтом – обмазка гидроизоляционными составами проникающего действия типа «Гидротекс»,

«Пенетрон», «Кальматрон» или аналогичными.

#### 4.2.2.5 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений Система электроснабжения

Основные проектные решения по объекту отражены в положительном заключении экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.05.2018 года.

Корректировкой проектной документации предусмотрено:

- в состав исходно-разрешительной документации включен акт об осуществлении технологического присоединения № 20327/19 (ПАО «Сахалинэнерго»);
- отредактирована потребляемая мощность проектируемого 16-этажного дома № 5 составляет Рр-516,0 кВт Iр-818,0 А;

Электроснабжение дома предусмотрено от существующей ТП-2524 с силовыми трансформаторами 2х1600 кВА. Место расположения построенной подстанции соответствует посадке ранее запроектированной ТП. Питающие сети выполнены по двум вводам кабелями типа ВБбШв-3х(4х185) мм<sup>2</sup> каждый ввод, кабели проложены в траншее. В связи с изменением места расположения электрощитовой в подвале дома, протяженность трассы кабельных линий увеличилась ориентировочно на 70 м.

Электроснабжение насосной станции водоснабжения осуществляется от ТП-2524 по двум кабельным линиям ВБбШв- 5х50 мм<sup>2</sup> в траншее. В связи с изменением места посадки насосной станции протяженность трассы увеличилась ориентировочно на 90 м и как следствие, увеличилось сечение питающих кабелей.

Схемой электроснабжения предусмотрено устройство автоматического включения резерва (АВР) на вводе в здание. В нормальном режиме работы электроснабжение осуществляется по двум взаимно резервирующим кабельным линиям от разных секций шин трансформаторной подстанции. При исчезновении напряжения на одном из вводов автоматически срабатывает система АВР.

В связи с отменой п. 1 статьи 140 ФЗ-123 (ФЗ-244 от 27.07.2017.) система обеспечения возврата кабины лифтов на основную площадку исключена.

В связи с перепланировкой цокольных этажей и исключением офисных помещений решения по электрооборудованию данных помещений не предусматриваются.

В связи с расположением проектируемого жилого дома в пределах воздушных трасс для движения судов гражданской авиации проект дополнен решениями по светоограждению высотного здания.

Система заземления принята TN-C-S. Предусматривается система повторного заземления РЕ-проводника на вводе в здание

Остальные проектные решения раздела – без изменений.

#### Система водоснабжения

Основные проектные решения по объекту отражены в положительном заключении экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.05.2018 года.

Корректировкой проектной документации в части раздела «Система водоснабжения» предусмотрено следующее:

- подраздел выполнен в соответствии с техническими условиями на водоснабжение и водоотведение № 21/06 от 21.06.2021 г., выданными ООО Специализированный Застройщик «ДВ «Новый Материк»;
- точка подключения предусмотрена от проектируемой водозаборной скважины, располагаемой на юго-восточной стороне участка. Изменилось расположение насосной станции 2-го подъема по отношению к жилому дому 5. Водопотребление жилого дома предусмотрено от другой насосной, расположенной южнее проектируемого жилого дома. Ввод водопровода предусмотрен в юго-западном углу жилого дома. Диаметр ввода составляет 110 мм;
- в связи с изменением архитектурно-планировочных решений, в цокольном этаже исключены внутренние системы водоснабжения офисов;
- откорректирован суточный расход воды. Расход воды составляет 168,3 м<sup>3</sup>/сут.

- счетчик учета воды ВСХ-50 заменен на ВСХ-65;
- откорректированы проектные решения по противопожарным резервуарам. Проектной документацией предусмотрено два резервуара, объем каждого составляет 12,96 м<sup>3</sup>.
- Откорректированы характеристики пожарных насосов (напор 70 м. вод. ст.).

Остальные проектные решения соответствуют ранее выданному положительному заключению негосударственной экспертизы.

#### *Система водоотведения*

Основные проектные решения по объекту отражены в положительном заключении экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.05.2018 года.

Корректировкой проектной документации в части раздела «Система водоотведения» предусмотрено следующее:

- точка врезки наружной сети водоотведения – дворовая сеть жилого дома № 4. Откорректированы высотные отметки;
- в связи с изменением архитектурно-планировочных решений, в цокольном этаже исключены внутренние системы водоотведения офисов;
- отдельная сеть канализации встроенных помещений не предусмотрена. Канализация КУИ и опорожнение водомерного узла в цокольном этаже предусмотрено напорной канализацией с помощью насосной установки «Sololift».

Остальные проектные решения в части раздела «Система водоотведения» соответствуют ранее выданному положительному заключению негосударственной экспертизы.

#### *Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети*

Основные проектные решения по объекту отражены в положительном заключении экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.05.2018 года.

Корректировкой проектной документации в части раздела «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» предусмотрено следующее:

- сокращена протяженность сети теплоснабжения дома № 5 в связи с изменением места расположения теплового узла в подвале дома № 5. Изменилась привязка ввода теплосети в здание;
- в связи с изменением архитектурно-планировочных решений и исключением офисных помещений, откорректированы проектные решения по системам вентиляции. Предусмотрена система В1, обслуживающая общедомовые помещения ТСЖ;
- в цокольном этаже не предусмотрена система отопления;
- гребенка отопления предусмотрена с ответвлениями на отопление жилого дома и лестничных клеток;
- исключены сведения о воздухообменах в офисах;
- В связи с изменением архитектурно-планировочных решений, изменилось место расположения вертикальных каналов противодымной вентиляции и расположение крышных вентиляторов, обслуживающих данные системы.

Остальные проектные решения в части раздела «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» соответствуют ранее выданному положительному заключению негосударственной экспертизы.

#### *Сети связи*

Основные сведения по сетям связи изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.08.2018 года.

В связи с перепланировкой цокольных этажей и исключением офисных помещений, отредактированы решения по оборудованию новых подвальных помещений пожарно-охранной сигнализацией. Оснащение системами связи данных помещений не предусматривается.

В связи с отменой п.1 статьи 140 ФЗ-123 (ФЗ-244 от 27.07.2017.) система обеспечения возврата кабины лифтов на основную площадку исключена. Установка РМ-1 не предусматривается.

Главные коммутационные центры СКС установлены на техэтаже в каждой блок-секции. Разводка сетевых кабелей к этажным распределительным ящикам выполняется с техэтажей.

#### *4.2.2.6 Проект организации строительства*

Основные сведения по сетям связи изложены в положительном заключении



негосударственной экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.08.2018 года.

Корректировка проектной документации в части решения раздела 6 предусматривает:

- в связи с увеличением этажности здания до 16-ти этажей и конструктивной схемы внесены изменения в графическую и текстовую часть раздела;
- въезд (выезд) автотранспорта на стройплощадку организован с юго-западной стороны (со стороны ул. Ленина);
- изменение марки, тип и место расположения башенного крана – применён башенный кран анкерный марки «Liebherr 154 EC- HC 10» на отдельном железобетонном фундаменте, расположенном с западной стороны здания;
- ввиду увеличения объёма проектируемого объекта, расчётная продолжительность изменена и составит 32 месяца.

Общее количество работающих составляет 100 человек.

В проектной документации отражены:

- перечни видов строительных и монтажных работ, ответственных конструкций, участков подлежащих освидетельствованию с составлением соответствующих актов приемки перед производством последующих работ и устройством последующих конструкций;
- оценка развитости транспортной инфраструктуры;
- технологическая последовательность работ;
- предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных работ, организации службы геодезического и лабораторного контроля;
- расчеты потребности в основных строительных машинах, механизмах, автотранспорте, площадках для складирования, электроэнергии, воде, рабочих кадров строителей, временных зданий и сооружений, продолжительность строительства;
- мероприятия по охране труда, технике безопасности;
- стройгенплан и календарный план.

#### 4.2.2.7 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Основные сведения по сетям связи изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.08.2018 года.

Основными источниками воздействия на атмосферный воздух в период строительства объекта являются двигатели строительных машин, автомобилей и техники, а также работы по погрузке/разгрузке материалов, сварочные и окрасочные работы. При выполнении строительных работ в атмосферу поступают следующие загрязняющие вещества: железа оксид, марганец и его соединения, азота диоксид, азота оксид, углерод черный (сажа), сера диоксид, углерод оксид, фтористые соединения газообразные, диметилбензол (ксилол) (смесь изомеров о-, м-, п-), бенз/а/пирен (3, 4-бензпирен), формальдегид, пропан-2-он (ацетон), керосин, сольвент нафта, взвешенные вещества, пыль неорганическая: до 20 % двуокиси кремния.

Валовый выброс загрязняющих в атмосферу на этапе строительства объекта – 4,455349 т/период.

Расчеты ожидаемых приземных концентраций загрязняющих веществ выполнен с использованием методики расчета по программе «Эколог». За расчетный прямоугольник принят прямоугольник со сторонами 500 на 500 м и с шагом расчетной сети 20 м. Анализ результатов рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере показал, что при строительстве объекта расчётная концентрация загрязняющих веществ на границе нормируемой территории ниже 1,0 ПДК. Детальные расчеты рассеивания не производились ввиду критерия нецелесообразности (параметр Ф менее 0,1)

На период эксплуатации

При эксплуатации объекта воздействие на окружающую среду происходит от работы двигателей легковых автомобилей. При работе источников, в атмосферу поступают следующие загрязняющие вещества: азота диоксид (азот (IV) оксид), азот (II) оксид (азота оксид), углерод (сажа), сера диоксид (ангидрид сернистый), углерод оксид, бензин (нефтяной, малосернистый), керосин.

Валовый выброс загрязняющих веществ в атмосферу на этапе эксплуатации – 0,449652 т/год.

Расчеты ожидаемых приземных концентраций загрязняющих веществ выполнен при помощи

программного комплекса «Эколог». Ширина расчетной площадки принята 500 на 500 м, шаг расчетной сетки 20 м. Анализ результатов расчета рассеивания в атмосферном воздухе на период эксплуатации объекта показал, что максимальные приземные концентрации на границе нормируемой территории не превышают 1,0 ПДК.

Детальные расчеты рассеивания не производились ввиду критерия нецелесообразности (параметр  $\Phi$  менее 0,1).

Мероприятия по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке и размещению опасных отходов

В ходе строительства предусмотрен отдельный сбор образующихся отходов в соответствии с классом их опасности. Общее количество отходов на период строительства принято на основании РДС 82-202-96. При проведении строительных работ на объекте образуются следующие виды отходов: отходы подготовки строительного участка, содержащие преимущественно древесину, бетон, железо, тара из прочих полимерных материалов, загрязненная лакокрасочными материалами (содержание 5 % и более), тара полиэтиленовая, загрязненная лакокрасочными материалами (содержание менее 5 %), песок, загрязненный нефтью или нефтепродуктами (содержание нефти или нефтепродуктов менее 15 %), бой железобетонных изделий, отходы битума нефтяного, отходы строительного щебня незагрязненные, отходы песка незагрязненные, отходы (мусор) от строительных и ремонтных работ, огарки сварочных электродов, отходы рубероида, отходы линолеума, лом и отходы стальные несортированные, мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный), жидкие отходы очистки накопительных баков мобильных туалетных кабин.

Норматив образования отходов на период строительства – 722,8279 т/период.

Все образующиеся отходы подлежат временному накоплению, с последующим использованием, либо вывозом в места утилизации. Хранение отходов 4 класса опасности, в том числе пищевых отходов, производится в инвентарном контейнере с крышкой объемом 0,75 м<sup>3</sup>, установленном на площадке с твердым покрытием. На объекте предусмотрена организация 4-х мест временного накопления отходов.

В процессе эксплуатации образуются отходы производства и потребления. Система санитарной очистки и санитарных правил содержания территории населенных мест предусматривает сбор и вывоз отходов. Сбор и удаление бытовых отходов осуществляет специализированная организация с вывозом отходов не менее одного раза в сутки после заключения договора на обслуживание. В процессе эксплуатации объекта образуются следующие виды отходов: отходы из жилищ несортированные (исключая крупногабаритные), мусор и смет уличный.

Норматив образования отходов на период эксплуатации – 237,4625 т/год.

Сбор отходов предполагается осуществлять в металлические контейнеры, расположенные на специально оборудованной площадке с твердым покрытием, имеющей свободные подъездные пути. Вывоз отходов осуществляется специализированными организациями согласно заключаемым договорам. Проектом предусмотрена установка металлических контейнеров объемом 0,75 м<sup>3</sup>, а также организация мест временного накопления отходов.

Охрана почв, растительности и животного мира

Рекультивация земель проводится в границах участка, отведенного проектируемому объекту, в соответствии с проектируемыми решениями по озеленению и благоустройству территории. Озеленение территории предусмотрено в соответствии с требованиями нормативных документов и представляет собой посев газонов из многолетних трав. Озеленение участка посадкой деревьев, кустарников, устройством газонов.

Поверхностные стоки отводятся по спланированной поверхности на покрытия проездов и далее через с дожде-приемный колодец с фильтр-патронами ФОПС-М и в проектируемую водоотводную канаву и далее в существующую водоотводную трубу, находящуюся севернее земельного участка.

В результате строительства и эксплуатации объекта не наблюдаются негативное воздействие на окружающую среду по факторам: загрязнение атмосферного воздуха, загрязнением отходами производства и потребления, загрязнением водных объектов.

**4.2.2.8 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов**



Основные сведения по сетям связи изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.08.2018 года.

Корректировка проекта выполнена в части изменений архитектурно-планировочных решений многоквартирного жилого здания.

В проекте обеспечены пешеходные пути для МГН ко входам, подъезды к дому со стоянками автотранспорта и внутривдворовыми площадками для жильцов данного дома, контейнеров для мусора. Выполнено устройство наружного освещения. Для безопасного пешеходного пути, используемого МГН, в том числе инвалидами на креслах-колясках, для перемещения по участку запроектированы тротуары с твёрдым плиточным покрытием, не допускающим скольжения при намокании, шириной – 2 м. Продольный уклон тротуаров не превышает 5 %, поперечный – 2 %. На стыке между тротуаром и проезжей частью устраивается бордюрный пандус, с уклоном 5 %, минимальным перепадом высот 0.015 м. Перепад высот бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения - 0,025 м. На участке предусмотрены тактильные полосы шириной 0.3-0.5 м.

На открытых площадках для хранения автомобилей, вблизи входов в жилое здание выделены места для автотранспорта инвалидов (не менее 10 % от общего количества мест, всего – 6 м/м), с разметкой и обозначением специальными символами. Габариты места для стоянки автомашины инвалида на кресле-коляске – 6,0х3.6 м. Для доступа на внутри дворовые площадки предусмотрены бордюрные пандусы.

Заданием на проектирование размещение квартир для семей с инвалидами не установлено. В здании отсутствуют встроенные помещения социальной инфраструктуры. В проекте предусмотрены мероприятия по обеспечению доступа МГН до входов в жилое здание. При входах в жилое здание предусмотрены подъемники вертикальные электрические для МГН, модель ПТУ.001, имеющие сертификат соответствия.

Площадка, перед входом в жилое здание, запроектирована с размерами 2,40х3,6 м. Поверхности входных площадок твердые, с противоскользящей поверхностью, не допускающие скольжения при намокании. Крыльца входов оборудованы козырьками.

Тамбуры входов в жилое здание запроектированы с прямым движением и одностороннем открыванием дверей. Глубина тамбуров – 2.95 м. При ширине – 2,10 м. Двухстворчатые входные двери имеют ширину одной створки (дверного полотна) – 0,9 м., пороги высотой – не более 0,014 м.

#### *4.2.2.9 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности*

Основные сведения по сетям связи изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.08.2018 года.

Корректировка проекта выполнена в части изменений архитектурно-планировочных решений многоквартирного жилого здания, с изменением объёмно-планировочных показателей.

В административном отношении земельный участок под строительство жилого дома № 5 расположен в южной части г. Южно-Сахалинска, вдоль западной стороны пр. Мира. Время прибытия первого подразделения пожарной охраны к проектируемому объекту не превышает 10 минут.

Противопожарное расстояние от проектируемого объекта до рядом расположенных объектов предусмотрено с учетом степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности и принято более 6 метров. Расположение наземных открытых площадок для временного хранения автомобилей предусмотрено на расстоянии более 10 метров от границ мест парковки автомобилей до наружных стен здания.

Подъезд к жилому дому предусмотрен по всей длине с двух продольных сторон. Проезды для пожарных машин запроектированы шириной не менее 6 метров, на расстоянии 8-10 метров от внутреннего края проезда до наружных стен здания. Конструкция дорожной одежды проездов рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

С учётом требований пункта 5.4 СП 8.13130.2020 расход воды на наружное пожаротушение объекта проектирования принят не менее 20 л/с. Наружное пожаротушение осуществляется от проектируемых ж/бетонных подземных резервуаров для пожаротушения, предусмотренных на площадке застройки, расположенных в радиусе 200 метров от зданий. Проектом предусмотрено

размещение четырёх пожарных резервуаров полным объёмом 255 м<sup>3</sup> каждый. К каждой группе резервуаров (2 группы по 2 резервуара) предусмотрены подъезды с разворотными площадками размером не менее 12х12 метров, имеющими твёрдое (асфальтобетонное) покрытие для пожарных автомобилей с целью обеспечения беспрепятственного забора воды и наполнения резервуаров. У мест расположения пожарных резервуаров запроектирована установка указателей.

Здание жилого четырехсекционного семнадцатизэтажного дома запроектировано II степени огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности С0. Пределы огнестойкости строительных конструкций здания приняты с учетом степени огнестойкости здания. Класс здания по функциональной пожарной опасности принят Ф1.3. Здание запроектировано одним пожарным отсеком с площадью этажа менее 2500 м<sup>2</sup> и общей площадью квартир на этаже не более 500 м<sup>2</sup>. Межквартирные стены, а также перегородки, отделяющие квартиры от общего коридора, лифтового холла и лестничной клетки приняты с пределом огнестойкости REI90. Внеквартирные коридоры предусмотрено отделить стенами с пределом огнестойкости не менее EI45. Ограждающие конструкции лифтовых шахт предусмотрены в виде противопожарных перегородок 1-го типа с пределом огнестойкости EI45 с заполнением проемов противопожарными дверями с пределом огнестойкости не менее EI30. Межквартирные стены (перегородки) предусмотрены с пределом огнестойкости не менее EI30. Участки наружных стен в местах примыкания к перекрытиям (междуэтажные пояса) запроектированы глухими, высотой не менее 1,2 метра. На уровне подвального этажа запроектировано размещение помещений хозяйственных кладовых для проживающих. В секции в осях 1–2 (секция БС-1) сгруппированы технические помещения: электрощитовая, тепловой узел, водомерный узел, насосная пожаротушения. Технические и встроенные помещения для хранения запроектировано отделить от остальных помещений противопожарными перегородками 1-го типа с заполнением проемов противопожарными дверями. Противопожарные двери предусмотрены в электрощитовой и насосной пожаротушения с пределом огнестойкости не ниже EI30 и перекрытием 3-го типа.

Для эвакуации людей при пожаре в здании запроектированы объемно-планировочные решения, предусмотренные обеспечить эвакуацию людей до наступления предельно допустимых значений опасных факторов пожара. Из каждой квартиры на этаже принят эвакуационный выход шириной принята 0,9 метра на незадымляемую лестничную клетку типа Н1 с выходом непосредственно наружу.

Ширина коридоров предусмотрена не менее 1,4 метра. Ширина эвакуационных выходов (дверей) из лестничной клетки принята не менее 1,2 метра. Переходы через наружную воздушную зону лестничных клеток типа Н1 запроектированы шириной не менее 1,2 метра, ширина глухого простенка в наружной воздушной зоне между проемами лестничной клетки и проемами коридора этажа принята не менее 1,2 метра. Ширина лестничного марша предусмотрена более 1,05 метра. В лестничной клетке предусмотрено освещение через окна с площадью остекления 1,2 м<sup>2</sup>. Квартиры, расположенные на высоте более 15 метров, кроме эвакуационного, имеют аварийный выход на лоджию с глухим простенком не менее 1,2 метра от её торца или не менее 1,6 метра между остекленными проёмами, выходящими на лоджию. Зоны безопасности для МГН проектом не предусмотрены. Между маршами лестниц и между поручнями ограждений в лестничном марше предусмотрен зазор шириной не менее 75 миллиметров. Выход на кровлю предусмотрен через будку выхода на кровлю с уровня технического этажа, по отдельной одномаршевой лестнице через противопожарные двери 2-го типа размером не менее 0,75х1,5 метра. В каждой секции подвального этажа имеются два выхода непосредственно наружу и два окна, размерами не менее 0,9х1,2 метра с прямками.

Для защиты людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничения его последствий, в помещениях здания объекта предусматриваются технические средства противопожарной защиты. На объекте проектирования предусмотрен монтаж системы пожарной сигнализации и системы оповещения. В жилом доме предусмотрено использование автоматических дымовых и ручных пожарных извещателей. Установка ручных пожарных извещателей предусмотрена вдоль эвакуационных путей и у выходов на высоте 1,5 метра от уровня пола. В проектируемом здании

система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре принята первого типа с использованием звуковых и световых оповещателей. В качестве резервного источника электропитания предусмотрены источники питания, обеспечивающие работу технических средств системы в течение 24-х часов в дежурном режиме и 1-го часа в режиме «Пожар».

Здание принято оборудовать внутренним противопожарным водопроводом. Расход воды на внутреннее пожаротушение жилой части предусмотрен более 5 л/с (2 струи по 2,6 л/с). Отвод пожарных кранов запроектировано расположить на высоте  $1,35 \pm 0,15$  метра над полом помещения в пожарных шкафах. На сети хозяйственно-питьевого водопровода в каждой квартире запроектирован отдельный кран диаметром не менее 15 мм для присоединения первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

В жилом доме предусматривается противодымная защита, состоящая из систем дымоудаления и приточной противодымной вентиляции для обеспечения подпора воздуха и возмещения объемов удаляемых продуктов горения.

*4.2.2.10 Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов*

Основные сведения по сетям связи изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.08.2018 года.

Корректировкой проектной документации в части раздела «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов» предусмотрено следующее:

- в связи с изменением архитектурно-планировочных решений выполнена корректировка теплотехнического расчета;
- откорректированы сведения по местам расположения приборов учета;
- откорректирован энергетический паспорт.

Запроектированное здание соответствует классу «В» (высокий) энергосбережения.

Удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию составляет  $0,182 \text{ Вт}/(\text{м}^3 \times \text{OC})$ .

Нормируемая (базовая) удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию составляет  $0,232 \text{ Вт}/(\text{м}^3 \times \text{OC})$ .

Величина отклонения расчетного (фактического) значения удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания от нормируемого значения составляет  $-21 \%$ .

В целях экономии и рационального использования энергоресурсов в проектной документации применены эффективные решения, обеспечивающие снижение энергопотребления за счет:

- использования энергоэффективных ограждающих конструкций и строительных материалов;
  - применения энергосберегающих осветительных приборов;
  - индивидуального регулирования теплоотдачи отопительных приборов;
  - применения средств регулирования расхода электроэнергии и воды;
  - эффективной тепловой изоляции трубопроводов с помощью теплоизоляции;
  - регулирования и использования современных средств учета электроэнергии, тепла и расходов воды.
- Проектной документацией предусмотрен общий и поквартирный учет электроэнергии, тепла и расходов воды.

*4.2.2.11 Требования к обеспечению безопасной технической эксплуатации объектов капитального строительства*

В разделе отражены мероприятия по обеспечению безопасной эксплуатации здания и систем инженерно-технического обеспечения, включающие: архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения, влияющие на безопасную эксплуатацию здания. Перечень мероприятий по обеспечению безопасности проектируемого здания включает:

- мероприятия по техническому обслуживанию здания, в том числе отдельных элементов, конструкций здания, а также систем инженерно-технического обеспечения;
- установление сроков и последовательности проведения текущего и капитального ремонта

проектируемого здания, в том числе отдельных элементов и конструкций, а также систем инженерно-технического обеспечения;

- установление периодичности осмотров и контрольных проверок состояния основания строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения;
- мероприятия, обеспечивающие соблюдение требований по охране труда при эксплуатации;
- обоснование выбора машин, механизмов и инвентаря, необходимого для обеспечения безопасной эксплуатации здания, а также систем инженерно-технического обеспечения;
- сведения о количестве обслуживающего персонала, необходимого для эксплуатации здания;
- меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования.

Документация содержит решения по обеспечению безопасной эксплуатации здания и систем инженерно-технического обеспечения и требования по периодичности и порядку проведения текущих и капитальных ремонтов здания, а также технического обслуживания, осмотров, контрольных проверок, мониторинга состояния основания здания, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения.

### **4.3 Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы**

В процессе проведения экспертизы в раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения» внесены следующие изменения:

- откорректирован узел примыкания перегородок к несущим конструкциям;
- откорректировано армирование согласно представленным расчетам;
- представлено письмо заказчика о согласовании увеличенной снеговой нагрузки и применения бетона кл. В22;
- увеличена длина анкеровки и длина нахлеста арматуры;
- максимальный шаг поперечной арматуры перемычек железобетонных стен принят 150 мм.

## **5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАССМОТРЕНИЯ**

### **5.1 Выводы о соответствии или несоответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов**

- Результаты инженерных изысканий рассмотрены в положительном заключении экспертизы № 77-2-1-3-0078-18 от 21.05.2018 года, выданное ООО «ГК РусьСтройЭкспертиза».

### **5.2 Выводы в отношении технической части проектной документации**

#### **5.2.1 Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации**

Проектная документация с учетом изменений и дополнений, выполненных в ходе экспертизы, соответствует представленным отчетным материалам по инженерным изысканиям.

#### **5.2.2 Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов**

Проектная документация с учетом изменений и дополнений, выполненных в ходе экспертизы, соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование и требованиям технических регламентов.

### **5.3. Выводы по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости**

Сметная документация экспертизой не рассматривалась.

## **6. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ**

Проектная документация объекта «Застройка квартала «ДВ «Новый материк» в г. Южно-Сахалинске. Дом № 4. Дом № 5. 2 очередь: Дом № 5» (Корректировка) соответствуют требованиям действующих технических регламентов.

**7. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, АТТЕСТОВАННЫХ НА ПРАВО ПОДГОТОВКИ ЗАКЛЮЧЕНИЙ ЭКСПЕРТИЗЫ, ПОДПИСАВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Эксперт по направлению деятельности

2.1. Конструктивные решения – аттестат № МС-Э-15-7-10757. Начало срока действия аттестата – 30.03.2018 г. Окончание срока действия аттестата – 30.03.2023 г.

Кияшко  
Алексей  
Сергеевич

Эксперт по направлению деятельности

5. Схемы планировочной организации земельных участков

Аттестат № МС-Э-23-5-12127

Начало срока действия аттестата – 01.07.2019 г.

Окончание срока действия аттестата – 01.07.2024 г.

6. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Аттестат № МС-Э-46-6-11205

Начало срока действия аттестата – 21.08.2018 г.

Окончание срока действия аттестата – 21.08.2023 г.

Акулова  
Людмила  
Александровна

Эксперт по направлению деятельности

2.2. Теплогазоснабжение, водоснабжение, водоотведение, канализация, вентиляция и кондиционирование – аттестат № МС-Э-8-2-8160.

Начало срока действия аттестата – 16.02.2017 г.

Окончание срока действия аттестата – 16.02.2022 г.

Павлов  
Алексей  
Сергеевич

Эксперт по направлению деятельности

2.3 Электроснабжение, связь, сигнализация, системы автоматизации – аттестат № МС-Э-43-2-6238. Подраздел «Система связи», «Система электроснабжения»

Начало срока действия аттестата – 02.09.2015 г.

Окончание срока действия аттестата – 02.09.2021 г.

Сухарев  
Дмитрий  
Николаевич

Эксперт по направлению деятельности

2.1.4. Организация строительства

Аттестат № МС-Э-31-2-8934

Начало срока действия аттестата – 13.06.2017 г.

Окончание срока действия аттестата – 13.06.2022 г.

Данилкин  
Александр  
Владимирович

Эксперт по направлению деятельности

2.4.1 Охрана окружающей среды – аттестат № ГС-Э-72-2-2296.

Начало срока действия аттестата – 30.12.2013 г.

Окончание срока действия аттестата – 30.12.2023 г.

Луконькин  
Антон  
Сергеевич

Эксперт по направлению деятельности

2.5 Пожарная безопасность – аттестат № МС-Э-36-2-3307.

Начало срока действия аттестата – 27.06.2014 г.

Окончание срока действия аттестата – 27.06.2024 г.

Сидельников  
Андрей  
Александрович