



**ОГУ «ЦЕНТР ГОСЭКСПЕРТИЗЫ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ»**



«УТВЕРЖДАЮ»  
Руководитель

В.В. Шульгин

«26» ноября 2008 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

№ 

3	6	-	1	-	5	-	0	5	1	5	-	0	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*16 этаж: ноз 17; 17б; 18б/8б  
ноз 20 с лодж; ноз 15*

Объект капитального строительства:

**«Жилой микрорайон по ул. 9 Января в г. Воронеже»**

Объект государственной экспертизы

**Обоснование инвестиций «Жилой микрорайон по ул. 9 Января  
в г. Воронеже»**

*243*

*10 этаж: ноз 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 12а; 12б; 12в*

результаты инженерных изысканий, проектная документация,  
включая смету

*8; 9; 13; 13а; 14; 14а; 15; 15а; 16; 17; 17а  
18; 18а;*

*17 этаж: ноз 20 с лодж, ноз 1  
ноз 23; 24; с лодж 4а; 6а  
г/с 24дл ноз 21; 135; 145;  
ноз 25 - лодж 20а с лодж. ноз  
10.25*

## **1. Общие положения.**

### **1.1. Основания для проведения государственной экспертизы.**

1. Заявление Главного Управления строительной политики Воронежской области на проведение государственной экспертизы обоснований инвестиций «Жилого микрорайона по ул. 9 Января в г. Воронеже» от 21.11.2008 г.
2. Договор № 536 от 24 ноября 2008 г. на проведение государственной экспертизы.
3. Обоснования инвестиций приняты на госэкспертизу по обращению заявителя, так как Градостроительным Кодексом РФ не регламентировано проведение экспертизы обоснований инвестиций.

#### Перечень представленных документов:

1. Постановление Администрации города Воронежа от 15.12.2004 г. № 1962 «О предоставлении департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Воронежа земельного участка для проектирования и строительства муниципальных жилых домов в квартале по ул. 9 Января для создания муниципального жилищного фонда с целью переселения граждан из аварийного и ветхого жилья».
2. Задание на разработку обоснований инвестиций, утвержденное Генеральным директором ОАО «ДСК» А.Н. Трубецким (б/д-2006 г.).
3. Постановление главы городского округа город Воронеж от 07.06.2006 г. № 869 «Об утверждении границ и предоставлении муниципальному предприятию «Донской водозабор» земельного участка, фактически занимаемого незавершенными строительствами объектов по ул. 9-е Января (ИНН 3665003286).
4. Постановление главы городского округа город Воронеж от 01.06.2007 г. № 759 «О внесении изменений и дополнений в постановление администрации города Воронежа» от 07.06.2006 г. № 869.
5. Постановление главы городского округа города Воронеж от 23.07.2007 г. № 1188 «О разрешении МУП «Донской водозабор» (ИНН 3665003286) проектирования и строительства комплекса жилых домов по ул. 9 Января.
6. Постановление главы городского округа города Воронеж от 13.02.2008 г. № 254 «О внесении изменений в постановление главы городского округа город Воронеж от 07.06.2006 г. № 869 и постановление главы городского округа город Воронеж от 23.07.2007 г. № 1188.
7. Протокол публичных слушаний по вопросу изменения разрешенного использования земельного участка под строительство комплекса жилых домов в границах ул. 9 Января – ул. Антонова-овсеенко (территория МУП «Донской водозабор») от 15 июня 2007 г.

### **1.2. Сведения об объекте капитального строительства.**

Наименование объекта: Жилой микрорайон по ул. 9 Января в г. Воронеже  
Строительный адрес: г. Воронеж, Юго-Западный район, ул. 9 Января.

### **1.3. Источники финансирования:**

Бюджет РФ и областной бюджет Воронежской области.

### **1.4. Основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей.**

Функциональное назначение зданий – жилое.

Наряду с жилыми квартирами предусматриваются помещения и здания социального назначения, торговли, досуга, а также объекты инженерной инфраструктуры, включающие объекты энергетического хозяйства, инженерные сети водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, дождевой канализации, сооружений на сетях.

Основные технико-экономические показатели:

Показатели жилого микрорайона:

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| 1. Площадь участка в границах отвода   | - 21,86 га                  |
| 2. Площадь застройки жилыми зданиями   | - 33933,82 м <sup>2</sup>   |
| 3. Строительный объем                  | - 1190367,67 м <sup>3</sup> |
| в том числе выше отм. 0,000            | - 1107114,03 м <sup>3</sup> |
| ниже отм. 0,000                        | - 83253,64 м <sup>3</sup>   |
| 4. Количество этажей выше отм. 0,000,: | - 10, 16 и 17               |

Показатели жилого микрорайона 1 очереди строительства:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 1. Площадь используемого участка       | - 3,29 га                  |
| 2. Площадь застройки жилыми зданиями   | - 5836,34 м <sup>2</sup>   |
| 3. Строительный объем                  | - 234976,4 м <sup>3</sup>  |
| в том числе выше отм. 0,000            | - 220485,13 м <sup>3</sup> |
| ниже отм. 0,000                        | - 14491,27 м <sup>3</sup>  |
| 4. Количество этажей выше отм. 0,000,: | - 10, 16 и 17              |

Показатели жилого микрорайона 2 очереди строительства:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 1. Площадь используемого участка       | - 6,7 га                   |
| 2. Площадь застройки жилыми зданиями   | - 9306,16 м <sup>2</sup>   |
| 3. Строительный объем                  | - 283947,4 м <sup>3</sup>  |
| в том числе выше отм. 0,000            | - 264477,92 м <sup>3</sup> |
| ниже отм. 0,000                        | - 19469,48 м <sup>3</sup>  |
| 4. Количество этажей выше отм. 0,000,: | - 10, 16 и 17              |

Показатели жилого микрорайона 3 очереди строительства:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 1. Площадь используемого участка       | - 5,97 га                  |
| 2. Площадь застройки жилыми зданиями   | - 9455,32 м <sup>2</sup>   |
| 3. Строительный объем                  | - 286355,87 м <sup>3</sup> |
| в том числе выше отм. 0,000            | - 263890,98 м <sup>3</sup> |
| ниже отм. 0,000                        | - 22464,89 м <sup>3</sup>  |
| 4. Количество этажей выше отм. 0,000,: | - 10, 16 и 17              |

Показатели жилого микрорайона 4 очереди строительства:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. Площадь используемого участка       | - 5,9 га                  |
| 2. Площадь застройки жилыми зданиями   | - 12725 м <sup>2</sup>    |
| 3. Строительный объем                  | - 9336,0 м <sup>3</sup>   |
| в том числе выше отм. 0,000            | - 385088,0 м <sup>3</sup> |
| ниже отм. 0,000                        | - 358260,0 м <sup>3</sup> |
| 4. Количество этажей выше отм. 0,000,: | - 10, 16 и 17             |

Сметная стоимость:

- полное развитие:

- в базисном уровне цен на 01.01.2000 г. - 999474,58 тыс. руб.,

в том числе:

- строительно-монтажных работ - 917320,47 тыс. руб.,

- в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г. - 7247953,75 тыс. руб.,

включая НДС (18%)	- 1099228,35 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 6938428,55 тыс. руб.
Сметная стоимость:	
- I очередь строительства:	
- в базисном уровне цен на 01.01.2000 г.	- 191056,44 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 165829,11 тыс. руб.,
- в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г.	- 1343562,31 тыс. руб.,
включая НДС (18%)	- 203794,8 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 1254298,21 тыс. руб.
Сметная стоимость:	
- II очередь строительства:	
- в базисном уровне цен на 01.01.2000 г.	- 245674,44 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 231572,89 тыс. руб.,
- в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г.	- 1808485,13 тыс. руб.,
включая НДС (18%)	- 274257,06 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 1751571,02 тыс. руб.
Сметная стоимость:	
- III очередь строительства:	
- в базисном уровне цен на 01.01.2000 г.	- 272763,05 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 254546,56 тыс. руб.,
- в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г.	- 1996530,06 тыс. руб.,
включая НДС (18%)	- 302781,8 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 1925339,27 тыс. руб.
Сметная стоимость:	
- IV очередь строительства:	
- в базисном уровне цен на 01.01.2000 г.	- 289980,65 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 265371,91 тыс. руб.,
- в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г.	- 2099375,65 тыс. руб.,
включая НДС (18%)	- 318394,69 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 2007220,05 тыс. руб.

#### 1.5. Сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания.

##### Исполнители проектной документации:

ООО «Жилпроект-3». Лицензия Д 574345, регистрационный № ГС-1-36-02-26-0-3665018878-003844-2 от 23 мая 2005 г., выданная Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, срок действия по 4 апреля 2010 года.

Юридический адрес: 394038, г. Воронеж, ул. Пешестрелецкая, д.95.

Фактический адрес: г. Воронеж, ул. Ф.Энгельса, 33-б.

Исполнители инженерных изысканий:

ООО «Геолог». Лицензия Д 665264 от 05.12.2005 г., регистрационный № ГС-1-36-02-28-0-3666002207-004242-5, выданная Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, срок действия по 05.12.2010 г.

Юридический адрес: 394043, г. Воронеж, ул. Луначарского, д.30.

Фактический адрес: 394043, г. Воронеж, ул. Луначарского, д.30.

#### **1.6. Сведения о заявителе, заказчике (застройщике).**

Заявитель – Главное управление строительной политики Воронежской области.

Юридический адрес: 394000, г. Воронеж, пл. им. Ленина, 1.

Фактический адрес: 394000, г. Воронеж, пл. им. Ленина, 1.

#### **1.7. Состав документации обоснований инвестиций в строительство и отчетных материалов о результатах инженерных изысканий.**

1. Общая пояснительная записка. Том 1.
2. Данные инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «Геолог» в 2006 г. Материалы топографической съемки участка строительства, выполненных ООО «Геолог» в 2006 г.
3. Генеральный план и наружные инженерные сети.
4. Архитектурно-строительные решения. Конструкции железобетонные. (10-этажный жилой дом поз. 1,2,3,7,4,5,6,10,11,12,12-а,12-б,12-в,8,9,13,13-а,14,14-а,15,15-а,16,17,17-а,18,18-а, 17-ти этажный жилой дом с магазином смешанной торговли поз.20, кафе поз.23,24, магазин поз. 4-а,6-а, д/сад на 240 мест поз.21, парикмахерская поз. 13-б, аптека поз. 14-б, магазин поз. 25, 16-ти этажный жилой дом поз. 17-б, 17-в, 18-б, 18-в, ДОУ на 240 учащихся, магазин поз.22, 15-б, гараж поз.28).
5. Внутреннее инженерное оборудование.
6. Реконструкция ПС 110/6 кв «Полюс № 42».
7. Реконструкция РП-6 кв № 67.
8. Распределительный пункт, совмещенный с диспетчерской 6 кв, совмещенный с ТП-6/0,4 кв-2х630 кВА поз.19.
9. ТП 2х630 кВА поз. 3А, поз. 9А, поз. 12Г, поз. 12Д, поз. 14В, поз. 16-а, поз. 18-г.
10. Здание АТС емкостью 5000 номеров поз.2А.
11. ПНС поз.26.
12. КНС поз.29.
13. Охрана окружающей среды.
14. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.
15. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

#### **2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки обоснований инвестиций.**

##### **2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий.**

1. Договор на выполнение инженерно-геодезических изысканий и техническое задание, утвержденное заказчиком ОАО «ДСК» (б/д).

## 2.2. Основание для разработки обоснований инвестиций.

1. Задание на проектирование жилого микрорайона по ул. 9 Января в г. Воронеже, утвержденное заказчиком ОАО «ДСК», в лице Генерального директора А.Н. Трубецкого (б/д).

### 2.2.1. Сведения о задании заказчика на разработку обоснований инвестиций.

Вид строительства – новое строительство.

Стадийность проектирования – обоснование инвестиций.

Заданием на разработку обоснований инвестиций определены основные требования:

- тип и этажность строительства, назначение;
- требования к основным несущим конструкциям, инженерному обеспечению объекта, к подключению к городским сетям.

### 2.2.2. Сведения о технических условиях подключения жилого микрорайона к сетям инженерно-технического обеспечения.

1. Технические условия от 14.12.2006 г. № 09-15, выданные «Воронежэнерго» Северные электрические сети – филиал ОАО «Воронежэнерго» «Об электроснабжении жилых домов в квартале по ул. 9 Января.
2. Технические условия № 167 на присоединение к тепловым сетям, выданные филиалом ОАО «ТГК-4» «Воронежская региональная генерация».
3. Технические условия № ЮС-01-12/2554 от 08.12.2006 г., выданные ОАО «Воронежоблгаз» «На газоснабжение муниципальных жилых домов в микрорайоне, ограниченном улицами 9 Января и Антонова-Овсеенко в г. Воронеже».
4. Технические условия от 02.02.2005 г. № 03/196 МУП «Управление городского коммунального хозяйства» «О выдаче технических условий на застройку микрорайона по ул. 9 Января для КГА.
5. Технические условия № 08-06/825 от 20.10.2004 г. ОАО «Воронежэнерго» «О теплоснабжении микрорайона по ул. 9 Января».
6. Технические условия № 33-05 на телефикацию муниципальных жилых домов в квартале по ул. 9 Января, выданные «Производственно-технической фирме» № 175 от 10.08.2005 г.
7. Технические условия № 02-4 от 24 августа 2005 г., выданные МП «Воронежгорсвет» на наружное освещение жилых домов в квартале по ул. 9 Января.
8. Технические условия на телефонизацию объекта застройки жилых домов по ул. 9 Января, выданные ОАО «Центр Телеком» № 25-16/351 от 03.10.2005 г.
9. Технические условия на подключение к радиотрансляционной сети муниципальных жилых домов в квартале по ул. 9 Января (4500 р/г), выданные Воронежской городской телефонной сетью № 50 от 15.08.2005 г.
10. Технические условия (новые) на присоединение объекта к электрической сети «МУП Воронежская горэлектросеть», выданные МУП «Воронежская горэлектросеть» № ТО-5/1416 от 03.10.2005 г.
11. Технические условия № 54-П от 23.09.2005 г., выданные МУП «Воронежлифтремонт» на грузоподъемное оборудование (лифт).
12. Технические условия № 156-ВК от 06.03.06 г., выданные МУП города Воронежа «Водоканал Воронежа» на водоснабжение и канализацию жилого квартала по ул. 9 Января.
13. Технические условия № 41 на присоединение к тепловым сетям микрорайона по ул. 9-го Января, выданные ОАО «Воронежская генерирующая компания» от 14 мая 2005 г.

14. Технические условия на газоснабжение муниципальных жилых домов в микрорайоне по ул. 9 Января, выданные ОАО «Воронежоблгаз» от 25.10.06 г. № 14-1783.

### **3. Описание результатов инженерных изысканий.**

#### **3.1. Топографические, инженерно-геологические условия территории, на которой предполагается осуществлять строительство.**

Площадка строительства относится ко IIВ климатическому подрайону и характеризуется следующими данными:

- Нормативная ветровая нагрузка – 30 кгс/м<sup>2</sup>.
- Расчетная снеговая нагрузка – 180 кгс/м<sup>2</sup>.
- Расчетная температура воздуха – минус 26<sup>0</sup> С.

Геологическое строение участка характеризуется наличием песчано-глинистой толщи аллювиальных отложений среднечетвертичного возраста, которые с поверхности перекрыты почвенно-растительным и техногенными слоями современного возраста.

Естественным основанием фундаментов на разных участках служат пески средней крупности, средней плотности, маловлажные и насыщенные водой, неоднородные слои ИГЭ-2. По относительной деформации морозного пучения пески ИГЭ-2 относятся к практически непучинистым грунтам.

Нормативная глубина промерзания песков – 1,7 м.

Грунты на участке не агрессивны к бетону всех марок по водонепроницаемости и арматуре железобетонных конструкций.

В период изысканий (2007 г. - 2008 г.) подземные воды до глубины 25,0 м не вскрыты. Подземные воды типа «верховодка» могут образовываться на любых линзах и прослоях суглинков, залегающий на глубине от 1,8 м до 19,2 м.

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

#### **4.1. Схема планировочной организации земельного участка.**

Земельный участок, предназначенный для проектирования жилого микрорайона, расположен в Советском районе г. Воронежа.

С южной стороны участок ограничен территорией лесного массива – окружной дорогой – улицей 9 Января; с востока участок ограничен территорией базы «Лесоптторг».

Существующий рельеф представляет собой участок, центральная часть которого является водоразделом и имеет сильно выраженное понижение в восточном направлении.

На территории строительства расположены инженерные сети, которые подлежат выносу.

На проектируемом участке имеются лесные насаждения – в основном сосновые и мелколесье различного возраста и густоты, которые подлежат вырубке.

Вертикальная планировка проектируемой территории выполнена с учетом рельефа местности.

Система водоотвода на территории сводится к направлению стока поверхностных вод от зданий, с участков зеленых насаждений и всех видов площадок к лоткам внутриквартальных проездов и далее в ливневую канализацию.

Ширина подъездной дороги к проектируемому микрорайону принята равной 7 м, ширина внутриквартальных проездов – 5,5 м. Проезды и проезжая часть улицы запроектированы с асфальтобетонным покрытием, тротуары шириной 1,5 м вдоль фасадов жилых домов с покрытием из бетонной плитки, пожарные проезды шириной 6 м и 3,5 м – с асфальтобетонным покрытием и 2,5 м – щебеночное покрытие, дорожки к площадкам благоустройства с асфальтобетонным покрытием.

1 очередь строительства.

Участок 1 очереди строительства примыкает к улице 9 Января, занимая территорию в северной части микрорайона.

1 очередь строительства включает в себя строительство и реконструкцию следующих объектов:

1. Основные объекты строительства:
  - Четыре 10-ти этажных крупнопанельных жилых дома с использованием блок-секций серии 90 (всего 12 блок-секций);
  - Один 17-ти этажный монолитный жилой дом с магазином смешанной торговли, запроектированный по индивидуальному проекту .
2. Объекты энергетического хозяйства:
  - Реконструкция ПС 110/6 кВ «Полюс № 42»;
  - Реконструкция РП 110/6 кВ № 67;
  - Здание распределительного пункта, совмещенного с диспетчерской 6 кВ и с ТП-6/0,4 кВ-2х630 кВА, запроектированное по индивидуальному проекту;
  - Два здания ТП -2х630 кВА, запроектированных по типовому проекту.
3. Объекты транспортного хозяйства и связи:
  - Здание АТС емкостью 5000 номеров, запроектированное по индивидуальному проекту.
4. Сооружения водоснабжения и водоотведения; теплоснабжения и газоснабжения:
  - Отдельно стоящее здание ПНС, запроектированное по индивидуальному проекту;
  - Отдельно стоящее здание КНС, запроектированное по индивидуальному проекту.

#### 2 очередь строительства.

2 очередь строительства включает в себя строительство следующих объектов:

1. Основные объекты строительства:
  - Девять 10-ти этажных крупнопанельных жилых дома с использованием блок-секций серии 90 (всего 31 блок-секция);
2. Объекты подсобного и обслуживающего назначения, запроектированные по индивидуальным проектам:
  - Кафе на 50 посадочных мест (отдельно стоящее);
  - Кафе-бар на 50 посадочных мест (отдельно стоящее);
  - Магазин продовольственных товаров (пристроенный);
  - Магазин непродовольственных товаров (пристроенный);
3. Объекты энергетического хозяйства, запроектированные по типовым проектам:
  - Здание ТП -2х630 кВА;
  - Здание ТП -2х400 кВА.
4. Объекты транспортного хозяйства и связи, запроектированные по индивидуальным проектам:
  - Отделение связи с отделением банка (встроено-пристроенное).

#### 3 очередь строительства.

Жилые дома 3 очереди строительства формируют застройку вдоль кромки лесного массива, расположенного в южной части микрорайона.

3 очередь строительства включает в себя строительство следующих объектов:

1. Основные объекты строительства:
  - Шесть 10-ти этажных крупнопанельных жилых дома с использованием блок-секций серии 90 (всего 28 блок-секций);
  - Детский сад на 240 мест, запроектированный по индивидуальному проекту.
2. Объекты подсобного и обслуживающего назначения, запроектированные по индивидуальным проектам:
  - Парикмахерская (пристроенная);



- Аптека (пристроенная);
  - Магазин торговой площадью 420 м<sup>2</sup>.
3. Объекты энергетического хозяйства, запроектированные по типовым проектам:
- Здание ТП -2х400 кВА.
4. Объекты транспортного хозяйства и связи, запроектированные по индивидуальным проектам:
- Подземный гараж-паркинг на 524 автомобиля.

#### 4 очередь строительства.

4 очередь строительства повторяет характер застройки 3 очереди строительства. Четыре 16-ти этажных монолитных жилых дома являются доминантой в формировании застройки вдоль окружной дороги по ул. Антонова-Овсеенко.

4 очередь строительства включает в себя строительство следующих объектов:

1. Основные объекты строительства:
  - Семь 10-ти этажных крупнопанельных жилых дома с использованием блок-секций серии 90 (всего 20 блок-секций);
  - Четыре 16-ти этажных жилых дома, запроектированных по индивидуальному проекту;
  - Детское общеобразовательное учреждение (ДОУ) на 240 учащихся, запроектированное по индивидуальному проекту.
2. Объекты подсобного и обслуживающего назначения, запроектированные по индивидуальным проектам:
  - Магазин с КБО;
  - Магазин продовольственных товаров торговой площадью 100 м<sup>2</sup> (пристроенный).
3. Объекты энергетического хозяйства:
  - Два здания ТП -2х630 кВА, запроектированных по типовому проекту.

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

##### Объемно-планировочные решения:

##### 17 этажного жилого дома .

Здание 17 этажного жилого дома относится ко II уровню ответственности, II степени огнестойкости.

Здание прямоугольной формы в плане, четырехсекционное, с размерами в осях 127,54 x 22,91 м. В лестнично-лифтовых узлах каждой секции запроектировано по два лифта.

В подвале запроектированы: помещения: насосной станции автоматического пожаротушения, ИТП, приточной венткамеры, водомерного узла.

На первом этаже здания запроектирован магазин смешанной торговли.

На втором этаже высотой 2,13 м запроектирован технический этаж.

На 3...17 этажах высотой 3,0 м запроектированы жилые квартиры.

На 18 этаже запроектирован теплый чердак, в котором расположены помещения санитарной обработки мусоропровода и приточных камер.

Выше чердака запроектированы машинные помещения лифтов и венткамеры дымоудаления.

Внутренняя отделка помещений запроектирована в зависимости от назначения помещений: водоэмульсионная и клеевая окраска стен и потолков, оклейка стен обоями, облицовка стен керамической плиткой, подвесные потолки в торговых залах магазина.

Полы – линолеум, керамическая плитка, бетонные – в зависимости от назначения помещений.

Наружная отделка фасадов. Стены первого этажа частично оштукатуриваются и окрашиваются фасадной краской, частично – облицовываются алюминиевыми композитными

панелями. Стены остальных этажей – облицовочный слой кладки из силикатного кирпича. Остекление лоджий и витражи запроектированы из полихлоридных профилей.

16 этажного жилого дома.

Здание 16 этажного жилого дома относится ко II уровню ответственности, II степени огнестойкости.

Здание прямоугольной формы в плане, четырехсекционное. В лестнично-лифтовых узлах каждой секции запроектировано по два лифта.

В подвале запроектированы: помещения: насосной станции автоматического пожаротушения, ИТП, приточной венткамеры, водомерного узла.

На 1...16 этажах высотой 3,0 м запроектированы жилые квартиры.

Выше запроектирован теплый чердак, в котором расположены помещения санитарной обработки мусоропровода и приточных камер.

Выше чердака запроектированы машинные помещения лифтов и венткамеры дымоудаления.

Внутренняя отделка помещений запроектирована в зависимости от назначения помещений: водоэмульсионная и клеевая окраска стен и потолков, оклейка стен обоями, облицовка стен керамической плиткой, подвесные потолки в торговых залах магазина.

Полы – линолеум, керамическая плитка, бетонные – в зависимости от назначения помещений.

Наружная отделка фасадов. Стены первого этажа частично оштукатуриваются и окрашиваются фасадной краской, частично – облицовываются алюминиевыми композитными панелями. Стены остальных этажей – облицовочный слой кладки из силикатного кирпича. Остекление лоджий и витражи запроектированы из полихлоридных профилей.

10 этажного жилого дома.

Здания 10 этажных жилых домов относятся ко II уровню ответственности, II степени огнестойкости.

Здания состоят из блок-секций в конструкциях серии 90, соединенных между собой элементами блокировки.

На 1...10 этажах высотой 2,8 м запроектированы жилые квартиры.

Выше запроектирован теплый чердак, выше чердака запроектированы машинные помещения лифтов.

Внутренняя отделка помещений запроектирована в зависимости от назначения помещений: водоэмульсионная и клеевая окраска стен и потолков, оклейка стен обоями, облицовка стен керамической плиткой, подвесные потолки в торговых залах магазина.

Полы – линолеум, керамическая плитка, бетонные – в зависимости от назначения помещений.

Наружная отделка - окраска фасадной латексной краской.

Конструктивные решения:

17 этажного жилого дома.

Фундаменты под здание запроектированы из буронабивных свай диаметром 630, 820, 1020 мм длиной 10...12 м с монолитным железобетонным ростверком.

Монолитные железобетонные колонны, стены и перекрытия образуют единую пространственную конструкцию, обеспечивающую прочность и устойчивость здания.

Наружные стены запроектированы из слоистой кладки. Внутренний слой – из газосиликатных блоков, средний слой – утеплитель из пенополистирольных плит, облицовочный слой – из силикатного кирпича.

Кровля – рулонная, с внутренним водостоком.

16 этажного жилого дома.

Фундаменты под здание запроектированы из буронабивных свай диаметром 630, 820, 1020 мм длиной 10...12 м с монолитным железобетонным ростверком.

Монолитные железобетонные колонны, стены и перекрытия образуют единую пространственную конструкцию, обеспечивающую прочность и устойчивость здания.

Наружные стены запроектированы из слоистой кладки. Внутренний слой – из газосиликатных блоков, средний слой – утеплитель из пенополистирольных плит, облицовочный слой – из силикатного кирпича.

Кровля – рулонная, с внутренним водостоком.

*10 этажного жилого дома.*

Фундаменты под здание запроектированы ленточными из железобетонных плит и блоков стен подвала.

Схема дома решена с продольными и поперечными несущими стенами серии 90.

Сборные железобетонные стены и перекрытия образуют единую пространственную конструкцию, обеспечивающую прочность и устойчивость здания.

Наружные стены запроектированы из 3-х слойных стеновых панелей со сплошным слоем из пенопласта для повышения теплозащиты ограждающих конструкций.

Перегородки, плиты перекрытия и покрытия – из панелей серии 90 в номенклатуре ОАО «ДСК».

Кровля – рулонная, с внутренним водостоком.

Двери наружные – металлические индивидуальные.

Двери внутренние – деревянные.

Оконные блоки – деревянные.

#### **4.3. Сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия.**

##### **Теплоснабжение.**

Источником теплоснабжения являются ТЭЦ-2.

Для обеспечения тепловой энергией и горячим водоснабжением проектируемых потребителей в жилом микрорайоне по ул. 9 Января в г. Воронеже предусмотрена схема теплоснабжения от тепломагистрали № 13.

##### **Водоснабжение.**

Источником водоснабжения жилого комплекса является существующий водовод Ø800 мм, проходящий по ул. 9 Января.

Наружное пожаротушение предусматривается от проектируемой кольцевой сети через пожарные гидранты.

Для обеспечения потребных расчетных расходов и необходимых напоров водоснабжения предусматривается отдельно стоящая повысительная насосная станция (ПНС) 1 категории по степени обеспечения водой строительство которой предусматривается в 1-ой очереди строительства.

Обеспечение горячей водой группы жилых домов предусматривается от модулей ГВС, установленных в каждом доме.

##### **Водоотведение.**

Стоки от проектируемой застройки самотечной сетью собираются и отводятся в проектируемую канализационную насосную станцию (КНС) первой категории.

Строительство КНС предусматривается в 1-ой очереди строительства.

Из канализационной насосной станции стоки насосами перекачиваются по двум напорным коллекторам Ø400 мм каждый через колодец-гаситель в существующий канализационный коллектор Ø2000 мм.

Бытовые и производственные сточные воды, образующиеся в процессе работы насосной станции, направляются в приемный резервуар и далее подаются основными насосами в существующий коллектор Ø2000 мм.

Все поверхностные стоки с территории проектируемой застройки собираются внутриквартальными сетями и отводятся в коллектор дождевой канализации Ø1000 мм.

### Электроснабжение.

Для нормального функционирования очереди строительства жилого микрорайона запроектирован распределительный пункт (РП) 6 кВ, совмещенный с трансформаторной подстанцией и диспетчерской.

Подключение РП на напряжение 6 кВ предусматривается двумя кабельными вводами от проектируемых камер К=ХП на разных секциях шин ЗРУ-6 кВ существующей ПС-110/6 кВ Полус № 42 и одним кабельным вводом от проектируемой камеры КСО-292 существующего РП-6 кВ № 67.

На участке строительства предусматривается строительство пяти ТП-2х630 кВА и двух ТП-2х400 кВА.

По степени обеспечения надежности электроснабжения потребители рассматриваемых зданий относятся к 1 и 2 категориям.

### Газоснабжение.

Газоснабжение для приготовления пищи 10-ти этажных жилых домов предусмотрено от действующего газопровода высокого давления Ø530 мм, проложенного по ул. 9 Января в районе АЗС ООО «Пламя».

### Связь и сигнализация.

В жилых и общественных зданиях предусматриваются сети для следующих видов связи и сигнализации:

- Телефонная связь от проектируемого здания АТС.
- Проводное вещание предусматривается прокладка двух магистральных фидера проводного вещания с точкой подключения в существующую радиосеть жилого дома № 125 по ул. Новгородская (ТП-26).
- Телевидение. Для приема программ телевизионного вещания предусматривается установка головных станций «Планар СГ-24» в отдельных помещениях на чердаках жилых домов поз. 3 и 20.
- Диспетчеризация лифтов. Для контроля за работой лифтов всего микрорайона в помещении диспетчерского пункта жилого дома поз. 9 (3 очередь строительства) предусматривается установка пульта СДДЛ «ОБЪ» с компьютерным оборудованием. В жилом доме поз. 3 (1 очередь строительства) в помещении диспетчерской, как временный вариант, устанавливаются два пульта «ОБЪ» для контроля и диагностики лифтовых блоков 1 и 2 очередей строительства.
- Домофонная связь предусматривается типа «Цифрал ССД-2094/тс».
- Автоматическая пожарная сигнализация и система дымоудаления предусматривается в 16-ти и 17-ти этажных жилых домах.
- Пожарная сигнализация. В каждом здании, где предусмотрена пожарная сигнализация устанавливаются приемные приборы.
- Охранная сигнализация предусматривается в зданиях соцкультбыта.

#### 4.4. Мероприятия по охране окружающей среды.

Участок, отведенный под застройку проектируемого жилого микрорайона, относится к землям поселений, отведенных под жилую застройку и реализация проектных решений не меняет целевого назначения используемых земельных ресурсов. Выделенный земельный участок подвергался длительному антропогенному воздействию в результате чего на сегодняшний момент представляет собой техногенно-измененный природно-территориальный комплекс частично занятый незавершенным строительством объектами. На участке была произведена частичная вырубка зеленых насаждений, на освобожденных территориях участок порос мелколесьем. Согласно Решению Воронежской городской думы № 259-II от 06.12.2006г. «Об утверждении «Карты градостроительного зонирования территории городского округа город Воронеж» и «Градостроительных регламентов территории городского округа город Воронеж» отведенная территория относится

к зоне «новое жилищное строительство на свободных территориях, в том числе перспективные площадки». При реализации проектных решений в зону вырубки попадают зеленые насаждения породы сосна, береза, осина. Вырубка зеленых насаждений осуществляется в установленном порядке согласно ст.10 и 64 Федерального Закона «Об охране окружающей среды» и Постановлению муниципального Совета г.Воронежа от 29.04.1999 г. № 91-11 «О положении об озелененных территориях г.Воронежа». Вырубленные зеленые насаждения подлежат компенсационному восстановлению с возмещением ущерба согласно Постановлению Главы городского округа город Воронеж №41 от 01.02.2007г. «Об утверждении порядка оценки стоимости городских зеленых насаждений».

В силу значительной антропогенной нагрузки животный мир данного участка сильно обеднен и представлен незначительным отрядом насекомоядных и грызунов. Видовой состав птиц отличается слабым разнообразием, что обусловлено экологическими условиями их обитания. Заходы животных и численность птиц носят случайный характер, т.к. данный массив не является их кормовой базой. Видов животных и птиц, занесенных в Красную книгу, нет.

Реальные техногенные нагрузки на компоненты сложившегося природно-территориального комплекса при сооружении объектов гражданского назначения формируют потенциальные уровни антропогенного изменения биогенезов регионального ландшафта. Преобразуемая площадь, лишенная лесного растительного покрова, существенно не изменит экосистему районного уровня. На отводимой площади небогатое биоразнообразие тривиальных видов растений не приведет к флористическим и экосистемным потерям. При освоении данной территории с созданием жилых сооружений фаунистический комплекс может несколько измениться за счет антропогенного фактора как в качественном, так и в количественном отношении, но не повлияет в целом на сложившейся фаунистический комплекс района.

Рассматриваемый участок под размещение микрорайона находится в «спальном» районе г.Воронежа, на значительном удалении от зоны влияния промышленных объектов. Существующее фоновое загрязнение в рассматриваемом районе соответствует требованиям ГН 2.1.6.1338.-03 «Предельно-допустимые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных мест».

В период строительства и функционирования проектируемого объекта в окружающую среду будут приноситься:

- в твердой фазе – литологические потоки (отходы производства и потребления);
- в жидкой фазе – гидрохимические потоки (ливневые стоки, хозяйственно-бытовые стоки);
- в газообразном виде – атмосферические потоки (выбросы загрязняющих веществ в атмосферу).

Основным видом воздействия проектируемого объекта на состояние воздушного бассейна в период эксплуатации является загрязнение атмосферного воздуха выбросами загрязняющих веществ от закрытых и открытых автопарковок легковых автомобилей и подземного гаража. Для парковки легковых автомобилей планируется организация закрытых стоянок на общее количество 524 машиноместа, на дворовых территориях размещается 15 парковок на 177 мест. Процесс неполного сгорания топлива в ДВС автомобилями сопровождается выделением в атмосферу следующих загрязняющих веществ: оксид углерода, диоксид азота, оксид азота, сажа, сернистый ангидрид, углеводороды (по бензину и керосину). Эффектом однонаправленной суммации обладают диоксид азота + сернистый ангидрид. Суммарная мощность выброса загрязняющих веществ в атмосферу составит 7,4636 т/год. Прогнозируемые максимальные концентрации загрязняющих веществ с учетом существующего фонового загрязнения варьируются в пределах 0,10-0,76 долей ПДК, что соответствует ГН 2.1.6.1338.-03 «Предельно-допустимые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных мест».

Проектируемый жилой комплекс является как потребителем чистой воды (3365,6 м<sup>3</sup>/сут, 1989,3 тыс.м<sup>3</sup>/год), так и источником бытовых сточных вод (3365,6 м<sup>3</sup>/сут, 1989,3 тыс.м<sup>3</sup>/год). Для предотвращения загрязнения подземных вод предусматривается выпуск хоз-бытовых стоков в проектируемые канализационные сети по закрытой к/сети с надежной заделкой стыков, предотвращающей фильтрацию стоков в грунт и инфильтрацию грунтовых вод. Прогнозируемый уровень загрязняющих веществ в сточных водах соответствует ПДК в сточных водах, направляемых на городские Правобережные очистные сооружения согласно Постановлению Администрации г.Воронежа № 129 от 09.02.95 г. «Об утверждении норм ПДК загрязнений, содержащихся в сточных водах, направляемых в городскую канализацию».

Отвод дождевых стоков от жилого микрорайона прогнозируется в проектируемые сети ливневой канализации. Поверхностный сток с территории не содержит специфических веществ с токсичными свойствами и классифицируется как сток с селитебных территорий.

В период эксплуатации жилого микрорайона образуются следующие виды отходов: бытовые отходы и смет с территории с твердым покрытием, подлежащие организованному сбору отходов и утилизации специализированными организациями в соответствии с СанПиН 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления». Прогнозируемое количество образующихся бытовых отходов – 15960,4 м<sup>3</sup>/год, уличного смета – 15261,6 м<sup>3</sup>/год.

В целях улучшения экологической обстановки в районе застройки, территория микрорайона подлежит максимальному озеленению, что позволяет снизить уровень шума и запыленности. Общая площадь озеленения составляет 11,450 га. При выполнении благоустройства и озеленения учитываются следующие факторы: растения, используемые для озеленения должны быть эффективными в санитарном отношении и устойчивыми к загрязнению атмосферы. Предпочтение отдается созданию смешанных древесно-кустарниковых насаждений, обладающих большой биологической устойчивостью и более высокими декоративными достоинствами по сравнению с однородными посадками.

#### **4.5. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.**

В проекте предусматривается выбор рациональных конструктивных, объёмно-планировочных и инженерно-технических решений, отвечающих требованиям огнестойкости зданий, предотвращения распространения пожара и обеспечивающих ограничение прямого и косвенного материального ущерба. Исходными данными являются результаты обобщения проектных решений по проектируемым объектам в части выполнения и стоимости мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, расчётов температурных режимов пожаров, оценки огнестойкости конструкций в условиях реальных пожаров, расчётов вероятностных материальных потерь в зданиях различного назначения, с учётом положений МДС 21-3.2001, п.4.1., СНиП 21-01-97\*.

«Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности» к проекту «Жилой микрорайон по ул.9 января в г. Воронеже» разработан ООО УК «Жилпроект».

В проекте предусмотрена система обеспечения пожарной безопасности, в соответствии с ГОСТ 12.1.004-91\* и с учётом требований СНиП 21-01-97\*, раздела 9, п.26., Постановления правительства РФ от 16 февраля 2008г. №87.

Проектируемая жилая застройка сформирована из четырёх жилых групп, соответствующих очередями строительства с разделением на пусковые комплексы.

Застройка выполнена из 26-ти панельных десятиэтажных жилых домов 90 серии (91 блок-секция), одного 17-ти этажного и 4-х шестнадцатиэтажных монолитных железобетонных индивидуальных жилых домов (высота по СНиП 21-01-97\* не более 48м), пристроенные здания магазинов, аптеки, парикмахерской, детского сада на 240 мест, встроенно-пристроенной надземно-подземной закрытой автостоянки на 524 автомобиля в 2-х

уровнях, отделения банка и связи и отдельно стоящего магазина торговой площадью 420м<sup>2</sup>. Кроме этого предусматривается ДООУ на 240 учащихся, комбинат бытового обслуживания.

В жилой застройке предусматриваются здания и сооружения вспомогательного назначения: семь трансформаторных подстанций 6/0,4кВ, повысительная насосная станция (вода), АТС (ёмкость 5тыс. номеров), канализационная насосная станция, напорный коллектор, наружные сети: водоснабжения, бытовой и дождевой канализации, газопроводов низкого давления, тепловые сети, магистральные сети телефонной связи, сети электро-снабжения, наружное электроосвещение.

Жилые дома формируют застройку вдоль кромки лесного массива, с учётом противопожарных разрывов по приложению 1\*, СНиП 2.07.01-89\*.

Размещение проектируемых зданий и сооружений предусматривается с учётом выполнения противопожарных разрывов и возможности подъезда и проезда пожарной техники, с возможностью доступа пожарных с автолестниц в любое помещение или квартиру.

Мероприятия по противопожарной защите предусматриваются с учётом технического оснащения пожарных подразделений и их расположения, с учётом положений п.1.6\*., СНиП 21-01-97\*.

При анализе пожарной опасности проектируемых зданий использованы расчётные сценарии, основанные на соотношении временных параметров развития и распространения опасных факторов пожара, эвакуации людей и борьбы с пожаром.

Рассматриваемые здания предусматривается выполнить I-II степени огнестойкости с обоснованием применяемых строительных конструкций, с учётом положений п.5.20\*\*, СНиП 21-01-97\*.

В зданиях предусматриваются системы: предотвращения пожара и противопожарной защиты и организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Предлагаемые мероприятия по обеспечению пожарной безопасности учитывают положения ст.46., п.1., ФЗ №184 от 27.12.2002г. и п.п.3, 4, ППБ-01-03.

#### **4.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны (ГО).**

##### **Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций (ЧС).**

Раздел обоснований инвестиций «Жилой микрорайон по ул. 9 Января в г. Воронеже» составлен на основании «Исходных данных и требований для разработки инженерно-технических мероприятий ГО и предупреждения ЧС, включаемых в задание на проектирование», выданных Главным управлением МЧС России по Воронежской области (письмо № 12143-3-1-03 от 24.11.2008 г.). Раздел выполнен ООО «ЭК«Аудит-ЧС» имеющим лицензию ГС-1-36-02-26-0-3664080263-005582-1 от 26 марта 2007г. выданную Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на осуществление деятельности по проектированию зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом, в т.ч. на разработку специального раздела проектной документации «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» (копия лицензии приложена к разделу).

В разделе ИТМ ГО ЧС проведен анализ возможных вариантов размещения объекта строительства, с точки зрения попадания в зоны опасности, приведены сведения о природно-климатических условиях района строительства, в том числе природных процессов, отнесенных в соответствии со СНиП 22-01-95 к опасным, весьма опасным и чрезвычайно опасным (катастрофическим);

Представлены данные о продолжении функционирования объектов и сооружения в военное время, указано, что происходит прекращение деятельности и эвакуация населения в загородную зону.

В соответствии с положениями Постановления Правительства Российской Федерации от 19.09.1998 №1115 «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне» проектируемый объект не категоризируется по гражданской обороне, в соответствии со СНиП 2.01.51-90 располагается в зоне возможного опасного радиоактивного заражения (загрязнения), в зоне возможных сильных разрушений, в зоне обязательного проведения мероприятий по светомаскировке, но вне зон катастрофического затопления.

Приведены данные о персонале объекта и населении на прилегающей территории с указанием режима работы, сменности, примерной численности работников в наибольшую смену, наличии вблизи жилой застройки и мест массового скопления людей;

В разделе представлены: принципиальные технические решения по организации систем оповещения и управления ГО; сведения об организации безаварийной остановки технологических процессов; принципиальные решения по обеспечению светомаскировки в соответствии с требованиями СНиП 2.01.53-84;

Определен перечень опасностей, которые могут возникнуть на объекте строительства в случае аварий (как на самом объекте, так и на соседних потенциально опасных объектах) и стихийных бедствий, с указанием объемов и характеристик производимых, хранящихся или транспортируемых опасных веществ, основного технологического оборудования, а также перечень опасных производственных объектов;

Приведены сведения о необходимости декларирования безопасности (промышленной безопасности) объекта строительства, указано, что признаки декларирования отсутствуют.

В разделе выполнена оценка риска ЧС техногенного и природного характера по всем вариантам технологических решений и мест размещения предприятия, здания и сооружения, включая определение значений индивидуального и коллективного риска гибели людей из категорий эксплуатационного персонала и населения, величин возможного материального ущерба от ЧС, а также вероятностей (частот) возникновения локальной, местной, территориальной, региональной, федеральной и трансграничной ЧС, по представленным расчетам сделан вывод что территория находится в зоне приемлемого риска согласно приложения Д СП 11-13-2002.

Представлены принципиальные технические решения по исключению разгерметизации оборудования и предупреждению выбросов опасных веществ, локализации последствий аварий, обеспечению взрывопожаробезопасности, защите территории, зданий и сооружений от опасных природных процессов.

Указаны сведения об обеспечении надежности функционирования систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации (для всех вариантов технологических решений и мест размещения объекта строительства); принципиальные решения по защите источников водоснабжения от радиоактивных и отравляющих веществ;

Приведены данные о количестве и возможных местах размещения резервов материальных средств для ликвидации ЧС;

## **5. Смета на строительство объекта.**

### **5.1. Описание сметы на строительство.**

Объектом рассмотрения является комплекс жилых домов, состоящий из панельных серии 90, монолитных, встроенных помещений и отдельных зданий социального назначения, объектов торговли, досуга, инженерных сетей, генплана.

### **5.2. Состав представленных на государственную экспертизу документов и материалов:**

- Пояснительная записка к сметам.
- Сводный сметный расчет стоимости строительства на полное развитие жилого микрорайона.



- Сводный сметный расчет стоимости строительства на I очередь строительства.
- Сводный сметный расчет стоимости строительства на II очередь строительства.
- Сводный сметный расчет стоимости строительства на III очередь строительства.
- Сводный сметный расчет стоимости строительства на IV очередь строительства.
- Объектные сметные расчеты № 19, 9-а, 12-г, 12-д.
- Локальные сметные расчеты (I очередь): № 1-1-1, 1-2, 1-1-3, 2-1-1, 2-2-1, 2-3-1, 2-4-1, 2-5-1, 4-1-1, 4-2-1, 4-5-1, 4-6-1, 4-7-1, 5-1, 5-2-1, 5-3-1, 5-4-1, 5-5-1, 5-2, 6-1-1, 6-11, 6-1и, 6-7, 6-2, 6-3, 6-8, 6-5-1, 6-4, 6-7-1, 6-6, 6-9, 6-5, 6-10, 6-10-1, 6-11-1, 6-12-1, 6-13, 6-14, 6-15, 7-1, 7-2, 7-4-1, 7-3, 7-6-1, 7-7-1; (II очередь) 2-1-2, 2-2-2, 2-3-2, 2-4-2, 2-5-2, 2-6-2, 2-7-2, 2-8-2, 2-9-2, 3-1-2, 3-2-2, 3-3-2, 3-4-2, 4-1-2, 4-2-2, 12Г, 12Д, 5-1, 5-2-2, 5-3-2, 5-4, 5-5-2, 6-1-2, 6-3, 6-4, 6-4-2, 6-5-2, 6-6-2, 7-1, 7-2, 7-3, 7-3-2, 7-4-2, 7-5-2, 7-6-2, 7-8; (III очередь) 2-1-3, 2-2-3, 2-3-3, 2-4-3, 2-5-3, 2-6-3, 2-7-3, 3-1-3, 3-2-3, 3-3-3, 4-1-3, 4-2-3, 4-3, 5-1-3, 5-2-3, 5-4-3, 5-3-3, 5-5-3, 6-1-3, 6-2-3, 6-3-3, 6-4-3, 6-5-3, 6-6-3, 7-1-3, 7-2-3, 7-3-3, 7-4-3, 7-5-3; (IV очередь) 2-1-4, 2-2-4, 2-3-4, 2-4-4, 2-5-4, 2-6-4, 2-7-4, 2-8-4, 2-9-4, 2-10-4, 2-11-4, 2-12-4, 3-1-4, 3-2-4, 4-4, 4-2-4, 4-3-4, 5-1-4, 5-2-4, 5-5-4, 5-6-4, 5-7-4, 5-3-4, 5-4-4, 6-1-4, 6-2-4, 6-3-4, 6-4-4, 6-5-4, 6-6-4, 6-7-4, 7-1-4, 7-2-4, 7-6-4, 7-3-4, 7-4-4, 7-7-4, 7-5-4.
- Смета на проектно-изыскательские работы.
- Расчет затрат, связанных с проведением подрядных торгов.

Сметная документация составлена с использованием действующей сметно-нормативной базы 2001 г., с последующим пересчетом в текущий уровень цен на момент составления сметной документации 01.11.2008 г.

### 5.3. Основные сведения, содержащиеся в смете на строительство и входящей в ее состав сметной документации.

Сметная документация разработана в соответствии положений, приведённых в МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ», принятой и введённой в действие с 9 марта 2004 г. постановлением Госстроя России от 05.03.2004 г. № 1511 (письмо Минюста РФ от 10.03.2004 г. № 07/2699-ЮД).

Определение стоимости строительства в текущем уровне цен 01.11.2008 г. выполнено с применением базисно-индексного метода.

Заявленная сметная стоимость строительства:

- полное развитие

Наименование видов затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.	
	в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.	в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г.
Всего:	999474,58	7247953,75
включая НДС (18%)	-	(1099228,35)
В том числе:		
- строительно-монтажные работы	917320,47	6938428,55
- оборудования	55655,43	176004,71
- прочих затрат	26498,68	133520,49

Заявленная сметная стоимость строительства:

- I очередь строительства

Наименование видов затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.	
	в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.	в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г.
Всего:	191056,44	1343562,91

включая НДС (18%)	-	(203794,8)
В том числе:		
- строительно-монтажные работы	165829,11	1254298,21
- оборудования	20211,08	63915,51
- прочих затрат/из них ПИР	5016,25/321,25	25319/806,1

Распределение заявленных объемов капитальных вложений, рассчитанных в базисном уровне цен, по главам сводного сметного расчета стоимости строительства приведено в табличной форме.

#### Структура

капитальных вложений по сводному сметному расчету стоимости строительства

- I очередь строительства

составлена по состоянию на 01.01.2000 г.

Табл. 1

Номер главы	Наименование	Сметная стоимость (тыс. руб.)	
		сумма	%
1	Подготовка территории	806,71	0,4
2	Основные объекты строительства	141402,64	74,0
3	Объекты подсобного назначения	-	-
4	Объекты энергетического хозяйства	7588,26	4,0
5	Объекты транспорта и связи	7888,49	4,1
6	Наружные сети и сооружения	17488,04	9,1
7	Благоустройство и озеленение	2652,77	1,4
8	Временные здания	1893,71	1,0
9	Прочие работы и затраты	4781,69	2,5
10	Содержание дирекции(технический надзор) , авторский надзор	2037,99 369	1,1 0,2
11	Подготовка эксплуатационных кадров	-	-
12	Проектно-изыскательские работы	400,93	0,2
	Всего: по главам 1 – 12	187310,23	98,0
	Непредвиденные затраты	3746,21	2,0
	Итого: (без включения НДС 20%)	191056,44	100
	в том числе:		
	- СМР	165829,11	86,8
	- оборудование	20211,08	10,6
	- прочие затраты	5016,25	2,6

В объектных и локальных сметных расчетах приведены расчеты:

- с применением смет к объектам – аналогам,
- территориальных единичных расценок. Подсчет объемов работ произведен на основании чертежей, текстовых материалов, перечня и количества работ.

Заявленная сметная стоимость строительства:

- II очередь строительства

Наименование видов затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.	
	в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.	в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г.
Всего:	245674,44	1808485,13

включая НДС (18%)	-	(274257,06)
В том числе:		
- строительно-монтажные работы	231572,89	1751571,02
- оборудования	7525,61	23798,98
- прочих затрат/из них ПИР	6575,94/420,70	33115,13/1055,62

Распределение заявленных объемов капитальных вложений, рассчитанных в базисном уровне цен, по главам сводного сметного расчета стоимости строительства приведено в табличной форме.

### Структура

капитальных вложений по сводному сметному расчету стоимости строительства

- II очередь строительства

составлена по состоянию на 01.01.2000 г.

Табл. 2

Номер главы	Наименование	Сметная стоимость (тыс. руб.)	
		сумма	%
1	Подготовка территории	263,84	0,1
2	Основные объекты строительства	199317,2	81,2
3	Объекты подсобного назначения	9853,24	4,0
4	Объекты энергетического хозяйства	2222,52	0,9
5	Объекты транспорта и связи	6697,79	2,7
6	Наружные сети и сооружения	6106,58	2,5
7	Благоустройство и озеленение	4078,02	1,6
8	Временные здания	2120,62	0,9
9	Прочие работы и затраты	6606,5	2,7
10	Содержание дирекции(технический надзор) , авторский надзор	2620,6 474,53	1,0 0,2
11	Подготовка эксплуатационных кадров	-	-
12	Проектно-изыскательские работы	495,85	0,2
Всего: по главам 1 – 12		240857,29	98,0
Непредвиденные затраты		4817,15	2,0
Итого: (без включения НДС 20%)		245674,44	100
в том числе:			
	- СМР	231572,89	94,3
	- оборудование	7525,61	3,0
	- прочие затраты	6575,94	2,7

Заявленная сметная стоимость строительства:

- III очередь строительства

Наименование видов затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.	
	в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.	в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г.
Всего:	272763,05	1996530,06
включая НДС (18%)	-	(302781,8)
В том числе:		
- строительно-монтажные работы	254546,56	1925339,27
- оборудования	10959,12	34657,12
- прочих затрат/из них ПИР	7257,37/473,08	36533,67/1187,04

Распределение заявленных объемов капитальных вложений, рассчитанных в базисном уровне цен, по главам сводного сметного расчета стоимости строительства приведено в табличной форме.

### Структура

капитальных вложений по сводному сметному расчету стоимости строительства

- III очередь строительства

составлена по состоянию на 01.01.2000 г.

Табл. 3

Номер главы	Наименование	Сметная стоимость (тыс. руб.)	
		сумма	%
1	Подготовка территории	290,26	0,1
2	Основные объекты строительства	185059,91	67,8
3	Объекты подсобного назначения	7400,01	2,7
4	Объекты энергетического хозяйства	1518,06	0,6
5	Объекты транспорта и связи	50646,89	18,6
6	Наружные сети и сооружения	5075,39	1,9
7	Благоустройство и озеленение	3855,86	1,4
8	Временные здания	2331	0,9
9	Прочие работы и затраты	7243,4	2,6
10	Содержание дирекции(технический надзор) , авторский надзор	2909,56	1,0
		526,84	0,2
11	Подготовка эксплуатационных кадров	-	-
12	Проектно-изыскательские работы	557,58	0,2
Всего: по главам 1 – 12		267414,76	98,0
Непредвиденные затраты		5348,29	2,0
Итого: (без включения НДС 20%)		272763,05	100
в том числе:			
	- СМР	254546,56	93,3
	- оборудование	10959,12	4,0
	- прочие затраты	7257,37	2,7

Заявленная сметная стоимость строительства:

- IV очередь строительства

Наименование видов затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.	
	в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.	в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г.
Всего:	289980,65	2099375,65
включая НДС (18%)	-	(318394,69)
В том числе:		
- строительно-монтажные работы	265371,91	2007220,05
- оборудования	16959,62	53633,1
- прочих затрат/из них ПИР	7649,12/501,24	38522,5/1257,7

Распределение заявленных объемов капитальных вложений, рассчитанных в базисном уровне цен, по главам сводного сметного расчета стоимости строительства приведено в табличной форме.

### Структура

капитальных вложений по сводному сметному расчету стоимости строительства

- IV очередь строительства  
составлена по состоянию на 01.01.2000 г.

Табл. 4

Номер главы	Наименование	Сметная стоимость (тыс. руб.)	
		сумма	%
1	Подготовка территории	307,37	0,1
2	Основные объекты строительства	242511,6	83,6
3	Объекты подсобного назначения	10758,9	3,7
4	Объекты энергетического хозяйства	2207,64	0,8
5	Объекты транспорта и связи	3700,06	1,3
6	Наружные сети и сооружения	6107,64	2,1
7	Благоустройство и озеленение	4479,42	1,5
8	Временные здания	2430,13	0,8
9	Прочие работы и затраты	7547,91	2,6
10	Содержание дирекции(технический надзор) , авторский надзор	3093,22 560,1	1,1 0,2
11	Подготовка эксплуатационных кадров	-	-
12	Проектно-изыскательские работы	590,77	0,2
Всего: по главам 1 – 12		284294,76	98,0
Непредвиденные затраты		5685,89	2,0
Итого: (без включения НДС 20%)		289980,65	100
в том числе:			
	- СМР	265371,91	91,5
	- оборудование	16959,62	5,8
	- прочие затраты	7649,12	2,7

#### 5.4. Информация об использованных документах в области сметного нормирования и ценообразования для определения сметной стоимости.

Для пересчета базисной стоимости строительства в текущий уровень цен на 01.11.2008 г. использована система индексов к итогам затрат по каждому из элементов технологической структуры капитальных вложений:

- на строительно-монтажные работы в размере 6,41, сообщённый в журнале «Строительство и цены» Регионального центра ценообразования и экономики по Воронежской области (октябрь 2008 г.);
- на технологическое оборудование и прочие затраты в размерах 2,68; 4,65 соответственно, сообщенные за IV квартал 2008 г. по отрасли народного хозяйства «Жилищное строительство» письмом Минрегионразвития от 14.10.2008 г. № 26064-СК/08.

Включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства лимитированные и прочие затраты:

- Средства на временные здания и сооружения 1,2% (ГСН 81-05-01-2001 пункт 4.1.2.); Для II очереди и последующей очереди применен поправочный коэффициент в размере 0,8.
- Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время 1x2x0,9% (ГСН 81-05-01-2001 пункт 11.2. прил.1 п.36);
- Средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию строительных рисков и страхованию работников от несчастных случаев и болезней – 1 % (письмо Госстроя России от 18.07.02 г. № НЗ-3942/07; Налоговый Кодекс РФ статьи 255, 263);

- Размер затрат на осуществление авторского надзора - 0,2 % (постановление Госстроя СССР от 24.04.1986 г. № 49)
- Размер затрат « резерва средств на непредвиденные работы и затраты» - 2 % (МДС 81-35.2004 п. 4.96)

## **6. Выводы по результатам рассмотрения.**

### **6.1. Выводы в отношении технической части обоснований инвестиций.**

Принятые предпроектные решения в обоснованиях инвестиций оцениваются положительно. Состав, комплектность и содержание представленной на экспертизу предпроектной документации полностью отвечают требованиям нормативно-технических и законодательных документов.

### **6.2. Выводы в отношении охраны окружающей среды.**

Представленный проект обоснования инвестиций «Жилой микрорайон по ул. 9 Января в г. Воронеже» выполнен в соответствии с требованиями природоохранного законодательства Российской Федерации и может быть рекомендован для последующих проектных проработок и дальнейшего проектирования.

### **6.3. Выводы в отношении пожарной безопасности.**

Представленные мероприятия по обеспечению пожарной безопасности соответствуют экономически обоснованной системе обеспечения пожарной безопасности по п.4.1., СНиП 21-01-97\*.

### **6.4. Выводы в отношении инженерно-технических мероприятий гражданской обороны (ГО). Мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций (ЧС).**

Анализ результатов проведенной экспертизы материалов раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» обоснований инвестиций «Жилой микрорайон по ул. 9 Января в г. Воронеже» позволяет сделать вывод о том, что раздел разработан в соответствии с требованиями руководящих и нормативных документов. Анализ материалов раздела «ИТМ ГОЧС», пояснительной записки проектируемого объекта и исходных данных позволяет сделать вывод о том, что меры, предусмотренные на объекте по обеспечению безопасности, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций, являются достаточными. Представленный на экспертизу раздел «ИТМ ГОЧС» может быть использован в составе обоснований инвестиций.

### **6.5. Выводы в отношении сметы на строительство.**

Состав сметной документации и принятые в смете количественные и стоимостные показатели на стадии обоснований инвестиций соответствуют действующим сметным нормативам в системе ценообразования и сметного нормирования.

### **6.5. Общие выводы.**

Рассмотренный инвестиционный проект «Жилой микрорайон по ул. 9 Января в г. Воронеже» является проектом городского значения. Представленная документация рекомендована в качестве основы для последующих проектных проработок и дальнейшего проектирования.

#### Технико-экономические показатели:

Показатели жилого микрорайона:

- |                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| - Площадь участка в границах отвода | – 21,86 га                  |
| - Площадь застройки жилыми зданиями | – 33933,82 м <sup>2</sup>   |
| - Строительный объем                | – 1190367,67 м <sup>3</sup> |

в том числе выше отм. 0,000	- 1107114,03 м <sup>3</sup>
ниже отм. 0,000	- 83253,64 м <sup>3</sup>
- Количество этажей выше отм. 0,000,:	- 10, 16 и 17

## Показатели жилого микрорайона 1 очереди строительства:

- Площадь используемого участка	- 3,29 га
- Площадь застройки жилыми зданиями	- 5836,34 м <sup>2</sup>
- Строительный объем	- 234976,4 м <sup>3</sup>
в том числе выше отм. 0,000	- 220485,13 м <sup>3</sup>
ниже отм. 0,000	- 14491,27 м <sup>3</sup>
- Количество этажей выше отм. 0,000,:	- 10, 16 и 17

## Показатели жилого микрорайона 2 очереди строительства:

- Площадь используемого участка	- 6,7 га
- Площадь застройки жилыми зданиями	- 9306,16 м <sup>2</sup>
- Строительный объем	- 283947,4 м <sup>3</sup>
в том числе выше отм. 0,000	- 264477,92 м <sup>3</sup>
ниже отм. 0,000	- 19469,48 м <sup>3</sup>
- Количество этажей выше отм. 0,000,:	- 10, 16 и 17

## Показатели жилого микрорайона 3 очереди строительства:

- Площадь используемого участка	- 5,97 га
- Площадь застройки жилыми зданиями	- 9455,32 м <sup>2</sup>
- Строительный объем	- 286355,87 м <sup>3</sup>
в том числе выше отм. 0,000	- 263890,98 м <sup>3</sup>
ниже отм. 0,000	- 22464,89 м <sup>3</sup>
- Количество этажей выше отм. 0,000,:	- 10, 16 и 17

## Показатели жилого микрорайона 4 очереди строительства:

- Площадь используемого участка	- 5,9 га
- Площадь застройки жилыми зданиями	- 12725 м <sup>2</sup>
- Строительный объем	- 9336,0 м <sup>3</sup>
в том числе выше отм. 0,000	- 385088,0 м <sup>3</sup>
ниже отм. 0,000	- 358260,0 м <sup>3</sup>
- Количество этажей выше отм. 0,000,:	- 10, 16 и 17

## Сметная стоимость:

## - полное развитие:

- в базисном уровне цен на 01.01.2000 г.	- 999474,58 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 917320,47 тыс. руб.,
- в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г.	- 7247953,75 тыс. руб.,
включая НДС (18%)	- 1099228,35 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 6938428,55 тыс. руб.

## Сметная стоимость:

## - I очередь строительства:

- в базисном уровне цен на 01.01.2000 г.	- 191056,44 тыс. руб.,
в том числе:	
- строительно-монтажных работ	- 165829,11 тыс. руб.,

- в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г. - 1343562,31 тыс. руб.,  
включая НДС (18%) - 203794,8 тыс. руб.,  
в том числе:
- строительно-монтажных работ - 1254298,21 тыс. руб.

## Сметная стоимость:

- II очередь строительства:
- в базисном уровне цен на 01.01.2000 г. - 245674,44 тыс. руб.,  
в том числе:
- строительно-монтажных работ - 231572,89 тыс. руб.,
- в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г. - 1808485,13 тыс. руб.,  
включая НДС (18%) - 274257,06 тыс. руб.,  
в том числе:
- строительно-монтажных работ - 1751571,02 тыс. руб.

## Сметная стоимость:

- III очередь строительства:
- в базисном уровне цен на 01.01.2000 г. - 272763,05 тыс. руб.,  
в том числе:
- строительно-монтажных работ - 254546,56 тыс. руб.,
- в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г. - 1996530,06 тыс. руб.,  
включая НДС (18%) - 302781,8 тыс. руб.,  
в том числе:
- строительно-монтажных работ - 1925339,27 тыс. руб.

## Сметная стоимость:

- IV очередь строительства:
- в базисном уровне цен на 01.01.2000 г. - 289980,65 тыс. руб.,  
в том числе:
- строительно-монтажных работ - 265371,91 тыс. руб.,
- в текущем уровне цен по состоянию на 01.11.2008 г. - 2099375,65 тыс. руб.,  
включая НДС (18%) - 318394,69 тыс. руб.,  
в том числе:
- строительно-монтажных работ - 2007220,05 тыс. руб.

Начальник отдела  
экспертизы смет

 - В.И. Довгань

Начальник отдела экспертизы  
проектной документации

 - Н.Ф. Горбунов

Начальник отдела  
специализированных экспертиз


 - Н.В. Гвоздев  
Д.И. Наумов

Главный эксперт


 - Н.А. Карпова

Главный эксперт

Главный эксперт

 - Л.Н. Попова

Главный эксперт

 - Н.С. Цап