

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СмолГеоТехПроект»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «СмолГеоТехПроект»

Г. М. Володарский

«22» августа 2017 г.



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 7 | — | 2 | — | 1 | — | 2 | — | 0 | 0 | 5 | 1 | — | 1 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Многоквартирный жилой дом  
со встроенными объектами обслуживания и детским садом на 60 мест  
по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Деловая  
(участок № 2 лоты 5, 8, 9)

ОБЪЕКТ ЭКСПЕРТИЗЫ

Проектная документация



## 1 Общие положения

1.1 Основания для проведения экспертизы (перечень поданных документов, реквизиты договора о проведении экспертизы).

Договор возмездного оказания услуг по проведению повторной негосударственной экспертизы № 88 от 08.06.2017 г, письмо ООО «СтройДом» исх. №230 от 02.11.2017 г. об исправлении технических ошибок в ТЭП по объекту капитального строительства.

1.2 Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации

Проектная документация «Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания и детским садом на 60 мест по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Деловая (участок № 2 лоты 5, 8, 9)» в следующем составе:

| Обозначение | Наименование                                                 |
|-------------|--------------------------------------------------------------|
| 031-ПЗ      | Раздел 1. Пояснительная записка                              |
| 031-ПЗУ     | Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка |
| 031-АР      | Раздел 3. Архитектурные решения                              |
|             | Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения     |
| 031-КР1     | Част 1. Объемно-планировочные решения                        |
| 031-КР2     | Часть 2. Конструктивные решения                              |

1.3 Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства

Признаки идентификации объекта приняты в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Ст. 4.

Идентификационными признаками объекта капитального являются следующие:

- 1) Назначение – не производственное.
- 2) Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не относится.
- 3) Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – отсутствует.
- 4) Принадлежность к опасным производственным объектам – не относится.
- 5) Пожарная и взрывопожарная опасность
  - степень огнестойкости здания – II;
  - класс конструктивной пожарной опасности – С0.
- 6) Наличие помещений с постоянным пребыванием людей – имеются.
- 7) Уровень ответственности – нормальный.

Представленная на повторную экспертизу проектная документация является корректировкой проектной документации по объекту капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания и детским садом на 60 мест по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Деловая (участок № 2 лоты 5, 8, 9)», получившей положительное заключение экспертизы № 2-1-1-0921-14 от 29.12.2014 г., выданное ООО «Строительная Экспертиза» (г. Москва).



Технико-экономические показатели с изменениями, согласно письму ООО «СтройДом» исх. №230 от 02.11.2017 г.:

| Наименование показателей                                        | Единицы измерения                | Значения показателей  |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Количество этажей                                               | шт.                              | 13                    |
| Площадь застройки                                               | м <sup>2</sup>                   | 2 535,80              |
| Площадь участка (в границах межевания)                          | м <sup>2</sup>                   | 6 710,00              |
| Общая площадь здания                                            | м <sup>2</sup>                   | 24 753,90             |
| Строительный объем здания                                       | м <sup>3</sup>                   | 91 612,47             |
| Строительный объем ниже отм. ±0,000,<br>в том числе автостоянка | м <sup>3</sup><br>м <sup>3</sup> | 19 463,24<br>9 617,85 |
| Строительный объем выше отм. ±0,000                             | м <sup>3</sup>                   | 72 149,23             |
| Жилой дом                                                       |                                  |                       |
| Количество квартир,<br>в том числе:                             |                                  | 220                   |
| однокомнатных (38,4%)                                           | шт.                              | 78                    |
| двухкомнатных (40,5%)                                           |                                  | 102                   |
| трехкомнатных (21,1%)                                           |                                  | 40                    |
| Площадь жилого здания                                           | м <sup>2</sup>                   | 18 950,70             |
| Общая площадь квартир                                           | м <sup>2</sup>                   | 12 887,60             |
| Площадь квартир                                                 | м <sup>2</sup>                   | 12 411,32             |
| Жилая площадь                                                   |                                  | 6 601,24              |
| Площадь квартир:                                                |                                  |                       |
| 1-комнатные (общая площадь)                                     | м <sup>2</sup>                   | 3 390,78              |
| 2-комнатные (общая площадь)                                     |                                  | 6 296,51              |
| 3-комнатные (общая площадь)                                     |                                  | 3 200,31              |
| Детский сад на 60 мест                                          |                                  |                       |
| Расчетная площадь                                               | м <sup>2</sup>                   | 905,60                |
| Полезная площадь                                                | м <sup>2</sup>                   | 1 127,30              |
| Общая площадь                                                   | м <sup>2</sup>                   | 1 878,40              |
| Встроенные помещения общественного назначения (офисы)           |                                  |                       |
| Общая (полезная площадь)                                        | м <sup>2</sup>                   | 811,80                |
| Расчетная площадь                                               | м <sup>2</sup>                   | 732,91                |
| Подземная автостоянка                                           |                                  |                       |
| Общая площадь автостоянки                                       | м <sup>2</sup>                   | 3 113,00              |
| Полезная площадь автостоянки                                    | м <sup>2</sup>                   | 2 817,00              |
| Расчетная площадь автостоянки                                   | м <sup>2</sup>                   | 2 817,00              |
| Количество машиномест в автостоянке                             | шт.                              | 87                    |
| Технические этажи                                               |                                  |                       |
| Общая площадь технического подвала                              | м <sup>2</sup>                   | 1 948,90              |
| Общая площадь технического чердака                              | м <sup>2</sup>                   | 1 854,77              |

*1.4 Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства*

Вид объекта капитального строительства, согласно Постановлению Правительства № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» – не производственного назначения.

*1.5 Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания*

ООО «Энергостройсервис-А», директор Майоров В. В., г. Смоленск, п. Красный бор, НУ «Санаторий «Красный Бор», свидетельство СРО № 0097-2017-6730044890-П-7 от 28.02.2017 г.



1.6 Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заявитель – ООО «СтройДом», директор Михеева Наталья Сергеевна, г. Смоленск, пер. Ново-Киевский, д. 4Б.

1.7 Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, заказчика (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком)

Договор генерального подряда № ДС-ГД/210 «Г» от 25 августа 2016 года между ООО «Арсенал» и ООО «СтройДом».

1.8 Реквизиты (номер, дата выдачи) заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы

Не требуется.

1.9 Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства

Собственные средства.

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

Иных сведений нет.

## **2 Основания для разработки проектной документации**

2.1 Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации (если проектная документация разрабатывалась на основании договора)

Задание на разработку корректировки проектной документации, утвержденное Заказчиком.

2.2 Сведения о документации по планировке территории (градостроительный план земельного участка, проект планировки территории, проект межевания территории), о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Градостроительный план земельного участка № RU523030003582, утвержденный приказом директора департамента градостроительной деятельности и развития территории Нижегородской области от 14.09.2015 № 05-09-1377ГП (с изменениями от 05.10.2015 №05-09-1502ГП).

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

Не требуется.

2.4 Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования

Инженерные изыскания получили положительное заключение экспертизы № 1-1-1-0856-14 от 15.12.2014 г., выданное ООО «Строительная Экспертиза» (г. Москва).



### **3 Описание рассмотренной документации (материалов)**

#### *3.1 Описание технической части проектной документации*

##### *3.1.1 Перечень рассмотренных разделов проектной документации*

Раздел 1. Пояснительная записка.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

Раздел 3. Архитектурные решения.

Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения:

##### *3.1.2 Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов*

###### *Раздел 1* Пояснительная записка

Проектная документация разработана на основании задания на проектирование, утвержденного заказчиком. Корректировка выполнена путем выпуска дополнительных томов соответствующих разделов, которые дополняют ранее разработанные разделы.

В пояснительную записку внесены следующие изменения:

- откорректированы технико-экономические показатели по объекту.

###### *Раздел 2* Схема планировочной организации земельного участка

Раздел имеет следующую структуру:

*Текстовая часть*

*Графическая часть*

Основными решениями по разделу являются следующие:

Изменения в разделе проектной документации затронули размещение въезда в подземную парковку и эвакуационный выход из нее. Прочие решения не изменились, описательную часть по разделу смотреть в положительном заключении экспертизы № 2-1-1-0921-14 от 29.12.2014 г., выданном ООО «Строительная Экспертиза» (г. Москва).

###### *Раздел 3* Архитектурные решения

Раздел имеет следующую структуру:

*Текстовая часть*

*Графическая часть*

Основными решениями по разделу являются следующие:

Корректировка не предполагает изменения функциональной организации объекта капитального строительства.

В раздел внесены следующие изменения:

1. *Подземная автостоянка* – одноуровневая. После уменьшения геометрических размеров и перепланировки увеличилось количество машино-мест на стоянке на 1 машино-место, до 87. Въезд по изолированной однопутной рампе предусмотрен с нормативным углом поворота. Автостоянка обеспечена расчетным количеством эвакуационных выходов. Конструкция кровли автостоянки выполнена с учетом размещения на ней площадок отдыха с установкой малых архитектурных форм и оборудования, проездов и тротуаров.



2. Помещения офисного назначения запроектированы в цокольном этаже на отм. -3,300 в блок-секциях № 1, № 2 и № 3. В процессе корректировки увеличилась расчетная площадь офисных помещений.

3. Встроенно-пристроенный детский сад – с учетом перепадов высот рельефа изменена отметка уровня второго этажа детского сада с отм. -0,600 на -0,300 без изменения высоты этажа.

4. Жилой дом – На основании письма № 33-02-6650/16/Ж от 28.10.2016 г. первого заместителя главы администрации Нижегородского района г. Нижнего Новгорода исключен мусоропровод во всех 4-х блок-секциях, ранее предусмотренных в лестнично-лифтовом узле. Проектом предусмотрены люки на лоджиях с отм. +3,000 и выше, для аварийной эвакуации с вышележащих этажей блок-секций № 2 и 3. В связи с изменениями отметок уровней пола в детском саду, уровень первого жилого этажа в блок-секции № 4 принят выше на 0,3 м. Для беспрепятственного доступа инвалидов на колясках и МГН на уровень первого этажа жилой зоны, пандусы заменены на подъемные платформы с вертикальным перемещением (изготовитель «Могилевлифтмаш»).

Для отделки цоколя приняты керамогранитные плиты.

Прочие архитектурные решения не изменились, описательную часть по разделу смотреть в положительном заключении экспертизы № 2-1-1-0921-14 от 29.12.2014 г., выданном ООО «Строительная Экспертиза» (г. Москва).

*Раздел 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения*

Раздел имеет следующую структуру:

*Текстовая часть*

*Графическая часть*

В рамках корректировки конструктивных и объемно-планировочных решений были внесены следующие:

*Основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, перекрытия)* запроектированы монолитные железобетонные из бетона класса В25.

*Сваи* – железобетонные забивные по серии 1.011.01-10 вып. 1 сечением 300×300 мм длиной 6,0; 8,0; 9,0 и 10,0 м.

*Фундаменты* – отдельно стоящие ростверки, армированные арматурой А400 и А240.

*Колонны* – монолитные железобетонные сечением 300×600, 300×1000 и 400×400 мм – в жилых секциях и 1000×200 мм – в подземной автостоянке. Колонны запроектированы из бетона класса по прочности В25, с армированием: вертикальная арматура Ø16-25 мм класса А400; поперечная арматура Ø8 мм класса А240.

*Лестничные марши* – из монолитного железобетона – бетон класса по прочности В25; арматура Ø14 мм класса А400.

*Лестничные площадки* – толщиной 200 мм из монолитного железобетона – бетон класса по прочности В25, арматура верхняя и нижняя Ø14 мм А400.

*Монолитные железобетонные плиты перекрытия* – толщиной 200 мм из бетона класса по прочности В25. Основное верхнее и нижнее армирование из арматуры Ø10, Ø12 и Ø14 мм класса А400; дополнительное армирование –



из арматуры Ø12-20 мм класса А400. Поперечное армирование – из арматуры Ø6 и Ø8 мм класса А240.

*Крыльца входов* – монолитными железобетонными из бетона класса В20.

Армирование фундамента, колонн, стен и плит перекрытий выполнено по расчету на прочность, деформации и раскрытие трещин в программе «STARK ES» версия 2017.

Прочие конструктивные и объемно-планировочные решения не изменились, описательную часть по разделу смотреть в положительном заключении экспертизы № 2-1-1-0921-14 от 29.12.2014 г., выданном ООО «Строительная Экспертиза» (г. Москва).

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

Замечания по разделам проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания и детским садом на 60 мест по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Деловая (участок № 2 лоты 5, 8, 9)», выявленные в процессе проведения экспертизы и изложенные в письме № 53э от 16.06.2017 г., были устранены.

#### **4 Выводы по результатам рассмотрения**

*4.1 Выводы в отношении технической части проектной документации*

*4.1.1 Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации*

*4.1.2 Выводы о соответствии или несоответствии в отношении технической части проектной документации*

Техническая часть рассмотренных разделов проектной документации соответствует требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий.

*4.2 Общие выводы*

Откорректированная проектная документация «Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания и детским садом на 60 мест по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Деловая (участок № 2 лоты 5, 8, 9)» в составе следующих разделов: «Пояснительная записка», «Схема планировочной организации земельного участка», «Архитектурные решения», «Конструктивные и объемно-планировочные решения», соответствует требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий.

Разделы проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания и детским садом на 60 мест по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Деловая (участок № 2 лоты 5, 8, 9)» рекомендуются к утверждению со следующими технико-экономическими характеристиками:



470 + T

| Наименование показателей                              | Единицы измерения | Значения показателей |
|-------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Количество этажей                                     | шт.               | 13                   |
| Площадь застройки                                     | м <sup>2</sup>    | 2 535,80             |
| Площадь участка (в границах межевания)                | м <sup>2</sup>    | 6 710,00             |
| Общая площадь здания                                  | м <sup>2</sup>    | 24 753,90            |
| Строительный объем здания                             | м <sup>3</sup>    | 91 612,47            |
| Строительный объем ниже отм. ±0,000,                  | м <sup>3</sup>    | 19 463,24            |
| в том числе автостоянка                               | м <sup>3</sup>    | 9 617,85             |
| Строительный объем выше отм. ±0,000                   | м <sup>3</sup>    | 72 149,23            |
| Жилой дом                                             |                   |                      |
| Количество квартир,                                   |                   | 220                  |
| в том числе:                                          |                   | 78                   |
| однокомнатных (38,4%)                                 | шт.               | 102                  |
| двухкомнатных (40,5%)                                 |                   | 40                   |
| трехкомнатных (21,1%)                                 |                   |                      |
| Площадь жилого здания                                 | м <sup>2</sup>    | 18 950,70            |
| Общая площадь квартир                                 | м <sup>2</sup>    | 12 887,60            |
| Площадь квартир                                       | м <sup>2</sup>    | 12 411,32            |
| Жилая площадь                                         |                   | 6 601,24             |
| Площадь квартир:                                      |                   |                      |
| 1-комнатные (общая площадь)                           | м <sup>2</sup>    | 3 390,78             |
| 2-комнатные (общая площадь)                           |                   | 6 296,51             |
| 3-комнатные (общая площадь)                           |                   | 3 200,31             |
| Детский сад на 60 мест                                |                   |                      |
| Расчетная площадь                                     | м <sup>2</sup>    | 905,60               |
| Полезная площадь                                      | м <sup>2</sup>    | 1 127,30             |
| Общая площадь                                         | м <sup>2</sup>    | 1 878,40             |
| Встроенные помещения общественного назначения (офисы) |                   |                      |
| Общая (полезная площадь)                              | м <sup>2</sup>    | 811,80               |
| Расчетная площадь                                     | м <sup>2</sup>    | 732,91               |
| Подземная автостоянка                                 |                   |                      |
| Общая площадь автостоянки                             | м <sup>2</sup>    | 3 113,00             |
| Полезная площадь автостоянки                          | м <sup>2</sup>    | 2 817,00             |
| Расчетная площадь автостоянки                         | м <sup>2</sup>    | 2 817,00             |
| Количество машиномест в автостоянке                   | шт.               | 87                   |
| Технические этажи                                     |                   |                      |
| Общая площадь технического подвала                    | м <sup>2</sup>    | 1 948,90             |
| Общая площадь технического чердака                    | м <sup>2</sup>    | 1 854,77             |

Заместитель генерального директора –  
начальник отдела негосударственной экспертизы

2.1 Объемно-планировочные, архитектурные и  
конструктивные решения, планировочная  
организация земельного участка, организация  
строительства (ГС-Э-29-2-1228),

3.1 Организация экспертизы проектной  
документации и (или) результатов  
инженерных изысканий (ГС-Э-6-3-0190)

Ляшенко  
Геннадий Петрович

(подпись)

19391





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

РОСАККРЕДИТАЦИЯ

0001119

## СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации  
и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ РОСС RU.0001.610130  
(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0001119  
(учетный номер бланка)

КОПИЯ ВЕРНА

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «СмолGeoTexПроектТ»  
(полное и (в случае, если имеется)

(ООО «СмолGeoTexПроектТ») ОГРН 1116732013859  
(сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

Генеральный директор  
ООО «СмолGeoTexПроектТ»

Володарский Г.М.

место нахождения 214014, Смоленская обл., г. Смоленск, переулок Запольный, д. 4, кв. 25  
(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 28 июня 2013 г. по 28 июня 2018 г.

Руководитель (заместитель Руководителя)  
органа по аккредитации

М.П.

А.Г. Литвак

(подпись)

РОСАККРЕДИТАЦИЯ

09 ФЕВ 2017



В настоящем заключении  
пронумеровано, прошнуровано и  
скреплено печатью

\_\_\_\_\_ листов  
Заместитель генерального директора,  
начальник отдела  
негосударственной экспертизы

\_\_\_\_\_ Ляшенко Г. П.