



Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

78-2-1-2-069525-2023

Дата присвоения номера: 17.11.2023 11:19:31
Дата утверждения заключения экспертизы: 17.11.2023



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕВСКИЙ ЭКСПЕРТ"

"УТВЕРЖДАЮ"
Генеральный директор
Мечкова Наталья Юрьевна

Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

«Многоквартирная жилая застройка», по адресу: Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303

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 "НЕВСКИЙ ЭКСПЕРТ"
ОГРН: 1147847123775
ИНН: 7842517184
КПП: 784201001
Адрес электронной почты: info@nevskyexpert.ru
Место нахождения и адрес: Санкт-Петербург, УЛИЦА НОВГОРОДСКАЯ, ДОМ 23/ЛИТЕР А, ПОМЕЩЕНИЕ 188Н

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР "СТРОЙЭКСПЕРТ"
ОГРН: 1057810218135
ИНН: 7802321259
КПП: 781101001
Место нахождения и адрес: Санкт-Петербург, УЛИЦА ПРОФЕССОРА КАЧАЛОВА, ДОМ 7/ЛИТЕР А, ЭТАЖ 10 ОФИС 1001

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Заявление о проведении повторной негосударственной экспертизы проектной документации от 09.11.2023 № 15/2/ВХ, ООО "Испытательный Центр "Стройэксперт"
2. Договор на оказание услуг по проведению повторной негосударственной экспертизы проектной документации по объекту: «Многokвартирная жилая застройка», по адресу: Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303 от 09.11.2023 № 09.11-1/НЭ, ООО "Невский эксперт"

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. Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам рассмотрения инженерных изысканий для проектирования и строительства объекта "Многokвартирная жилая застройка" по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303 от 01.11.2022 № 78-2-1-1-076996-2022, ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР "ЭКСПЕРТ"
2. Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам рассмотрения проектной документации по объекту "Многokвартирная жилая застройка" по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303 от 02.11.2022 № 78-2-1-2-077140-2022, ООО "Невский эксперт"
3. Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы по результатам рассмотрения проектной документации по объекту "Многokвартирная жилая застройка" по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303 от 13.12.2022 № 78-2-1-2-087746-2022, ООО "Невский эксперт"
4. Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы по результатам рассмотрения проектной документации по объекту "Многokвартирная жилая застройка" по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303 от 26.06.2023 № 78-2-1-2-036007-2023, ООО "Невский эксперт"
5. Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы по результатам рассмотрения проектной документации по объекту "Многokвартирная жилая застройка" по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303 от 24.08.2023 № 78-2-1-2-049892-2023, ООО "Невский эксперт"
6. Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы по результатам рассмотрения проектной документации по объекту "Многokвартирная жилая застройка" по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303 от 02.09.2023 № 78-2-1-2-052221-2023, ООО "Невский эксперт"
7. Градостроительный план земельного участка от 01.04.2022 № РФ-78-2-06-000-2022-0912, Комитет по градостроительству и архитектуре
8. Технические условия на присоединение к электрическим сетям (Приложение к договору №22-069472-100-142) от 25.07.2022 № 1, ПАО «Россети ЛЕНЭНЕРГО»
9. Условия подключения объекта к системе теплоснабжения от 11.03.2022 № 114/22, ООО "Пром Импульс"

10. Технические условия на организацию сетей связи и подключение к существующим сетям связи от 20.10.2022 № 030/22, ООО "Невалинк"
11. Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства (реконструкции) к региональной автоматизированной системе централизованного оповещения (РАСЦО) населения Санкт-Петербурга от 26.10.2022 № 458/22, СПб ГКУ «ГМЦ»
12. Договор холодного водоснабжения от 15.02.2021 № 10-126238-ПП-ВС, ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
13. Договор водоотведения от 15.02.2021 № 10-126239-ПП-ВО, ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
14. Дополнительное к договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям №22-069472-100-142 от 25.07.2022г. от 16.09.2022 № 1, ПАО «Россети ЛЕНЭНЕРГО»
15. Технические условия на присоединение к электрическим сетям (Приложение к договору №22-069472-100-142 от 25.07.2022г) от 16.09.2022 № 1.1, ПАО «Россети ЛЕНЭНЕРГО»
16. Техническое задание на корректировку проектной документации (приложение к договору № 06-022 от 01.02.2022г.) от 17.10.2023 № 2, утверждено ООО "СЗ "Виктория", согласовано ООО "Испытательный Центр "Стройэксперт"
17. Выписка об объекте недвижимости (земельный участок с кад. номером 78:10:0512202:5303) от 04.10.2023 № б/н, Единый государственный реестр недвижимости
18. Выписка об объекте недвижимости (здание РТП кад. № 78:10:0512202:3054) от 04.10.2023 № б/н, Единого государственного реестра недвижимости
19. Письмо от 27.10.2022 № Исх-4074/СЗМТУ, СЗ МТУ РОСАВИАЦИИ
20. Письмо о согласовании размещения объекта от 26.10.2022 № 65/1474, Войсковая часть 49719
21. Справка о внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение от 08.11.2023 № б/н, ООО "Испытательный Центр "Стройэксперт"
22. Письмо о характеристиках земельного участка от 22.03.2022 № 01-43-7523/22-0-1, СПб ГКУ ЦИОООКН
23. Заключение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства от 28.10.2022 № 01-47-5-38280/22, Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга
24. Соглашение о компенсации от 14.08.2023 № 22-903644, между ООО "СЗ "Полостровский 87" и ПАО "Россети Ленэнерго"
25. Проектная документация (15 документ(ов) - 30 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 результатов инженерных изысканий по объекту "Многоквартирная жилая застройка по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303" от 01.11.2022 № 78-2-1-1-076996-2022
2. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многоквартирная жилая застройка по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303" от 02.11.2022 № 78-2-1-2-077140-2022
3. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многоквартирная жилая застройка по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303" от 13.12.2022 № 78-2-1-2-087746-2022
4. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многоквартирная жилая застройка по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303" от 26.06.2023 № 78-2-1-2-036007-2023
5. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многоквартирная жилая застройка по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303" от 24.08.2023 № 78-2-1-2-049892-2023
6. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многоквартирная жилая застройка по адресу: г. Санкт-Петербург, Полостровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303" от 02.09.2023 № 78-2-1-2-052221-2023

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: Многоквартирная жилая застройка

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

Санкт-Петербург, Полустровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение:

Многоквартирная жилая застройка

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь земельного участка	м ²	58 915
Площадь участка жилой застройки (код 2.6)	м ²	58615,0
Площадь участка под размещение котельной (код 3.1.1)	м ²	156
Площадь участка под размещение ТП (код 3.1.1)	м ²	144
Площадь застройки	м ²	37 022,1
Общая площадь зданий, в т.ч.:	м ²	243 411,21
-надземная	м ²	172 298,4
-подземная	м ²	58 372,81
-эксплуатируемая кровля	м ²	12 740,0
Площадь квартир (без учета балконов, лоджий и террас)	м ²	99 397,62
Площадь квартир (с учетом балконов, лоджий и террас с у коэф.)	м ²	102 722,83
Количество квартир, в т.ч.:	квартир	2146
студий	квартир	522
1-комнатных	квартир	805
2-комнатных	квартир	582
3-комнатных	квартир	237
Количество кладовых	шт.	247
Площадь кладовых	м ²	1348,62
Строительный объём зданий, в том числе:	куб.м.	875 206,00
-надземной части	куб.м.	597 486,40
-подземной части	куб.м.	277 719,60
Количество машино-мест в гаражах	м/м	1264
Максимальная высота зданий от поверхности земли до верха парапета кровли	м	39,96
Количество этажей, в т.ч.:	эт.	2-15
-надземных	эт.	1-13
-подземных	эт.	1-2
Этажность	эт.	1-13
Количество проектируемых зданий	шт.	5
Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность	-	не принадлежит
Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения	-	низкая
Принадлежность к опасным производственным объектам	-	не принадлежит
Пожарная и взрывопожарная опасность	-	не классифицируется
Наличие помещений с постоянным пребыванием людей	-	имеются
Уровень ответственности объекта	-	КС-2 (нормальный)
Класс функциональной пожарной опасности объекта (жилые дома)	-	Ф 1.3
Класс функциональной пожарной опасности гаражей	-	Ф 5.2
Класс функциональной пожарной опасности встроенных помещений для организации занятий спортом	-	Ф3.6
Класс функциональной пожарной опасности помещений инженерно-технического назначения	-	Ф5.1
Степень огнестойкости	-	II
Класс конструктивной пожарной опасности	-	С0
Первый этап строительства. Площадь участка в границах этапа.	м ²	29 228.31
Первый этап строительства. Площадь застройки	м ²	16 358,4

Первый этап строительства. Количество проектируемых зданий	шт.	2
Первый этап строительства. Общая площадь зданий, в т.ч.:	м²	114 890,07
-надземная	м²	83 840,0
-подземная	м²	25 434,47
-эксплуатируемая кровля	м²	5 615,6
Первый этап строительства. Полезная площадь встроенных помещений	м²	5 513,41
Первый этап строительства. Площадь квартир (без учета балконов, лоджий и террас)	м²	49 686,45
Первый этап строительства. Площадь квартир (с учетом балконов, лоджий и террас с у коэф.)	м²	51 432,68
Первый этап строительства. Количество квартир, в т.ч.:	квартир	1021
студий	квартир	204
1-комнатных	квартир	393
2-комнатных	квартир	268
3-комнатных	квартир	156
Первый этап строительства. Количество кладовых	шт.	111
Первый этап строительства. Площадь кладовых	м²	612,84
Первый этап строительства. Строительный объём зданий, в том числе:	куб.м.	412 865,2
-надземной части	куб.м.	291 368,6
-подземной части	куб.м.	121 496,6
Первый этап строительства. Количество машино-мест в гаражах	м/м	541
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь застройки	м²	4 021,3
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Общая площадь здания, в т.ч.:	м²	28 752,47
-надземная	м²	23 292
-подземная	м²	4 200,47
-эксплуатируемая кровля	м²	1 260
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Полезная площадь встроенных помещений	м²	2047,62
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь квартир (без учета балконов, лоджий и террас)	м²	13 202,68
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь квартир (с учетом балконов, лоджий и террас с коэф.)	м²	13 710,64
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество квартир, в т.ч.:	квартир	216
1-комнатных	квартир	108
3-комнатных	квартир	108
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество кладовых	шт.	25
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь кладовых	м²	145,49
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Строительный объём здания, в том числе:	куб.м.	93 280
-надземной части	куб.м.	75 840
-подземной части	куб.м.	17 440
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество машино-мест в гараже	м/м	86
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество этажей, в т.ч.:	эт.	14
-надземных	эт.	13
-подземных	эт.	1
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Этажность	эт.	13
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Максимальная высота зданий от поверхности земли до верха парапета кровли	м	39,91
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь	м²	12337,1

застройки		
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Общая площадь здания, в т.ч.:	м²	86137,6
-надземная	м²	60 548
-подземная	м²	21 234
-эксплуатируемая кровля	м²	4 355,6
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Полезная площадь встроенных помещений	м²	3 465,79
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь квартир (без учета балконов, лоджий и террас)	м²	36 483,77
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь квартир (с учетом балконов, лоджий и террас с коэф.)	м²	37722,04
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество квартир, в т.ч.:	квартир	805
студий	квартир	204
1-комнатных	квартир	285
2-комнатных	квартир	268
3-комнатных	квартир	48
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество кладовых	шт.	86
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь кладовых	м²	467,35
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Строительный объём зданий, в том числе:	куб.м.	319 585,2
-надземной части	куб.м.	215 528,6
-подземной части	куб.м.	104 056,6
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество машино-мест в гараже	м/м	455
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество этажей, в т.ч.:	эт.	9-10-15
-надземных	эт.	7-8-13
-подземных	эт.	2
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Этажность	эт.	7-8-13
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Максимальная высота зданий от поверхности земли до верха парапета кровли	м	39,91
Второй этап строительства. Площадь участка в границах этапа.	м²	29 686,7
Второй этап строительства. Площадь застройки	м²	20 663,7
Второй этап строительства. Количество проектируемых зданий	шт.	3
Второй этап строительства. Общая площадь зданий, в т.ч.:	м²	128 521,14
-надземная	м²	88 458,4
-подземная	м²	32 938,34
-эксплуатируемая кровля	м²	7 124,4
Второй этап строительства. Полезная площадь встроенных помещений, в т.ч.:	м²	8 837,93
Второй этап строительства. Площадь квартир (без учета балконов, лоджий и террас)	м²	49 711,17
Второй этап строительства. Площадь квартир (с учетом балконов, лоджий и террас с у коэф.)	м²	51 290,15
Второй этап строительства. Количество квартир, в т.ч.:	квартир	1125
студий	квартир	318
1-комнатных	квартир	412
2-комнатных	квартир	314
3-комнатных	квартир	81
Второй этап строительства. Количество кладовых	шт.	136
Второй этап строительства. Площадь кладовых	м²	735,78
Второй этап строительства. Строительный объём зданий, в том числе:	куб.м.	462 340,8
- надземной части	куб.м.	306 117,8
- подземной части	куб.м.	156 223,0

Второй этап строительства. Количество машино-мест в гаражах	м/м	723
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь застройки	м²	12 337,1
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Общая площадь здания, в т.ч.:	м²	84 988,89
-надземная	м²	59 224,4
-подземная	м²	21 445,09
-эксплуатируемая кровля	м²	4 319,4
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Полезная площадь встроенных помещений	м²	3 459,34
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь квартир (без учета балконов, лоджий и террас) дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь квартир (с учетом балконов, лоджий и террас с коэф.)	м²	35 752,56
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь квартир (с учетом балконов, лоджий и террас с коэф.)	м²	36 987,35
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество квартир, в т.ч.:	квартир	832
- студий	квартир	252
-1 -комнатных	квартир	276
-2-комнатных	квартир	292
-3-комнатных	квартир	12
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество кладовых	шт.	103
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь кладовых	м²	583
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным	куб.м.	314 042,8
-надземной части	куб.м.	210 047,8
-подземной части	куб.м.	103 995
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество машино-мест в гараже	м/м	449
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество этажей, в т.ч.:	эт.	9-10-12-15
-надземных	эт.	7-8-10-13
-подземных	эт.	2
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Этажность	эт.	7-8-10-13
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Максимальная высота зданий от поверхности земли до верха парапета кровли	м	39,91
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь застройки	м²	4 033,1
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Общая площадь здания, в т.ч.:	м²	22 297,34
-надземная	м²	12 617
-подземная	м²	7 357,34
-эксплуатируемая кровля	м²	2 323
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Полезная площадь встроенных помещений	м²	4 362,31
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь квартир (без учета балконов, лоджий и террас)	м²	4 435,97
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь квартир (с учетом балконов, лоджий и террас с коэф.)	м²	4541,24
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество квартир, в т.ч.:	квартир	77
- 1 -комнатных	квартир	44

- 3-комнатных	квартир	33
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Строительный объём зданий, в том числе:	куб.м.	72 038
-надземной части	куб.м.	41 650
-подземной части	куб.м.	30 388
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество машино-мест в гараже	м/м	177
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество этажей, в т.ч.:	эт.	15
-надземных	эт.	13
-подземных	эт.	2
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Этажность	эт.	13
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество кладовых	шт	25
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь кладовых	м²	115,76
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Максимальная высота зданий от поверхности земли до верха парапета кровли	м	39,91
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь застройки	м²	4293,5
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Общая площадь зданий, в т.ч.:	м²	21 234,91
-надземная	м²	16 617
-подземная	м²	4 135,91
-эксплуатируемая кровля	м²	482
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Полезная площадь встроенных помещений	м²	1 016,28
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь квартир (без учета балконов, лоджий и террас)	м²	9522,64
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь квартир (с учетом балконов, лоджий и террас с коэф.)	м²	9761,56
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество квартир, в т.ч.:	квартир	216
- студий	квартир	66
- 1-комнатных	квартир	92
- 2-комнатных	квартир	22
- 3-комнатных	квартир	36
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество кладовых	шт.	8
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Площадь кладовых	м²	37,02
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Строительный объём зданий, в том числе:	куб.м.	76 260
-надземной части	куб.м.	54 420
-подземной части	куб.м.	21 840
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество машино-мест в гараже	м/м	97
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество этажей. Дом 5.1, в т.ч.:	эт.	14
-надземных	эт.	13
-подземных	эт.	1
Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Количество этажей. Дом 5.2, в т.ч.:	эт.	13
-надземных	эт.	12

-подземных	эт.	1
Многоквартирный многоэтажный жилой дом No5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Этажность, в т.ч.:	эт.	12-13
Дом 5.1	эт.	12
Дом 5.2	эт.	13
Многоквартирный многоэтажный жилой дом No5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Максимальная высота зданий от поверхности земли до верха парапета кровли. Дом 5.1	м	39,91
Многоквартирный многоэтажный жилой дом No5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Максимальная высота зданий от поверхности земли до верха парапета кровли. Дом 5.2	м	39,96

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: ПВ
 Геологические условия: П
 Ветровой район: П
 Снеговой район: III
 Сейсмическая активность (баллов): 5

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

Генеральный проектировщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР "СТРОЙЭКСПЕРТ"

ОГРН: 1057810218135

ИНН: 7802321259

КПП: 781101001

Место нахождения и адрес: Санкт-Петербург, УЛИЦА ПРОФЕССОРА КАЧАЛОВА, ДОМ 7/ЛИТЕР А, ЭТАЖ 10 ОФИС 1001

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 (приложение к договору № 06-022 от 01.02.2022г.) от 17.10.2023 № 2, утверждено ООО "СЗ "Виктория", согласовано ООО "Испытательный Центр "Стройэксперт"

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 01.04.2022 № РФ-78-2-06-000-2022-0912, Комитет по градостроительству и архитектуре

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

1. Технические условия на присоединение к электрическим сетям (Приложение к договору №22-069472-100-142) от 25.07.2022 № 1, ПАО «Россети ЛЕНЭНЕРГО»
2. Условия подключения объекта к системе теплоснабжения от 11.03.2022 № 114/22, ООО "Пром Импульс"
3. Технические условия на организацию сетей связи и подключение к существующим сетям связи от 20.10.2022 № 030/22, ООО "Невалинк"
4. Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства (реконструкции) к региональной автоматизированной системе централизованного оповещения (РАСЦО) населения Санкт-Петербурга от 26.10.2022 № 458/22, СПб ГКУ «ГМЦ»
5. Договор холодного водоснабжения от 15.02.2021 № 10-126238-ПП-ВС, ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
6. Договор водоотведения от 15.02.2021 № 10-126239-ПП-ВО, ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
7. Дополнительное к договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям №22-069472-100-142 от 25.07.2022г. от 16.09.2022 № 1, ПАО «Россети ЛЕНЭНЕРГО»
8. Технические условия на присоединение к электрическим сетям (Приложение к договору №22-069472-100-142 от 25.07.2022г) от 16.09.2022 № 1.1, ПАО «Россети ЛЕНЭНЕРГО»

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

78:10:0512202:5303

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

Застройщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВИКТОРИЯ"

ОГРН: 1107847085323

ИНН: 7804434152

КПП: 780201001

Место нахождения и адрес: Санкт-Петербург, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ САМПСОНИЕВСКОЕ ВН.ТЕР.Г., УЛ ВЫБОРГСКАЯ, Д. 4, К. 2, СТР. 1/ПОМЕЩ. 5-Н

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	СЭ_04_22_555_ПЗ.ИРД_Изм.5_ИЛ.pdf	pdf	20d9cb88	СЭ_04/22_555_ПЗ.ИРД от 16.11.2023 Пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация.
	СЭ_04_22_555_ПЗ.ИРД_Изм.5_ИЛ.pdf.sig	sig	a3426cae	
	СЭ_04_22_555_ПЗ.ИРД_Изм.5.pdf	pdf	26578531	
	СЭ_04_22_555_ПЗ.ИРД_Изм.5.pdf.sig	sig	fbd55afd	
Схема планировочной организации земельного участка				
1	СЭ_0422_555_ПЗУ_Изм.5_ИЛ.pdf	pdf	31e8541a	СЭ_04/22_555_ПЗУ от 03.11.2023 Схема планировочной организации земельного участка.
	СЭ_0422_555_ПЗУ_Изм.5_ИЛ.pdf.sig	sig	3e53e9c1	
	СЭ_0422_555_ПЗУ_Изм.5.pdf	pdf	e6c5b789	
	СЭ_0422_555_ПЗУ_Изм.5.pdf.sig	sig	38420910	
Архитектурные решения				

1	СЭ_04_22_555_1-АР_Изм.3.pdf	pdf	74abf2a1	СЭ_04/22_555_1-АР от 16.11.2023 Многоквартирный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом
	СЭ_04_22_555_1-АР_Изм.3.pdf.sig	sig	308feacb	
	СЭ_04_22_555_1-АР_Изм.3_ИЛ.pdf	pdf	f0a405d2	
	СЭ_04_22_555_1-АР_Изм.3_ИЛ.pdf.sig	sig	19aa8ca9	
2	СЭ_04_22_555_2-АР_Изм.3.pdf	pdf	55a63a25	СЭ_04/22_555_2-АР от 13.11.2023 Многоквартирный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом
	СЭ_04_22_555_2-АР_Изм.3.pdf.sig	sig	d17e38e5	
	СЭ_04_22_555_2-АР_Изм.3_ИЛ.pdf	pdf	cc411f11	
	СЭ_04_22_555_2-АР_Изм.3_ИЛ.pdf.sig	sig	76566ac3	
3	СЭ_04_22_555_3-АР_Изм.3_ИЛ.pdf	pdf	46723b45	СЭ_04/22_555_3-АР от 15.11.2023 Многоквартирный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом
	СЭ_04_22_555_3-АР_Изм.3_ИЛ.pdf.sig	sig	9c227168	
	СЭ_04_22_555_3-АР_Изм.3.pdf	pdf	c8c02227	
	СЭ_04_22_555_3-АР_Изм.3.pdf.sig	sig	d91019ad	
4	СЭ_04_22_555_4-АР_Изм.3_ИЛ.pdf	pdf	a45cb66d	СЭ_04/22_555_4-АР от 13.11.2023 Многоквартирный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом
	СЭ_04_22_555_4-АР_Изм.3_ИЛ.pdf.sig	sig	ae300ab8	
	СЭ_04_22_555_4-АР_Изм.3.pdf	pdf	71b72a6b	
	СЭ_04_22_555_4-АР_Изм.3.pdf.sig	sig	d91019ad	
5	СЭ_04_22_555_5-АР_Изм.3_ИЛ.pdf	pdf	dcc139e6	СЭ_04/22_555_5-АР от 13.11.2023 Многоквартирный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом
	СЭ_04_22_555_5-АР_Изм.3_ИЛ.pdf.sig	sig	002daec6	
	СЭ_04_22_555_5-АР_Изм.3.pdf	pdf	9d900349	
	СЭ_04_22_555_5-АР_Изм.3.pdf.sig	sig	253181d3	

Конструктивные и объемно-планировочные решения

1	СЭ_0422_555_1-КР_Изм.2.pdf	pdf	b0c1fd15	СЭ_04/22_555_1-КР от 16.11.2023 Многоквартирный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом
	СЭ_0422_555_1-КР_Изм.2.pdf.sig	sig	c1e1fc8b	
	СЭ_0422_555_1-КР_Изм.2_ИЛ.pdf	pdf	53f6f249	
	СЭ_0422_555_1-КР_Изм.2_ИЛ.pdf.sig	sig	e004d487	
2	СЭ_0422_555_2-КР_Изм.2_ИЛ.pdf	pdf	231ec977	СЭ_04/22_555_2-КР от 16.11.2023 Многоквартирный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом
	СЭ_0422_555_2-КР_Изм.2_ИЛ.pdf.sig	sig	8fc51b04	
	СЭ_0422_555_2-КР_Изм.2.pdf	pdf	4d6c5aae	
	СЭ_0422_555_3-КР_Изм.2.pdf.sig	sig	749b6326	
3	СЭ_0422_555_3-КР_Изм.2.pdf	pdf	f688c7f1	СЭ_04/22_555_3-КР от 16.11.2023 Многоквартирный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом
	СЭ_0422_555_3-КР_Изм.2.pdf.sig	sig	749b6326	
	СЭ_0422_555_3-КР_Изм.2_ИЛ.pdf	pdf	7e50768d	
	СЭ_0422_555_3-КР_Изм.2_ИЛ.pdf.sig	sig	b26bf52c	
4	СЭ_0422_555_4-КР_Изм.2.pdf	pdf	09af623f	СЭ_04/22_555_4-КР от 16.11.2023 Многоквартирный жилой дом № со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом
	СЭ_0422_555_4-КР_Изм.2.pdf.sig	sig	86a9aaea	
	СЭ_0422_555_4-КР_Изм.2_ИЛ.pdf	pdf	147d0eab	
	СЭ_0422_555_4-КР_Изм.2_ИЛ.pdf.sig	sig	6c2e4f0d	
5	СЭ_0422_555_5-КР_Изм.2_ИЛ.pdf	pdf	b7d48f71	СЭ_04/22_555_5-КР от 16.11.2023 Многоквартирный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом
	СЭ_0422_555_5-КР_Изм.2_ИЛ.pdf.sig	sig	f8bfae1f	
	СЭ_0422_555_5-КР_Изм.2.pdf	pdf	bdbfd847	
	СЭ_0422_555_5-КР_Изм.2.pdf.sig	sig	9f5efa83	

Проект организации строительства

1	СЭ_0422_555_ПОС_Изм.1.pdf	pdf	8bed5d11	СЭ_04/22_555-ПОС от 15.11.2023 Проект организации строительства
	СЭ_0422_555_ПОС_Изм.1.pdf.sig	sig	09042e77	
	СЭ_0422_555_ПОС_Изм.1_ИЛ.pdf	pdf	0c1edb3f	
	СЭ_0422_555_ПОС_Изм.1_ИЛ.pdf.sig	sig	6072d543	

Перечень мероприятий по охране окружающей среды

1	СЭ_0422_555_ООС_Изм.3.pdf	pdf	9eaf35bd	СЭ_04/22_555-ООС от 15.11.2023 Перечень мероприятий по охране окружающей среды.
	СЭ_0422_555_ООС_Изм.3.pdf.sig	sig	429fa1db	
	СЭ_0422_555_ООС_Изм.3_ИЛ.pdf	pdf	882bfa33	
	СЭ_0422_555_ООС_Изм.3_ИЛ.pdf.sig	sig	363008eb	

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

1	СЭ_04_22_555-ОДИ_Изм.5_ИЛ.pdf	pdf	0b0201cf	СЭ_04/22_555_ОДИ от 03.11.2023 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
	СЭ_04_22_555-ОДИ_Изм.5_ИЛ.pdf.sig	sig	d7a3b4ef	
	СЭ_04_22_555-ОДИ_Изм.5.pdf	pdf	e1549636	
	СЭ_04_22_555-ОДИ_Изм.5.pdf.sig	sig	17fdaa33	

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**

В проектную документацию, ранее получившую положительные заключения негосударственной экспертизы ООО «Невский эксперт» № 78-2-1-2-077140-2022 от 02.11.2022, №78-2-1-2-087746-2022 от 13.12.2022, №78-2-1-2-036007-2023 от 26.06.2023 № 78-2-1-2-049892-2023 от 24.08.2023, 78-2-1-2-052221-2023 от 02.09.2023 без изменения количества и функционального назначения зданий, их высоты, количества этажей, общей площади квартир без балконов и лоджий, решений по фасадам здания внесены следующие изменения:

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»

Решениями проектной документации, представленной на повторную экспертизу, предусмотрено выделение двух этапов строительства объекта без изменения решений по размещению зданий и сооружений, решений по благоустройству и озеленению территории.

Первый этап строительства: Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом, Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом.

Второй этап строительства: Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом, Многоквартирный многоэтажный жилой дом №4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом, Многоквартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом.

Площадь части земельного участка в границах первого этапа строительства - 29228.31 м².

Площадь части земельного участка в границах второго этапа строительства – 29614.7 м².

В связи с выделением этапов строительства объекта, Проектная документация дополнена сведениями об этапах строительства, их технико-экономических показателях:

Границы этапов строительства

В общей площади части земельного участка предусмотренной Проектной документацией до внесения изменения по виду разрешенного использования - для многоквартирной многоэтажной жилой застройки 58615 м² выделена территория:

- в границах первого этапа строительства - 29000.31 м²

- в границах второго этапа строительства - 29614.7 м²

Коэффициент использования территории

В соответствии с требованиями п.1.4.2 приложения № 7 Правил землепользования и застройки № 524 от 21.06.2016г. Санкт-Петербурга с изменениями по Постановлению Правительства Санкт-Петербурга № 750 от 01.10.2021 г., для земельных участков многоквартирной жилой застройки устанавливается максимальное значение коэффициента использования территории - 1,7.

Всего площадь участка в границах землепользования под размещение кода 2.6 равна 58615 м², общая площадь квартир без летних помещений 99397.62 м² в том числе:

- площадь участка первого этапа строительства под размещение кода 2.6 равна 29000.31 м², общая площадь квартир без летних помещений – 49686,45 м²;

- площадь участка второго этапа строительства под размещение кода 2.6 равна – 29614.7 м², общая площадь квартир без летних помещений – 49711,17 м².

Таким образом, значение коэффициента использования территории в границах участка землепользования: $99397.62 / 58615 = 1,69$, что соответствует требованиям.

Минимальная доля озеленения

В соответствии с приложением № 7 таблица 1 ПЗЗ норматив для многоэтажной жилой застройки (код 2.6) – 23 м.кв. на 100 м.кв. общей площади квартир и 15 м.кв. на 100 м.кв. общей площади встроенных помещений (код 5.1.2).

Всего в границах участка землепользования общая площадь квартир составляет 99397.62 м², общая площадь встроенных помещений – 14351.34 м². том числе:

- в границах первого этапа строительства общая площадь квартир без летних помещений – 49686,45 кв.м, общая площадь встроенных помещений 5513.41 кв.м. Требуемая минимальная площадь озеленения в границах первого этапа строительства $49686.45 * 23 / 100 + 5513.41 * 15 / 100 = 12254.90$ кв.м.

- в границах второго этапа строительства общая площадь квартир без летних помещений – 49711,17 кв.м, общая площадь встроенных помещений 8837.93 кв.м. Требуемая минимальная площадь озеленения в границах второй этапа строительства $49711.17 * 23 / 100 + 8837.93 * 15 / 100 = 12759.3$ кв.м.

Итого общая потребность озеленения составляет в границах участка землепользования составляет - 25014 .20 кв.м.

Всего проектной документацией предусмотрено - 25014.20 м², в том числе:

- в границах первого этапа строительства -12254.90 кв.м;

- в границах второго этапа строительства -12759.3 кв.м.

Минимальное количество мест для стоянки автотранспорта.

В соответствии с таблицей 2 приложения № 7 ПЗЗ для кода 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» расчет требуемого количества машино-мест для кода 2.6 составляет 1 место на 80 кв.м. общей площади квартир, для встроенных помещений (код 5.1.2) обеспечение занятий спортом в помещениях) – 1 м/м на 5 раб в мах смену, 1 м/м на 10 одновременных посетителей :

Всего в границах участка землепользования общая площадь квартир составляет 99397.62 кв.м, общее количество работников и посетителей во строенных встроенных помещениях – 88 раб. 431 пос. Всего требуемая обеспеченность машино-местами в границах участка землепользования составляет $(99397.62/80) + (88/5+431/10) = 1242\text{м/м} + 61 = 1303\text{м/м}$, в том числе:

- для первого этапа строительства общая площадь квартир без летних помещений – 49686,45 кв.м, общее количество работников и посетителей во строенных встроенных помещениях – 10 раб. 120 пос. Всего требуемая обеспеченность машино-местами $-(49686,45/80) + (10/5+120/10) = 621\text{м/м} + 14 = 635\text{м/м}$;

- для второго этапа строительства общая площадь квартир без летних помещений - 49711,17 кв.м, общее количество работников и посетителей во строенных встроенных помещениях – 78 раб. 311 пос. Всего требуемая обеспеченность машино-местами $-(49686,45/80) + (78/5+311/10) = 621\text{м/м} + 47 = 668\text{м/м}$.

Всего в границах участка землепользования проектом предусмотрено 1442 м/м, из них 1264 м/м в подземных автостоянках, и 178 м/м (не менее 12.5%, что соответствует требованиям ПЗЗ п.1.10.5) на открытых парковках., в том числе:

- для первого этапа строительства предусмотрено 635 м/м, из них 541 м/м в подземных автостоянках, и 94 м/м (не менее 12.5%) на открытых парковках;

- для второго этапа строительства предусмотрено 807 м/м, из них 723 м/м в подземных автостоянках, и 84 м/м (не менее 12.5%) на открытых парковках;

Расчёт требуемого количества машино-мест для маломобильных групп населения.

Согласно п.1.10.7 приложения №7 ПЗЗ не менее 10 % от требуемого количества м/м (но не менее 1 места) должно быть выделено для автотранспорта инвалидов, в том числе 30% для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле – коляске.

Требуемое количество машино-мест для транспорта маломобильных групп населения составляет: $1303 \times 0.1 = 130\text{м/м}$, из них $130 \times 0.3 = 39\text{м/м}$ для инвалидов на кресле-коляске, в том числе:

- для первого этапа строительства требуемое количество м/м для транспорта инвалидов 64м/м, в т.ч.20 м/м специализированные;

- для второго этапа строительства требуемое количество м/м для транспорта инвалидов 67м/м, в т.ч.20 м/м специализированные.

Проектом предусмотрено: 131 м/м, в том числе 51 м/м для инвалидов на кресле-коляске. 40 м/м для ММГН размещено на открытых парковках, 91 место в гаражах в том числе:

- в границах первого этапа строительства предусмотрено транспорта инвалидов 64м/м, в т.ч.20 м/м специализированные. 20 м-м для ММГН размещены на открытых парковках, 44 места в гаражах;

- в границах второго этапа строительства предусмотрено транспорта инвалидов 67м/м, в т.ч.20 м/м специализированные. 20 м-м для ММГН размещены на открытых парковках, 47 места в гаражах.

Расчёт требуемого количества веломест.

В соответствии с таблицей 3 приложения № 7 ПЗЗ для кода 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» расчет требуемого количества веломест для кода 2.6 составляет 1 место на 280 кв.м. общей площади квартир, для встроенных помещений (код 5.1.2) обеспечение занятий спортом в помещениях) - 1 вело/место на 50 работников в максимальную смену, 1 вело/м на 50 одновременных посетителей:

Всего в границах участка землепользования общая площадь квартир составляет 99397.62 кв.м, общее количество работников и посетителей во строенных встроенных помещениях – 88 раб. 431 пос. Всего требуемая обеспеченность веломестами в границах участка землепользования составляет $= 355\text{в/м} + 12\text{в/м} = 366\text{в/м}$, в том числе:

- для первого этапа строительства общая площадь квартир без летних помещений – 49686,45 кв.м, общее количество работников и посетителей во строенных встроенных помещениях – 10 раб. 120 пос. Всего требуемая обеспеченность веломестами $= 177\text{в/м} + 4 = 181\text{в/м}$;

- для второго этапа строительства общая площадь квартир без летних помещений – 49711,17 кв.м, общее количество работников и посетителей во строенных встроенных помещениях – 78 раб. 311 пос. Всего требуемая обеспеченность веломестами $= 178\text{в/м} + 8 = 186\text{в/м}$.

Всего в границах участка землепользования проектом предусмотрено 366в/м, в том числе:

- для первого этапа строительства предусмотрено 181 в/м;

- для второго этапа строительства предусмотрено 186 в/м.

Расчёт требуемого количества электромобилей и (или) гибридных автомобилей

1) Для общей площади квартир 99397.62 м² для многоквартирного жилого дома (код 2.6) - 1 м/место на 1600 м² общей площади квартир, но не менее 1 места

$99397.62 / 1600 = 62$ места, из них:

- для первого этапа строительства требуется разместить – $49686,45 \text{ кв.м} / 1600 = 31$ место;

- для второго этапа строительства требуется разместить – $49711,17 \text{ кв.м} / 1600 = 31$ место;

Проектом в границах участка землепользования предусмотрено размещение 62 места для электромобилей и (или) гибридных автомобилей в составе общего кол-ва м/мест, из которых 6 мест для ММГН, в том числе:

- в границах первого этапа строительства предусмотрено 31 место, из них 3 мест для МГН;
- в границах второго этапа строительства предусмотрено 31 место, из них 3 мест для МГН.

Площадки для игр детей (ТСН 30-305-2002 СПб, табл.1, прим.6) - 0.4 кв.м. на 1 человека. Общее количество жителей всего - 3550 человек. Требуемая площадь в границах участка землепользования составляет $3550 \cdot 0.4 = 1420$ кв.м, в том числе:

- Общее количество жителей в границах первого этапа строительства = 1775 чел. Требуемая площадь - составляет $1775 \cdot 0.4 = 710.0$ м.кв.;

- Общее количество жителей в границах второго этапа строительства = 1775 чел. Требуемая площадь - составляет $1775 \cdot 0.4 = 710.0$ м.кв.;

Площадки для отдыха взрослых (ТСН 30-305-2002 СПб, табл.1, прим.6) - 0.1 кв.м. на 1 человека. Всего количество жителей - 3550 человек.

Требуемая площадь в границах участка землепользования составляет $3550 \cdot 0.1 = 355.1$ кв.м, в том числе:

- Общее количество жителей в границах первого этапа строительства = 1775 чел. Требуемая площадь - составляет $1775 \cdot 0.1 = 177.5$ м.кв.;

- Общее количество жителей в границах второго этапа строительства = 1775 чел. Требуемая площадь - составляет $1775 \cdot 0.1 = 177.5$ м.кв.;

Проектом предусмотрено 2039.4 м² площади площадок (в т.ч. 154 м² площадок для проектируемого жилого дома, разраб. отдельным проектом), в том числе:

- в границах первого этапа строительства – 1132.2 кв.м
- в границах второго этапа строительства – 907.2 кв.м

Раздел «Объемно-планировочные и Конструктивные решения»

Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом.

Откорректирована схема расположения свай. Добавлены пред построечные испытываемые сваи.

Откорректирован план подвала на отметке -4,040 м в связи с изменениями в планировке данного этажа.

Откорректирован план подвала на отметке -0,140 м в связи с изменениями в планировке данного этажа.

Откорректирован план подвала на отметке +3,300 и +3,780 м в связи с изменениями в планировке данного этажа.

Откорректирован план типового этажа в связи с изменениями в планировке данного этажа.

Сборные лестничные марши заменены на монолитные железобетонные.

Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 2 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом.

Откорректирована схема расположения свай. Добавлены пред построечные испытываемые сваи.

Откорректирован контур плиты перекрытия для типового этажа.

Откорректирована схема расположения несущих монолитных конструкций в соответствии с обновленными архитектурными решениями.

Сборные лестничные марши заменены на монолитные железобетонные.

Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 3 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом

Откорректирована схема расположения свай. Добавлены пред построечные испытываемые сваи.

.

Откорректирован контур плиты перекрытия для типового этажа.

Откорректирована схема расположения несущих монолитных конструкций в соответствии с обновленными архитектурными решениями.

Сборные лестничные марши заменены на монолитные железобетонные.

Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 4 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом.

Откорректирована пояснительная записка: изменен габаритный размер здания, толщины несущих монолитных конструкций, сборные лестничные марши заменены на монолитные.

Откорректирована схема расположения свай, отметки верха и острия свай в спецификации. Добавлены пред построечные испытываемые сваи.

Откорректирован план подвала на отметке -7,880 м в связи с изменениями в планировке данного этажа.

Откорректирован план подвала на отметке -4,470 м в связи с изменениями в планировке данного этажа.

Откорректирован план подвала на отметке -0,140 м в связи с изменениями в планировке данного этажа.

Откорректирован план подвала на отметке +3,720 и +3,870 м в связи с изменениями в планировке данного этажа.

Откорректирован план типового этажа в связи с изменениями в планировке данного этажа.

Многokвартирный многоэтажный жилой дом №5 со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом

Откорректирован контур стен гаража.

Откорректирован контур плиты перекрытия для типового этажа.

Откорректирована схема расположения несущих монолитных конструкций в соответствии с обновлёнными архитектурными решениями.

Добавлены пред построечные испытываемые сваи.

Сборные лестничные марши заменены на монолитные.

Раздел «Архитектурные решения»

Проектная документация дополнена сведениями о технико-экономических показателях этапов строительства.

Исходя из внесенных изменений в конструктивные решения в части расстановки несущих конструкций и применяемых строительных материалов, в поэтажных планах зданий уточнены решения по размещению внутренних перегородок, наружных и внутренних несущих и ограждающих конструкций, конфигурации помещений и размещения машино-мест.

Изменения внесены без изменения количества и функционального назначения зданий, их высоты, количества этажей, общей площади квартир без балконов и лоджий, решений по фасадам здания.

Технико-экономические показатели зданий уточнены согласно внесенных изменений в решения раздела.

Раздел «Проект организации строительства»

Решениями проектной документации, представленной на повторную экспертизу, предусмотрено выделение двух этапов строительства объекта.

Проектная документация дополнена сведениями о потребности строительства в ресурсах, численности и бытовых помещениях по этапам строительства, сведениями о продолжительности строительства каждого из этапов.

Решения по организации строительства с выделением этапов строительства отражены в Календарном плане

Раздел «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»

Расчеты нормируемых показателей и фактической обеспеченности по машино-местам для МГН в границах участка дополнены сведениями по этапам строительства. Откорректированы пути движения МГН по территории.

Все остальные принципиальные решения остаются без изменений, в соответствии с положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Невский эксперт» № 78-2-1-2-077140-2022 от 02.11.2022, №78-2-1-2-087746-2022 от 13.12.2022, №78-2-1-2-036007-2023 от 26.06.2023 № 78-2-1-2-049892-2023 от 24.08.2023, 78-2-1-2-052221-2023 от 02.09.2023.

3.1.2.2. В части мероприятий по охране окружающей среды

В проектную документацию, ранее получившую положительные заключения негосударственной экспертизы ООО «Невский эксперт» № 78-2-1-2-077140-2022 от 02.11.2022, №78-2-1-2-087746-2022 от 13.12.2022, №78-2-1-2-036007-2023 от 26.06.2023 № 78-2-1-2-049892-2023 от 24.08.2023, 78-2-1-2-052221-2023 от 02.09.2023 внесены следующие изменения:

- в текстовую часть добавлено описание, что строительство предусмотрено осуществлять в два этапа

- откорректированы сроки этапов строительства

- в текстовую часть в расчетах по шуму и воздуху на период проведения строительных работ добавлено пояснение, что рассмотрен период наибольшей нагрузки на окружающую среду, в момент работы максимального количества единиц техники одновременно.

Оценка уровня загрязнения атмосферы на границе и за пределами контуром объекта показала, что максимальные приземные концентрации анализируемых загрязняющих веществ не превышают предельно-допустимых концентраций для населенных мест в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

Уровни шума от проектируемого объекта соответствуют допустимым уровням, согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Представленные в проекте способы сбора, временного хранения и удаления всех классов отходов, с учетом соблюдения периодичности вывоза, сохранении герметичности упаковок и контейнеров и целостности покрытия контейнерной площадки, соответствуют действующим нормативным требованиям.

Все остальные принципиальные решения остаются без изменений, в соответствии с положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Невский эксперт» № 78-2-1-2-077140-2022 от 02.11.2022, №78-2-1-2-087746-2022 от 13.12.2022, №78-2-1-2-036007-2023 от 26.06.2023 № 78-2-1-2-049892-2023 от 24.08.2023, 78-2-1-2-052221-2023 от 02.09.2023.

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

3.1.3.1. В части объемно-планировочных, архитектурных и конструктивных решений, планировочной организации земельного участка, организации строительства

не вносились

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;
- Инженерно-экологические изыскания;
- Обследования состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций.

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

Принятые решения по всем рассмотренным разделам и подразделам проектной документации соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, требованиям к содержанию разделов проектной документации, заданию застройщика, а также результатам инженерных изысканий.

V. Общие выводы

Проектная документация, выполненная для объекта «Многоквартирная жилая застройка», по адресу: Санкт-Петербург, Полустровский проспект, участок с кадастровым номером 78:10:0512202:5303 соответствует установленным требованиям.

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

1) Олейников Виталий Иванович

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

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-18-2-7305

Дата выдачи квалификационного аттестата: 25.07.2016

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 25.07.2024

2) Благодир Сергей Терентьевич

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

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-53-2-9680

Дата выдачи квалификационного аттестата: 15.09.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 15.09.2024

3) Прокофьева Олеся Николаевна

Направление деятельности: 2.4.1. Охрана окружающей среды

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-34-2-7889

Дата выдачи квалификационного аттестата: 28.12.2016

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 28.12.2027

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат 10134740066AF7EB94C0164215
A7CFB27

Владелец МЕЧКОВА НАТАЛЬЯ ЮРЬЕВНА

Действителен с 09.12.2022 по 09.03.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат 5072DD00E1AF7EB74625B8353
C8A2F39

Владелец Олейников Виталий Иванович

Действителен с 11.04.2023 по 11.07.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3F5C2B1A00010005DD57

Владелец Благодир Сергей Терентьевич

Действителен с 16.10.2023 по 16.10.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат 2B1E6F00BBAF1E964E115B9E36
DF7E2A

Владелец Прокофьева Олеся Николаевна

Действителен с 04.03.2023 по 23.04.2024