

Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

44-2-1-2-002283-2024

Дата присвоения номера:

24.01.2024 12:46:46

Дата утверждения заключения экспертизы

24.01.2024



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИМХОТЕП"

"УТВЕРЖДАЮ"

Директор

Коньков Андрей Александрович

Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

Малоэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Олега Юрасова, д.28. Корректировка проектной документации

Вид работ:

Строительство

Объект экспертизы:

проектная документация

Предмет экспертизы:

оценка соответствия проектной документации установленным требованиям

I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению повторной экспертизы

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИМХОТЕП"
ОГРН: 1134401014483
ИНН: 4401147463
КПП: 440101001
Место нахождения и адрес: Россия, Костромская область, Кострома, Текстильщиков, 29, 1

1.2. Сведения о заявителе

Индивидуальный предприниматель: Лобов Максим Владимирович
ОГРНИП: 314440130300021
Адрес: 156022, Россия, Костромская область, Костромской район, Кострома, ул. Стопани, д. 42, кв.18

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

Документы не представлены.

1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Проведение государственной экологической экспертизы в отношении представленной проектной документации законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения повторной экспертизы

1. Проектная документация (4 документ(ов) - 4 файл(ов))

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

1. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Малоэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Олега Юрасова, д.28" от 06.07.2023 № 44-2-1-3-038697-2023

II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения повторной 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 капитального строительства: Малоэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Олега Юрасова, д.28. Корректировка проектной документации

Почтовый (строительный) адрес (местоположение) объекта капитального строительства:

Россия, Костромская область, городской округ город Кострома, Кострома, улица Олега Юрасова, д.28.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение:

Малоэтажный многоквартирный жилой дом

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

Проектная документация не предусматривает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт сложного объекта.

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

Финансирование работ по строительству (реконструкции, капитальному ремонту, сносу) объекта капитального строительства (работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации) предполагается осуществлять без привлечения средств, указанных в части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Климатический район, подрайон: ПВ

Геологические условия: П

Ветровой район: I

Снеговой район: IV

Сейсмическая активность (баллов): 5

2.5. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших изменения в проектную документацию

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПЕРСПЕКТИВА"

ОГРН: 1054408635005

ИНН: 4401053448

КПП: 440101001

Место нахождения и адрес: Россия, Костромская область, Кострома, Ленина, 45/а, 1

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации типовой проектной документации

Использование типовой проектной документации при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на проектирование от 13.09.2023 № 6/н, ИП Лобов М.В.

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

1. Градостроительный план земельного участка от 25.08.2023 № РФ-44-2-01-0-00-2023-0451, Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы

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

Сведения отсутствуют.

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

44:27:000000:16516

2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию

Застройщик:

Индивидуальный предприниматель: Лобов Максим Владимирович

ОГРНИП: 314440130300021

Адрес: 156022, Россия, Костромская область, Костромской район, Кострома, ул. Стопани, д.42, кв.18

III. Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1. Описание технической части проектной документации

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

№ п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
Пояснительная записка				
1	Том 1 ПЗ.pdf	pdf	6F0A0603	017/3-21-AP2 от 11.01.2024 РАЗДЕЛ 1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
	Том 1 ПЗ.pdf.sig	sig	1DD7039D	
2	Разрешение на внесение изменений.pdf	pdf	A3522027	б/н от 11.01.2024 Разрешение на внесение изменений в ПД
	Разрешение на внесение изменений.pdf.sig	sig	66C571E5	
Архитектурные решения				
1	Том 3.2 AP.pdf	pdf	0900785A	017/3-21-AP2 от 11.01.2024 РАЗДЕЛ 3 АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ
	Том 3.2 AP.pdf.sig	sig	DB0139F6	
Схема планировочной организации земельного участка				
1	Том 2 ПЗУ.pdf	pdf	4B3F4627	017/3-21-ПЗУ от 11.01.2024 РАЗДЕЛ 2 СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
	Том 2 ПЗУ.pdf.sig	sig	DF3064FE	

3.1.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации, и(или) описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы

3.1.2.1. В части объемно-планировочных и архитектурных решений

Пояснительная записка

Корректировкой проектной документации предусматривается изменение раздела АР.

В раздел АР добавлен номер градостроительного плана, на основании которого выполнена проектная документация.

Внесено уточнение в абзац 2: ... (по проекту планировки территории жилой дом обозначен №40).

Ссылка на пункт не подлежащего к применению СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» заменена на пункт действующего СП.54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные».

В пункте «б» внесены изменения:

- название территориальной зоны планируемого размещения объекта капитального строительства;
- предельные параметры, установленные градостроительным регламентом.

В «Ведомости ссылочных и прилагаемых документов» заменен на действующий документ СП "Здания жилые многоквартирные".

3.1.2.2. В части объемно-планировочных и архитектурных решений

Здание представляет собой трехэтажный трехсекционный жилой многоквартирный дом с размерами в планировочных осях 33,42х16,71 м. Многоквартирный жилой дом запроектирован с техническим подвалом. Кровля здания - плоская, совмещенная; водосток внутренний организованный.

Конструктивная схема здания решена с продольными и поперечными несущими стенами из поризованного камня ЛСР с облицовкой с наружной стороны керамическим кирпичом, связанными поэтажно жесткими дисками перекрытий из сборных железобетонных панелей с круглыми пустотами.

Несущие и ограждающие конструкции здания приняты следующие:

- стены подвальной части - бетонные блоки,
- наружные стены с отметки -0,300 выполнены из поризованного камня ЛСР-10, толщиной 380 мм с облицовкой с наружной стороны пустотелым керамическим кирпичом ЛСР на цементно-песчаном растворе, с последующим оштукатуриванием с внутренней стороны ц/п раствором.
- внутренние стены: из поризованного камня ЛСР-10, толщиной 380, 510, 640 мм, из обыкновенного керамического кирпича (дымовые и вентканалы).
- внутренние перегородки: межквартирные двойные перегородки из полнотелых пазогребневых плит, толщиной 80 мм и воздушным зазором 40 мм; межкомнатные перегородки из полнотелых пазогребневых плит, толщиной 80 мм; в санузлах перегородки из полнотелых пазогребневых плит влагостойкие, толщиной 80 мм; между санузлом и комнатой одной квартиры - двойные перегородки из полнотелых пазогребневых плит (со стороны санузла влагостойкая), толщиной 80 мм и воздушным зазором 40 мм.
- внутренние перегородки между нежилыми помещениями и помещениями технического подвала выполняются толщиной 120 мм из керамического кирпича с утеплителем из минплиты; Перегородки, отделяющие хозяйственные

кладовые жильцов от коридора, являются противопожарными 1-го типа, с заполнением проемов противопожарными дверями с пределом огнестойкости EI30.

- перекрытия и покрытие - сборное железобетонное;
 - лестничные марши - сборные железобетонные;
 - кровля - плоская, с организованным внутренним водостоком, с рулонным покрытием из Техноэласт ЭКП.
- Утеплитель совмещенного покрытия - экструзионный пенополистирол.

На 1-3 этажах дома запроектированы 1, 2, 3-х комнатные квартиры, имеющие комфортабельное планировочное решение.

- 1 комнатные квартиры - 14 шт.
- 2 комнатные квартиры - 8 шт.

Всего по дому - 22 квартиры.

Во всех секциях на отметке -3,000 размещается технический подвал, в котором расположены сети, помещения с инженерным оборудованием, кладовая уборочного инвентаря и кладовые спортивного инвентаря жильцов, количество которых соответствует количеству квартир в секции. Помещение водомерного узла запроектировано в осях "9-10", "В-Г". Дверь в него - металлическая утепленная. В осях "9-10", "В-В/1" размещена электрощитовая с металлической утепленной противопожарной дверью (EI 30). В осях "2-3", "В-В/1" расположена кладовая уборочного инвентаря площадью 6,10 м². Дверь в это помещение с размерами 2,1х0,9 м металлическая утепленная. По техподвалу вдоль всего здания предусмотрен сквозной проход 1,2 м шириной и высотой не менее 2,0 м, на отдельных участках протяженностью не более 2 метров допускается уменьшать высоту прохода до 1,2 метра, а ширину - до 0,9 метра. В стенах, разделяющие секции, установлена металлическая противопожарная дверь (EI 30). Наружные двери техподвала - металлические утепленные. Поскольку площадь техподвала более 300 м², в нем предусмотрены два обособленных эвакуационных выхода в 1-ом и 2-ом подъездах, ведущих непосредственно наружу. Высота эвакуационных выходов в свету 2,0 м. В каждой секции техподвала, выделенной противопожарными преградами, предусмотрены два окна размерами 1,0х1,3 м. Размеры приемка позволяют осуществлять подачу огнетушащего вещества из пеногенератора и удаление дыма с помощью дымососа (расстояние от стены здания до границы приемка составляет 0,7 м). Для спуска в приемок предусмотрена металлическая стремянка.

В перегородках кладовых спортивного инвентаря жильцов под потолком запроектированы отверстия для проветривания размером 300х200(н) мм, не менее 2 шт. в каждом помещении.

Входы в секции здания расположены со стороны двора. Входные наружные двери размером 2,10 х1,40 м из "теплого" алюминиевого профиля, остекленные с устройством для самозакрывания. Перед входом в подъезд запроектирован навес, крыльцо сформировано вертикальной планировкой - тротуаром с уклоном от здания от 0,5 до 1% с перепадом высоты у дверного проема не более 1,4 см. Вход на 1 этаж организован через тамбур на отм. -1,200, далее - пригласительный марш лестничной клетки с отм. -1,200 до 0.000, для организации доступа МГН рядом с пригласительными маршами предусмотрены наклонные подъемные платформы.

Поскольку общая площадь квартир на этаже менее 500 м², в каждой секции для эвакуации предусмотрена одна лестница типа Л1. Ширина марша составляет 1,20 м, уклон 1:2. высота ступеней 150 мм, ширина 300 мм. Ширина лестничных площадок не менее ширины марша. Между поручнями ограждений лестничных маршей предусмотрен зазор шириной не менее 75 миллиметров. Высота ограждения лестницы 0,9 метра.

На каждом этаже лестничной клетки размещается открывающийся оконный проем с площадью остекления 1,2 м² для дымоудаления. Ручки для открывания расположены не выше 1,7 м от уровня площадки.

Выходы из квартир организованы во внеквартирный коридор (холл) без оконного проема. Расстояние от двери наиболее удаленной квартиры до выхода непосредственно в лестничную клетку не превышает 12 м. Ширина коридоров не менее 1,5 м. Коридоры отделены от лестничной клетки остекленными противопожарными дверями с пределом огнестойкости EI30.

Из объема лестничной клетки на отм. +9.000 запроектирована дверь для выхода на кровлю размером 0,9х1,6 м металлическая противопожарная.

Высота парапета на кровле 1,2 м, также используется сочетание глухого парапета и решетчатого ограждения суммарной высотой 1,2 м. Высота техподвала в чистоте - 2,55 м.

Высота жилых помещений в чистоте - 2,7 м.

Максимальная высота здания по парапету 10,55 м от отметки 0.000.

Внутренняя отделка жилых помещений здания под чистовую отделку: потолки - затирка швов, стены - штукатурка кирпичной кладки (без шпатлевки), перегородки - ПП без отделки; полы - цементно-песчаная стяжка по утеплителю (над техподвалом), полусухая цементно-песчаная стяжка с добавлением фиброволокна, звуко и гидроизоляция Пенотерм по плитам перекрытия (2 и 3 этажи), цементно-песчаная стяжка в технических помещениях (в техподвале). Чистовая отделка помещений выполняется силами собственников.

Внутренняя отделка помещений вспомогательного, обслуживающего и технического назначения жилой части здания:

- потолки лестничных клеток, внеквартирных коридоров, тамбуров, помещений уборочного инвентаря - улучшенная водоэмульсионная покраска; электрощитовой, водомерного узла - простая водоэмульсионная покраска;
- стены лестничных клеток, внеквартирных коридоров, тамбуров - декоративная штукатурка с покраской водоэмульсионной краской; в помещении уборочного инвентаря, электрощитовой, помещении водомерного узла - простая штукатурка по сетке с простой водоэмульсионной покраской; стены в лестничных клетках на отм. от -1,200 до 0.000 на высоту 1,8 м от пола - керамическая настенная плитка.

- полы во внеквартирных коридорах, тамбурах, лестничных клетках, помещении уборочного инвентаря - керамогранитная плитка с шероховатой поверхностью; в электрощитовой, помещении водомерного узла - бетонное покрытие.

- откосы оконных и дверных проемов в местах общего пользования - улучшенная штукатурка с улучшенной водоземлюсионной покраской.

Отделку всех помещений рекомендуется принять светлых оттенков.

Архитектурно-композиционное решение внешнего облика здания определяется современными принципами организации городской среды в конкретных градостроительных условиях. Умеренное декоративное решение фасадов характерно для окружающей рядовой застройки. Наружная отделка фасадов выполнена из пустотелого лицевого керамического кирпича четырех цветов. Цоколь - улучшенная штукатурка с последующей окраской фасадной краской. Оконные блоки - ПВХ профиль сланцево-серого цвета. Фасадное остекление лоджий - алюминиевый профиль цвета водная синь со стороны улицы, белого цвета с внутренней стороны. Стеклопакет с зеркальной тонировкой.

Цветовое решение фасадов см. в паспорте отделки фасадов.

3.1.2.3. В части планировочной организации земельных участков

Корректировкой раздела «Схема планировочной организации земельного участка» предусматривается:

1. Представлен Градостроительного плана земельного участка № РФ-44-2-01-0-00-2023-0451 от 25.08.2023, утвержденным Распоряжением начальника Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы, главным архитектором города Костромы «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Олега Юрасова, 28» от 25 августа 2023 года.

2. Откорректирована текстовая часть раздела в соответствии с полученным ГПЗУ.

Прочие принципиальные проектные решения корректировке не подвергались и соответствуют ранее принятым, получившим положительное заключение экспертизы.

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

В процессе проведения экспертизы оперативное внесение изменений в проектную документацию не осуществлялось.

IV. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

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

Оценка проектной документации проведена на соответствие результатам следующих инженерных изысканий:

- Инженерно-геологические изыскания;
- Инженерно-геодезические изыскания;
- Инженерно-экологические изыскания.

4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов и о совместимости или несовместимости с частью проектной документации и (или) результатами инженерных изысканий, в которые изменения не вносились

Проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Экспертиза проектной документации проводилась на соответствие требованиям, действовавшим на дату утверждения Технического задания на проектирование - 21.04.2021 г .

V. Общие выводы

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий и требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1) Коньков Андрей Александрович

Направление деятельности: 2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-26-2-8790

Дата выдачи квалификационного аттестата: 23.05.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 23.05.2027

2) Малышева Ирина Геннадьевна

Направление деятельности: 2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-27-2-3057

Дата выдачи квалификационного аттестата: 05.05.2014

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 05.05.2029

3) Смирнова Дина Исковна

Направление деятельности: 6. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-26-6-11091

Дата выдачи квалификационного аттестата: 30.03.2018

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 30.03.2030

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 17315F40070AF8AB7456B04668
02729C3

Владелец КОНЬКОВ АНДРЕЙ
АЛЕКСАНДРОВИЧ

Действителен с 19.12.2022 по 19.03.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 124DFB900CEAFB09440A438C2
F11214C3

Владелец Малышева Ирина Геннадьевна

Действителен с 23.03.2023 по 23.03.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 276F5B20043B0FC994604A330
5BE9881D

Владелец Смирнова Дина Исковна

Действителен с 18.07.2023 по 28.04.2038