

Администрация Ленинградской области
**КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

195112, Санкт-Петербург
Малоохтинский пр., дом 68

тел. 333-47-63
факс 333-20-93



«**ПРИТВЕРЖДАЮ**»
Начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»

А.В. Караваев

« 17 » сентября 2010 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

№	4	7	-	1	-	2	-	0	3	6	4	-	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Регистрационный номер заключения государственной экспертизы в Реестре

Объект капитального строительства
Жилой комплекс со встроенными помещениями, автостоянкой в подвальном этаже
и административное здание
по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Хохлова, д. 8

Объект государственной экспертизы (дело № 363-П-10г.)
Корректировка проектной документации, без сметы на строительство
и результатов инженерных изысканий

68

1. Общие положения

1. Основания для проведения государственной экспертизы:

На рассмотрение представлена проектная документация в составе:
 Общая пояснительная записка (том 1-01, шифр СМ-28/02-08 ОПЗ).
 Генеральный план (том 1-02, шифр СМ-28/02-08 ГП).
 Архитектурные решения. Первая очередь строительства (том 2-01 книга 1, шифр СМ-28/02-08 АР).
 Архитектурные решения. Вторая очередь строительства (том 2-01 книга 2, шифр СМ-28/02-08 АР).
 Архитектурные решения. Разрезы и фасады (том 2-01 книга 3, шифр СМ-28/02-08 АР).
 Конструктивные решения (том 2-02, шифр СМ-28/02-08 КЖ).
 Отопление и вентиляция (том 3-02, шифр СМ-28/02-08 ОВ).
 Водопровод и канализация (том 3-03, шифр СМ-28/02-08 ВК).
 Электрооборудование и электроосвещение (том 3-04, шифр СМ-28/02-08 ЭЛ).
 Газоснабжение. Внутренний газопровод (том 3-05 книга 3, шифр 430/3-ГСВ).
 Системы связи. Радиосвязь, радиовещание и телевидение (том 7-01 книга 2, шифр СМ-28/02-08 СС).
 Расчет инсоляции и КЕО (шифр СМ-28/02-08).
 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (том 2-05, шифр СМ-28/02-08).
 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (том 2-06, шифр СМ-28/02-08).

Договор о проведении государственной экспертизы № 347 от 01.09.2010 г.

2. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

Адрес: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Хохлова, д.8

3. Техничко-экономические характеристики объекта капитального строительства после корректировки):

Площадь участка в границах землеотвода	2,0049 га
Площадь участка в границах благоустройства	2,0317 га
<u>Жилой комплекс со встроенными помещениями:</u>	
Площадь застройки	8195,0 м ²
Этажность	8-10 этажей
Количество квартир	543 кв.
в том числе:	
1-х комнатных	125 кв.
квартир-студий	139 кв.
2-х комнатных	181 кв.
3-х комнатных	96 кв.
4-х комнатных	2 кв.
Вместимость встроенной а/стоянки	96 маш/мест
Общая площадь здания со встроенными помещениями	56965,96 м ²
Общая площадь квартир (с балконами)	33245,90 м ²
Жилая площадь квартир	17277,27 м ²
Площадь встроенной автостоянки	3925,06 м ²
Общая площадь встроенных помещений	5998,10 м ²
Полезная площадь встроенных помещений	4828,00 м ²
Площадь подсобных торг-выст. помещений	2276,90 м ²
Строительный объем жилого здания	188261,80 м ³

Административное здание

Этажность

Общая площадь

Полезная площадь

Строительный объем

3 этажа

2250,8 м²

1576,1 м²

8604,86 м³

4. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания:

- Проектная организация, № лицензии на проектные работы:

ООО «ПКБСтроймаш», Свидетельство № 635 от 27.04.10г.

адрес: 192102, г. Санкт-Петербург, ул. 2-я Советская, д. 6-8, .

5. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, заказчике:

Заявитель (Застройщик) – ОАО «Гатчинский консервный завод»

Адрес: 188300, Лен. область, г. Гатчина, ул. Хохлова, д. 8.

Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации:

1. Основания для разработки корректировки проектной документации.

Техническое задание на корректировку проекта, утвержденное Заказчиком 30.08.2010 г.

Описание рассмотренной документации (материалов).

1. Описание технической части проектной документации.

По проекту строительства жилого комплекса со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой и административным зданием было выдано Положительное заключение государственной экспертизы № 47-1-4-0125-09 от 29.04.2009г. Корректировка проектной документации жилого комплекса заключается в изменении планировочных решений квартир в секциях 1-5 и 10-14 – количество квартир увеличилось на 121 кв.

1.1. Схема планировочной организации земельного участка.

Участок, площадью 2,00 га под строительство жилого комплекса со встроенными помещениями и стоянкой в цокольном этаже и отдельно стоящего административного здания в г. Гатчина, Ленинградской области, находится в зоне многоэтажной жилой застройки.

Проектом корректировки предусмотрено увеличение размеров площадок отдыха взрослых и детей с учетом увеличения количества проживающих с 800 до 920 человек. Общее количество парковочных мест для жилого комплекса составляет 178 м/м.

1.2. Архитектурные решения.

В результате корректировки жилой части зданий общее количество квартир увеличивается с 422 до 543 из них: квартир-студий – 139 (ранее отсутствовали), 1-комнатных – 125 (было 120), 2-комнатных – 181 (было 212), 3-комнатных – 96 (было 100), 4-комнатных (двухуровневых) – 2 (сохраняется без изменения). Количество жителей после изменения квартирографии увеличивается до 920 человек (было 800).

В связи с принимаемыми проектными решениями предусматривается выполнение комплекса шумозащитных мероприятий в жилых помещениях здания: межквартирные перегородки выполняются из газобетонных блоков с выполнением

звукоизоляционного слоя из плит базальтового волокна толщиной 100 мм, что увеличивает их толщину до 300 мм. Внутриквартирные перегородки между кухней и жилой комнатой и санитарными узлами и жилой комнатой предусмотрены со звукоизолирующим слоем с применением базальтового волокна типа «PAROK», крепление санитарно-технического оборудования предусмотрено без опирания на стены, граничащие с жилыми помещениями. В квартирах, появившихся в результате перепланировки, дополнительно запроектированы вентблоки.

Изменения и дополнения, внесенные в результате экспертизы:

В связи с изменением квартирографии, представлены ТЭП по общей площади квартир (с балконами), и жилой площади квартир. Приведены в соответствие планы этажей на отм. +28,200 и +32,950 в части расположения вентблоков.

3.1.3. Конструктивные и объемно-планировочные решения.

Корректировка проекта не затрагивает конструктивную схему здания.

3.1.4. Системы водоснабжения и водоотведения.

Корректировка проекта водоснабжения и водоотведения разработан с учетом ТУ МУП «Водоканал» г. Гатчина №924/02 от 12.09.2008г.

Корректировка предусматривает перепланировку жилой части здания с увеличением количества квартир. Водопотребление и водоотведение объекта после корректировки не превышает разрешенных по техническим условиям МУП «Водоканал» отпуска воды и приема сточных вод. Проектная документация по наружным сетям водопровода и канализации не требует корректировки.

Расположение вновь проектируемых кухонь и санузлов обеспечивает прямолинейность канализационных стояков.

3.1.5. Отопление, вентиляция и тепловые сети.

Корректировкой проекта предусматривается изменение планировочных решений квартир в секциях 1-5 и 10-14. Проектом предусматривается изменение квартирографии, с устройством квартир студий и увеличением количества 1-но комнатных квартир. Проектом предусматривается корректировка решений по вентиляции в связи с изменением перепланировки помещений. Вентиляция запроектирована с естественным побуждением. Вытяжка из кухонь и с/узлов предусматривается через отдельные ж/б вентблоки, выведенные выше кровли. Вентиляция последних (верхних) этажей предусматривается через отдельные вентканалы. В квартирах студиях, оборудованных электроплитами, предусматривается приток воздуха через клапаны приточного воздуха, встроенные в импост окна. Вытяжка через ж/б вентблоки отдельно для кухни и с/узла. На вентканалах предусматривается установка бытовых вентиляторов.

Строительный объем, конструкции наружных стен, тепловая нагрузка на здание, решения по теплоснабжению и вентиляции автостоянки, встроенных помещений подвала и 1-го этажа, жилых помещений секций 6-9 остаются – без изменений, в соответствии с ранее выданным Леноблгосэкспертизой положительным заключением №47-1-4-0125-09 от 29.04.2009г. Решения по отоплению по всему объекту остаются без изменений и не подлежат корректировке.

В соответствии с ранее выданным положительным заключением, теплоснабжение жилого комплекса со встроенными помещениями, автостоянкой в цокольном этаже и отдельно стоящим административным зданием предусматривается от двух крышных котельных тепловой мощностью 2,618 МВт каждая.

1.6. Система электроснабжения.

Электроснабжение жилого комплекса предусматривается в соответствии с техническими условиями ОАО "ЛОЭСК" (филиала «Гатчинские электрические сети») Г-97 от 26.06.2007г. В соответствии с техническими условиями разрешенная мощность для жилого комплекса составляет 630 кВА по II категории надежности электроснабжения, 300 кВА по III категории надежности электроснабжения. Источники питания ТП-№48 и ТП-№160.

По степени надежности электроснабжения электроприемники жилого комплекса подразделяются на газовых и электрических плитах (в квартирах-студиях) относятся к потребителям II категории надежности электроснабжения, электроприемники административного здания и встроенных помещений к потребителям III категории, электроприемники лифтов, систем противопожарной автоматики, насосной станции подкачки для системы хозяйственно-противопожарного водоснабжения, вентиляции дымоудаления, автоматики ИТП и вакуационного освещения к I категории надежности электроснабжения. Для потребителей I категории предусмотрены отдельные секции, которые подключены к рабочему и резервному вводу щитов ГЩВУ с устройством АВР.

В ГЩВУ1-ГЩВУ4 проектом предусматриваются компенсирующие установки с автоматическим регулированием реактивной мощности позволяющие снизить потери мощности в сетях.

По проекту расчетная электрическая нагрузка жилой части здания 630 кВА, нагрузка административного здания и встроенных помещений – 300кВА.

Общий технический учет расхода электроэнергии, предусмотренный электронными счетчиками ЦЭ2727 380В, 5А через трансформаторы тока Т-0,66 кл.точн. 0,5S. Учет расхода электроэнергии общедомовыми потребителями предусматривается трехфазными электронными счетчиками типа ЦЭ-2727 380В, 5-50А, 10-100А в ГЩВУ. Учет расхода электроэнергии, потребляемой в квартирах, предусматривается однофазными прямоточными электронными счетчиками ЦЭ2726 в квартирных щитках.

Для питания электроприемников дома предусматриваются четыре главных распределительных щита ГЩВУ1-ГЩВУ4 из панелей ЩО70 в помещениях электрощитовых на 1-м этаже. Для распределения электроэнергии по квартирам предусматриваются этажные щитки типа ЩЭ. В каждой квартире запроектирован щиток из автоматических выключателей, электросчетчика и УЗО. Защита электрических сетей предусматривается автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями в ГЩВУ, этажных и квартирных щитках. Прокладка электрических сетей запроектирована сменяемой, кабелями ВВГнг не распространяющими горение и проводом ПВ1 в металлических трубах.

Запроектированы следующие виды освещения: рабочее – во всех помещениях; аварийное – в электрощитовом помещении, в машинном помещении лифтов, в тепловых пунктах и насосных; эвакуационное – на лестницах, в лифтовых холлах, в мусоросборных камерах.

Проектной документацией предусматривается выполнение основной и дополнительной систем уравнивания потенциалов. Принята система заземления TN-C-S.

Изменения и дополнения, внесенные в результате экспертизы:

- Проектом предусматриваются компенсирующие установки с автоматическим регулированием реактивной мощности.

3.1.7. Система газоснабжения.

Проект выполнен на основании технических условий ОАО «Гачинагаз» №117/54 от 29.01.2009 (на пищеприготовление жилых домов), согласования Комитета по ЭК и ЖКХ Правительства Ленинградской области №вс-199/09-0-1 от 02.02.2009 топливного расчета потребности природного газа в объеме 1,744 тыс.тут/год.

В процессе корректуры раздела внутреннего газоснабжения проектной документации, в доме предусматривается вместо 422-х - 543-и квартиры, из них 139 - квартиры-студии без выделенных помещений кухонь (с электроплитами). Использование газа для целей пищеприготовления проектом корректировки предусматривается в 404-х жилых квартир с установкой газовых плит в отдельных помещениях кухонь. Вводные газопроводы предусмотрены в кухни вторых этажей по осям дворовых фасадов. Прокладка газопроводов в кухни, расположенные на оси главных фасадов предусмотрены транзитом от вводных газопроводов. Отвод продуктов сгорания и поступление воздуха на горение осуществляется естественно: приток воздуха - через зазор между дверью и полом с живым сечением $0,025\text{ м}^2$; отвод - в обособленные для каждой кухни вентканалы. Помещения кухонь имеют естественное освещение, объем от $32,9\text{ м}^3$, высоту 2,75 м. В кухнях квартир на опуске к газовому оборудованию по ходу газа установлены: термозапорный клапан КТЗ-Ду15; кран стальной шаровый КШ-15р; счетчик газовый G1,6 с расходом газа 1,6м³.

Защита стальных участков газопровода от коррозии предусмотрена покраской слоем грунтовки и двумя слоями краски для внутренних работ с нанесением в соответствии с требованиями ПБ12-529-03.

Расчетный часовой расход газа на дом - 95,0м³,

Годовой расход газа на дом - 191,88 тыс. м³.

В процессе корректировки проектной документации, связанной с увеличением в доме количества квартир, в том числе и за счет создания квартир-студий, проекты наружного газоснабжения дома и внутреннего газоснабжения котельной остались без изменений и соответствуют Положительному заключению государственной экспертизы №47-1-4-0125-09 от 29.04.2009г

3.1.8. Сети связи.

В связи с увеличением количества квартир, увеличивается количество помещений, оборудованных автономными дымовыми извещателями ИП 212-50, и прихожих квартир - извещателями пожарными тепловыми ИП 101-1А-А1.

Проектная документация по подключению дома к наружным сетям телефонизации, проводного радиовещания и телевидения, оборудованию систем радиофикации, телевидения, системы диспетчеризации, автоматической установки пожарной сигнализации, автоматизации противопожарной защиты соответствует Положительному заключению государственной экспертизы №47-1-4-0125-09 от 29.04.2009 ГАУ «Леноблгосэкспертизы».

3.1.9. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

В соответствии с Техническим заданием на корректировку проекта, квартиры для проживания инвалидов не предусмотрены.

Для маломобильных групп населения предусмотрены следующие мероприятия:

- продольные уклоны дорожек и тротуаров не превышают 5%;
- в местах пересечения путей для проезда инвалидных колясок с транспортными путями высота бортовых камней тротуара не превышает 4,0см. Опасные для инвалидов участки по внешним боковым краям отделяются бордюрным камнем высотой не менее 5 см;

- пересечение путей движения пешеходов с внутриквартальными проездами организованы в свободно просматриваемых зонах.

3.1.10. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Корректировка проекта не потребовала дополнительных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

3.1.11. Охрана окружающей среды.

Проект предусматривает изменение планировочных решений квартир в секциях 1-5 и 10-14, и расположенных на 2-8, 2-10 этажах с изменением квартирографии.

Высотные параметры здания сохраняются без изменения.

В составе проекта представлено санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ленинградской области в Гатчинском районе № 47.06.06.000.Т.000001.01.09 от 14.01.2009 по использованию земельного участка площадью 2,0 га под строительство жилого комплекса согласно которому, участок строительства соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, изменение №1 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 СанПиН 2.2.1/2.1.1.2361-08, СанПиН 2.1.7.1287-03, "Нормы радиационной безопасности НРБ-99" СП 2.6.1.758-99, "Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности ОСПОРБ-99" СП 2.6.1.799-99, СН 2.2.4/2.1.8.562-96, СанПиН №42-128-4690-88.

Общее количество квартир увеличивается с 424 до 543 из них: квартиры студии – 139, 1-комнатных – 125 (было 120), 2-комнатных – 181 (было -212), 3-комнатных – 96 (было -92), 4-комнатных (двухуровневых) – 2 (сохраняется без изменения). Количество жильцов после изменения квартирографии увеличивается до 920 человек (было 800). Здание запроектировано с мусоропроводом, лифтами.

Проектом предусмотрено увеличение размеров площадок отдыха для взрослых и детей с учетом увеличения количества проживающих (с 800 человек до 920). На цокольном этаже в осях секций 1-4, 10-14 располагаются две встроенные автостоянки общим количеством 96 парковочных мест. Общее расчетное количество машино-мест для жилого комплекса – 178, из них – 96 подземный гараж, 82 на открытых парковках (проектируются автостоянки с количеством машино-мест: 16; 16; 10; 10; 10; 10; 5; 5). Въезды на подземную автостоянку предусмотрены с проектируемого уличного проезда.

Согласно представленному расчету, инсоляция в нормируемых помещениях перепланируемых секций обеспечена согласно требованиям СанПин 2.2.1/21.1.1076-01, СанПиН 2.1.2.2645-10. КЕО в проектируемом жилом здании принят согласно требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

В связи с принимаемыми проектными решениями предусматривается выполнение комплекса шумозащитных мероприятий по обеспечению нормируемых уровней шума в жилых помещениях здания: межквартирные перегородки выполняются из газобетонных блоков с выполнением звукоизоляционного слоя из плит базальтового волокна толщиной 100 мм, общая толщина перегородок – 300 мм. Внутриквартирные перегородки между кухней и жилой комнатой и санитарными узлами и жилой комнатой предусмотрены со звукоизолирующим слоем с применением базальтового волокна типа «PAROK», крепление санитарно-технического оборудования предусмотрено без опирания на стены граничащие с жилыми помещениями.

Согласно откорректированному расчету, на период эксплуатации ожидается образование отходов 4, 5 класса опасности. Временное хранение бытовых отходов от

жилой части здания предусматривается в контейнерах мусороприемных камер (суммарное количество 1350 м куб/год), крупногабаритные отходы, смет и отходы от встроенных помещений общественного назначения (соответственно 326 м куб/год, 257 м куб/год) предусматривается для временного хранения на проектируемой контейнерной площадке. Вывоз отходов предусмотрен ежедневно на лицензированные предприятия по размещению и переработке.

Изменения и дополнения, внесенные в результате экспертизы:

- Представлен откорректированный расчет инсоляции, выполненный на подоснове генерального плана;
- Представлен расчет количества отходов на период эксплуатации, выполненный с учетом увеличения численности проживающих.

3.1.12. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Представлено Задание на проектирование (приложение № 1 к договору № 28/02-08 от 28.02.2008 г.), утвержденное Заказчиком 18.03.2008 г. и Дополнение к заданию №24 от 05.12.08г., согласованное с ГУ МЧС России по Ленинградской области 23.10.2008 г. (разработка отдельного раздела ИТМ ГОЧС не требуется).

4. Выводы по результатам рассмотрения:

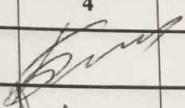
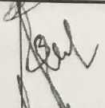
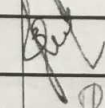
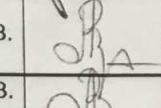
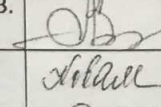
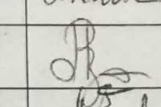
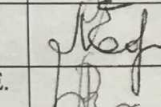
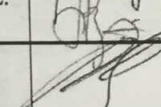
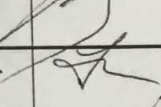
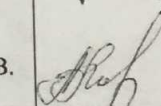
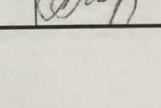
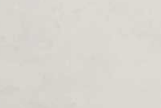
4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации:

Проект соответствует утвержденной градостроительной документации, заданию на проектирование, техническим условиям и действующим нормативным документам.

4.2. Общие выводы:

Корректировка проектной документации, без сметы на строительство и результатов инженерных изысканий жилого комплекса со встроенными помещениями, автостоянкой в подвальном этаже и административное здание по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Хохлова, д. 8 *соответствуют установленным требованиям.*

75

Сфера деятельности государственного эксперта	Должность государственного эксперта	ФИО	Подпись	Раздел заключения
1	2	3	4	5
Отдел комплексной экспертизы	ведущий эксперт	Божеская Е.К.		1., 2., 4.2.
Отдел архитектурно- строительных решений и результатов инженерных изысканий	начальник отдела	Земляков В.П.		3.1., 4.1.
ТП, АР, КЖ, Пожарная безопасность	эксперт	Земляков В.П.		3.1.1., 3.1.2., 3.1.3., 3.1.9., 3.1.10.
Отдел инженерного оборудования сетей и систем	начальник отдела	Здражевский А.В.		3.1., 4.1.
ЭО	эксперт	Здражевский А.В.		3.1.6.
НВК, ВК	эксперт	Ковалева Г.П.		3.1.4.
ТС, ОВ	эксперт	Невзорова Р.В.		3.1.5.
система газоснабжения	эксперт	Ефимова Л.В.		3.1.7.
Системы связи и сигнализации	эксперт	Бренчалова Л.Е.		3.1.8.
Отдел специализированной экспертизы:	начальник отдела	Рыжкова И.В.		3.1.11., 3.1.12., 4.1.
Санитарно- эпидемиологические требования	эксперт	Куликова Л.Л.		3.1.11.
ООС	эксперт	Андросова М.В.		3.1.11.

В настоящем заключении
 проинформировано, что и
 скреплено машинной печатью
 «АУС «Автоматическая вертиса»
 А.В. Караваев
 01/03/2010 г.

