



# ЦЕНТРЭКСПЕРТПРОЕКТ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ООО «ЦентрЭкспертПроект», 420061, г.Казань, ул.Космонавтов, д.39а, оф.306  
ИНН 1660282360 КПП 166001001 ОГРН 1161690163623  
e-mail: [expert.ps@yandex.ru](mailto:expert.ps@yandex.ru), сайт: [центрэкспертпроект.рф](http://центрэкспертпроект.рф)

Тел: + 7 (843) 537-21-22  
(987) 290-96-38  
(987) 296-28-48

Регистрационный номер свидетельства об аккредитации RA.RU.611089

## НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВИЯ В РАМКАХ ЭКСПЕРТНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ

0	0	6	0	-	2	0	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор Луконин Павел Сергеевич

(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

«05» октября 2021 г.

## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВИЯ В РАМКАХ ЭКСПЕРТНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ

Объект оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения  
**Проектная документация**

Вид работ  
**Строительство**

Наименование объекта оценки соответствия в рамках экспертного  
сопровождения

**Многофункциональный жилой комплекс по ул. Сибгата Хакима  
в г. Казани**

## **I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы**

### **1.1. Сведения об организации по проведению оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения**

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрЭкспертПроект».

Сокращенное наименование: ООО «ЦентрЭкспертПроект».

ОГРН 1161690163623, ИНН 1660282360, КПП 166001001.

Адрес (место нахождения): 420061, Республика Татарстан, город Казань, улица Космонавтов, дом 39А, офис 306.

Сайт: центрэкспертпроект.рф.

Адрес электронной почты: expert.ps@yandex.ru.

Номер контактного телефона: +7 (987)290-96-38.

Директор Луконин Павел Сергеевич.

### **1.2. Сведения о заявителе**

Общество с ограниченной ответственностью «СтройКапитал». Сокращенное наименование: ООО «СтройКапитал».

ОГРН 1151690075130, ИНН 1660251690, КПП 166001001.

Адрес (место нахождения): 420029, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Журналистов, д. 62, корпус 17, пом.5.

Адрес электронной почты: stroycapital@ud-group.com.

Номер контактного телефона: +7 (843) 202-33-34.

Директор Риб Владимир Гаральдович.

### **1.3. Основания для проведения оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения**

- Заявление ООО «СтройКапитал» от 21.09.2021 № Б/Н о проведении оценки соответствия проектной документации в рамках экспертного сопровождения.

- Договор от 21.09.2021 №021-ЭС/21 возмездного оказания услуг (оценки соответствия проектной документации в рамках экспертного сопровождения).

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

Объект не относится к объектам, в отношении которых законодательством Российской Федерации предусмотрено проведение государственной экологической экспертизы.

### **1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы в рамках экспертного сопровождения**

1) Проектная документация без сметы на объект капитального строительства «Многофункциональный жилой комплекс по ул. Сибгата Хакима в г.Казани» (базовое обозначение 078-1) в соответствии с требованиями (в том числе к составу и содержанию разделов проектной документации), установленными законодательством Российской Федерации;

2) Техническое задание на выполнение работ (корректировка проектной документации) от 2021 г.;

3) Выписка от 28.09.2020 № 376/В из Реестра членов саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования Ассоциация «Саморегулируемая организация «Казанское объединение проектировщиков» (СРО-П-149-12032010) в



отношении ООО «Архитектурный Дом «АДТ», осуществившего подготовку проектной документации;

4) Накладная от 2021 г. № Б/Н, подтверждающая передачу проектной документации по объекту «Многофункциональный жилой комплекс по ул. Сибгата Хакима в г.Казани» застройщику;

5) Справка ГИПа о внесенных в проектную документацию изменениях № 85/78-И324 от 05.10.2021.

6) Договор аренды земельного участка с последующим выкупом №3 У-25677 от 14.09.2021, на аренду земельного участка с кадастровым номером 16:50:000000:25677, заключенный между ООО «Управляющая компания «СтоунХедж» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Лэнд Девелопмент» и ООО «Специализированный застройщик «БИЗНЕС ПАРК».

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

1) Положительное заключение экспертизы № 16-2-1-2-009483-2021 от 04.03.2021 в отношении проектной документации по объекту «Многофункциональный жилой комплекс по ул. Сибгата Хакима в г.Казани».

**1.7. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения экспертизы в рамках экспертного сопровождения**

Не выдавались.

**II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения**

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

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

Наименование объекта капитального строительства: Многофункциональный жилой комплекс по ул. Сибгата Хакима в г.Казани.

Почтовый (строительный) адрес объекта капитального строительства: Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Сибгата Хакима.

**2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства**

Функциональное назначение: здания жилищного фонда, административные здания.

**2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства**

Площадь застройки в уровне земли – 11 757 м<sup>2</sup>;  
Общая площадь здания – 66 857,31 м<sup>2</sup>; в том числе:  
площадь подземного этажа – 11 817,51 м<sup>2</sup>;  
Этажность жилых корпусов – 20;



Этажность офисного корпуса – 12;  
Подземных этажей (автостоянка) – 1;  
Количество этажей здания в части офисного корпуса – 13;  
Количество этажей жилых корпусов (включая подземный) – 21;  
Строительный объем здания – 271 091,38 м<sup>3</sup>;  
Общая площадь квартир – 25 499,82 м<sup>2</sup>;  
Полезная площадь помещений офисного корпуса – 9 358,00 м<sup>2</sup>;  
Расчетная площадь помещений офисного корпуса – 8 549,91 м<sup>2</sup>;  
Площадь помещений офисного корпуса – 9 944,95 м<sup>2</sup>;  
Площадь помещений с гибким функциональным назначением – 2984,85 м<sup>2</sup>;  
Площадь помещений ДОО – 1 390,15 м<sup>2</sup>;  
Жилая площадь квартир – 11 086,68 м<sup>2</sup>;  
Общее количество квартир – 404; в том числе:  
- однокомнатных – 182 кв.;  
- двухкомнатных – 142 кв.;  
- трехкомнатных – 68 кв.;  
- четырехкомнатных – 12 кв.

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

Сведения не представлены.

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

Финансирование работ по строительству объекта предусмотрено без привлечения средств, указанных в ч. 2 ст. 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

- Климатический район строительства, климатический подрайон – ПВ (СП 131.13330.2018).
- Температура воздуха наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) – минус 31°С (СП 131.13330.2018).
- Снеговой район – IV, вес снегового покрова – 2,3 кН/м<sup>2</sup> (СП 20.13330.2016).
- Ветровой район – II, нормативное значение ветрового давления – 0,3 кПа (СП 20.13330.2016).
- Интенсивность сейсмических воздействий (сейсмичность) территории – 6 баллов шкалы MSK-64 (СП 14.13330.2018 и карта ОСР-2015-А).
- Категория сложности инженерно-геологических условий – II (средняя) (СП 47.13330.2016).
- Опасные природные процессы и техногенные условия отсутствуют.

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

Изменения в проектную документацию в отношении объекта «Многофункциональный жилой комплекс по ул. Сибгата Хакима в г.Казани» подготовило юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурный Дом АДТ». Сокращенное наименование ООО «Архитектурный Дом АДТ».

ООО «Архитектурный Дом АДТ» является членом саморегулируемой организации в



области архитектурно-строительного проектирования Саморегулируемая организация «Казанское объединение проектировщиков». Регистрационный номер члена в едином реестре СРО: № 53 от 18.05.2011.

ОГРН 1111690007692, ИНН 1656057980, КПП 165701001.

Адрес (место нахождения): 420124, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Меридианная, д.1, кв. 84.

Номер контактного телефона: +7 (843) 205-49-90.

Генеральный директор – Бабкина Эльвира Юрьевна.

## **2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации экономически эффективной проектной документации повторного использования**

При подготовке проектной документации экономически эффективная проектная документация повторного использования не применялась.

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

Задание на проектирование (внесение изменений в проектную документацию) объекта капитального строительства «Многофункциональный жилой комплекс по ул. Сибгата Хакима в г.Казани», утвержденное застройщиком от 2021 г.

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

Градостроительный план земельного участка № РФ-16-01-0-00-2021-2450, площадь земельного участка 19982 кв.м., выдан 21.09.2021.

Проект планировки территории по ул.Сибгата Хакима, утвержденный постановлением Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 25.12.2020 № 3877.

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

Сведения о технических условиях содержатся в положительном заключении экспертизы № 16-2-1-2-009483-2021 от 04.03.2021.

## **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 16:50:000000:25677.

## **2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий**

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БИЗНЕС ПАРК».

ОГРН 1171690096082, ИНН 1655392061, КПП 165501001.

Адрес (место нахождения): 420107, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Островского, д.57Б, помещение 30.

Директор Салихов М.И.

Технический заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «СтройКапитал». Сокращенное наименование: ООО «СтройКапитал».

ОГРН 1151690075130, ИНН 1660251690, КПП 166001001.

Адрес (место нахождения): 420029, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Журналистов, д. 62, корпус 17, пом.5.

Адрес электронной почты: stroycapital@ud-group.com.

Номер контактного телефона: +7 (843) 202-33-34.

Директор Риб Владимир Гаральдович.

Технический заказчик осуществляет свои функции в соответствии с договором от 9.01.2020 № СК-01/2020.

### **III. Описание рассмотренной документации (материалов)**

#### **3.1. Описание технической части проектной документации**

**3.1.1. Состав проектной документации (указывается отдельно по каждому разделу проектной документации с учетом изменений, внесенных в ходе оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения)**

Перечень электронных файлов, входящих в состав проектной документации, представленной для проведения негосударственной экспертизы

<b>Обозначение</b>	<b>Наименование</b>	<b>Примечание</b>
078-1-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
078-1-АР	Раздел 3 «Архитектурные решения»	
078-1-КР	Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	

#### **3.1.2. Описание изменений, внесенных в проектную документацию**

##### **Раздел 1 «Пояснительная записка»**

Проектная документация на строительство данного объекта была рассмотрена ранее с выдачей положительного заключения экспертизы № 16-2-1-2-009483-2021 от 04.03.2021.

В рамках настоящей повторной экспертизы рассмотрена проектная документация, в которую внесены изменения согласно заданию заказчика на корректировку, а также в соответствии со справкой о внесенных в проектную документацию изменениях в части обновления основных технико-экономических показателей с учетом решений застройщика (технического заказчика), а также с уточнением количества парковочных мест.

- Общая площадь здания – 66 857,31 м<sup>2</sup>;
- в том числе площадь подземного этажа – 11 817,51 м<sup>2</sup>;
- Площадь жилых корпусов – исключена;
- Площадь офисного корпуса – исключена
- Общая площадь квартир – 25 499,82 м<sup>2</sup>;
- однокомнатных – исключена;
- двухкомнатных – исключена;
- трехкомнатных – исключена ;
- четырехкомнатных – исключена ;
- Полезная площадь помещений с гибким функциональным назначением – 2984,85 м<sup>2</sup>;
- Расчетная площадь помещений с гибким функциональным назначением – 2277,73 м<sup>2</sup>;
- Полезная площадь офисного корпуса – 9 358,00 м<sup>2</sup>;
- Расчетная площадь офисного корпуса – 8 549,91 м<sup>2</sup>;

Кроме того:

- Площадь помещений офисного корпуса – 9 944,95 м<sup>2</sup>;
- Площадь помещений с гибким функциональным назначением – 2984,85 м<sup>2</sup>;



- Площадь помещений ДОО – 1 390,15 м<sup>2</sup>;
- Жилая площадь квартир – 11 086,68 м<sup>2</sup>.

Уточненное количество машино-мест на закрытой автостоянке на 1 этаже и на плоскостных открытых автостоянках и соответственно уточнено общее количество машино-мест составляет:

Вместимость закрытой автостоянки в подземном этаже – 285 машино-мест, из них 19 машино-мест для людей с инвалидностью и 10 специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

Вместимость закрытой автостоянки на 1 этаже – 164 машино-мест, из них 10 машино-мест для людей с инвалидностью и 7 специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

Общая вместимость закрытых автостоянок – 449 машино-мест, из них 29 машино-мест для людей с инвалидностью и 17 специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

Вместимость плоскостных открытых стоянок автомобилей – 156 машино-мест, из них 8 машино-мест для людей с инвалидностью и 5 специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

Вместимость гостевых плоскостных открытых стоянок автомобилей – 46 машино-мест, из них 4 машино-места для людей с инвалидностью и 4 специализированных расширенных машино-места для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

Указана нормативная и проектная площадь озеленения:

«Согласно МНГП (Приложение к решению КГД от 16.06.2020г. №20-40, т.4.2.1.3.1), а также в соответствии с т. 7 ГПЗУ нормативная площадь озеленения составляет 5637 м<sup>2</sup>. Проектная площадь озеленения составляет 6141 м<sup>2</sup>.»

В разделе обновлены сведения по реквизитам исходных данных для подготовки проектной документации, их копии, оформленные в установленном порядке, приложены к разделу.

### **Раздел 3 «Архитектурные решения»**

В рамках настоящей оценки соответствия рассмотрена проектная документация, в которую внесены изменения согласно заданию заказчика на корректировку, в связи с чем в текстовую и графическую части раздела внесены следующие изменения.

- перепланировка технических помещений и кладовых на -1 этаже, в связи с новыми железобетонными конструкциями;
- корректировка плана (площадей помещений) 1го этажа с учетом новых железобетонных конструкций, в том числе изменена ЛК-10;
- в помещении охраны исключен тамбур (при санузле) и изменено его положение;
- витражи в колясочных, граничащие с вестибюлями на первом этаже заменили на кирпичные стены (250мм);
- в корпусе - 2 вход (тамбуры) с колясочной поменяли местами;
- в шахту в осях 4н/Бн добавлена дверь ДПС-8;
- добавлена дверь ДПС-9 в осях 3п-4п и Нп-Мп.;
- в связи с заменой толщины перегородок 120мм на 250мм изменены площади помещений 1.01 и 4.06;
- выполнена корректировка железобетонного каркаса, перенос пожарных шкафов в коллекторные ниши. Корректировка размещения корзин под кондиционеры. Удаление корзин на 20х этажах;
- на планах 3х этажей (корпусы 1, 2) вторые выходы из квартир на кровлю заменены на окна;
- изменены габариты окон в торцах 3го корпуса;
- помещение электрощитовой в корпусе 4 удалено. Шахты размещенные в этом помещении перенесены вдоль оси ВК4;



- шахта ОВ в осях ВК4/4к4 стала меньше, предусмотрена новая шахта ОВ по оси 4к4;
- в венткамере удалена форкамера и добавлена дверь и лестница;
- толщина перекрытий типовых этажей жилых корпусов стала 180мм;
- в наружных витражах 1го этажа запроектированы жалюзийные решетки;
- выполнена замена угловых пластиковых окон со стороны главных фасадов жилых корпусов на алюминиевые витражи в пол (начиная с 3х этажей на витражи с огнестойким исполнением). А также смежных с угловыми – торцевые окна заменены на витражи по одному с каждого торца. - замена пластиковых окон главных фасадов 20х этажей на огнестойкие витражи в пол;
- на 1ом этаже уменьшилась высота до 2.5 м входных витражных дверей;
- в окнах и витражах под открывающимися створками добавлены вертикальные импосты;
- выполнена корректировка размещения корзин под кондиционеры, исключены корзины на 20х этажах;
- жалюзийные решетки в наружных стенах колясочных помещений перенесены в ближайшие витражи;
- изменена вертикальная разрезка витражей 1го этажа и участки стемалита заменены на стеклопакет;
- Корпус-4. Увеличилась ширина открывающихся створок до 1060мм. Изменилась схема вертикальной разрезки витражей;
- выходы на стилобат (в ДОО) дополнены стеклянными козырьками;
- изменена высота козырьков над выходами на стилобат в жилье;
- изменились размеры приемков для сбора топлива на -1этаже;
- исключена кладовая №131 из-за этого увеличен коридор №20. Добавлено утепление одной продольной стены в каждой лестничной клетке жилых корпусов по осям 2к1, 12к1, 2к2, 14к2, 3к3, 13к3. Расширено ИТП №29 за счет кладовой в осях 5к2-6к2, Ак2. Уменьшено помещение ИТП №31, из-за добавления насосной хозяйственно-питьевого водоснабжения №60 в осях 1к3-3к3, Бк3, из-за чего произошла перепланировка и перенумерация кладовых в осях 1к3-2к3, Ак3. Перепланировка помещений №36, 39, 44, 48 из-за увеличения помещения хладоцентра №39;
- увеличена площадка ТКО в осях 1п-2п, Кп. Перенесен эвакуационный выход в осях 1п, Ип-Кп выше по плану из-за увеличения площадки ТКО и соответствия нормативным расстояниям до эвакуационных выходов. Перенесено помещение уборочной техники №0.14. Уменьшено количество машино-мест до 164шт. Перемещены машиноместа для МГН ближе к эвакуационным выходам. Увеличен тамбур №0.05 до оси Вк2. Корректировка площадей встроенных помещений гибкого функционального назначения и помещений ДОО, а также помещений бизнес-центра в связи с добавлением площадей в наружных проемах (до витража);
- выполнена корректировка площади помещений №5.50, 5.51 на 2ом этаже ДОО и корректировка площади подсобного помещения №5.54 из-за ранее некорректного окружения помещения стенами в ВМ-модели;
- корректировка площадей квартир из-за добавления штукатурки стен в санузлах и ваннных комнатах квартир;
- добавлено утепление поверхностей стен холодных чердаков жилых корпусов и продухи в наружных стенах. Добавлена маркировка помещений фор-камер на планах и в экспликациях помещений;
- добавлены инженерные шахты. Уточнено расположение водосборных воронок;
- добавлены инженерные шахты. Уточнено расположение водосборных воронок;
- корректировка конструкции кровли над холодными чердаками жилых корпусов, добавление типа конструкций кровли К-1.1 (без утеплителя). Добавлены типы конструкций кровли К-3.1 и К-3.2. Добавлены типы конструкций кровли козырьков К-6 и кровли вент. камеры на крыше 4-го корпуса по проф. листу К-7;
- простенки между окнами уточнены и приведены в соответствие с эскизным проектом.



- откорректированы отделочные материалы фасадов. Откорректирован фасад в осях 1п, Нп-Ап в связи с расширением площадки ТКО;
- откорректированы технико-экономические показатели;
- откорректирована площадь в границах отведенной территории;
- откорректировано количество машино-мест на 1 этаже из-за расширения площадки для сбора ТКО;
- внесены изменения по отделке стен технических помещений электрощитовых, помещений СС, насосных на покраску по оштукатуренным кирпичным и бетонным поверхностям.

Проект предусматривает новое строительство многофункционального жилого комплекса, состоящего из четырех корпусов, трех жилых корпусов 1, 2, 3 (этажность - 20) и офисного корпуса 4 (этажность - 12), объединенных стилобатом, на котором размещается дворовая территория без доступа автотранспорта. Каждый жилой корпус состоит из двух жилых секций. За относительную отметку  $\pm 0.000$  принята абсолютная отметка +59.50.

На первом этаже стилобата размещается парковка и коммерческие помещения (нежилые помещения с гибким функциональным назначением), предназначенные для сдачи в аренду. Устройство помещений санузлов и комнат уборочного инвентаря предполагается собственниками после ввода объекта в эксплуатацию отдельным проектом. На -1 этаже размещена автостоянка под всей территорией застройки.

В 1 и 2 корпусе на 1 и 2-ом этажах частично размещаются помещения ДОО на 80 мест со встроенной зоной загрузки. Помещения детского сада расположены в части встроенно-пристроенных помещений на первом и втором этажах. Проектируемый детский сад полного дня общеразвивающей направленности рассчитан на 4 группы (80 детей) для детей дошкольного возраста (3-7 лет). В помещениях детского сада запроектирован общий вход для всех групп. При входе организован стеклянный навес. Для буфета-раздаточной предусмотрен отдельный загрузочный вход. Для реализации основной общеобразовательной программы дошкольного образования в проектируемом учреждении предусмотрен следующий набор помещений:

- групповые ячейки - изолированные помещения, принадлежащие каждой детской группе;
- дополнительные помещения для занятий с детьми, предназначенные для поочередного использования всеми детскими группами;
- сопутствующие помещения;
- служебно-бытовые помещения для персонала.

В составе каждой групповой ячейки запроектированы помещения раздевальной, туалетной, групповой и буфетной. Групповая используется также для сна детей и оборудуется выдвижными кроватями.

Входные группы в жилье организованы с 2-х уровней - с первого этажа и с эксплуатируемой кровли стилобата - двора.

Кровля стилобата эксплуатируемая с внутренним водостоком. На кровле стилобата расположена благоустроенная территория.

В проекте предусмотрены квартиры однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные и четырехкомнатные квартиры с различной планировкой.

Кровля корпусов не эксплуатируемая, с размещением оборудования инженерных систем здания. Высота ограждения кровли металлическое, высотой не менее 1,2 м.

Высота здания по СП 118.13330.2012 - 70,92 м. Высота здания по СП 1.13130.2009 - 63,32 м.

Габариты объекта в крайних осях 111,79 x 143,52 м. Габариты жилых корпусов 1,2,3 в крайних осях 39,71 x 15,77. Габариты офисного корпуса 62,86 x 14,86. Высота подземного этажа - от 2,9 м до 3,1 м - от чистого пола до низа конструкций перекрытия.

Высота 1-го этажа (отм.+0.000):

Корпус 1, 2, 3 - 4,75 м от чистого пола до низа конструкций перекрытия;

Корпус 4 - 4,8 м от чистого пола до низа конструкций перекрытия;

Стилобат - 3,9-4,15 м от чистого пола до низа конструкций перекрытия;



ДОО - 3,9-4,77 м от чистого пола до низа конструкций перекрытия;

Высота 2-го этажа ДОО (отм.+4.200) - 3,35-3,75 м от чистого пола до низа конструкций перекрытия;

Корпус 1, 2, 3 с 2-19 этаж - 2,87 м, 20 этаж - 3,17 м от чистого пола до низа конструкций перекрытия;

Высота чердака жилых корпусов (отм.+65.100) - 1,75 м от чистого пола до низа конструкций перекрытия;

Корпус 4: с 2-12 этаж - 3,6 м от чистого пола до низа конструкций перекрытия.

Отметка 2-го этажа и стилобата +5.100.

Связь жилых этажей с автостоянкой предусмотрена при помощи двух лифтов, без машинного помещения (один из лифтов каждой секции предназначен для перевозки пожарных подразделений), с устройством на этажах автостоянки парнопоследовательных тамбур-шлюзов. Размеры кабины лифта для перевозки пожарных подразделений в каждой секции 1100 x 2100 мм, что обеспечивает возможность размещения в ней человека на санитарных носилках. Эти же лифты предназначены для перевозки МГН. Ширина дверей кабины обеспечивает проезд инвалидной коляски. Лифты офисного корпуса 4 опускаются до 1го этажа, в подземную автостоянку не опускаются. Два лифта из четырех предназначены для перевозки пожарных подразделений. В лифтовых холлах каждой секции и корпуса 4 организованы зоны безопасности для МГН. Эвакуация людей с этажей осуществляется по лестничным клеткам типа Н2 на стилобат.

Офисный корпус 4 расположен на 12 этажах с отдельной вестибюльной группой. В офисных помещениях организовано 1667 рабочих мест. На каждом этаже запроектированы санитарные узлы - мужской, женский и универсальный. Для уборки помещений предусмотрено помещение КУИ.

Выполнены выходы на кровлю в каждой секции жилых домов и один выход на кровлю в офисном корпусе из лестничных клеток.

Эвакуация с подземного этажа здания оборудованы самостоятельными эвакуационными выходами на лестничные клетки, ведущие непосредственно наружу, в том числе на уровень кровли стилобата.

Подземная автостоянка рассчитана на 285 машиномест, также расположены технические помещения, а также блоки хозяйственных кладовых. На 1 ом этаже автостоянка рассчитана на 164 м/мест. В автостоянке предусмотрены машино-места шириной 2,5\*5,3 м, а также машиноместа шириной 3,6\*6,0 м для мало-мобильных групп населения. Въезд в автостоянку первого и подземного этажей запроектирован с улицы Алексея Козина отдельным, через двое ворот, по закрытым двухпутным рампам с уклоном 18%. Рампы размещены в осях Нп-Лп. Движение людей из подземного этажа автостоянки на верхние этажи (до уровня стилобата) предусмотрено по лестничной клетке.

На первом этаже парковки предусмотрены помещения охраны с санитарным узлом. Для уборки помещений на первом этаже предусмотрена комната уборочного инвентаря.

Отделка помещений технических помещений и помещений хранения автомобилей:

- стены и перегородки ИТП, водомерный узел: окраска влагостойкой (водоэмульсионной) краской по оштукатуренной поверхности.

- стены и перегородки электрощитовых, помещений сетей связи, венткамер, насосных (в том числе насосной пожаротушения) - затирка раковин и стыков цементным раствором монолитных ж/б стен и пилонов, окраска водоэмульсионной краской за 2 раза по оштукатуренной кирпичной или бетонной поверхности.

- перегородки помещений хранения автомобилей, кладовые - из полнотелого керамического кладочного кирпича по ГОСТ 530-2012, кладка под расшивку - без отделки, затирка цементным раствором монолитных ж/б стен и пилонов.

Полы ИТП, водомерный узел, насосная пожаротушения, венткамеры - стяжка из мелкозернистого бетона класса В25, с упрочненным верхним слоем, армированная полипропиленовой макрофиброй; в электрощитовой, помещения сетей связи -



керамогранитная плитка с шероховатой поверхностью на клею. Выполнить плинтус из плитки высотой 10 см.

Полы помещений хранения автомобилей - упрочнение верхнего слоя бетона.

Потолки ИТП, водомерный узел, насосная пожаротушения, электрощитовой, помещения сетей связи, венткамеры - затирка цементным раствором, окраска водостойкой краской.

Потолки помещений хранения автомобилей затирка цементным раствором монолитных ж/б стен и пилонов.

#### Идентификационные признаки:

класс функциональной пожарной опасности:

- Ф1.1 детское дошкольное образовательное учреждение;
- Ф1.3 многоквартирные жилые дома;
- Ф3.1 предприятия розничной торговли;
- Ф3.2 предприятия общественного питания;
- Ф3.5 помещения бытового и коммунального обслуживания населения;
- Ф4.3 административные, офисные помещения;
- Ф5.1 технические помещения (венткамеры, электрощитовые, машинные отделения лифтов и т.д.);
- Ф5.2 встроенные подземные автостоянки без технического обслуживания и ремонта, складские помещения и кладовые.

Степень огнестойкости - I,

Класс конструктивной пожарной опасности - С0;

#### Технико-экономические показатели

Площадь земельного участка - 19982,00 м<sup>2</sup>

Площадь в границах отведенной территории - 2,376 га

В соответствии с приложением А СП 54.13330.2016 и приложением Г СП 118.13330.2012:

- Площадь застройки (МНГП г.о. Казань) - 3607 м<sup>2</sup>;
- Общая площадь здания - 66 857,31 м<sup>2</sup>;
- в том числе площадь подземного этажа - 11 817,51 м<sup>2</sup>
- Этажность жилых корпусов - 20;
- Этажность офисного корпуса - 12;
- Подземных этажей (автостоянка) - 1;
- Количество этажей здания в части офисного корпуса/в части жилых корпусов (включая подземный) - 13/21;
- Строительный объем здания - 271 091,38 м<sup>3</sup>;
- в том числе строительный объем (со встроенно-пристроенной частью) выше отметки ±0,000 (надземная часть) - 183 344,45 м<sup>3</sup>;
- в том числе строительный объема ниже отметки ±0,000 (подземная часть) - 40 848,74 м<sup>3</sup>;
- в том числе строительный объема офисного корпуса (надземная часть) - 46 898,19 м<sup>3</sup>;
- Общая площадь квартир - 25 499,82 м<sup>2</sup>;
- Полезная площадь помещений с гибким функциональным назначением - 2984,85 м<sup>2</sup>;
- Расчетная площадь помещений с гибким функциональным назначением - 2277,73 м<sup>2</sup>;
- Полезная площадь офисного корпуса - 9358,00 м<sup>2</sup>;
- Расчетная площадь офисного корпуса - 8549,91 м<sup>2</sup>;

Кроме того:

- Площадь помещений офисного корпуса - 9 944,95 м<sup>2</sup>
- Площадь помещений с гибким функциональным назначением - 2 984,85 м<sup>2</sup>;
- Площадь помещений ДОО - 1 390,15 м<sup>2</sup>;
- Жилая площадь квартир - 11 086,68 м<sup>2</sup>;
- Общее количество квартир - 404; в том числе:
- однокомнатных - 182 кв.;
- двухкомнатных - 142 кв.;
- трехкомнатных - 68 кв.;



- четырехкомнатных - 12 кв.

В текстовую и графическую части раздела внесены соответствующие изменения.  
Остальные решения оставить без изменений.

#### **Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»**

На основании задания на внесение изменений (корректировку) на проектирование объекта «Многофункциональный жилой комплекс по ул. Сибгата Хакима в г. Казани» предусмотрена корректировка проектных решений, включающая в себя:

Увеличение количества вертикальных несущих элементов (стен, колонн, пилонов) с изменением шага, размера и расположения. Изменена толщина рядовых плит с 200 мм. на 180 мм., изменения касаются всех планов плит типовых этажей.

Изменения подтверждены расчетами.

В текстовую и графическую части раздела внесены соответствующие изменения.  
Остальные решения оставить без изменений.

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

В процессе проведения настоящей оценке в рамках экспертного сопровождения не вносились.

## **IV. Выводы по результатам рассмотрения**

### **4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации**

#### **4.1.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации**

Результаты инженерных изысканий не являются предметом настоящей оценки проектной документации в рамках экспертного сопровождения и в ходе проведения настоящей оценки не рассматривались.

#### **4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации установленным требованиям и о совместимости или несовместимости с частью проектной документации, в которую изменения не вносились**

Проектная документация объекта капитального строительства «Многофункциональный жилой комплекс по ул. Сибгата Хакима в г. Казани» имеет положительное заключение экспертизы № 16-2-1-2-009483-2021 от 04.03.2021, которое является неотъемлемой частью настоящего заключения.

Представленная проектная документация, с учетом изменений и дополнений соответствует требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», результатам инженерных изысканий, а также требованиям к составу и содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ.

Архитектурные решения соответствуют нормативно-техническим требованиям к объемно-планировочным характеристикам зданий жилых многоквартирных и общественных зданий.

Проектные решения в части обеспечения механической безопасности здания приняты в соответствии с требованиями статей 7 и 16 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Принятые конструктивные решения обоснованы расчётами, проведёнными с учётом уровня ответственности здания, и обеспечивают его прочность и устойчивость.

Рассмотренные материалы совместимы с частью проектной документации и результатами инженерных изысканий, в которые изменения не вносились.



## V. Общие выводы

Проектная документация на строительство объекта «Многофункциональный жилой комплекс по ул. Сибгата Хакима в г. Казани» **соответствует** требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, а также результатам инженерных изысканий.

## VI. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение негосударственной экспертизы по результатам экспертного сопровождения

Эксперт по направлению

6. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Квалификационный аттестат  
МС-Э-15-6-11939 от 23.04.2019,  
действителен до 23.04.2024

Розов  
Дмитрий  
Александрович

Эксперт по направлению

7. Конструктивные решения

Квалификационный аттестат  
МС-Э-20-7-10899 от 30.03.2018,  
действителен до 30.03.2023

Григорьев  
Сергей  
Александрович