



Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

86-2-1-2-056202-2023

Дата присвоения номера: 21.09.2023 10:54:05

Дата утверждения заключения экспертизы 21.09.2023



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНСТИТУТ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ЭКСПЕРТИЗЫ"

"УТВЕРЖДАЮ"
Директор
Магро Александр Иванович

Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

«Многоквартирный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в мкр. 39
г.Сургута. Корпус 1.1, 1.2,1.3»

Вид работ:

Строительство

Объект экспертизы:

проектная документация

Предмет экспертизы:

оценка соответствия проектной документации установленным требованиям

I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению повторной экспертизы

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНСТИТУТ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ЭКСПЕРТИЗЫ"

ОГРН: 1168617064868

ИНН: 8602270023

КПП: 860201001

Место нахождения и адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, ГОРОД СУРГУТ, ПРОСПЕКТ ПРОЛЕТАРСКИЙ, ДОМ 11

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ-1"

ОГРН: 1028600601006

ИНН: 8602058789

КПП: 860201001

Место нахождения и адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Г. СУРГУТ, УЛ. ДОМОСТРОИТЕЛЕЙ, Д. 17, ПОМЕЩ. 14

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Заявление на проведение повторной негосударственной экспертизы проектной документации, от 12.09.2023 № 1782, Акционерное общество Специализированный застройщик «Домостроительный комбинат-1».
2. Договор на оказание услуг по проведению повторной экспертизы проектной документации, от 13.09.2023 № 46/23э, между ООО "ИПиЭ" и АО Специализированный застройщик "Домостроительный комбинат - 1".

1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Проведение государственной экологической экспертизы в отношении представленной проектной документации законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения повторной экспертизы

1. Проектная документация (5 документ(ов) - 10 файл(ов))

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 повторной экспертизы

1. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Многоквартирный жилой дом № 3, расположенный в микрорайоне 39 г.Сургута. Корпус 3.1.,3.2" от 29.03.2022 № 86-2-1-3-018291-2022
2. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "«Многоквартирный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в мкр. 39 г.Сургута. Корпус 1.1, 1.2,1.3» " от 23.12.2022 № 86-2-1-3-091478-2022

II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения повторной 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 капитального строительства: "Многоквартирный жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в мкр. 39 г.Сургута. Корпус 1.1, 1.2,1.3"

Почтовый (строительный) адрес (местоположение) объекта капитального строительства:

Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Город Сургут, микрорайон 39.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства**Функциональное назначение:**

Жилой дом предназначен для постоянного проживания граждан.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Этажность корп.1.1.	эт.	16
Этажность корп.1.2.	эт.	9/16
Этажность корп.1.3.	эт.	16
Количество этажей, корп.1.1.	эт.	17
Количество этажей, корп.1.2.	эт.	10/17
Количество этажей, корп.1.3.	эт.	17
Количество квартир, всего:	шт.	742
В том числе количество однокомнатных квартир всего:	шт.	422
В том числе количество двухкомнатных квартир всего:	шт.	250
В том числе количество квартир трехкомнатных всего:	шт.	70
Жилая площадь квартир всего:	кв.м.	14347,90
Жилая площадь квартир корп.1.1:	кв.м.	3885,70
Жилая площадь квартир корп.1.2. :	кв.м.	6576,50
Жилая площадь квартир корп.1.3. :	кв.м.	3885,70
Общая площадь квартир всего:	кв.м.	39122,89
Общая площадь квартир корп.1.1 :	кв.м.	11699,98
Общая площадь квартир корп.1.2 :	кв.м.	15722,93
Общая площадь квартир корп.1.3 :	кв.м.	11699,98
Общая площадь встроенных помещений всего:	кв.м.	1203,80
Общая площадь коммерческих помещений корп.1.2 всего:	кв.м.	1203,80
Количество кладовых жильцов, всего:	шт.	420
Количество кладовых жильцов корп.1.1:	шт.	122
Количество кладовых жильцов корп.1.2:	шт.	176
Количество кладовых жильцов корп.1.3:	шт.	122
Общая площадь кладовых жильцов всего:	кв.м.	1545,76
Общая площадь кладовых жильцов корп.1.1:	кв.м.	380,11
Общая площадь кладовых жильцов корп.1.2	кв.м.	785,54
Общая площадь кладовых жильцов корп.1.3:	кв.м.	380,11
Общая площадь здания всего:	кв.м.	59 787,62
Общая площадь здания корп.1.1:	кв.м.	17475,66
Общая площадь здания корп.1.2:	кв.м.	24836,3
Общая площадь здания корп.1.3:	кв.м.	17475,66
Площадь застройки всего:	кв.м.	4 233,88
Площадь застройки корп.1.1:	кв.м.	1 164,39
Площадь застройки корп.1.2:	кв.м.	1905,1
Площадь застройки корп.1.3:	кв.м.	1 164,39
Строительный объем здания всего:	куб.м.	201 153,1
В том числе строительный объем здания выше отм.0.000 всего::	куб.м.	188 382,8
В том числе строительный объем здания ниже отм.0.000 всего:	куб.м.	12 770,28
Строительный объем здания корп.1.1:	куб.м.	59 147,6
В том числе строительный объем здания выше отм.0.000 корп.1.1:	куб.м.	55774
В том числе строительный объем здания ниже отм.0.000 корп.1.1:	куб.м.	3373,59
Строительный объем здания корп.1.2:	куб.м.	82857,9
В том числе строительный объем здания выше отм.0.000 корп.1.2:	куб.м.	76834,8
В том числе строительный объем здания ниже отм.0.000 корп.1.2:	куб.м.	6023,1
Строительный объем здания корп.1.3:	куб.м.	59 147,6
В том числе строительный объем здания выше отм.0.000 корп.1.3:	куб.м.	55774
В том числе строительный объем здания ниже отм.0.000 корп.1.3:	куб.м.	3373,59

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

Проектная документация не предусматривает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт сложного объекта.

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

Финансирование работ по строительству (реконструкции, капитальному ремонту, сносу) объекта капитального строительства (работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации) 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, подрайон: ID

Геологические условия: II

Ветровой район: II

Снеговой район: IV

Сейсмическая активность (баллов): 5

В районе работ имеют место следующие инженерно-геологические процессы: сезонное промерзание и морозное пучение грунтов; сезонное формирование «верховодки».

Нормативная глубина сезонного промерзания: пески мелкие, пылеватые, супеси – 2,7 м, суглинки – 2,2 м.

В районе работ имеют место следующие инженерно-геологические процессы: - сезонное промерзание и морозное пучение грунтов; формирование «верховодки».

В соответствии с табл.5.1 СП 115.13330.2016 район изысканий относится к умеренно опасной категории по пучению грунтов и землетрясениям, к умеренно опасным по подтоплению.

В соответствии с СП 22.13330.2016 п.5.4.8 по характеру подтопления территория изысканий относится к неподтопленной.

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

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ"

ОГРН: 1148602009665

ИНН: 8602252659

КПП: 860201001

Место нахождения и адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, ГОРОД СУРГУТ, ПРОСПЕКТ ПРОЛЕТАРСКИЙ, 11

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УДС-ПРОЕКТ"

ОГРН: 1216600025795

ИНН: 6685186442

КПП: 668501001

Место нахождения и адрес: Свердловская область, Г. Екатеринбург, УЛ. ТКАЧЕЙ, СТР. 23, ОФИС 603

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации типовой проектной документации

Использование типовой проектной документации при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на проектирование по объекту «Многоквартирный жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в мкр.39 г.Сургута. Корпус 1.1, 1.2,1.3.», от 03.03.2022 № б/н, утвержденное заказчиком. (Приложение №1 к договору на выполнение проектных работ № 02/03-2022 от 3.03.22 г).

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, от 12.09.2023 № 210-23 , утвержденное ГИП ООО «АСПИ».

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

1. Градостроительный план земельного участка площадью 33074 кв.м. (кадастровый номер 86:10:0101025:3079), расположенный по адресу ХМАО-Югра, городской округ г.Сургут. от 18.09.2023 № РФ-86-2-10-0-00-2023-3183-0, выданный Департаментом архитектуры и градостроительства
2. Договор аренды земельного участка площадью 33 074 кв.м, от 07.09.2023 № 98, между Администрацией города Сургута и АО Специализированный застройщик "Домостроительный комбинат-1".
3. Выписка об объекте недвижимости, от 13.09.2023 № КУВИ-001/2023-208393780, выданная Единым Государственным Реестром Недвижимости (ЕГРН).

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

1. Технические условия на технологическое присоединение энергопринимающих устройств к электрическим сетям ООО «СГЭС», от 12.02.2020 № 468, выданные ООО «СГЭС».
2. Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоснабжения, от 07.07.2022 № 64в, выданные СГМУП «Горводоканал» г. Сургут.
3. Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения, от 07.07.2022 № 64к, выданные СГМУП «Горводоканал» г. Сургут.
4. Договор о подключении к системе теплоснабжения, от 01.09.2021 № 3/21 , между ООО «СГЭС» и ООО СЗ «ДСК-1».
5. Технические условия подключение объекта к тепловым сетям объекта капитального строительства, от 01.09.2021 № б/н, выданные ООО «СГЭС». (Приложение №1 к договору № 3/21 от от 01.09.2021г.)
6. Технические условия на подключение к сетям связи, от 25.03.2022 № № 0506/17/137/22 , выданные ПАО «Ростелеком».
7. Письмо о технических условиях для проектирования локальных сетей ливневой канализации, от 29.04.2022 № 50-02-1644/2, выданные МКУ «ДДТ и ЖКК».
8. Технические условия по диспетчеризации лифтового оборудования № 4, от 13.04.2020 № 02-905/619, выданные ООО «Импорт-Лифт».
9. Письмо «О необходимости разработки раздела ГО и ЧС» (не требуется), от 20.05.2022 № 04-Исх-2650, Департамент Гражданской защиты населения ХМАО-Югры.
10. Карточка технических решений по объекту: Многоквартирный жилой дом 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в мкр 39 г.Сургута. Корпус 1.1. и 1.3.", от 20.05.2022 № б/н, согласовано заказчиком.
11. Карточка технических решений по объекту: "Многоквартирный жилой дом 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в мкр 39 г.Сургута. Корпус 1.2", от 05.08.2022 № б/н, согласовано заказчиком

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

86:10:0101025:3079

2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию

Застройщик:

Наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ-1"

ОГРН: 1028600601006

ИНН: 8602058789

КПП: 860201001

Место нахождения и адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Г. СУРГУТ, УЛ. ДОМОСТРОИТЕЛЕЙ, Д. 17, ПОМЕЩ. 14

Технический заказчик:

Наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ-1"

ОГРН: 1028600601006

ИНН: 8602058789

КПП: 860201001

Место нахождения и адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Г. СУРГУТ, УЛ. ДОМОСТРОИТЕЛЕЙ, Д. 17, ПОМЕЩ. 14

III. Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1. Описание технической части проектной документации

3.1.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)

№ п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
Пояснительная записка				
1	Раздел ПД 1 -ПЗ-УЛ.pdf	pdf	cfa2274a	05-03-22-ПЗ Раздел 1. Пояснительная записка
	Раздел ПД 1 -ПЗ-УЛ.pdf.sig	sig	0c2ccedb	
	Раздел ПД 1 -ПЗ_Изм.1.pdf	pdf	c8d6ada5	
	Раздел ПД 1 -ПЗ_Изм.1.pdf.sig	sig	0de5300f	
Схема планировочной организации земельного участка				
1	Раздел ПД 2 -ПЗУ -УЛ.pdf	pdf	5a19abad	05-03-22-ПЗУ Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
	Раздел ПД 2 -ПЗУ -УЛ.pdf.sig	sig	57fec05b	
	Раздел ПД 2 -ПЗУ_Изм.1.pdf	pdf	94cee2c6	
	Раздел ПД 2 -ПЗУ_Изм.1.pdf.sig	sig	45387eda	
Архитектурные решения				
1	Раздел ПД 3 -АР-УЛ.pdf	pdf	cb1fec23	05-03-22-1-АР Раздел 3. Архитектурные решения. Корпус 1.1.
	Раздел ПД 3 -АР-УЛ.pdf.sig	sig	8d5b2dad	
	Раздел ПД 3 -АР_Изм.1.pdf	pdf	ee6284a8	
	Раздел ПД 3 -АР_Изм.1.pdf.sig	sig	d3fddaa8	
2	Раздел ПД 3 -АР-УЛ.pdf	pdf	c5e2d9fb	05-03-22-2-АР Раздел 3. Архитектурные решения. Корпус 1.2.
	Раздел ПД 3 -АР-УЛ.pdf.sig	sig	6f17a5ea	
	Раздел ПД 3 -АР_Изм.1.pdf	pdf	5c1d683a	
	Раздел ПД 3 -АР_Изм.1.pdf.sig	sig	d709bd2f	
3	Раздел ПД 3 -АР-УЛ.pdf	pdf	c0fb6ff6	05-03-22-3-АР Раздел 3. Архитектурные решения. Корпус 1.3.
	Раздел ПД 3 -АР-УЛ.pdf.sig	sig	5f0f04c8	
	Раздел ПД 3 -АР_Изм.3.pdf	pdf	9de738d3	
	Раздел ПД 3 -АР_Изм.3.pdf.sig	sig	a9d3a85e	

3.1.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации, и(или) описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы

3.1.2.1. В части объемно-планировочных, архитектурных и конструктивных решений, планировочной организации земельного участка, организации строительства

Раздел «ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА»

Вид – новое строительство.

Объект капитального строительства – «Многоквартирный жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в мкр. 39 г.Сургута. Корпус 1.1,1.2,1.3».

Функциональное назначение – жилой дом, предназначен для постоянного проживания граждан.

На основании ПОДТВЕРЖДЕНИЯ соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую ранее положительное заключение экспертизы проектной документации, утвержденное ООО «АСПИ» от 12.09.2023 г., предусмотрена проектом корректировка следующих разделов проектной документации:

- Раздел 1 «Пояснительная документация»;
- Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

- Раздел 3 «Архитектурные решения» корп.1.1., корп.1.2, корп.1.3.

Перечень изменений, внесенных в проектную документацию, представлен в ПОДТВЕРЖДЕНИЯХ соответствия изменений, утвержденное ООО «АСПИ» 12.09.2023 г.

Основные проектные решения по всем разделам, получившее положительное заключение негосударственной экспертизы № 86-2-1-3-091476-202 от 23.12.2022г. по объекту капитального строительства «Многоквартирный жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в мкр. 39 г.Сургута. Корпус 1.1,1.2,1.3», выданное ООО «Институт Проектирование и Экспертизы» (г. Сургут), остаются без изменений.

Изменения, внесенные в проектную документацию, обеспечивают совместимость с разделами проектной документации, в которые изменения не вносились и оформлены в соответствии с законодательством РФ.

В раздел «Пояснительная записка» в текстовой части предусмотрена корректировка сведений на отведенный земельный участок. Внесение изменений в части выписки ЕГРН и градостроительного плана. Корректировка Технико-экономических показателей, в связи с корректировкой раздела АР. Изменены Технико-экономические показатели земельного участка.

3.1.2.2. В части планировочной организации земельных участков

Раздел «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»

Участок, отведенный под строительство проектируемого многоквартирного жилого комплекса, расположен в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, в г.Сургуте, в микрорайоне 39.

Проектируемый многоквартирный жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения расположен по адресу: г. Сургут, мкр.39. Кадастровый номер земельного участка 86:10:0101025:3079. Границы определены согласно градостроительному плану № РФ-86-2-10-0-00-2023-3183-0 от 18.09.2023г. Площадь вышеуказанного участка составляет 33 074 кв.м. Участок ограничен согласно проекта планировки с восточной стороны – жилым домом, с южной – детским садом. С запада граничит с пожарной частью, с севера - ул. Крылова. Заезд на территорию комплекса осуществляется с ул. Ул. Крылова.

Рельеф участка, для строительства многоэтажного жилого дома, склон, с общим уклоном в северном направлении. Абсолютные отметки поверхности – 57,90 – 60,46 м.

Проектируемый жилой дом располагается в районе жилой застройки, производственных объектов, выделяющих какие-либо вредные вещества, шум и др., в окружении нет, определение границ санитарно-защитных зон не требуется.

Проектом предусмотрено расположение на отведенном участке следующих объектов: жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, состоящий из трех корпусов: 1.1, 1.2, 1.3.; детские игровые площадки; спортивные площадки; площадки для отдыха взрослого населения; хозяйственные площадки; гостевые автостоянки.

Расчет требуемых машино/мест произведен согласно «Постановлению об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа- Югры» принятому Администрацией города от 10.07.2023 № 3455, таблица 6 следует принимать «1 машино-место на 114 кв.м общей площади здания».

Требуемое количество маш/мест - 549 м/мест.

На земельном участке размещена гостевая автостоянка 534 м/мест; недостающие 15 м/мест расположены в многоуровневом паркинге (на расстоянии 100м от земельного участка).

Согласно СП 59.13330.2020 требуемое количество м/мест для МГН составляет:

Корпус 1.1-8 мест и дополнительно 2% от числа мест свыше 200=9 м-мест.

Корпус 1.2-8 мест и дополнительно 2% от числа мест свыше 200=10 м-мест.

Корпус 1.3-8 мест и дополнительно 2% от числа мест свыше 200=9 м-мест.

Отвод поверхностных вод с проектируемой территории осуществляется поверхностным стоком по проездам, далее в сеть ливневой канализации по ул. Крылова в соответствии с техническими условиями на подключение к сетям ливневой канализации, выданным МКУ «ДДТ и ЖКК» в 2022г.

Благоустройство решается в увязке со смежно-расположенными зданиями и включает в себя озеленение участка с устройством газонов, проездов и тротуаров, оборудование малыми архитектурными формами и устройством детских площадок для младшей дошкольной группы и для отдыха взрослого населения. Озеленение осуществляется рядовой посадкой деревьев, кустарников и устройством газонов с посевом трав. Для отдыха детей и взрослого населения предусмотрены площадки, на которых устанавливаются малые архитектурные формы (урны, скамьи, игровое и спортивное оборудование).

Ширина проездов составляет 6 метров, Тротуары будут без бордюрного камня и вровень с проездом.

Въезд на территорию возможен с севера (ул. Крылова), с юга и востока (проектируемые проезды).

Подъезд пожарных автомобилей к жилым многоквартирным домам осуществляется с двух продольных сторон, расстояние от наружных стен зданий до края проезжей части принято 8 м от наружных стен.

Технико-экономические показатели земельного участка

1.Площадь отведенного земельного участка 33 074,0м²

2. Площадь застройки, в том числе: 4 233,88м²
в том числе корпус 1.1 1164,39м²
в том числе корпус 1.2 1905,1м²
в том числе корпус 1.3 1164,39м²
 3. Площадь твердых покрытий 21 330,12м²
 4. Озеленение 7 510,0м²
- *коэффициент застройки в границах проектируемого участка $k_{застр.}=0,13$
**коэффициент озеленения в границах проектируемого участка $k_{озел.}=(0,22)$

3.1.2.3. В части объемно-планировочных, архитектурных и конструктивных решений, планировочной организации земельного участка, организации строительства

Раздел «АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ»

Раздел прошел экспертизу в ранее выданном получившем положительном заключении негосударственной экспертизы № 86-2-1-3-091476-2022 от 23.12.2022г. по объекту капитального строительства «Многоквартирный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в мкр. 39 г.Сургута. Корпус 1.1,1.2,1.3», выданное ООО «Институт Проектирование и Экспертизы» (г. Сургут).

В разделе изменились Техничко-экономические показатели здания. Остальные решения остались без изменения.

Корпус 1.1

Многоквартирный жилой дом №1 панельного типа состоит из трех отдельно стоящих корпусов (корпус 1.1, корпус 1.2, корпус 1.3). Корпус 1.1 и 1.3 формируются путем блокировки двух секций (16 жилых надземных этажей и 1 подвальный этаж с кладовыми жильцов и техническими помещениями).

Высота жилых этажей – 3,0 м, высота подвала – 3,0 м.

Высота здания от отм. 0,000 до верха парапета – 50,500.

Корпус 1.1 и Корпус 1.3. представляет собой многоквартирный 16-этажный 2-х секционный дом, с подвалом и состоит из следующих секций:

Секция №1 – рядовая с торцевым окончанием. Ограниченная по условиям ориентации по сторонам света и обеспечения инсоляции квартир (меридиональная). Прямоугольной формы в плане, с габаритными размерами в осях 32,4х15,9 метра. Размещение лестнично-лифтового узла в центральной части секции. На 1 жилом этаже размещается 7 квартир, из них 5 однокомнатных, 2 двухкомнатных.

На 2-11 жилых этажах размещается 6 квартир, из них 4 однокомнатных, 2 двухкомнатных, 1 трехкомнатная. На 12-16 жилых этажах размещается 8 квартир, из них 6 однокомнатных, 2 двухкомнатные. Вход в квартиры осуществляется из внеквартирного коридора.

Секция №2 – рядовая с торцевым окончанием. Ограниченная по условиям ориентации по сторонам света и обеспечения инсоляции квартир (меридиональная). Прямоугольной формы в плане, с габаритными размерами в осях 32,4х15,9 метра. Размещение лестнично-лифтового узла в центральной части секции.

За относительную отм. 0,000 Корп. 1.1 принята отметка чистого пола 1-го этажа здания, что соответствует абсолютной отм.+60,60.

За относительную отм. 0,000 Корп. 1.3 принята отметка чистого пола 1-го этажа здания, что соответствует абсолютной отм. +60,90.

В подвале размещаются технические помещения и кладовые для хранения личных вещей жителей дома.

На первом жилом этаже размещаются 7 квартир, из них 5 однокомнатных, 2 двухкомнатных, а также входные группы, колясочные и КУИ. Входные группы жилой части обеспечивают доступ жильцов со стороны главного фасада. Все входы в здание запроектированы с уровня земли, без устройства крылец, что обеспечивает безбарьерное передвижение людей согласно СП 59.13330.2020.

На 2-11 жилых этажах размещаются 6 квартир, из них 4 однокомнатных, 2 двухкомнатных, 1 трехкомнатная. На 12-16 жилых этажах размещается 8 квартир, из них 6 однокомнатных, 2 двухкомнатные. Вход в квартиры осуществляется из внеквартирного коридора.

Планировочные решения квартир обусловлены ориентацией дома по сторонам света с учетом инсоляции жилых помещений и потребительским спросом. Квартиры различной планировки 1, 2, 3-комнатные.

Согласно карты планируемого размещения объектов местного значения городского округа город Сургут, генерального плана в редакции решения Думы города Сургута от 15.09.2021 № 804-VI ДГ, проектируемый жилой дом находится в зоне многоэтажной жилой застройки (Ж1) с предельным количеством надземных этажей от 9 до 16. Этажность проектируемого жилого дома – 16.

Корпус 1.1 состоит из одного пожарного отсека.

Корпус 1.3.

Высота жилых этажей – 3,0 м, высота подвала – 3,0 м.

Высота здания от отм. 0,000 до верха парапета – 50,500.

Корпус 1.3 представляет собой многоквартирный 16-этажный 2-х секционный дом, с подвалом и состоит из следующих секций:

Секция № 1 – рядовая с торцевым окончанием. Ограниченная по условиям ориентации по сторонам света и обеспечения инсоляции квартир (меридиональная). Прямоугольной формы в плане, с габаритными размерами в осях 32,4х15,9 метра. Размещение лестнично-лифтового узла в центральной части секции. На 1 жилом этаже размещается 7 квартир, из них 5 однокомнатных, 2 двухкомнатных.

На 2-11 жилых этажах размещается 6 квартир, из них 4 однокомнатных, 2 двухкомнатных, 1 трехкомнатная. На 12-16 жилых этажах размещается 8 квартир, из них 6 однокомнатных, 2 двухкомнатные. Вход в квартиры осуществляется из внеквартирного коридора.

Секция № 2 – рядовая с торцевым окончанием. Ограниченная по условиям ориентации по сторонам света и обеспечения инсоляции квартир (меридиональная). Прямоугольной формы в плане, с габаритными размерами в осях 32,4х15,9 метра. Размещение лестнично-лифтового узла в центральной части секции.

Корпус 1.3 состоит из одного пожарного отсека.

Корпус 1.2

Дом П-образной формы, состоит из трех секций разной этажности - 16/9/16 этажей, с подвалом. В проекте применены схожие планировки жилых секций. Главные входы в жилой дом расположены с дворовой территории и оборудованы двойными тамбурами по СП 54.133330.2022. Для входов в здание предусмотрены входные группы. Над входами предусмотрены козырьки с организованным водостоком.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола помещений 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке 60,75.

Высота типового жилого этажа - 3,0 м. Высота 1 этажа - 4,2 м. Высота подвала - 3,4 м.

Высота здания в осях А-В/1-3 и А-В/6-8 от отм. 0,000 до верха парапета – 53,280, в осях А-Б/4-5 - 32,230.

В подвале дома расположены тех. помещения (ИТП, насосная, узел ввода), а также кладовые личного пользования. В каждой секции подвала есть по два эвакуационных выхода по наружным лестницам. Между секциями предусмотрено сообщение через противопожарные дверные проемы шириной 1000 мм.

Внутреннее пространство жилого дома сформировано жилыми помещениями, помещениями общего пользования и встроенными помещениями. Функциональное назначение встроенных помещений определяется арендатором.

Входные группы жилых секций на 1 этаже образованы следующими помещениями: двойным тамбуром, лестничными клетками типа Н2 с выходом непосредственно наружу (секция № 1.2), или через тамбур (секции № № 1.1, 1.3), (в секции № 1.2 с естественным освещением через остекленные проемы в наружных стенах, в секциях № № 1.1, 1.3 - без естественного освещения), колясочными, лифтовыми холлами электрощитовыми и КУИ. В остальном пространстве 1 этажа расположены встроенные помещения. На 2-16 этажах расположены помещения общего пользования (лестничные клетки типа Н2, лифтовые холлы и межквартирные коридоры), жилые помещения квартир. Выходы из межквартирных коридоров на лестничные клетки оборудованы дверями с приспособлением для samozакрывания и с уплотнением в притворах.

Жилые этажи секций дома имеют типовую планировку. Каждая квартира имеет один эвакуационный выход на лестничную клетку.

В каждой секции подвала эвакуация осуществляется через 2 наружные лестницы. Между секциями предусмотрено сообщение через дверные проемы шириной 1000 мм с противопожарными дверями.

В каждой секции подвала эвакуация осуществляется через 2 наружные лестницы. Между секциями предусмотрено сообщение через дверные проемы шириной 1000 мм с противопожарными дверями.

Наружная отделка корпусов 1.1, 1.3.

В отделке фасада применяется навесная фасадная система с воздушным зазором, минераловатным утеплителем, каркасом из стальных оцинкованных профилей и нескольких типов облицовки.

Фасадные и интерьерные решения МОП дома № 1 выполнены в соответствии с принятой концепцией «Библиотека», отраженной в эскизном проекте.

Композиционные приемы при оформлении фасадов подчинены объёмно-пространственным решениям, выявляя и подчеркивая концепцию формообразования. Принятые цветовые решения фасадов здания выполнены в разных оттенках, гармонируя с прилегающей территорией, создавая территориальную целостность. Цветовые и композиционные приемы при решении фасадов, а также материалы отделки фасадов были приняты с учетом современных тенденций в строительстве и архитектуре.

Принятые решения по наружной отделке Корпуса 1.1: отделка 1-2 этажа широкоформатная плитка с текстурой дерева; отделка 2-16 этажи - металлические кассеты в системе вентилируемого фасада.

Принятые решения по наружной отделке Корпуса 1.3: отделка 1 и частично 2-4 этажей – керамогранитная плитка с текстурой дерева; стены выше отметки 0,000 - металлические кассеты в системе вентилируемого фасада;

Планировочные решения квартир обусловлены ориентацией дома по сторонам света с учетом инсоляции жилых помещений и потребительским спросом. Квартиры различной планировки 1, 2, 3-комнатные.

Наружную отделку следует выполнять согласно паспорта отделки фасадов.

Остекление окон, монтаж вентилируемого фасада выполняются по отдельным проектам привязки оконных проемов, систем вентилируемого фасада, разрабатываемые согласно рабочим чертежам раздела АР.

Входы в жилую часть здания размещены со стороны дворового фасада с отм. 0,000.

Наружная отделка фасада жилого дома предусмотрена с применением навесной вентилируемой фасадной системы.

Кровля - неэксплуатируемая, плоская, с внутренним водостоком.

Перекрытия – сборные железобетонные заводского изготовления, армируются сетками из отдельных стержней класса АIII по ГОСТ 5781-82* в нижней и верхней зоне плиты.

Лестничные марши и площадки – сборные железобетонные заводского изготовления.

Наружные и внутренние стены ниже отм. 0.000 предусмотрены из железобетонных панелей (наружные панели толщиной 160 мм, внутренние толщиной 160 мм выполненные на заводе Заводе КПД – 500.

Наружные стены выше отм.0.000: железобетонная сборная панель, толщиной 160 мм; утеплитель - Тизол EURO-Вент Н, $\gamma=50\text{кг/м}^3$, толщиной 100мм (или аналог); утеплитель - Тизол EURO-Вент В, $\gamma=100\text{кг/м}^3$, толщиной 100мм (или аналог); ветро-влагозащитная пленка; облицовка металлокассетами и керамогранитом по системе вентилируемый фасад.

Наружные стены ниже отм.0.000:

- железобетонная сборная панель, толщиной 160 мм;
- гидроизоляция стен в 2 слоя по оштукатурке битумным праймером;
- утеплитель – Техноплекс 35 $\gamma=26\text{кг/м}^3$, толщиной 100 мм;
- мембрана PLANTER standart.

Отмостка – мембрана «Planter standart» (или аналог), песок слой не менее 50 мм, щебень фр. 20-40 слой не менее 50 мм, галька речная «пёстрая» фр. 10-20 (или аналог) слой не менее 50 мм на подложке из геотекстиля.

Межквартирные стены – керамзитобетонные блоки толщиной 190 мм, пустотелые (или аналог); железобетонные стеновые панели толщиной не менее 160мм.

Внутриквартирные перегородки (в том числе помещений с влажным режимом), ниши коммуникаций - керамзитобетонные блоки пустотелые толщиной не менее 80 мм (или аналог).

Шахты лифтов – сборные железобетонные, толщиной 120 мм. Армирование предусмотрено стержнями арматуры класса АIII по ГОСТ 5781-82*;

Стены наружных тамбуров – сборные железобетонные, толщиной 160 мм.

Перегородки и потолок индивидуальных ячеек кладовых – на высоте 2,4 м из металлической сетки, цвет согласно дизайн-проекта.

Перекрытия – полистиролбетонные.

Вентиляционные шахты – оцинкованный короб с обкладкой из пазогребневых влагостойких плит, толщиной 80 мм.

Оконные блоки – ПВХ профили с двойным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99.

Двери внутренние в местах общего пользования – металлические, противопожарные.

Двери в технических помещениях – противопожарные.

Наружные двери – металлические утепленные, с полимерным покрытием, с установкой самозакрывающихся устройств и с уплотнением в притворах, по ГОСТ 31173-2003.

Вентиляционные шахты – оцинкованный короб с обкладкой из керамзитобетонных плит, толщиной 80 мм.

Перекрытия – железобетонные сборные, металлические уголки по ГОСТ 8509-93.

Шумозащита и звукоизоляция жилого дома осуществляется путем применения оконных с повышенными звукоизолирующими свойствами, за счет наружных ограждающих конструкций с применением конструктивных средств шумозащиты в качестве теплоизоляционного утеплителя облицовочного слоя, применение окон с повышенными звукоизолирующими свойствами.

Для обеспечения допустимого уровня шума исключается крепление санитарных приборов и трубопроводов непосредственно к межквартирным стенам и перегородкам, ограждающим жилые комнаты.

В жилых помещениях и кухнях жилого дома приток воздуха обеспечивается через оконные створки. Удаление воздуха из всех помещений квартир предусматривается через вентиляционные каналы из пазогребневых плит, размещенные в санитарных узлах и кухнях.

Наружная отделка корпусов 1.2

Композиция фасада основана на вертикальных и горизонтальных членениях. Для исключения монотонности фасада выполнена цветовая разбивка - контрастное выделение элементов.

При композиционном оформлении фасада был применен геометрический рисунок, выполненный в разной цветовой гамме.

Кровля в здании плоская, с организованной системой внутреннего водостока.

Наружные стены жилых этажей многослойные - керамзитобетонный блок 190 мм, утеплитель Технониколь ТЕХНОВЕНТ Стандарт 160 мм (или аналогичный по характеристикам), гидро-ветрозащитная мембрана, система навесного вентилируемого фасада с облицовкой металлокассетами.

Внутренние стены - керамзитобетонные блоки толщиной 190 мм.

Перегородки - в МОП, санузлах, в жилых помещениях квартир – керамзитобетонные блоки пустотелые толщиной не менее 80 мм.

Перегородки тамбуров и санузлов во встроенных помещениях выполняются Собственниками.

Плиты перекрытия ж/б пустотные - 160 мм.

Наружные стены подвала - утеплитель 80 мм - плиты ЭППС Экстрол 40;

Наружные стены жилых этажей - утеплитель 160 мм - плиты минераловатные Технониколь ТЕХНОВЕНТ Стандарт (или аналог);

Перекрытие над подвалом - утеплитель 30 мм - плиты ЭППС Технониколь ТЕХНОПЛЕКС (или аналог);

Покрытие - утеплитель 180 мм - плиты ЭППС Экстрол 35 (или аналог).

Оконные блоки – ПВХ профили с двойным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99.

При входе в жилую часть предусмотрены двойные тамбуры. Наружный тамбур - утепленный.

Наружные входные двери - самозакрывающиеся с уплотнением в притворах.

Вокруг здания выполнить отмостку шириной 1,0 м. Отмостка – мембрана «Planter standart» (или аналог), песок слой не менее 50 мм, щебень фр. 20-40 слой не менее 50 мм, галька речная «пёстрая» фр. 10-20 (или аналог) слой не менее 50 мм на подложке из геотекстиля.

Высота парапетов ограждения на кровле, ограждений лестничных маршей и площадок - 1200 мм.

Внутренняя отделка помещений корпусов 1.1., 1.2., 1.3.

В соответствии с заданием на проектирование, дизайн-проект по отделке мест общего пользования (МОП) и дизайн-проект квартир разрабатываются отдельными проектами и не входят в объем проектирования настоящей проектной документации.

Проектом предусматривается отделка помещений квартир чистовыми материалами.

- Жилые комнаты, кухня, коридор:

Полы – цементно-песчаная стяжка, ламинат с установкой напольного плинтуса и обводами для труб. Стены из железобетонных сборных панелей заводского изготовления, блока силикатного, блока пазогребневого - шпатлевка, обои под покраску. Потолки - заделка швов плит перекрытия, натяжные матовые с устройством ниш для установки карниза (не комплектуется), установкой накладных под светильники.

- Санузел (ванна, туалет):

Полы – цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией, плитка керамическая. Стены – плитка керамическая. Потолки - заделка швов плит перекрытия, натяжные матовые, с установкой накладных под светильники.

В каждой квартире дверь входная металлическая. Двери в помещения квартир – согласно дизайн-проекта.

- Входная группа, места общего пользования:

Полы – плитка керамогранит с шероховатой поверхностью. Стены – из панелей заводского изготовления, блока силикатного – шпатлевание, водоэмульсионная покраска. Цвет согласно дизайн-проекта. Потолки - заделка швов плит перекрытия. Тип потолка согласно дизайн - проекта. В тамбуре после входной двери предусмотреть понижение в полу для устройства грязезащитного ковра.

- Лестничная клетка:

Полы – железобетонная плита заводского изготовления (без дополнительной отделки). Стены – шпатлевание, водоэмульсионная покраска. Потолки – заделка швов плит перекрытия, обработка грунтовкой для обеспыливания бетона. Ограждения лестниц: металлические, с покрытием грунтовкой (1 слой) и покрасить устойчивой к истиранию эмалью в два слоя.

- Технические помещения:

Полы – бетонная стяжка, армированная сеткой, с обработкой грунтовкой для обеспыливания бетонной поверхности, керамическая плитка. Стены – водоэмульсионная покраска. Потолки – заделка швов плит перекрытия, пропитка для обеспыливания бетона.

- Подвал (блоки кладовых жильцов):

Полы – бетонная стяжка, армированная сеткой, с обработкой грунтовкой для обеспыливания бетонной поверхности. Стены – покраска водоэмульсионной краской в соответствии с дизайн - проектом.

Ячейки кладовых – перегородки с потолком на высоте 2,4 м из металлической сетки, цвет согласно дизайн - проекта.

Встроенные помещения:

Полы - полусухая ц.п. стяжка, Стены - без отделки, потолки -без отделки;

Для обеспечения нормируемого значения естественного освещения жилых комнат и кухни, в наружных стенах дома запроектированы световые проемы – окна класса «А» по показателю общего коэффициента пропускания света.

Естественное освещение предусмотрено в жилых комнатах и кухнях.

В каждой секции жилого дома предусмотрены незадымляемая лестничная клетка типа Н2 и два лифта (без машинного помещения):

- грузоподъемностью $Q=1000$ кг, с функцией перевозки пожарных подразделений и возможностью остановки на отм. -3,000, оснащен противопожарными дверями с пределом огнестойкости EI60.

- грузоподъемностью $Q=400$ кг, без возможности остановки на отм. -3.000, с режимом работы «пожарная опасность», оснащен противопожарными дверями с пределом огнестойкости EI30.

На каждом этаже (кроме 1-го), предусматривается пожаробезопасная зона 1 типа, расположенная в лифтовом холле, (с размещением 1 человека МГН М4 на этаже).

На крыше дома размещены противопожарные вентиляторы для дымоудаления из межквартирных коридоров и для подпора воздуха в шахты лифтов.

Для доступа пожарных подразделений на кровлю жилого дома в лестничной клетке предусмотрен выход на кровлю через противопожарную дверь 2-го типа по лестнице с уклоном не более 2:1, шириной не менее 0,9 метра (1.5 м.) и площадкой перед выходом (В соответствии с п.7.6 СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты»).

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

В процессе проведения экспертизы оперативное внесение изменений в проектную документацию не осуществлялось.

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

Оценка проектной документации проведена на соответствие результатам следующих инженерных изысканий:

- Инженерно-геодезические изыскания;
- Инженерно-геологические изыскания.

4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов и о совместимости или несовместимости с частью проектной документации и (или) результатами инженерных изысканий, в которые изменения не вносились

Техническая часть проектной документации по разделам и подразделам, с учетом внесенных изменений в разделы и подразделы соответствуют требованиям действующего законодательства:

- Федеральный закон Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;

- Федеральный закон Российской Федерации № 123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон Российской Федерации № 384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- «Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16.02.2008;

- Национальные стандарты и Своды правил по соответствующим разделам проектной документации, обеспечивающие выполнение требований «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений». Принятые решения по всем рассмотренным разделам и подразделам проектной документации соответствуют требованиям градостроительных и технических регламентов, национальных стандартов, градостроительному плану земельного участка, заданию на проектирование, результатам инженерных изысканий.

-

V. Общие выводы

Проектная документация объекта «Многоквартирный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в мкр. 39 г.Сургута. Корпус 1.1, 1.2,1.3» соответствуют требованиям технических

регламентов градостроительным регламентам, градостроительному плану земельного участка, национальным стандартам, заданию на проектирование, требованиям норм санитарно-эпидемиологической безопасности и требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

VI. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение экспертизы

1) Коурова Мария Петровна

Направление деятельности: 2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-19-2-7323

Дата выдачи квалификационного аттестата: 25.07.2016

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 25.07.2027

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 39BE36A00C8AF3D8649726084
AF053533

Владелец Магро Александр Иванович

Действителен с 17.03.2023 по 17.03.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3B7218100C1AFF097480566A10
2B9EA17

Владелец Коурова Мария Петровна

Действителен с 10.03.2023 по 10.03.2024