

Вид объекта экспертизы

Проектная документация

Вид работ

Строительство

Наименование объекта экспертизы

Многофункциональный жилой комплекс с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109б, стр.4 в г. Томске. Корректировка

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И СВЕДЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ

1.1 Сведения об организации по проведению экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭкспертБюро» (ООО «СтройЭкспертБюро»).

ИНН 7024037669

Адрес: 634050, г. Томск, пер. Базарный, 12, пом. 1001.

Email: 70region-expert@mail.ru.

1.2 Сведения о заявителе

Общество с ограниченной ответственностью «Авиа Спец Сервис» (ООО «Авиа Спец Сервис»)

ИНН 7017273305

Адрес: Томская область, г. Томск, пр. Мира, д. 13/3, кв. 50

1.3 Основание для проведения экспертизы

Заявление о проведении негосударственной экспертизы от 25.01.2022.

Договор оказания услуг по проведению экспертизы от 25.01.2022 № 284к/22 между ООО «СтройЭкспертБюро» и ООО «Авиа Спец Сервис».

1.4 Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Не требуется.

1.5 Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

1) Проектная документация на объект капитального строительства.

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

Положительное заключение ООО «СтройЭкспертБюро» от 15.06.2018 № 70-2-1-3-0025-18 по проектной документации и результатам инженерных изысканий «Многоквартирный жилой дом №1, многофункциональные деловые и обслуживающие здания №2 и №3, подземная автостоянка № 4 по адресу: РФ, Томская область, г. Томск, ул. Московский тракт, 109 Б, стр. 4. 1 этап».

Положительное заключение ООО «СтройЭкспертБюро» от 29.06.2018 № 70-2-1-2-0038-18 по проектной документации Многофункциональный жилой комплекс с

элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109Б, стр. 4 в г. Томске. Многофункциональное обслуживающее общественное административно-деловое здание, пристроенное к зданию № 2, с подземной автостоянкой на 25 машино-мест. 2 этап»

2 СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ДОКУМЕНТАХ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

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

Тип объекта капитального строительства: согласно п. 2 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 – нелинейный (объект непромышленного назначения).

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

Наименование объекта: Многофункциональный жилой комплекс с элементами торгово-бытового обслуживания населения

Почтовый (строительный) адрес: Томская область, г. Томск, Московский тракт, 109б, стр. 4.

Номер субъекта Российской Федерации, на территории которого располагается объект капитального строительства: Томская область – 70.

2.1.2 Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Многофункциональный жилой комплекс.

2.1.3 Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	значение
1 ЭТАП (ЗДАНИЕ № 1)		
Этажность	этаж	24
Количество этажей	этаж	24
Площадь застройки	м ²	643,48
Площадь здания	м ²	12429,08
Общая площадь квартир	м ²	6969,67
Площадь квартир	м ²	6615,35
Общая площадь встроенных помещений	м ²	883,82
Строительный объем	м ³	39025,51
Количество квартир, в том числе:	штук	109
1-комнатных,	штук	36
2-комнатных,	штук	36
3-комнатных,	штук	9
4-комнатных,	штук	27
5-комнатных	штук	1
Энергетическая эффективность	класс	С «Повышенный»
Продолжительность строительства	месяцев	61
2 ЭТАП (ЗДАНИЕ № 3)		
Этажность	этаж	24
Количество этажей	этаж	24
Площадь застройки	м ²	643,48

Площадь здания	м ²	12429,08
Общая площадь квартир	м ²	6969,67
Площадь квартир	м ²	6615,35
Общая площадь встроенных помещений	м ²	883,82
Строительный объем	м ³	39025,51
Количество квартир, в том числе:	штук	109
1-комнатных,	штук	36
2-комнатных,	штук	36
3-комнатных,	штук	9
4-комнатных,	штук	27
5-комнатных	штук	1
Энергетическая эффективность	класс	С «Повышенный»
Продолжительность строительства	месяцев	21
2 ЭТАП (ЗДАНИЕ № 4)		
Этажность	этаж	1
Количество этажей	этаж	1
Площадь застройки	м ²	3387,51
Площадь здания	м ²	3078,41
Строительный объем	м ³	11416,00
Количество стояночных мест автомобилей	штук	99
Количество сотрудников	человек	1
Продолжительность строительства	месяцев	61
3 ЭТАП (ЗДАНИЕ № 2)		
Этажность	этаж	24
Количество этажей	этаж	24
Площадь застройки	м ²	643,48
Площадь здания	м ²	12429,08
Общая площадь квартир (апартаментов)	м ²	6969,67
Площадь квартир (апартаментов)	м ²	6615,35
Общая площадь встроенных помещений	м ²	883,82
Строительный объем	м ³	39025,51
Количество квартир, в том числе:	штук	109
1-комнатных,	штук	36
2-комнатных,	штук	36
3-комнатных,	штук	9
4-комнатных,	штук	27
5-комнатных	штук	1
Энергетическая эффективность	класс	С «Повышенный»
Продолжительность строительства	месяцев	21
3 ЭТАП (ЗДАНИЕ № 5)		
Этажность	этаж	3-4
Количество этажей, в том числе:	этаж	4-5
подвальный	этаж	1
Площадь застройки	м ²	3033,54
Строительный объем	м ³	14292,47
Количество стояночных мест автомобилей	штук	25
Количество сотрудников	человек	45
Энергетическая эффективность	класс	В «Высокий»
Продолжительность строительства	месяцев	13,5
ВСЕГО		
Этажность	этаж	24; 3-4; 1

Количество этажей	этаж	24; 5; 1
Площадь застройки	м ²	6328,66
Площадь здания	м ²	43399,19
Общая площадь квартир (апартаментов)	м ²	20909,01
Площадь квартир (апартаментов)	м ²	19846,05
Общая площадь встроенных помещений	м ²	2651,46
Строительный объем	м ³	142785,00
Количество квартир, в том числе:	штук	327
1-комнатных,	штук	108
2-комнатных,	штук	108
3-комнатных,	штук	27
4-комнатных,	штук	81
5-комнатных	штук	3
Количество стояночных мест автомобилей	штук	124
Количество сотрудников	человек	199
Продолжительность строительства	месяцев	122,5

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

–

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

Собственные средства ООО «Авиа Спец Сервис» (ИНН 7017273305), юридического лица, не принадлежащего к юридическим лицам, указанным в части 2 статьи 8.3 ГрК РФ.

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

Климатический район I, подрайон IV.

Ветровой район – III.

Снеговой район – IV.

Интенсивность сейсмических воздействий 6 баллов.

Категория сложности инженерно-геологических условий – II (средняя).

Сведения о природных и техногенных условиях территории обозначены в положительном заключении ООО «СтройЭкспертБюро» от 15.06.2018 № 70-2-1-3-0025-18 по проектной документации и результатам инженерных изысканий ««Многоквартирный жилой дом №1, многофункциональные деловые и обслуживающие здания №2 и №3, подземная автостоянка № 4 по адресу: РФ, Томская область, г. Томск, ул. Московский тракт, 109 Б, стр. 4. 1 этап».

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

Проектная организация:

Общество с ограниченной ответственностью Архитектурное бюро «Стиль» (ООО Архбюро «Стиль»).

ИНН 702002063633

Адрес: 634034, Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д. 118, кв. 23.

Выписка от 06.06.2018 № 230 из реестра членов СРО – Ассоциация «Томское проектное объединение по повышению качества проектной продукции», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-023-10092009.

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

—

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

Задание на проектирование корректировки от 28.12.2021 № 127. ООО «Авиа Спец Сервис».

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

Градостроительный план земельного участка от 25.05.2018 № RU70321000-0000000000006885 (площадь 1,7667 га). ДАиГ администрации г. Томска.

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

Информация о технических условиях на водоснабжение и водоотведение от 21.12.2017 № 843. ООО «Томскводоканал».

Условия подключения к системе теплоснабжения от 26.12.2017 № 1640/6210. ИНТЕР РАО ТомскРТС.

Технические условия на телефонизацию от 16.04.2018 № 25-08/2321. Томский филиал ПАО «Ростелеком».

Технические условия на радиофикацию от 15.03.2018 № 29/07. ГЦТЭТ Томского филиала ПАО «Ростелеком».

Письмо о согласовании строительства объектов от 08.06.2018 №1.15-531/ЗСМТУ. ЗС МТУ Росавиации.

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

70:21:0200014:2212.

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

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Авиа Спец Сервис» (ООО «Авиа Спец Сервис»)

ИНН 7017273305

Адрес: Томская область, г. Томск, пр. Мира, д. 13/3, кв. 50.

3 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)

№ тома	Обозначение	Наименование	Дата выпуска Автор документа
1	02-17-ПЗ	Многофункциональный жилой комплекс с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109б, стр.4 в г. Томске. Корректировка. Раздел 1. Пояснительная записка.	01.02.2022 ООО Архбюро «Стиль»

№ тома	Обозначение	Наименование	Дата выпуска Автор документа
2	02-17-ПЗУ	Многофункциональный жилой комплекс с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109б, стр. 4 в г. Томске. Корректировка. Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	01.02.2022
6	02-17-	Многофункциональный жилой комплекс с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109б, стр. 4 в г. Томске. Корректировка Раздел 6. Проект организации строительства.	01.02.2022

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

5. Схемы планировочной организации земельных участков Салимон Е. Г. МС-Э-19-5-12027, 15.05.2019-15.05.2024

Сведения о документации по планировке территории

Градостроительный план земельного участка по адресу: г. Томск, Московский тракт, 109б, стр. 4, площадью 1,7667 га № RU70321000-0000000000006885, подготовленный ДАиГ администрации г. Томска на основании заявления ООО «Авиа Спец Сервис» и выданный заявителю 25.05.2018. Кадастровый номер 70:21:0200014:2212.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, подготовленная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области 15.05.2018 № 70/ИСХ/18-138030. Объект недвижимости: земельный участок площадью 17667 м² по адресу: РФ, Томская обл., г. Томск, тракт Московский, 109б, стр. 4. Кадастровый номер 70:22:0200014:2212. Вид права – собственность. Правообладатель – ООО «Авиа Спец Сервис».

РАЗДЕЛ 1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

На земельном участке, расположенном на земельном участке в границах ГПЗУ от 25.05.2018 № RU70321000-0000000000006885, запроектирован многофункциональный жилой комплекс с элементами торгово-бытового обслуживания населения.

По проектной документации и результатам инженерных изысканий «Многоквартирный жилой дом №1, многофункциональные деловые и обслуживающие здания № 2 и № 3, подземная автостоянка № 4 по адресу: РФ, Томская область, г. Томск, ул. Московский тракт, 109 Б, стр. 4. 1 этап» ООО «СтройЭкспертБюро» выдано положительное заключение экспертизы от 15.06.2018 № 70-2-1-3-0025-18.

Затем по проектной документации «Многофункциональный жилой комплекс с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109Б, стр. 4 в г. Томске. Многофункциональное обслуживающее общественное административно-деловое здание, пристроенное к зданию № 2, с подземной автостоянкой на 25 машино-мест. 2 этап» ООО «СтройЭкспертБюро» выдано положительное заключение экспертизы от 29.06.2018 № 70-2-1-2-0038-18.

Объекты (здания №№ 1÷4) находятся в стадии строительства на основании разрешений ДАиГ от 29.06.2018:

- № 70-301000-271-2018;

- № 70-301000-272-2018;
- № 70-301000-273-2018;
- № 70-301000-274-2018.

На основании задания заказчика выполнена корректировка ранее разработанной проектной документации по 1 и 2 этапам строительства.

Согласно Подтверждению ГАПа с описанием внесенных изменений, представленному в соответствии с требованиями пункта 17_3 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации (утв. постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145), корректировкой предусмотрено:

- изменение названий и нумерации зданий:
 - вместо здания № 3 (апартаменты) – жилой дом № 1;
 - вместо жилого дома № 1 – жилой дом № 3;
- изменение в выделении этапов строительства;
- уточнение технико-экономических показателей в отношении площади квартир и общей площади квартир в зданиях № 1, № 2, № 3;
- уточнение программы геомониторинга (в разделе ПОС).

Изменения внесены в следующие разделы проектной документации:

- раздел 1 «Пояснительная записка»;
- раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»;
- раздел 6 «Проект организации строительства».

Корректировкой предусматриваются следующие этапы строительства:

1 этап:

- многоквартирный жилой дом (здание № 1);
- две трансформаторные подстанции (поз. 7).

2 этап:

- многоквартирный жилой дом (здание № 3);
- подземная автостоянка (здание № 4);
- пункт охраны (поз. 8).

3 этап:

- многофункциональное деловое и обслуживающее здание № 2 (апартаменты).
- многофункциональное общественное административно-деловое здание со встроенной автостоянкой (здание № 5).

В соответствии с п. 45 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации (утв. постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145), экспертной оценке подлежит часть проектной документации, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией и результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена экспертиза.

РАЗДЕЛ 2 СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с градостроительным планом земельного участка и Правилам землепользования и застройки МО «Город Томск» участок проектирования расположен в зоне ОЖ.

На отведенном под проектирование земельном участке выполнено размещение следующих объектов:

- многоквартирный жилой дом № 1 – юго-западная часть участка (1 этап);
- многофункциональное деловое и обслуживающее здание № 2 – северо-восточная часть (3 этап);
- многоквартирный жилой дом № 3 – северо-западная часть (2 этап);
- подземная автостоянка № 4 с пунктом охраны и эксплуатируемой кровлей (детские, игровые и спортивные площадки) – центральная часть участка проектирования (2 этап);

- многофункциональное общественное административно-деловое здание № 5 со встроенной автостоянкой, пристроенное к зданию № 2 – восточная часть (3 этап);
- трансформаторные подстанции (2 шт.), пристроенные к подземной автостоянке с западной стороны (Проект и строительство выполняет «ООО Горсети»).

Корректировкой проектной документации не предусматривается изменение планового и высотного расположения проектируемых объектов капитального строительства.

Внесены изменения в расчеты элементов благоустройства, связанные с выделением трёх последовательных этапов строительства.

1 ЭТАП благоустройства:

В жилом доме № 1 количество квартир равно 109. Количество жителей из расчета 30 м² площади квартир на 1 человека составляет $6615/30=221$ чел. Количество сотрудников в офисах – 51 чел.

Для жилого дома № 1 предусмотрен следующий объем благоустройства:

- количество машино-мест для стоянки автомашин жителей при показателе обеспеченности парковками из расчета 1 м/места на 1 квартиру требуется 109 м/мест; для офисных помещений, встроенных в жилой дом № 1, из расчета 1 м/место на 100 м² расчетной площади требуется $604/100=6$ м/мест; всего требуется $109+6=115$ м/мест; проектом предусмотрено 115 м/мест, включая 12 м/мест для МГН;

- площадки для игр детей при расчетной площади $221 \times 0,7=155$ м² предусмотрены площадью 155 м²;

- площадки для отдыха взрослого населения при расчетной площади $221 \times 0,15=33$ м² предусмотрены площадью 33 м²;

- площадки для занятия физкультурой при расчетной площади $221 \times 2=442$ м² предусмотрены площадью 442 м²;

- площадки для хозяйственных целей и выгула собак при расчетной площади $221 \times 0,03=66$ м² предусмотрены площадью 66 м².

Площадка для ТКО площадью 24,1 м² устраивается на первом этапе строительства для всего комплекса в целом.

Площадь дворовой территории, необходимая для размещения площадок, составляет $155+33+442+66=696$ м² и соответствует запроектированной.

1 и 2 ЭТАПЫ благоустройства (жилые дома № 1 и № 3):

- количество машино-мест для стоянки автомашин жителей при показателе обеспеченности парковками из расчета 1 м/места на 1 квартиру требуется $109 \times 2=218$ м/мест; для офисных помещений, встроенных в жилые здания № 1 и № 3, из расчета 1 м/место на 100 м² расчетной площади требуется $(604/100) \times 2=12$ м/мест; всего требуется $218+12=230$ м/мест; проектом предусмотрено 230 м/мест, включая 23 м/мест для МГН;

- площадки для игр детей при расчетной площади $221 \times 0,7 \times 2=309$ м² предусмотрены площадью 700 м²;

- площадки для отдыха взрослого населения при расчетной площади $221 \times 0,15 \times 2=66$ м² предусмотрены площадью 153 м²;

- площадки для занятия физкультурой при расчетной площади $221 \times 2 \times 2=884$ м² предусмотрены площадью 1647 м²;

- площадки для хозяйственных целей и выгула собак при расчетной площади $221 \times 0,03 \times 2=133$ м² предусмотрены площадью 264,1 м².

3 ЭТАП является заключительным и обеспечивает многофункциональный жилой комплекс всеми элементами благоустройства

Расчет автостоянок:

- жилые здания № 1, 3 – $(109+6) \times 2=230$ м/мест (с учетом жилой части и офисов);

- здание № 2 (апартаменты) – $(221 \times 6)/100=13$ м/мест (определено по РНГП «Стоянки автомобилей»);

- офисы, встроенные в здание № 2 и обслуживающий персонал апартаментов – $604/100=6$ м/мест;
- здание № 5 со встроенной автостоянкой:
 - магазин промышленных товаров – 321,2 (общая площадь магазина) /80=4 м/места;
 - тренажерный зал – 87 (единовременные посетители) x5/100=4 м/места;
 - офисные помещения – $354,75/100=4$ м/места.

Общее нормируемое количество м/мест по объекту составит $230+19+12=261$ м/место.

Принятое проектом количество парковочных мест по объекту 265 м/мест, в том числе:

- подземная автостоянка № 4 – 99 м/мест;
- подземная автостоянка, встроенная в здание № 5 – 25 м/мест;
- открытые парковочные места в границах отвода территории – 141 м/м.

Расчет площадок общего пользования для общего количества жителей 662 чел. в жилых зданиях №1, № 3 и в апартаментах (в здании № 2):

- площадки для игр детей при расчетной площади $642 \times 0,7=463$ м² предусмотрены площадью 700 м²;
- площадки для отдыха взрослого населения при расчетной площади $662 \times 0,15=99$ м² предусмотрены площадью 153 м²;
- площадки для занятия физкультурой при расчетной площади $662 \times 2=1324$ м² предусмотрены площадью 1647 м²;
- площадки для хозяйственных целей и выгула собак при расчетной площади $662 \times 0,3=199$ м² предусмотрены площадью 264,1 м².

Технико-экономические показатели земельного участка для 1 ЭТАПА строительства в границах отвода:

Площадь земельного участка в границах отвода по ГПЗУ – 17667 м².

Площадь участка в границах благоустройства – 4694 м².

Площадь земельного участка для размещения временной автостоянки – 4388 м².

Площадь застройки (без учета площади застройки двух ТП) – 643,48 м².

Площадь твердых покрытий – 2286 м².

Площадь озеленения – 1090,52 м².

Площадь дворовой территории для размещения площадок – 674 м².

Технико-экономические показатели земельного участка для 1 И 2 ЭТАПОВ строительства в границах отвода:

Площадь земельного участка в границах отвода по ГПЗУ – 17667 м².

Площадь участка в границах благоустройства – 13279 м².

Площадь застройки (без учета эксплуатируемой кровли подземной автостоянки) – 1566,96 м².

Площадь твердых покрытий – 5644 м².

Площадь озеленения (с учетом перераспределения площадей площадок, которые переносятся на кровлю автостоянки и заменяются на озеленение – 3528,04 м²

Технико-экономические показатели земельного участка для ВСЕХ ЭТАПОВ строительства:

Площадь земельного участка в границах отвода по ГПЗУ – 17667 м² (100%).

Площадь участка в границах благоустройства – 22954 м².

Площадь застройки – 3288 м² (19%).

Площадь твердых покрытий – 12760 м²,

в том числе:

- в границах отвода – 9526 м² (54%).

Площадь озеленения – 6906 м²,

в том числе:

- в границах отвода – 4853 м² (27%).

РАЗДЕЛ 6 ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

В данном разделе рассмотрены вопросы организации поэтапного строительства многофункционального комплекса:

1 этап:

- многоквартирный жилой дом (здание № 1);

- две трансформаторные подстанции (поз. 7).

2 этап:

- многоквартирный жилой дом (здание № 3);

- подземная автостоянка (здание № 4);

- пункт охраны (поз. 8).

3 этап:

- многофункциональное деловое и обслуживающее здание № 2 (апартаменты).

- многофункциональное общественное административно-деловое здание со встроенной автостоянкой (здание № 5).

К моменту выполнения строительных работ площадка каждого этапа освобождается от всех видов застройки, расчистка территории осуществляется силами заказчика.

Строительные площадки размещаются в пределах границы ГПЗУ, дополнительных территорий для проведения строительных работ не требуется.

1 ЭТАП строительства ведется на территории, свободной от всех видов застройки и инженерных коммуникаций. Стесненные условия отсутствуют. По периметру площадки в пределах границы ГПЗУ устанавливается сплошное ограждение с устройством въезда с восточной стороны (ул. Московский тракт) и выезда с северной стороны (пер. Озерный). Строительные работы ведутся башенным краном КБ-415. Строительство трансформаторных подстанций осуществляется ООО «Горсети» на этапе подготовительных работ с целью использования их для электроснабжения строительства.

2 ЭТАП. Стесненные условия 2 этапа характеризуются наличием следующих факторов:

- интенсивное движение транспорта и пешеходов в непосредственной близости от места работ по пер. Озерному;

- разветвленная сеть существующих подземных коммуникаций (пер. Озерный);

- существующая застройка в непосредственной близости от места работ при строительстве подземной автостоянки (с восточной стороны – существующая одноэтажная капитальная застройка, с южной стороны – многоквартирный жилой дом № 1 (завершенный 1 этап строительства)).

Организация строительной площадки предусмотрена в границах ГПЗУ с учетом ввода в эксплуатацию 1 этапа строительства. По периметру устанавливается сплошное ограждение с устройством въезда/выезда на пер. Озерный. Строительство жилого дома № 3 ведется с использованием башенного крана КБ-415. Строительство автостоянки № 4 и пункта охраны № 8 ведется с использованием автомобильного крана КС-35715.

3 ЭТАП. Стесненные условия 3 этапа характеризуется наличием следующих факторов:

- интенсивное движение транспорта и пешеходов в непосредственной близости от места работ на пересечении ул. Московский тракт и пер. Озерного;

- разветвленная сеть существующих подземных коммуникаций на пересечении ул. Московский тракт и пер. Озерного;

- существующая застройка в непосредственной близости от места работ с западной стороны строительной площадки – подземная автостоянка с эксплуатируемой кровлей № 4 (завершенный I2 этап строительства);
- ограничение размеров строительной площадки в пределах отвода территории с учетом ввода в эксплуатацию 1 и 2 этапов строительства.

По периметру площадки устанавливается сплошное ограждение с устройством въезда с ул. Московский тракт и выезда на пер. Озерный.

Строительство здания № 2 ведется с использованием башенного крана КБ-415. Строительство здания № 5, пристроенного к зданию № 2, ведется с использованием автомобильного крана КС-35715.

Расчет продолжительности строительства по этапам выполнен в соответствии с СНиП 1.04.03-85* с учетом периода отсутствия финансирования (письма заказчика от 21.09.2020 № 115; от 13.01.2021 № 1; от 25.06.2021 № 37):

- 1 этап – расчетная продолжительность строительства 21 мес., период отсутствия финансирования 40 мес., всего по 1 этапу – 61 мес.;
- 2 этап – 27 мес.;
- 3 этап – 34,5 мес.

Общая продолжительность строительства трёх этапов составит $61+27+34,5=122,5$ мес.

Сведения об оперативных изменениях

- нет.

4 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАССМОТРЕНИЯ

4.1 Вид инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась экспертиза проектной документации

-

4.2 Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов

Техническая часть представленных разделов проектной документации соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика, требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.3 Сведения о дате, по состоянию на которую действовали требования, примененные в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в части экспертизы проектной документации)

Дата, по состоянию на которую действовали требования, примененные в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации - 01.02.2022.

4.4 Выводы по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости

Не требуется.

5 ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

Проектная документация «Многофункциональный жилой комплекс с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109б, стр.4 в г. Томске. Корректировка» с учетом ее изменений и дополнений, выполненных в ходе экспертизы, соответствует результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности.

Данное заключение рассматривается совместно с положительными заключениями ООО «СтройЭкспертБюро»:

- от 15.06.2018 № 70-2-1-3-0025-18;
- от 29.06.2018 № 70-2-1-2-0038-18.

6 СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, АТТЕСТОВАННЫХ НА ПРАВО ПОДГОТОВКИ ЗАКЛЮЧЕНИЙ ЭКСПЕРТИЗЫ, ПОДПИСАВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

<i>Направление деятельности, номер аттестата, срок действия</i>	<i>Раздел (подраздел, часть)</i>	<i>ФИО эксперта, подпись</i>
5. Схемы планировочной организации земельных участков МС-Э-19-5-12027 15.05.2019-15.05.2024	Схема планировочной организации земельного участка, проект организации строительства	Салимон Елена Георгиевна