

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ВОРОНЕЖСКИЙ ПРОЕКТНЫЙ
ИНСТИТУТ



«ВОРОНЕЖПРОЕКТ»

(АО «Воронежпроект»)



ул. Пушкинская, д.1, Воронеж, 394036

тел./факс (473) 253-04-11

E-mail: infoproekt@vprojekt.ru

ИНН/ КПП 3666025853/ 366601001

ОКПО 03982682

23.10.2023г. № 93

на № _____ от _____ г.

Генеральному директору
ООО Специализированный застройщик «Инстеп»
Е.В.Орюпину
Адрес: 394036, г. Воронеж,
ул. Пушкинская, д. 1, оф.513

по вопросу негосударственной экспертизы

Уважаемый Евгений Викторович!

В ответ на Ваше обращение по вопросу положительного заключения негосударственной экспертизы АО «Воронежпроект» № 36-2-1-2-047413-2023 от 14.08.2023г. на объект капитального строительства: «Группа многоэтажных жилых домов микрорайона «Бабяково. Новый квартал» в с. Новая Усмань, Новоусманского района Воронежской области. IV очередь строительства. Позиция 12» сообщаем следующее:

1. В проектную документацию внесены изменения:

Раздел ПЗ. Откорректированы технико-экономические показатели архитектурных решений. В связи с уточнением площади пристроенного нежилого помещения, пересчитан показатель площади общего имущества.

Раздел АР. В текстовой части уточнены технико-экономические показатели пристроенного нежилого помещения: общая площадь, строительный объем и площадь застройки. Откорректирована площадь общего имущества.

Раздел ПОС. Внесены корректировки в части стройгенплана в связи с изменением организации строительства (расположения временных проездов, количества башенных кранов, устройства площадок складирования и т.п.). В текстовой части внесены изменения в соответствии с корректировкой стройгенплана.

Раздел СП. Отражена информация о нумерации изменений в соответствующие разделы проектной документации.

2. Техничко-экономические показатели архитектурных решений читать в следующей редакции:

Секция N1

Количество квартир - 100 шт.

в том числе: 1-комнатных - 70 шт.

2-комнатных - 20 шт.

3-комнатных - 10 шт.

Жилая площадь квартир - 1791,40 м²

в том числе: 1-комнатных - 858,70 м²

2-комнатных - 535,30 м²

3-комнатных - 397,40 м²

Площадь квартир - 4351,90 м²

в том числе: 1-комнатных - 2378,50 м²

2-комнатных - 1145,50 м²

3-комнатных - 827,90 м²

Общая площадь квартир - 4599,90 м²

в том числе: 1-комнатных - 2519,30 м²

2-комнатных - 1212,00 м²

3-комнатных - 868,60 м²

Строительный объем - 22247,32 м³

в том числе: ниже отм. 0.000 - 1630,72 м³

Площадь застройки - 713,25 м²

Суммарная поэтажная площадь застройки наземной части здания (площадь 1-10, технического этажей) в габаритах наружных стен - 7263,56 м²

Площадь здания - 7265,85 м²*

в том числе:

- площадь этажей, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен (без тамбуров, проемов для лифтовых и других шахт, без пространства между лестничными маршами) - 6770,45 м2
 - площадь балконов и лоджий 1-10 этажей — 495,40 м2
- Этажность секции - 11 шт.**
Количество этажей - 12 шт.**
Площадь общего имущества - 2686,56 м2

Секция N2

- Количество квартир - 98 шт.
в том числе: 1-комнатных - 66 шт.
2-комнатных - 32 шт.
- Жилая площадь квартир - 1696,70 м2
в том числе: 1-комнатных - 851,20 м2
2-комнатных - 845,50 м2
- Площадь квартир - 4149,63 м2
в том числе: 1-комнатных - 2282,63 м2
2-комнатных - 1867,00 м2
- Общая площадь квартир - 4357,14 м2
в том числе: 1-комнатных - 2407,75 м2
2-комнатных - 1949,39 м2
- Строительный объем - 21476,76 м3
в том числе: ниже отм. 0.000 - 1583,94 м2
- Площадь застройки - 691,11 м2
- Суммарная поэтажная площадь застройки наземной части здания (площадь 1-10, технического этажей) в габаритах наружных стен - 7008,04 м2
- Площадь здания - 7023,37 м2*
в том числе:
- площадь этажей, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен (без тамбуров, проемов для лифтовых и других шахт, без пространства между лестничными маршами) — 6608,95 м2
 - площадь балконов и лоджий 1-10 этажей - 414,42 м2
- Этажность секции - 11 шт.**
Количество этажей - 12 шт.**
Площадь общего имущества - 2707,72 м2

Секция N3

- Количество квартир - 89 шт.
в том числе: 1-комнатных - 48 шт.
2-комнатных - 41 шт.
- Жилая площадь квартир - 1608,92 м2
в том числе: 1-комнатных - 556,32 м2
2-комнатных - 1052,60 м2
- Площадь квартир - 4152,46 м2
в том числе: 1-комнатных - 1805,05 м2
2-комнатных - 2347,41 м2
- Общая площадь квартир - 4385,07 м2
в том числе: 1-комнатных - 1896,66 м2
2-комнатных - 2488,41 м2
- Строительный объем - 21518,01 м3
в том числе: ниже отм. 0.000 - 1577,18 м2
- Площадь застройки - 693,18 м2
- Суммарная поэтажная площадь застройки наземной части здания (площадь 1-10, технического этажей) в габаритах наружных стен - 7025,09 м2
- Площадь здания - 7031,54 м2*
в том числе:
- площадь этажей, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен (без тамбуров, проемов для лифтовых и других шахт, без пространства между лестничными маршами) - 6566,72 м2
 - площадь балконов и лоджий 1-10 этажей - 464,82 м2
- Этажность секции - 11 шт.**
Количество этажей - 12 шт.**
Площадь общего имущества - 2683,68 м2

Всего (секции N1-3)

- Количество квартир - 287 шт.
в том числе: 1-комнатных - 184 шт.
2-комнатных - 93 шт.
3-комнатных - 10 шт.
- Жилая площадь квартир - 5097,02 м2
в том числе: 1-комнатных - 2266,22 м2
2-комнатных - 2433,40 м2
3-комнатных - 397,40 м2
- Площадь квартир - 12653,99 м2
в том числе: 1-комнатных - 6466,18 м2
2-комнатных - 5359,91 м2
3-комнатных - 827,90 м2

Общая площадь квартир - 13342,11 м²

в том числе: 1-комнатных - 6823,71 м²

2-комнатных - 5649,80 м²

3-комнатных - 868,60 м²

Строительный объем - 65242,09 м³

в том числе: ниже отм. 0.000 - 4791,84 м³

Площадь застройки - 2097,54 м²

Суммарная поэтажная площадь застройки наземной части здания (площадь 1-10, технического этажей) в габаритах наружных стен - 21296,69 м²

Площадь здания - 21320,76 м²*

в том числе:

- площадь этажей, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен (без тамбуров, проемов для лифтовых и других шахт, без пространства между лестничными маршами) - 19946,12 м²
- площадь балконов и лоджий 1-10 этажей - 1374,64 м²

Площадь общего имущества - 8077,96 м²

Пристроенное нежилое помещение

Общая площадь - 57,76 м²

Строительный объем - 182,52 м³

Площадь застройки - 60,84 м²

Площадь застройки дымовой трубы - 16,00 м²

*СП 54.13330.2022. Приложение А. А.1.1 - А.2.3. Приказ от 23 октября 2020 года № П/0393

** Этажность и количество этажей посчитано согласно СП 54.13330.2022. пункту А.1.7 При определении этажности многоквартирного жилого здания учитывают все надземные этажи, в том числе технические этажи, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. При определении количества этажей многоквартирного жилого здания учитывают все этажи, включая подземные, подвальный, цокольный, надземные, технические, мансардный.

Изменения, внесенные в проектную документацию, не затрагивают конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объекта капитального строительства.

Согласно «Информации» Минстроя России "О порядке подтверждения соответствия вносимых в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ" по этому поводу дано разъяснение, дословно выдержки из текста приводим ниже, важное подчеркнuto:

Проектная организация, осуществляющая Проектное сопровождение, дает подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 ГрК РФ (далее - Подтверждение), в случае, если изменения, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации (ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ) для строящихся или реконструируемых объектов капитального строительства (в том числе входящих в состав линейных объектов) одновременно:

1) не затрагивают несущие строительные конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы;

2) не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта;

3) соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий;

4) соответствуют установленной в решении о предоставлении бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений, принятом в отношении объекта капитального строительства государственной (муниципальной) собственности в установленном порядке, стоимости строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, осуществляемого за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Внесение изменений в проектную документацию на строительство или реконструкцию линейного объекта, помимо вышеуказанных требований, не должно влечь за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов.

Генеральный директор



А.А.Колобов