

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор  
ООО «Компания «Витэсс»

А. В.Корякин



**ИЗМЕНЕНИЯ № 3**

**в проектную декларацию  
по объекту капитального строительства –  
жилой дом № 1**

**«жилого комплекса «КРИСТАЛЛ», расположенного в Привокзальном районе г. Тулы по ул. Генерала Маргелова»  
по состоянию на 01 июля 2016 года**

**2. Информация о проекте строительства**

<p><b>Элементы благоустройства</b></p>	<p>Предусмотрено благоустройство территории строящегося жилого комплекса и прилегающей территории с устройством проездов с асфальтобетонным покрытием и тротуаров и необходимых дворовых площадок с различными видами покрытий: площадок для парковки автотранспорта, детских игровых площадок, площадок для хозяйственных целей, площадок для мусоросборников, площадок для занятия физкультурой и площадок для отдыха, а также размещение на территории малых архитектурных форм.</p> <p><b>Благоустройством предусматриваются:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. автомобильные подъезды и площадки для парковки автотранспорта с асфальтобетонным покрытием;</li><li>2. тротуары с покрытием фигурной тротуарной плиткой;</li><li>3. детские игровые площадки с покрытием из песчаной смеси;</li><li>4. площадка для занятия физкультурой с покрытием из песчаной смеси площадью 700 кв.м и площадка для занятия физкультурой с синтетическим покрытием площадью 1 100 кв.м;</li><li>5. площадки для отдыха с асфальтобетонным покрытием;</li><li>6. площадки для хозяйственных целей с асфальтобетонным покрытием;</li><li>7. площадки для мусоросборников с асфальтобетонным покрытием;</li><li>8. газоны обыкновенные.</li></ol> <p>Предусмотрено оборудовать малыми архитектурными формами: общую территорию, детские игровые площадки, площадки для занятия физкультурой, площадки для отдыха, площадки для хозяйственных целей.</p>
<p><b>Местоположение строящегося объекта капитального строительства и его описание</b></p>	<p><b>Местоположение строящегося объекта капитального строительства</b> – жилого дома № 1 жилого комплекса: в Привокзальном районе г. Тулы по ул. Генерала Маргелова.</p> <p>Участок строящегося жилого комплекса ограничен:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- с севера – участком СТ «Ветеран»;</li><li>- с юга – Крутоовражным проездом;</li><li>- с запада – участком СНТ «Садовод-любитель»;</li><li>- с востока – участком с существующей жилой застройкой.</li></ul> <p>Жилой дом №1 жилого комплекса представляет собой 16-ти этажный многоквартирный жилой дом со встроенными на первом этаже нежилыми помещениями, 2-подъездный (из 2 блок-секций), с техническим подпольем, без чердака, с плоской кровлей и внутренним организованным водостоком.</p> <p><b>Конструктивные решения:</b></p> <p>Конструктивная схема здания – безригельный каркас, состоящий из монолитных железобетонных стен и пилонов, объединенных монолитными дисками перекрытий. Фундамент – монолитная железобетонная плита с щебеночной подготовкой. Стены подземной части монолитные железобетонные. Стены надземной части не несущие с поэтажным опиранием на монолитные перекрытия. Перекрытия – монолитные безбалочные железобетонные.</p>

Внутренние несущие стены и пилоны надземной части здания - монолитные железобетонные.  
Наружные стены надземной части трехслойные: наружный слой из облицовочного кирпича, утеплитель, внутренний слой – блоки из ячеистого бетона.  
Межквартирные и внутриквартирные перегородки выполнены из блоков из ячеистого бетона.  
Лестничные марши - сборные железобетонные по ГОСТ 26633-91\*.  
Перекрытия – металлические уголки по ГОСТ 8909-86, сборные железобетонные.  
Кровля – плоская с внутренним организованным водостоком.  
Ограждающие конструкции и конструкции заполнения проемов запроектированы с учетом обеспечения требуемого предела огнестойкости.  
Каналы вентиляционные – блоки пазогребневых гипсолитовых блоков.

**Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:**

1. Площадь отводимого участка 3,1611 га.
2. Площадь застройки жилого комплекса 2923,80 кв.м.
3. Площадь покрытия жилого комплекса 19325,00 кв. м.
4. Площадь озеленения жилого комплекса 9362,20 кв. м.
5. Нормативная продолжительность строительства жилого дома № 1 - 23,5 мес.
6. Общая продолжительность строительства жилого комплекса 44,5 мес.
7. Этажность жилого дома № 1 – 16.
8. Общая площадь квартир жилого дома №1 – 13753,7 кв.м.
9. Общая площадь нежилых помещений жилого дома № 1 – 479,8 кв.м.
10. Площадь жилого дома № 1 – 18966 кв.м.
11. Строительный объем жилого дома №1 – 64094,3 куб. м.  
в т.ч. подземная часть 3020,0 куб. м.
12. Количество квартир дома №1 – 248.
13. Количество нежилых помещений жилого дома № 1 – 9.

**Описание внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства - жилого дома № 1 жилого комплекса, его пространственной, планировочной и функциональной организации, технических характеристик:**

В жилом доме № 1 на первом этаже размещены как квартиры, так и не жилые помещения (офисы) с отдельными входами, имеющие свободную планировку. Состав нежилых помещений жилого дома № 1 будет определен исходя из требований технологического процесса и пожеланий владельцев этих помещений.

В техническом подполье жилого дома № 1 на отметке -2,6 м расположены технические помещения (комната уборочного инвентаря, узел ввода тепла, воды, электрощитовая и т.д.). Так же в техническом подполье предусмотрены два окна с приемами и отдельный выход наружу.

Архитектурно-строительная система жилого дома № 1 основана на железобетонном несущем монолитном каркасе с плоскими перекрытиями, ограждающие функции выполняют поэтажно опертые наружные стены из штучных материалов.

Поэтажно квартиры располагаются по обе стороны от лестнично-лифтового узла. Лестницы по этажам имеют выход в воздушную зону (лоджию) через однопольные остекленные двери. Наружные входные двери предусмотрены шириной 1300 мм.

Все квартиры на 2-16 этажах имеют аварийные выходы на лоджии, балконы с простенками 1,2 м. Планировочные решения жилого дома № 1 в целом, размещение квартир и их ориентация обеспечивают непрерывную продолжительность инсоляции 2 и более часа, и прерывистую 2,5 часа не менее, чем в одной комнате каждой из 1-3 комнатных квартир, согласно требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01.

Предусматривается обеспечение в нежилых помещениях жилого дома № 1 допустимых параметров микроклимата в соответствии с ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

В композиционных приемах при наружной отделке фасадов, в цветовом решении жилого дома № 1 используются современные материалы и технологии.

Наружная отделка жилого дома № 1: стены – трехслойные с применением облицовочного кирпича и ячеистых блоков.  
Кровля – с организованным внутренним водостоком.  
Ограждения балконов, лоджий – облицовочный кирпич толщиной 120 мм.  
Остекление лоджий и балконов НЕ предусматривается.  
Окна и балконные двери – металлопластиковые из ПВХ профилей со стеклопакетом.  
Двери наружные входные в подъезды – металлические утепленные.  
Чистовая отделка квартир на момент сдачи жилых домов не выполняется.

Основной материал, применяемый для облицовки наружных стен с 1 этажа по 16 этаж - облицовочный кирпич. Цоколь – улученная штукатурка с окраской атмосферостойкой краской.

Предусмотрена отделка только помещений общего пользования жилого дома № 1. Декоративно-художественное и цветковое решение внутренней отделки помещений общего пользования выполняется в светлых тонах.

Стены внутренние и перегородки таких помещений облицовываются в зависимости от назначения этих помещений.

Отделка лестничных клеток и внеквартирных коридоров и тамбуров: полы - неглазурованный керамогранит; стены и потолки – высококачественная окраска водно-дисперсионной краской.

Указанная отделка и полы помещений общего пользования выполнены в соответствии с противопожарными, санитарными и технологическими нормами.

Все энергосистемы жилого дома № 1 имеют соответствующие системы учета: счетчики на сетях холодного и горячего водопровода, отопления и электричества.

Также предусмотрены: диспетчеризация лифтов от существующего диспетчерского пункта, телефонизация, автоматическая пожарная сигнализация, внутренний противопожарный сухотрубный водопровод, мусоропровод с мусорокамерами.

Уровень ответственности сооружения – нормальный.

Степень огнестойкости здания – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3, Ф4.3.

**Виды инженерного обеспечения жилого дома № 1 жилого комплекса:** отопление, канализация, вентиляция горячее и холодное водоснабжение, силовое электрооборудование и электрическое освещение, лифты, системы мусороудаления и пожаротушения, молниезащита, водосток.

**Отопление:** Система отопления жилого дома № 1 предусмотрена от модульной газовой котельной, расположенной на территории жилого комплекса.

Подключение жилого дома № 1 к тепловым сетям предусмотрена через узлы ввода и учета и автоматизированные индивидуальные тепловые пункты.

Система отопления жилой части жилого дома № 1 предусмотрена поквартирной горизонтальной двухтрубной с нижней разводкой магистральных трубопроводов под потолком тех.этажа, вертикальные стояки - в зашивке внеквартирного коридора.

В качестве нагревательных приборов предусмотрено применение биметаллических радиаторов монтажной высотой 500 мм.

Полотенцесушители в ваннных комнатах подключаются к централизованной системе горячего водоснабжения и устанавливаются собственниками квартир.

Встроенные помещения общественного назначения (офисы), расположенные на первом этаже жилого дома №1, отапливаются от самостоятельных систем через индивидуальные тепловые пункты. Система отопления: двухтрубная с вертикальными стояками в каждый офис и горизонтальной разводкой трубопроводов к отопительным приборам. Вертикальные стояки, разводящие магистрали системы отопления запроектированы из труб стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75\*.

Горизонтальные трубопроводы, проложенные в конструкции пола каждого офиса предусмотрены из полимерных труб с многослойной структурой, которые прокладываются в защитной гофрированной трубе.

В качестве нагревательных приборов в офисах предусмотрено применение биметаллических радиаторов монтажной высотой 500 мм.

**Канализация:** Предусмотрена внутренняя система хозяйственно-бытовой канализации в техническом подполье, стояки и разводка в квартирах из полипропиленовых канализационных труб для внутренней канализации, Ø50 и 110 мм по ТУ 4926-010-42943419-97. Оснащение квартир сантехническим оборудованием и внутриквартирная разводка труб выполняется собственниками квартир после сдачи жилого дома № 1 в эксплуатацию.

#### **Холодное и горячее водоснабжение:**

Холодное водоснабжение: сеть внутреннего водопровода тупиковая с нижней разводкой на ответвления в каждую квартиру и офис.

Магистральные линии по тех.подполью, стояки предусмотрены из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3264-75\*. Магистральные линии по техподполью предусмотрено прокладывать под потолком. Система противопожарного водопровода предусмотрена с устройством сухотрубов. Магистральные сети предусмотрено изолировать изоляцией. Ввод водопровода предусмотрено выполнить из пластмассовых труб по ГОСТ18599-01. Для обеспечения требуемого напора предусмотрена полнокомплектная насосная установка, работающая в

автоматическом режиме. Оснащение квартир сантехническим оборудованием и внутриквартирная разводка труб выполняется собственниками квартир после сдачи жилого дома № 1 в эксплуатацию. Предусмотрен общий узел учета холодного водоснабжения на вводе в здание жилого дома № 1, а также приборы учета в каждой квартире и офисе.

Горячее водоснабжение: централизованное от модульной котельной, расположенной на территории жилого комплекса. Система горячего водопровода предусмотрена однозонной с нижней разводкой, с циркуляцией. Стояки горячего водоснабжения предусмотрено объединить в секционные узлы. Сети горячего водоснабжения предусмотрено прокладывать: магистральные сети ГВС и стояки - из стальных водогазопроводных оцинкованных труб ГОСТ 3262-75. Оснащение квартир сантехническим оборудованием и внутриквартирная разводка труб выполняется собственниками квартир после сдачи жилого дома № 1 в эксплуатацию. Предусмотрен общий узел учета горячего водоснабжения на вводе в здание жилого дома № 1, а также приборы учета в каждой квартире и офисе.

**Вентиляция:** Предусмотрено устройство приточно-вытяжной вентиляции с естественным и частично с механическим побуждением. Приток – неорганизованный через фрамуги окон. На 15 и 16 этажах предусмотрена установка канальных вентиляторов. Из объема тех.этажа предусмотрена естественная вытяжная вентиляция с кратностью 0,5 об/ч.

Вытяжка из санузлов – естественная, через вентканалы жилого дома № 1.

В офисах предусмотрена приточно-вытяжную вентиляцию с механическим и естественным побуждением. Приток – неорганизованный через фрамуги окон на высоте 2 м от пола с регулируемым открыванием. Вытяжка - механическая осуществляется канальными вентиляторами.

**Силовое электрооборудование и электрическое освещение:** Предусмотрен общий учет электроэнергии электронным счетчиком 1 класса точности, установленным в ВРУ жилого дома № 1, и поквартирный учет счетчиками, установленными в этажных щитах. Учет электроэнергии офисных помещений жилого дома № 1 осуществляется в водно-распределительном устройстве каждого из абонентов, устанавливаемых в каждом из офисных помещений на 1 этаже.

Для питания электроприемников квартир предусмотрена установка этажных щитов, с отделением для размещения слаботочных устройств. Щитки этажные предусмотрено установить во внеквартирных коридорах. В квартирах предусмотрено установка щитков квартирных с автоматами защиты групповых линий квартир.

В жилом доме № 1 кабели предусмотрено прокладывать:

- распределительные линии открыто на кабельных конструкциях в техподполье;
- распределительные линии (вертикальные стояки) питания квартир скрыто в электротехнических панелях для установки этажных щитов;
- распределительные линии (вертикальные стояки) противодымной вентиляции в гофрированных трубах ПВХ в отдельных коммуникационных нишах;
- групповые линии общедомового освещения в техподполье открыто по строительным конструкциям;
- вертикальные участки (стояки) групповых линий общедомового освещения в гофрированных трубах ПВХ в конструкции стен.

В нежилых помещениях кабели предусмотрено прокладывать:

- распределительные линии от ВРУ-2 до ЦВУ открыто на кабельных конструкциях в техподполье;
- групповые линии розеточных сетей в накладных кабельных каналах по стенам;
- групповые линии освещения в полости подвесного потолка.

Освещение входа в жилой дом № 1, входов в техподполье, а также освещение узла ввода, электрощитовой, ванных комнат, кладовых, внеквартирных коридоров и лестничных клеток предусмотрено светильниками с энергосберегающими лампами.

На момент сдачи жилого дома № 1 квартиры электрооборудованием, электроустановочными изделиями и кабельной продукцией не оснащаются, кроме электророзетки под электроплиту, предназначенную для пищеприготовления.

**Молниезащита:** Предусмотрено выполнить в соответствии с СО 153-34.21.122-2003 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций». Уровень молниезащиты жилых домов - III, надежность защиты от ПУМ-0,9. В качестве молниеприемного оборудования предусмотрено использование арматурной сетки, уложенной в конструкцию кровли жилого дома № 1.

**Водосток:** Для отвода дождевых и талых вод с кровли предусмотрена система внутреннего организованного закрытого водостока с электрообогревом воронок и выпуском в прокладываемую ливневую канализацию.

**Лифты, мусороудаление, пожаротушение, оснащение технологическим оборудованием офисных помещений:**

Предусмотрены в проекте лифты с верхним машинным помещением.

	<p>В жилом доме № 1 в каждом из его двух подъездов (блок-секций) предусмотрено по одной лестничной клетке с естественным освещением, с маршами шириной 1 200 мм, а также два лифта: один лифт грузоподъемностью 630 кг, (ширина кабины лифта равна 2200 мм, глубина - 1100 мм); второй лифт грузоподъемностью 400 кг, (ширина кабины лифта равна 980 мм, глубина - 1100 мм). Каждый из лифтов находится в обособленной шахте.</p> <p>Предусмотрено применение сертифицированной заводской системы мусороудаления. Оснащение офисных помещений жилого дома № 1 технологическим оборудованием выполняется собственниками помещений после сдачи жилого дома № 1 в эксплуатацию.</p> <p>Эвакуационные выходы из жилого дома № 1 приняты в соответствии с СП 54.13330.2011 и СП 1.13130.2009.</p>
<p><b>Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам долевого участия в строительстве многоквартирного дома</b></p>	<p>Обеспечение исполнения застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве осуществляется путем заключения застройщиком за его счет в установленном законом порядке со страховой компанией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования и удовлетворяющей требованиям федерального закона, договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче каждого жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.</p> <p>Указанные договоры страхования заключаются застройщиком на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– генерального договора № ГОЗ-95-0259/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 26.02.2016 г. между застройщиком и ООО «СК «РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29);</li> <li>– генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-52138/2016 от 22.06.2016 г. между застройщиком и ООО «Региональная страхования компания» (ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, место нахождения: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15),</li> </ul> <p>которые заключены в отношении объекта строительства жилой дом № 1 «жилого комплекса «КРИСТАЛЛ», расположенного в Привокзальном районе г. Тулы по ул. Генерала Маргелова».</p> <p>Обеспечение исполнения застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве и иных обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве поручительством банка или путем участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков не осуществляется.</p> <p>Кроме того, на основании Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– в обеспечение исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства жилого комплекса земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный жилой дом № 1;</li> <li>– с даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса, строительство жилого дома № 1 в котором было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства.</li> </ul>