

Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

54-2-1-2-022898-2023

Дата присвоения номера: 02.05.2023 12:35:37

Дата утверждения заключения экспертизы 02.05.2023



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ"

"УТВЕРЖДАЮ"
Директор ООО «Эксперт-Проект»
Суховеев Сергей Иванович

Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

Множкквартирные многоэтажные жилые дома с помещениями обслуживания жилой застройки, трансформаторные подстанции по ул. Декоративный питомник в Калининском районе г. Новосибирска Множкквартирный многоэтажный жилой дом № 904 с помещениями обслуживания жилой застройки – 7 этаж

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-ПРОЕКТ"

ОГРН: 1135476088340

ИНН: 5405475756

КПП: 540501001

Место нахождения и адрес: Новосибирская область, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛИЦА ШЕВЧЕНКО, ДОМ 4, ОФИС 414

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭНЕРГОСТРОЙ"

ОГРН: 1185476100039

ИНН: 5410077581

КПП: 541001001

Место нахождения и адрес: Новосибирская область, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛИЦА ТЮЛЕНИНА, ДОМ 26, ОФИС 215

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Заявление на проведение негосударственной экспертизы от 21.04.2023 № б/н, Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Энергострой»

2. Договор на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 25.04.2023 № 1662-ПЭ, Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-Проект», Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Энергострой»

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. Справка о внесении изменений в проектную документацию от 24.04.2023 № б/н, Главный инженер проекта ООО ПКБ "Энергомонтаж" Потеряев А.С.

2. Проектная документация (2 документ(ов) - 2 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 "Многokвартирные многоэтажные жилые дома с помещениями обслуживания жилой застройки, трансформаторные подстанции по ул. Декоративный питомник г. Новосибирска. Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 904 с помещениями обслуживания жилой застройки – 7 этап" от 17.02.2023 № 54-2-1-3-007383-2023

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: Многоквартирные многоэтажные жилые дома с помещениями обслуживания жилой застройки, трансформаторные подстанции по ул. Декоративный питомник в Калининском районе г. Новосибирска Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 904 с помещениями обслуживания жилой застройки – 7 этап

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

Россия, Новосибирская область, г Новосибирск, ул Декоративный Питомник.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение:

Многоквартирный жилой дом, помещения общественного назначения, трансформаторная подстанция

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Этажность	эт.	13
Количество этажей	эт.	14
Площадь застройки	м2	988,0
Общая площадь здания	м2	10354,6
Строительный объем	м3	32502,0
Строительный объем выше отметки 0,000	м3	30675,0
Строительный объем ниже отметки 0,000	м3	1827,0
Жилая площадь	м2	3353,0
Общая площадь квартир (с учетом площади лоджий с коэф. 0,5)	м2	6351,6
Общая площадь квартир (без коэф.)	м2	6805,1
Площадь квартир без учета площади летних помещений	м2	5898,1
Общая площадь помещений общественного назначения	м2	158,2
Площадь торговых помещений магазина	м2	68,3
Полезная площадь	м2	137,8
Расчетная площадь	м2	120,8
Общее количество квартир	шт.	100

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: IV

Геологические условия: II

Ветровой район: III

Снеговой район: III

Сейсмическая активность (баллов): 6

Дополнительные сведения о природных и техногенных условиях территории отсутствуют.

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

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО "ЭНЕРГОМОНТАЖ"

ОГРН: 1155476031820

ИНН: 5410033979

КПП: 541001001

Место нахождения и адрес: Новосибирская область, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛИЦА ТЮЛЕНИНА, ДОМ 26, ОФИС 310

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации типовой проектной документации

Использование типовой проектной документации при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на проектирование (приложение № 1 к договору от 01.09.2022 № 22/904) от 29.08.2022 № б/н, ООО СЗ «Энергострой»

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

1. Градостроительный план земельного участка от 15.12.2021 № РФ-54-2-03-0-00-2021-1451, Департамент строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска

2. Градостроительный план земельного участка от 28.02.2023 № РФ-54-2-03-0-00-2023-0192, Департамент строительства и архитектуры мэрии г. Новосибирска

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

1. Предварительные технические условия для технологического присоединения к электрическим сетям от 11.04.2023 № ЭР-1663, ООО «Энергоресурс»

2. Условия подключения к тепловым сетям № 314 от 28.12.2022, (Корректировка условий подключения) от 11.04.2023 № 314/1, ООО «Энергоресурс»

3. Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения от 17.04.2023 № 5-11218, МУП г. Новосибирска «Горводоканал»

4. Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения от 17.04.2023 № 5-11218/1, МУП г. Новосибирска «Горводоканал»

5. Технические условия и требования (изм. ТУ-Л-1239/20 от 20.11.2020, изм. ТУ-Л-1965/22 от 18.02.2022) на отвод и подключение поверхностных ливневых стоков с территории земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:44489 от 13.03.2023 № ТУ-Л-2558/23, МП «МЕТРО МиР»

6. Технические условия на предоставление услуг широкополосного доступа и телефонии (взамен ТУ № 01/05/129353/22 от 14.11.2022) на предоставление комплекса услуг связи от 13.03.2023 № 01/17/5017/23, ПАО «Ростелеком»

7. Технические условия и требования на присоединение земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:44489 к автомобильным дорогам местного значения от 10.04.2023 № 24/01-17/03906-ТУ-36, Департамент транспорта и дорожно-благоустроительного комплекса мэрии г. Новосибирска

8. Технические условия на диспетчеризацию лифтов от 18.10.2022 № 142, ООО «ЛифтСервис»

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

54:35:000000:44489

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

Застройщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭНЕРГОСТРОЙ"

ОГРН: 1185476100039

ИНН: 5410077581

КПП: 541001001

Место нахождения и адрес: Новосибирская область, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛИЦА ТЮЛЕНИНА, ДОМ 26, ОФИС 215

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 1 - 022_04-904-ПЗ (экспертиза по ИЗМ. 1) (1).pdf	pdf	327db9fd	022/04 – 904 – ПЗ Раздел 1 «Пояснительная записка»
	Раздел 1 - 022_04-904-ПЗ (экспертиза по ИЗМ. 1) (1).pdf.sig	sig	1e054757	
Схема планировочной организации земельного участка				
1	Раздел 2 - 022_04-904-ПЗУ (изм. 1 от 11.04.2023).pdf	pdf	d5dbf36d	022/04 – 904 – ПЗУ Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»
	Раздел 2 - 022_04-904-ПЗУ (изм. 1 от 11.04.2023).pdf.sig	sig	9a07606f	

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 объемно-планировочных, архитектурных и конструктивных решений, планировочной организации земельного участка, организации строительства

Корректировкой раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» предусмотрено:

- включение в текстовую часть раздела обоснования размещения объекта в приаэродромной зоне аэродрома «Гвардейский»;
- внесение изменений в соответствии с вновь полученным градостроительным планом земельного участка от 28.02.2023 № РФ-54-2-03-0-00-2023-0192;
- изменение наименования объекта капитального строительства;
- изменение конфигурации и площади участка 5-го этапа строительства;
- включение в графическую часть раздела листа «Схема застройки М 1:1000»;
- внесение изменений в ведомость тротуаров, дорожек и площадок.

В результате корректировки проектных решений изменились технико-экономические показатели земельного участка.

Земельный участок находится в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4) и является частью комплексной жилой застройки. Участок граничит: с севера – территория продолжения комплексной жилой застройки; с востока – многоэтажная застройка, индивидуальные жилые дома по ул. Декоративный питомник, перспективная дорога; с юга – свободная от застройки территория; с запада – зеленая зона, далее индивидуальные жилые дома.

Земельный участок находится: полностью – в приаэродромной территории аэропорта Толмачево (30 км от КТА); частично – в охранной зоне инженерных коммуникаций № 54:00-6.35, охранных зонах транспорта № 54:00-6.475, № 54:00-6.476, № 54:00-6.478, № 54:00-6.11354. С восточной стороны на расстоянии более 20 м расположена существующая газовая котельная, санитарно-защитная зона которой не пересекает границ земельного участка.

Жилая застройка участка планируется в несколько этапов.

Строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома № 904 с помещениями обслуживания жилой застройки (далее – магазины) является 7-м этапом строительства застройки земельного участка.

Рельеф участка спокойный, на участке застройки имеется древесная растительность.

Технико-экономические показатели земельного участка 7-го этапа строительства:

- площадь земельного участка, м² – 7912,0;
- площадь земельного участка в границах благоустройства, м² – 7912,0;
- площадь твердых покрытий м² – 2726,0;
- площадь озеленения и площадок, м² – 4198,0.

Планировочная организация территории выполнена с соблюдением разрывов между проектируемыми объектами, с учетом регламентов градостроительного плана по размещению строений на участке и обеспечивает нормативную инсоляцию проектируемых территории и жилого дома (согласно представленным расчетам), и не оказывает негативного воздействия на окружающую застройку.

План организации рельефа выполнен в проектных горизонталях сечением через 0,1 м с увязкой с существующими отметками примыкающих территорий и организацией отвода поверхностных стоков.

Выезды (въезды) на земельный участок планируются с проездов предшествующих этапов застройки, которые является частью дорожной сети комплексной жилой застройки.

На участке запроектированы оборудованные малыми формами площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослых, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения, площади которых

соответствуют Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска. На участке предусмотрено наружное освещение, запроектированы подъезды к дому и тротуары с твердым покрытием.

Расчетное количество машино-мест для жителей проектируемого дома и для встроенных магазинов размещено на открытых автостоянках в границах участка.

3.1.2.2. В части санитарно-эпидемиологической безопасности

Корректировкой предусмотрено изменение проектных решений планировочной организации земельного участка объекта капитального строительства с соблюдением санитарно-эпидемиологических требований.

Согласно результатов лабораторных исследований подтверждена пригодность отведенного земельного участка под строительство без ограничений по радиационному фактору, санитарно-химическим, микробиологическим, паразитологическим показателям.

Проектируемый объект не оказывает негативного воздействия на окружающую застройку. Разрывы от открытых автостоянок до окон жилого дома и придомовых площадок соответствуют нормативным. Площадка контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов запроектирована на расстоянии более 20 м от окон жилых домов и дворовых площадок, трансформаторная подстанция расположена на расстоянии более 10 м от окон жилых домов.

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-геологические 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

Проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование и требованиям технических регламентов, совместима с частью проектной документации и (или) результатами инженерных изысканий, в которые изменения не вносились.

При проведении экспертизы проектной документации осуществлялась оценка ее соответствия требованиям, указанным в части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации и действовавшим на дату выдачи градостроительного плана земельного участка, на основании которого была подготовлена проектная документация 15.12.2021.

V. Общие выводы

Проектная документация «Многоквартирные многоэтажные жилые дома с помещениями обслуживания жилой застройки, трансформаторные подстанции по ул. Декоративный питомник в Калининском районе г. Новосибирска Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 904 с помещениями обслуживания жилой застройки – 7 этап» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

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

1) Плетнев Юрий Анатольевич

Направление деятельности: 2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-23-2-5682

Дата выдачи квалификационного аттестата: 24.04.2015

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 24.04.2024

2) Ковальчук Юрий Иванович

Направление деятельности: 9. Санитарно-эпидемиологическая безопасность

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-2-9-13252

Дата выдачи квалификационного аттестата: 29.01.2020

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 29.01.2030

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 15F572200C2AE5890467E2725B
0172B6B

Владелец СУХОВЕЕВ СЕРГЕЙ ИВАНОВИЧ

Действителен с 28.06.2022 по 28.09.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3DCE5D008DAFDEB84A93DD41
B45ED3C9

Владелец Плетнев Юрий Анатольевич

Действителен с 17.01.2023 по 23.01.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1FA4E870079AF3988468B05A6
CC13C4A5

Владелец Ковальчук Юрий Иванович

Действителен с 28.12.2022 по 28.12.2023