

НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**УТВЕРЖДАЮ**

**Заместитель генерального  
директора**

**Александр Георгиевич**

**Брюков**

(должность, Ф.И.О., подпись)

«\_\_\_» августа 2020

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Объект экспертизы

**проектная документация**

---

(результаты инженерных изысканий; проектная документация;  
проектная документация и результаты инженерных изысканий)

Наименование объекта экспертизы

**Жилой комплекс «Квартал Светлый». Этап 1. Жилой корпус 4 со встроенными  
помещениями общественного назначения по адресу: Московская область,  
г. Балашиха, ул. Твардовского, владение 36 (корректировка)**

---

(наименование объекта в соответствии с проектной документацией, отчетом об инженерных изысканиях)

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Негосударственная Экспертиза Московской Области» (ООО «НЭМО»).

ИНН: 5048037015, КПП: 504401001, ОГРН: 1165048050265.

Юридический адрес: 141506, Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17, стр. 4, пом. 6.

Фактический адрес: 117342, г. Москва, ул. Введенского, д. 1, стр. 1, 2-ой этаж.

Телефон: +7 (499) 379-79-79.

Адрес электронной почты - [office@nemo.msk.ru](mailto:office@nemo.msk.ru).

### **1.2 Сведения о заявителе**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сетьстрой Балашиха» (ООО «УК «Сетьстрой Балашиха»).

ИНН: 5001092042, КПП: 500101001, ОГРН: 1135001000023.

Юридический адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. 40 лет Октября, д. 7, пом. 55.

Фактический адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. 40 лет Октября, д. 7, пом. 55.

Телефон: +7 (495) 989-64-81.

Адрес электронной почты: [r.hafizov@setstroy.ru](mailto:r.hafizov@setstroy.ru).

### **1.3 Основание для проведения экспертизы**

Заявление о проведении негосударственной экспертизы от 03.03.2020 № 0097-20/ЭКС.

Договор о проведении негосударственной экспертизы от 13.03.2020 № 20-03-24-Э.

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

Проведение государственной экологической экспертизы не предусмотрено.

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

Перечень документов, представленных заявителем для проведения экспертизы:

- проектная документация;
- задание на корректировку проектной документации.

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

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «М.Градо» (свидетельство об аккредитации от 07.09.2015 № RA.RU.610849) от 28.12.2017 № 31-2-1-1-0009-17 (на результаты инженерных изысканий).

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Межрегиональный центр экспертизы» (свидетельство об аккредитации № RA.RU.611150) от 14.02.2018 № 77-2-1-2-0001-18 (на первоначально разработанную проектную документацию).

## II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы проектной документации

### 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: Жилой комплекс «Квартал Светлый». Этап 1. Жилой корпус 4 со встроенными помещениями общественного назначения.

Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, владение 36.

#### 2.1.2 Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Вид: Объект непроизводственного назначения (здания, строения, сооружения жилищного фонда).

Функциональное назначение: Здания жилые общего назначения многосекционные, код (ОК 013-2014) – 100.00.20.11.

Характерные особенности:

Жилой дом – 17-ти этажный, 2-х секционный, с подвалом, с совмещенным покрытием, прямоугольной в плане формы, размерами в осях 68,6х15,5 м.

Высота здания от отметки 0,000 до верха ограждающих конструкций – 56,80 м.

Уровень ответственности: нормальный.

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

Основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Наименование	Ед. изм.	Численное значение	
		было	стало
Площадь участка	га	0,4383	0,4383
Площадь застройки, в т.ч.: жилой корпус 4; трансформаторная подстанция	м <sup>2</sup>	1247,0	1262,9
		1191,0	1206,9
		56,0	56,0
Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	2193,0	2238,8
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	943,0	881,3
Этажность	эт.	17	17
Количество квартир, в том числе: 1-но комнатных студий 1-но комнатных 1-но комнатных «евро» 2-х комнатных 2-х комнатных «евро»	кв.	320	320
		64	64
		160	128
		-	32
		96	32
		-	64
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	16884,0	18420,0
Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	11707,0	11790,0
Общая площадь помещений общественного назначения 1 этажа	м <sup>2</sup>	1018,0	754,7
Площадь кладовых в подвале	м <sup>2</sup>	-	495,2
Количество кладовых	шт.	-	99
Строительный объем, в т.ч. подземной части	м <sup>3</sup>	67209,0	64044,0
			4798,0

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

Не требуется.

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

Собственные средства застройщика.

Финансирование работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства предполагается осуществлять без привлечения средств, указанных в части 2 статьи 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 и подрайон	ИВ
Ветровой район	I
Снеговой район	III
Интенсивность сейсмических воздействий	не более 6 баллов
Инженерно-геологические условия	II (средней сложности)
Наличие опасных геологических и инженерно-геологических процессов	нет

**2.5 Сведения о сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства**

Проверка достоверности сметной стоимости не проводилась (не требуется).

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

Общество с ограниченной ответственностью «МАВНИ ГРУПП» (ООО «МАВНИ ГРУПП»), главный инженер проекта Е.В. Саратова (регистрационный номер в реестре специалистов НОПРИЗ П-004966).

ИНН: 5027175247; КПП 773301001, ОГРН: 1115027007897.

Юридический адрес: 111401, г. Москва, ул. Новогиреевская, д. 14, корпус 3, подвал, помещение 1, комната 2.

Фактический адрес: 111401, г. Москва, ул. Новогиреевская, д. 14, корпус 3, подвал помещение 1, комната 2.

Телефон: +7 (498) 732-81-35.

Адрес электронной почты: mavni2020@gmail.com.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 15.04.2020 № 0009338, выданная саморегулируемой организацией НП: «СРО АП СОПО», регистрационный номер в реестре СРО-П-166-30062011.

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

Нет данных.

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

Задание на корректировку проектной документации объекта «Жилой комплекс «Квартал Светлый». Этап 1. Жилой корпус 4 со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, владение 36», утвержденное заказчиком от 05.12.2019.

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

Проект планировки территории, утвержденный распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 29.12.2017 № П01/0070-17 «Об утверждении документации по планировке территории по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, улица Твардовского, вл. 36.

Градостроительный план земельного участка № RU50340000-MSK000016, выданный Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области от 05.02.2018.

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

Корректировкой не предусматриваются.

Предыдущие технические условия изложены в положительном заключении негосударственной экспертизы ООО «Межрегиональный центр экспертизы» (свидетельство об аккредитации № RA.RU.611150) от 14.02.2018 № 77-2-1-2-0001-18.

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

Кадастровая выписка о земельном участке от 25.12.2017 № МО-17/ЗВ-5630340, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Договор аренды земельного участка № ФС/ССБ-03/15 (кадастровый номер 50:15:0010207:1150), заключенный между ООО «Согласие» и ООО «Управляющая компания «Сетьстрой Балашиха», зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 22.12.2015.

Дополнительное соглашение № 01 к Договору аренды земельного участка № ФС/ССБ-03/15, зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 16.06.2016.

## **2.12 Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации**

Технический заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «ИРЛАНДСТРОЙ» (ООО «ИРЛАНДСТРОЙ»).

ИНН: 7704696958, КПП: 770901001, ОГРН: 1087746951500.

Юридический адрес: 109240, город Москва, улица Верхняя Радищевская, дом 9, строение 4, мансарда, помещение IIIа, кабинет № 3.

Фактический адрес: 109240, город Москва, улица Верхняя Радищевская, дом 9, строение 4, мансарда, помещение IIIа, кабинет № 3.

Телефон: +7 (495) 745-40-18.

Адрес электронной почты: [irlandstroy@bk.ru](mailto:irlandstroy@bk.ru).

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сетьстрой Балашиха» (ООО «УК «Сетьстрой Балашиха»).

ИНН: 5001092042, КПП: 500101001, ОГРН: 1135001000023.

Юридический адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. 40 лет Октября, д. 7, пом. 55.

Фактический адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. 40 лет Октября, д. 7, пом. 55.

Телефон: +7 (495) 989-64-81.

Адрес электронной почты: [r.hafizov@setstroy.ru](mailto:r.hafizov@setstroy.ru).

### **III. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы результатов инженерных изысканий**

#### **3.1 Сведения о видах проведенных инженерных изысканий и дата подготовки отчетной документации по результатам инженерных изысканий**

Экспертиза результатов инженерных изысканий, выполненных для первоначально разработанной проектной документации на строительство объекта «Жилой комплекс «Квартал Светлый». Этап 1. Жилой корпус 4 со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, владение 36» проведена негосударственной экспертизой ООО «М.Градо» (свидетельство об аккредитации от 07.09.2015 № RA.RU.610849) с выдачей положительного заключения от 28.12.2017 № 31-2-1-1-0009-17.

Сведения по инженерно-геодезическим, инженерно-геологическим и инженерно-экологическим изысканиям в настоящем заключении не приводятся.

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

#### **4.1 Описание технической части проектной документации**

Проектная документация рассмотрена повторно, после проведения предыдущей экспертизы – положительное заключение от 14.02.2018 № 77-2-1-2-0001-18, выданное негосударственной экспертизой ООО «Межрегиональный центр экспертизы» (свидетельство об аккредитации № RA.RU.611150) по проектной документации объекта капитального строительства «Жилой комплекс «Квартал Светлый». Этап 1. Жилой корпус 4 со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, владение 36».

Проектная документация откорректирована в части уточнения объемно-планировочных и конструктивных решений и представлена повторно в связи с изменением проектных решений в разделах коррективки проектной документации:

«Пояснительная записка»;

«Схема планировочной организации земельного участка»;

«Архитектурные решения»;

«Конструктивные и объемно-планировочные решения»;  
 «Проект организации строительства»;  
 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности».

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

№ тома	Обозначение	Наименование	Организация – разработчик
1	22-03-2019-ПРД-П-4-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	ООО «МАВНИ ГРУПП»
2	22-03-2019-ПРД-П-4-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	ООО «МАВНИ ГРУПП»
3	22-03-2019-ПРД-П-4-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	ООО «МАВНИ ГРУПП»
4.1	22-03-2019-ПРД-П-4-КР1	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения Часть 1. Конструктивные и объемно-планировочные решения	ООО «МАВНИ ГРУПП»
4.2	22-03-2019-ПРД-П-4-КР2	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения Часть 2. Расчетное обоснование	ООО «МАВНИ ГРУПП»
6	22-03-2019-ПРД-П-4-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	ООО «МАВНИ ГРУПП»
9	22-03-2019-ПРД-П-4-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	ООО «МАВНИ ГРУПП»

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

##### ***Пояснительная записка***

Пояснительная записка содержит сведения о документах, на основании которых принято решение о корректировке проектной документации, сведения о инженерных изысканиях и принятых решениях, технико-экономических показателях объекта, а так же заверение проектной организации, подписанное главным инженером проекта о том, что проектная документация разработана в соответствии заданием на корректировку, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающим требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

##### ***Схема планировочной организации земельного участка***

Проектными решениями по корректировке, в соответствии с заданием на проектирование, предусмотрено уточнение технических показателей по генплану в связи с уточнением площади застройки жилого дома, площади и конфигурации площадок общего пользования и благоустройства придомовой территории.

На участке, отведенном под строительство, размещаются:

17-ти этажный 2-х секционный жилой дом (№ 4 по СПОЗУ);  
 трансформаторная подстанции типа БКТП заводского изготовления (№ ТП1 по СПОЗУ).

Ранее располагавшиеся на земельном участке нежилые строения, по приказу единственного собственника, подлежат сносу.

Расчетное количество жителей – 421 человек (из расчета 28 м<sup>2</sup> общей площади квартир

на человека, в соответствии с заданием на проектирование).

Разработано обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к участку со стороны с автомобильной дороги федерального значения М-7 «Волга» по внутриквартальным проездам.

Конструкция дорожной одежды проездов и подъездов запроектирована из расчетной нагрузки от пожарных машин.

В качестве благоустройства придомовой территории предусматривается размещение: открытых площадок: для игр детей ( $S=237,0 \text{ м}^2$ ); для занятий физкультурой ( $S=90,0 \text{ м}^2$ ); для отдыха взрослого населения ( $S=38,0 \text{ м}^2$ ); площадки для хранения ТБО; гостевых автостоянок общей вместимостью 45 машино-мест.

Расчет мест постоянного и временного хранения автомобилей произведен из расчета уровня автомобилизации 350 машино-мест на 1000 жителей. Для постоянного хранения автомобилей жильцов предусмотрено 132 машино-места.

Схема планировочной организации земельного участка решена с учетом обеспечения требований установленных для территорий санитарно-защитных зон существующих зданий и сооружений, дорожной сети, инженерных коммуникаций и перспективной застройки.

Площадки для игр детей, отдыха взрослых, занятия спортом размещаются с соблюдением санитарных разрывов от автостоянок, проездов к ним в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Контейнерная площадки для утилизации твердых бытовых отходов расположена на расстоянии до жилого дома, придомовых площадок не менее 20 м и не более 100 м, согласно СанПиН 2.1.2.2645-10.

Жители жилого дома обеспечены проектируемыми и существующими объектами социально-бытового назначения (ДООУ вместимостью 112 мест, школа вместимостью 250 мест), количество мест и площадь которых рассчитаны исходя из расчетного количества жителей жилого комплекса.

Конструкции покрытий на участке: проездов, открытых автостоянок, площадок для сбора мусора – двухслойный асфальтобетон на щебеночном основании; тротуаров – бетонная плитка; пешеходных дорожек – тротуарная плитка; площадок для игр детей и занятия физкультурой – резиновое покрытие на бетонном основании; отмосток – асфальтобетон на песчано-гравийном основании.

При благоустройстве территорий планируется установка малых архитектурных форм и озеленение территории с посадкой деревьев, кустарников и посевом газонов.

Организация рельефа запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом нормального отвода атмосферных вод.

Остальные проектные решения не менялись и изложены в положительном заключении ООО «Межрегиональный центр экспертизы» от 14.02.2018 № 77-2-1-2-0001-18.

### ***Архитектурные решения***

Проектными решениями по корректировке, в соответствии с заданием на проектирование и архитектурными решениями, предусмотрено:

- изменение объемно-планировочных решений в части: уточнения габаритных размеров секций; уточнения высоты здания до верха ограждающих конструкций, без изменения этажности; увеличения высоты подвала;



- изменение квартирографии;
- размещение в подвале кладовых для жильцов.

Жилой дом – 17-ти этажный, 2-х секционный, с подвалом, с совмещенным покрытием, прямоугольной в плане формы, размерами в осях 68,6х15,5 м.

Высота здания от уровня земли до верха ограждающих конструкций – 56,80 м.

Высота этажей: подвала – 4,3 м, первого – 3,6 м, типовых – 3,0 м.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа жилого дома, соответствующий абсолютной отметке 153,66 м.

Набор помещений общественного назначения, состав помещений и площади квартир приняты в соответствии с заданием на проектирование. В задании на проектирование не содержится требований по размещению в жилом доме квартир для семей с инвалидами, пользующимися креслами-колясками.

В проектируемом жилом доме в ходе корректировки шахты лифтов и машинные помещения, мусороприемные камеры, электрощитовые не граничат с жилыми помещениями, предусмотрено помещение уборочного инвентаря, оборудованное раковиной в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». ИТП, венткамера и электрощитовые расположены под помещениями общественного назначения.

В здании размещаются:

в подвале - технические помещения (ИТП и ВНС, электрощитовые для жилой и нежилой частей дома, венткамера, помещение связи), индивидуальные кладовые для жильцов.

на 1-ом этаже (отметка 0,000): входные группы в жилые части (двойной тамбур, комната консьержа с санузлом и помещением уборочного инвентаря, колясочная, лифтовой холл); ОДС с отдельным входом в составе: гардеробной, рабочего помещения, санузла для МГН, помещения уборочного инвентаря, душевой, комнаты приема пищи, зоны отдыха; 5 помещений общественного назначения без конкретной технологии с отдельными входами;

на 2-ом и выше этажах – квартиры;

на крыше – машинные помещения лифтов.

Каждая квартира имеет остекленную лоджию.

Инсоляционный режим и естественная освещенность помещений квартир жилого дома в результате корректировочных решений не изменилась и соответствуют требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

Связь между этажами в каждой секции осуществляется с помощью лестничной клетки и посредством двух пассажирских лифтов, грузоподъемностью 400 кг и 630 кг.

В здании предусмотрена централизованная система мусоропроводов.

Остальные проектные решения не менялись и изложены в положительном заключении ООО «Межрегиональный центр экспертизы» от 14.02.2018 № 77-2-1-2-0001-18.

### ***Конструктивные и объемно-планировочные решения***

Проектными решениями по корректировке, в соответствии с заданием на проектирование и конструктивными и объемно-планировочными решениями, предусмотрено:

- изменение глубины заложения фундаментов;
- увеличение толщины наружных стен подвала до 250 мм с увеличением класса бетона до В30;
- сокращение толщины междуэтажных монолитных железобетонных плит перекрытий

до 180 мм;

- сокращение толщины монолитных железобетонных пилонов до 200 мм с увеличением класса бетона до В30.

Уровень ответственности здания – нормальный.

Конструктивная схема – каркасная. Пространственная жесткость и устойчивость обеспечиваются совместной работой пилонов, несущих стен лестнично-лифтовых узлов с дисками междуэтажных перекрытий и покрытия.

Расчеты на устойчивость, прочность, пространственную неизменяемость в целом, а также отдельных конструктивных элементов, выполнены с применением программного комплекса «СТАРКОН» (сертификат соответствия № RA.RU.AB86.H01219, срок действия по 04.09.2022 г.).

Фундаменты – монолитные железобетонные ленточные и плитные ростверки из бетона класса В25 высотой 600 мм по подготовке толщиной 70 мм из бетона класса В7,5 на свайном основании из висячих забивных сборных железобетонных свай длиной 10,0 м сечением 300х300 мм, корректировке не подлежали, за исключением глубины заложения из-за увеличения высоты подвала. Абсолютная отметка подошвы фундаментов составляет 148,71 м.

Нагрузки на здание после корректировки, по сравнению с нагрузками, относительно проектной документации, получившей ранее положительное заключение негосударственной экспертизы не увеличились.

В соответствии с результатами проверочного расчета, средняя осадка здания составила 6,0 см при предельно допустимом значении 15,0 см, относительная разность осадок составила 0,002 при предельно допустимом значении 0,003.

Наружные стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 250 мм из бетона класса В30; утеплитель – плиты экструзионного пенополистирола толщиной 100 мм (крепление тарельчатыми дюбелями); гидроизоляция – 2 слоя Техноэласти ЭПП; защитный слой наружный слой – мембрана «Плантер стандарт» (крепление пластиковыми шурупами).

Пилоны подземной части – монолитные железобетонные из бетона класса В30, размерами сечения 250х1800 мм, 250х1500 мм, 250х1250 мм. Шаг пилонов – переменный от 3,0 м до 6,1 м.

Пилоны надземной части – монолитные железобетонные из бетона класса В30, размерами сечения 200х1800 мм, 200х1500 мм, 200х1250 мм. Шаг пилонов – переменный от 3,0 м до 6,1 м.

Перекрытие подвала, покрытие здания – монолитная железобетонная плита из бетона класса В25 толщиной 200 мм.

Междуэтажные перекрытия – монолитная железобетонная плита из бетона класса В25 толщиной 180 мм.

Остальные проектные решения не менялись и изложены в положительном заключении ООО «Межрегиональный центр экспертизы» от 14.02.2018 № 77-2-1-2-0001-18.

### ***Мероприятия по организации строительства***

Проект организации строительства содержит: методы производства основных видов работ; указания о методах осуществления инструментального контроля за качеством возведения здания и сооружения; обоснование потребности строительства в электрической энергии, воде и прочих ресурсах; обоснование потребности во временных зданиях и сооружениях; основные указания по технике безопасности и противопожарным мероприятиям; общие

указания по производству работ в зимнее время; условия сохранения окружающей среды; перечень видов строительных и монтажных работ; мероприятия по утилизации строительных отходов и защите от шума; потребность в строительных машинах и механизмах; потребности в средствах транспорта; обоснование принятой продолжительности строительства; основные конструктивные решения; календарный план строительства; стройгенплан; схему организации дорожного движения на период производства работ.

Продолжительность строительства жилого дома составляет 19,2 месяца, в том числе подготовительный период – 1 месяц.

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

Корректировка раздела проектной документации «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» выполнена в соответствии с требованиями ст. 8, 15, 17 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384-ФЗ), Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – Федеральный закон № 123-ФЗ) в связи с изменением объемно-планировочных и конструктивных решений.

В составе проектной документации представлены Специальные технические условия в части обеспечения пожарной безопасности объектов капитального строительства (далее – СТУ), разработанные ООО «ИПС», согласованные порядке установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.04.2016 № 248/пр.

Необходимость разработки СТУ для объекта капитального строительства обусловлена отсутствием нормативных требований пожарной безопасности к:

- устройству внеквартирных индивидуальных хозяйственных кладовых жильцов в подземном этаже;
- проектированию жилого здания секционного типа с квартирами, расположенными на высоте более 15 м, без устройства аварийных выходов.

Для здания произведён расчет оценки пожарного риска, выполненный в соответствии с требованиями постановления правительства РФ от 31.03.2009 № 272 «О порядке проведения расчетов по оценке пожарного риска» и приказом МЧС России от 30.06.2009 № 382 «Об утверждении методики определения расчетных величин пожарного риска в зданиях, сооружениях и строениях различных классов функциональной пожарной опасности», при этом величина индивидуального пожарного риска не превышает значения одной миллионной в год в соответствии с требованиями Федерального закона № 123-ФЗ. При расчете рисков дополнительно учитывалось:

- размещение в подвальном (подземном) этаже помещений электрощитовых (в том числе помещений для оборудования связи, диспетчеризации и телевидения), ИТП, насосной с обеспечением расстояния до выхода наружу или на лестничную клетку (лестницу) не более 30 м;
- обеспечение расстояния от наиболее удалённой кладовой (места для хранения) до выхода непосредственно наружу (на лестницу (лестничную клетку), ведущую наружу) не более 60 м;
- устройство горизонтальных участков путей эвакуации в подвальном (подземном) этаже шириной не менее 0,9 м и высотой не менее 1,9 м;

- проектирование ширины выходов в свету из внеквартирных индивидуальных хозяйственных кладовых жильцов и технических помещений не менее 0,7 м;

- проектирование ширины эвакуационных выходов с подвального (подземного) этажа, ведущих непосредственно наружу или на лестницы (лестничные клетки), не менее 0,8 м;

- обеспечение эвакуации людей из подвального этажа с размещением внеквартирных хозяйственных кладовых и технических помещений, в том числе насосной, через коридор, ведущий на лестницу или лестничную клетку и далее наружу, либо через смежные секции, имеющие эвакуационный выход в коридор, ведущий на лестницу или лестничную клетку и далее наружу, с соблюдений требований ст. 89 Федерального закона № 123-ФЗ;

- отсутствие автоматической установки пожаротушения в подвальном (подземном) этаже с размещением внеквартирных индивидуальных хозяйственных кладовых жильцов;

- отсутствие аварийных выходов из квартир, расположенных на высоте более 15 м.

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – Федеральный закон № 123-ФЗ) и СТУ.

Противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями соответствуют требованиям нормативных документов по пожарной безопасности.

Расстояние от жилого здания до границ открытых площадок для хранения легковых автомобилей, в т.ч. для маломобильных групп населения, составляет не менее 10 м.

Противопожарные расстояния от границы застройки до лесных насаждений в лесничествах составляет не менее 50 м.

К жилому зданию предусмотрены подъезды пожарных автомобилей с двух продольных сторон шириной не менее 6,0 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стен жилого дома составляет 8-10 м.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещённого с основным подъездом к зданию, включается тротуар, примыкающий к проезду. Конструкция дорожной одежды проездов и подъездов запроектирована из расчётной нагрузки от пожарных машин.

Расход воды на наружное пожаротушение составляет не менее 30 л/с и предусматривается от пожарных гидрантов, расположенных на кольцевой водопроводной сети на расстоянии не далее 200 м от наружных стен здания.

У гидрантов, а также по направлению движения к ним устанавливаются соответствующие указатели (объемные со светильником или плоские, выполненные с использованием светоотражающих покрытий, стойких к воздействию атмосферных осадков и солнечной радиации). На них четко наносятся цифры, указывающие расстояние до гидрантов.

Продолжительность тушения пожара – 3 часа.

Степень огнестойкости здания – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.

Класс функциональной пожарной опасности встроенных помещений – Ф5.2, Ф4.3.

Высота здания от отметки поверхности проезда для пожарных машин до нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего жилого этажа не превышает 75 м.

Здание не разделяется на пожарные отсеки, при этом площадь этажа в пределах пожарного отсека не превышает 2500 м<sup>2</sup>.

Объем здания этажностью не более 25-ти не превышает 150 000 м<sup>3</sup>. Площадь квартир на этаже секции не превышает 500 м<sup>2</sup>.

В уровне подвального этажа предусматривается размещение внеквартирных индивидуальных хозяйственных кладовых жильцов, при этом подвальный этаж отделяется от первого этажа противопожарным перекрытием не ниже 3-го типа (REI 45).

Индивидуальные хозяйственные кладовые жильцов объединены в отдельные блоки площадью не более 200 м<sup>2</sup> (фактическая максимальная площадь составляет 118 м<sup>2</sup>). Блок кладовых выделяется противопожарными перегородками 1-го типа (EI 45) с противопожарным заполнением проемов 2-го типа (EI 30), при этом кладовые в блоке не выделяются противопожарными преградами и перегородки не возводятся до перекрытия этажа.

Помещения электрощитовых и венткамер выделяются ограждающими конструкциями с пределом огнестойкости не менее EI 45.

Помещение ИТП и ВНС, расположенное в уровне подвального этажа, выделяется ограждающими конструкциями с пределом огнестойкости не менее REI 45 и противопожарным заполнением проемов с пределом огнестойкости не менее EI 30.

Выход из мусорокамеры изолирован от входа в здание глухими ограждающими конструкциями и выделяется противопожарными перегородками с пределом огнестойкости не менее REI 60 класса пожарной опасности К0.

Мусоросборная камера в каждой секции выделяется противопожарными перегородками и перекрытиями с пределом огнестойкости не менее REI 60 и классом пожарной опасности К0. Над выходом из мусорокамеры предусматривается козырёк и сам выход отделяется от выхода из здания глухой стеной. Ствол мусоропровода предусматривается с пределом огнестойкости не менее EI 45 в дымогазонепроницаемом исполнении, из негорючих материалов, классом пожарной опасности К0.

Встроенные помещения административно-делового назначения располагаются на первом этаже здания и отделяются от жилой части противопожарными перегородками 1-го типа и противопожарными перекрытиями 3-го типа без проёмов.

Лестничные клетки для жилой части здания и подземного этажа выполняются в одной шахте при этом лестничная клетка подземной части отделена от остальной части лестничной клетки глухими строительными конструкциями с пределом огнестойкости не менее REI 90, расположенными между лестничными маршами от пола подвала до промежуточной площадки лестничных маршей между первым и вторым этажами.

Для деления на секции предусматриваются противопожарные стены 2-го типа, а стены и перегородки, отделяющие внеквартирные коридоры от других помещений, имеют предел огнестойкости не менее EI 45. Межквартирные несущие стены и перегородки имеют предел огнестойкости не менее EI 30 и класс пожарной опасности К0.

Междуэтажные перекрытия примыкают к глухим участкам наружных стен без зазоров.

Наружные стены в местах примыкания перекрытий имеют междуэтажные пояса высотой менее 1,2 м. Предел огнестойкости участков наружных стен в местах примыкания перекрытий составляет не менее EI 45.

Стены эвакуационных лестничных клеток возводятся на всю высоту здания и возвышаются над кровлей. Стены лестничных клеток примыкают к глухим участкам наружных стен без зазоров.

Ограждающие конструкции лифтовых шахт (за исключением шахты лифта для транспортирования пожарных подразделений), а также каналов и шахт для прокладки коммуника-

ций соответствуют требованиям, предъявляемым к противопожарным перегородкам 1-го типа и перекрытиям 3-го типа.

В каждой жилой секции один из лифтов запроектирован для транспортирования пожарных подразделений (далее – лифт для пожарных). Лифт для пожарных размещается в выгороженной шахте. Ограждающие конструкции шахты имеют предел огнестойкости REI 120.

Двери шахты лифта для пожарных выполняются противопожарными с пределами огнестойкости не менее EI 60. Двери шахты пассажирского лифта выполняются противопожарными с пределами огнестойкости не менее EI 60.

Ограждающие конструкции лифтовых холлов на этажах, являющихся зонами безопасности для маломобильных групп населения (далее – МГН), выполнены противопожарными стенами с пределом огнестойкости не менее REI 60 с заполнением проёмов противопожарными дверями 1-го типа в дымогазонепроницаемом исполнении. Удельное сопротивление дымогазопроницанию дверей – не менее  $1,96 \cdot 10^5 \text{ м}^3/\text{кг}$ .

Предусмотрено устройство световых оповещателей, эвакуационных знаков пожарной безопасности, указывающие направление движения, подключенных к системе оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре в помещениях и зонах, посещаемых МГН.

Замкнутые пространства здания (лифт, зоны безопасности), где инвалид, в том числе с дефектами слуха, может оказаться один, оборудованы системой двусторонней связи с диспетчером.

Для эвакуации из подвального этажа предусматривается устройство обособленных выходов непосредственно наружу. В уровне первого этажа выход из подвала отделяется на высоту одного этажа глухими строительными конструкциями с пределом огнестойкости EI 90, расположенными между маршами от пола подвала до промежуточной площадки лестничных маршей между первым и вторым этажами.

Между кладовыми (местами для хранения) предусмотрено устройство горизонтальных участков путей эвакуации шириной не менее 0,9 м и высотой не менее 1,9 м (с учетом размещения коммуникаций под потолком, которые обозначаются элементами системы фотолюминесцентной эвакуационной). Предусмотрен один эвакуационный выход шириной не менее 0,8 м из блока кладовых с одновременным пребыванием не более 15 человек. Расстояние от наиболее удаленной кладовой (места для хранения) до выхода непосредственно наружу (на лестницу (лестничную клетку) составляет не более 60 м.

Эвакуационный выход из помещения пожарных насосных установок в подземном этаже предусмотрен через коридор, ведущий в лестничную клетку с выходом непосредственно наружу. При этом длина эвакуационного пути из помещения насосных установок до выхода в лестничную клетку, ведущую непосредственно наружу предусмотрена не более 15 м. На данном пути эвакуации предусматривается устройство фотолюминесцентных эвакуационных систем. Отделка стен и потолков коридора предусмотрена негорючими материалами. Перед входом в указанную лестничную клетку (снаружи здания), а также перед входом непосредственно в помещение насосных установок предусмотрено устройство световых табло «насосная станция».

Нежилые помещения административно-делового назначения, расположенные на первом этаже здания, обеспечены самостоятельными эвакуационными выходами, обособленными от жилой части.

Число людей, одновременно находящихся в помещениях административно-делового назначения, принимается из расчёта  $6 \text{ м}^2$  площади на одного человека. В каждом нежилом

помещении общественного назначения (класса Ф4.3) предусмотрено устройство двух рас­средоточенных эвакуационных выходов, при количестве работающих людей более 15 чело­век и площади каждого из помещений не более 300 м<sup>2</sup>.

Высота эвакуационных выходов в свету составляет не менее 1,9 м, ширина дверей по­мещений, в чистоте составляет:

из помещений с пребыванием МГН – не менее 0,9 м;

из помещений с расчетным числом людей в них более 25 человек – не менее 1,2 м;

в иных случаях – не менее 0,8 м.

Расстояние по путям эвакуации от дверей наиболее удалённых помещений до ближай­шего эвакуационного выхода не превышает 25 м.

Перед наружными дверями (эвакуационными выходами) предусматриваются горизон­тальные входные площадки с глубиной не менее 1,5 ширины полотна наружной двери. Входные площадки высотой от уровня тротуара более 0,45 м оборудуются ограждениями.

В каждой жилой секции предусматривается один эвакуационный выход на лестничную клетку типа Н2. Вход с этажа в лестничную клетку типа Н2 выполнен через тамбур (лифто­вый холл – зону безопасности), выделенный противопожарными стенами с пределом огне­стойкости не менее REI 60 с заполнением проёмов противопожарными дверями 1-го типа в газонепроницаемом исполнении.

В квартирах, расположенных на высоте более 15 м, аварийные выходы не предусмат­риваются при этом выполняются следующие мероприятия:

- в жилом здании в каждой секции предусмотрено устройство одного лифта, имеющего режим работы «перевозка пожарных подразделений», отвечающего требованиям ГОСТ Р 53296-2009;

- устройство на этажах, расположенных на высоте более 15 м, зон безопасности;

- устройство системы вытяжной противодымной вентиляции из внеквартирных кори­доров;

- отделка стен и потолков во внеквартирных коридорах выполнена негорючими мате­риалами;

- выделение внеквартирных коридоров на этажах, расположенных на высоте более 15 м, ограждающими конструкциями с пределом огнестойкости не менее EI 60 с установкой в квартиры, не имеющие аварийных выходов, дверей с пределом огнестойкости не менее EI 30.

Двери в квартиры с пределом огнестойкости не менее EI 30, устанавливаемые в кон­струкциях с нормируемым пределом огнестойкости, предусматриваются без устройств для самозакрывания.

Лестничные клетки предусматриваются с естественным освещением через световые проемы площадью не менее 1,2 м<sup>2</sup> на каждом этаже (в т.ч. остекленные двери на первом эта­же). При меньшей площади световых проемов или их отсутствии лестничные клетки обеспе­чиваются эвакуационным освещением по 1 категории надёжности (постоянно работающее аварийное освещение), в сочетании с фотолюминесцентной эвакуационной системой согласно ГОСТ Р 12.2.143-2009.

Незадымляемые лестничные клетки типа Н2 выполняются без разделения по высоте на отсеки глухими противопожарными перегородками 1-го типа и перехода вне объёма лест­ничной клетки. При этом в лестничной клетке обеспечивается избыточное давление в соот­ветствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности, исходя из

условия равномерного распределения избыточного давления воздуха по высоте лестничной клетки.

Высота ограждений балконов (лоджий), кровли и в местах опасных перепадов выполнена не менее 1,2 м.

Минимальная ширина лестничных маршей в свету, ведущих на жилые этажи, составляет не менее 1,05 м, а максимальный уклон – 1:1,75. Между маршами лестниц и между поручнями ограждений лестничных маршей в лестничных клетках предусматриваются зазоры шириной не менее 75 мм.

Ширина выхода из лестничных клеток наружу или в вестибюль составляет:

из подземной части – не менее 0,9 м;

из надземной части – не менее 1,05 м.

Внутренние стены лестничных клеток типа Н2 не имеют проемов, за исключением дверных и отверстий для подачи воздуха системы противодымной защиты.

Двери, выходящие на лестничные клетки, в открытом положении не уменьшают требуемую ширину лестничных площадок и маршей.

Расстояние между проемами лестничных клеток и проемами в наружной стене здания составляет не менее 1,2 м.

Лестничные марши и площадки имеют ограждения с поручнями высотой не менее 0,9 м.

Выход из лестничных клеток типа Н2 предусматривается наружу непосредственно.

Ширина межквартирных коридоров на путях эвакуации МГН до зоны безопасности, при одностороннем движении, предусматривается не менее 1,5 м.

Поэтажные коридоры не разделяются противопожарными перегородками 2-го типа, т.к. их длина не превышает 30 м.

Расстояние от двери наиболее удалённой квартиры до выхода в лестничную клетку или зону безопасности составляет не более 25 м.

Внутренняя отделка помещений и применение материалов на путях эвакуации соответствуют требованиям Федерального закона № 123-ФЗ, СП 1.13130.2009 и СТУ.

Ограждения лоджий и балконов выполняются из негорючих материалов.

Каркасы подвесных потолков на путях эвакуации и в нежилых помещениях выполняются из негорючих материалов.

Предусматриваются выходы на кровлю здания с лестничных клеток предусматриваются по лестничным маршам с площадками перед выходом через противопожарные двери 2-го типа размером не менее 0,8х1,9 м.

Здание оборудуется следующими системами противопожарной защиты:

- внутренним противопожарным водопроводом с расходом воды не менее 3 струи по 2,9 л/с каждая в жилой части и не менее 1 струя с расходом не менее 2,5 л/с в подвальном этаже в соответствии с СП 10.13130.2009 и СТУ;

- автоматической пожарной сигнализацией в соответствии с СП 5.13130.2009 и СТУ. Жилые помещения квартир оборудуются автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями;

- системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 2-го типа в соответствии с СП 3.13130.2009 и СТУ;

- системой противодымной защиты (удаление продуктов горения при пожаре системами вытяжной противодымной вентиляции предусматривается из общих коридоров и холлов



жилых секций здания с незадымляемыми лестничными клетками; подача наружного воздуха при пожаре системами приточной противодымной вентиляции предусматривается в шахты пассажирских лифтов в жилых секциях с незадымляемыми лестничными клетками, отдельными системами в шахты лифтов для транспортирования пожарных подразделений, в незадымляемые лестничные клетки типа Н2, в нижние части коридоров, защищаемых системами вытяжной противодымной вентиляции, для возмещения объёмов, удаляемых из них продуктов горения, в помещения зон безопасности). Предусматривается подогрев воздуха, подаваемого в зоны безопасности, до +18 °С.

Количество дымовых клапанов в коридорах определяется из расчёта обслуживания одним клапаном коридора длиной не более 45 м. При удалении продуктов горения из коридоров дымоприемные устройства размещаются на шахтах под потолком коридора, но не ниже верхнего уровня дверного проёма.

Выброс продуктов горения осуществляется над покрытием здания на расстоянии не менее 5 м от воздухозаборных устройств систем приточной противодымной вентиляции и на высоте не менее 2 м от кровли.

Из нежилых помещений административно-делового назначения на первом этаже здания дымоудаление не предусматривается, при этом указанные помещения конструктивно изолированы от жилой части и имеют эвакуационные выходы непосредственно наружу при наибольшем удалении этих выходов от любой части помещений не более 25 м и площади каждого из помещений не более 800 м<sup>2</sup>.

На сети хозяйственно-питьевого водопровода в каждой квартире проектируются отдельный кран для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения для ликвидации очага возгорания.

Во внеквартирных индивидуальных хозяйственных кладовых организовывается хранение вещей, оборудования и т.п. из условия обеспечения максимального значения удельной пожарной нагрузки, соответствующего категории помещения В4 в соответствии с требованиями СП 12.13130.2009. Хранение взрывоопасных веществ и материалов, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, масел, баллонов с горючими газами, баллонов под давлением, автомобильных (мотоциклетных) шин (покрышек), а также веществ и материалов, запрещённых к хранению в соответствии с СП 4.13130.2013, в хозяйственных кладовых не предусматривается.

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

##### ***По разделу «Пояснительная записка»***

Материалы проекта дополнены утвержденным заказчиком заданием на корректировку проектной документации.

## **V. Выводы по результатам рассмотрения**

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

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

Результаты инженерных изысканий, рассмотренные в составе первоначально

разработанной проектной документации на строительство объекта «Жилой комплекс «Квартал Светлый». Этап 1. Жилой корпус 4 со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, город Балашиха, улица Твардовского, владение 36», положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «М.Градо» (свидетельство об аккредитации от 07.09.2015 № RA.RU.610849) от 28.12.2017 № 31-2-1-1-0009-17.

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

Техническая часть проектной документации соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, требованиям технических регламентов, требованиям к содержанию разделов проектной документации.

### **6. Общие выводы**

Проектная документация объекта «Жилой комплекс «Квартал Светлый». Этап 1. Жилой корпус 4 со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, владение 36 (корректировка)» соответствует ранее рассмотренным результатам инженерных изысканий, заданию на корректировку проектной документации, требованиям технических регламентов, требованиям к содержанию разделов проектной документации.

Остальные проектные решения изложены в положительном заключении ООО «Межрегиональный центр экспертизы» от 14.02.2018 № 77-2-1-2-0001-18 и корректировке не подлежат.

### **7. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, и лицах проводивших проверку смет, подписавших заключение экспертизы**

#### **Главный специалист**

2.1 Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства  
Квалификационный аттестат № МС-Э-25-2-8749, срок действия по 22.05.2022 г.  
ведущий эксперт: разделы: «Пояснительная записка», «Конструктивные и объемно-планировочные решения», «Проект организации строительства»

**Акридин Владимир  
Дмитриевич**

#### **Главный специалист**

2.5 Пожарная безопасность.  
Квалификационный аттестат № МС-Э-63-10-11546, срок действия по 24.12.2023 г.  
Раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»

**Сергей Алексеевич  
Бектяшкин**