

**Общество с ограниченной ответственностью
«ПартнерСтройЭкспертиза»**

(регистрационный номер Свидетельства об аккредитации на право проведения
негосударственной экспертизы проектной документации
№ RA.RU.611711 от 03.09.2019)

«УТВЕРЖДАЮ»

Зам. начальника Управления
экспертизы
Смирнов Александр Петрович

« » июля 2020 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Объект экспертизы
Проектная документация

Наименование объекта экспертизы
«Жилой дом поз. 14 со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания
в IX микрорайоне Западного жилого района г. Новочебоксарска
(I этап строительства)»
(корректировка)

I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «ПартнерСтройЭкспертиза»: ИНН 2130141165; КПП 213001001; ОГРН 1142130010330; адрес – 428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Ленинградская, дом № 36, офис № 301; место нахождения – 428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Ленинградская, дом № 36, офис № 301; адрес электронной почты – info@pse21.ru; телефон – (8352) 32-05-12.

1.2. Сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заявитель, застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СМУ-58»; ИНН 2129040518, КПП 213001001; ОГРН 1022101273006; адрес – 428015, Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Московский, дом 17, строение 1, помещение 2; место нахождения – 428015, Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Московский, дом 17, строение 1, помещение 2; адрес электронной почты – oosmu-58@yandex.ru; телефон – (8352) 45-74-92.

1.3. Основания для проведения экспертизы

Заявление Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СМУ-58» (сокращенное наименование ООО «СЗ «СМУ-58») на проведение повторной негосударственной экспертизы от 6 июля 2020 г. № 74-п.

Договор на проведение повторной негосударственной экспертизы от 7 июля 2020 г. № 04-06/34.

1.4. Сведения о заключении государственной экологической экспертизы

Объект капитального строительства не подлежит государственной экологической экспертизе.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения повторной экспертизы

- 1) раздел 1 «Пояснительная записка»;
- 2) раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»;

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

Объект капитального строительства – жилой дом поз. 14.

Вид работ – строительство объекта капитального строительства.

Регион в Российской Федерации – Чувашская Республика.

Почтовый (строительный) адрес – 429950, Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. Воинов-Интернационалистов.

Тип объекта – нелинейный.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение объекта капитального строительства – здание жилое общего назначения точечное (башенное) (код ОК 0132-2014 – 100.00.20.13).

Здание не принадлежит к опасным производственным объектам.

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф1.3 (жилая часть), Ф4.3 (встроенная часть).

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Помещения с постоянным пребыванием людей – имеются.

Уровень ответственности – нормальный.

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

Наименование	Количество
Площадь участка в границах ГПЗУ (I-III этап строительства), га	1,8275
Площадь участка поз. 14 (I этап строительства), м ²	5928,40
Площадь застройки, м ²	821,80
Этажность здания	16
Количество этажей	16
Высота здания архитектурная, м	51,01
Высота здания пожарно-техническая, м	44,5
Площадь жилого здания, м ²	9759,65
Строительный объем, м ³	33833,65
Строительный объем ниже отм. 0.000, м ³	1507,6
Количество квартир, всего	105
Количество квартир однокомнатных	15
Количество квартир двухкомнатных	60
Количество квартир трехкомнатных	30
Площадь квартир, м ²	6725,97
Общая площадь квартир, м ²	6910,02
Количество встроенных нежилых помещений	4
Общая площадь встроенных нежилых помещений, м ²	502,86
Общая площадь нежилого помещения № 1, м ²	132,17
Общая площадь нежилого помещения № 2, м ²	113,76
Общая площадь нежилого помещения № 3, м ²	125,30
Общая площадь нежилого помещения № 4, м ²	131,63

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

Объект капитального строительства не относится к сложным объектам.

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

Финансирование работ по строительству объекта капитального строительства 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

Проект разработан с учетом следующих климатических условий:

климатический район и подрайон – ПВ;

инженерно-геологические условия – П (средняя);

ветровой район – I;

снеговой район – IV;

интенсивность сейсмических воздействий, баллы – VI.

Территория не принадлежит к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность.

2.5. Сведения о сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

Определение сметной стоимости строительства заданием на проектирование не предусмотрено.

2.6. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших корректировку проектной документации

Общество с ограниченной ответственностью «Проектный институт «Отделфинстройпроект»: ИНН 2130049924; КПП 213001001; ОГРН 1082130016902; адрес, место нахождения – 428018, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Московский, дом № 3, помещение № 16; адрес электронной почты – ofsproekt@yandex.ru; телефон – (8352) 58-06-00; выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 11 июня 2020 г. № 1504, выданная саморегулируемой организацией «Союз проектировщиков Поволжья».

2.7. Сведения об использовании при подготовке проектной документации проектной документации повторного использования, в том числе экономически эффективной проектной документации повторного использования

При разработке проектной документации не использовалась проектная документация повторного использования.

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

Задание на проектирование (корректировку проектной документации) от 30 июня 2020 г., выданное застройщиком ООО «СЗ «СМУ-58».

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

Постановление администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики от 25 марта 2016 г. № 590 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска».

Градостроительный план № RU21240000-0000000000000987 на земельный участок с кадастровым номером 21:02:010502:50 площадью 18275 м², выданный администрацией г. Новочебоксарска 13 июля 2019 г.

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

Сведения о технических условиях указаны в заключении негосударственной экспертизы по проектной документации от 24 апреля 2020 г. № 21-2-1-2-014100-2020, выданном ООО «ПартнерСтройЭкспертиза».

2.11. Иная представленная информация об основаниях, исходных данных для проектирования

Положительное заключение негосударственной экспертизы по проектной документации от 24 апреля 2020 г. № 21-2-1-2-014100-2020, выданное ООО «ПартнерСтройЭкспертиза».

Справка о внесенных изменениях от 30 июня 2020 г., подписанная главным инженером проекта ООО «ПИ «Отделфинстройпроект».

III. Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1. Описание технической части проектной документации

3.1.1. Состав проектной документации при проведении повторной экспертизы (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	13/19-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
2	13/19-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	

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

1) раздел 1 «Пояснительная записка»

В составе раздела представлены необходимые исходные данные и условия для подготовки проектной документации объекта капитального строительства «Жилой дом поз. 14 со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания в IX микрорайоне Западного жилого района г. Новочебоксарска (I этап строительства)» (корректировка), в том числе представлены необходимые сведения, копии документов, оформленные в установленном порядке, утвержденный и зарегистрированный в установленном порядке

градостроительный план земельного участка для размещения данного объекта строительства.

Имеется заверение проектной организации, подписанное главным инженером проекта Амосовым А.Г. (регистрационный номер лица в должности главного инженера проекта в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования № П-071614 от 06 февраля 2018 г.), 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.

2) раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Земельный участок с кадастровым номером 21:02:010502:50 площадью 18275 м² под строительство расположен в границах IX микрорайона Западного жилого района г. Новочебоксарска и граничит с:

запада – с земельными участками с кадастровыми номерами: 21:02:010502:57, 21:02:010502:58, 21:02:010502:59, 21:02:010502:61, 21:02:010502:62;

севера – с земельным участком с кадастровым номером 21:02:010502:72;

востока – с красной линией улицы Воинов Интернационалистов;

юга – с красной линией улицы 10 Пятилетки.

В соответствии с заданием на корректировку проектной документации от 30 июня 2020 г., утвержденным застройщиком, согласно градостроительному плану на земельном участке с кадастровым номером 21:02:010502:50 площадью 18275,00 м² предусмотрено размещение трех жилых домов и двух пристроев с объектами обслуживания и парковкой автомашин:

поз. 14 – I этап строительства;

поз. 13 – II этап строительства;

поз. 12 – III этап строительства;

поз. 13а – IV этап строительства;

поз. 12а – V этап строительства.

Строительство многоквартирного 16-этажного одноподъездного жилого дома поз. 14 (I этап строительства) предусматривается в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска от 25 марта 2016 г. № 590 в пределах отведенного участка с кадастровым номером 21:02:010502:50.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в городском округе Новочебоксарск Чувашской Республики, утвержденными решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов от 18 декабря 2006 г. № С 18-3, и градостроительным планом данный земельный участок по градостроительному регламенту располагается в границах зоны застройки многоэтажными жилыми домами «Ж-б», на территории которой основным видом и параметром разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является многоэтажная жилая застройка (высотная застройка, код-2.6), с предельной этажностью 25 этажей, высотой не более 100 м, максимальный процент застройки – 50 %.

Земельный участок расположен:

– в 15 км приаэродромной территории Чебоксарского аэропорта (зона с особыми условиями использования территории), в границе полосы подхода аэродрома Чебоксары;

– частично в охранной зоне третьего пояса ЗСО водозаборной скважины № 3 ОАО «Санаторий «Надежда».

Земельный участок не располагается в:

– границах санитарно-защитных зон промышленных предприятий, сооружений;

– зоне ограничения застройки радиотехнических объектов (ближайшие базовые станции сотовой связи располагаются на расстоянии более 400 м от территории строительства).

Актом государственной историко-культурной экспертизы документации от 4 сентября 2019 г., выданным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы Пигаревым Е.М. (аттестат эксперта от 19 ноября 2018 г. № 1998 выдан Министерством культуры Российской Федерации), подтверждается отсутствие на земельных участках в зоне строительства IX микрорайона Западного жилого района г. Новочебоксарска объектов культурного наследия и возможность проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на данной территории.

На основании экспертного заключения от 11 октября 2019 г. № 19-01-1021, подготовленного ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Чувашской Республике-Чувашии», Управлением Роспотребнадзора по Чувашской Республике-Чувашии выдано санитарно-эпидемиологическое заключение от 11 ноября 2019 г. № 21.01.04.000.Т.000820.11.19 по материалам обоснования возможности размещения многоквартирных жилых домов поз. 12, поз. 13, поз. 14 по адресу: Чувашская Республика, IX микрорайон Западного жилого района г. Новочебоксарска, на земельном участке с кадастровым номером 21:02:010502:50 на приаэродромной территории ООО «Международный Аэропорт Чебоксары» о соответствии санитарным требованиям по качеству атмосферного воздуха, нормативным требованиям по шуму и электромагнитной безопасности.

С учетом выданного санитарно-эпидемиологического заключения Приволжским межрегиональным территориальным управлением воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта 18 декабря 2019 г. согласовано размещение объектов «Многоквартирные жилые дома поз. 12, поз. 13, поз. 14 по адресу: Чувашская Республика, IX микрорайон Западного жилого района г. Новочебоксарска» на земельном участке с кадастровым номером 21:02:010502:50, с абсолютной/относительной отметками наивысшей точки объекта 181,82/51,01 м. Проектными решениями обеспечивается соблюдение ограничений по разрешенной максимальной высоте здания 181,81/50,81 м.

Экспертным заключением санитарно-эпидемиологической экспертизы от 25 декабря 2019 г. № 2214, выданным органом инспекции ООО «ИЦ Эра» по материалам оценки возможности размещения объектов «Многоквартирные жилые дома поз. 12, поз. 13, поз. 14 по адресу: Чувашская Республика, IX микрорайон Западного жилого района г. Новочебоксарска» на территории, расположенной в границах III пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины № 3 ОАО «Санаторий «Надежда», подтверждается, что строительство и эксплуатация не

окажут отрицательного воздействия на режим хозяйственного использования данной территории.

Результатами инженерно-экологических изысканий подтверждается, что пробы почвы, отобранные на земельном участке, в объеме проведенных исследований по микробиологическим, паразитологическим показателям относятся к категории «Чистая». Содержание подвижных форм тяжелых металлов в почве, отобранных на территории земельного участка ниже ПДК (ОДК).

Среднее значение плотности потока радона с поверхности грунта с учетом неопределенности измерения не превышает уровень 80 мБк/(м²×с) и составляет 39 мБк/(м²×с). В контрольной точке № 26 максимальное значение плотности потока радона с поверхности почвы составляет 156 мБк/(м²×с). Проектными решениями предусмотрены мероприятия, направленные на проведение дополнительных исследований плотности потока радона, на этапе рытья котлована поз. 14 до начала производства строительно-монтажных работ на строительной площадке. При обнаружении превышений нормативных значений предусматривается выполнение защитных мероприятий, направленных на недопущение проникновения и накопления радиоактивного газа в подвальные помещения и помещения на 1 этаже здания.

Рельеф участка имеет незначительный уклон в юго-восточном направлении. Перепад абсолютных отметок в пределах площадки до 2,6 м. Максимальная отметка по участку 131,00 м, минимальная 128,40 м. За относительную отметку ноля принята отметка пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке 131,00 м.

В соответствии с техническими условиями на отвод поверхностных стоков с территории проектируемого многоквартирного жилого отвод ливневых стоков с территории жилого дома предусмотрен в проектируемую сеть дождевой канализации с подключением в существующую сеть.

Посадка проектируемого жилого здания поз. 14 (I этап строительства) определена существующим рельефом с учетом обеспечения нормативных уклонов и увязана с прилегающими территориями.

Проектом предусмотрено благоустройство территории жилого дома. Подъезд к жилому дому запроектирован с ул. Воинов-Интернационалистов. Проезды запроектированы шириной 6 м, тротуары – шириной 1,5 м. Покрытие проездов, тротуаров принято асфальтобетонное и из бетонных тротуарных плит с устройством бортового камня. Обеспечено устройство пожарных проездов и подъездных путей с покрытием из газонной решетки «Стандартпарк» к жилому зданию с двух продольных сторон. Продольные и поперечные уклоны проездов соответствуют нормативным требованиям.

Расчетная жилищная обеспеченность принимается 29,9 м² на 1 человека. Расчетное количество жителей дома – 231 человек.

С западной стороны от жилого дома на дворовой территории в границах земельного участка размещаются: площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста; площадка для занятий физкультурой; площадки для отдыха взрослого населения; площадки для хозяйственных целей.

Размещение детской игровой и спортивной площадок обеспечивает нормативную продолжительность инсоляции не менее 2,5 ч на 50 % площади.

Обеспеченность объектами дворовой инфраструктуры и размеры площадок соответствуют нормативным требованиям местных нормативов

градостроительного проектирования кроме площадок для занятий физкультурой и площадок для хозяйственных целей.

Недостающие площади для занятий физкультурой компенсируются спортивными площадками на школьном стадионе (поз. 25), предусмотренном проектом планировки IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска, на расстоянии 250 м от проектируемого жилого дома.

Уменьшение хозяйственных площадок на 50 % при застройке здания 9 этажей и выше не противоречит требованиям нормативов, допускающих уменьшение хозяйственных площадок на 50 % при застройке здания 9 этажей и выше.

Детская и спортивная площадки, площадка отдыха оборудуются малыми архитектурными формами. Покрытие детской площадки – синтетическое резиновое, спортивной – газонное и синтетическое. Покрытие подходов к площадкам – асфальтобетонное и плиточное.

В юго-западной части дворовой территории на расстоянии более 20 м (не более 100 м) от жилого дома, площадок для игр детей, занятий физкультурой предусматривается размещение площадки для установки расчетного количества мусоросборочных контейнеров (4 шт.), позволяющих организовать отдельный сбор твердых коммунальных отходов, с организацией подъезда к ней специальных автомашин.

Для встроенных предприятий обслуживания в восточной части земельного участка, разрешенного к использованию на основании постановления администрации города Новочебоксарска от 11 ноября 2019 г. № 1683, предусматривается размещение площадки для установки двух мусоросборочных контейнеров, с соблюдением нормативных разрывов до нормируемых территорий и объектов.

Расчет потребности мест хранения автотранспорта выполнен в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Новочебоксарска Чувашской Республики. Общее расчетное количество машино-мест для 105 квартир составляет 84 машино-места.

На отведенном земельном участке с кадастровым номером 21:02:010502:50 в пределах дворовой территории поз. 14 предусматривается размещение автостоянок для временного хранения автомобилей (гостевые автостоянки) общей вместимостью 62 машино-места, в том числе 5 машино-мест для маломобильных групп населения. Размещение гостевых автостоянок на дворовой территории соответствует нормативным требованиям.

Расчетное количество машино-мест для предприятий обслуживания офисного характера составляет 9 машино-мест.

На основании постановления администрации города Новочебоксарска от 11 ноября 2019 г. № 1683 и разрешения Управления имущественных и земельных отношений администрации города Чебоксары от 11 ноября 2019 г. № 106 ООО «СЗ «СМУ-58» разрешено использование земельных участков с кадастровым номером 21:02:000000:148 площадью 0,1195 га и с кадастровым номером 21:02:010502 площадью 0,2178 га для размещения уличного проезда.

В границах данных земельных участков предусматривается размещение открытой автостоянки вместимостью 22 машино-места для жителей дома поз. 14 и открытой автостоянки вместимостью 9 машино-мест для встроенных предприятий обслуживания, в том числе 4 машино-места для маломобильных групп населения.

Таким образом, проектными решениями на дворовой территории и на территории, прилегающей к автомобильной дороге по ул. Воинов-Интернационалистов, размещается 84 машино-места для жителей дома поз. 14, что соответствует расчетным показателям.

Автостоянка на 22 машино-места и автостоянка на 9 машино-мест располагаются с соблюдением нормативного санитарного разрыва до нормируемых территорий и окон жилого дома поз. 14.

Вокруг здания предусмотрена отмостка шириной 1 м.

Свободная от застройки и покрытий территория озеленяется посадкой деревьев и кустарников, устройством газонов и цветников.

Предусмотрено наружное освещение дворовых площадок и территории.

Технико-экономические показатели поз. 14 (I этап строительства):

Площадь участка в границах ГПЗУ (I–III этап строительства)	– 1,8275 га
Площадь участка (I этап строительства)	– 5928,40 м ²
Площадь застройки	– 821,80 м ²
Площадь покрытий	– 3484,00 м ²
Площадь озеленения	– 1622,60 м ²

Корректировкой проектной документации предусматривается следующее:

откорректировано название объекта строительства;

по заданию на проектирование на отведенном земельном участке предусмотрено выделение 5 этапов строительства взамен 3, нанесены границы этапов проектирования в связи с корректировкой этапности строительства зданий;

внесены изменения по расположению открытой автостоянки вместимостью 9 машино-мест для встроенных предприятий обслуживания;

откорректированы технико-экономические показатели: площадь земельного участка поз. 14, площади покрытий и озеленения;

откорректированы таблицы ведомостей объемов работ, экспликации зданий и сооружений.

Проектные решения откорректированного раздела соответствуют требованиям нормативных документов.

IV. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

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

Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам инженерных изысканий от 21 января 2020 г. № 21-2-1-1-001016-2020, выданное ООО «ПартнерСтройЭкспертиза».

4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов

Техническая часть проектной документации соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на корректировку и требованиям технических регламентов.

V. Общие выводы

Проектная документация на строительство объекта «Жилой дом поз. 14 со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания в IX микрорайоне Западного жилого района г. Новочебоксарска (I этап строительства)» (корректировка) соответствует установленным требованиям.

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

Смирнов Александр Петрович

Должность – заместитель начальника Управления экспертизы

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

Номер аттестата – МС-Э-27-2-8830

Дата получения – 31.05.2017

Дата окончания действия – 31.05.2022

Чернов Юрий Геннадьевич

Должность – специалист-эксперт

Направление деятельности – 9. Санитарно-эпидемиологическая безопасность

Номер аттестата – МС-Э-33-9-12405

Дата получения – 27.08.2019

Дата окончания действия – 27.08.2024