

Главное управление  
государственного строительного надзора и  
государственной экспертизы Омской области

11/20



УТВЕРЖДАЮ

Начальник Главного управления

А.Б. Калачевский

2006 г.

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 06-06/164/1-06**

по проекту на строительство жилого комплекса по ул. Яковлева – Тарская.

1. **МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:** г. Омск, Центральный административный округ
2. **ЗАКАЗЧИК:** ООО «Сибирская Промышленно-энергетическая компания»
3. **ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** собственные средства.
4. **ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** ОАО «ОмскАвиапроект»; лицензия Д 361363 регистрационный номер ГС-1-77-01-26-0-5506004606-012260-1 от 31 июля 2003 г. выдана Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу сроком действия по 31 июля 2008 г.;
5. **ПОДРЯДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:** не определена.
6. **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ:**
  - акт № 7610 от 14.07.04 о выборе земельного участка для строительства объекта;
  - архитектурно-планировочное задание № 11594, разработанное МУ «Омскархитектура» и утвержденное Главным архитектором г. Омска;
  - эскизный проект «Жилой комплекс по ул. Яковлева (проектировщик: ООО «Проект-М»);
  - основные положения на строительное проектирование, ТУ 850-05.02.09, разработанные генпроектировщиком.
7. **ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОРГАНОВ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ:**
  - экспертное заключение государственной экологической экспертизы № 135 от 11.08.2005, утвержденное приказом от 12.08.2005 № 458 Управления по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Омской области, согласовано которому воздействие на окружающую среду от намечаемой хозяйственной деятельности оценены как нормативно и законодательно обоснованные;
  - заключение государственной экологической экспертизы по материалам выбора места размещения жилого дома за счёт сноса существующих строений, утвержденное приказом от 09.09.2005 № 711 Управления Росприроднадзора по Омской области;
  - заключение государственной экологической экспертизы № 404 от 16.06.2006, утвержденное приказом от 16.06.2006 № 404 Управления по технологическому и экологическому надзору

Ростехнадзора по Омской области, согласовано которому проектные решения природоохранных мероприятий обеспечивают экологическую безопасность объекта строительства;

- экспертное заключение по разделу «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», утвержденное начальником Главного управления МЧС России по Омской области 20 декабря 2005г.

## 8. СОГЛАСОВАНИЯ.

Проект жилого комплекса по ул. Яковлева – Тарская согласован Территориальным управлением Роспотребнадзора по Омской области – санитарно-эпидемиологическое заключение № 55.01.02.000.Т.000224.02.06 от 14.02.2006г.

Эскизный проект «Жилой комплекс по ул. Яковлева (проектировщик: ООО «Проект-М»), согласован Главным управлением архитектуры и градостроительства г. Омска для дальнейшей разработки, регистр. № 46 от 17.11.2004г.

Проект № 83-06-ОД.5 «Жилой дом по ул. Яковлева – ул. Тарская. Организация дорожного движения». (проектировщик: ООО «Криан») согласован УТИБДД УВД Омской области 22.03.2006г.

## 9. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ПРОЕКТА И ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ

### 9.1. Характеристика участка строительства.

Согласно СНиП 23-01-99:

- климатический подрайон строительства I B.
- температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 -37°C

Согласно СНиП 2.01.07-85\*:

- расчетное значение веса снегового покрова 180 кгс/кв.м
- нормативное значение ветрового давления 30 кгс/кв.м

Участок строительства расположен в квартале сложившейся городской застройки, выделенном улицами: Тарская - Герцена, Яковлева – Октябрьская, на территории бывшей суконной фабрики.

Границами участка строительства являются:

- с севера – бывший главный производственный корпус суконной фабрики, в перспективе планируемый под использование как магазин промышленных и непромышленных товаров;
- с юга – автодорога – по ул. Яковлева;
- с востока – хозяйственной и дворовое пространство жилого дома по ул. Герцена;
- с запада – автодорога по ул. Тарская.

Инженерно - геологические изыскания на площадке строительства были выполнены ОАО «ОмскТИСИЗ» в период с 01 по 17 сентября 2004; шифр технического отчета ИИ-328-2004г..

Согласно вышеуказанному отчету геологическое строение площадки строительства представлено:

- слежавшимся насыпным грунтом неоднородного состава, обладающим неравномерной плотностью и сжимаемостью (суглинки и супеси, перемешанные с песком, почвой, с включениями щебня, шлака, угольной крошки, гравия, строительного мусора, остатками древесины и отходами производственной деятельности;

- пластичной супесью с прослоями суглинка и песка;
- мягкопластичным суглинком, участками тугопластичным с прослоями супеси;
- тугопластичной глиной с прослоями суглинка и примесью органического вещества;
- полутвердым суглинком, участками тугопластичным с прослоями глины, с включениями дресвы и щебня мергеля до 20%;

- полутвердой глиной, участками твердой и тугопластичной с прослоями суглинка, с включением дресвы и щебня мергеля до 30-40%.

Расчетный уровень грунтовых вод рекомендовано принять на глубине 1,0...1,5м от поверхности земли.

Площадка строительства является постоянно подтопленной в естественных условиях, поэтому необходима разработка водозащитных мероприятий.

Грунтовые воды обладают бикарбонатной щелочностью и агрессивны в зоне капиллярного подсоса к тонкостенным железобетонным конструкциям по содержанию хлоридов.

Грунты выше уровня грунтовых вод агрессивны к бетону из портландцемента по содержанию сульфатов.

Грунты выше и ниже уровня грунтовых вод агрессивны к конструкциям из углеродистой стали.

Другие виды агрессивного воздействия подземной среды на строительные конструкции не выявлены.

По степени морозоопасности грунты в зоне сезонного промерзания относятся к сильнопучинистым.

## 9.2. Генеральный план.

Решениями генерального плана предусмотрено:

- устройство автостоянки на 100 машино - мест и гостевой парковки на 27 машино - мест;
- организация детских, спортивных, хозяйственных площадок и площадки для отдыха взрослого населения;
- благоустройство территории комплекса за счет посадки деревьев, кустарников, разбивки цветников и газонов;
- установка малых архитектурных форм.

Главным фасадом здание комплекса ориентировано на ул. Яковлева.

Подъезд к зданию предусмотрен со стороны улиц Яковлева и Тарская.

*Основные показатели генерального плана.*

Площадь территории в границах благоустройства	- 23087,0 м <sup>2</sup>
Площадь территории в границах землеотвода	- 23087,0 м <sup>2</sup>
Площадь застройки	- 5044,0 м <sup>2</sup>
Площадь покрытий	- 10500,0 м <sup>2</sup>
Площадь озеленения,	- 7543,0 м <sup>2</sup> .

## 9.3. Архитектурно-строительные решения.

Здание жилого дома комплекса состоит из двух практически симметричных объемов, состоящих из четырех секций каждый, объединяемых с помощью секции – вставки.

Центральный элемент здания – застекленные лоджии с пентхаузом в 9-10 этажах. Максимальная высота здания – 28м.

В цокольном и первом этажах здания планируется размещение помещений общественного назначения; выше – жилые помещения.

Конструктивное решение здания – смешанное: полукаркас с несущими наружными стенами.

*Основные конструктивные узлы и детали:*

фундаменты	- монолитные железобетонные ростверки на свайном основании;
сваи	- сборные железобетонные забивные длиной 12,0 и 6,0м, сечением 30 x 30см и 35 x 35см;
наружные стены	- однослойные из пустотелого кирпича;
внутренние стены	- однослойные кирпичные из обыкновенного полнотелого кирпича;
перекрытия	- сборные железобетонные многопустотные панели перекрытий;
покрытие	- совмещенное, плоское с организованным внутренним водоотводом; кровельное покрытие – частично эксплуатируемое.

#### 9.4. Инженерное обеспечение.

Здание жилого комплекса оборудовано системами мусоро и пылеудаления, водоснабжения и канализации, тепло и электроснабжения.

Проектом предусматривается устройство сетей связи: телефона, проводного вещания, телевидения и видеодомофона.

В каждой секции жилого дома предполагается установка двух лифтов производства фирмы Otis 1000R – стандарт»; пассажирского и грузового, соответственно грузоподъемностью 400 и 1000 кг.

#### 9.5. Противопожарные мероприятия.

Степень огнестойкости здания комплекса – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3.

Соответственно чему приняты пределы огнестойкости основных строительных конструкций.

Здание оборудовано системами пожарной сигнализации, дымоудаления и оповещения о пожаре.

Для пожаротушения в здании предусмотрены:

- противопожарный водопровод;
- установка сухотруба и пожарных кранов;
- в мусорокамере – установка сплинкеров;
- устройство и оборудование пожарных шкафов.

#### 9.6. Охрана окружающей среды.

В составе проекта разработан раздел проекта «Оценка воздействия на окружающую среду», в котором определена эколого-экономическая эффективность инвестиций строительства жилого комплекса, разработаны мероприятия по снижению негативного воздействия на окружающую среду в период строительства и эксплуатации здания.

Произведена оценка шумового воздействия автотранспорта по ул. Яковлева и Тарская в помещениях квартир при проветривании и на территории дворового пространства, площадках для игр детей и отдыха взрослых.

Проектные решения защиты от шумовых воздействий обеспечивают благоприятные условия в жилых помещениях.

#### 9.7. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

В составе проекта разработан раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», по которому имеется положительное заключение Главного управления МЧС России по Омской области.

#### 9.8. Техничко-экономические показатели объекта.

Площадь застройки	- 5044,0 м <sup>2</sup>
Этажность	9-12 этажей
Строительный объем	- 166238 м <sup>3</sup> .

### 10. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ, ЗАМЕЧАНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ.

Проект на строительство жилого комплекса по ул. Яковлева – Тарская разработан в объеме задания на проектирование согласно норм и правил в строительстве Российской Федерации.

Проектные решения согласованы с органами государственного надзора.

По проекту имеются положительные заключения специализированных экспертиз.

Инженерно-геологические изыскания выполнены в объеме достаточном для рабочих чертежей фундаментов здания комплекса и подземных сетей инженерного обеспечения.

К проектной документации имеются следующие замечания:

- в связи с особенностями инженерно-геологических условий стройплощадки, её размещения в квартале сложившейся городской застройки, конструктивной сложностью объекта строительства следует выполнить экспертное сопровождение проектирования архитектурно-строительного раздела рабочей документации;
- сводный план инженерных сетей на стадии рабочей документации согласовать с заинтересованными организациями, владельцами сетей инженерного обеспечения;
- разработать рабочие чертежи по понижению уровня грунтовых вод с учетом имеющихся на площадке строительства зданий и сооружений.

#### 11. ВЫВОД.

Проект на строительство жилого комплекса по ул. Яковлева – Тарская рекомендуется к утверждению с учетом замечаний раздела 10 со следующими показателями:

Площадь застройки	- 5044,0 м <sup>2</sup>
Этажность	9-12 этажей
Строительный объем	- 166238 м <sup>3</sup> .

Заместитель начальника управления



С.Д. Долидович

Начальник сектора



Э.Н. Коваль