

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ

(ООО «ЭкспертПроектСервис»)

Свидетельство об аккредитации
на право проведения негосударственной экспертизы

№ РОСС RU.0001.610106

№ РОСС RU.0001.610251

140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Амет-Хан Султана, д. 33
тел.: +7 (495) 649-71-59, эл. почта: info@exp-pser.ru, сайт: www.exp-pser.ru

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального
директора



А.Г. Брюков

26 июня 2015 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 2 – 1 – 1 – 0107 – 15

Объект капитального строительства

Застройка микрорайона «Новое Нахабино» 2-й и 3-й очереди строительства,
жилые дома №№ 48, 49, 50, 51 (3-й пусковой комплекс) по адресу: Московская
область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, вблизи д. Черная
(корректировка фундаментов жилых домов №№ 49, 50, 51)

Объект негосударственной экспертизы

проектная документация без сметы

А. Общие положения

Основание для проведения негосударственной экспертизы – договор от 05.05.2015 г. № 2015-05-01-Э.

Заявитель, заказчик, застройщик – АО «ЛСР. Недвижимость-М», 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 16.

Источник финансирования – средства застройщика.

Б. Основания и исходные данные для корректировки проектной документации:

задание на корректировку проектной документации по объекту капитального строительства «Застройка микрорайона «Новое Нахабино» 2-й и 3-й очереди строительства, жилые дома №№ 48, 49, 50, 51 (3-й пусковой комплекс) по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, вблизи д. Черная (корректировка фундаментов жилых домов №№ 49, 50, 51)», утвержденное заказчиком в 2015 году.

Основания и исходные данные для выполнения инженерных изысканий и подготовки первоначально разработанной проектной документации

проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации Истринского муниципального района Московской области от 12.02.2013 г. № 395/2;

градостроительный план земельного участка № RU 505043102006001-000001146, утвержденный постановлением главы Истринского муниципального района Московской области от 13.02.2013 г. № 411/2;

постановление главы Истринского муниципального района Московской области от 12.02.2013 г. № 395/2 «Об утверждении ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М» проекта планировки территории семи земельных участков под жилищное строительство, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, с.п. Павло-Слободское, вблизи д. Черная»;

задание на разработку проектной документации «Застройка микрорайона «Новое Нахабино» 2-й и 3-й очереди строительства по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, вблизи д. Черная (3-й пусковой комплекс – четырнадцать жилых домов), дома №№ 48, 49, 50, 51», утвержденное заказчиком в 2012 году;

задания на выполнение НИ ООО «ГРАУНД ЛТД» инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий, утвержденные заказчиком в 2011 - 2012 годах;

задание на выполнение АНО «НИЭС» инженерно-экологических изысканий, утвержденное заказчиком в 2012 году.

В. Описание рассмотренной документации (сведения приведены справочно)

1. Участок строительства

Отведенный под строительство 3-го пускового комплекса (для размещения 14-ти жилых домов) земельный участок, площадью 8,0803 га входит в состав земельного участка общей площадью 29,046 га, который состоит из 7-ми смежных земельных участков, принадлежащих ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М» на основании свидетельств о государственной регистрации права, выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 29.11.2012 г.:

- 50-АДН 712900, площадью 1,8667 га (кадастровый № 50:08:050204:24);
- 50-АДН 712901, площадью 10,149 га (кадастровый № 50:08:050204:25);
- 50-АДН 712902, площадью 14,2169 га (кадастровый № 50:08:050204:26);
- 50-АДН 712903, площадью 1,9956 га (кадастровый № 50:08:050204:35);
- 50-АДН 712897, площадью 0,1750 га (кадастровый № 50:08:050204:36);
- 50-АДН 712899, площадью 0,6430 га (кадастровый № 50:08:050204:37);
- 50-АДН 712898, площадью 0,1340 га (кадастровый № 50:08:050204:39).

Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – под жилищное строительство.

Участок расположен в северо-восточной части с.п. Павло-Слободское, вблизи деревни Черная и граничит:

с севера, востока и юга - с проектируемым внутриквартальным проездом и далее с проектируемой жилой застройкой;

с запада – с территорией жилой застройки микрорайона «Новое Нахабино (2-ой пусковой комплекс).

Участок свободен от строений, инженерных коммуникаций и древесно-кустарниковой растительности.

Участок строительства находится вне зоны влияния памятников историко-культурного наследия и не оказывает влияния на территорию охраняемого ландшафта. Памятников природы, культуры и архитектуры на участках и прилегающей территории нет.

ГПЗУ установлены следующие требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке:

основной вид разрешенного использования земельного участка – под жилищное строительство;

условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельного участка – не установлены;

площадь земельного участка – 29,046 га;

предельное количество этажей – 5 (включая мансарду), предельная высота зданий, строений, сооружений - не установлены; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

На чертеже ГПЗУ не содержится сведений о наличии на территории земельного участка:

зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

ограничений по использованию земельного участка для заявленных целей и зон с особыми условиями использования территорий (в том числе, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, зон с повышенным уровнем авиационного шума, иных зон);

зон действия публичных сервитутов.

В ходе проведения экспертизы:

материалы проекта дополнены утвержденным заказчиком заданием на корректировку проекта.

2. Описание результатов инженерных изысканий

Инженерные изыскания под площадку жилого комплекса были рассмотрены ГАУ МО

«Мособлгосэкспертиза» с выдачей положительного заключения от 10.09.2013 г. № 50-1-1-1217-13. Сведения об инженерных изысканиях в данном заключении приведены справочно.

2.1 Инженерно-геодезические изыскания выполнены в апреле-мае 2011 года. Общая площадь съемки – 37,8 га. В качестве исходных пунктов для создания планово-высотной опорной геодезической сети были приняты два пункта ОГС г. Нахабино: пир., 2 кл.; сигн., 1 кл. Координаты и высоты пунктов были получены в отделе ГИК Управления Росреестра по Московской области.

Планово – высотное съемочное обоснование выполнялось методом проложения тахеометрических ходов от пунктов ОГС. Угловые и линейные измерения выполнялись электронным тахеометром Trimble 3305DR № 604466 А. Тригонометрическое нивелирование выполнено электронным тахеометром с измерением превышений в прямом и обратном направлениях. Пункты ОГС г. Нахабино используются как строительные репера.

Система координат – местная, система высот – Балтийская.

По результатам изысканий составлен топографический план в масштабе 1:500 с высотой сечения рельефа 0,5 м. Наземные и подземные инженерные коммуникации нанесены на топографический план по данным ранее выполненных топосъемок с использованием исполнительных съемок, согласованных эксплуатирующими организациями.

Рельеф участка спокойный, с абсолютными отметками поверхности в пределах от 178,04 м до 184,88 м.

2.2 Инженерно-геологические изыскания выполнены в январе-апреле 2013 года.

Под контуром проектируемых жилых домов №№ 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51 пробурено 46 скважин глубиной 17,0 м каждая.

По литолого-генетическим признакам на участке выделены инженерно-геологические элементы (ИГЭ) с расчетными значениями ($\alpha=0,85$) физико-механических характеристик грунтов:

№№ ИГЭ	Наименование грунтов	Характеристика грунтов			
		Модуль деформации E, МПа	Плотность грунта ρ , г/см ³	Удельное сцепление C, кПа	Угол внутр. трения ϕ , град.
1	Насыпной грунт. Мощность слоя 0,2-0,7 м.	$R_0 = 100$ кПа			
9	Суглинок полутвердый, тугопластичный, интервалами супеси пластичные. Мощность слоя 3,4-5,7 м.	19	2,03	29	18
2	Суглинок полутвердый и твердый. Мощность слоя 0,8-6,8 м.	33	2,21	41	33
3	Суглинок тугопластичный, реже мягкопластичный. Мощность слоя 0,9-9,7 м.	20	2,17	21	18
4	Песок мелкий, средней плотности. Мощность слоя 0,5-9,7 м.	22	1,68	2	32
5	Песок мелкий, средней плотности, местами пылеватые. Мощность слоя 0,6-9,2 м.	25	1,88	2	32
5а	Песок мелкий, плотный, местами пылеватый. Мощность слоя 0,9-8,7 м.	34	1,83	5	35
6	Песок средней крупности и крупный средней плотности. Мощность слоя 0,4-8,3 м.	26	1,69	2	32
6а	Песок средней крупности и крупный, плотный. Мощность слоя 0,4-11,3 м.	39	2,05	2	36
7	Суглинок полутвердый и твердый, интервалами	27	2,20	37	20

	супеси пластичные. Мощность слоя 1,7-12,0 м.				
8	Песок средней крупности и крупный, плотный. Мощность слоя 3,4-11,9 м.	45	2,05	2	40

Подземные воды вскрыты на глубине 10,80 – 4,00 м (абсолютные отм. 163,28 – 174,08 м). Водовмещающими грунтами служат пески. Воды безнапорные. Нижним водоупором служат суглинки.

Площадка потенциально неподтопляемая.

Подземные воды слабоагрессивны к бетонам марки W4 и железобетонным конструкциям; коррозионная агрессивность вод: к алюминиевой и свинцовой оболочке кабелей и к углеродистой стали - высокая.

Коррозионная агрессивность грунтов по отношению к углеродистой стали, алюминию и свинцу - высокая, к конструкциям из железобетона – слабоагрессивны.

Грунты, расположенные в зоне сезонного промерзания, относятся: ИГЭ-1, 2, 3, 4, 5, 5а, 9 - к сильнопучинистым, ИГЭ-6 и ИГЭ-6а (пески) относятся к непучинистым. Нормативная глубина сезонного промерзания, насыпных и суглинистых грунтов - 1,40 м.

Проявлений неблагоприятных физико-геологических процессов на площадке не установлено.

По инженерно-геологическим условиям площадка относится ко II-ой категории сложности.

2.3 Инженерно-экологические изыскания выполнены в январе 2013 года.

В отчете содержатся следующие выводы:

- в ходе полного радиометрического обследования территории (гамма-излучения, удельной активности ЕРН в почве, значений плотности потока радона) установлено, что радиационная обстановка отвечает требованиям НРБ-99/2009, ОСПОРБ-99/2010, СП 2.6.1.1292-03;

- содержание в почве тяжелых металлов, мышьяка, нефтепродуктов и 3,4-бенз(а)пирена в пробах не превышает ПДК (ОДК), почва по санитарно-химическим показателям относится к категории «допустимая»;

- на основании результатов санитарно-бактериологического обследования определена категория загрязнения «чистая»;

- на основании результатов санитарно-паразитологического обследования определена категория загрязнения «чистая».

Рекомендации по использованию почв и грунтов: можно использовать в строительстве без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

3. Описание технической части проектной документации

Первоначально представленная проектная документация на объект капитального строительства «Застройка микрорайона «Новое Нахабино» 2-й и 3-й очереди строительства, жилые дома №№ 48, 49, 50, 51 (3-й пусковой комплекс) по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, вблизи д. Черная» была рассмотрена ООО «ЭкспертПроектСервис» с выдачей положительного заключения от 23.09.2013 г. № 2-1-1-0024-13.

Корректировкой проектной документации предусматривается изменение типа фундаментов жилых домов №№ 49, 50, 51 с сохранением объемно-планировочных решений, с внесением соответствующих изменений в разделы «Пояснительная записка» и «Конструктивные решения».

Разделы проектной документации «Схема планировочной организации земельного участка», «Архитектурные решения», «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений», «Перечень мероприятий по охране окружающей среды», «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности», «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов», «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, и сооружений приборами учета использования энергетических ресурсов», «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» оставлены без изменений.

3.1 Перечень документации, представленной на экспертизу

Откорректированная проектная документация, разработанная в 2015 году ООО «ЛСР. Строительство-М», 109052, г. Москва, ул. Новохоловская, д. 89, стр. 3 (свидетельство о допуске от 07.06.2013 г. № 0101.9-2010-7726551032-П-30, выданное саморегулируемой организацией НП «Межрегиональный Союз Проектировщиков», регистрационный номер в реестре СРО–П-030-28092009), в составе:

раздел 1. Пояснительная записка;

раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения.

В ходе проведения экспертизы:

обращено внимание заказчика, что изменения и дополнения, выполненные в ходе экспертизы, необходимо внести во все экземпляры проектной документации.

3.2 Схема планировочной организации земельного участка (решения приведены справочно)

Решения по организации участка приняты на основании проекта планировки территории и градостроительного плана земельного участка.

В соответствии с решениями проекта планировки, строительство 14 жилых домов микрорайона «Новое Нахабино» (поз. №№ 36, 37, 39, 40-44, 46-51) предусматривается в составе 3-ей очереди строительства.

На отведенном под строительство земельном участке размещаются 14 жилых домов, в т.ч. 4-х этажные многосекционные жилые дома №№ 48, 49, 50, 51.

Расчетное количество жителей домов №№ 48, 49, 50, 51 – 434 чел. (из расчета 35,0 м² общей площади квартиры на человека, в соответствии с заданием на проектирование).

Подъезд к жилым домам осуществляется с проектируемого проезда. Конструкция дорожной одежды проезда и подъездов запроектирована из расчетной нагрузки от пожарных машин.

Жилые дома №№ 48, 49, 50, 51 располагаются на общей с жилыми домами №№ 36, 37, 39-44, 46, 47 придомовой территории, на которой в качестве благоустройства предусматривается размещение открытых площадок: для игр детей дошкольного возраста площадью 1475 м²; для занятий физкультурой S=3485 м²; для отдыха взрослого населения S= 340 м²; для установки мусоросборников на 14 контейнеров; автостоянок для временного хранения автомобилей – 86 м/мест, для постоянного хранения – 371 м/место.

Дополнительные машиноместа для постоянного хранения автомобилей в количестве 71 м/места, в соответствии с проектом планировки, предусматривается в гараже на 300 м/мест, выполняемым отдельным проектом, строительство которого увязано со сроками сдачи жилых домов 3-ей очереди строительства в эксплуатацию.

В разделе приведены сведения о том, что в соответствии с утвержденным проектом планировки жители проектируемой жилой застройки обеспечены проектируемыми и существующими объектами социально-бытового назначения:

ДОУ на 185 мест;

школой на 550 мест;

поликлиникой, находящейся в шаговой доступности п. Нахабино по ул. Институтская, д. 9а, микрорайона «Новое Нахабино».

Разработано обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту.

Озеленение участка решено посадкой деревьев разных пород и кустарников, устройством цветников, посевом газонов.

Организация рельефа запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотной привязки здания.

Основные технические показатели земельного участка в границах проектирования:

Наименование показателя	Ед. изм.	Численное значение
Площадь участка	м ²	80830,0
Площадь застройки	м ²	17284,0
Площадь озеленения	м ²	17756,0
Площадь покрытий	м ²	45790,0

3.3 Архитектурные решения (приведены справочно, для жилых домов №№ 49, 50, 51)

Жилой дом № 49 - 4-х этажное пятисекционное здание с подвалом, сложной в плане формы, максимальными размерами в осях 64,63x73,88 м.

Жилые дома №№ 50, 51 - 4-х этажные четырехсекционные здания с подвалом, сложной в плане формы, максимальными размерами в осях 59,74x51,16 м.

Высота жилых домов от планировочной отметки земли: до низа оконного проема верхнего жилого этажа – 9,9 м; до верха ограждающих конструкций – 13,49 м.

За относительную отметку 0,000 жилых домов №№ 49, 50, 51, принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютным отметкам 178,65 м; 177,35 м; 177,60 м, соответственно.

Высота этажей: подвала – 2,5 м; 1-3-го – 3,0 м; 4-го – 2,7 м (от пола до потолка).

В жилых домах с 1-го по 4-й этаж располагаются квартиры.

Состав помещений и площади квартир приняты в соответствии с заданием на проектирование. Задание на проектирование не содержало требований по размещению в жилом доме квартир для семей с инвалидами, пользующимися креслами-колясками.

Основные технические показатели:

Наименование показателя	Ед. изм.	Численное значение		
		дом № 49	дом № 50	дом № 51
Количество квартир, в т.ч.:		87	66	66
однокомнатных		35	26	26
двухкомнатных	шт.	35	22	22
трехкомнатных		17	18	18
Общая площадь квартир	м ²	4802,63	3794,72	3794,72
Строительный объем, в т. ч.:		32143,96	25305,62	25305,62
подземной части	м ³	8035,99	6326,40	6326,40

3.4 Конструктивные решения (в части корректировки)

Уровень ответственности – нормальный.

Конструктивная схема – бескаркасная.

Пространственная жесткость и устойчивость обеспечивается совместной работой несущих продольных и поперечных внутренних стен, жестких дисков перекрытий и покрытия.

Расчет на устойчивость, прочность, пространственную неизменяемость зданий в целом, а также отдельных конструктивных сборных элементов с узлами крепления, в т.ч. на защиту здания от прогрессирующего обрушения, выполнен с применением программного комплекса «ЛИРА» сертификат соответствия № РОСС RU.СП15.Н00669, срок действия по 14.01.2016 г.).

Фундаменты – монолитный железобетонный ленточный ростверк основным сечением 600х400(h) м из бетона класса В25, марок W6, F75 по подготовке толщиной 100 мм из бетона класса В7,5 на свайном основании. Относительная отметка подошвы ростверка – «-2,900» м.

Сваи – забивные, по серии 1.011.1-10, вып. 1, сечением 300х300 мм длиной 7,0 м из бетона класса В20, марок W4, F100. Расчетная нагрузка на сваю – 30,0 т. Несущая способность свай (полученная в результате полевых испытаний, с коэффициентом надежности по грунту 1,25): для жилого дома № 49 – от 41,73 т до 82,97 т; для жилого дома № 50 – от 29,4 т до 52,38 т; для жилого дома № 51 – от 31,62 т до 52,19 т.

Остальные конструктивные решения остались без изменения и в данном заключении не приводятся.

В ходе проведения экспертизы:

материалы проекта дополнены результатами динамических испытаний свай;

обращено внимание на то, что при строительстве объекта заказчик и подрядные строительные организации обязаны применять только сертифицированную строительную продукцию и оборудование. Применение материалов, в том числе отделочных, конструкций, изделий и оборудования без наличия соответствующих сертификатов соответствия не допустимо.

3.5 Сведения об инженерном оборудовании и сетях инженерно-технического обеспечения

В ходе корректировки представленной проектной документации ранее рассмотренного объекта капитального строительства «Застройка микрорайона «Новое Нахабино» 2-й и 3-й очереди строительства, жилые дома №№ 48, 49, 50, 51 (3-й пусковой комплекс) по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, вблизи д. Черная (положительное заключение ООО «ЭкспертПроектСервис» от 23.09.2013 г. № 2-1-1-0024-13) решения, принятые по инженерному обеспечению данного объекта и соответствующие нагрузки, остаются без изменения.

3.6 Сведения о согласовании проектной документации

Имеется заверение проектной организации, подписанное главным инженером проекта Рогизным О.И., о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Г. Выводы по результатам рассмотрения

Проектная документация на объект капитального строительства «Застройка микрорайона «Новое Нахабино» 2-й и 3-й очереди строительства, жилые дома №№ 48, 49, 50, 51 (3-й пусковой комплекс) по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, вблизи д. Черная (корректировка фундаментов жилых домов №№ 49, 50, 51)», соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию разделов проектной документации.

Заместитель генерального директора

2.1.2 Объемно-планировочные и архитектурные решения

Квалификационный аттестат № ГС-Э-2-2-0022, срок действия по 18.10.2017 г.

3.1 Организация экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий

Квалификационный аттестат № МС-Э-82-3-4527, срок действия по 22.10.2019 г.

А.Г. Брюков

Главный специалист

2.1 Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения,

планировочная организация земельного участка, организация строительства

Квалификационный аттестат № ГС-Э-23-2-0499, срок действия по 13.12.2017 г.

В.Д. Акридин



ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО И
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ

[Handwritten signature]

Листа (ов)