



Общество с ограниченной ответственностью  
**КРАСНОДАРСКАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

Юридический адрес: РФ, Краснодарский край, 350000 г. Краснодар, ул. Базовская дамба, д. 8.  
ОГРН 1132310006179, КПП 231001001, ИНН 2310170415

Фактический адрес: РФ, Краснодарский край, 350020 г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 48.  
www.knexpert.ru e-mail: knexpert@mail.ru моб. +7(918)266-88-55

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611680 от 24.06.2019 г.

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611531 от 19.06.2018 г.

**НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ**

6	1	-	2	-	1	-	2	-	0	4	3	1	0	3	-	2	0	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

Дубинин Роман Юрьевич

«04» августа 2021 г.



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

*Вид объекта экспертизы*

**Проектная документация**

*Вид работ*

**Строительство**

*Наименование объекта экспертизы*

**Комплексная многоэтажная жилая застройка  
по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону.  
Многоуровневые наземные автостоянки. Литер 19/7,8  
(1, 2-й этапы строительства)**

## **I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы**

### **1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы**

Общество с ограниченной ответственностью «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза»

ИНН 2310170415, ОГРН 1132310006179, КПП 231001001

Юридический адрес: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Базовская Дамба, д. 8

Фактический адрес: 350020, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 48

[www.knexpert.ru](http://www.knexpert.ru) e-mail: [knexpert@mail.ru](mailto:knexpert@mail.ru)

### **1.2. Сведения о заявителе**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон»

ИНН 6163148597, ОГРН 1166196086891, КПП 616301001

344072, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, д. 101/3, стр. 1, оф. 1

e-mail: [usi161@mail.ru](mailto:usi161@mail.ru)

### **1.3. Основания для проведения экспертизы**

Заявление о проведении экспертизы - письмо ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» б/д, б/н.

Договор на проведение негосударственной экспертизы от 03.06.2021 г. № 115/21.

### **1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы**

Не требуются.

### **1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы**

- 1) Заявление о проведении экспертизы (п. 1.3);
- 2) Проектная документация на объект капитального строительства (п. 3.1.1);
- 3) Задание на проектирование (п. 2.7);
- 4) Выписка из реестра членов СРО от 29.06.2021 г. № 29-06-21-120 о допуске ООО «КУБАНЬПРОЕКТ» к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданная Ассоциацией «АПЮЮ» (г. Ростов-на-Дону, СРО-П-195-15092017), дата регистрации в реестре 27.04.2018 г. № 120;
- 5) Документ, подтверждающий передачу проектной документации застройщику – накладная от 20.07.21 г. №1;
- 6) Договор от 22.01.2019 г. № 37741 аренды земельного участка площадью 20035 м<sup>2</sup> с КН 61:44:0030402:2251 между департаментом имущественно-земельных отношений г. Ростова-на-Дону и ООО «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон»;
- 7) Отчет по определению координат ПЗ-90.02 объекта № 6414-21, разработанный ООО «БТИ-Техпаспорт» в 2021 г.;
- 8) Письмо Южного МТУ Росавиации от 15.04.2021 г. № Исх.-2415/11/ЮМТУ «О согласовании строительства»;
- 9) Заключение войсковой части 41497 Министерства обороны РФ от 08.02.2021 г. № 77/383/695 по согласованию размещения и высоты объекта (для всех Литеров);
- 10) Письмо ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» от 09.07.2021 г. № 200-СЗ.1 по вопросу дополнительного согласования строительства объекта в учреждениях воздушного транспорта в срок до ввода объекта в эксплуатацию.
- 11) Отчет № 6114-21 об установлении приаэродромных территорий в составе с 1 по 7 подзоны, разработанный ООО «БТИ-Техпаспорт» в 2021г.;

12) Экспертное заключение ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ростовской области» от 31.10.2018 г. к протоколу лабораторных измерений от 31.10.2018 г. № 09-35/55-ЭЗ;

13) Экспертное заключение ООО «Гигиена-ЭКО-Кубань» от 19.07.2021 г. № 003179 проекта санитарного разрыва многоуровневых парковок;

14) Протокол ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ростовской области» от 31.10.2018 г. № 11611-В лабораторных измерений уровня радиации;

15) Справка филиала ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС» (г. Ростов-на-Дону) от 31.08.2018 г. № 1/1-17/3931 о значениях фоновых концентраций вредных веществ в атмосфере.

### *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*

Положительное заключение экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 02.08.2021 г. № 61-2-1-1-042301-2021 по объекту «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону. Многоуровневые наземные автостоянки» (результаты инженерных изысканий).

## **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 – Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону. Многоуровневые наземные автостоянки. Литер 19/7,8 (1, 2 этапы строительства)

Почтовый (строительный) адрес объекта или местоположение – Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева

#### *2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства*

Автостоянки - Здание автостоянки, Код ОКС по КОСФН - 20.1.2.1

#### *2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства*

Наименование	Показатель
Вид строительства	новое
Площадь застройки зданий, м <sup>2</sup>	2388.7
Общая площадь зданий, м <sup>2</sup>	8100.9
Количество м/мест автостоянок, шт.	500

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

Положительное заключение ООО «КМНЭ» по объекту:  
«Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону.  
Многоуровневые наземные автостоянки. Литер 19/7,8 (1, 2-й этапы строительства)»

Наименования объектов, находящихся в составе: Автостоянка Литер 19/7 (1 этап строительства); Автостоянка Литер 19/8 (2 этап строительства)

Почтовый (строительный) адрес или местоположение объектов, находящихся в составе: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева

Функциональное назначение объектов, находящихся в составе: соответствует наименованию объектов. Автостоянки - Здание автостоянки, Код ОКС по КОСФН – 20.1.2.1

Технико-экономические показатели объектов, находящихся в составе:

Наименование	Показатель
<i>Автостоянка Литер 19/7 (1 этап строительства)</i>	
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	1374.5
Этажность, этаж	4
Количество этажей, шт.	4
Площадь здания, м <sup>2</sup>	4676.0
в том числе: Площадь эксплуатируемой кровли, м <sup>2</sup>	662.6
Строительный объем лестничных клеток, м <sup>3</sup>	856.2
Количество м/мест, шт.	250
<i>Автостоянка Литер 19/8 (2 этап строительства)</i>	
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	1014.2
Этажность, этаж	4
Количество этажей, шт.	4
Площадь здания, м <sup>2</sup>	3424.9
в том числе: Площадь эксплуатируемой кровли, м <sup>2</sup>	484.9
Строительный объем лестничных клеток, м <sup>3</sup>	266.0
Количество м/мест, шт.	250

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

Финансирование работ по строительству предполагается осуществлять без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием, юридических лиц, доля в уставном (складочном) капитале которых Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования составляет более 50%.

Источник финансирования – собственные средства застройщика - 100%

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-1  
«ЮгСтройИнвест-Дон»

ИНН 6163148597, ОГРН 1166196086891, КПП 616301001

344072, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, д. 101/3, стр. 1, оф. 1

e-mail: [usi161@mail.ru](mailto:usi161@mail.ru)

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

Рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «КМНЭ» от 02.08.2021 г. № 61-2-1-1-042301-2021) и изменений не претерпели.

Ветровой район – III.

Инженерно-геологические условия – II.

Интенсивность сейсмических воздействий – 6 баллов.

Климатический район и подрайон – IIIВ.

Снеговой район – II.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Кубаньпроект»

(шифр 01-04/21-19)

ИНН 2312155564, ОГРН 1082312011715, КПП 231001001

350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Базовская Дамба, д. 8, оф. 46

e-mail: [porchelli@mail.ru](mailto:porchelli@mail.ru)

**2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации повторного использования**

Не использовалась.

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

Задание на проектирование, выданное ООО «СЗ-1 ЮСИ-Дон» в 2021 году (приложение № 1 к договору от 01.04.2021 г. № 01-04/21-19).

**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 от 24.04.2019 г. № RU61310000-0974 земельного участка площадью 20035,00 м<sup>2</sup> с КН 61:44:0030402:2251, подготовленный департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.

2. Документация по планировке территории, том II, разработанный ООО «ПИАС», 2018 г.

3. Постановление администрации г. Ростов-на-Дону от 30.05.2018 г. № 560 «О разрешении ООО «СУ-1 «ЮСИ-Дон» подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах ул. Вересаева – ул. Берберовская – граница земельного участка с КН 61:44:0000000:1122 – границы существующих земельных участков»».

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

1. Технические условия ООО «Спец-энерго» от 23.10.2018 № 140 для присоединения к электрическим сетям.

2. Договор от 23.10.2018 № 140 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям между ООО «Спец-энерго» и ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон».

3. Письмо ООО «Спец-энерго» от 04.06.2021 № 467 по вопросу увеличения энерго-мощности.

4. Письмо ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» от 29.03.2019 г. по вопросу внесения изменений в договор от 23.10.2018 № 140 и технические условия на технологическое присоединение к энергопринимающим сетям.

5. Письмо департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения г. Ростова-на-Дону от 25.05.2021 г. № АД1576/4 об условиях подключения к сетям дождевых вод.

6. Технические условия ООО «Мастер-Трейд» от 22.12.2020 г. № 311 на диспетчеризацию лифтового оборудования.

7. Технические условия АО «Ростовводоканал» от 30.10.2018 г. № 3074 на водоснабжение и канализование объекта.

8. Условия подключения объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (приложение № 1 к договору о подключении от 27.05.2019 г. № 323-В), выданные АО «Ростовводоканал».

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

**61:44:0030402:2251**

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

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон»

ИНН 6163148597, ОГРН 1166196086891, КПП 616301001

344072, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, д. 101/3, стр. 1, оф. 1

e-mail: [usi161@mail.ru](mailto:usi161@mail.ru)

### 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)

Номер п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
<b>Раздел 1. Пояснительная записка. Том 1.1.</b>				
	Раздел ПД №1 (ПЗ) Изм.2	pdf	400314BC	
	Раздел ПД №1 (ПЗ) Изм.2.pdf	sig	E384544C	
<b>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Том 2.1.</b>				
	Раздел ПД №2 (ПЗУ) Изм.2	pdf	CE2FA90D	
	Раздел ПД №2 (ПЗУ) Изм.2.pdf	sig	969AA9BB	
<b>Раздел 3. Архитектурные решения. Том 3.1.</b>				
	Раздел ПД №3 (АР) Литер 19 7,8 Изм.2	pdf	60E95AFE	
	Раздел ПД №3 (АР) Литер 19 7,8 Изм.2.pdf	sig	4E7A81C3	
<b>Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Том 4.1.</b>				

Раздел ПД №4 (КР) Литер 19 7,8 Изм.2	pdf	EBA9CCCB	
Раздел ПД №4 (КР) Литер 19 7,8 Изм.2.pdf	sig	8B4B173A	
<b>Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.</b>			
<i>Подраздел 1. Система электроснабжения.</i>			
<i>Наружные внутриплощадные сети электроснабжения и электроосвещения. Том 5.1.5.</i>			
Раздел ПД №5 подраздел ПД №1 (НЭС) Изм.2	pdf	577D211A	
Раздел ПД №5 подраздел ПД №1 (НЭС) Изм.2.pdf	sig	D3E70C08	
<i>Система электроснабжения и электроосвещения. Том 5.1.1.</i>			
Раздел ПД №5 подраздел ПД №1 (ЭМ) Литер 19 7,8 Изм.1	pdf	E3D8A1A6	
Раздел ПД №5 подраздел ПД №1 (ЭМ) Литер 19 7,8 Изм.1.pdf	sig	BDCA840D	
<i>Подраздел 2, 3. Система водоснабжения и водоотведения.</i>			
<i>Водоснабжение и водоотведение. Том 5.2.1.</i>			
Раздел ПД №5 подраздел ПД №2,3 (ВК) Литер 19 7,8	pdf	4BE72349	
Раздел ПД №5 подраздел ПД №2,3 (ВК) Литер 19 7,8.pdf	sig	D5038032	
<i>Наружные внутриплощадные сети водоснабжения и водоотведения. Том 5.2.5</i>			
Раздел ПД №5 подраздел ПД №2,3 (НВК) Изм.2	pdf	FA44A9CD	
Раздел ПД №5 подраздел ПД №2,3 (НВК) Изм.2.pdf	sig	25445AFC	
<i>Подраздел 5. Сети связи.</i>			
<i>Наружные внутриплощадные сети связи. Том 5.4.5.</i>			
Раздел ПД №5 подраздел ПД №5 (НСС) Изм.2	pdf	65106723	
Раздел ПД №5 подраздел ПД №5 (НСС) Изм.2.pdf	sig	781D52C6	
<i>Сети связи. Том 5.4.1.</i>			
Раздел ПД №5 подраздел ПД №5 (СС) Литер 19 7,8 Изм.1	pdf	0BB96FD5	
Раздел ПД №5 подраздел ПД №5 (СС) Литер 19 7,8 Изм.1.pdf	sig	F691D730	
<i>Подраздел 7. Технологические решения. Том 5.6.1.</i>			
Раздел ПД №5 подраздел ПД №7 (ТХ) Литер 19 7,8	pdf	6F4CA46D	
Раздел ПД №5 подраздел ПД №7 (ТХ) Литер 19 7,8.pdf	sig	8675F172	
<b>Раздел 6. Проект организации строительства. Том 6.1.</b>			
Раздел ПД №6 (ПОС) Изм.2	pdf	F968D007	
Раздел ПД №6 (ПОС) Изм.2.pdf	sig	401F1B14	
<b>Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Том 8.1.</b>			
Раздел ПД №8 (ООС) Изм.2	pdf	EDE91D66	
Раздел ПД №8 (ООС) Изм.2.pdf	sig	1E891896	

<b>Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Том 9.1.</b>			
Раздел ПД №9 (ПБ) Литер 19_7,8 Изм.2	pdf	F7AB12C1	
Раздел ПД №9 (ПБ) Литер 19_7,8 Изм.2.pdf	sig	7C41AEE0	
<b>Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. Литер 7, 8.</b>			
Раздел ПД №10 (ОДИ) Литер 19_7,8	pdf	5B7DAA15	
Раздел ПД №10 (ОДИ) Литер 19_7,8.pdf	sig	C2318E40	
<b>Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.</b>			
<i>Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства. Том 12.1.</i>			
Раздел ПД №12.1 (ТОБЭ)	pdf	B186D796	
Раздел ПД №12.1 (ТОБЭ).pdf	sig	C37914D4	

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

#### **Пояснительная записка**

В разделе представлены: информация о решении застройщика о разработке проектной документации; об исходных данных и условиях для подготовки проектной документации на объект капитального строительства; сведения о функциональном назначении объекта; приведены технико-экономические показатели объекта капитального строительства; сведения о компьютерных программах, использованных при выполнении расчетов конструктивных элементов здания.

Представлено заверение проектной организации в том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требованиями по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

К пояснительной записке приложены копии документов, являющихся исходными данными и условиями для подготовки проектной документации на объект капитального строительства, оформленные в установленном порядке.

#### **Характеристика участка строительства**

Земельный участок расположен в Пролетарском административном районе г. Ростова-на-Дону.

Кадастровый номер участка – 61:44:0030402:2251.

Разрешенное использование земельного участка – зона многофункциональной общественно-жилой застройки – ОЖ/7/05, подзона В.

Земельный участок граничит:

- с севера – со строящимися новыми жилыми домами комплекса;
- с востока – с территорией жилой застройки и бывшим Александровским лесопитомником (часть которого в настоящее время определена как территория общего пользования для строительства парка жилого микрорайона);
- с запада – с улицей Вересаева и объектами общественного и коммунального значения;
- с юга – с существующими жилыми комплексами «Александровский», «Голубые ели».

Рельеф участка ровный спокойный видимые уклоны отсутствуют. Абсолютные отметки колеблются в пределах от 69,56 до 71,54 м.

### **Схема планировочной организации земельного участка**

На рассматриваемом земельном участке в пределах благоустройства проектом предусмотрено размещение наземных многоуровневых открытых стоянок вместимостью по 250 мест, в том числе с эксплуатируемой кровлей:

- этап 1: Литер 19/7;
- этап 2: Литер 19/8;
- этап 3: Литер 19/5;
- этап 4: Литер 19/6;
- этап 5: Литер 19/3;
- этап 6: Литер 19/4;
- этап 7: Литер 19/1;
- этап 8: Литер 19/2.

Проектируемые автостоянки предусмотрены для удовлетворения потребности в парковочных местах жильцов домов комплексной многоэтажной жилой застройки по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону Литеры 1-18.

Подъезд к территории проектируемого объекта осуществляется с восточной стороны участка, движение пешеходов от стоянок постоянного хранения автотранспорта осуществляется по проектируемым тротуарам.

Подъезд к зданиям осуществляется с двух сторон. Пожарные проезды равноудалены от строений на 5-8 метров.

Проектные решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 31.08.2018 №830. В составе документации по планировке территории утверждены зоны допустимого размещения стоянок для постоянного хранения автомобилей, выделены открытые стоянки для постоянного и временного хранения автотранспорта, также определены их вместимости и этапы строительства в процессе комплексного освоения земельного участка.

Вертикальная планировка решена с учетом природных условий; строительных и технологических требований; размещения транспортных путей; условий организации стока поверхностных вод; минимального объема земляных работ.

Отвод дождевых вод от зданий и сооружений, а также с участка решен путем создания уклонов к проектируемым колодцам ливневой канализации.

Высотное решение посадки зданий обеспечивает допустимые продольные и поперечные уклоны по площадкам и проездам и организует отвод поверхностных вод по кратчайшим расстояниям.

Проезды для автотранспорта и пешеходные пути имеют твердое покрытие из асфальтобетонной смеси и тротуарной плитки соответственно.

По краю проезжей части автодорог и площадок укладывается бортовой камень БР 100.30.15, вдоль пешеходных дорожек, заподлицо с покрытием - бортовой камень БР 100.20.8.

Свободная от застройки и устройства покрытий территория озеленяется путем устройства газонов и посадки кустарников и деревьев декоративных пород.

***Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного  
для размещения объекта капитального строительства***

№ п/п	Наименование площадей	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка с кадастровым номером 61:44:0030402:2251 по градостроительному плану	м <sup>2</sup>	20035,0
2	Площадь дополнительного благоустройства	м <sup>2</sup>	4848,27
3	<i>1 этап строительства</i>		
	Площадь участка в границах благоустройства	м <sup>2</sup>	3004,94
	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1374,50
	Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	1254,13
	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	376,31
4	<i>2 этап строительства</i>		
	Площадь участка в границах благоустройства	м <sup>2</sup>	2647,69
	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1014,20
	Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	1150,20
	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	483,29

*Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения и работающих*

Проектом предусматривается строительство многоуровневых автостоянок, расположенных на территории проектируемого объекта «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону».

Согласно экспертному заключению ООО «Гигиена-ЭКО-Кубань» по проекту санитарного разрыва многоуровневых парковок, расположенных на территории проектируемого объекта, от 19.07.2021 г. № 003179, представленные в проекте расчеты для санитарного разрыва многоуровневых парковок соответствуют требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция», СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и безвредности для человека факторов среды обитания».

Согласно заключению ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС» (Краснодарский ЦГМС) от 31.08.2018 г. № 1/1-17/3931 о значениях фоновых концентраций вредных веществ в районе строительства, все показатели соответствуют требованиям СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности» (ОСПОРБ-99/2010), СанПиН 2.6.1.2523-09 «Нормы радиационной безопасности (НРБ-99/2009)», СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы».

**Архитектурные решения**

*Литеры 19/7, 19/8*

Проектируемый объект является четырехэтажной автостоянкой открытого типа без подвала с размерами в крайних осях 66,60 x 34,90 м.

Все этажи полностью отведены под размещение автотранспорта. Хранение осуществляется полумеханизированным способом в два яруса, без разделения на боксы. Часть машиномест предусмотрена одноярусными.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке 74,10 м.

Все этажи запроектированы высотой 3,6 м (от пола до пола).

Строительство и сдача в эксплуатацию объекта производится поэтапно:

- первый этап - блок в осях 1-2/А-Б;
- второй этап - блок в осях 3-4/А-Б.

Вертикальная связь для автотранспорта осуществляется посредством двух двухпутных рамп.

Вертикальная связь для владельцев автотранспорта осуществляется с помощью лифта, а также эвакуационных лестниц. Лифт «Могилевлифтмаш» грузоподъемностью 1000 кг с размером кабины 1100x2100x2100 мм без машинного отделения.

В здании автостоянки отсутствуют парковочные места для МГН. Потребность маломобильных групп населения в парковочных местах обеспечена в полном объеме плоскостными автостоянками на территории жилой застройки.

Помещение КУИ не предусмотрено. Уборка в здании производится специализированной клининговой компанией.

Со всех этажей имеется не менее двух эвакуационных выходов в эвакуационные лестницы с выходом на 1 этаже непосредственно наружу.

Эвакуация из помещений, расположенных выше 1 этажа, осуществляется по рассредоточенным эвакуационным лестницам типа Л1 непосредственно наружу.

Эвакуация с эксплуатируемой кровли осуществляется по рассредоточенным эвакуационным лестницам типа Л1 непосредственно наружу в уровне 1 этажа.

Окна в лестничных клетках - из ПВХ профиля по ГОСТ 30674-99.

Эвакуационные двери - металлические остекленные без утепления.

Входные двери в лестничные клетки – металлические противопожарные.

Двери, выходящие в лифтовый холл и лестничные клетки, оборудованы закрывателями и уплотнениями.

Наружные стены отсутствуют. Стены лестничных клеток; парапеты - однослойные монолитные железобетонные толщиной 200; 300 мм.

Перегородки - из керамического кирпича толщиной 120 мм.

Кровля здания - плоская эксплуатируемая с покрытием в виде цементно-песчаной стяжки с армированием неметаллической фиброй.

Кровля в осях А<sub>а</sub>-Б<sub>а</sub>; В<sub>а</sub>-Д<sub>а</sub>; Г<sub>б</sub>-В<sub>б</sub>; Б<sub>б</sub>-А<sub>б</sub> – скатная, неэксплуатируемая, из оцинкованного профлиста.

Чердак отсутствует. Водосток с кровли предусмотрен организованный, внутренний.

Выход на кровлю запроектирован из лестничных клеток через противопожарные двери 1 типа. На всех этажах и эксплуатируемой кровле предусмотрены ограждения высотой не менее 1,2 м от уровня покрытия. Скатные кровли оборудованы ограждением высотой не менее 0,6 м. На перепадах высот кровель установлены пожарные лестницы типа П1.

Решение фасадов автостоянки основано на ритме горизонталей, образованных поэтажными парапетами, с включением элементов с фактурой «под дерево» и использованием вертикального озеленения. Наружные стены и парапеты окрашиваются фасадными красками. Декоративные элементы на фасадах выполняются из металлокассет.

Цокольная часть облицовывается керамической плиткой на клеевой основе по сетке.

#### *Внутренняя отделка помещений:*

Поверхности колонн, плит перекрытий (потолки) - без отделки.

Для отделки технических помещений (электрощитовая) используется окраска водно-дисперсионной краской. Полы - керамическая плитка.

#### **Конструктивные и объемно-планировочные решения**

В административном отношении участок изысканий расположен в городе Ростове-на-Дону, на пересечении улиц Вересаева и ул. Берберовской.

*Строительные параметры, принятые при разработке конструктивных решений:*

- климатическая зона III В;

- площадка строительства сейсмичная по карте А ОСР-2016;
- II район по значению веса снегового покрова земли,  $S_g=0,85$  кПа (СП 20.13330.2016);
- III район по давлению ветра,  $w_0=0,38$  кПа (СП 20.13330.2016);
- уровень ответственности - II (нормальный).

#### *Литеры 19/7, 19/8*

Проектируемый объект является 4-этажной автостоянкой открытого типа с эксплуатируемой кровлей без подвала.

Надземная многоуровневая автостоянка запроектирована в рамно-связевом каркасе в виде двух конструктивных блоков, разделенных деформационным швом. Блоки (литеры) имеют размеры в осях 36,0х34,9м и 26,85х34,9м.

Фундаментная плита толщиной 600 мм с бетонной подготовкой 100 мм из бетона В7,5. В осях 1а/Аа-Ва, Аа/1а-13а предусмотрена подбалка 600х800мм.

Проектом предусмотрена замена просадочного грунта ИГЭ1 под подошвой фундамента на глубину 1м на подготовленное основание из послойно уплотненного до плотности в сухом состоянии 16,5кН/м<sup>3</sup> вынутаго грунта ИГЭ1. Толщина слоев 250мм.

Колонны сечением 300х900 мм. Перекрытия монолитные ж.б. толщиной 200мм с подбалками внутри контура здания и надбалками на наружном периметре высотой 700мм. Рампы монолитные толщиной 200мм. Стены толщиной 200 мм и 250 мм на периметре, соприкасающемся с грунтом.

В осях Га-Ва, Ба-Аа и над рампами предусмотрена кровля из профлиста Н114-600-1.0 ГОСТ 24045-2016 С245 по ж.б. балкам 300х700мм.

Все железобетонные конструкции выполнены из бетона В25, F75, W4 на портландцементе по ГОСТ 10178, ГОСТ 31108 за исключением конструкций, соприкасающихся с грунтом (фундаменты, стены подвалов, приямки и т.д.) которые выполнены из бетона В25, F150, W6 на портландцементе по ГОСТ 10178, ГОСТ 31108.

Перегородки выполнены из кирпича 1НФ/100/1.2/35 ГОСТ 530-2012 толщиной 120мм и газобетонных блоков толщиной 100мм D500 по ГОСТ 31360-2007 с армированием сетками с шагом по высоте 600мм. Кладка в- на ц.п. растворе марки М75 для кирпича и М50 для блоков.

#### *Защита строительных конструкций от коррозии.*

Все стальные конструкции подлежат антикоррозионной защите в соответствии с СП 28.13330.2012 следующим составом: один слой грунта ГФ-021 (ГОСТ 25129-82) и два слоя эмали ПФ-115 (ГОСТ 6465-76) на заводе-изготовителе.

Антикоррозионная защита для подземных частей зданий осуществляется путем устройства бетонной подготовки под фундаменты, применением бетона марки по водонепроницаемости W6.

#### *Требования пожарной безопасности.*

Устойчивость здания при пожаре обеспечивается, прежде всего, конструктивными мероприятиями, заключающимися в применении несущих конструкций по степени огнестойкости, согласно Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Необходимая огнестойкость достигается назначением необходимых размеров сечений элементов и обеспечением расстояний от их поверхности до оси рабочей арматуры или конструктивными огнезащитными мероприятиями.

Для железобетонных конструкций проектом предусматривается обеспечение огнестойкости посредством выполнения требуемой толщины защитного слоя арматуры и процентом армирования железобетонных конструкций;

Для металлических конструкций с нормируемым пределом огнестойкости проектом предусматривается доведение их до требуемых значений по огнестойкости посредством покрытия металлоконструкций огнезащитным составом.

**Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений**

***Система электроснабжения***

Источником электроснабжения автостоянок является ПС Р-23 (III с), КРУН яч.1 – основной источник питания, ПС Р-23 (IV с), КРУН яч.2 - резервный источник питания. Точка подключения – запроектированная ранее ТП-9.

Присоединяемая мощность электроприемников Литеров 19/7, 19/8 составляет 165 кВт.

По надежности электроснабжения электроприемники зданий отнесены к III категории надежности электроснабжения, электроприемники противопожарных систем и аварийно-эвакуационного освещения - к I категории надежности электроснабжения.

В качестве вводно-распределительных устройств приняты щиты индивидуального изготовления, устанавливаемые в помещении электрощитовой. Счетчики активной энергии, устанавливаемые на ВРУ, обеспечивают расчетный учет электроэнергии.

Предусмотрены следующие виды освещения: рабочее и аварийное на напряжение 220В, а также переносное ремонтное освещение напряжением 36В. Светильники аварийного освещения выделены из числа светильников общего освещения и питаются от щитков аварийного освещения. Проектом приняты к установке светильники-указатели с пиктограммой «Пожарный кран», устанавливаемые в местах расположения соединительных головок пожарных кранов, установки первичных средств пожаротушения, расположения наружных гидрантов (на фасаде сооружения) и светильник подсветки патрубков для подключения передвижной пожарной техники.

Над всеми эвакуационными выходами предусмотрены светильники с пиктограммой «Выход».

Управление освещением предусматривается со щитков и выключателями по месту.

Питающие и распределительные сети выполняются кабелями ВВГнг(А)-LS и ВВГнг(А)-FRLS.

Для снижения вероятности поражения электрическим током и повышения уровня защиты от возгорания проектом предусмотрено защитное заземление, повторное заземление нулевого провода на вводе в здание и применение дифференциальных автоматических выключателей. Предусмотрена система основного и дополнительного уравнивания потенциалов.

***Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ***

Электроснабжение объекта осуществляется от запроектированной ранее ТП-9.

Проектируемые кабели 0,4 кВ приняты бронированными с алюминиевыми жилами марки АВББШвнг(А). Кабели прокладываются в траншее в земле на глубине 0,7 м-1,0 м от уровня земли. Для защиты от механических повреждений при пересечении с автодорогами и подземными инженерными коммуникациями кабели прокладываются в хризотилцементных трубах

Освещение внутриплощадочной территории проектируемого объекта выполняется консольными светильниками типа КОСМО с лампой ДНаТ мощностью 250Вт (или аналог),

установленными на трубчатых опорах высотой 8 м типа SAL DS-88 компаний «ROSA» (или аналог). Питание наружного освещения предусмотрено от ящика управления наружным освещением ЯУНО, установленного на наружной стене 2ТП. Управление освещением осуществляется: автоматически от фотодатчиков, дистанционно и по месту от выключателя, установленного на щите.

Групповая осветительная сеть выполняется кабелем АВВБШв.

Сечения кабелей 0,4 кВ выбраны по допустимой токовой нагрузке с последующей проверкой по потере напряжения и по отключению защитным аппаратом тока однофазного короткого замыкания в наиболее удаленной точке сети.

### **Система водоснабжения и водоотведения**

В проектируемых зданиях не требуется хозяйственно питьевое водоснабжение и, соответственно, бытовые стоки отсутствуют.

В зданиях запроектирована система внутреннего пожаротушения – сухотруб. Проектом предусматривается противопожарная система сухотрубов с выведенными наружу патрубками и соединительными головками диаметром 80 мм (размещаются в навесном металлическом пожарном шкафу, с установкой рядом световых указателей) для присоединения рукавов пожарных автомашин.

Пожарные краны размещаются в навесных металлических пожарных шкафах, оснащенных угловым пожарным клапаном d51 мм, кассетой с рукавом d51 мм L=20,0 м, со стволом РС-50.01, диаметр sprыска 16 мм.

#### *Расчётные расходы воды:*

- на внутреннее пожаротушение надземной автостоянки: 5,20 л/с (2 струи x 2,60 л/с);
- на наружное пожаротушение: 40,0 л/сек.

Располагаемый напор в наружных внутривоздушных кольцевых сетях жилой застройки - не менее 10 м.

Требуемый напор воды на внутреннее пожаротушение в сухотрубной системе: 25 м.

Внутренние трубопроводы в автостоянке выполняются из стальных электросварных труб d 57-89 мм по ГОСТ 10704-91, прокладываются открыто с креплением к стенам.

Для внутреннего пожаротушения используется привозная вода из автомашин пожарной техники.

Проектом разработаны следующие инженерные системы:

- канализация дождевая;
- канализация дренажная (отведение воды после пожара).

Отведение дождевых и талых вод с открытой эксплуатируемой кровли автостоянки предусмотрено системой внутреннего водостока с выпуском во внутривоздушную сеть дождевой канализации.

Расчетный расход дождевых стоков с кровли рассчитан, согласно СП 30.13330.2016, и составляет 24,0 л/сек.

Диаметры стояков системы ливневой канализации предусматриваются не менее 160 мм.

Сети дождевой канализации монтируются из стальных труб по ГОСТ 10704-91. Предусматривается обогрев трубопроводов.

На кровле предусмотрена установка водосточной воронки для эксплуатируемой кровли d160 мм с электрообогревом и пропускной способностью 11,05 л/с. На стояках устанавливается необходимое количество ревизий.

Для сбора дренажных вод после тушения пожара с пола автостоянки на каждом этаже предусматривается устройство приемков 200x200. Вода в приемки собирается с помощью

направляющих. Выпуск дренажных вод производится в наружные сети ливневой канализации.

#### *Наружные сети водоснабжения и водоотведения*

Наружное пожаротушение обеспечивается от существующих пожарных гидрантов, расположенных на существующих, кольцевых сетях водопровода.

Расположены гидранты на расстоянии не более 200 м друг от друга.

1 этап строительства (Литер 19/7) включает в себя:

Канализация ливневая:

- магистральные сети канализации от т.1- далее по маршруту Т.2; Т.3; Т.4; Т.5 до т. подключения к существующим сетям ливневой канализации;

- выпуски и внутриплощадочную сеть до Т.2.

2 этап строительства (Литер 19/8) включает в себя:

Канализация ливневая:

- внутриплощадочные сети и выпуски Литера 19/8 до Т.1.

Отведение ливневых сточных вод от зданий предусмотрено в проектируемые внутриплощадочные сети и далее, согласно техническим условиям, в существующие сети ливневой канализации Ø630мм.

Расход дождевых стоков со всей территории составляет: 213,60л/с;

Трасса дождевой сети предусмотрена с учетом рельефа местности и вертикальной планировки. Сброс дождевых стоков - в самотечные сети канализации.

Для приема дождевых вод в сеть служат дождеприемники, присоединяемые к сети при помощи веток диаметром 300 мм, с уклоном 0,02.

Сети дождевой канализации приняты из труб канализационных полипропиленовых гофрированных с двухслойной стенкой «КОРСИС» (или аналог), кольцевой жесткостью SN8, номинальным диаметром DN/OD 200-400 мм по ТУ 22.21.21-005-73011750-2018.

В местах изменения направления, диаметров, уклонов предусмотрены смотровые колодцы из сборного железобетона по типовому проекту 902-09-22.84.

### **Сети связи**

#### *Диспетчеризация лифтов*

Диспетчеризация лифтового оборудования предусматривается на базе диспетчерского комплекса «Обь».

Лифтовые блоки (БЛ v.7.0) комплекса устанавливаются в машинных помещениях и подключаются к станции управления соответствующего лифта.

Передача информации от БЛ на диспетчерский пункт по линии связи через существующий блок контроля линии КЛШ-КСЛ СМЗ Ethernet, установленный в Литере 15/1, осуществляется по протоколу Ethernet по линии связи через блок контроля линии КЛШ-КСЛ СМЗ Ethernet.

Связь (между лифтовыми блоками и КЛШ-КСЛ СМЗ Ethernet) предусмотрена информационным кабелем КСПЭВ 4x2x0.8, прокладываемым по внутриплощадочной канализации.

#### *Внутриплощадочные сети связи*

В соответствии с поэтапным строительством парковок проектом предусматривается поэтапное строительство кабельной канализации:

1 этап

- строительство внутриплощадочной кабельной канализации (прокладка трубы БНТ 100-3950 глубиной 0.6 м от существующей канализации связи (колодца №5.3) до ввода в Литер 19/7 с установкой колодцев связи №1.1 №1.4;

- прокладка (затяжка) кабеля связи КСПЭВ 4x2x0.8 от точки подключения Литер 19/1 (коробка (диспетчеризации) до коробки Литера 19/7 по проектируемой кабельной канализации.

### ***Технологические решения***

Проектом предусматривается строительство надземных автостоянок Литеры 19/7, 19/8.

Автостоянки на 500 парковочных мест предусматриваются для хранения легковых автомобилей среднего класса. Автостоянки расположены на отметках 0.000, +1.800, +3.600, +5.400, +7.200, +9.000, +10.800, которые соединяются двумя двухпутными рампами.

Вертикальная связь в здании осуществляется по лестничным клеткам и лифтом.

Въезд/выезд в автостоянку предусмотрен с уровня земли на отметку 0.000.

Автомобили работают на жидком топливе - неэтилированном бензине и дизтопливе. Хранение автотранспорта, работающего на сжатом природном и сжиженном нефтяном газе, не предусмотрено.

Способ хранения автомобилей – маневренный в один уровень и с помощью двухуровневых механизированных парковочных систем.

Парковка (перемещение) автомобилей осуществляется с участием водителей тупиковым способом.

Режим работы автостоянки – круглосуточный.

При работе здания и уборке территории образуются твердые бытовые отходы, которые ежедневно вывозятся по договору со специализированными организациями.

Использованные люминесцентные лампы накапливаются в закрытом металлическом контейнере и по мере накопления сдаются в специализированные предприятия, имеющие лицензию на данный вид работ.

### ***Проект организации строительства***

В рамках проекта предусматривается выделение 8 этапов строительства:

Этап 1: Многоуровневая автостоянка на 250 м/мест, Литер 19/7;

Этап 2: Многоуровневая автостоянка на 250 м/мест, Литер 19/8;

Этап 3: Многоуровневая автостоянка на 250 м/мест, Литер 19/5;

Этап 4: Многоуровневая автостоянка на 250 м/мест, Литер 19/6;

Этап 5: Многоуровневая автостоянка на 250 м/мест, Литер 19/3;

Этап 6: Многоуровневая автостоянка на 250 м/мест, Литер 19/4;

Этап 7: Многоуровневая автостоянка на 250 м/мест, Литер 19/1;

Этап 8: Многоуровневая автостоянка на 250 м/мест, Литер 19/2.

Проектом организации строительства дана характеристика условий и сложности участка строительства, выполнена оценка развитости транспортной инфраструктуры, заданы основные условия организации строительной площадки, определены объемы подготовительного и основного периодов строительства. Составлены указания о методах осуществления контроля за качеством строительства, мероприятия по охране труда, противопожарные мероприятия, условия сохранения окружающей природной среды.

Проектом организации строительства выполнены расчеты продолжительности строительства; потребности и обеспечения строительства электроэнергией, водой и другими ресурсами; потребности в основных строительных машинах, механизмах и транспортных средствах, потребности и обеспечения строительства рабочими кадрами, потребности во временных зданиях и сооружениях.

Разработку грунта в котловане для устройства конструкций подземной части зданий рекомендуется выполнять при помощи экскаваторов с обратной лопатой с емкостью ковша

0,5- 1,0 м<sup>3</sup> с уточнением марки в проекте производства земляных работ, разрабатываемом подрядной организацией.

Подачу бетонной смеси в конструкции зданий предполагается выполнять автобетононасосной установкой с телескопической стрелой, устанавливаемой на строительной площадке по месту. Доставка бетонной смеси на строительную площадку должна выполняться автобетоносмесителями с приготовлением бетона непосредственно перед его укладкой в конструкции.

Возведение конструкций подземной части зданий рекомендуется выполнять с помощью комплекта строительных машин и механизмов, согласно объему и виду выполняемых работ. В качестве грузоподъемных механизмов рекомендуется применение крана КС-55721.

Строительно-монтажные работы по возведению надземной части зданий рекомендуется выполнять с помощью башенных кранов КБ-474.

Подача материалов и конструкций на консольные выносные площадки для выполнения внутренних работ в здании выполняется краном.

Проектом предусмотрены временные санитарно-бытовые помещения контейнерного типа: контора-прорабская, гардеробная для рабочих, помещения для сушки одежды и обуви, для приема пищи, для обогрева рабочих, душевая и туалет.

В графической части разработан строительный генеральный план строительства многоуровневых надземных автостоянок этапы 1-8, на котором указаны места расположения постоянных и временных зданий и сооружений, размещения площадок и складов временного складирования конструкций, изделий, материалов и оборудования, установки кранов, временные инженерные сети и источники обеспечения строительной площадки водой, электроэнергией. На период строительства при выезде со стройплощадки предусмотрен пост мойки колёс.

В графической части разработан календарный план строительства многоуровневых надземных автостоянок этапы 1-8, включая подготовительный период, сроки и последовательность строительства основных и вспомогательных зданий и сооружений.

Строительство сблокированных многоуровневых автостоянок Литеры 19/7-19/8, 19/5-19/6, 19/3-19/4 и 19/1-19/2 рекомендуется вести параллельно с коэффициентом совмещения 0,3.

#### *Технико-экономические показатели ПОС:*

Продолжительность строительства 1 и 2 этапов (Литеры 19/7, 19/8) – 15,0 месяцев, в том числе подготовительный период – 1,0 месяц.

Общая продолжительность строительства всех восьми этапов – 60,0 месяцев, в том числе подготовительный период – 4,0 месяца.

Численность работающих в наиболее многочисленную смену на каждом этапе – 23 чел., в том числе рабочих – 19 чел.

#### **Мероприятия по охране окружающей среды**

В рамках данного раздела проектной документации была проведена комплексная оценка воздействия проектируемого объекта на окружающую среду, в том числе на атмосферный воздух, почву, поверхностные и подземные воды, растительный и животный мир, проведены акустические расчеты.

#### *Атмосферный воздух*

##### *Химический фактор*

В результате проведенных расчетов установлено, что строительство и эксплуатация объекта оказывают допустимое воздействие на уровень загрязнения атмосферы в данном районе, в том числе на ближайшие жилые дома, не превышающее санитарные нормы.

На период строительства по характеру выбросов объект имеет 10 неорганизованных источников выбросов вредных веществ в атмосферу. В атмосферу выбрасывается 20 загрязняющих веществ.

По характеру выбросов проектируемый объект на период эксплуатации имеет 7 неорганизованных источников выбросов загрязняющих веществ в атмосферу. В атмосферу выбрасывается 8 загрязняющих веществ.

Валовый выброс вредных веществ для объекта составляет:

- в период строительства – 4,059 т,
- в период эксплуатации – 0,849 т/год.

Выбросы вредных веществ в атмосферу, предлагаемые в качестве нормативов ПДВ для источников промышленных выбросов, на периоды строительства и эксплуатации установлены на существующем уровне по проектным решениям.

#### *Физический фактор*

В результате расчетов получено, что при строительстве и эксплуатации объекта эквивалентный, максимальный уровни звука и уровни звукового давления по всем октавным полосам частот на прилегающей территории к жилой застройке не превышают санитарных норм.

#### *Обращение с отходами*

В проекте определен количественный и качественный состав отходов, образующихся в процессе эксплуатации проектируемого объекта, а также в период его строительства. Заказчику необходимо заключить договор с лицензированным предприятием на вывоз образующихся отходов для их размещения, дальнейшей переработки и утилизации.

В процессе строительства объекта необходимо обеспечить обязательное выполнение расчетов платежей за негативное воздействие на окружающую среду и представление их в управление Росприроднадзора для дальнейшего согласования в установленном законом порядке и обязательное получение лимитов на образование и размещение отходов организациям, имеющим соответствующие лицензии.

При соблюдении правил временного размещения отходов, норм и правил по обращению с отходами производства и потребления, сроков передачи на утилизацию, отходы строительства, а также при эксплуатации объекта не окажут негативного влияния на окружающую среду.

#### *Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности*

Проектом предусматривается строительство открытых автостоянок Литеры 19/5, 19/6 с 4 надземными этажами на 500 машиномест.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности разработаны в соответствии с требованиями ст.8, ст.17 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Федеральный закон № 384-ФЗ), Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее - Федеральный закон № 123-ФЗ).

Пожарная безопасность объекта защиты обеспечена согласно ст. 6. Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» – в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятые в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании», и нормативными документами по пожарной безопасности.

Предусмотрены противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями в соответствии с Федеральным законом № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и СП 4.13130.2013.

Проектными решениями предусмотрена возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение проектируемых зданий, в том числе обеспечена деятельность пожарных подразделений с учетом п. 3, ч.1, ст.80, ст.90 Федерального закона № 123-ФЗ. Обеспечены подъезды пожарных подразделений к зданиям двух продольных сторон шириной не менее 4,2, с обеспечением расстояния от внутреннего края проезда до стен здания не более 8 метров. Проезды рассчитаны на возможность проезда пожарных машин не менее 16 тонн на ось.

Здания автостоянок предусмотрены открытого типа. Общая площадь открытых отверстий в наружных ограждающих конструкциях составляет более 50% наружной поверхности стороны в каждом ярусе (этаже).

Автостоянка предусмотрена II степени огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0. Класс функциональной пожарной опасности – Ф 5.2. Категория по взрывопожарной и пожарной опасности – В.

Площадь пожарного отсека в пределах этажа не превышают требуемую. Пределы огнестойкости строительных конструкций соответствуют принятой степени огнестойкости. Пределы огнестойкости конструкций, обеспечивающих устойчивость преграды, конструкций, на которые она опирается, и узлов крепления между ними по признаку R предусмотрены не менее требуемого предела огнестойкости ограждающей части противопожарной преграды. Площади этажей не превышают предельных значений, регламентированных СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты». Класс пожарной опасности строительных конструкций соответствует принятому классу конструктивной пожарной опасности зданий. Ограничение распространения пожара за пределы очага обеспечивается устройством противопожарных преград (ст. 59 Федерального закона № 123-ФЗ). Типы противопожарных преград приняты в соответствии с требованиями ст. 88 Федерального закона № 123-ФЗ. Пределы огнестойкости противопожарных преград, типы заполнения проемов определены, согласно таблицам 23, 24 Федерального закона № 123-ФЗ. Автостоянка запроектирована единым пожарным отсеком. Помещения технического назначения отделяются от помещений для хранения автомобилей противопожарными перегородками 1 типа. По контуру этажей 2-4 и при въезде с этажей на рампу предусмотрены мероприятия по предотвращению возможного растекания топлива. Двери выхода в лестничные клетки из автостоянки предусмотрены противопожарными 1 типа. Покрытие полов автостоянки предусмотрено из материалов, обеспечивающих группу распространения пламени по такому покрытию не ниже РП1. Ограждающие конструкции шахты лифта соответствуют требованиям, предъявляемым к противопожарным перегородкам 1 типа и перекрытиям 3 типа.

В проектируемом здании предусмотрены эвакуационные пути и выходы в соответствии со ст.89 Федерального закона № 123-ФЗ, СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы». Эвакуация с первых этажей предусмотрена непосредственно наружу. Эвакуация со 2-4 этажей предусмотрена на три рассредоточенные лестничные клетки типа Л1. Количество эвакуационных выходов, их размеры, а также пути эвакуации (протяженность, ширина, высота, отделка и облицовка) приняты в соответствии с требованиями СП 1.13130.2020.

Выходы с лестничных клеток на эксплуатируемую кровлю предусмотрены из двух лестничных клеток по маршам с площадками перед выходом через противопожарные двери 1 типа размером не менее 0,75 x 1,5 метра. Эксплуатируемая кровля обеспечена ограждением высотой не менее 1,2 м, неэксплуатируемая – ограждениями высотой не менее 0,6м. В местах перепада высот кровли предусмотрены пожарные лестницы типа П1.

Пожароопасные и взрывоопасные зоны, а также категории взрывоопасных смесей и группы взрывоопасных смесей приняты с учетом ст.18, ст.19 Федерального закона № 123-ФЗ.

Электрооборудование запроектировано в исполнении, соответствующем классу помещения и характеристике среды. Электроснабжение электроприемников противопожарных устройств предусмотрено по первой категории надежности в соответствии с требованиями СП 6.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности». Проектом предусматривается молниезащита в соответствии с СО 153-34.21.122-2003. Автостоянка отнесена к пожароопасным зонам П-І. В пожароопасных зонах электрооборудование используется в пожарозащищенном исполнении. Кабельные линии систем противопожарной защиты прокладываются отдельно от других кабелей и проводов.

Лифтовые холлы, помещения охраны и электрощитовой оснащаются автоматической пожарной сигнализацией. Автостоянка оснащается системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) 2 типа со звуковым способом оповещения.

Пассажирский лифт с автоматическими дверями предусмотрен с режимом работы, обозначающим пожарную опасность, включающимся по сигналу, поступающему от системы автоматической пожарной сигнализации здания, и обеспечивающим независимо от загрузки и направления движения кабин возвращение их на основную посадочную площадку, открытие и удержание в открытом положении дверей кабины и шахты.

В автостоянке предусматривается сухотруб с устройством двух выведенных наружу патрубков с соединительными головками диаметром 80 мм для подключения передвижной пожарной техники.

Наружное пожаротушение каждой части здания предусмотрено от существующих пожарных гидрантов с расходом воды не менее 40 л/с. Расстановка пожарных гидрантов на водопроводной сети обеспечивает пожаротушение любой части зданий не менее чем от двух гидрантов с учетом прокладки рукавных линий длиной не более 200 м по дорогам с твердым покрытием.

#### **Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов**

Все необходимые парковочные места для МГН размещаются на дворовой территории жилой застройки, на участке размещения многоуровневой автостоянки парковочных мест для МГН не предусмотрено.

Доступ МГН на автопарковку, а также мероприятия по обеспечению эвакуации не предусмотрены.

#### **Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами**

##### **Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства**

В разделе представлены:

- требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию зданий, при проведении которых отсутствует угроза нарушения безопасности строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения;

- минимальная периодичность осуществления проверок, осмотров и освидетельствования состояния строительных конструкций, оснований, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения зданий, и (или) необходимость проведения мониторинга окружающей среды, состояния оснований, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации зданий;

- сведения для пользователей и эксплуатационных служб о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации зданий;

- сведения о размещении скрытых электрических проводок, трубопроводов и иных устройств, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений;

- сведения о показателях энергетической эффективности.

- сведения о доступности зданий для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

В разделе представлены данные по идентификации зданий, представлены основные требования к эксплуатации объекта.

Выполнены требования по обеспечению безопасности, надежности и установленного срока эксплуатации объекта:

- по обеспечению необходимой прочности, устойчивости, пространственной неизменяемости, по защите от перегрузок;

- по защите от механических ударных воздействий;

- по защите от воздействия климатических факторов;

- по защите от опасных природных явлений;

- по защите от опасных техногенных явлений.

Проектные мероприятия по защите конструкций от агрессивных воздействий среды включают антикоррозийную защиту.

Проектные решения по защите сооружений объекта от воздействия климатических факторов:

- защита от ветровой нагрузки: элементы и конструкции всех проектируемых сооружений рассчитаны на восприятие максимальных ветровых нагрузок;

- защита от снеговой нагрузки: конструкции всех проектируемых сооружений установки рассчитаны на восприятие снеговых нагрузок;

- защита от сильных морозов;

- антикоррозионная защита.

Проектной документацией предусмотрены решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий опасных природных явлений:

- мероприятия по молниезащите.

Наиболее распространенным техногенным процессом является пожар, возникновение которого может привести к разрушению конструкций зданий, поэтому конструкции объекта – негорючие: металлические и железобетонные.

Предусмотрены мероприятия, обеспечивающие поддержание всех элементов зданий и инженерных коммуникаций в рабочем состоянии.

В графической части в виде приложения представлены поэтажные схемы эвакуации при пожаре.

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

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

Откорректирована графическая часть проекта: указана ширина пожарных проездов и расстояния от пожарных проездов до проектируемых объектов; указано расположение мусорных контейнеров на генплане, выполнен расчет количества мусорных контейнеров.

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

Откорректирована графическая часть проекта: фасады дополнены высотными отметками; планы этажей дополнены недостающими обозначениями уклонов полов; недостающими отсекающими лотками для предотвращения растекания топлива на нижележащие этажи.

### **Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения**

Текстовая часть дополнена описанием конструктивных элементов здания. Графическая часть дополнена узлами устройства кровли. В текстовую часть добавлена марка по водонепроницаемости бетона.

### **Раздел 6. Проект организации строительства**

Представлены решения по вывозу отходов и излишков грунта. В пояснительную записку добавлено приложение А с письмом заказчика о размещении излишков грунта. добавлены решения по сбору и утилизации поверхностных стоков.

На стройгенплане исправлена нумерация объектов строительства, обозначены сети временного водоснабжения и электроснабжения и указаны их точки подключения.

### **Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

Предусмотрено ограждение неэксплуатируемой кровли высотой не менее 0,6 м. В местах перепады высот кровли предусмотрены пожарные лестницы типа П1.

*Остальные разделы и подразделы разработаны без существенных недостатков, дополнения и изменения не вносились.*

### ***3.2. Описание сметы на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства***

Разработка раздела «Сметная документация» не предусмотрена.

## **IV. Выводы по результатам рассмотрения**

### ***4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации***

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

Результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации по данному объекту рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «КМНЭ» от 02.08.2021 г. № 61-2-1-1-042301-2021).

#### ***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 результатам инженерных изысканий, заданию застройщика на проектирование и требованиям технических регламентов.

### ***4.2. Выводы по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости***

Разработка раздела «Сметная документация» не предусмотрена.

### 5. Общие выводы

Проектная документация по объекту «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону. Многоуровневые наземные автостоянки. Литер 19/7, 8 (1, 2-й этапы строительства)» **соответствует** результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

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

Фамилия, имя, отчество эксперта	Номер квалификационного аттестата, номер и наименование направления деятельности эксперта, указанного в квалификационном аттестате	Дата выдачи и окончания срока действия квалификационного аттестата	Разделы (подразделы) проектной документации или результатов инженерных изысканий, в отношении которых экспертом была осуществлена подготовка заключения экспертизы (пост. Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87)	Подпись
Рудь Олег Сергеевич	МС-Э-59-2-3901 2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения	15.08.2014 - 15.08.2024	разделы 1, 3, 10; подраздел 5ж	Подписано ЭЦП: Рудь Олег Сергеевич Серийный №: 03b6ce9a0066ad04984b77faa46c083e62 Срок действия: 15.07.2021-15.10.2022 Издатель: ООО "Сертум-Про" (ИНН 006673240328)
Чернышева Елена Алексеевна	МС-Э-16-5-11962 5. Схемы планировочной организации земельных участков	23.04.2019 - 23.04.2024	раздел 2	Подписано ЭЦП: Чернышева Елена Алексеевна Серийный №: 0200a3cf00e7ac6eab43c962888b975337 Срок действия: 10.03.2021-22.03.2022 Издатель: ООО "Сертум-Про" (ИНН 006673240328)
Кликун Никита Александрович	МС-Э-7-2-11731 7. Конструктивные решения	04.03.2019- 04.03.2024	раздел 4	Подписано ЭЦП: Кликун Никита Александрович Серийный №: 02351f600003ada7814a7be771f421975e Срок действия: 04.04.2021-14.04.2022 Издатель: ООО "Сертум-Про" (ИНН 006673240328)
Решетников Дмитрий Сергеевич	МС-Э-25-2-5712 2.1.3. Конструктивные решения	24.04.2015 – 24.04.2022	раздел 4	Подписано ЭЦП: Решетников Дмитрий Сергеевич Серийный №: 022f3bbb0009adc59d48d73552eb0a61aa Срок действия: 13.04.2021-13.04.2022 Издатель: ООО "Сертум-Про" (ИНН 006673240328)
Таванчев Юрий Николаевич	МС-Э-48-2-9551 2.3.1. Электроснабжение и электропотребление	05.09.2017 - 05.09.2022	подраздел 5а	Подписано ЭЦП: Таванчев Юрий Николаевич Серийный №: 02e22dbd0009adb79b4cfd6f568fe4210b Срок действия: 13.04.2021-13.04.2022 Издатель: ООО "Сертум-Про" (ИНН 006673240328)
Абдукодинова Анна Васильевна	МС-Э-3-13-13303 13. Системы водоснабжения и водоотведения	20.02.2020 - 20.02.2025	подразделы 5б, 5в	Подписано ЭЦП: Абдукодинова Анна Васильевна Серийный №: 02529dbd00e7acd2aa4fe5350b3de94ae8 Срок действия: 10.03.2021-22.03.2022 Издатель: ООО "Сертум-Про" (ИНН 006673240328)

Положительное заключение ООО «КМНЭ» по объекту:  
 «Комплексная многоэтажная жилищная застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону.  
 Многоуровневые наземные автостоянки. Литер 19/7,8 (1, 2-й этапы строительства)»

Таванчева Ольга Алексеевна	МС-Э-61-17- 11513 17. Системы связи и сигнализации	27.11.2018 – 27.11.2023	подраздел 5д	Подписано ЭЦП: <b>Таванчева Ольга Алексеевна</b> Серийный №: 02777fc900e7ace98a4e928567019bdfa8 Срок действия: 10.03.2021-22.03.2022 Издатель: ООО "Сертум-Про" (ИНН 006673240328)
Слободская Маргарита Юрьевна	МС-Э-14-2-2680 2.1.4. Организация строительства	11.04.2014 - 11.04.2024	разделы 6, 12	Подписано ЭЦП: <b>Слободская Маргарита Юрьевна</b> Серийный №: 0291adc500e7ac839d46d4d8e7508ec410 Срок действия: 10.03.2021-22.03.2022 Издатель: ООО "Сертум-Про" (ИНН 006673240328)
Цикуниб Белла Борисовна	ГС-Э-45-2-1761 2.4.1. Охрана окружающей среды	11.11.2013 - 11.11.2023	раздел 8	Подписано ЭЦП: <b>Цикуниб Белла Борисовна</b> Серийный №: 020d04c900e7ac26bf428dad1d52e33fb2 Срок действия: 10.03.2021-27.03.2022 Издатель: ООО "Сертум-Про" (ИНН 006673240328)
Зимарин Игорь Викторович	МС-Э-62-14- 10001 10. Пожарная безопасность	22.11.2017 - 22.11.2022	раздел 9	Подписано ЭЦП: <b>Зимарин Игорь Викторович</b> Серийный №: 020e5dc800e7ac7e914c5764a60309ebbd Срок действия: 10.03.2021-22.03.2025 Издатель: ООО "Сертум-Про" (ИНН 006673240328)

Положительное заключение ООО «КМНЭ» по объекту:  
«Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону.  
Многоуровневые наземные автостоянки. Литер 19/7,8 (1, 2-й этапы строительства)»

РОСАККРЕДИТАЦИЯ



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0001493

**СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ**  
на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации  
и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.611531  
(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0001493  
(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Краснодарская межрегиональная

(полное и в случае, если имеется)

негосударственная экспертиза» (ООО «КМНЭ») ОГРН 1132310006179

сохраняющее наименование и ОГРН юридического лица)

место нахождения 350000, Россия, Краснодарский край, город Краснодар, улица Базовская дамба, 8  
(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 19 июня 2018 г. по 19 июня 2023 г.

Руководитель (заместитель Руководителя)  
органа по аккредитации

А.Г. Литвак  
(Ф.И.О.)

М.П.

Прошито и

пронумеровано

25/04/2012  
11092 лист(а,ов)

*Р. Ю.*  
Душин Р. Ю.

