

НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ЦЭР Консалт»
Игнатьюгин Семен Валерьевич

«05» марта 2021 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Объект экспертизы
Проектная документация

Вид работ
Строительство

Наименование объекта экспертизы
Жилые дома поз. № 10, 11, 12, Московская область,
городской округ Лосино-Петровский, п. Биокombината

I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «ЦЭР Консалт»

ИНН 7730236724 ОГРН 1177746550970 КПП 773001001

Юридический адрес: 121151, г. Москва, Тараса Шевченко наб., д. 23, к. А, оф. 9.

Свидетельство об аккредитации на право проведения экспертизы № RA.RU.611112.

1.2. Сведения о заявителе

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАПИТАЛ»

ИНН 5050016132 ОГРН 1035010209497 КПП 505001001

Юридический адрес: 141190, Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д.ба, офис 164

1.3. Основания для проведения экспертизы

Заявление о проведении негосударственной экспертизы проектной документации.

Договор № 2020-020П от 19.11.2020 г. между ООО «ЦЭР Консалт» и ООО «СЗ «КАПИТАЛ» на проведение негосударственной экспертизы проектной документации.

1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Не имеются.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

Проектная документация объекта «Строительство трех 12-14-этажных жилых домов (№№ 10, 11 и 12 по ППТ) по адресу: Московская область, городской округ Лосино-Петровский, пос. Биокомбината», 01-МРПИ/19, ООО «Межрегиональный проектный институт «Спецстройпроект», 2019 г.

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

Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-013927-2020 от 23.04.2020 г. проектной документации и результатов инженерных изысканий объекта капитального строительства «Жилые дома поз. № 10, 11, 12, Московская область, городской округ Лосино-Петровский, п. Биокомбината».

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: Строительство трех 12-14-этажных жилых домов (№№ 10, 11 и 12 по ППТ)

Адрес объекта: Московская область, городской округ Лосино-Петровский, пос. Биокомбината

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Объект капитального строительства непромышленного назначения.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1.	Площадь застройки	м ²	3524
2.	Общая площадь объекта	м ²	40200
3.	Площадь покрытий, в том числе:	м ²	10679,0
	проездов и площадок с покрытием из асфальтобетона	м ²	7656,0
	тротуаров и площадок с покрытием из бетонной тротуарной плитки	м ²	3023,0
4.	Площадь озеленения	м ²	3724,0
5.	Площадь наземная	м ²	34421
6.	Техническое подполье на отм. - 3.000	м ²	2445

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
7.	Площадь подземного этажа, в т.ч.:	м ²	3334
	автостоянки	м ²	2669
8.	Общая площадь квартир	м ²	20673
9.	Количество квартир	шт.	430
	1-комнатных	шт.	11
	1-комнатных евро	шт.	106
	2-комнатных	шт.	35
	2-комнатных евро	шт.	122
	3-комнатных	шт.	12
	3-комнатных евро	шт.	72
	студий	шт.	72
10.	Расчетное количество жителей	чел.	738
11.	Количество машино-мест	м-м	335
	постоянных	м-м	280
	в подземных автостоянках под домами	м-м	76
	для МГН	м-м	10
	временных	м-м	55

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

Наименование объекта: Жилой дом № 10 по ППТ

Адрес объекта: Московская область, городской округ Лосино-Петровский, пос. Биокомбината

Объект капитального строительства непромышленного назначения.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1.	Площадь застройки	м ²	1410,27
2.	Общая площадь объекта	м ²	14567
3.	1-й этаж	м ²	965
4.	2-12-14 этаж	м ²	10285
5.	Технический чердак на отм.+36,000; +36,000; +42,000	м ²	942
6.	Выход на кровлю (вкл. машинное отделение)	м ²	198
7.	Площадь наземная	м ²	12390
8.	Техническое подполье на отм. -3.000	м ²	913
9.	Площадь подземного этажа, в т.ч.:	м ²	1264
	автостоянки	м ²	948
10.	Общая площадь квартир	м ²	7372
11.	Количество квартир	шт.	165
	1-комнатных евро	шт.	58

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
	2-комнатных	шт.	11
	2-комнатных евро	шт.	27
	3-комнатных евро	шт.	34
	студий	шт.	35
12.	Количество жителей	чел.	263
13.	Этажность	шт.	12
14.	Количество этажей	шт.	14
15.	Высота технического подполья на отм -3,000	м	3
16.	Высота жилого этажа	м	3
17.	Высота технического чердака на отм.+36,000; +36,000; +42,000	м	1,78
18.	Количество машино-мест в подземных автостоянках под домами	м-м	30

Наименование объекта: Жилой дом № 11 по ППТ

Адрес объекта: Московская область, городской округ Лосино-Петровский, пос. Биокомбината

Объект капитального строительства непромышленного назначения.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1.	Площадь застройки	м ²	1293,38
2.	Общая площадь объекта	м ²	13888
3.	1-й этаж	м ²	924
4.	2-12-14 этаж	м ²	9790
5.	Технический чердак на отм.+36,000; +36,000; +42,000	м ²	896
6.	Выход на кровлю (вкл. машинное отделение)	м ²	198
7.	Площадь наземная	м ²	11808
8.	Техническое подполье на отм. -3.000	м ²	872
9.	Площадь подземного этажа, в т.ч.:	м ²	1208
	автостоянки	м ²	977
10.	Общая площадь квартир	м ²	6933
11.	Количество квартир	шт.	141
	1-комнатных	шт.	11
	1-комнатных евро	шт.	35
	2-комнатных	шт.	11
	2-комнатных евро	шт.	27
	3-комнатных	шт.	12
	3-комнатных евро	шт.	22
	студий	шт.	23
12.	Количество жителей	чел.	248
13.	Этажность	шт.	12

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
14.	Количество этажей	шт.	14
15.	Высота технического подполья на отм -3,000	м	3
16.	Высота жилого этажа	м	3
17.	Высота технического чердака на отм.+36,000; +36,000; +42,000	м	1,78
18.	Количество машино-мест в подземных автостоянках под домами	м-м	28

Наименование объекта: Жилой дом № 12 по ППТ

Адрес объекта: Московская область, городской округ Лосино-Петровский, пос. Биокомбината

Объект капитального строительства непроизводственного назначения.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1.	Площадь застройки	м ²	820,35
2.	Общая площадь объекта	м ²	11745
3.	1-й этаж	м ²	692
4.	2-12-14 этаж	м ²	8723
5.	Технический чердак на отм.+36,000; +36,000; +42,000	м ²	676
6.	Выход на кровлю (вкл. машинное отделение)	м ²	132
7.	Площадь наземная	м ²	10223
8.	Техническое подполье на отм. -3.000	м ²	660
9.	Площадь подземного этажа, в т.ч.:	м ²	862
	автостоянки	м ²	744
10.	Общая площадь квартир	м ²	6368
11.	Количество квартир	шт.	124
	1-комнатных евро	шт.	13
	2-комнатных	шт.	13
	2-комнатных евро	шт.	68
	3-комнатных евро	шт.	16
	студий	шт.	14
12.	Количество жителей	чел.	227
13.	Этажность	шт.	14
14.	Количество этажей	шт.	16
15.	Высота технического подполья на отм -3,000	м	3
16.	Высота жилого этажа	м	3
17.	Высота технического чердака на отм.+36,000; +36,000; +42,000	м	1,78
18.	Количество машино-мест в подземных автостоянках под домами	м-м	18

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

Без привлечения средств, указанных в части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации

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

Климатический район и подрайон	– IIВ;
Инженерно-геологические условия	– II;
Ветровой район	– I;
Снеговой район	– III;
Интенсивность сейсмических воздействий	– 5 и менее баллов.

2.4. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию

Общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональный проектный институт «Спецстройпроект»

ИНН 9723070285 ОГРН 1187746956792 КПП 772301001

Юридический адрес: 109386, г. Москва, ул. Таганрогская, д.10/21, эт. 1, пом. IV, ком. 8.

Выписка № 1614592039 от 01.03.2021 г., из реестра членов СРО «МААП» (регистрационный номер СРО-П-083-14122009).

2.5. Сведения об использовании при подготовке проектной документации экономически эффективной проектной документации повторного использования

Не имеются.

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

Задание на корректировку проектной документации от 25.01.2021 г. (приложение № 3 к договору № 01-МРПИ/19), утверждённое ООО «Специализированный застройщик «Капитал»

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

- Градостроительный № RU50313000-MSK030221 от 20.03.2020 г.	план	земельного	участка
- Градостроительный № RU50313000-MSK030228 от 20.03.2020 г.	план	земельного	участка
- Градостроительный № RU50313000-MSK030632 от 20.03.2020 г.	план	земельного	участка

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

Технические условия:

ПАО «МОЭСК» № В-16-00-911726/102/ИА от 17.11.2016 г., на технологическое присоединение к электрическим сетям;

Филиал ПАО «МОЭСК» - «Восточные электрические сети» № 25-6/46 от 18.09.2019 г., на вынос и переустройство коммуникаций ВЭС;

Муниципальное предприятие Щелковского района «Щелковский водоканал» № 3517-ТУ от 16.09.2014 г., продлены до 16.09.2020 г., на водоснабжение и канализование;

ООО «ПОИГ» исх. № 218 от 12.08.2019 г., на строительство телефонизации и сетей доступа в Интернет;

ООО «ПОИГ» исх. № 219 от 12.08.2019 г., на строительство телевизионной распределительной сети;

ООО «ПОИГ» исх. № 220 от 12.08.2019 г., на строительство радиодиффузии;

Администрация сельского поселения Анискинское Щёлковского муниципального района Московской области № 376 от 20.12.2017 г.

АО «Теплосеть Инвест» № 12-ПТС от 15.08.2019 г., на подключение к системе теплоснабжения;

АО «Теплосеть Инвест» № 11-ПТС от 15.08.2019 г., на подключение к системе теплоснабжения;

АО «Теплосеть Инвест» № 10-ПТС от 15.08.2019 г., на подключение к системе теплоснабжения.

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

50:14:0030502:1259

50:14:0030502:1263

50:14:0030502:1264

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

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАПИТАЛ»

ИНН 5050016132 ОГРН 1035010209497 КПП 505001001

Юридический адрес: 141190, Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д.ба, офис 164

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

Экспертиза результатов инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических изысканий проведена при рассмотрении первоначально представленной документации на строительство объекта «Жилые дома поз. № 10, 11, 12, Московская область, городской округ Лосино-Петровский, п. Биокомбината» (положительное заключение № 50-2-1-3-013927-2020 от 23.04.2020 г., выданное ООО «ЦЭР Консалт»).

IV. Описание рассмотренной документации (материалов)

4.1. Описание результатов инженерных изысканий

Экспертиза результатов инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических изысканий проведена при рассмотрении первоначально представленной документации на строительство объекта «Жилые дома поз. № 10, 11, 12, Московская область, городской округ Лосино-Петровский, п. Биокомбината» (положительное заключение № 50-2-1-3-013927-2020 от 23.04.2020 г., выданное ООО «ЦЭР Консалт»).

4.2. Описание технической части проектной документации

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

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	01-МРПИ/19-ПЗ	Раздел 1. Общая пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация.	

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
2	01-МРПИ/19-ПЗу	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	01-МРПИ/19-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	01-МРПИ/19-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:	
5.3	01-МРПИ/19-ИОС /ВК	Подраздел 3. Система водоотведения.	
6	01-МРПИ/19-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	

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

4.2.2.1. Пояснительная записка

Раздел содержит общие указания, климатические характеристики участка строительства, описание основных технических решений, исходные данные.

Проектируемый объект разработан на основании:

- задания на корректировку проектной документации, утверждённого заказчиком;
- градостроительного плана земельного участка;
- отчетной документации по результатам инженерных изысканий;
- утвержденного в установленном порядке проекта планировки территории;
- технических условий на подключение к сетям инженерного обеспечения.

4.2.2.2. Схема планировочной организации земельного участка.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Схема планировочной организации земельного участка», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировкой раздела предусмотрено:

- разделение строительства на 2 этапа:
- 1-й этап – жилые дома № 10 и №11 на участках с КН 50:14:0030502:1259 и КН 50:14:0030502:1263;

- 2-й этап – жилой дом № 12 на участке с КН 50:14:0030502:1264.

Корректировка включает в себя изменение технико-экономических показателей СПОЗУ, изменение количество автостоянок, изменение расположения домов № 10 и № 12, добавлена информация о соглашениях по установлению сервитута на дополнительные участки благоустройства

Объект капитального строительства размещается на ЗУ КН:

50:14:0030502:1259 (ГПЗУ № RU5031300–MSK 030221) – для жилого дома поз. 10;

50:14:0030502:1263 (ГПЗУ № RU50313000–MSK030228) – для жилого дома поз. 11;

50:14:0030502:1264 (ГПЗУ № RU50313000–MSK030632) – для жилого дома поз. 12,

Принадлежащих на правах аренды Застройщику (ООО «Специализированный застройщик «КАПИТАЛ») и располагаются на незастроенной территории в западной части городского округа Лосино-Петровский Московской области.

Участки дополнительного благоустройства предусматриваются на земельных участках с кадастровыми номерами 50:14:0030502:1256, 50:14:0030502:1258, 50:14:0030502:1261, 50:14:0030502:1262, 50:14:0030502:1892.

На участки благоустройства оформлены соглашения об установлении сервитута:

- участок с КН 50:14:0030502:1258 - 2.11.2020 № 2-2020;
- участок с КН 50:14:0030502:1256 - 2.11.2020 № 3-2020;
- участок с КН 50:14:0030502:1261 - 2.11.2020 № 4-2020;
- участок с КН 50:14:0030502:1262 - 2.11.2020 № 5-2020.
- участок с КН 50:14:0030502:1892 - 15.02.2021 № 6-2021.

ЗУ граничат:

- с севера и северо-востока – с многоэтажной и среднеэтажной жилой застройкой, далее

- с землями лесного фонда Московской области; с юго-востока – с Щёлковским шоссе;

- с юго-запада – с малоэтажной жилой застройкой, далее – с рекой Клязьма;

- с запада – с автомобильной дорогой посёлка Биокомбината, далее – с промышленной застройкой.

Рельеф ЗУ холмистый. Абсолютные высотные отметки поверхности колеблются от 138,00 до 155,00. Максимальный перепад отметок составляет 17,0 м.

Организация рельефа выполняется с привязкой проектируемых поверхностей к сложившемуся рельефу по периметру участка благоустройства. Допустимая невязка составляет 0,5 м, при этом она компенсируется устройством планировочных полос шириной 1,0 м, сглаживающих перепады рельефа в ту или иную сторону.

При незначительных перепадах высотных отметок применяются откосы с крутизной 1 : 1,5 ... 1 : 3.

При значительных перепадах высотных отметок применяются подпорные стены с лестницами.

Мероприятия при организации рельефа вертикальной планировкой:

- гарантированный отвод дождевых стоков от зданий и сооружений;
- сбор и очистка поверхностных стоков с ЗУ и прилегающих территорий;
- обеспечение плавных взаимных примыканий автомобильных дорог, проездов и площадок;
- обеспечение минимально возможного объёма земляных работ при сохранении всех эксплуатационных требований.

Проектные отметки назначаются исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объёма земляных работ с учётом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Уничтожаемый травяной покров отсутствует. Объём вытесняемого местного непучинистого грунта, используемого для планировки территории, составляет 30740 м³. Объём ввозимого подготовленного плодородного грунта составляет 642 м³. Объём вывозимого местного грунта составляет 3261 м³. Все покрытия имеют продольные и поперечные уклоны для надёжного отведения поверхностных стоков. Продольные и поперечные уклоны составляют 5-80 ‰ и 10-30 ‰ соответственно. Для тротуаров, по которым возможен проезд МГН в креслах-колясках, продольные и поперечные уклоны не превышают 50 ‰ и 20 ‰ соответственно. Сброс поверхностных стоков предусматривается в дождеприёмники с отведением в проектируемую сеть дождевой канализации.

Согласно п.5.10. Нормативов градостроительства Московской области, 2016, рекомендуется предусматривать 420 машино-мест на 1000 жителей. В соответствии с п.5.12. Нормативов в границах района допускается принимать для постоянного хранения автомобилей для 738 жителей не менее 90% машино-мест от расчетного количества необходимого количества, то есть, не менее 278 машино-мест.

Для временного хранения требуется 55 машино-мест.

Проектом предусматривается устройство 335 машино-мест, в том числе:

- в паркингах при домах - 76;
- на территории на открытых автостоянках -259, в том числе:
- постоянных – 204, в том числе для МГН - 10;
- временных – 55.

Расстояния от открытых плоскостных парковок для временного хранения автомобилей до продольных фасадов жилых домов составляют не менее 10 м. Размеры парковочных мест составляют: – стандартных –

5,3×2,5 м; увеличенных – 6,0×3,6 м.

Вдоль продольных фасадов предусматриваются внутриквартальные проезды с тротуарами. Вдоль проездов размещаются парковки, площадки для контейнеров ТБО. Въезды в открытые автомобильные стоянки в жилых домах ввиду значительных перепадов высотных отметок рельефа предусматриваются в одном уровне внутриквартальным проездом, расположенным к юго-западу от жилых домов. В юго-восточной и северо-западной частях участка благоустройства размещаются площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и спортом. Остальные решения по разделу - без изменений, в соответствии с ранее полученными заключениями экспертизы.

4.2.2.3. Архитектурные решения.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Архитектурные решения», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировкой раздела предусмотрено:

1. Изменение технико-экономических показателей
2. Замена наименования «технический этаж (верхний)» на «технический чердак»
3. Замена наименования «технический этаж под 1-м этажом» на «техническое подполье»
4. Корректировка высотных отметок на чертежах фасадов и разрезов
5. Замена фасадов по требованиям АГО

Проект строительства 3-х многоэтажных жилых домов является частью проекта комплексной застройки в пос. Биокомбинат, который в соответствии с генеральным планом и проектом планировки территории предусматривает строительство многоэтажных жилых домов, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, инженерной инфраструктуры с проведением комплексного благоустройства и озеленения территории.

3-секционный жилой дом № 10 имеет 12 этажей.

Проектируемый жилой дом включает в себя:

- жилые помещения во всех секциях жилого дома с 1-го по 12 этаж;
- технический чердак в каждой секции, в котором расположена венткамера;
- техническое подполье под 1-м этажом с ИТП, насосными станциями хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения, техническими помещениями, отделяющий жилой дом от встроенной открытой стоянки под домом;
- открытую автостоянку на 30 машино-мест под домом, расположенную в наклонной части рельефа.

Здание представляет собой сооружение размером в осях 68,2х16,0 м.

Высота здания от отм.0.000 до парапета составляет 39,7 м.

За относительную отметку 0,000 принята отметка уровня чистого пола этажного холла 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке - 154,30.

Относительная отметка уровня чистого пола вестибюля -0,750.

Высота этажей здания жилой части – 3,0 м, высота нижнего технического этажа под 1-м этажом – 3,0 м, высота технического этажа – 1,78, тип кровли – плоская.

Высота открытой автостоянки – 3,50м.

3-секционный жилой дом № 11 имеет 12 этажей.

Проектируемый жилой дом включает в себя:

- жилые помещения во всех секциях жилого дома с 1-го по 12 этаж;
- технический чердак в каждой секции, в котором расположена венткамера;

- техническое подполье под 1-м этажом с ИТП, насосными станциями хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения, техническими помещениями, отделяющий жилой дом от открытой стоянки под домом;

- подземный этаж под домом, расположенный в наклонной части рельефа с полуоткрытой автостоянкой на 28 машино-мест.

Здание представляет собой сооружение размером в осях 68,2x16,0 м.

Высота здания от отм.0.000 до парапета составляет 39,7 м.

Высота этажей здания жилой части – 3,0 м, высота нижнего технического этажа под 1-м этажом – 3,0 м, высота технического этажа – 1,78, тип кровли – плоская.

Высота открытой автостоянки – 3,50м.

- открытую автостоянку на 28 машино-мест под домом, расположенную в наклонной части рельефа.

2-секционный жилой дом № 12 имеет 14 этажей.

Проектируемый жилой дом включает в себя:

- жилые помещения во всех секциях жилого дома с 1-го по 14 этаж;
- технический чердак в каждой секции, в котором расположена венткамера;

- техническое подполье под 1-м этажом с ИТП, насосными станциями хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения, техническими помещениями, отделяющий жилой дом от открытой стоянки под домом;

- открытую автостоянку на 18 машино-мест под домом, расположенную в наклонной части рельефа.

Здание представляет собой сооружение размером в осях 46,20x17,4 м.

Высота здания от отм.0.000 до парапета составляет 45,7 м.

Высота этажей здания жилой части – 3,0 м, высота нижнего технического этажа под 1-м этажом – 3,0 м, высота верхнего технического этажа – 1,78, тип кровли – плоская. Высота открытой автостоянки – 3,50м.

Наружная отделка

Наружная отделка каждого здания – облицовочный кирпич (высотой 88 мм). Цоколь – облицовочный кирпич (высотой 88 мм). Окна и балконные двери наружных стен применяются с двухкамерными стеклопакетами.

Ограждения лоджий выполнены из облицовочного кирпича. Конструктивные элементы остекления лоджий располагаются 1200 мм от уровня плиты лоджии. Остеклённые створки, открывающиеся из закалённого стекла толщиной 5 мм. Входные наружные двери в подъезд - усиленные, металлические полотна двери на металлическом каркасе, коробка выполнена из стальной прямоугольной трубы. Дверные блоки при входе в техническое подполье и выхода на кровлю - противопожарные утепленные, обиваются тонкой листовой сталью.

Во внутренней отделке каждого здания предусмотрено использование современных отделочных материалов, соответствующих функциональному назначению помещений, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным требованиям

Отделка муниципальных квартир выполняется по договору развития застроенной территории.

Внутренняя отделка помещений, жилой части дома:

Полы: Техническое подполье: цементно-песчаный.

Тамбуры, вестибюли входа, поэтажные коридоры и лифтовые холлы - облицовка керамической плиткой.

Лестничные клетки – сборные, z-образные, железобетонные.

Социальные квартиры:

Полы: Жилые комнаты, внутриквартирные коридоры - 1-14 этажи – Ламинат.

Кухни – Линолеум. Санузлы – керамическая плитка.

Стены: Тамбуры, вестибюли входа - облицовка керамической плиткой светлых тонов; водоэмульсионной краской светлого тона. Социальные квартиры - Жилые комнаты, внутриквартирные коридоры - оклейка высококачественными обоями без бордюра и без отступа от потолка разных рисунков и цветов. Кухни - оклейка влагостойкими обоями, облицовка кухонного фронта керамической плиткой.

Потолок: Тамбуры, вестибюли входа - улучшенная окраска водоэмульсионной краской белого цвета. Лестничные клетки, поэтажные коридоры - улучшенная окраска водоэмульсионной краской белого цвета. Социальные квартиры - Жилые комнаты, внутриквартирные коридоры - окраска водоэмульсионной краской. Кухни - окраска водоэмульсионной краской.

Внутренние дверные блоки: Входные дверные блоки в квартиры - в противопожарном исполнении и устойчивые к взлому. Внутриквартирные дверные блоки - деревянные. Отделка коммерческого жилья – квартиры предоставляются без отделки.

Остальные решения по разделу - без изменений, в соответствии с ранее полученными заключениями экспертизы.

4.2.2.4. Конструктивные и объемно-планировочные решения.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Конструктивные и объемно-планировочные решения», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировкой раздела предусмотрено:

Внесение изменений в соответствии с корректировкой раздела «Архитектурные решения».

Остальные решения по разделу - без изменений, в соответствии с ранее полученными заключениями экспертизы.

4.2.2.5. Система электроснабжения.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Система электроснабжения», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировка раздела не предусмотрена.

4.2.2.6. Система водоснабжения.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Система водоснабжения», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировка раздела не предусмотрена.

4.2.2.7. Система водоотведения.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Система водоотведения», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировкой раздела предусмотрено:

Изменение решения о сбросе ливневых стоков: вместо рельефа в закрытую ливневую канализацию и в проектируемые очистные сооружения

Согласно Техническому заданию на выполнение работ по проектированию системы ливневой канализации и локальных очистных сооружений, указанный проект будет разрабатываться по согласованию с администрацией г.о. Лосино-Петровский отдельным проектом.

Получено письмо Администрации с.п. Анискинское Щелковского муниципального района Московской области от 20.12.2017 г. № 376 на проектирование системы ливневой канализации жилых домов №№ 10, 11, 12, 13 по ППТ жилой застройки п. Биокомбинат.

Остальные решения по разделу - без изменений, в соответствии с ранее полученными заключениями экспертизы.

4.2.2.8. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировка раздела не предусмотрена.

4.2.2.9. Сети связи.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Сети связи», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировка раздела не предусмотрена.

4.2.2.10. Проект организации строительства.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Проект организации строительства», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировкой раздела предусмотрено:

- Разделение строительства на 2 этапа

В административном отношении площадка работ расположена по адресу: Московская область, г.о. Лосино-Петровский, п. Биокомбината.

Транспортная инфраструктура развита удовлетворительно. Существуют автомобильные дороги. В границах города пассажирские связи обеспечиваются наземным общественным транспортом.

Способ доставки грузов - автотранспортом. Для складирования материалов и конструкций используется временный склад на территории строительной площадки.

Способ доставки строителей к строительной площадке – специализированным транспортом.

Подъездные пути и места складирования строительных материалов, а так же работа на стройплощадке организованы с учётом СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», требований техники безопасности по СНиП 12-03-2001 и СНиП 12-04-2002; требований «Правил безопасности опасных производственных объектов, на которых используются подъемные сооружения»; требований пожарной безопасности при проведении строительно-монтажных работ «О противопожарном режиме в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390.

Проектом организации строительства на стройгенплане определены:

- расположение коммуникаций, пересекаемых и идущих в одном коридоре проектируемых участков коммуникаций и их охранные зоны;

- границы и параметры отвода земли;

- постоянные и временные автодороги для транспортирования

необходимого оборудования, материалов и конструкций;

- расположение временных зданий и сооружений;
- места для временных площадок складирования минерального и плодородного грунта;
- постоянные и временные проезды через действующие коммуникации;
- площадка для размещения бытовых вагончиков;
- площадка стоянки техники;
- основные направления движения строительных машин и механизмов.

Разработаны меры по охране труда, безопасности населения, благоустройству территории и охране окружающей среды, контролю качества строительных и монтажных работ, конструкций, материалов и оборудования, организации службы геодезического и лабораторного контроля.

В качестве основного грузоподъемного и монтажного механизма принят автокран КС-6473 (или аналогичный)

Продолжительность строительства объекта: 1-й этап – дома № 10 и № 11.

- подготовительный период – 2 месяца;
- дом № 10 - 3-17 месяц;
- дом № 11 - 5-19 месяц;

Итого продолжительность 1-го этапа – 19 месяцев.

- 2-й этап – дом № 12:
- подготовительный период – 2 месяц;
- основные работы - 2- 16 месяц.

Итого продолжительность 1-го этапа – 16 месяцев.

Работы 2-го этапа планируется начать на заключительном этапе работ 1-го этапа.

Общая продолжительность строительства - 35 месяцев.

Работы планируются производить в одну смену. Общая численность работающих на стройплощадке составляет 80 человек.

Остальные решения по разделу - без изменений, в соответствии с ранее полученными заключениями экспертизы.

4.2.2.11. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Перечень мероприятий по охране окружающей среды», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировка раздела не предусмотрена.

4.2.2.12. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировка раздела не предусмотрена.

4.2.2.13. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировка раздела не предусмотрена.

4.2.2.14. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировка раздела не предусмотрена.

4.2.2.15. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировка раздела не предусмотрена.

4.2.2.16. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту объекта капитального строительства, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого объекта, а также в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции многоквартирного дома сведения об объеме и составе указанных работ.

Основные проектные решения, принятые в разделе «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту объекта капитального строительства, необходимых для обеспечения

безопасной эксплуатации такого объекта, а также в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции многоквартирного дома сведения об объеме и составе указанных работ», получили положительное заключение экспертизы.

Корректировка раздела не предусмотрена.

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

Оперативные изменения в процессе проведения экспертизы в проектную документацию не вносились.

V. Выводы по результатам рассмотрения

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

Экспертиза результатов инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических изысканий проведена при рассмотрении первоначально представленной документации на строительство объекта «Жилые дома поз. № 10, 11, 12, Московская область, городской округ Лосино-Петровский, п. Биокомбината» (положительное заключение № 50-2-1-3-013927-2020 от 23.04.2020 г., выданное ООО «ЦЭР Консалт»).

5.2. Выводы в отношении технической части проектной документации

5.2.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям по объекту: «Строительство трех 12-14-этажных жилых домов (№№10,11 и 12 по ППТ) по адресу: Московская область, городской округ Лосино-Петровский, пос. Биокомбината», ШИФР ГКП-ИГИ-158-19, ООО «Геодезическая Компания ПРОФИЛЬ», 2019 г.

Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации объекта: «Жилые дома поз. №№10,11,12, Московская область, г.о. Лосино-Петровский, п. Биокомбината», 4014-ИГИ, ЗАО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ», г. Щелково, 2019 г.

Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям на участках строительства жилых домов в п. Биокомбината г.о. Лосино-Петровский Московской области с кадастровыми номерами 50:14:0030502:1259, 50:14:0030502:1263, 50:14:0030502:1264 1 очередь

строительства: дома №№10,11,12, ООО «ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ АССОЦИАЦИЯ», г. Щёлково, 2019 г.

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

Представленная на экспертизу проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий.

5.2.2.1. Раздел «Пояснительная записка» соответствует требованиям к содержанию раздела.

5.2.2.2. Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

5.2.2.3. Раздел «Архитектурные решения» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

5.2.2.4. Раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

5.2.2.5. Подраздел «Система водоотведения» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию подраздела.

5.2.2.6. Раздел «Проект организации строительства» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

5.3. Общие выводы

Проектная документация на объект строительства «Жилые дома поз. № 10, 11, 12, Московская область, городской округ Лосино-Петровский, п. Биокомбината» соответствует результатам инженерных изысканий, требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию разделов.

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

Разделы: Схема планировочной организации земельного участка,
Архитектурные решения, Проект организации строительства
Ведущий эксперт

(Квалификационный аттестат по направлению деятельности

5. Схемы планировочной организации земельных участков
№ МС-Э-23-5-12127

срок действия с 01.07.2019 по 01.07.2024

Квалификационный аттестат по направлению деятельности

6. Объемно-планировочные и архитектурные решения
№ МС-Э-46-6-11205

срок действия с 21.08.2018 по 21.08.2023

12. Организация строительства

№ МС-Э-24-12-12135

срок действия с 09.07.2019 по 09.07.2024)

Акулова Людмила Александровна

Разделы: Пояснительная записка, Конструктивные и объемно-планировочные
решения

Ведущий эксперт

(Квалификационный аттестат по направлению деятельности

2.1.3 Конструктивные решения

№ МС-Э-1-2-2365

срок действия с 25.03.2014 по 25.03.2024)

Мурдасова Оксана Ивановна

Подразделы: Система водоотведения

Ведущий эксперт

(Квалификационный аттестат по направлению деятельности

13. Системы водоснабжения и водоотведения

№ МС-Э-59-13-11442

срок действия с 09.11.2018 по 09.11.2023)

Курдюмова Светлана Васильевна
