



## Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

74-2-1-2-074603-2023

Дата присвоения номера: 06.12.2023 14:11:00

Дата утверждения заключения экспертизы: 06.12.2023



[Скачать заключение экспертизы](#)

---

### ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ"

"УТВЕРЖДАЮ"  
Директор  
Высоцкая Кристина Валерьевна

### Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

#### Наименование объекта экспертизы:

«Десятиэтажный многоквартирный жилой дом №51. Расположенный по адресу: Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 1190м по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный»

#### Вид работ:

Строительство

#### Объект экспертизы:

проектная документация

#### Предмет экспертизы:

оценка соответствия проектной документации установленным требованиям

---

## I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

### 1.1. Сведения об организации по проведению повторной экспертизы

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТ-ПРОЕКТ"

**ОГРН:** 1137453007823

**ИНН:** 7453258459

**КПП:** 745301001

**Место нахождения и адрес:** Челябинская область, г. Челябинск, ул. Татьянической, д. 12 к. Б

### 1.2. Сведения о заявителе

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити"

**ОГРН:** 1127447014640

**ИНН:** 7447216718

**КПП:** 746001001

**Адрес электронной почты:** GordeevaMS@develop-man.ru

**Место нахождения и адрес:** Челябинская область, 456518 Россия, Челябинская обл, Западный п, Сосновский р-н, Изумрудная (мкр Вишневая горка) ул, дом № 5, 2

### 1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Доп. соглашение на проведение повторной негосударственной экспертизы от 27.11.2023 № 2, ООО СЗ "ЭкоСити"/ООО "Эксперт-Проект"

2. Договор на проведение негосударственной экспертизы от 04.08.2023 № ЭкС/ЭП – ЖД № 51ВГ, ООО СЗ "ЭкоСити"/ООО "Эксперт-Проект"

### 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 на результаты инженерных изысканий от 03.10.2023 № 74-2-1-1-059383-2023, ООО "ЭПРИ"

2. Положительное заключение негосударственной экспертизы на проектную документацию от 26.10.2023 № 74-2-1-2-064770-2023, ООО "Эксперт-Проект"

3. Градостроительный план земельного участка от 27.11.2023 № РФ-74-4-22-2-07-2023-1244, Администрация Сосновского муниципального района

4. Технические условия подключения объекта к сетям водоотведения от 15.03.2023 № ВО-КСП-74:19:1202003:8322-51(87), ООО "ЮжУралВодоканал"

5. Технические условия подключения к сетям водоснабжения от 09.12.2021 № ЮУВ-КСП-41-51/ВГ-ВС, ООО "ЮжУралВодоканал"

6. Технические условия подключения объекта к тепловым сетям от 21.12.2021 № 15-2021, ООО "Энергия"

7. Технические условия для присоединения к электрическим сетям от 29.09.2022 № 68ЮЗ-ОБ, ООО "Энегрснабжающая сетевая компания"

8. Технические условия на присоединение объектов к радиотрансляционным сетям от 24.05.2022 № У02-1/00487и, ПАО "МТС"

9. Техническое задание на проектирование от 15.11.2023 № 2, ООО СЗ "ЭкоСити"/ООО НИК "Атом"

10. ВЫПИСКА из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций от 22.10.2023 № 7422048564-20231022-0618, Ассоциация проектировщиков «СтройПроект» (СРО-П-170-16032012)

11. Договор аренды земельного участка от 28.02.2022 № 1264-зем, Министерство имущества Челябинской области

12. Справка о внесении изменений в проект от 01.12.2023 № 1, Главный инженер ООО НИК "Атом" Гончаров А.А.

13. Проектная документация (2 документ(ов) - 2 файл(ов))

### 1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения повторной экспертизы

1. Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий по объекту "«Десятиэтажный многоквартирный жилой дом № 51, расположенный по адресу: Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 1190м по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный»" от 03.10.2023 № 74-2-1-1-059383-2023

2. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "«Десятиэтажный многоквартирный жилой дом № 51, расположенный по адресу: Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 1190м по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный»" от 26.10.2023 № 74-2-1-2-064770-2023

## 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:** «Десятиэтажный многоквартирный жилой дом № 51, расположенный по адресу: Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 1190м по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный»

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

Челябинская область, Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 1190м по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный.

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

**Функциональное назначение:**

Жилой дом

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

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Этажность	этаж	10
Количество этажей	этаж	11
Количество квартир	штук	150
Площадь застройки	м2	1005,95
Строительный объем	м3	30382,0
Строительный объем подземной части	м3	2010,96
Строительный объем надземной части	м3	28371,04
Площадь жилого дома	м2	8881,22
Жилая площадь квартир	м2	4348,74
Площадь квартир (без учёта площади лоджий)	м2	6184,6
Общая площадь квартир (с учётом площади лоджий с k=0,5)	м2	6876,6

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

Проектная документация не предусматривает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт сложного объекта.

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

Финансирование работ по строительству (реконструкции, капитальному ремонту, сносу) объекта капитального строительства (работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации) предполагается осуществлять без привлечения средств, указанных в части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Климатический район, подрайон: IV

Геологические условия: III

Ветровой район: II

Снеговой район: III  
Сейсмическая активность (баллов): 5  
Отсутствуют

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

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НАУЧНАЯ ИННОВАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "АТОМ"

**ОГРН:** 1127422000221

**ИНН:** 7422048564

**КПП:** 741301001

**Место нахождения и адрес:** Челябинская область, Челябинская область, Г. ОЗЕРСК, УЛ. ИРТЯШСКАЯ, Д. 13, ПОМЕЩ. 8

## 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 проектирование от 15.11.2023 № 2, ООО СЗ "ЭкоСити"/ООО НИК "Атом"

## 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 27.11.2023 № РФ-74-4-22-2-07-2023-1244, Администрация Сосновского муниципального района

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

1. Технические условия подключения объекта к сетям водоотведения от 15.03.2023 № ВО-КСП-74:19:1202003:8322-51(87), ООО "ЮжУралВодоканал"

2. Технические условия подключения к сетям водоснабжения от 09.12.2021 № ЮУВ-КСП-41-51/ВГ-ВС, ООО "ЮжУралВодоканал"

3. Технические условия подключения объекта к тепловым сетям от 21.12.2021 № 15-2021, ООО "Энергия"

4. Технические условия для присоединения к электрическим сетям от 29.09.2022 № 68ЮЗ-ОБ, ООО "Энегрснабжающая сетевая компания"

5. Технические условия на присоединение объектов к радиотрансляционным сетям от 24.05.2022 № У02-1/00487и, ПАО "МТС"

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

74:19:1202003:8322

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

### Застройщик:

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити"

**ОГРН:** 1127447014640

**ИНН:** 7447216718

**КПП:** 746001001

**Адрес электронной почты:** GordeevaMS@develop-man.ru

**Место нахождения и адрес:** Челябинская область, 456518 Россия, Челябинская обл, Западный п, Сосновский р-н, Изумрудная (мкр Вишневая горка) ул, дом № 5, 2

## 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	Раздел ПД №1 АТОМ-2023-51-ПЗ.pdf.sig	sig	7156e1de	АТОМ-2023-51-ПЗ от 05.12.2023 Раздел ПД№1 "Пояснительная записка"
<b>Схема планировочной организации земельного участка</b>				
1	Раздел ПД №2 АТОМ2023-51-ПЗУ Изм. 1.pdf.sig	sig	05536e9b	АТОМ-2023-51-ПЗУ от 05.12.2023 Раздел ПД №2 "Схема планировочной организации земельного участка"

#### 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 и архитектурных решений

Раздел "Пояснительная записка"

В разделе представлены: информация о решении застройщика о разработке проектной документации; об исходных данных и условиях для подготовки проектной документации на объект капитального строительства; приведены технико-экономические показатели объекта капитального строительства; сведения о компьютерных программах, используемых при выполнении расчетов конструктивных элементов здания.

Представлено заверение проектной организации о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

На объект ранее было получено заключение №74-2-1-2-064770-2023 от 26.10.2023 г.

- Актуализированы сведения о земельном участке. Градостроительный план земельного участка №РФ-74-4-22-2-07-2023-1244 от 27.11.2023 г.

- Актуализированы технико-экономические показатели объекта.

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

Раздел "Схема планировочной организации земельного участка"

Отведенная площадка под строительство 10-ти этажного двухсекционного панельного жилого дома расположена на участке с кадастровым номером 74:19:1202003:8322.

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» был разработан в соответствии с градостроительным планом земельного участка от 07.12.2021 № РФ-74-4-22-2-07-2021-940 в составе основного комплекта проектной документации, имеющего положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Эксперт-Проект» № 74-2-1-2-064770-2023 от 26.10.2023 г.

В связи с внесением изменений в размер площади земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202003:8322, отведенного под строительство проектируемого объекта градостроительным планом земельного участка от 07.12.2021 № РФ-74-4-22-2-07-2021-940, управлением архитектуры и градостроительства Администрации Сосновского района Челябинской обл. выдан новый градостроительный план земельного участка №РФ-74-4-22-2-07-2023-1244 от 27.11.2023.

Ввиду этих обстоятельств корректировкой проектной документации предусмотрено внесение изменений в текстовую и графическую часть раздела «Схема планировочной организации земельного участка».

Площадь участка проектирования в соответствии с Градостроительным планом земельного участка №РФ-74-4-22-2-07-2023-1244 от 27.11.2023, выданного управлением Архитектуры и Градостроительства Администрации Сосновского района Челябинской обл., составляет 5122 кв. м.

Земельный участок расположен в территориальной зоне В4 – зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

Категория земель – Земли поселений (земли населенных пунктов). Вид разрешенного использования – Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5); Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6). Коммунальное обслуживание (код 3.1). Установленный максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45%.

Земельный участок расположен во втором поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения «Шершневокское водохранилище».

Информация о границах зон с особыми условиями использования территории отсутствует.

В границах земельного участка объекты незавершенного строительства отсутствуют.

Рельеф неровный. Абсолютные отметки поверхности варьируют от 264,32 до 265,57 м, относительное превышение составляет 1,25м. На площадке – отвалы грунта, с южной стороны – лиственный лес.

Площадка проектирования жилого дома ограничена: с севера – ул. Олимпийская; с востока – дворовой территорией группы домов №51, 52, 52а, 53, находящихся на разных стадиях строительства; с запада – свободная от застройки территория; с юга – дворовой территорией дома №54.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» на участок с проектируемым жилым домом не требуется установления санитарно-защитных зон (объект не является источником воздействия на среду обитания).

Схема планировочной организации земельного участка и размещение жилого многоэтажного дома выполнены в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № РФ-74-4-22-2-07-2023-1244, с заданием на проектирование, а также с учетом рельефа, ситуационных особенностей и ориентации земельного участка.

Основные технико-экономические показатели при размещении объекта проектирования на земельном участке:

Площадь участка землеотвода – 5122 кв.м.

Площадь застройки – 1006 кв.м.

Общая площадь твердых покрытий (включая отмостку) – 2504 кв.м.

Площадь озеленения – 1612 кв.м.

Инженерная подготовка территории решена согласно геологическим и топографическим характеристикам площадки проектирования и включает вертикальную планировку, отвод поверхностных вод.

Вертикальная планировка решена в увязке с прилегающим благоустройством ранее запроектированных участков: в насыпи север-восток и в выемке юг-запад. На участке в направлении с запада на юг предусмотрен откос в выемке с укреплением посевом смеси семян низовых трав.

Водоотвод с территории решен частично поверхностным стоком по лотку проектируемого дворового проезда на местный проезд с выпуском на проезжую часть ул. Олимпийская с дальнейшим сбросом стоков в проектируемую ливневую канализацию.

Проектные отметки здания и тротуаров определены в результате проработки организации рельефа в плановом и высотном отношении. Уклоны по проездам и парковкам приняты в пределах допустимых 5,0-52,8%, уклоны по тротуарам также не превышают допустимых. Поперечный уклон по проезду и парковкам принят 10-40%.

Транспортное и пешеходное обслуживание территории жилого дома предполагается по внутриквартальному проезду и тротуарам с улицы Олимпийская. Проезды расположены на нормативном расстоянии от осей жилого дома 8,25м, ширина проездов принята 6,0 м, ширина пожарного проезда – 4,2 м. Ширина тротуаров – не менее 1,5 м. Подъезд к дому пожарной и спец. техники предусмотрен с двух длинных сторон здания вдоль осей «Бс» и «Ес».

Расчетное количество парковочных мест для жителей определено согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования и составляет 35 м/м, в т.ч. 3 м/м для маломобильных групп населения. Фактически в проекте предусмотрено 26 м/м, в т.ч. 3 м/места для МГН. Недостающие 9 м/м предусмотрены в радиусе пешеходной доступности на ул. Олимпийская. Паркинги для постоянного хранения автомобилей располагаются в санитарно-защитной зоне строящегося микрорайона.

Во внутримодовом пространстве в удобной связи с выходом из жилого дома с учетом требуемых нормативных санитарных разрывов и пешеходной связи между собой размещаются площадки различного назначения: детская игровая площадка (208 кв.м. при расчетной площади 144 кв.м.); площадка для отдыха взрослого населения (101 кв.м. при расчетной площади 21 кв.м.); площадка для занятий физкультурой (336 кв.м. при расчетной площади 309 кв.м.). Также предусмотрены площадки для контейнеров для сбора ТБО.

Проектом предусмотрено благоустройство, включающее в себя набор малых архитектурных форм и элементов системы обслуживания, обеспечивающих потребности населения, согласно действующим нормативам. Предусмотрены мероприятия по озеленению с устройством газонов и посадкой многолетних деревьев и кустарников.

Выводы о соответствии или несоответствии в отношении технической части раздела проектной документации

Внесенные изменения в техническую часть раздела «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации соответствуют установленным требованиям по обеспечению безопасной эксплуатации зданий и сооружений, нормам, правилам и стандартам, действующим на территории Российской Федерации, и совместимы с разделами проектной документации, в которые изменения не вносились в соответствии с положительным заключением негосударственной экспертизы проектной документации № 74-2-1-2-064770-2023 от 26.10.2023 г., выданным ООО «Эксперт-Проект».

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

В процессе проведения экспертизы оперативное внесение изменений в проектную документацию не осуществлялось.

## IV. Выводы по результатам рассмотрения

### 4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

#### 4.1.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Оценка проектной документации проведена на соответствие результатам следующих инженерных изысканий:

- Инженерно-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 и о совместимости или несовместимости с частью проектной документации и (или) результатами инженерных изысканий, в которые изменения не вносились

Проектная документация по объекту: «Десятиэтажный многоквартирный жилой дом № 51, расположенный по адресу: Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 1190м по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный» по составу соответствуют требованиям «Положения о составе проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, Федерального закона РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальных стандартов и сводов правил, заданию на проектирование.

Дата, по состоянию на которую действовали требования, примененные в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации - 01.12.2023 г.

## V. Общие выводы

Проектная документация в части изменений по объекту: «Десятиэтажный многоквартирный жилой дом №51, расположенный по адресу: Челябинская обл., Сосновский район, примерно в 1190м по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный» соответствует техническим регламентам, требованиям Постановления Правительства от 16.02.2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», результатам инженерных изысканий, градостроительным регламентам, градостроительному плану земельного участка, национальным стандартам, заданию на проектирование, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Внесенные изменения совместимы с проектной документацией, в отношении которой была ранее проведена экспертиза.

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

### 1) Логинов Александр Иванович

Направление деятельности: 5. Схемы планировочной организации земельных участков

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-49-5-12918

Дата выдачи квалификационного аттестата: 27.11.2019

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 27.11.2029

### 2) Степанов Лев Алексеевич

Направление деятельности: 6. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-40-17-12663

Дата выдачи квалификационного аттестата: 10.10.2019

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 10.10.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1EF7284002DAFC7A546DAB47D  
31662D56

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4CD4E3C012AAF9C9E4D2BBAD  
CE3D8EA9D

Владелец Логинов Александр Иванович

Владелец Высоцкая Кристина  
Валерьевна  
Действителен с 13.10.2022 по 13.01.2024

Действителен с 10.10.2022 по 10.01.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1D9F2B6BBC3EED000063CF538  
1D0002

Владелец Степанов Лев Алексеевич  
Действителен с 29.09.2023 по 29.09.2024