

Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

25-2-1-2-052536-2022

Дата присвоения номера: 30.07.2022 10:00:43

Дата утверждения заключения экспертизы: 29.07.2022



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТ"

"УТВЕРЖДАЮ"
Генеральный директор ООО "Эксперт"
Ленская Ирина Владимировна

Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

Многоквартирный жилой дом поз. 2 по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар (корректировка)

Вид работ:

Строительство

Объект экспертизы:

проектная документация

Предмет экспертизы:

оценка соответствия проектной документации установленным требованиям

I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению повторной экспертизы

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТ"

ОГРН: 1127747240170

ИНН: 7728828138

КПП: 772801001

Место нахождения и адрес: Москва, ПРОЕЗД НАУЧНЫЙ, ДОМ 17, ЭТ 4 ПОМ XXVIII КОМ 8

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ ЭКСПЕРТ"

ОГРН: 1177746196737

ИНН: 7728363901

КПП: 772601001

Место нахождения и адрес: Москва, ШОССЕ ВАРШАВСКОЕ, ДОМ 132/СТРОЕНИЕ 9, ЭТ 5 ПОМ XXI КОМ 35

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Заявление о проведении повторной негосударственной экспертизы проектной документации от 06.07.2022 № ДнБ-57, подписанное Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом на Бульваре».

2. Договор о проведении повторной негосударственной экспертизы проектной документации от 06.07.2022 № 2170-01Э, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Строй Эксперт» и Обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт».

1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Проведение государственной экологической экспертизы в отношении представленной проектной документации законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения повторной экспертизы

1. Постановление «Об утверждении документации по планировке территории в части проекта планировки территории и проекта межевания территории в районе «Зеленый угол» (ул. Нейбута) Владивостокского городского округа» от 05.04.2019 № 1398, утвержденное администрацией города Владивостока.

2. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 25:28:010043:2911 общей площадью 18 249 кв. м от 06.07.2022 № РФ-25-2-04-0-00-2022-0739, выданный заместителем начальника управления градостроительства администрации города Владивостока.

3. Технические условия на переустройство (реконструкцию) участков ЛЭП для строительства жилого дома (как приложение № 1 к договору от 27.05.2022 № 22-531) от 27.05.2022 № 01-133-05-10, выданные филиалом АО «ДРСК» «Приморские электрические сети».

4. Задание на корректировку проектной документации объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом поз. 2 по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар» от 05.06.2022 № б/н, утвержденное застройщиком Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом на Бульваре».

5. Выписка из реестра членов СРО Общества с ограниченной ответственностью «Бюро Параметрика» от 07.07.2022 № ЦСП 09/21-1391-2052, выданная Ассоциацией «Национальное объединение научно-исследовательских и проектно-изыскательских организаций», регистрационный номер в госреестре СРО-П-029-25092009.

6. Акт приема-передачи проектной документации, выполненной ООО "Бюро Параметрика" от 25.07.2022 № б/н, Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Дом на бульваре».

7. Проектная документация (2 документ(ов) - 4 файл(ов))

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

1. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Многоквартирный жилой дом поз. 2 по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар" от 23.04.2022 № 25-2-1-3-025149-2022

II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения повторной экспертизы проектной документации

2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация

2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение

Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом поз. 2

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

Россия, Приморский край, Город Владивосток, Зеленый бульвар, 2.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденного приказом Минстроя России от 10.07.2020 №374/пр: 19.7.1.5

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь участка в границах ГПЗУ	кв. м	18249,0
Площадь в границах проектирования	кв. м	15905,80
Площадь застройки, всего	кв. м	2381,0
Площадь застройки под жилым домом	кв. м	2100,0
Площадь застройки под ТП	кв. м	160,0
Площадь застройки под подпорными стенами	кв. м	121,0
Площадь покрытий	кв. м	10187,80
Площадь озеленения	кв. м	3337,0
Площадь сохраняемой территории	кв. м	2343,20
Площадь озеленения, учитывая площади площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и тротуарных дорожек	кв. м	7559,90
Процент озеленения	%	39,0
Количество надземных этажей, секции 1, 2	этаж	24
Количество надземных этажей, секция 3	этаж	25
Количество подземных этажей, секции 1, 2, 3	этаж	1
Архитектурная высота (верх парапета)	м	78,85
Общая площадь здания, всего	кв. м	49520,42
Общая площадь наземной части здания	кв. м	44155,10
Общая площадь подземной части здания	кв. м	5365,32
Общая площадь квартир	кв. м	33289,70
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд)	кв. м	30 848,80
Строительный объем, всего	кв. м	174379,60
Строительный объем подземной части дома	кв. м	24777,27
Количество квартир, всего	шт.	752
Количество квартир-студий	шт.	97
Количество однокомнатных квартир	шт.	342
Количество двухкомнатных квартир	шт.	290
Количество трехкомнатных квартир	шт.	23
Площадь творческой студии для взрослых	кв. м	116,90
Общая площадь внеквартирных хозяйственных кладовых	кв. м	760,20
Класс энергосбережения	кв. м	A
Площадь подземной автостоянки	кв. м	3395,70
Строительный объем подземной автостоянки, всего	куб. м	14 294,32
Количество машиномест на придомовой территории, всего	м/место	377
Количество машиномест на придомовой территории	м/место	236
Количество машиномест на придомовой территории для МГН	м/место	23
Количество машиномест на придомовой территории для МГН увеличенного габарита 3,6х6,0 м (для пользующихся креслом-коляской)	м/место	3
Количество машиномест в подземном паркинге	м/место	141
Количество зависимых машиномест в подземном паркинге	м/место	10
Площадь застройки здания (СП 54.13330)	кв. м	5496,65

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

Проектная документация не предусматривает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт сложного объекта.

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

Финансирование работ по строительству (реконструкции, капитальному ремонту, сносу) объекта капитального строительства (работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов

Российской Федерации) предполагается осуществлять без привлечения средств, указанных в части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Климатический район, подрайон: ШГ

Геологические условия: Ш

Ветровой район: IV

Снеговой район: II

Сейсмическая активность (баллов): 6, 7

Дополнительные сведения о природных и техногенных условиях территории не представлены.

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

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЮРО ПАРАМЕТРИКА"

ОГРН: 1177746565325

ИНН: 7722403555

КПП: 775101001

Место нахождения и адрес: Москва, ВНУКОВСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, УЛИЦА АВИАКОНСТРУКТОРА ПЕТЛЯКОВА, ДОМ 9, Э 1 ПОМ 3 К 7 ОФ 21

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации экономически эффективной проектной документации повторного использования

Использование проектной документации повторного использования при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на корректировку проектной документации объекта капитального строительства «Многokвартирный жилой дом поз. 2 по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар» от 05.06.2022 № б/н, утвержденное застройщиком Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом на Бульваре».

2.8. Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Постановление «Об утверждении документации по планировке территории в части проекта планировки территории и проекта межевания территории в районе «Зеленый угол» (ул. Нейбута) Владивостокского городского округа» от 05.04.2019 № 1398, утвержденное администрацией города Владивостока.

2. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 25:28:010043:2911 общей площадью 18 249 кв. м от 06.07.2022 № РФ-25-2-04-0-00-2022-0739, выданный заместителем начальника управления градостроительства администрации города Владивостока.

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

1. Технические условия на переустройство (реконструкцию) участков ЛЭП для строительства жилого дома (как приложение № 1 к договору от 27.05.2022 № 22-531) от 27.05.2022 № 01-133-05-10, выданные филиалом АО «ДРСК» «Приморские электрические сети».

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

25:28:010043:2911

2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию

Застройщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ НА БУЛЬВАРЕ"

ОГРН: 1182536034922

ИНН: 2536313337

КПП: 253601001

Место нахождения и адрес: Приморский край, ГОРОД ВЛАДИВОСТОК, УЛИЦА ВАТУТИНА, ДОМ 4Д, ПОМЕЩЕНИЕ XXXIX

III. Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1. Описание технической части проектной документации

3.1.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)

№ п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
Пояснительная записка				
1	Раздел ПД N1 Часть 2.pdf	pdf	b6f5962d	01/017/01-ПЗ Пояснительная записка (корректировка 1)
	Раздел ПД N1 Часть 2.pdf.p7s	p7s	04f587ce	
	Раздел ПД N1 Часть 2-ИУЛ.pdf	pdf	847e7dbf	
	Раздел ПД N1 Часть 2-ИУЛ.pdf.p7s	p7s	cf8aa882	
Схема планировочной организации земельного участка				
1	Раздел ПД N2.pdf	pdf	3c2d5eb7	01/017/01-ПЗУ Схема планировочной организации земельного участка (корректировка 1)
	Раздел ПД N2.pdf.p7s	p7s	7f078d83	
	Раздел ПД N2-ИУЛ.pdf	pdf	e0c2f0a8	
	Раздел ПД N2-ИУЛ.pdf.p7s	p7s	d24c4828	

3.1.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации, и(или) описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы

3.1.2.1. В части схем планировочной организации земельных участков

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Пояснительная записка содержит сведения о документах, на основании которых принято решение о разработке проектной документации, сведения о инженерных изысканиях и принятых решениях, технико-экономических показателях объекта, а также заверение проектной организации, подписанное главным инженером проекта о том, что проектная документация разработана в соответствии с 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.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Корректировка раздела в связи с получением нового градостроительного плана земельного участка (без изменения местоположения здания на участке и технико-экономических показателей) заключается:

- в части снятия сервитута на земельном участке;
- уточнении решения по переустройству кабельных электрически сетей;
- уточнении красных линий и линий отступа от границ участка в графической части раздела;
- уточнении решений по обеспечению доступа к земельному участку с кадастровым номером 25:28:010043:3884.

Остальные решения остались без изменений и рассмотрены в заключении негосударственной экспертизы ООО «Эксперт» от 23.04.2022 № 25-2-1-3-025149-2022.

Решения по организации участка приняты на основании градостроительного плана земельного участка № РФ-25-2-04-0-00-2022-0739 (кадастровый номер 25:28:010043:2911 общей площадью 18 249 м²), подготовленного и выданного заместителем начальника управления градостроительства администрации города Владивостока 06.07.2022.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Участок расположен в городе Владивосток в районе «Зеленый угол» (ул. Нейбуга).

Границами земельного участка общей площадью 18249,0 кв. м являются: с севера и востока – лесной массив; с юга – существующая жилая застройка и сквер «Вечнозеленый»; с запада – ул. Нейбуга.

На участке строительства отсутствуют капитальные строения. Существующий водопровод подлежит выносу по отдельному проекту до начала строительства (представлено гарантийное письмо ООО «СЗ «Дом на Бульваре» от 15.04.2022 № ДнБ-19).

Подземная и воздушная линии электроснабжения подлежат выносу по отдельному проекту до начала

строительства в соответствии с представленными техническими условиями на переустройство кабельных сетей от 27.05.2022 года № 01-133-05-10, выданными филиалом АО «ДРСК» «Приморские электрические сети» (представлено гарантийное письмо ООО «СЗ «Дом на Бульваре» от 20.06.2022 № ДНБ–50).

ООО «СЗ «Дом на Бульваре» до начала строительства объекта (ЖД № 2) гарантирует осуществление проекта по выносу и зарегулированию русел ручьев № 1 и № 2, выполненного ООО «Дальгеомарк» (представлено письмо застройщика ООО «СЗ «Дом на Бульваре» от 15.04.2022 № ДНБ–20).

Древесно-кустарниковая растительность подлежит вырубке в установленном законом порядке.

На участке, отведенном под строительство, размещается многоэтажный многоквартирный жилой дом № 2 (поз. 1 по СПОЗУ) с подземной автостоянкой с эксплуатируемой кровлей, ТП (поз. № 2.1 по СПОЗУ).

Общее расчетное количество жителей – 1041 человек (из расчета 32,0 м² общей площади квартир на человека в соответствии с утвержденным заданием на проектирование).

Подъезд к объектам – с юго-западной стороны участка с улицы Зеленый бульвар.

Подъезд пожарных машин обеспечен к любому фасаду жилого дома. Конструкция дорожной одежды проездов и подъездов запроектирована из расчетной нагрузки от пожарных машин. Ширина проездов для пожарных машин – 6,0 м.

Тротуары и пешеходные дорожки запроектированы шириной не менее 2,0 м.

В качестве благоустройства придомовой территории предусматривается размещение на участке строительства:

– открытых площадок: для игр детей, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой;

– площадки для размещения контейнеров по сбору мусора;

– 236 м/мест открытых автостоянок для постоянного и временного хранения автомобилей (из них 23 м/места для МГН (в том числе с размером 3,6х6,0 м – 3 м/места), 1 м/место – для автомобилей работников творческой студии для взрослых).

В подземной автостоянке запроектировано 141 машиноместо для хранения автомобилей.

Конструкции покрытий проездов, площадок ТБО – асфальтобетон; детской и спортивной площадок – резиновая крошка; пешеходных дорожек, площадок отдыха, тротуаров, автостоянок; отмостка – галька.

Разработано обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту, в том числе пожарных машин.

Озеленение участка решено посадкой деревьев разных пород и кустарников, посевом газонов.

Процент озеленения участка составляет не менее 30% (39 % от всей территории составляет площадь, свободная от застройки, включая площади площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и тротуарных дорожек) в соответствии с ГПЗУ.

На участке строительства предусмотрено семь подпорных стен общей протяженностью 302,0 м. Организация рельефа запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотной привязки здания. Отвод атмосферных осадков и талых вод от здания осуществляется по спланированной поверхности в проектируемую сеть дождевой канализации.

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

В процессе проведения экспертизы оперативное внесение изменений в проектную документацию не осуществлялось.

IV. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

4.1.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Оценка проектной документации проведена на соответствие результатам следующих инженерных изысканий:

- Инженерно-геодезические изыскания;
- Инженерно-геологические изыскания;
- Инженерно-экологические изыскания.

4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов и о совместимости или несовместимости с частью проектной документации и (или) результатами инженерных изысканий, в которые изменения не вносились

Техническая часть проектной документации соответствует заданию технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов и совместима с частью проектной документации и результатами инженерных

изысканий, в которые изменения не вносились.

Дата, по состоянию на которую действовали требования, примененные в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в части экспертизы проектной документации) - 06.07.2022.

V. Общие выводы

Проектная документация объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом поз. 2 по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар (корректировка)» соответствует установленным требованиям.

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

1) Девушкина Алла Андреевна

Направление деятельности: 5. Схемы планировочной организации земельных участков

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-27-5-11108

Дата выдачи квалификационного аттестата: 30.03.2018

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 30.03.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 6AE86DA00E5AD5E9045A02682
11F78494

Владелец Ленская Ирина Владимировна

Действителен с 19.11.2021 по 19.02.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 181EC300EBAD0B91491AEE0DA
45FBDF8

Владелец Девушкина Алла Андреевна

Действителен с 25.11.2021 по 25.11.2022