

## Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

70-2-1-2-020113-2023

Дата присвоения номера: 19.04.2023 06:59:12

Дата утверждения заключения экспертизы 19.04.2023



### ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙЭКСПЕРТБЮРО"

"УТВЕРЖДАЮ"  
Директор  
Колесова Ольга Юрьевна

### Положительное заключение негосударственной экспертизы

#### Наименование объекта экспертизы:

Группа жилых зданий и отдельно стоящая автостоянка в квартале Парাপарк по ул. Енисейская, 35а в г. Томске.  
Жилое здание № 3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. 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 экспертизы**

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙЭКСПЕРТБЮРО"

**ОГРН:** 1137024001014

**ИНН:** 7024037669

**КПП:** 701701001

**Место нахождения и адрес:** Томская область, ГОРОД ТОМСК, ПЕРЕУЛОК БАЗАРНЫЙ, ДОМ 12, ПОМЕЩЕНИЕ 1001

### **1.2. Сведения о заявителе**

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРАПАРК"

**ОГРН:** 1167031057775

**ИНН:** 7017399788

**КПП:** 701701001

**Место нахождения и адрес:** Томская область, ГОРОД ТОМСК, ПРОСПЕКТ КИРОВА, ДОМ 58/СТР. 7, ПОМЕЩ. 1012

### **1.3. Основания для проведения экспертизы**

1. Заявление о проведении негосударственной экспертизы от 14.02.2023 № б/н, ООО СЗ «Парапарк».
2. Договор на оказание услуг по экспертизе от 16.02.2023 № 498к/23, между ООО «СтройЭкспертБюро» и ООО СЗ «Парапарк».

### **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 экспертизы**

1. Проектная документация (4 документ(ов) - 8 файл(ов))

### **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**

1. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Группа жилых зданий и отдельно стоящая автостоянка в квартале Парапарк по ул. Енисейская, 35а в г. Томске. Жилое здание № 3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями" от 22.08.2022 № 70-2-1-3-059926-2022

## **II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения 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:** Жилое здание № 3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

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

Томская область, Город Томск, Улица Енисейская, 35А.

#### **2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства**

**Функциональное назначение:**

Жилое здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

**2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства**

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Этажность	этажей	1, 9
Количество этажей	этажей	1, 9
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1563,27
Площадь жилого здания	м <sup>2</sup>	9891,04
Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	6240,16
Площадь квартир	м <sup>2</sup>	5901,22
Количество квартир, всего	штук	150
Количество однокомнатных квартир	штук	67
Количество двухкомнатных квартир	штук	83
Общая площадь встроенно-пристроенного помещений административного назначения (офисов)	м <sup>2</sup>	670,91
Полезная площадь офисов	м <sup>2</sup>	622,74
Расчетная площадь офисов	м <sup>2</sup>	567,89
Строительный объем, всего	м <sup>3</sup>	34200,05
Строительный объем ниже отм. 0,000 м	м <sup>3</sup>	2627,56
Строительный объем выше отм. 0,000 м	м <sup>3</sup>	31572,49
Расчетное количество сотрудников в офисах	человек	53
Общая продолжительность строительства	месяцев	18

**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: I, IV

Геологические условия: II

Ветровой район: III

Снеговой район: IV

Сейсмическая активность (баллов): 6

Сведения о природных и техногенных условиях территории обозначены в положительном заключении ООО «СтройЭкспертБюро» от 22.08.2022 № 70-2-1-3-059926-2022.

**2.5. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию****Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТП"**ОГРН:** 1197031058553**ИНН:** 7017461115**КПП:** 701701001

**Место нахождения и адрес:** Томская область, ГОРОД ТОМСК, УЛИЦА ЕЛИЗАРОВЫХ, ДОМ 17/3/СТРОЕНИЕ 1, КОМНАТА 1

## **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. Техническое задание на корректировку проектной документации от 19.01.2023 № б/н, ООО СЗ «Парапарк».

## **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 (площадь 44126 м<sup>2</sup>) от 02.03.2022 № RU70321000-000000000008616, ДАиГ администрации г. Томска.

2. Градостроительный план земельного участка (площадь 5054 м<sup>2</sup>) от 06.10.2022 № RU70321000-000000000008908, ДАиГ администрации г. Томска.

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

1. Технические условия на водоснабжение и водоотведение от 25.05.2021 № 363, ООО «Томскводоканал».

2. Письмо о продлении технических условий на водоснабжение и водоотведение от 27.05.2022 № 07-1896, ООО «Томскводоканал».

3. Технические условия на водоснабжение и водоотведение (смена заявителя) от 30.05.2022 № 286, ООО «Томскводоканал».

4. Технические условия на радификацию объекта по ул. Енисейской, 37/3 от 15.10.2021 № Д 29\42, ПАО «Ростелеком».

5. Технические условия на радификацию от 16.06.2021 № Д 29\23, ПАО «Ростелеком».

6. Технические условия для присоединения к электрическим сетям объекта по ул. Енисейской, 37/3 от 01.12.2021 № 64/0112/2021, ООО «ИнвестГрадСтрой».

7. Письмо о предоставлении информации о параметрах теплоносителя от 31.03.2022 № 309/ТРТС/ПС/630, ИНТЕР ПАО «Томск РТС».

8. Условия подключения к системе теплоснабжения от 20.06.2022 № 655/ТРТС/ПС/1184, ИНТЕР ПАО «Томск РТС».

9. Технические условия подключения к системе теплоснабжения от 28.04.2022 № 424/ТРТС/ПС/819, ИНТЕР ПАО «Томск РТС».

10. Технические условия на телефонизацию от 15.06.2021 № 25-08/2665, ПАО «Ростелеком».

11. Технические условия на телефонизацию объекта по ул. Енисейской, 37/3 от 20.10.2021 № 25-08/2691, ПАО «Ростелеком».

12. Технические условия на телефонизацию (продление) от 31.05.2022 № 01/05/48027/22, ПАО «Ростелеком».

13. Технические условия на диспетчеризацию объекта по ул. Енисейской, 37/3 от 17.02.2022 № 67, ООО «Томская лифтовая компания».

14. Технические условия на благоустройство и проектирование системы отвода поверхностных вод от 05.07.2021 № 2237-ю, ДДДиБ администрации г. Томска.

15. Технические условия на благоустройство и проектирование системы отвода поверхностных вод объекта по ул. Енисейской, 37/3 от 10.06.2022 № 13/1369-ю, ДДДиБ администрации г. Томска.

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

70:21:0200018:5965, 70:21:0200018:5969

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

### Застройщик:

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРАПАРК"

**ОГРН:** 1167031057775

**ИНН:** 7017399788

**КПП:** 701701001

**Место нахождения и адрес:** Томская область, ГОРОД ТОМСК, ПРОСПЕКТ КИРОВА, ДОМ 58/СТР. 7, ПОМЕЩ. 1012

### Технический заказчик:

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРАПАРК"

**ОГРН:** 1167031057775

**ИНН:** 7017399788

**КПП:** 701701001

**Место нахождения и адрес:** Томская область, ГОРОД ТОМСК, ПРОСПЕКТ КИРОВА, ДОМ 58/СТР. 7, ПОМЕЩ. 1012

## 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
<b>Пояснительная записка</b>				
1	2021-289-ПЗ.pdf	pdf	b1954dc0	2021-289-ПЗ от 01.02.2023 Группа жилых зданий и отдельно стоящая автостоянка в квартале Парапарк по ул. Енисейская, 35а в г. Томске. Жилое здание № 3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Корректировка. Раздел 1. Пояснительная записка
	2021-289-ПЗ.pdf.sig	sig	af565c4f	
	2021-289-ПЗ-ИУЛ.pdf	pdf	119fa37f	
	2021-289-ПЗ-ИУЛ.pdf.sig	sig	1926200d	
<b>Схема планировочной организации земельного участка</b>				
1	2021-289-ПЗУ.pdf	pdf	8d943692	2021-289-ПЗУ от 01.02.2023 Группа жилых зданий и отдельно стоящая автостоянка в квартале Парапарк по ул. Енисейская, 35а в г. Томске. Жилое здание № 3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Корректировка. Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
	2021-289-ПЗУ.pdf.sig	sig	b13f8210	
	2021-289-ПЗУ-ИУЛ.pdf	pdf	480fa967	
	2021-289-ПЗУ-ИУЛ.pdf.sig	sig	339b84a1	
<b>Конструктивные и объемно-планировочные решения</b>				
1	2021-289-КР.pdf	pdf	0665e002	2021-289-КР от 01.02.2023 Группа жилых зданий и отдельно стоящая автостоянка в квартале Парапарк по ул. Енисейская, 35а в г. Томске. Жилое здание № 3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Корректировка. Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения
	2021-289-КР.pdf.sig	sig	e320c076	
	2021-289-КР-ИУЛ.pdf	pdf	84951730	
	2021-289-КР-ИУЛ.pdf.sig	sig	1f200a15	
<b>Перечень мероприятий по охране окружающей среды</b>				
1	2021-289-ООС-ИУЛ.docx.pdf	pdf	9e54356f	2021-289-ООС от 01.02.2023 Группа жилых зданий и отдельно стоящая автостоянка в квартале Парапарк по ул. Енисейская, 35а в г. Томске. Жилое здание № 3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Корректировка. Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды
	2021-289-ООС-ИУЛ.docx.pdf.sig	sig	6d3982f8	
	2021-289-ООС.pdf	pdf	0d4ae837	
	2021-289-ООС.pdf.sig	sig	a56dc74c	

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

#### 3.1.2.1. В части схем планировочной организации земельных участков

Документация по планировке территории

Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 70:21:0200018:5965 площадью 44126 м<sup>2</sup> от 02.03.2022 № RU70321000-0000000000008616, подготовленный ДАиГ администрации г. Томска на основании заявления ООО СЗ «ПараПарк».

Выписка из ЕГРН от 05.09.2022 № КУВИ-999/2022-1052501 об основных характеристиках объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером 70:21:0200018:5965 площадью 44126+/-74 м<sup>2</sup> расположен по адресу: Томская область, город Томск, ул. Енисейская, 35а; вид права – собственность; правообладатель – ООО СЗ «ПараПарк».

Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» по Томской области от 12.04.2022 № 01-22/3582 об объекте недвижимости (земельном участке) с кадастровым номером 70:21:0200018:5965.

Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 70:21:0200018:5969 площадью 5054 м<sup>2</sup> от 06.10.2022 № RU70321000-0000000000008908, подготовленный ДАиГ администрации г. Томска на основании заявления ООО СЗ «ПараПарк».

Выписка из ЕГРН от 08.02.2022 об основных характеристиках объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером 70:21:0200018:5969 площадью 5054+/-25 м<sup>2</sup> расположен по адресу: Томская область, город Томск, ул. Енисейская, 35и; вид права – собственность; правообладатель – ООО СЗ «ПараПарк».

Выписка из ЕГРН от 30.12.2020 об основных характеристиках объекта недвижимости: 2-этажное нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0200018:669 площадью 440,7 м<sup>2</sup> по адресу: г. Томск, ул. Енисейская, 37/2; вид права – собственность; правообладатель – ООО «АТ-Логистик».

Выписка из ЕГРН от 20.02.2023 № КУВИ-999/2023-202220 об основных характеристиках объекта недвижимости: сооружение газопровод высокого давления по пр. Комсомольскому, 62г протяженностью 1562 м; кадастровый номер 70:21:0200018:5373; вид права – собственность; правообладатель – МО «Город Томск».

Решение МБУ «Городской центр инвентаризации и учета» от 22.11.2021 № 2245 о присвоении адреса земельному участку: г. Томск, ул. Енисейская, 37в при условии перераспределения земельных участков 70:21:0200018:5927; 70:21:0200018:5468; 70:21:0200018:370; 70:21:0200018:5470; 70:21:0200018:195; 70:21:0200018:192.

Решение МБУ «Городской центр инвентаризации и учета» от 22.11.2021 № 2246 о присвоении адреса земельному участку: г. Томск, ул. Енисейская, 37 при условии перераспределения земельных участков 70:21:0200018:5927; 70:21:0200018:5468; 70:21:0200018:370; 70:21:0200018:5470; 70:21:0200018:195; 70:21:0200018:192.

Решение МБУ «Городской центр инвентаризации и учета» от 22.11.2021 № 2248 о присвоении адреса земельному участку: г. Томск, ул. Енисейская, 35и при условии перераспределения земельных участков 70:21:0200018:5927; 70:21:0200018:5468; 70:21:0200018:370; 70:21:0200018:5470; 70:21:0200018:195; 70:21:0200018:192.

Решение МБУ «Городской центр инвентаризации и учета» от 22.11.2021 № письмо ООО СЗ2249 о присвоении адреса земельному участку: г. Томск, ул. Енисейская, 37/3 при условии перераспределения земельных участков 70:21:0200018:5927; 70:21:0200018:5468; 70:21:0200018:370; 70:21:0200018:5470; 70:21:0200018:195; 70:21:0200018:192.

Решение МБУ «Городской центр инвентаризации и учета» от 22.11.2021 № 2247 о присвоении адреса земельному участку: г. Томск, ул. Енисейская, 35а при условии перераспределения земельных участков 70:21:0200018:5927; 70:21:0200018:5468; 70:21:0200018:370; 70:21:0200018:5470; 70:21:0200018:195; 70:21:0200018:192.

Письмо ООО СЗ «ПараПарк» от 04.10.2021 № 2021 в адрес ООО «СТП» о смене наименования.

Письмо филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Томской области 12.04.2022 №01-2213582 с указанием частей, установленных на земельном участке по адресу: г. Томск, ул. Енисейская, 35а с кадастровым номером 70:21:0200018:5965.

Письмо комитета по охране объектов культурного наследия Томской области от 08.09.2022 № 48-01-2282 о предоставлении информации.

Письмо ИНТЕР РАО «ТомскРТС» от 2004.2022 № ТГ/1/241, согласно которому земельный участок по ул. Енисейской, 35а не входит в границы установленной СЗЗ СП ГРЭС-2 АО «Томская генерация».

Решение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 30.12.2021 № 449-РСЗЗ об установлении санитарно-защитной зоны для Структурного подразделения ГРЭС-2 АО «Томская генерация».

Решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Томской области от 20.05.2022 № 109 об установлении СЗЗ для промышленной территории МБУ «ТомскСАХ» и УМП «Спецавтохозяйство г. Томска».

Решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Томской области от 15.12.2022 № 130 об установлении Санитарно-защитной зоны Томского городского унитарного предприятия «Трамвайно-троллейбусное управление».

Письмо Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Томской области от 11.05.2022 № 70-00-11/05-1538-2022 об утвержденных СЗЗ на земельном участке с кадастровым номером 70:21:02300018:5965 по ул. Енисейской, 35а.

РД на перенос трассы КЛ-10кВ (ш. 0310-ЭС).

Письмо о согласовании проекта теплоснабжения от 13.07.2022 № ТРТС/ПС/1366. ИНТЕР РАО «Томск РТС».

Письмо ООО СЗ «ПараПарк» от 17.05.2022 № 71 в адрес ООО «СТП» о согласовании сноса зеленых насаждений.

Письмо ООО СЗ «ПараПарк» от 03.06.2022 № 83 в адрес ООО «СТП» о согласовании схемы сноса и демонтажа нежилых строений, расположенных в границах земельных участков по ул. Енисейской, 35а и ул. Енисейской, 35и.

Письмо ГУ МЧС России по Томской области от 23.12.2021 № ИВ-243-6356 о предоставлении информации.

Письмо ООО «ИнвестГрадСтрой» от 12.04.2022 № И-83 о разработке РД на внешнее электроснабжение объекта по ул. Енисейской, 37/3.

Письмо ООО СЗ «ПараПарк» от 25.04.2022 № 53 в адрес ООО «СТП» о планируемом демонтаже водонасосной станции и питающей её скважины, расположенных на земельном участке по ул. Енисейской, 35и.

#### РАЗДЕЛ 1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проектной документацией предусматривается строительство многоэтажного жилого здания № 3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

Участок проектирования расположен в Советском районе г. Томска по ул. Енисейской, 35а. В границах отведенного земельного участка, на бывшей территории завода Сибэлектромотор, предполагается строительство группы жилых зданий и отдельно стоящей многоуровневой автостоянки в квартале Парапарк.

Застройка земельного участка предполагается в следующей последовательности:

- 1 этап – жилое здание № 3;
- 2 этап – жилое здание № 2;
- 3 этап – многоуровневая автостоянка на 300 машино-мест;
- 4 этап – жилое здание № 1;
- 5 этап – жилое здание № 4;
- 6 этап – жилое здание № 5 со встроенно-пристроенным детским садом на 40 мест.

По проектной документации и результатам инженерных изысканий «Группа жилых зданий и отдельно стоящая автостоянка в квартале Парапарк по ул. Енисейская, 35а в г. Томске. Жилое здание № 3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями» ООО «СтройЭкспертБюро» выдано положительное заключение от 22.08.2022 № 70-2-1-3-059926-2022.

На рассмотрение представлена корректировка ранее разработанной проектной документации, выполненная на основании технического задания от 19.01.2023.

Согласно Справке ГИПа с описанием внесенных изменений, представленной 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), изменения внесены в следующие разделы:

- раздел 1 «Пояснительная записка»;
- раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»;
- раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»;
- раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды».

В остальные разделы проектной документации внесение изменений не предусмотрено.

В разделе 1 «Пояснительная записка» актуализировано СРО ООО «СТП», добавлено техническое задание на корректировку проектной документации.

В состав приложений к ПЗ дополнительно включены:

- градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 70:21:0200018:5969 площадью 5054 м<sup>2</sup> от 06.10.2022 № RU70321000-0000000000008908;
- выписки из ЕГРН об объектах недвижимости (нежилое здание, газопровод);

- решение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 30.12.2021 № 449-РСЗЗ об установлении санитарно-защитной зоны для Структурного подразделения ГРЭС-2 АО «Томская генерация»;

- решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Томской области от 15.12.2022 № 130 об установлении санитарно-защитной зоны Томского городского унитарного предприятия «Трамвайно-троллейбусное управление»;

- письмо ООО СЗ «ПараПарк» о смене наименования;

- решения МБУ «Городской центр инвентаризации и учета» о присвоении новых адресов пяти земельным участкам;

- обновленные технические условия на подключение к сетям инженерного обеспечения.

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

Корректировкой проектной документации по данному разделу предусмотрено внесение следующих изменений.

В ранее рассмотренной проектной документации, по которой выдано положительное заключение экспертизы, для существующих объектов показаны СЗЗ в соответствии с СанПиН 2.1.1/2.1.1.1200-03, то есть нормативные (ориентировочные) СЗЗ, которые не отражены в градостроительном плане земельного участка.

Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (в ред. ПП РФ от 03.03.2022 № 286) утверждены «Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Так как для существующих объектов, расположенных на юго-востоке от участка проектирования, СЗЗ не установлена, в текстовой и графической частях исключена информация о границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) существующих предприятий IV и V классов опасности.

В границы землеотвода включен участок с кадастровым номером (к.н.) 70:21:0200018:5969 – представлен градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 70:21:0200018:5969 площадью 5054 м<sup>2</sup> от 06.10.2022 № RU70321000-0000000000008908, подготовленный ДАиГ администрации г. Томска на основании заявления ООО СЗ «ПараПарк», являющегося собственником данного участка.

Изменена информация о границах СЗЗ Томского ГУМП «ГТУ»: представлено решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Томской области от 15.12.2022 № 130 об установлении СЗЗ данного объекта. СЗЗ нанесена в графической части.

Вдоль западной границы весь участок с к.н. 70:21:0200018:5969 попадает в СЗЗ Томского ГУМП «Трамвайно-троллейбусное управление».

Представлено Решение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 30.12.2021 № 449-РСЗЗ об установлении санитарно-защитной зоны для Структурного подразделения ГРЭС-2 АО «Томская генерация».

Остальные проектные решения по данному разделу не изменились.

Технико-экономические показатели земельного участка:

Площадь в границах ГПЗУ – 49180,00 м<sup>2</sup>, в том числе:

- в границах ГПЗУ № RU70321000-0000000000008616 – 44126 м<sup>2</sup>;

- в границах ГПЗУ № RU70321000-0000000000008908 – 5054,00 м<sup>2</sup>.

Площадь застройки для всех шести этапов строительства – 9763,77 м<sup>2</sup>,

в том числе:

- 1 этап – 1563,27 м<sup>2</sup>;

- 2 этап – 343,00 м<sup>2</sup>;

- 3 этап (автостоянка) – 2052,00 м<sup>2</sup>;

- 4 этап – 2076,80 м<sup>2</sup>;

- 5 этап – 1993,00 м<sup>2</sup>;

- 6 этап – 1735,70 м<sup>2</sup>.

Процент застройки – 19,85%.

Площадь твердых покрытий – 28522,70 м<sup>2</sup>.

Площадь озеленения – 10794,13 м<sup>2</sup>



Процент озеленения – 21,95%.

Площадь площадок под размещение служебных зданий – 99,40 м<sup>2</sup>.

Баланс территории жилого здания № 3:

Площадь участка в границах ГПЗУ – 49180 м<sup>2</sup>.

Площадь в границах благоустройства – 17809,77 м<sup>2</sup>.

Площадь застройки жилого здания – 1563,27 м<sup>2</sup>.

Площадь твердых покрытий – 11768,90 м<sup>2</sup>.

Площадь озеленения – 4447,60 м<sup>2</sup>.

Площадь площадок для размещения служебных зданий – 99,40 м<sup>2</sup>.

### **3.1.2.2. В части конструктивных решений**

#### **РАЗДЕЛ 4 КОНСТРУКТИВНЫЕ И ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Корректировкой предусмотрено изменение конструктивных решений, предусмотренных ранее выпущенной проектной документацией, прошедшей экспертизу (положительное заключение ООО «СтройЭкспертБюро» № 70-2-1-3-059926-2022 от 22.08.2022).

Жилое здание запроектировано в панельном (сборные конструкции, выпускаемые ООО «ЗЖБИ Горный», г. Новосибирск) и монолитном исполнении. Здание П-образной формы в плане состоит из двух жилых 9-этажных секций 1.6, 1.7 и секции 1.8 с офисными помещениями.

Секции 1.6, 1.7 – панельные с монолитной подземной частью и первым этажом. Секция 1.8 – монолитная железобетонная. Конструктивная схема жилых блок-секций – перекрестно-стеновая, преимущественно с продольными несущими стенами с опиранием сборных плит перекрытий по двум сторонам.

Корректировка выполнена на основании замечаний и предложений подрядной организации.

В проектную документацию внесены следующие изменения.

1. На монтажной схеме перекрытий указано местоположение типовых плит, подлежащих резке по ширине.
2. Изменена схема армирования монолитных участков шириной до 400 мм, расположенных между сборными плитами перекрытий и у стен.
3. Добавлены связи перекрытия со стенами по осям В, Г, Д, Е, К, Л, М, П.

### **3.1.2.3. В части мероприятий по охране окружающей среды**

#### **РАЗДЕЛ 8 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

Корректировкой проектной документации по данному разделу предусмотрено внесение следующих изменений:

- исключена информация о границах санитарно-защитных зон предприятий IV классов опасности (автозаправка и подземный склад ГСМ) и предприятий V классов опасности, расположенных на смежных участках;
- изменение информации о границах санитарно-защитной зоны Томского ГУМП «Трамвайно-троллейбусное управление»;
- добавлена информация о санитарно-защитной зоне Структурного подразделения ГРЭС-2 АО «Томская генерация».

Остальные проектные решения по данному разделу изменению не подлежат.

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

#### **3.1.3.1. В части схем планировочной организации земельных участков**

Раздел 1 «Пояснительная записка»:

- внесены уточнения в Справку ГИПа;
- даны пояснения, что все письма и техусловия, связанные со сменой адреса, внесены в Приложения к разделу 1 по желанию Заказчика.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»:

- в общие сведения по объекту включена информация о ГПЗУ № RU70321000-0000000000008908;
- внесены уточнения в технико-экономические показатели земельного участка.

### **3.1.3.2. В части конструктивных решений**

- уточнен тип электродов для сварки арматуры;
- увеличена глубина опирания монолитного участка по оси Н в осях 1-5 на стены.

## **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.

#### **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**

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.

Дата, по состоянию на которую действовали требования, примененные в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации – 12.08.2022.

## **V. Общие выводы**

Проектная документация «Группа жилых зданий и отдельно стоящая автостоянка в квартале Парпарк по ул. Енисейская, 35а в г. Томске. Жилое здание №3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. 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 положительным заключением ООО «СтройЭкспертБюро» от 22.08.2022 № 70-2-1-3-059926-2022.

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

### **1) Салимон Елена Георгиевна**

Направление деятельности: 5. Схемы планировочной организации земельных участков

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-19-5-12027

Дата выдачи квалификационного аттестата: 15.05.2019

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 15.05.2029

### **2) Шилов Владимир Александрович**

Направление деятельности: 2.1.3. Конструктивные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-15-2-2714

Дата выдачи квалификационного аттестата: 11.04.2014

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 11.04.2029

### **3) Новак Елена Викторовна**

Направление деятельности: 2.4.1. Охрана окружающей среды

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-8-2-6949

Дата выдачи квалификационного аттестата: 10.05.2016

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 10.05.2027

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат	1CDDE3600A2AE019542E3EA8DF0C8456F
Владелец	Колесова Ольга Юрьевна
Действителен	с 27.05.2022 по 27.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат	1A46A00065AFC4AD429674727CE851D9
Владелец	Салимон Елена Георгиевна
Действителен	с 08.12.2022 по 13.12.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат	5445A00065AF32A9416BD6FE85E1256E
Владелец	Шилов Владимир Александрович
Действителен	с 08.12.2022 по 13.12.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат	BE49E0065AF5DA9499EBCAC40D1B0DF
Владелец	Новак Елена Викторовна
Действителен	с 08.12.2022 по 13.12.2023