



ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
МСиЖКХ НСО

Государственное бюджетное учреждение Новосибирской области  
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ»  
(ГБУ НСО «ГВЭ НСО»)

630091, г.Новосибирск-91, Красный проспект,82 т.221-55-70, 221-50-31, 201-08-79, 221-56-08, 227-26-98(ф) E-mail: gosexpert@mail.ru



1  
УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор ГБУ НСО «ГВЭ НСО»

П.Н. Зиновьев  
04 марта 2013г

## ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 85-13

по проектной документации

«Многоквартирные жилые дома, многоуровневые автостоянки, трансформаторная подстанция  
и газовая котельная по ул.Хилокская в Ленинском районе.

V этап строительства.

Многоквартирный жилой дом №2 (по генплану)»  
(корректировка)

(дополнение к положительному заключению государственной экспертизы  
от 25.06.2012г. №54-1-2-0287-12)

г.Новосибирск

1. Место расположения объекта – г.Новосибирск, Заельцовский район, ул.Хилокская.
2. Заказчик – ООО «Строительный комплекс «СтройМастер».
3. Инвестор, источник финансирования – средства заказчика.
4. Генеральная проектная организация – ООО «Строительный комплекс «СтройМастер». Свидетельство о допуске на выполнение проектных работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №П-180.1/10, выдано на основании Решения Президента НП «Межрегиональное объединение проектировщиков «СтройПроектБезопасность» №15 от 29.07.2010г. Главный инженер проекта – Бегеза М.Е.
5. Генеральная подрядная строительная организация – ООО «Строительный комплекс «СтройМастер».
6. Основание для разработки проектной документации:
  - Задание на корректировку проектной документации утвержденное заказчиком (письмо №09/12 от 05.09.2012г.)
  - Прочие основания для проектирования указаны в составе положительного заключения государственной экспертизы №54-1-2-0287-12 от 25.06.2012г. по проектной документации «Многokвартирные жилые дома, многоуровневые автостоянки, трансформаторная подстанция и газовая котельная по ул.Хилокская в Ленинском районе. V этап строительства. Многоквартирный жилой дом №2».
7. Заключение органов специализированной экспертизы, технические условия городских инженерных служб:
  - Указаны в составе положительного заключения государственной экспертизы №54-1-2-0287-12 от 25.06.2012г.
8. Состав представленной проектной документации
  - Том 1. Раздел 1. Пояснительная записка (с изменениями). Шифр X2008-2-ПЗ.
  - Том 2. Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка (с изменениями). Шифр X2008-2-ПЗУ.
  - Том 3. Раздел 3. Архитектурные решения (с изменениями). Шифр 8808-2-АР.
  - Том 4. Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения (с изменениями). Шифр 8808-2-КР.
  - Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:
    - Том 5.1. Подраздел 5.1. Система электроснабжения (с изменениями). Шифр 8808-2-ИОС1.
    - Том 5.2. Подраздел 5.2. Система водоснабжения (с изменениями). Шифр 8808-2-ИОС2.
    - Том 5.3. Подраздел 5.3. Система водоотведения (с изменениями). Шифр 8808-2-ИОС3.
    - Том 5.4. Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (с изменениями). Шифр 8808-2-ИОС4.
    - Том 5.5. Подраздел 5.5. Сети связи (с изменениями). Шифр 8808-2-ИОС5.
  - Том 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (с изменениями). Шифр 8808-2-ПБ. Раздел 9.
  - Том 10. Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (с изменениями). Шифр X2008-2-ОДИ.
  - Том 10.1. Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (с изменениями). Шифр 8808-2-ЭЭФ.
9. Основные данные проектной документации и принятые решения
  - 9.1. Характеристика участка строительства
    - Характеристика и геологические условия земельного участка приведены в составе положительного заключения государственной экспертизы №54-1-2-0287-12 от 25.06.2012г.
  - 9.2. Схема планировочной организации земельного участка
    - Корректировка проектной документации выполнена в связи увеличением количества и изменения состава квартир жилого дома №2 в составе пятого этапа строительства жилого

комплекса по ул.Хилокская. При корректировке проектной документации предусматривается внесение необходимых изменений в основные решения генерального плана. Предусматривается устройство проездов и подъездов к зданию, открытых автостоянок с асфальтобетонным покрытием, тротуаров с покрытием из тротуарной плитки, хозяйственных площадок, площадок для игр детей, отдыха и занятий физкультурой, озеленение территории и установка малых архитектурных форм. Предусмотрено устройство пандусов на пересечении тротуаров с проездами и мест на автостоянке для маломобильных групп населения. Отвод поверхностных вод предусматривается открытым способом по лоткам проездов с выпуском в городскую ливневую канализацию. Для защиты территории от подтопления предусматривается строительство самотечной кольцевой дренажной системы в сочетании с пластовым и пристенным дренажом.

Показатели земельного участка:

- Площадь участка - 25126м<sup>2</sup>
- Площадь участка в границах благоустройства - 14166,5м<sup>2</sup>
- Площадь застройки - 1435,1м<sup>2</sup>
- Площадь твердых покрытий - 5807,4м<sup>2</sup>
- Площадь озеленения - 2263,7м<sup>2</sup>

### 9.3. Архитектурно-строительные решения

#### 9.3.1. Объемно-планировочные решения

Здание жилого дома с учетом изменения объемно-планировочных решений, запроектировано из четырех крупнопанельных секций серии «90Л-05.1» 10-этажное, с холодным чердаком, техническим подпольем, прямоугольной формы в плане размерами секций 25,2х13,2м. Высота 1-10 этажей – 2,8м, технического подполья – 2,0м, помещений чердака – 1,8м. Планировочными решениями предусмотрено размещение на 1-10 этажах здания жилых 1-, 2- и 3-комнатных квартир и квартир студий, оборудованных лоджиями, на первом этаже - кладовых уборочного инвентаря, электрощитовых. Вход в жилую часть здания оборудован двойным тамбуром и пандусом для детских колясок. В техническом подполье запроектированы узлы управления и учета и предусмотрена прокладка коммуникаций. В каждой секции здания запроектирована лестничная клетка типа Л1, лифт грузоподъемностью 630кг и мусоропровод. Мероприятия для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, не предусмотрены. При корректировке предусмотрено изменение общего количества, состава и планировочных решений квартир – запроектированы квартиры студии.

В наружной отделке жилых домов предусмотрено применение атмосферостойких фасадных красок. Для отделки помещений применяются водоземulsionные краски, эмали, обои, керамическая плитка. Полы – бетонные и с покрытием из керамической плитки и линолеума.

Основные строительные показатели:

- Общая площадь квартир – 10072,94м<sup>2</sup>
- Площадь квартир – 9449,54м<sup>2</sup>
- Жилая площадь – 5443,24м<sup>2</sup>
- Площадь жилого здания – 12913,24м<sup>2</sup>
- Строительный объем – 43261,8м<sup>3</sup>
- в т.ч. выше отм.0,000 – 40349,88м<sup>3</sup>, ниже отм.0,000 – 2911,92м<sup>3</sup>
- Количество квартир - 216

в том числе: 1-комнатных – 91, 2-комнатных – 20, 3-комнатных – 50, студий – 55.

#### 9.3.2. Конструктивные решения

Конструктивные решения здания приведены в составе положительного заключения государственной экспертизы №54-1-2-0287-12 от 25.06.2012г. по проектной документации «Многоквартирные жилые дома, многоуровневые автостоянки, трансформаторная подстанция и газовая котельная по ул.Хилокская в Ленинском районе. V этап строительства. Многоквартирный жилой дом №2».

При корректировке проектной документации предусмотрено изменение планировочных

решений для увеличения количества квартир, не повлекшее существенных изменений в конструктивной системе здания.

#### 9.4. Энергоэффективность

Изменений принципиальных проектных решений по разделу «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности здания приборами учета используемых энергетических ресурсов» с «Энергетическим паспортом» (положительное заключение ГБУ «ГВЭ НСО» от 25.06.2012г №54-1-2-0287-12) при корректировке проектной документации не предусматривается.

#### 9.5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения

##### 9.5.1. Система электроснабжения

В результате корректировки проектной документации увеличились электрические нагрузки жилого дома. Расчетная мощность – 318,92, в том числе 35,28кВт – нагрузка потребителей I категории. На перераспределение отпущенной электрической мощности в технических условиях представлено гарантийное письмо ООО «Строительный комплекс «СтройМастер» от 27.02.2013г №2702/2013. Принципиальные проектные решения по системе электроснабжения не изменились (положительное заключение ГБУ «ГВЭ НСО» от 25.06.2012г №54-1-2-0287-12).

##### 9.5.2. Система водоснабжения и водоотведения

Разработка раздела проекта выполнена с учётом требований условий подключения МУП г.Новосибирска «Горводоканал» от 30.11.2010г №5-10976; откорректированных условий подключения от 06.07.2011г №5-4363; технических условий ГУБО мэрии г.Новосибирска от 12.05.2009г №817-ТУ-176, от 02.06.2011г №1165.

В результате корректировки произошло изменение (уменьшение) расчётных расходов воды и стоков. Все принципиальные проектные решения по системам водоснабжения и водоотведения после корректировки остаются без изменений (положительное заключение государственной экспертизы от 25.06.2012г №54-1-2-0287-12).

Расчетные расходы воды и стоков после корректировки: В1-82,74м<sup>3</sup>/сут; Т3-55,16м<sup>3</sup>/сут; К1-137,90м<sup>3</sup>/сут.

##### 9.5.3. Отопление, вентиляция, тепловые сети

Разработка раздела проекта выполнена с учётом требований технических условий ОАО «Сибирьгазсервис» от 04.08.2010г №2025.

В результате корректировки все принципиальные проектные решения по системам отопления, вентиляции и тепловым сетям остаются без изменений (положительное заключение государственной экспертизы от 25.06.2012г №54-1-2-0287-12).

Расчетная тепловая нагрузка составляет 1,02328Гкал/ч (отопление 0,556Гкал/ч, горячее водоснабжение 0,46728Гкал/ч).

##### 9.5.4. Сети связи, пожарной сигнализации

Принципиальные проектные решения по сетям связи жилого дома после корректировки в связи с увеличением количества квартир остаются без изменений (положительное заключение ГБУ «ГВЭ НСО» от 25.06.2012г №54-1-2-0287-12). Во вновь организованных квартирах предусмотрены автономные пожарные извещатели марки ИП212-50М.

#### 9.6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Раздел не корректировался

#### 9.7. Перечень мероприятий по обеспечению санитарно-эпидемиологических требований.

По объекту капитального строительства «Многokвартирный жилой дом №2 (по генплану) по ул.Хилокской в Ленинском районе г.Новосибирска. V этап строительства». государственным бюджетным учреждением Новосибирской области «ГВЭ НСО» выдано положительное заключение государственной экспертизы от 25 июня 2012г № 54-1-2-0287-12.

При корректировке не предусматривается увеличение общей высоты и габаритов дома №2, ухудшающих условия инсоляции и естественной освещенности квартир жилого дома №1 по генплану. На первом этаже в каждой секции запроектированы входные группы в жилые части здания с двойными тамбурами, лестнично-лифтовыми узлами, межквартирные коридоры, квартиры, помещения мусоросборных камер с отдельными входами с участка. На первом этаже



в секциях «2» и «3» в осях 7-8/А-В запроектированы электрощитовые и кладовые уборочного инвентаря. Смежно с электрощитовыми на первом этаже расположены кухни, санузлы и кладовая однокомнатных квартир. Над электрощитовой на втором этаже в секции 2 запроектирована кухня-столовая (18,82м<sup>2</sup>) однокомнатной квартиры «1М», в секции 3 – нежилое помещение столовой (12,41м<sup>2</sup>) однокомнатной квартиры «1Л». Общее количество квартир после корректировки проекта увеличилось на 56 и составляет 216, в том числе студий – 55 (не было), 1-комнатных – 91 (было 32), 2-комнатных – 20 (58), 3-комнатных – 50 (70). Общая площадь квартир после корректировки – 10072,94м<sup>2</sup>. В составе квартир выделены прихожие (передние), кладовые, жилые комнаты, комнаты-студии совмещенные с кухнями-нишами, кухни, кухни-столовые, отдельные санузлы и ванные комнаты, совмещенные санузлы, лоджии, балконы. Размещение санузлов над жилыми комнатами и кухнями не предусматривается. Планировочные решения квартир обеспечивают нормативную продолжительность инсоляции не менее 2,0 часов в день непрерывно. Расчетный коэффициент естественной освещенности жилых помещений не менее 0,5%. Для вертикальной связи между этажами в каждой секции запроектирована лестница и лифт, с габаритами лифтовой кабины, позволяющими транспортировать человека на медицинских носилках. Проектом принята система сбора и удаления твердых бытовых отходов с использованием мусоропроводов. Крепление стволов мусоропроводов, санитарно-технического оборудования и приборов непосредственно на стены, ограждающие жилые комнаты и спальни не предусмотрено. Системы отопления и вентиляции рассчитаны на обеспечение оптимальных параметров микроклимата, согласно ГОСТ 30944.

Предусматривается устройство придомовых площадок, твердое покрытие проездов и тротуаров, озеленение, установка малых форм. Набор придомовых площадок и их удельные размеры рассчитаны по местным нормативам градостроительного проектирования г.Новосибирска от 31.12.2010 №6920 на количество проживающих в жилом доме №2 по ГП - 420 человек. Расчетное количество парковочных мест для временного хранения автомобилей жителей дома №2 - 144. На придомовой территории в границах земельного участка предусмотрено размещение на открытых наземных стоянках 175 мест.

#### 9.8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Жилой дом - II степени огнестойкости, С0 класса конструктивной пожарной опасности, Ф1.3 класса функциональной пожарной опасности. Наибольшая высота жилого дома (по определению) менее 28м. Ранее принятые решения по обеспечению пожарной безопасности жилого дома в ходе корректировки проектной документации остались без изменений (положительное заключение государственной экспертизы №54-1-2-0287-12 от 25.06.2012г., раздел 10.7).

#### 9.9. Организация строительства

Организация строительства приведена в составе положительного заключения государственной экспертизы №54-1-2-0287-12 от 25.06.2012г.

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

#### 11.1. По заданию на проектирование.

По заданию на проектирование замечаний нет.

#### 10.2. По проектным решениям.

Проектные решения соответствуют заданию на проектирование и отвечают назначению объекта. В документации имеется запись главного инженера проекта о соответствии разработанного проекта действующим нормам, правилам и стандартам.

#### 10.3. Соответствие выполненного проекта требованиям по энергосбережению

Проектные решения по тепловой защите жилого дома обеспечивают выполнение требований СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».

#### 10.4. Изменения и дополнения проектной документации

В процессе экспертизы в соответствии с письмом ООО СК «СтройМастер» №0503/13 от 01.03.2013г. в проектную документацию по замечаниям внесены следующие дополнения и изменения:

- По пояснительной записке – представлено задание на корректировку.
- По планировочной организации земельного участка – приведены в соответствие с требованиями нормативов предельное расстояние от хозяйственной площадки до окон жилого дома №1; уточнена площадь твердых покрытий.
- По архитектурным решениям – оформление раздела приведено в соответствие с требованиями Постановления Правительства РФ №87 от 16.02.2008г.
- По мероприятиям по обеспечению доступа инвалидов – на планах указаны пути перемещения и эвакуации инвалидов, в том числе от автостоянок с местами для инвалидов.
- По санитарно-эпидемиологическим требованиям – представлены расчеты инсоляции квартиры на первом этаже: расчетная инсоляция с 8.50 до 11.00 составляет 2 часа 10 минут; крепление оборудования и трубопроводов непосредственно на смежные межквартирные стены не предусматривается.
- По системе электроснабжения – представлено гарантийное письмо на перераспределение отпущенной электрической мощности в технических условиях.

#### ВЫВОДЫ:

1. Проектная документация «Многokвартирные жилые дома, многоуровневые автостоянки, трансформаторная подстанция и газовая котельная по ул.Хилокская в Ленинском районе. V этап строительства. Многоквартирный жилой дом №2» (корректировка), шифр 8808-2, соответствует требованиям нормативных технических документов и результатам инженерных изысканий.

2. Данное заключение является дополнением к положительному заключению государственной экспертизы №54-1-2-0287-12 от 25.06.2012г.

Государственные эксперты ГБУ НСО «ГВЭ НСО»:

по архитектурно-строительным и конструктивным решениям,  
заместитель начальника строительного отдела,  
раздел «Объемно-планировочные и конструктивные решения»

 Л.А.Богущая

по генеральному плану и объемно-планировочным решениям,  
ведущий архитектор строительного отдела,  
разделы «Схема планировочной организации земельного участка»,  
«Объемно-планировочные решения»

 Н.А.Байдужа

по электроснабжению,  
ведущий инженер отдела инженерного оборудования зданий и сооружений,  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании»,  
подраздел «Система электроснабжения»

 И.И.Коробкина

по водоснабжению и водоотведению,  
ведущий инженер отдела инженерного оборудования зданий и сооружений,  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании»,  
подраздел «Система водоснабжения и водоотведения»

 Н.И.Иванчикова

по отоплению, вентиляции и кондиционированию,  
ведущий инженер отдела инженерного оборудования зданий и сооружений,  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании», подраздел  
«Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»

 И.В.Зевакина

по сетям связи и сигнализации,  
ведущий инженер отдела инженерного оборудования зданий и сооружений,  
раздел «Сведения об инженерном оборудовании»,  
подраздел «Сети связи. Пожарная сигнализация»

С.М.Золотых

по отоплению, вентиляции и кондиционированию воздуха,  
ведущий инженер отдела инженерного оборудования зданий и сооружений,  
раздел «Энергоэффективность»

А.З.Казakov

по санитарно-эпидемиологическим нормам,  
заместитель начальника отдела специализированной экспертизы,  
раздел «Перечень мероприятий по обеспечению  
санитарно-эпидемиологических требований»

В.А.Крапивин

по пожарной безопасности,  
начальник отдела специализированной экспертизы,  
раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»

С.И.Новиков





Пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено машинной печатью  
№ 1 *силь* ) листа (ов)