



**Закрытое акционерное общество
«Прибайкальский исследовательский научный центр экспертиз и
проектирования в строительстве»**

свидетельства об аккредитации № RA.RU.611990 и № RA.RU.611593
выданные Федеральной службой по аккредитации

НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

№

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

Никитин Сергей Викторович

«» 2021 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Вид работ
Строительство

Объект экспертизы
Проектная документация

Наименование объекта экспертизы
«Группа жилых домов с нежилыми помещениями, объектами соцульбтыта,
подземными автостоянками, трансформаторной подстанцией, расположенная по
ул. Сарафановская в Куйбышевском районе г. Иркутска».
I очередь строительства. Третий этап

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И СВЕДЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ.

1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

Закрытое акционерное общество «Прибайкальский исследовательский научный центр экспертиз и проектирования в строительстве» (ЗАО «ПРИНЦЭПС»).

ИНН 3849010420. ОГРН 1103850018590. КПП 384901001. E-mail: zao.princeps@gmail.com.

Юридический адрес: 664019, Россия, г. Иркутск ул. Щедрина 2, 46.

Фактический адрес: 664075, Россия, г. Иркутск, ул. Дальневосточная, 128.

1.2. Сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Регионжилстрой. ИНН 3811448342. ОГРН 1173850029924. КПП 381101001.

Юридический адрес: 664047, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, д. 125, офис 302

1.3. Основания для проведения экспертизы

Договор об оказании услуг по повторному проведению негосударственной экспертизы проектной документации № 18ПР/21 от 25.01.2021 г.

Заявление о повторном проведении негосударственной экспертизы от 25.01.2021 г.

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

По объекту капитального строительства: «Группа жилых домов с нежилыми помещениями, объектами соцкультбыта, подземными автостоянками, трансформаторной подстанцией расположенная по ул. Сарафановская в Куйбышевском районе г. Иркутска». I очередь строительства. Третий этап, выдано положительное заключение негосударственной экспертизы ЗАО «ПРИНЦЭПС» № 38-2-1-2-0014-18 от 26.02.2018г.

1.5. Сведения о заключении государственной экологической экспертизы:

Не представлено.

1.6. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

1) Проектная документация (ПЗУ).

2) Исходные данные для проектирования.

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

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

Повторное рассмотрение проектной документации «Группа жилых домов с нежилыми помещениями, объектами соцкультбыта, подземной автостоянкой, трансформаторными подстанциями по ул. Сарафановская в Куйбышевском районе г. Иркутска» I очередь строительства Третий этап».

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

Наименование: «Группа жилых домов с нежилыми помещениями, объектами соцкультбыта, подземными автостоянками, трансформаторной подстанцией расположенная по ул. Сарафановская в Куйбышевском районе г. Иркутска» I очередь строительства. Третий этап.

Местоположение: Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Сарафановская.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Новое строительство. Многоквартирные жилые дома.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Площадь застройки секций – 1594,25 м².

Общая площадь секций – 19243,05 м².

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

Объект не сложный.

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

Вид финансирования – собственные средства Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Регионжилстрой. ИНН 3811448342. ОГРН 1173850029924.

Договор № 18ПР/21 от 25.01.2021 г.

КПП 381101001. Данная организация не входит в перечень лиц согласно части 2 статьи 48.2 ГрК.

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

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов составляет 2,8м.

Сейсмичность площадки – 8 баллов.

2.5. Сведения о сметной стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) объекта капитального строительства

Информация отсутствует.

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

- проектная организация Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-проектное бюро «Арх-Идея», выписка из реестра членов саморегулирующей организации № б/н от 18.05.2021г. СРО «Ассоциация профессиональных проектировщиков Сибири» (СРО-П-201-04062018). ИНН 3811158700. ОГРН 1123850009250. КПП 381101001.

Юридический адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Ядринцева, 86/4.

2.7. Сведения об использовании при подготовке проектной документации проектной документации повторного использования, в том числе экономически эффективной проектной документации повторного использования. Не использовалась.

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

Задание на проектирование «Группа жилых домов с нежилыми помещениями, объектами соцкультбыта, подземной автостоянкой, трансформаторными подстанциями по ул. Сарафановская в Куйбышевском районе г. Иркутска» I очередь строительства Третий этап, утвержденное директором ООО «СК «Регионжилстрой».

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

Градостроительный план № РФ-38-3-03-0-00-2020-6335 от 08.09.2020 г.

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

№ 38:36:000018:23585.

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

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Регионжилстрой. ИНН 3811448342. ОГРН 1173850029924. КПП 381101001.

Юридический адрес: 664047, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, д. 125, офис 302.

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)

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	10-12-III-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
2	10-12-III-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	

В остальные разделы изменения не вносились.

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

Раздел 1. «Пояснительная записка»

Изменения, внесенные в раздел

1. В раздел по решению заказчика внесены корректировки в связи с изменением градостроительного плана земельного участка.

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка».

Изменения, внесенные в раздел

1. В раздел по решению заказчика внесены корректировки в связи с изменением

градостроительного плана земельного участка.

Основные проектные решения, в которые вносились изменения

Проектируемая площадка I очереди строительства группы жилых домов с нежилыми помещениями, объектами соцкультбыта, подземными автостоянками трансформаторной подстанцией, расположена на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000018:4752.

Планировочные решения земельного участка выполнены в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № РФ-38-3-03-0-00-2020-6335 от 08.09.2020 г.

Строительство объекта предусмотрено в три этапа:

Первый этап: блок-секции №№ 1, 5, подземная автостоянка, КТПН. В настоящее время первый этап завершен – объекты введены в эксплуатацию. На территории выполнен комплекс благоустройства, предусмотренный возле б/с №№ 1, 5 – озеленение, площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, автопарковки (в том числе, благоустройство для остальных этапов I очереди строительства).

Второй этап: блок-секции №№ 2, 3.

Третий этап: блок-секции №№ 4, 7, 8.

Генеральный план третьего этапа строительства предусматривает: жилой дом 4 (17 этажей); жилой дом 7 (11 этажей); жилой дом 8 (17 этажей); проезды, площадки, элементы благоустройства.

Ввод в эксплуатацию будет осуществляться по мере готовности блок-секций с учетом выполнения благоустройства на примыкающих к ним участках.

Площадка для выгула собак определена первым этапом строительства, который утвержден и введен в эксплуатацию.

Для размещения элементов благоустройства используется:

- земельный участок с кадастровым номером 38:36:000018:23585 согласно Распоряжению заместителя мэра – председателя КУМИ администрации г. Иркутска №504-02-1146/21 от 30.04.2021 г.;

- часть земельного участка с кадастровым номером 38:36:000018:24265 согласно Распоряжению заместителя мэра – председателя КУМИ администрации г. Иркутска №504-02-1147/21 от 30.04.2021 г.

Технико-экономические показатели земельного участка

I очереди строительства:

Площадь земельного участка I очереди строительства в границах отвода (к.н. 38:36:000018:4752) – 16882,00 м².

Площадь благоустраиваемой территории (земельный участок с к.н. 38:36:000018:23585) – 1007,00 м².

Площадь благоустраиваемой территории (часть земельного участка с к.н. 38:36:000018:24265) – 5522,00 м².

Площадь в границах проектирования I очереди строительства – 23411,00 м² (100%), в том числе:

площадь застройки – 4390,37 м² (18,75%),
 площадь покрытий – 12775,53 м² (54,50%),
 площадь озеленения – 6245,10 м² (26,75%).

Технико-экономические показатели земельного участка

третьего этапа строительства:

Площадь земельного участка третьего этапа строительства в границах отвода – 4180,00 м², в том числе:

площадь застройки – 1594,25 м²,
 площадь дорожного покрытия – 1217,00 м²,
 площадь тротуарного покрытия (в том числе площадки) – 788,00 м²,
 площадь озеленения – 580,75 м².

Площадь в границах проектирования третьего этапа строительства (с учетом благоустраиваемой территории) – 10709,00 м², в том числе:

площадь застройки – 1594,25 м²,
 площадь дорожного покрытия – 5425,00 м²,
 площадь тротуарного покрытия (в том числе площадки) – 838,00 м²,
 площадь озеленения – 2851,75 м².

Проектные величины площадок предусмотрены не менее нормативных (3,5 м² на 1 жителя). Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами благоустройства (автостоянки, детские площадки, площадки для отдыха и спортивные площадки) определены в соответствии «ПЗЗ части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск» с изменениями, принятыми решением Думы г. Иркутска от 29.09.2020 г. №№007-20-017164/0.

На участках, предоставленных КУМИ г. Иркутска для использования ООО «СЗ Регионжилстрой», размещены элементы благоустройства территории, в том числе малые архитектурные формы (детские игровые комплексы, песочница, скамьи, урны) и элементы озеленения (газоны, кусты, деревья).

На участке с к.н. 38:36:000018:24265 предусмотрено озеленение, укрепление откоса с применением георешетки и устройство проезда.

Участок с к.н. 38:36:000018:23585 с площадкой для игр детей полностью озеленяется путем устройства газона обыкновенного (растительный грунт h=0,2 м, посев трав 0,02 кг/м²), посадки деревьев и кустарников.

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

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка».

1. Уточнены ТЭП в границах проектирования с учетом земельного участка с к.н. 38:36:000018:23585 и части земельного участка с к.н. 38:36:000018:24265, предоставленных для благоустройства.

2. Откорректирована Ведомость площадок на листе 2.

3. Дополнены сведения об укрепленном откосе.

4. Откорректировано размещение парковочных мест для МГН с учетом обеспечения требуемой ширины проезда, в т.ч. и для пожарной техники в соответствии п. 8.6 СП 4.13130.2013, п. 11.5 СП 42.13330.2011.

5. Площадка для игр детей отделена газоном от проездов и гостевых стоянок в соответствии п. 3 ст. 56 Решения Думы г. Иркутска N 004-20-560950/8 от 25.12.2008 г. «О Правилах благоустройства территории города Иркутска», согласно п. 10 ГПЗУ № РФ-38-3-03-0-00-2020-6335 от 08.09.2020 г.

IV. Выводы по результатам рассмотрения

Проектная документация «Группа жилых домов с нежилыми помещениями, объектами соцкультбыта, подземными автостоянками, трансформаторной подстанцией расположенная по ул. Сарафановская в Куйбышевском районе г. Иркутска» I очередь строительства. Третий этап, в представленном объеме, соответствует требованиям технических регламентов, в части внесенных изменений.

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

Эксперты:

По разделу «Схема планировочной организации земельного участка»

Наталья Владиславовна Шерстова
аттестат № МС-Э-4-2-6830
от 20.04.2016 до 20.04.2022
по направлению: 2.1. Объемно-
планировочные, архитектурные и
конструктивные решения,
планировочная организация земельного
участка, организация строительства