



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**Государственное автономное учреждение Московской области**  
**«Московская областная государственная экспертиза»**

Юридический адрес: 143952, Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 27

Фактический адрес: 117342, Москва, ул. Обручева, д. 46

Тел.: (495) 333-94-19, факс: (495) 739-99-31

E-mail: [adm@moepr.ru](mailto:adm@moepr.ru) <http://www.moepr.ru>

ОКПО: 55028505 ИНН: 5041020693 КПП: 504101001

## **ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**г. Москва**  
**2015 г.**





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Государственное автономное учреждение Московской области  
«Московская областная государственная экспертиза»

---

УТВЕРЖДАЮ  
Заместитель директора



С.В. Кравцов

10 августа 2015 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 50 – 1 – 2 – 0504 – 15

Объект капитального строительства

Жилой комплекс со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной  
автостоянкой по адресу: Московская область, город Химки,  
пересечение ул. Дружбы и ул. 9 Мая, вблизи д. 8 (корректировка)

---

Объект государственной экспертизы

проектная документация без сметы

---



## **А. Общие положения**

**Основание для проведения государственной экспертизы** – договор от 29.06.2015 г. № 522Э-15.

**Заявитель, застройщик** – ООО «ОБЛСТРОЙ», 141407, Московская область, г. Химки, ул. Мельникова, д. 7, помещ. XXII.

**Заказчик** – ООО «Инвестиционно-строительная компания «Арсенал-холдинг», 109382, г. Москва, ул. Нижние Поля, д. 27А, стр. 1, на основании договора на выполнение функций заказчика от 16.04.2012 г. № 1012-04, заключенного с застройщиком.

**Источник финансирования** – средства застройщика.

## **Б. Основание для корректировки проектной документации:**

градостроительный план земельного участка № RU 50301000-GPU112213, утвержденный постановлением Администрации г. о. Химки от 11.10.2013 г. № 1001;

разрешение на строительство от 24.06.2014 г. № RU50301000-118, выданное Администрацией г. о. Химки Московской области;

задание на корректировку проектной документации по объекту «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой по адресу: Московская область, город Химки, пересечение ул. Дружбы и ул. 9 Мая, вблизи д. 8 (корректировка)», утвержденное заказчиком в 2015 году.

## **Основания и исходные данные для подготовки первоначально разработанной проектной документации:**

градостроительный план земельного участка № RU 50301000-GPU067012, утвержденный постановлением Администрации г. о. Химки от 14.05.2012 г. № 774;

задание на проектирование жилого комплекса со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой по адресу: Московская область, город Химки, пересечение ул. Дружбы и ул. 9 Мая, вблизи д. 8, утвержденное заказчиком в 2012 году;

техническое задание на выполнение МП «АПУ-Химки» инженерно-геодезических изысканий, утвержденное заказчиком в 2011 году;

технические задания на выполнение ООО «Стройизыскатель ЛТД» инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий, утвержденные заказчиком в 2012 году;

задание на корректировку проектной документации «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой по адресу: Московская область, город Химки, пересечение ул. Дружбы и ул. 9 Мая, вблизи д. 8», утвержденное застройщиком в 2013 году;

техническое задание (приложение № 1 к договору № 12-4619 от 26.12.2012 г.) на выполнение МП «АПУ-Химки» инженерно-геодезических изысканий, утвержденное заказчиком в 2012 году.



## **В. Описание рассмотренной документации**

**1. Участок строительства** жилого дома, площадью 6125,0 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 50:10:0010103:10848) предоставлен ООО «ОБЛСТРОЙ» сроком на 21 год на основании договора аренды земельного участка № ЮОА-118 от 01.10.2013 г., заключенного с Администрацией г. о. Химки Московской области.

Участок под строительство жилого комплекса расположен в северной части г. о. Химки, в юго-восточной части квартала и граничит:

на севере – с существующим внутриквартальным проездом, далее – с территорией существующих гаражей;

на западе – с территорией существующих 16-ти этажных жилых домов;

на востоке и юге – с улицами местного значения (ул. 9 Мая и ул. Дружбы).

Памятников природы, культуры и архитектуры на участке нет.

Участок находится вне водоохранных зон водных объектов и особо охраняемых природных территорий.

Представлен акт выполненных работ по вырубке древесно-кустарниковой растительности от 11.08.2014 г., утвержденный Муниципальным бюджетным учреждением г. о. Химки «Комбинат по благоустройству и озеленению».

На участке имеются инженерные сети, подлежащие выносу: электрокабель высокого напряжения, теплопровод. Канализация ливневая и кабель связи вынесены на основании справок о выполнении технических условий от 22.05.2015 г. № 249 и от 29.01.2015 г. б/н, выданных МУП «Химводосток» и ОАО «Ростелеком» соответственно.

ГПЗУ установлены следующие требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке:

основной вид разрешенного использования земельного участка – участок размещения многоэтажного жилого комплекса;

условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельного участка – не установлены;

площадь земельного участка – 6125+/-27 м<sup>2</sup>;

предельное количество этажей – 25 наземных + 1 подземный, или предельная высота зданий, строений, сооружений – 82,0 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

На чертеже ГПЗУ не содержится сведений о наличии на территории земельного участка:

зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

ограничений по использованию земельного участка для заявленных целей и зон с особыми условиями использования территорий (в том числе, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, зон с повышенным уровнем авиационного шума, иных зон);

зон действия публичных сервитутов.

## **2. Описание результатов инженерных изысканий**

Экспертиза результатов инженерных изысканий проведена при рассмотрении



ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» первоначально представленной документации на строительство объекта «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой по адресу: Московская область, город Химки, пересечение ул. Дружбы и ул. 9 Мая, вблизи д. 8» с выдачей положительного заключения от 23.11.2012 г. № 50-1-4-1798-12 и положительного заключения на измененную часть проектной документации (корректировка) от 13.06.2013 г. № 50-1-4-0784-13.

Инженерно-геодезические, инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания в данном заключении приведены справочно.

**2.1 Инженерно-геодезические изыскания** выполнены в январе 2013 года. Площадь съёмки с прилегающими территориями – 5,03 га. Регистрационное заявление № 6 от 31.12.2013 г. на производство топографо-геодезических работ согласовано начальником управления строительства Администрации г.о. Химки Московской области.

За исходные пункты взяты стенные репера МГГТ (№№ 67171, 41009, 44888). Геодезическая сеть построена в виде теодолитных ходов. Измерения углов и расстояний выполнены электронным тахеометром «Trimble M3». Высотная съёмочная геодезическая сеть построена проложением ходов технического нивелирования по пунктам теодолитных ходов электронным тахеометром. Топографический план М 1:500 выполнен с сечением рельефа через 0,5 м. Система координат – Московская, система высот – Балтийская.

Обследование, съёмка и нивелирование коммуникаций производилась по смотровым колодцам и другим внешним признакам. План подземных коммуникаций и правильность их нанесения согласованы с эксплуатирующими организациями (в ведомости согласования).

Рельеф участка с абсолютными отметками поверхности в пределах от 182,4 м до 183,7 м.

**2.2 Инженерно-геологические изыскания** выполнены в июле 2012 года.

Под контуром проектируемого жилого комплекса пробурено 13 скважин глубиной 15 м (3 скважины), 25 м (1 скважина) и 30 м (9 скважин).

По литологическо-генетическим признакам на участке выделены инженерно-геологические элементы (ИГЭ) с расчетными значениями ( $\alpha=0,85$ ) физико-механических характеристик грунтов:

| №№ ИГЭ | Наименование грунтов                                                      | Модуль деформации $E$ , МПа | Характеристики грунтов                          |                              |                                        |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|
|        |                                                                           |                             | Плотность грунта $\gamma_n$ , г/см <sup>3</sup> | Удельное сцепление $C$ , кПа | Угол внутреннего трения $\phi$ , град. |
| 1.1    | Грунт насыпной суглинистый и песчано-суглинистый, мощность слоя 0,4-2,0 м | $R=120$ кПа                 |                                                 |                              |                                        |
| 1.2    | Грунт насыпной суглинистый, глинистый, мощность слоя 0,0-2,6 м            | $R=80$ кПа                  |                                                 |                              |                                        |
| 2.1    | Глина тугопластичная, мощность слоя 0,0-3,1 м                             | 16,0                        | 1,92                                            | 36                           | 16                                     |
| 2.2    | Глина мягкопластичная, мощность слоя 0,0-3,0 м                            | 13,0                        | 1,90                                            | 27                           | 16                                     |
| 3.1    | Глина тугопластичная, мощность слоя 0,0-1,4 м                             | 16,5                        | 1,91                                            | 37                           | 17                                     |



|     |                                                                                     |      |      |    |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------|----|----|
| 3.2 | Глина мягкопластичная, мощность слоя 0,0-2,0 м                                      | 14,0 | 1,89 | 27 | 15 |
| 3.3 | Суглинок пылеватый, мягкопластичный, мощность слоя 0,0-2,5 м                        | 11,0 | 1,89 | 17 | 17 |
| 4   | Суглинок песчанистый, мягкопластичный, мощность слоя 0,0-1,4 м                      | 12,0 | 1,87 | 15 | 18 |
| 4.1 | Песок средней крупности, средней плотности, мощность слоя 0,0-1,0 м                 | 21,0 | 1,91 | 0  | 30 |
| 4.2 | Песок средней крупности, рыхлый, мощность слоя 0,0-0,5 м                            | 18,0 | 1,89 | 0  | 29 |
| 5   | Суглинок песчанистый, тугопластичный, мощность слоя 0,0-1,8 м                       | 17,0 | 1,92 | 22 | 19 |
| 6   | Глина полутвердая, мощность слоя 0,0-2,2 м                                          | 21,0 | 1,89 | 46 | 15 |
| 7   | Суглинки тяжелые и глины легкие, песчанистые, полутвердые, мощность слоя 5,6-19,7 м | 31,0 | 2,02 | 49 | 23 |
| 8   | Суглинок легкий, песчанистый, полутвердый, мощность слоя 0,0-12,8 м                 | 29,0 | 2,04 | 38 | 25 |
| 9   | Песок мелкий, средней плотности, мощность слоя 3,8-5,7 м                            | 28,0 | 1,94 | 1  | 32 |
| 10  | Суглинок пылеватый, мягкопластичный, мощность слоя 0,0-1,4 м                        | 13,0 | 1,87 | 18 | 18 |

Подземные воды вскрыты на глубине 3,9-5,3 м (абс. отм. 177,64-178,95 м). Воды напорные, величина напора – 0,2-1,2 м. Нижним водоупором являются глины и суглинки. Водовмещающими грунтами являются пески, глины и суглинки. Питание горизонта осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков. Разгрузка происходит в местную гидрографическую сеть. В периоды продолжительных дождей и интенсивного снеготаяния возможно образование грунтовых вод типа «верховодки». Площадка характеризуется как подтопленная в естественных условиях.

Коррозионная активность подземных вод по отношению к свинцу и алюминию – средняя; к стали – низкая; к бетону марки W8 – слабоагрессивны.

Коррозионная активность грунтов по отношению к свинцу и стали – средняя; к алюминию – высокая; к бетону марки W8 – неагрессивны.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов – 1,4 м. По степени морозоопасности грунты ИГЭ-1.1, 2.2 – сильнопучинистые, грунты ИГЭ-2.1 – среднепучинистые.

Категория сложности инженерно-геологических условий – II.

**2.3 Инженерно-экологические изыскания** выполнены в июне – июле 2012 года на территории строительства проектируемого объекта.

В отчете ООО «Стройизыскатель ЛТД» содержатся следующие выводы:

- в ходе полного радиометрического обследования гамма-излучения территории, удельной активности почвы ЕРН, значениям плотности потока радона радиационная обстановка отвечает требованиям НРБ-99/2009, ОСПОРБ-99/2010, СП 2.6.1.1292-03. В представленных материалах не содержится сведений и ограничений по использованию земельного участка для строительства по радиологическим показателям и авиационному



шуму;

- на основании результатов санитарно-химического исследования содержания тяжелых металлов, ртути и мышьяка, нефтепродуктов и 3,4-бенз(а)пирена в пробах не отмечается повышенного содержания ПДК, ОДК для почв, почва по санитарно-химическим показателям относится к категории «допустимая»;

- на основании результатов санитарно-бактериологического и санитарно-паразитологического обследования определена категория загрязнения «чистая».

Рекомендации по использованию почв и грунтов: можно использовать в строительстве без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

### **3. Описание технической части проектной документации**

Первоначально разработанный проект на строительство объекта «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой по адресу: Московская область, город Химки, пересечение ул. Дружбы и ул. 9 Мая, вблизи д. 8» был рассмотрен ГАУ МО «Мособлгосэкспертиза» с выдачей положительного заключения от 23.11.2012 г. № 50-1-4-1798-12 и положительного заключения на измененную часть проектной документации (корректировка) от 13.06.2013 г. № 50-1-4-0784-13.

Корректировкой проектной документации предусматривается усиление грунтов основания, изменение толщины фундаментных плит и уточнение результатов расчетов фундаментов 25-этажного корпуса А и 18-этажного корпуса Б.

Решения по схеме планировочной организации земельного участка, по архитектурным и технологическим решениям, по инженерному оборудованию и сетям инженерно-технического обеспечения, по проекту организации строительства, по охране окружающей среды, мероприятиям по обеспечению пожарной безопасности, по обеспечению доступа инвалидов, по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства, по обеспечению требований соблюдения энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов, по инженерно-техническим мероприятиям гражданской обороны и предотвращению чрезвычайных ситуаций остались без изменения и в данном заключении не приводятся.

#### **3.1 Перечень документации, представленной на экспертизу**

Откорректированная проектная документация, разработанная в 2015 году, ООО «Компания СтройГрупп», 127247, г. Москва, Дмитровское ш., д.100, стр. 2 (свидетельство о допуске от 24.01.2014 г. № П-013-7701588055-24012014-263, выданное саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство Центральное объединение проектных организаций «ПРОЕКТЦЕНТР», регистрационный номер в реестре СРО-П-013-15072009):

раздел 1. Общая пояснительная записка;

раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения.

#### ***В ходе проведения экспертизы:***

- заказчиком в рабочем порядке уточнен перечень фактически представленных на экспертизу разделов проектной документации;

- обращено внимание заказчика, что изменения и дополнения, выполненные в ходе экспертизы, необходимо внести во все экземпляры проектной документации.



### 3.2 Конструктивные решения

Расчет конструктивных элементов выполнен с использованием программного комплекса «SCAD» (сертификат соответствия № РОСС RU.0001.11СП15, срок действия по 31.01.2016 г.).

#### *Корпус А*

Фундаменты – монолитная железобетонная плита толщиной 1200 мм из бетона класса В30, марок W8, F100 по подготовке толщиной 100 мм из бетона класса В7,5.

Относительная отметка подошвы фундаментной плиты – «-4,580» м.

Предусмотрено усиление грунтов основания вертикальными армирующими элементами длиной 4,0 м, Д450 мм из бетона класса В20, марки W6. Сетка армирующих элементов – 1,8х1,8 м.

Представлено научно-техническое заключение по результатам проведенных испытаний армогрунта основания фундаментов статической нагрузкой, выполненное НИИОСП им. Н. М. Герсеванова, согласно которому расчетное сопротивление армогрунта  $46,9 \text{ т/м}^2$ . Максимальное расчетное давление под подошвой фундаментной плиты –  $46,0 \text{ т/м}^2$ . Осадка – 12,8 см.

#### *Корпус Б*

Фундаменты – монолитная железобетонная плита толщиной 900 мм из бетона класса В30, марок W8, F100 по подготовке толщиной 100 мм из бетона класса В7,5.

Относительная отметка подошвы фундаментной плиты – «-4,280» м.

Основанием фундаментов является насыпь высотой 2,1 м с послойным уплотнением ( $K_{упл} = 0,95$ ) из песчано-гравийной смеси с минимальным расчетным сопротивлением  $68,1 \text{ т/м}^2$ . Максимальное расчетное давление под подошвой фундаментной плиты –  $38,0 \text{ т/м}^2$ . Осадка – 10,9 см.

#### ***В ходе проведения экспертизы:***

- представлены проектные решения по усилению грунтов основания, расчет прочности наклонных сечений на действие поперечной силы, расчет на продавливание;
- представлено научно-техническое заключение по результатам проведенных испытаний армогрунта основания фундаментов статической нагрузкой;
- уточнены итоговые данные расчета фундаментов;

обращено внимание заявителя и заказчика, что при строительстве объекта заказчик и подрядные строительные организации обязаны применять только сертифицированные строительную продукцию и оборудование. Применение материалов, в том числе отделочных, конструкций, изделий и оборудования без наличия соответствующих сертификатов соответствия не допустимо.

### 3.3 Сведения о согласовании проектной документации

Имеется заверение проектной организации, подписанное главным инженером проекта П. В. Распоповым о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, 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.



### Г. Выводы по результатам рассмотрения

Проектная документация по объекту капитального строительства «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой по адресу: Московская область, город Химки, пересечение ул. Дружбы и ул. 9 Мая, вблизи д. 8 (корректировка)» соответствует требованиям действующих технических регламентов и требованиям к содержанию разделов проектной документации.

Начальник отдела

(Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения;  
планировочная организация земельного участка)

А.Б. Брауэр