

Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

39-2-1-2-079572-2023

Дата присвоения номера: 21.12.2023 13:29:54

Дата утверждения заключения экспертизы: 21.12.2023



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙТЕХНОЛОГИЯ"

"УТВЕРЖДАЮ"
Генеральный директор ООО «Стройтехнология»
Бокованов Кирилл Александрович

Положительное заключение негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по проспекту Ленинский – ул. Портовая в г. Калининграде (кадастровый номер земельного участка 39:15:151402:265)

Вид работ:

Реконструкция

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 экспертизы

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙТЕХНОЛОГИЯ"

ОГРН: 1087746465355

ИНН: 7734582690

КПП: 770901001

Место нахождения и адрес: Россия, Москва, Таганский р-н, ул Марксистская, д 20 стр 5, офис 208А

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПАТЕФОН"

ОГРН: 1023900991070

ИНН: 3905032371

КПП: 390601001

Место нахождения и адрес: Россия, Калининградская область, город Калининград, площадь Победы, дом 4/подъезд 1, помещение № 9.

1.3. Основания для проведения экспертизы

1. Заявление на проведение экспертизы проектной документации от 15.11.2023 № 56, ООО "ПАТЕФОН"

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 экспертизы

1. Проектная документация (16 документ(ов) - 32 файл(ов))

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

1. Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий по объекту "Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по проспекту Ленинский - ул. Портовая в г. Калининграде (кадастровый номер земельного участка 39:15:151402:265)" от 23.03.2022 № 39-2-1-3-016677-2022

II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения 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: Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по проспекту Ленинский – ул. Портовая в г. Калининграде (кадастровый номер земельного участка 39:15:151402:265)

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

Калининградская область, по проспекту Ленинский – ул. Портовая в г. Калининграде (кадастровый номер земельного участка 39:15:151402:265).

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям: 01.02.001.004

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь участка (КН 39:15:121602:24)	м ²	8797,00

Площадь застройки	м ²	5270,65
Площадь проездов, тротуаров и площадок	м ²	3179,34
Площадь озеленения	м ²	2213,93
Процент застройки	%	60
Процент озеленения	%	25
Расчетный срок службы здания	лет	50
Строительный объем, в том числе:	м ³	99037,30
выше отм. 0,000	м ³	88807,70
ниже отм. 0,000	м ³	10229,60
Этажность	шт.	7
Количество этажей, в том числе:	шт.	8
подвал	шт.	1
Количество секций в здании	шт.	7
Высота здания (от наименьшей планировочной отметки земли до верхней отметки конструкций)	м	26,00
Количество лифтов	шт.	7
Общая площадь здания	м ²	27125,71
Общая площадь нежилых помещений, в том числе:	м ²	9583,00
Площадь общего имущества в многоквартирном доме	м ²	5779,61
Площадь встроенных нежилых помещений (офисы, магазины)	м ²	2864,40
Площадь теплогенераторных	м ²	51,24
Площадь парковок	м ²	887,75
Полезная площадь (офисы)	м ²	2864,40
Расчетная площадь (офисы)	м ²	2533,67
Количество встроенных нежилых помещений (офисы, магазины)	шт.	19
Торговая площадь	м ²	195,98
Общая площадь жилых помещений (квартир) за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в том числе:	м ²	12807,53
1 - комнатных квартир	м ²	4516,61
2 - комнатных квартир	м ²	5496,27
3 - комнатных квартир	м ²	2794,65
Общая площадь жилых помещений (квартир) с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с учетом понижающего коэффициента для балконов, лоджий, веранд и террас), в том числе:	м ²	13811,83
1 - комнатных квартир	м ²	4827,11
2 - комнатных квартир	м ²	5901,47
3 - комнатных квартир	м ²	3083,25
Общая площадь жилых помещений (квартир) с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (без понижающего коэффициента для балконов, лоджий, веранд и террас), в том числе:	м ²	15031,93
1 - комнатных квартир	м ²	5206,81
2 - комнатных квартир	м ²	6441,27
3 - комнатных квартир	м ²	3383,85
Количество квартир, всего, в том числе:	шт.	204
1 - комнатных квартир	шт.	97
2 - комнатных квартир	шт.	77
3 - комнатных квартир	шт.	30
Расчетное количество жителей	чел.	407
Количество работников (офисы)	чел.	30
Срок строительства	мес.	36
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт * ч/м ²	62,707

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: ПБ
Геологические условия: П
Ветровой район: П
Снеговой район: П
Сейсмическая активность (баллов): 6

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

Генеральный проектировщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "САНТЕРМО-ПРОЕКТ"

ОГРН: 1133926025573

ИНН: 3917517645

КПП: 391701001

Место нахождения и адрес: Россия, Калининградская область, Гурьевский р-н, г. Калининград, поселок Невское, ул. Гагарина, д. 229

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. Технического задания на выполнение работ по разработке проектной документации от 16.12.2021 № б/н, ООО "ПАТЕФОН"

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 11.11.2021 № RU39-2-01-0-00-2021-3928/П, выданный ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»

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

1. Технические условия от 12.11.2021 № Т-2677, выданные ГП КО «Водоканал»
2. Технические условия от 20.01.2021 № 64, выданные МБУ «Гидротехник»
3. Технические условия от 25.10.2023 № 25/10-03, выданные ООО «ТИС-Диалог»
4. Технические условия от 07.12.2021 № 6781-М, выданные АО «Калининградгазификация»

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

39:15:151402:265

2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации

Застройщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПАТЕФОН"

ОГРН: 1023900991070

ИНН: 3905032371

КПП: 390601001

Место нахождения и адрес: Россия, Калининградская область, Ленинский р-н, г Калининград, деревня Медвенка, пл Победы, д 4, помещ 9

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	ИУЛ_ПЗ.pdf	pdf	a56292cb	П-081-2023-ПЗ Пояснительная записка
	ИУЛ_ПЗ.pdf.sig	sig	5f08ee03	
	П-081-2023-ПЗ.pdf	pdf	8ac040b6	
	П-081-2023-ПЗ.pdf.sig	sig	5366a114	
Схема планировочной организации земельного участка				
1	ИУЛ_ПЗУ.pdf	pdf	3fb37f0d	П-081-2023-ПЗУ Схема планировочной организации земельного участка
	ИУЛ_ПЗУ.pdf.sig	sig	23d9e65b	
	П-081-2023-ПЗУ.pdf	pdf	1522f7ba	
	П-081-2023-ПЗУ.pdf.sig	sig	5861d7b9	
Объемно-планировочные и архитектурные решения				
1	ИУЛ_АР.pdf	pdf	503966ce	П-081-2023-АР Архитектурные решения
	ИУЛ_АР.pdf.sig	sig	0fe23e87	
	П-081-2023-АР.pdf	pdf	16ec1668	
	П-081-2023-АР.pdf.sig	sig	9873e56a	
Конструктивные решения				
1	ИУЛ_КР.pdf	pdf	ebd9f06c	П-081-2023-КР Конструктивные и объемно-планировочные решения
	ИУЛ_КР.pdf.sig	sig	82569165	
	П-081-2023-КР.pdf	pdf	10994531	
	П-081-2023-КР.pdf.sig	sig	ac55a39d	
Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения				
Система электроснабжения				
1	ИУЛ_ИОС1.pdf	pdf	7fab140a	П-081-2023-ИОС1 Система электроснабжения
	ИУЛ_ИОС1.pdf.sig	sig	1e433900	
	П-081-2023-ИОС1.pdf	pdf	02e04873	
	П-081-2023-ИОС1.pdf.sig	sig	4e06649c	
Система водоснабжения				
1	ИУЛ_ИОС2.pdf	pdf	9b6861c1	П-081-2023-ИОС2 Система водоснабжения
	ИУЛ_ИОС2.pdf.sig	sig	afefd302	
	П-081-2023-ИОС2.pdf	pdf	0832407e	
	П-081-2023-ИОС2.pdf.sig	sig	479d2c39	
Система водоотведения				
1	ИУЛ_ИОС3.pdf	pdf	c7a9bec2	П-081-2023-ИОС3 Система водоотведения
	ИУЛ_ИОС3.pdf.sig	sig	d088c9e8	
	П-081-2023-ИОС3.pdf	pdf	b89a0215	
	П-081-2023-ИОС3.pdf.sig	sig	98702779	
Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети				
1	ИУЛ_ИОС4.pdf	pdf	275ef43d	П-081-2023-ИОС4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети
	ИУЛ_ИОС4.pdf.sig	sig	81ef5d2c	
	П-081-2023-ИОС4.pdf	pdf	b1117eea	
	П-081-2023-ИОС4.pdf.sig	sig	086d3f53	
Сети связи				

1	ИУЛ_ИОС5.pdf	pdf	31c5b9a1	П-081-2023-ИОС5 Сети связи
	ИУЛ_ИОС5.pdf.sig	sig	2f931c86	
	П-081-2023-ИОС5.pdf	pdf	57228f5f	
	П-081-2023-ИОС5.pdf.sig	sig	125cc2fe	
Система газоснабжения				
1	П-081-2023-ИОС6-ИУЛ.pdf	pdf	b8b656ac	П-081-2023-ИОС6 Система газоснабжения
	П-081-2023-ИОС6-ИУЛ.pdf.sig	sig	9408331b	
	П-081-2023-ИОС6.pdf	pdf	5bc84c03	
	П-081-2023-ИОС6.pdf.sig	sig	c8c77674	
Технологические решения				
1	ИУЛ_ТХ.pdf	pdf	c7fe952c	П-081-2023-ТХ Технологические решения
	ИУЛ_ТХ.pdf.sig	sig	b2f3fbd1	
	П-081-2023-ТХ.pdf	pdf	dec0a55b	
	П-081-2023-ТХ.pdf.sig	sig	22233eea	
Проект организации строительства				
1	ИУЛ_ПОС.pdf	pdf	ab253575	П-081-2023-ПОС Проект организации строительства
	ИУЛ_ПОС.pdf.sig	sig	5b2ee32d	
	П-081-2023-ПОС.pdf	pdf	bb5fe68d	
	П-081-2023-ПОС.pdf.sig	sig	bf93b542	
Мероприятия по охране окружающей среды				
1	ИУЛ_ООС.pdf	pdf	f57f4e76	П-081-2023-ООС Перечень мероприятий по охране окружающей среды
	ИУЛ_ООС.pdf.sig	sig	2fd22314	
	П-081-2023-ООС.pdf	pdf	8df35a67	
	П-081-2023-ООС.pdf.sig	sig	9b552635	
Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности				
1	ИУЛ_ПБ.pdf	pdf	6b01e527	П-081-2023-ПБ Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
	ИУЛ_ПБ.pdf.sig	sig	fcc4165d	
	П-081-2023-ПБ.pdf	pdf	14b6d03a	
	П-081-2023-ПБ.pdf.sig	sig	2a4421cd	
Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства				
1	ИУЛ_ТБЭ.pdf	pdf	49d186e4	П-081-2023-ТБЭ Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства
	ИУЛ_ТБЭ.pdf.sig	sig	0b007587	
	П-081-2023-ТБЭ.pdf	pdf	4eb971aa	
	П-081-2023-ТБЭ.pdf.sig	sig	280b4555	
Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства				
1	ИУЛ_ОДИ.pdf	pdf	ff14c3ad	П-081-2023-ОДИ Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
	ИУЛ_ОДИ.pdf.sig	sig	4f8b9744	
	П-081-2023-ОДИ.pdf	pdf	57eb82e2	
	П-081-2023-ОДИ.pdf.sig	sig	9a9043ca	

3.1.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации

3.1.2.1. В части планировочной организации земельных участков

РАЗДЕЛ «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»

Градостроительного плана земельного участка № РФ 39-2-01-0-00-2021-3928/П от 11.11.2021 г.

Участок с кадастровым номером 39:15:151402:265 площадью 0.8798 га для реконструкции административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположен в Московском районе г. Калининграда в границе улиц Ленинский проспект - ул. Портовая.

Согласно градостроительному плану земельного участка от 11.11.2021 г. № РФ-39-2-01-0-00-2021-3928/П (далее по тексту - ППЗУ), земельный участок расположен в зоне в зоне ОЖ «Зона общественно-жилого назначения (подзона ГР) с основным видом разрешенного использования - «Среднеэтажная жилая застройка» в соответствии с «Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (согласно решению городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 25.12.2017 г. №339 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (с последующими изменениями).

Код вида разрешенного использования - «2.5», согласно информации Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии №П/0412 от 10.11.2020 г.

Объект капитального строительства соответствует основному виду разрешенного использования земельного участка - «Среднеэтажные многоквартирные жилые дома».

Код объекта капитального строительства - 01.02.001.004 (Жилые объекты для постоянного проживания – Многоквартирный жилой дом (6 - 10 этажей)), согласно классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям, утвержденного Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 ноября 2022 года N 928/пр.

По данным информации, представленной в п. 3.2 ГПЗУ, на земельном участке отсутствуют объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия.

Также земельный участок находится в зонах с особыми условиями использования территорий.

Частично:

- Охранная зона инженерных коммуникаций, (площадь - 1199 кв. м);
- Граница охранной зоны КЛ XXII - 396А (инв. №542879005) (39:15-6.4584) (согласно сведениям ЕГРН) (площадь 68,00 кв. м) – согласно инженерно-геодезическим изысканиям, выданных МП «Городской центр геодезии» (04630-21-ИГДИ), кабель вынесен из пятна застройки;

- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56,56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН) (площадь 34,00 кв. м); проектируемый объект капитального строительства не располагается в охранной зоне инженерных сетей коммуникации;

- Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Преголя (39:00-6.617) (городской округ «Город Калининград») (согласно сведениям ЕГРН); предусмотрены проектные решения по устройству дренажной системы с последующим подключения к системе централизованной ливневой канализации. Подключение сетей осуществляется согласно выданным техническим условиям ресурсоснабжающих организаций;

- Зона подтопления (площадь 1942 кв. м); предусмотрены проектные решения по устройству дренажной системы с последующим подключения к системе централизованной ливневой канализации. Подключение сетей осуществляется согласно выданным техническим условиям ресурсоснабжающих организаций;

- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических), а также объектов для размещения твердых коммунальных отходов (мусоросортировочных станций) (Н-8) (площадь 4405,00 кв. м); Согласно санитарно-эпидемиологическому заключению № 39.КС.14.000.Т.000065.02.19 от 19.02.2019 санитарнозащитная зона не устанавливается;

- Санитарно-защитная зона производственного объекта ООО «Патефон» (площадь 3936,00 кв. м); Согласно санитарно-эпидемиологическому заключению № 39.КС.14.000.Т.000182.05.20 от 15.05.2020 санитарно-защитная зона не устанавливается;

- Охранная зона объекта культурного наследия федерального значения "Средний рыболовный траулер "СРТ-129", 1950 год, город Калининград, набережная Петра Великого" – проектируемый объект капитального строительства не располагается в охранной зоне объекта культурного наследия федерального значения "Средний рыболовный траулер "СРТ-129";

- Ограничения в использовании земельного участка по условиям охраны объектов культурного наследия ГПЗУ не установлены, застраиваемый земельный участок не связан непосредственно с территорией, в границах которой выявлен объект археологического наследия «Участок культурного слоя города Кенигсберга, XVI- XX века н.э. Калининградской область, город Калининград, расположенный вдоль улицы Портовая, на Левом берегу реки Преголя.

Весь:

- Водоохранная зона реки Преголя (39:00-6.367) (согласно сведениям ЕГРН);

- Водоохранная зона водного объекта (Н-5);

- Водоохранная зона;

Проектом предусмотрено устройство твердых покрытий проездов, гостевых автостоянок и тротуаров с организацией поверхностного водоотвода в дождеприемные колодцы, а затем в закрытую сеть централизованной ливневой канализации.

Дождевые, талые и дренажные стоки в полном объеме отводятся в дождеприемные колодцы с последующей очисткой на модульный блок очистки ливневых стоков.

Подключение сетей осуществляется согласно выданным техническим условиям ресурсоснабжающих организаций.

Для сбора отходов потребления проектом предусмотрено встроенное технических помещений для ТБО с мусорными контейнерами.

- Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект). Мероприятия, направленные на соблюдение требований по ограничениям в использовании земельного участка:

- высота проектируемого объекта капитального строительства не превышает 63,20 м - ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

- проектируемый объект капитального строительства не создаёт помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения;

- проектируемый объект капитального строительства не относится к опасным производственным объектам, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

- проектируемый объект капитального строительства не способствует привлечению и массовому скоплению птиц; таким образом расположение объекта в указанных зонах допустимо.

Границами проектируемого земельного участка являются:

- с севера - свободная от застройки территория; земельный участок КН 39:15:151402:383; река Преголя;

- с юга - улица Портовая;

- с запада - свободная от застройки территория; земельный участок КН 39:15:151402:10;

- с востока - Ленинский проспект.

Участок с реконструируемым административно-торговым зданием имеет категорию земель - земли населенных пунктов.

На территории земельного участка имеются объекты капитального строительства:

- объект №2 по ГПЗУ - Нежилое здание (Административно-торговое здание со встроенной автостоянкой), 1 этаж, общая площадь - 1648,40 кв. м. (инв. №39:15:151402:379);

- объект №3 по ГПЗУ - Нежилое здание согласно отчету МП «ГЦГ» 04630-21-ИГИДИ и кадастрового учета отсутствует;

- объект №4 по ГПЗУ - Сооружение (сети водопровода (участок 9) (инв. №39:15:000000:9734).

А также на участке имеются:

- существующие ограждения;

- существующие инженерные коммуникации, покрытия, подлежащие демонтажу и выносу из-под пятна застройки;

- древесно-кустарниковая растительность, подлежащая частичной вырубке.

Рельеф участка спокойный. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 2,18 м до 2,99 м в Балтийской системе высот.

Подъезд к участку проектирования осуществляется с проектируемого проезда от Ленинского проспекта.

Объект капитального строительства расположен на участке с учетом ограничений, предусмотренных в ГПЗУ:

- с отступом не менее 5 м от красной линии улиц;

- с отступом не менее 3 м от границ соседних земельных участков и красных линий проездов;

- максимальная высота объекта капитального строительства не превышает допустимую 26 м;

- процент застройки надземной части объектов капитального строительства на земельном участке не превышает максимальный - 60% (по проекту 60%), согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.22 г. №39.;

- здание размещено в пределах границ мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- процент озеленения территории участка составляет не менее 20% (по проекту 25%), согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.22 г. №39.;

- проектом предусмотрено устройство твердых покрытий проездов, гостевых автостоянок и тротуаров с организацией поверхностного водоотвода закрытую сеть централизованной ливневой канализации;

- проектируемые площадки благоустройства размещены в пределах границ земельного участка.

Проектируемые здания, сооружения и площадки на земельном участке:

- многоквартирный жилой дом этажностью 7 этажей на 204 квартиры со встроенными нежилыми помещениями и встроенной автостоянкой на 67 м/мест;

- площадки благоустройства (площадки для занятий физкультурой, площадки для игр детей; площадки для отдыха взрослого населения; площадка для сушки белья);

- открытые автостоянки на 10 м/места;

- проезды; пешеходные дорожки;

- озеленение территории.

В осях «10с-Ас-Жс» проектируемого жилого дома размещено встроенное техническое помещение для контейнеров ТБО (8 контейнеров). Техническое помещение для ТБО представляет собой встроенное помещение с распашными двухстворчатыми дверями, имеющими уплотненный притвор.

С северной стороны проектируемого многоквартирного жилого дома проектом предусмотрены площадки благоустройства: площадка для игр детей, площадка для занятий физкультурой, площадка для отдыха взрослого населения, площадка для сушки белья, а также в дворовой части проектируемого дома на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки размещены: площадка для игр детей, площадка для занятий физкультурой. В местах, где расстояние от площадок благоустройства до открытых гостевых автостоянок менее нормативного, проектом предусмотрено устройство сетчатого ограждения высотой 1,6 метра с высадкой на нем вьющихся растений.

Въезд на территорию и проезд к проектируемому многоквартирному жилому дому, а также встроенной автостоянке организован с восточной стороны земельного участка с существующего проезда.

Ширина проезда составляет 5,5 м.

Проезд обеспечивает возможность доступа к входам проектируемого многоквартирного жилого дома.

Площади нормативных площадок благоустройства и нормативное количество парковочных мест рассчитаны согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.22 г. №39.

Расчет площадок обязательного благоустройства выполнен на 407 человек, исходя из площади квартир жилого дома (12807,89 кв. м) и норме жилищной обеспеченности на 1 человека 31,5 кв. м, согласно данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области.

Согласно п. 165, «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.22 г. № 39»: на 100 квартир – 30 м/мест, соответственно на 204 квартир – 61 м/место.

Согласно п. 166, табл. 3 «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.22 г. №39:

1. Офисы (на 100 работающих – 30 м/мест, соответственно на 30 работающих – 9 м/мест.

2. Магазины (Объекты торговли с площадью торговых залов менее 200 м.кв. – по заданию на проектирование, но не менее 2 м/мест) – по проекту торговая площадь – 195,98 м.кв., принимаем 2 м/места.

Итого требуемое количество машиномест - 72 м/места.

Проектом принято 77 м/мест, в т.ч. 61 м/место в подземной автостоянке и 10 м/мест на открытой автостоянке, в т.ч. 4 м/места для МГН на открытых автостоянках и 4 м/места для МГН в подземной автостоянке.

Инженерная подготовка территории включает в себя следующие мероприятия:

- демонтаж и снос существующих строений;
- демонтаж существующих ограждений и покрытий;
- организация рельефа проектируемой территории с устройством откосов в местах большого перепада уровня планируемой и существующей земли;
- защита от паводковых вод.

Использование рельефа местности участка, а также конструктивных решений проектируемого многоквартирного жилого дома со встроенной автостоянкой исключают последствия опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных грунтовых вод.

Планировочные отметки проектируемого многоквартирного жилого дома и рельефа назначены с учетом окружающей планировки, уклона местности, организации водоотвода.

Вертикальная планировка рельефа проектируемой территории обеспечивает удобное и безопасное движение транспорта и пешеходов по проездам, тротуарам, дорожкам и площадкам, имеющих допустимые продольные и поперечные уклоны.

Наибольшая насыпь высотой до 0,50 м запроектирована в восточной части земельного участка для выравнивания территории под посадку проектируемого жилого дома.

В результате вертикальной планировки определен следующий баланс земляных масс:

- насыпь – 1377,00 м.куб.;
- выемка - 0 м.куб.

Организованный отвод поверхностных вод с территории проектируемого участка предусмотрен путем:

- устройства обрамления проездов бордюрным камнем;
- устройства отмостки по периметру зданий с уклонами, обеспечивающими отвод атмосферных осадков от зданий.

Поверхностный водоотвод с проектируемого проезда, тротуаров, автостоянок и площадок организован в проектируемые дождеприемные колодцы.

Благоустройство территории в границах отвода включает в себя:

- устройство внутриплощадочных проездов, автостоянок легкового транспорта общим количеством 10 м/мест (в том числе - 8 м/места для автомобилей инвалидов) с покрытием из бетонной плитки толщиной 0,08 м;
- устройство тротуаров, пешеходных подходов шириной 2,0 м, беговой дорожки, хозяйственных площадок для сушки белья с покрытием из тротуарной плитки толщиной 0,06 м;
- устройство на земле и на эксплуатируемой кровле встроенной автостоянки благоустроенных площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятия физкультурной с покрытием из универсального газона;
- устройство газонов с подсыпкой плодородного слоя грунта 0,15 м, посадка кустарников, деревьев, вертикального озеленения;
- для предотвращения размывания откосов на территории земельного участка проектом предусмотрены мероприятия по укреплению откосов посевом многолетних трав;
- устройство газона, укрепленного щебнем, для проезда пожарных машин;
- устройство уличных светильников для освещения дворовой территории;
- установку малых архитектурных форм.

Сети водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, бытовой канализации запроектированы в траншеях. Для увязки всего подземного хозяйства составлен сводный план инженерных сетей.

Проезжая часть с тротуаром и газонами сопрягаются бортовыми камнями тип БР.100.30.15, приподнятыми над покрытием на 0,15 м; сопряжение тротуара и газона, площадок и газона предусмотрено бортовыми камнями тип БР.100.20.8.

При разработке проекта созданы условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения. В местах перепада уровней между горизонтальными участками пешеходных путей проектом предусмотрено понижение бордюрного камня, высота 1,5 см, а также предусмотрено 8 места для хранения транспортных средств инвалидов.

3.1.2.2. В части объемно-планировочных и архитектурных решений

РАЗДЕЛ «ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА»

В проекте представлена пояснительная записка с исходными данными для проектирования.

В пояснительной записке приведены состав проекта, решение о разработке проектной документации, исходные данные и условия для проектирования, сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, воде и электрической энергии, технико-экономические показатели.

Представлено заверение проектной организации о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, 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.

РАЗДЕЛ «ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ»

Здание представляет собой каркасное монолитное железобетонное сооружение.

Проект реконструкции административно-торгового здания со встроенной автостоянкой предусматривает надстройку 2 шестизэтажных секций над существующим зданием и пристройку пяти семиэтажных секций.

Здание после реконструкции имеет сложную форму в плане с габаритами в осях: 70,300 × 57,400 метра. Фасад выполнен в стиле современной архитектуры, цветов и фактур, плоской кровли, витражного остекления на лоджиях, а также применением современных отделочных материалов.

Максимальная высота проектируемого здания от уровня планировочной отметки земли до парапета – 26,00 м.

Здание в плане за основу принята многоугольная форма, состоящее из пяти семиэтажных секций. В подвале здания расположены технические помещения (электрощитовая, водомерный узел, венткамеры и КУИ) и парковка на 48 машиноместа. На первом этаже расположены нежилые помещения (магазины) и пристроенная автостоянка на 19 машиномест, а также технические помещения. На втором - седьмом этаже расположено тридцать четыре квартиры на этаже. Квартиры седьмого этажа имеют антресоли.

Выходы из паркинга организованы через три отдельных выхода, непосредственно на улицу.

За ±0,000 принята отметка пола первого этажа.

Междуэтажная связь осуществляется при помощи семи лифтов (габариты кабины - 1100*2100 мм, грузоподъемность 1000 кг, скорость 1 м/с) и лестниц типа Л1 шириной марша 1,20 метрам и уклоном 1:2, с размерами ступеней 300мм на 150 мм. Технический выход на кровлю осуществляется из лестничной клетки по лестничным маршам через противопожарную дверь 2-го типа. В проекте применяется плоская кровля с внутренним водостоком.

При оформлении фасадов предусмотрены следующие материалы:

- стены – панели на подсистеме навесного фасада с утеплением каменной ватой;
- кровля – плоская, покрытие из наплавляемого рубероида, утепление - экструдированный пенополистирол.

Графическое решение фасадов и цветовое сочетание нескольких цветов – обусловлено окружающей застройкой и архитектурным замыслом.

Фасады здания выполнены в строгих лаконичных формах с определенным ритмом сочетаний современных архитектурных элементов, цветов и фактур. Для придания экстерьеру здания выразительности используются современные технологии в отделке фасадов: типа штукатурка с крупно и мелкозернистой фактурой и декоративные элементы на всех этажах.

Помещения жилых квартир и встроенных нежилых помещения (офисы, магазины):

- потолки - без отделки;
- стены - штукатурка;
- полы - армированная цементно-песчаная стяжка марки М150 по звукоизоляции из пенополистирола ППС25-Р-А-1000x1000 ГОСТ 15588-2014.

Тамбура, лестничные клетки и коридоры жилой части:

- потолки - шпаклевка, окраска водоэмульсионной краской;
- стены - декоративная штукатурка;
- полы - керамическая плитка с шероховатой поверхностью.

Теплогенераторная, водомерный узел, электрощитовая, технические помещения:

- потолки - без отделки;

- стены - оштукатуриваются с дальнейшей окраской влагостойкой краской;
- полы - керамическая плитка.

Мусоросборная камера, комната уборочного инвентаря:

- потолки – шпаклевка, окраска влагостойкой краской;
- стены - оштукатуриваются с дальнейшей облицовкой керамической плиткой;
- полы - керамическая плитка.

Помещение автостоянки:

- потолки - без отделки;
- стены; бетонные без отделки, кирпичные - штукатурка под бетон;
- полы - шлифованный бетонный пол.

Нормативное естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей обеспечено при помощи окон. В наружных стенах лестничных клеток также предусмотрены окна. Окна и балконные двери - однокамерные стеклопакеты с обычным стеклом в переплетах из металлопластика, соответствующие требованиям нормативных документов по энергосбережению и энергоэффективности.

РАЗДЕЛ «ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ»

На первом этаже проектируемого многоквартирного дома запроектированы объекты непромышленного (общественного) назначения:

- офисы, предназначенные для сдачи в аренду;
- магазины.

В подвале и частично на первом этаже проектируемого здания предусмотрена встроенная закрытая автостоянка по типу самообслуживания.

Со 2-го по 8-й этаж размещается жилой фонд.

Офисные блоки различных планировок предназначены для сдачи в аренду.

В офисных блоках предусматриваются рабочие кабинеты, комнаты приема пищи, санузлы, гардеробы, комнаты уборочного инвентаря.

Расстановка мебели и оргтехники выполняется арендаторами помещений в соответствии с функциональным назначением помещений с учетом требований действующих противопожарных, санитарных и норм в сфере охраны труда.

Предприятия торговли представлены 4 магазинами для продажи непродовольственных товаров с различной торговой площадью. Торговля предусмотрена по методу самообслуживания.

В состав помещений предприятий торговли входят: торговый зал, помещение для подготовки товаров к продаже, гардероб и комната приема пищи, санузел и комната уборочного инвентаря.

В гардеробах предусмотрены шкафы для хранения одежды и личных вещей и лавки, количество мебели рассчитано на количество работающих.

Комнаты приема пищи оборудованы необходимой мебелью и бытовой техникой для напитков и разогрева еды.

Для транспортных работ в помещениях магазина непродовольственных товаров и кафе используются речные гидравлические тележки типа рикша для приемки и сетчатые корзины для посетителей магазинов.

Уборка помещений предусматривается после ввода объекта в эксплуатацию между арендаторами помещений и клининговыми службами.

Для работников офисов и магазинов в проектируемом здании предусматриваются санузлы, в том числе универсальные кабины для МГН, комнаты приема пищи и гардеробные. Для уборщиков предусмотрены комнаты уборочного инвентаря.

Согласно штатному расписанию, среднесписочная численность работающих составляет 39 человек.

В проектируемом здании отсутствуют помещения и оборудование с повышенным шумом и вибрацией.

Проектируемый объект не относится к экологически опасным объектам.

Основными отходами при эксплуатации объекта являются отходы ТБО. Вывоз отходов осуществляется специализированной организацией по договору.

РАЗДЕЛ «ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

В целях обеспечения безопасности объектов капитального строительства в процессе эксплуатации должны осуществляться общий мониторинг и контроль за техническим состоянием объектов, а также проведение комплекса работ по поддержанию надлежащего технического состояния объектов капитального строительства, в том числе его текущий и капитальный ремонт, в целях поддержания параметров устойчивости, надежности и долговечности объектов капитального строительства, а также исправность и функционирование конструкций, элементов конструктивных систем соответствующих объектов, технологического и инженерного оборудования, сетей инженерно-технического обеспечения и транспортных коммуникаций в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил и проектной документации.

Общее руководство комплексом работ по обеспечению надлежащего технического состояния объектов возлагается на главного инженера предприятия или заместителя директора по эксплуатации.

Ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации отдельных зданий, строений и сооружений возлагается на руководителей структурных подразделений, на балансе или в ведении которых находятся эти здания и сооружения (отдельные помещения).

Собственник объектов капитального строительства осуществляет эксплуатацию производства в соответствии с действующими нормативными документами, а также в соответствии с приказами, распоряжениями главного инженера предприятия, инструкциями по организации безопасной эксплуатации.

Обеспечение безопасной эксплуатации зданий, сооружений и оборудования заключено в комплексе взаимосвязанных организационных и технических мероприятий по контролю, мониторингу, обследованиям, техническому обслуживанию и текущему ремонту объектов капитального строительства, отдельных их систем и элементов, направленных на поддержание требуемых параметров эксплуатационных характеристик этих объектов и тем самым на обеспечение безопасности, сохранности и продления сроков эксплуатации основных фондов.

Контроль за техническим состоянием объектов капитального строительства осуществляется путем мониторинга технического состояния зданий и сооружений, включающего систематические наблюдения, плановые общие и частичные технические обследования, внеплановые осмотры и обследования, проводимые специализированными организациями и сотрудниками предприятия, а также проверки, проводимые комиссиями вышестоящих органов и органами государственного надзора.

Систематическое наблюдение за эксплуатацией зданий, сооружений и оборудования осуществляется ежедневно руководителями структурных подразделений, за которыми закреплены соответствующие здания, сооружения или отдельные помещения, или специально на то уполномоченными лицами, установленными организационно-распорядительными документами организации.

В ходе проведения наблюдения проводится устранение выявленных недочетов силами работников структурного подразделения (ликвидация захламленности проходов, замена перегоревших лампочек и т.д.) или подготавливается и направляется заявка в соответствующую службу на устранение выявленных дефектов в процессе технического обслуживания или текущего ремонта.

Плановые общие технические осмотры осуществляются два раза в год - весной и осенью.

При общих технических осмотрах контролируется техническое состояние зданий или объектов в целом, включая все конструктивные элементы объектов капитального строительства, инженерные системы и оборудование, различные виды отделки и покрытий, все элементы внешнего благоустройства, транспортные коммуникации.

При весеннем осмотре проверяется готовность зданий и сооружений к эксплуатации в весенне-летний период.

Осенний общий осмотр зданий и сооружений производится перед наступлением отопительного сезона для проверки готовности их к эксплуатации в осенне-зимний период.

Общие технические осмотры осуществляются специальными комиссиями, назначенными организационно-распорядительными документами директора предприятия, в которые включаются специалисты служб (отдела эксплуатации, отделов главного механика, главного энергетика, главного технолога и т.д.).

Все дефекты конструкций зданий и сооружений, а также неисправности инженерного оборудования, выявленные при осмотре, записываются в акт общего осмотра зданий и сооружений.

Кроме того, результаты осмотров отражаются в журналах учета технического состояния объектов капитального строительства.

РАЗДЕЛ «МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПА ИНВАЛИДОВ»

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку и к зданию с учетом требований градостроительных норм.

Ширина прохаживаемой части пешеходного пути для МГН принята не менее 2 м.

Высота свободного пространства над прохаживаемой частью предусмотрена не менее 2,1 м.

Съезд на транспортный проезд предусмотрен шириной не менее 1,5 м.

Сопряжение центральной наклонной поверхности пандуса бордюрного с поверхностями бортового камня и проезжей части предусмотрено на одном уровне.

Продольный уклон пути движения для проезда инвалидов на креслах-колясках не превышает 4%. Поперечный уклон пути движения принят в пределах 1-2%.

Высота бордюров по краям пешеходных путей на участке вдоль неэксплуатируемых газонов принята не менее 0,05 м.

В местах пересечения тротуаров с проезжей частью предусматривается пандус бордюрный.

Покрытие дорожек предусматривается из тротуарных бетонных плит, толщина швов между плитами не более 0,01 м.

На открытой автостоянке выделяется 8 машиномест для транспорта инвалидов, в том числе 4 машиноместа для ТС инвалидов на кресле-коляске.

Доступ инвалидов группы М1 – М4 в доступные входы здания к жилому фонду осуществляется с уровня земли. Доступ инвалидов в помещения магазинов и офисов осуществляется с уровня земли.

Доступ в жилой фонд инвалидов группы М1-М3 осуществляется по лестнице, инвалидов группы М4 – с помощью лифта.

Входы в здание имеют навес и водоотвод;

В темное время суток осуществляется подсветка входа в здание.

Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, размещаются за 0,8 м до объекта информации или начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п.». Ширина тактильной полосы принята 0,5 м.

Применены не скользкие при намокании материалы полов.

Предусмотрены доступные универсальные кабины уборных в офисах размерами в плане не менее: ширина – 1,70, глубина - 2,20, ширина двери - 0,9 (при левом или правом расположении унитаза), с пространством рядом с унитазом шириной не менее 0,8 м для размещения кресла-коляски, а также крючками для одежды, костылей и других принадлежностей. В кабинах предусмотрено свободное пространство диаметром 1,4 м для разворота кресла-коляски.

Эвакуация из жилого фонда при пожаре группы М1-М3 осуществляется по лестнице, группа М4 – в безопасную зону, в которой инвалиды находятся до их спасения пожарными подразделениями.

3.1.2.3. В части конструктивных решений

Конструктивная схема здания после реконструкции – рамно-связевая с монолитными железобетонными колоннами, диафрагмами жесткости и монолитными железобетонными плитами перекрытия. Геометрическая пространственная расчетная схема здания разработана в соответствии с архитектурно-строительными чертежами (планами этажей, разрезами).

Несущая конструкция здания – железобетонный монолитный каркас. Каркас выполнен из бетона В25.

Арматура, применяемая в проекте - стальная А240 и А500С по ГОСТ 34028-2016.

Пространственная устойчивость каркаса обеспечивается жесткими узлами сопряжения железобетонных колонн, стен и диафрагм жесткости с плитами перекрытия.

Фундамент - монолитный ростверк из бетона класса В25, W6, F100, на свайном основании под колонны и несущие стены, армированный стальной арматурой по ГОСТ 34028-2016.

Рандбалки - монолитные, железобетонные из бетона класса В25, W6, F100, армированные стальной арматурой Ф10 А500с по ГОСТ 34028-2016. Толщина защитного слоя бетона 40 мм.

Колонны – монолитные железобетонные прямоугольного сечения различных габаритов в общем объеме здания и квадратного сечения размером 550 x 550 мм в объеме встроенной автостоянки из бетона класса В25 армированные стальной арматурой Ф16 А500с по ГОСТ 34028-2016. Толщина защитного слоя бетона составляет 30 мм. Защитный слой колонн автостоянки составляет 50 мм.

Диафрагма жесткости (ядро жесткости) – монолитные железобетонные стены толщиной 250мм, 200 мм из бетона класса В25, армированные стальной арматурой Ф12 А500с по ГОСТ 34028-2016. Толщина защитного слоя бетона составляет 30 мм.

Плиты перекрытия – монолитные железобетонные толщиной 220 мм из бетона класса В25, армированные стальной арматурой по ГОСТ 34028-2016. Толщина защитного слоя бетона 20 мм. Основное армирование принято Ø10 200x200 в верхней и нижней зонах;

доп. усиление верхней зоны Ø12/200, Ø16/200, Ø12/200, Ø22/200;

доп. усиление нижней зоны Ø10/200, Ø12/200.

Защитный слой перекрытия автостоянки выполнить не менее 30 мм.

Плита покрытия автостоянки – монолитная железобетонная плита толщиной 300 мм с монолитными железобетонными капителями толщиной 300 мм из бетона класса В25, армированные стальной арматурой по ГОСТ 34028-2016. Толщина защитного слоя бетона 30 мм.

Плиты покрытия – монолитные железобетонные толщиной 220 мм из бетона класса В25, армированные стальной арматурой диаметром Ø10 200x200 в верхней и нижней зонах класса А500с по ГОСТ 34028-2016. Толщина защитного слоя бетона 20 мм. Основное армирование принято Ø10 200x200 в верхней и нижней зонах;

доп. усиление верхней зоны Ø12/200;

доп. усиление нижней зоны Ø22/200.

Лестничные марши – монолитные железобетонные толщиной 160 мм из бетона класса В25, армированные стальной арматурой по ГОСТ 34028-2016. Толщина защитного слоя бетона 20 мм.

Этажной лестничной площадкой является плита перекрытия.

Межэтажные лестничные площадки – монолитные железобетонные толщиной 160 мм, с опиранием на внутренние монолитные ж/б стены, из бетона класса В25, армированные стальной арматурой по ГОСТ 34028-2016. Толщина защитного слоя бетона 20 мм.

Кровля – плоская с внутренним водостоком.

Отмостка – бетонная плитка t=60 мм шириной 800 мм, по цементно-песчаной смеси

М100 толщиной 70мм и уплотненному песку средней крупности толщиной 150 мм. уклон 0.03.

Фундамент подземной части - монолитный железобетонный ростверк на свайном основании под колонны, и монолитный плитный на свайном основании под диафрагмы жесткости. Свайное основание выполняется из забивных свай С18.30-9, изготовленных из бетона В25, W6 по серии 1.011.1-10 вып.8.

Ограждение на лоджиях и лестничных клетках, оснащенных витражным остеклением выполнено металлическим высотой 1.2 м.

Окна из поливинилхлоридных профилей по ГОСТ 30674-99. Остекление – однокамерные стеклопакеты в одинарном переплете с мягким селективным покрытием ($R_0=0,56\text{м}^2\text{С/Вт}$).

Наружные и внутренние дверные блоки - индивидуального изготовления повышенного качества с размерами и сечениями по ГОСТ 6629-88 и ГОСТ 24698-81. Все наружные двери оборудованы дверными доводчиками.

3.1.2.4. В части электроснабжения и электропотребления

Электроснабжение объекта обеспечивается от существующего ВРУ административно-торгового здания с существующей мощностью 450 кВт по II-ой категории надежности с I и II секции ТП-775.

Все элементы сети нормально находятся под нагрузкой. При выходе из строя одного из элементов сети, нагрузка перераспределяется между оставшимися в работе с учетом допустимой перегрузки.

Питание нагрузок объекта производится от сети 380/220В, 50Гц с глухозаземленной нейтралью по схеме TN-C-S от щитов ВРУ и АВР (состоящих из секций и панелей) расположенных в электрощитовой, на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты - ЩЭ, в нежилых помещениях - щиты ЩНП, в квартирах – щиты ЩК.

Нагрузки определены для следующих групп электрооборудования: розеточная сеть, телекоммуникационное оборудование, светильники рабочего и аварийного освещения, уличное освещение, силовое электрооборудование.

Основные показатели проекта:

- категория электроснабжения — II;
- напряжение электроснабжения — 380/220В;
- мощность разрешенная — 450 кВт;
- мощность расчетная — 450 кВт,
- тип системы заземления — TN-C-S.

В рабочем режиме здание обеспечивается электроэнергией по двум кабельным линиям от ТП-775 до щита ВРУ. В электрощитовой проектируемого объекта установить вводно- распределительное устройство ВРУ, в котором предусматривается установка автоматических выключателей.

От ТП-775 до ВРУ взаиморезервируемые кабельные линии проложить в земле в разных траншеях на расстоянии 1 м друг от друга на глубине 0.7 м (под проезжей частью – 1 м), в стесненных условиях выполняется совместная прокладка с уменьшенным расстоянием, в таких случаях прокладка ведется в трубах. Кабели уложить в траншею с запасом по длине. Кабели защитить при пересечении инженерных коммуникаций трубами ПНД 110 мм, при пересечении проезда для автомашин - трубами SDR 110 мм (1 труба резервная). При сближении кабельных линии со стволами деревьев на расстоянии менее 2 метров, кабели проложить в трубах. Кабели в трубах в земле накрыть лентой защитно-сигнальной ЛЗС. На всем протяжении (где нет труб) кабели защитить плиткой ПЗК.

Вводы кабелей в здание выполнить в трубах и герметизировать. Кабели в здании проложить в металлическом лотке и покрыть огнезащитным составом.

Кабели проложить транзитом через автопарковку в металлическом лотке разделяя огнестойкой перегородкой и покрыть огнезащитным составом. Кабельные линии изолировать строительными конструкциями (огнестойким гипсокартонном ГКЛО с направляющими профилями ПН либо другими аналогичными изделиями) с пределом огнестойкости не менее EI150.

В аварийном режиме сечение кабелей выбрано по допустимым токовым нагрузкам, допустимой потере напряжения и с проверкой аппаратов защиты по условиям однофазного короткого замыкания на землю.

Проектом предусматривается установка в ВРУ панели нежилых помещений регулятора КРМ, который измеряет коэффициент мощности сети и управляет включением косинусных конденсаторов для удержания оптимального коэффициента мощности.

Коммерческий учет расхода электроэнергии предусматривается на границе балансовой принадлежности в ТП-775 счетчиками активной энергии Альфа А1140 с возможностью передачи данных по GSM-модему.

Технический учёт предусмотрен в щитах ВРУ, АВР. Поквартирный учет – счетчиками в щитах этажных ЩЭ.

На вводе здания выполнить основную систему уравнивания потенциалов (ОСУП). В роли главной заземляющей шины (ГЗШ) применить шину РЕ ВРУ.

Основная защита от прямого прикосновения к токоведущим частям электрооборудования обеспечивается:

- основной изоляцией токоведущих частей;
- применением защитных оболочек для силового и осветительного оборудования.

Защита от косвенного прикосновения в случае повреждения изоляции обеспечивается:

- защитным заземлением;
- автоматическим отключением питания выключателями с комбинированными расцепителями, защищающие сети от токов К.З. и токов перегрузок;
- уравниванием потенциалов;
- двойной изоляцией.

3.1.2.5. В части водоснабжения, водоотведения и канализации

Источником водоснабжения многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по проспекту Ленинский – ул. Портовая в г. Калининграде служит существующее ответвление диаметром 200мм (на

территории застройки) от городской водопроводной сети диаметром 400мм, проходящей по ул. Портовой.

Водоснабжение многоквартирного жилого дома предусматривается по одному вводу Ø150x4,5 от существующего ответвления сети водопровода Ø200мм (материал-пэ) в границах земельного участка.

В жилом доме предусматриваются следующие системы водоснабжения:

- хозяйственно-противопожарный водопровод (В0);
- хозяйственно-питьевой водопровод жилой части здания (В1);
- хозяйственно-питьевой водопровод нежилой части здания (В1.1);
- противопожарный водопровод закрытой автостоянки (В2);
- горячее водоснабжение с циркуляцией (Т3, Т4).

Проектируемая сеть хозяйственно- противопожарного водопровода В0 предусматривает:

- устройство подключения к существующему ответвлению диаметром 200мм на территории застройки;
- устройство ввода Ø150 мм в жилой дом с устройством водомерного узла;
- устройство ответвления Ø125 в систему противопожарного водопровода.

Внутренние системы водопровода В1 состоят из:

- водопроводного ввода В0-1 Ø150x4,5мм в жилой дом с водомерным узлом за первой стеной здания;
- разводящих тупиковых сетей Ду=80-15мм.

Сеть хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована с нижней разводкой под потолком подземной автостоянки и 1 этажа со стояками, проходящими в сан. узлах.

В основании стояков холодного водоснабжения запроектированы шаровые краны Ду15 со штоком для возможности опорожнения стояков.

Для полива территории, прилегающей к зданию, проектом предусмотрена установка в нишах наружных стен поливочных кранов через 60-70 м по периметру здания. Диаметры поливочных кранов – 25 мм.

В каждой квартире предусматривается установка внутриквартирного пожарного крана КПК 01/2 в комплекте с гибким шлангом и распылителем.

В комнатах уборочного инвентаря устанавливаются краны Ду15 мм с подводкой холодной и горячей воды.

Наружное пожаротушение многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями осуществляется от существующих пожарных гидрантов.

Систему холодного водоснабжения выполнить:

- наружную сеть водопровода Ø160x9,5 мм - из напорной трубы ПЭ 100 PN10 SDR17 по ГОСТ 18599-2001;
- ввод водопровода Ø 150x4,5 мм - из труб стальных водогазопроводных для питьевого водоснабжения по ГОСТ 3262-75;
- магистральные сети холодного водопровода в закрытой автостоянке Ø80-15 - из труб стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75;
- магистральные сети, стояки, поэтажные разводки в сан. узлах над полом холодного водопровода - из полипропиленовых труб SDR11 PN10 PP-R (80) Ø20x1,9 – 75x6,8 мм ГОСТ 32415-2013;
- поэтажные разводки в конструкции пола- из труб металлопластиковых PERT/AL/PERT в изоляции 9мм Ø20x2 мм без стыков фирмы "TWEETOP" соответствующих ГОСТ 32415-2013.

Трубопроводы холодного водоснабжения (стояки) изолируются трубками «Energoflex» из вспененного полиэтилена с ячеистой структурой δ=9...20мм по диаметру трубопровода.

Прокладка наружной водопроводной сети принята открытым способом.

Система горячего водоснабжения жилой части жилого дома предусмотрена местная от газовых двухконтурных котлов, установленных в каждой квартире на кухне.

Система горячего водоснабжения нежилых помещений предусмотрена местная, от теплогенераторных (пом.60, 121, 159). Система горячего водоснабжения принята с циркуляцией - однозонная с нижней разводкой.

Сети горячего водопровода предусмотрены:

- поэтажные разводки в сан. узлах над полом - из полипропиленовых труб, армированных алюминием PN20 S 3,2 (SDR 7,4) соответствующие ГОСТ 32415-2013.
- поэтажные разводки в конструкции пола- из труб металлопластиковых PERT/AL/PERT в изоляции 9мм Ø20x2 мм без стыков фирмы "TWEETOP" соответствующих ГОСТ 32415-2013.

Трубопроводы горячего водоснабжения изолируются трубками «Energoflex» из вспененного полиэтилена с ячеистой структурой δ=13мм по диаметру трубопровода.

Сброс бытовых стоков предусмотрен в существующие внутриплощадочные сети бытовой канализации D=160мм.

Отвод дождевых вод предусмотрен в существующую внутриплощадочную сеть дождевой канализации 300мм, проходящую по территории застройки.

Отвод поверхностных сточных вод с территории автостоянок очищается до нормативных показателей непосредственно в дождеприёмном колодце фильтрующим модулем ФМС-1* ООО «Эковод».

В соответствии с составом загрязнений на объекте предусматриваются следующие системы канализации:

- бытовая канализация жилой части здания (К1);

- бытовая канализация нежилой части здания (К1.1);
- производственная канализация условно-чистых стоков от теплогенераторных (К3);
- канализация дождевая условно-чистых стоков с кровли (К2, К2н).

Проектируемые внутренние сети бытовой канализации подключаются к проектируемым одноименным внутриплощадочным сетям канализации.

Сети канализации выполнить:

- наружные сети и выпуски бытовой канализации выполнить из труб раструбных НПВХ SDR41 SN4 Ø 110-200 мм по ГОСТ 32413-2013;

- внутренние сети бытовой канализации из пластмассовых толстостенных канализационных труб серого цвета НПВХ Ø 110 мм - Ø 50 мм по ГОСТ 32412-2013;

- внутренние сети производственной условно-чистой канализации – из чугунных канализационных труб по ГОСТ 6942-98.

- внутренние сети канализации ниже отм. 0.000 в помещении автостоянки – из чугунных безраструбных канализационных труб SML по ГОСТ 6942-98;

- внутренние напорные сети канализации - из труб стальных электросварных прямошовных с внутренним и наружным антикоррозийным покрытием ГОСТ 10704-91*.

Сеть бытовой канализации, прокладываемая на ненормативном расстоянии от фундамента здания, менее 3м, предусмотрена в футляре из труб ПЭ 100 SDR26 PN 6,3 Ø400x15.3 по ГОСТ 18599-2001.

Трубопроводы внутренних систем канализации прокладываются с уклоном 0,02 для труб диаметром 110мм, с уклоном 0,03 для труб диаметром 50мм.

Глубину заложения бытовой канализаций принять 0,9 м – 2,80м от поверхности земли до низа трубы.

Систему дождевой канализации выполнить:

- лотки в подземной автостоянке приняты типа ComproMax Basic DN100 H100 полимербетонные, ширина 138мм, высота 100мм фирмы «Стандартпарк»;

- внутренние сети дождевой канализации, прокладываемые выше отм. 0.000 выполнить из труб напорных ПЭ ПНД SDR 26 PN 6.3 на сварке Ø 160 мм по ГОСТ 18599-2001, прокладываемые ниже отм. 0.000 в помещении автостоянки – из чугунных напорных труб по ГОСТ 9583-75*;

- наружные сети самотечной дождевой канализации выполнить из труб раструбных НПВХ SDR41 SN4 Ø 315мм - 110 мм по ГОСТ 32413-2013.

Глубину заложения дождевой канализаций принять 0,90 м – 2,0 м от поверхности земли до низа трубы.

Проектом предусмотрен пристенный кольцевой дренаж и пластовый.

Дренаж предусматривается из гофрированных труб ПВХ диаметром 113/1260, с фильтром из геотекстильного волокна, с устройством смотровых колодцев диаметром 1000мм с отстойной частью 0,5м из сборных ж/б колец по ТП 902-09-11.84.

Трубопроводы дренажа укладываются на плоское основание из крупнозернистого песка фр. 2,5-3,5мм с последующей засыпкой их гравием или щебнем, фракции 10-20мм.

3.1.2.6. В части теплоснабжения, вентиляции и кондиционирования

Для отопления и горячего водоснабжения в кухнях квартир жилых домов устанавливаются двухконтурные газовые котлы мощностью 24 кВт с закрытой камерой сгорания. Теплоноситель систем отопления - вода с температурой в расчетный период 80-60 °С; в системе ГВС - 65 °С.

Источник теплоснабжения для встроенных офисных и торговых помещений 1 этажа – теплогенераторы на газовом топливе, устанавливаемые в помещениях теплогенераторных, встроенных на 1 этаже здания. Для теплогенераторной №1 магазина применяется настенный газовый одноконтурный конденсационный котел с закрытой камерой сгорания мощностью 98 кВт. В помещениях теплогенераторных № 2, 3, 4 установлены настенные газовые одноконтурные конденсационные котлы с закрытой камерой сгорания мощностью 52 кВт каждый.

Теплоноситель систем отопления - вода с температурой в расчетный период 80-60 °С; в системе ГВС - 65 °С.

Вентиляция

В жилом доме запроектировано устройство вытяжной вентиляции через вытяжные каналы кухонь и санузлов. Приток воздуха в кухни через приточные клапана в наружных стенах и окна с режимом "микровентиляции". Приток воздуха в лоджии через клапана, устанавливаемые в окнах. Приток воздуха в жилые помещения через окна с режимом "микровентиляции". Вытяжная вентиляция из помещений КУИ, ВРУ выполнена через индивидуальные каналы. В помещениях насосной и водомерного узла предусматривается вытяжная вентиляция через окна.

В помещениях встроенных теплогенераторных 1 этажа предусматривается вытяжная вентиляция с механическим побуждением.

Вентиляция встроенных офисов предусматривается посредством периодического проветривания кабинетов. Естественная вентиляция принята для санузлов и КУИ - через индивидуальные кирпичные каналы. Вентиляция магазина принята приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением.

Обособленные системы вентиляции приняты для:

- Торгового зала магазина (ПВ1);

- Санузлов (ВЕ);
- Раздевалка и комната отдыха (В2);
- Загрузочная (В2).

В подземной автостоянке запроектирована система общеобменной приточно- вытяжной вентиляции с механическим побуждением. Приточный и вытяжной вентиляторы размещаются в венткамерах на этаже автостоянки. Воздухообмен рассчитан на разбавление СО. Приток осуществляется в верхнюю зону воздухораспределителями. Вытяжка предусматривается частично из верхней зоны, частично из нижней, решетками. Воздуховоды прокладываются открыто по помещению автостоянки и в венткамере.

Отопление

Для жилых домов проектом предусматриваются двухтрубные поквартирные системы отопления с насосной циркуляцией с тупиковым движением теплоносителя. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы с нижним подводом теплоносителя и встроенным регулирующим клапаном повышенного гидравлического сопротивления с предварительной настройкой его пропускной способности. В насосной и водомерного узла жилого дома, теплогенераторных запроектированы электрические настенные конвекторы.

Для встроенных офисных и торговых помещений предусматриваются системы отопления от теплогенераторных. Система отопления встроенных помещений запроектирована двухтрубная горизонтальная с нижней разводкой подающих и обратных трубопроводов, с тупиковым движением теплоносителя. Предусматривается прокладка по периметру наружных стен, в конструкции пола, в стяжке. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы типа Purmo.

Трубопроводы прокладываются в стяжке пола в изоляции из вспененного полиэтилена с полиэтиленовым покрытием Thermacompact IS.

Встроенная автостоянка – неотапливаемая.

Теплогенераторные

Для нужд теплоснабжения встроенных офисных помещений предусматриваются отдельные теплогенераторные с установкой одноконтурных настенных конденсационных котлов. Разводка слаботочного оборудования выполняется по месту. Системы радиаторного отопления подключаются по зависимой схеме.

Для приготовления воды системы горячего водоснабжения проектом предусматривается установка в помещении теплогенераторной бойлера косвенного нагрева типа объемом 200 литров, производительностью до 0,5 м³/ч с температурой горячей воды + 65 °С.

Изоляция трубопроводов осуществляется тепловой изоляцией с алюминиевым покрытием толщиной 20мм. Трубопроводы систем отопления в теплогенераторной выполнить из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91/В-ВСтЗсп5.

Противодымная защита при пожаре

Удаление продуктов горения при пожаре системами вытяжной противодымной вентиляции и системы компенсации предусматривается из торгового зала магазина. Дымоудаление из магазина обеспечивается радиальным вентилятором дымоудаления ДУ1, устанавливаемого открыто на кровле здания. Компенсация удаляемых продуктов горения при работающей системе дымоудаления обеспечивается осевым вентилятором ПД1, который устанавливается в открыто на кровле здания.

Противодымная вентиляция предусматривается для помещений хранения автомобилей встроенной автостоянки (система ДУ2, ПД2). Вентилятор дымоудаления осевой, размещен в отдельной венткамере в помещении автостоянки. Воздуховоды систем дымоудаления по помещению автостоянки до шахты прокладываются открыто в изоляции с пределом огнестойкости EI60.

Так же запроектирован подпор воздуха отдельно в тамбур-шлюзы, отделяющие автостоянку от помещений жилого дома (системы ПД3-ПД5). Вентиляторы подпора в тамбуры - каналные, размещены под потолком тамбуров, воздухозабор с фасада здания.

3.1.2.7. В части систем связи и сигнализации

Проектируемый объект присоединяется к сети связи общего пользования через выделенные сети связи регионального оператора ООО «ТИС-Диалог».

Запроектирована распределительная кабельная сеть связи до оконечных абонентских устройств. Кабельная система здания соответствует категории 5е стандарта ТИА/ЕIA-568В. Кабель прокладывается, используя топологию «звезда», от кроссового поля к каждому отдельно абоненту кабелем UTP кат. 5е ZH нг(А)-HF.

Кабели прокладываются до этажных щитов – в слаботочных стояках, на этажах – в кабельных каналах ПВХ. Для прокладки кабеля через перекрытия предусматриваются универсальные кабельные проходки.

Розетки установить на высоте 0,3 м от ур. пола.

Проектной документацией предусмотрено:

- размещение в здании шкафов связи 19” для оборудования связи; электропитание и защитное заземление шкафов заказано в разделе «Электроснабжение», размещение в шкафах кроссового оборудования;

- устройство ввода в здание заказано в архитектурно-строительной части проекта; для заделки кабельного ввода целью создания огнепреградительных, водозащитных поясов используется мастика герметизирующая негорючая для замоноличивания торцов труб – МГКП (ТУ 5772-014-17297211-200);

- проектируемый участок одноотверстной кабельной канализации связи из труб Д 100 мм и колодцев ККС-1 от ввода в здание до границы участка.

Учет трафика выполняется с помощью внутреннего программного обеспечения коммутационного узла присоединяющей сети оператора связи.

Проектом предусматривается подключение здания к сети связи общего пользования по технологии FTTH, что дает абонентам техническую возможность получать услугу сети Интернет и телефонной связи. Подключение абонентов предусматривается через проектируемую кабельную сеть в здании.

В этажных щитах предусматриваются распределительные коробки с плитами Krone 10x2, которые устанавливаются в слаботочных отсеках электрощитов.

Для подключения абонентов к сети кабельного телевидения предусматривается:

- установка в телекоммуникационном шкафу оптического приемника;
- установка распределительного оборудования сетей кабельного телевидения;
- прокладка распределительной сети кабельного телевидения кабелем F1160 в вертикальных каналах в трубах ПВХ-50;
- прокладка абонентской сети кабельного телевидения кабелем F660 по коридору до ввода в квартиру в гофротрубах ПВХ подготовке пола.

Прием и доведение сигналов общероссийских обязательных общедоступных радиоканалов выполняется путем эфирной цифровой наземной трансляции.

Здание оснащается системой эфирного ТВ.

Для телевизионного приема предусматривается установка антенн дециметрового диапазона, предназначенной для приема эфирных сигналов 1 и 2 мультиплекса.

Проектом предусматривается оборудование входных дверей в подъезд домофонной связью. У входных дверей устанавливается блок вызова типа DP400-TD22, кнопка выхода, двери оборудуются электромагнитным замком и дверным доводчиком. В коридорах жилых помещений устанавливаются абонентские трубки, оснащенные кнопками открывания двери.

Связь лифтовых блоков с диспетчерским пунктом выполняется с использованием телекоммуникационной сети оператора связи. Лифтовые блоки подключаются распределительной сети связи здания. Кабель проложить в трубах ПВХ в междуэтажном канале, заложенном в строительной части.

Жилой дом оборудуется системой пожарной сигнализации (СПС).

В состав оборудования жилых зданий входит:

- контроллер двухпроводной линии связи С2000-КДЛ;
- контрольно-пусковой блок С2000-КПБ;
- ППКУП С2000-М исп.02;
- извещатели пожарные дымовые адресно-аналоговые ДИП-34А-03;
- извещатели пожарные тепловые максимально-дифференциальные адресно-аналоговые С2000-ИП-03;
- блоки изолирующие БРИЗ-Т;
- извещатели пожарные ручные адресные ИПР 513-3АМ исп. 01.

В состав оборудования нежилых помещений входит:

- ППКП Сигнал-10;
- устройство контроля линии связи и пуска УКЛСиП(РП);
- извещатели пожарные дымовые ИП 212-45
- извещатели пожарные ручные ИПР 513-10.

Встроенная автостоянка защищается АУПТ.

В состав АУПТ входит:

- блок приемно-контрольный и управления автоматическими средствами пожаротушения С2000-АСПТ;
- блоки контрольно-пусковые С2000-КПБ;
- световые табло «Порошок не входи!», «Порошок уходи!», «Автоматика отключена»;
- модули порошкового пожаротушения МПП «Тунгус-6»;
- извещатели пожарные тепловые;
- извещатели охранные магнитоконтактные;
- извещатели пожарные ручные ИПР 513-10.

3.1.2.8. В части организации строительства

Реконструкцию объекта под многоквартирный жилой дом выполняет квалифицированная подрядная организация с соответствующими допусками на производство строительно-монтажных работ.

Перед началом производства работ необходимо предусмотреть и установить для рабочих инвентарные вагончики, оборудовать столовую и душевые.

До начала производства строительно-монтажных и специальных строительных работ должны быть выполнены следующие подготовительные работы:

- установка по границе строительной площадки временного инвентарного ограждения, в том числе с козырьком;
- до начала работ на объекте проверить участок на наличие взрывоопасных предметов;
- срезка растительного слоя грунта согласно чертежей генплана и складирование в местах определенных заказчиком для последующего его использования;
- очистка участков выполнения работ от строительного и бытового мусора;
- обеспечение отвода поверхностных (атмосферных) вод со строительной площадки согласно проектным решениям, не допуская подтопления прилегающей территории и участков;
- создание и закрепление геодезической основы на строительной площадке путем забивки металлических штырей с окрашенной головкой;
- устройство части проектируемых постоянных дорог в твердом покрытии (без верхнего асфальтового слоя) для использования их на период строительства и обеспечения пожарной безопасности;
- обеспечение строительства водой и электроэнергией;
- обеспечение работающих санитарно-бытовыми помещениями с соблюдением норм санитарной и пожарной безопасности;
- выполнение комплекса мер по обеспечению пожарной безопасности на участках выполнения работ в соответствии с требованиями ППБ 01-03;
- организация возможности перемещения и работы строительных машин по территории существующей строительной площадки;
- согласование порядка движения строительных машин и механизмов по улицам населенного пункта на территорию строительной площадки в соответствующих службах.

Работы основного периода строительства включают работы по строительству проектируемого здания, наружных инженерных сетей и благоустройства территории.

Комплекс строительно-монтажных и специальных строительных работ по возведению зданий и сооружений, прокладки внутриплощадочных наружных инженерных сетей, выполнению работ по благоустройству, озеленению рекомендуется выполнять в один этап отдельными самостоятельными потоками

Комплекс работ по строительству автомобильной дороги предполагается выполнять в следующей последовательности:

- разбивка геодезической основы;
- выполнение земляных работ (устройство корыта);
- устройство основания дорожной одежды;
- устройство щебеночного верхнего слоя покрытия.

К специальным работам, выполняемым внутри возводимого здания, относят сантехнические, электротехнические и прочие которые выполняются специализированными монтажными организациями, имеющими соответствующие лицензии и опыт в выполнении подобного вида работ.

3.1.2.9. В части мероприятий по охране окружающей среды

Ботанических памятников природы и лесов особой категории охраны нет. Какие-либо массивы и запасы дикорастущих лекарственных, пищевых, технических и декоративных растений отсутствуют.

В целях охраны земельных ресурсов в процессе производства строительных работ необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- обеспечение исправности строительной техники: все машины должны эксплуатироваться в строгом соответствии с техническими инструкциями и технологией работ, чтобы предотвратить утечку горюче-смазочных материалов;
- заправка мобильных машин и механизмов должна производиться на производственной базе, остальных – на месте производства работ с помощью топливозаправщика, оборудованного поддоном, герметичная сливная муфта которого исключает возможность загрязнения почвы нефтепродуктами;
- во избежание захламления территории реконструкции предусматривается своевременный вывоз строительного и бытового мусора региональным оператором по обращению с ТКО.

Фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе не превышают ПДК.

Максимальные приземные концентрации загрязняющих веществ в период строительства не превышают допустимых норм и не окажут негативного воздействия на атмосферный воздух ближайших жилых зон. Выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух являются локальными, носят временный характер и ограничены сроками строительства.

Полученные результаты в результате исследования выбросов в атмосферный воздух от объекта, находятся в пределах допустимого воздействия.

По окончании строительства, предусмотрен вывоз остатков отходов, благоустройство нарушенной территории.

Для исключения негативного воздействия отходов на среду обитания их накопление и хранение планируется осуществлять в соответствии с санитарными нормами и правилами.

Уровень воздействия на окружающую природную среду допустим.

3.1.2.10. В части пожарной безопасности

Предусмотренная настоящим проектом система обеспечения пожарной безопасности объекта строительства включает в себя:

- систему предотвращения пожара;
- систему противопожарной защиты;
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Предусмотренная настоящим проектом система предотвращения пожаров объекта предусматривает:

– исключение условий образования горючей среды, что достигается путем применения негорючих строительных конструкций и материалов.

– исключение условий внесения в горючую среду источников зажигания, что достигается путем прокладки электрических сетей здания в полихлорвиниловых трубках, установкой электрозащитного оборудования.

Предусмотренная настоящим проектом система противопожарной защиты объекта предусматривает:

- обеспечение снижения динамики нарастания опасных факторов пожара, что достигается применением основных строительных конструкций здания с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемому уровню огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности сооружения, а также ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделки, облицовки) строительных конструкций;

– обеспечение своевременной эвакуации людей и имущества в безопасную зону, что достигается устройством в здании автоматической пожарной сигнализации.

Предусмотренный настоящим проектом комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности реконструируемого объекта не предусматривает необходимости реализации дополнительных решений по обеспечению первичных мер пожарной безопасности при строительстве объекта, с учетом фактического выполнения мероприятий по обеспечению первичных мер пожарной безопасности в муниципальном образовании:

– реализации полномочий органов местного самоуправления по решению вопросов организационно-правового, финансового, материально-технического обеспечения пожарной безопасности муниципального образования;

– разработки и осуществления мероприятий по обеспечению пожарной безопасности муниципального образования, которые должны предусматриваться в планах и программах развития территории, обеспечения надлежащего состояния источников противопожарного водоснабжения;

– разработки и организации выполнения муниципальных целевых программ по вопросам обеспечения пожарной безопасности;

– разработки плана привлечения сил и средств для тушения пожаров и проведения аварийно-спасательных работ на территории муниципального образования и контроль за его выполнением;

– обеспечения беспрепятственного проезда пожарной техники к месту размещения проектируемого объекта по существующей улично-дорожной сети;

– обеспечения связи и оповещения при пожаре с помощью устройств существующих систем проводной и радиотелефонной связи.

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается одним или несколькими из следующих способов:

– применение электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной зоны;

– применение в конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок и других устройств, приводящих к появлению источников зажигания;

– применение оборудования, исключающего образование статического электричества.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

– применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;

– устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

– устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

– применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемому уровню огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;

– применение первичных средств пожаротушения.

Для обеспечения безопасной эвакуации людей:

– предусмотрено необходимое количество, размеры и соответствующее конструктивное исполнение эвакуационных путей и эвакуационных выходов;

– обеспечено беспрепятственное движение людей по эвакуационным путям и через эвакуационные выходы;

– организованы оповещение и управление движением людей по эвакуационным путям (в том числе с использованием световых указателей, звукового оповещения).

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями определены в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

3.1.2.11. В части систем газоснабжения

Источник газоснабжения - стальной подземный распределительный газопровод низкого давления (максимальное - 0,003МПа, фактическое - 0,0013-0,0019МПа) диаметром 426мм, проложенный по Ленинскому проспекту - ул. Портовой в г. Калининграде, находящийся в собственности АО "Калининградгазификация" на законных основаниях.

Подключение предусмотреть от проектируемого участка газопровода низкого давления диаметром 160мм (от границ земельного участка с кадастровым номером 39:15:151402:265 по проспекту Ленинский - ул. Портовая в г. Калининграде), исполнитель АО "Калининградгазификация".

Транспортируемая среда - природный газ с низшей теплотой сгорания 7900+100 ккал/м³ и плотностью в нормальных условиях - 0,70кг/м³.

Максимальное давление в системе низкого давления (Г1) - 0,003Мпа.

Газопровод предусматривается из полиэтиленовых труб мерной длины и длинномерных труб ПЭ100 ГАЗ SDR11, отвечающих требованиям ГОСТ Р 58121.2-2018 и из стальных электросварных труб, отвечающих требованиям ГОСТ 10705-80, 10704-91.

Использование природного газа предусматривается на цели отопления, пищеприготовления и горячего водоснабжения.

В помещении каждой кухни установить газовый настенный двухконтурный котел с закрытой камерой сгорания N=12,0кВт и газовую четырехгорелочную варочную поверхность с автоматикой безопасности.

В помещении теплогенераторных 2-4 установить газовый настенный одноконтурный котел с закрытой камерой сгорания N=52,0кВт.

В помещении теплогенераторной 1 установить газовый настенный одноконтурный котел с закрытой камерой сгорания N=98,0кВт.

Требования к прокладке газопровода:

- газопровод проложить на глубине не менее 1,0м от поверхности земли;
- газопровод проложить с уклоном не менее 3%□ в сторону полиэтиленового газопровода низкого давления;
- для предотвращения механического повреждения полиэтиленового газопровода вдоль трассы уложить сигнальную ленту желтого цвета шириной не менее 0,2м с несмываемой надписью "Огнеопасно-газ" на расстоянии не менее 0,2м от верхней образующей трубы;
- на участках пересечений полиэтиленового газопровода с подземными инженерными коммуникациями сигнальная лента должна быть уложена дважды на расстоянии не менее 0,2м между собой и на 2,0м в обе стороны от пересекаемого сооружения.

Газопроводы предусматриваются на расстоянии (по вертикали) до дверных и оконных проемов здания не менее, чем 0,5 м и не менее 0,2 м от каждого окна.

На вводах газопровода, перед каждым газоиспользующим оборудованием, счетчиком, перед вводом газа в каждую теплогенераторную и перед каждым стояком (на фасаде) проектом предусматривается установка отключающих устройств. Размещаются они на расстоянии (в радиусе) от дверных и открывающихся оконных проемов не менее 0,5м.

Отключающие устройства, устанавливаемые на высоте более 2,2 м, обслуживаются с помощью лестниц.

Отключающая арматура (шаровые краны), устанавливаемая на газопроводе, должна быть предназначена для газовых сред и иметь класс герметичности затвора "А".

В помещениях кухонь, а также в помещении каждой теплогенераторной предусматриваются легкобросаемые ограждающие конструкции - оконные проемы, площадь отдельного стекла из расчета 0,03 м² на 1 м³ объема помещения, но не менее 0,8 м² при толщине стекла 3мм.

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

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

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов, действующих на территории Российской Федерации, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика на проектирование.

Сведения о дате, по состоянию на которую действовали требования, примененные в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в части экспертизы проектной документации) – дата договора на выполнение экспертизы проектной документации.

V. Общие выводы

Проектная документация на объект капитального строительства «Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по проспекту Ленинский – ул. Портовая в г. Калининграде (кадастровый номер земельного участка 39:15:151402:265)» соответствует требованиям технических регламентов, заданию на проектирование и требованиям к содержанию разделов.

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

1) Борисова Ирина Ивановна

Направление деятельности: 2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-38-2-6105
Дата выдачи квалификационного аттестата: 03.08.2015
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 03.08.2026

2) Акулова Людмила Александровна

Направление деятельности: 6. Объемно-планировочные и архитектурные решения
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-46-6-11205
Дата выдачи квалификационного аттестата: 21.08.2018
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 21.08.2030

3) Акулова Людмила Александровна

Направление деятельности: 7. Конструктивные решения
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-25-7-12141
Дата выдачи квалификационного аттестата: 09.07.2019
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 09.07.2029

4) Лебедева Лариса Владиславовна

Направление деятельности: 2.3.1. Электроснабжение и электропотребление
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-16-2-7228
Дата выдачи квалификационного аттестата: 04.07.2016
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 04.07.2024

5) Кирьякова Анна Анатольевна

Направление деятельности: 2.2.1. Водоснабжение, водоотведение и канализация
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-17-2-7267
Дата выдачи квалификационного аттестата: 19.07.2016
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 19.07.2024

6) Косинова Наталья Александровна

Направление деятельности: 2.2.2. Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-7-2-6908
Дата выдачи квалификационного аттестата: 20.04.2016
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 20.04.2029

7) Лебедева Ирина Владимировна

Направление деятельности: 17. Системы связи и сигнализации
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-45-17-12824
Дата выдачи квалификационного аттестата: 31.10.2019
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 31.10.2029

8) Акулова Людмила Александровна

Направление деятельности: 12. Организация строительства
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-24-12-12135
Дата выдачи квалификационного аттестата: 09.07.2019
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 09.07.2029

9) Смирнов Дмитрий Сергеевич

Направление деятельности: 2.4.1. Охрана окружающей среды
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-12-2-8326
Дата выдачи квалификационного аттестата: 17.03.2017
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 17.03.2027

10) Грачев Эдуард Владимирович

Направление деятельности: 10. Пожарная безопасность
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-63-10-11549
Дата выдачи квалификационного аттестата: 24.12.2018
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 24.12.2028

11) Котов Павел Александрович

Направление деятельности: 2.2.3. Системы газоснабжения
Номер квалификационного аттестата: МС-Э-27-2-8817
Дата выдачи квалификационного аттестата: 31.05.2017
Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 31.05.2027

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 12144D400A4AF909244B08D9B
7CDD7F4A
Владелец БОКОВАНОВ КИРИЛЛ
АЛЕКСАНДРОВИЧ
Действителен с 09.02.2023 по 09.05.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1179780009DAFA8B24AA753E40
0FE3C46
Владелец Борисова Ирина Ивановна
Действителен с 02.02.2023 по 02.02.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 275A38600C9B027AF45108DCA
74FB00E1
Владелец Акулова Людмила
Александровна
Действителен с 29.11.2023 по 28.04.2038

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 15DA57B009DAF79BA4DC169C0
68D38F29
Владелец Лебедева Лариса
Владиславовна
Действителен с 02.02.2023 по 02.02.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1DC77A30098B0D99B4EE05CE0
E522E779
Владелец Кирьякова Анна Анатольевна
Действителен с 11.10.2023 по 11.01.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1C7C1B700F1AFF0BC45114E79F
0C47DF0
Владелец Косинова Наталья
Александровна

Действителен с 27.04.2023 по 27.04.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 14A767E009DAFF9B7481FED3D
0A4C36B4

Владелец Лебедева Ирина
Владимировна

Действителен с 02.02.2023 по 02.02.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 168377F009DAF2799441CF0E22
2787AD7

Владелец Смирнов Дмитрий Сергеевич

Действителен с 02.02.2023 по 02.02.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1F34BAA007BB00A9F4ECD8EAF
21F4A214

Владелец Грачев Эдуард Владимирович

Действителен с 12.09.2023 по 04.11.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 155E77F009DAFFD9C4B4D6790
05E71AEB

Владелец Котов Павел Александрович

Действителен с 02.02.2023 по 02.02.2024