

**КОПИЯ**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ПартнерСтройЭкспертиза»**

(регистрационный номер Свидетельства об аккредитации на право проведения  
негосударственной экспертизы проектной документации  
№ РОСС RU.0001.610570 от 11.09.2014)

**УТВЕРЖДАЮ**

**Зам. начальника Управления экспертизы**

**Е.Г. Иванова**



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**№ 21-2-1-2-000032-2018**

**Объект капитального строительства**

**«Многоквартирный жилой дом поз.72 в мкр. Солнечный  
в НЮР по пр. Тракторостроителей г. Чебоксары»**

**Объект экспертизы**

**Откорректированная проектная документация на строительство**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ПартнерСтройЭкспертиза»**

(регистрационный номер Свидетельства об аккредитации на право проведения  
негосударственной экспертизы проектной документации  
№ РОСС RU.0001.610570 от 11.09.2014)

УТВЕРЖДАЮ  
Зам. начальника Управления экспертизы

Е.Г. Иванова

«26» июля 2018 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

№

Объект капитального строительства

«Многоквартирный жилой дом поз.72 в мкр. Солнечный  
в НЮР по пр. Тракторостроителей г. Чебоксары»

Объект экспертизы

Откорректированная проектная документация на строительство

## 1. Общие положения

1.1. Основание для проведения негосударственной экспертизы (перечень поданных документов, реквизиты договора о проведении негосударственной экспертизы, иная информация):

Заявление АО «ГУКС» на проведение негосударственной экспертизы от 17 июля 2018 года № 442;

Договор на проведение негосударственной экспертизы от 20 июля 2018 года № 04-06/99;

Платежное поручение от 23 июля 2018 года № 415.

1.2. Сведения об объекте негосударственной экспертизы – откорректированная проектная документация объекта капитального строительства:

«Многоквартирный жилой дом поз.72 в мкр. Солнечный в НЮР по пр. Тракторостроителей г. Чебоксары».

Перечень проектной документации, представленной на экспертизу:

№ тома	Обозначение	Наименование	Сведения об организации, осуществившей подготовку документации
1	281-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка». Откорректированная проектная документация.	ООО «Архитектурно
2	281-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка». Откорректированная проектная документация.	-конструкторское бюро «Полиспроект»

1.3. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

Назначение	Код (ОК 013-2014) – 100
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, техногенных воздействий на территорию, на которой будет осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения	Территория по сложности природных условий – средняя

Принадлежность к опасным производственным объектам	Не принадлежит
Пожарная и взрывопожарная опасность	Жилой дом Степень огнестойкости – II, класс конструктивной пожарной опасности – С0; класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3. Крышная котельная класс функциональной пожарной опасности – Ф.5.1; категория по пожарной и взрывопожарной опасности – Г.
Наличие помещений с постоянным пребыванием людей	Имеются
Уровень ответственности	Нормальный

1.4. Основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь участка в границах ГПЗУ	га	0,2290
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	328,10
Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	868,00
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	1093,90
Этажность здания	эт.	16
Количество этажей	эт.	16
Высота здания:		
архитектурная	м	52,34
пожарно-техническая	м	49,43
Строительный объем	м <sup>3</sup>	13596,30
в т.ч. ниже 0.00	м <sup>3</sup>	586,98
Площадь жилого здания	м <sup>2</sup>	4190,78
Количество квартир	кв.	63
в т. ч. однокомнатных	кв.	31
двухкомнатных	кв.	31
трехкомнатных	кв.	1
Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	3033,31
Площадь квартир	м <sup>2</sup>	2920,05
Крышная котельная:		
площадь застройки	м <sup>2</sup>	43,14
строительный объем	м <sup>3</sup>	185,50
общая площадь	м <sup>2</sup>	39,37

1.5. Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства:

Вид строительства – новое строительство.

Функциональное назначение – жилой дом.

Этапность проектирования – проектирование производится в один этап.

Характерные особенности объекта капитального строительства – 16-этажный одноподъездный жилой дом с крышной котельной, с техническим подвалом и техническим чердаком, с совмещенной кровлей, оборудованный пассажирским и грузовым лифтами, без мусоропровода.

Инженерное обеспечение: автономное теплоснабжение от крышной котельной, установка электроплит, внутреннее пожаротушение, устройство противодымной вентиляции и автоматической пожарной сигнализации.

Срок эксплуатации здания – не менее 100 лет.

1.6. Идентификационные сведения о лицах, осуществляющих подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания:

Генпроектировщик - ООО «АКБ «Полиспроект», выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 18 июля 2018 года № 383, выданная НП «Союз проектировщиков Поволжья», регистрационный № СРО-П-108-28122009;

Субпроектировщик – ООО «Газсервис», свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 22 февраля 2013 года № П-108-2128048673-222, регистрационный № СРО-П-108-28122009, выданное НП «Союз проектировщиков Поволжья»;

Инженерные изыскания - ООО «Изыскатель», свидетельство о допуске к определенному виду работ в области инженерных изысканий, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 12 августа 2014 года № 3353, выданное НП «СтройПартнер», г. Гатчина.

1.7. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике:

АО «ГУКС», Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Ленина, 7 б.

1.8. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика (если заявитель не является застройщиком, техническим заказчиком) – не предусмотрено.

1.9. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства – собственные средства заказчика.

## **2. Основания для разработки проектной документации**

2.1. Сведения о задании на разработку откорректированной проектной документации:

Задание на корректировку проектной документации от 04 июля 2018 года, подписанное директором АО «ГУКС».

2.2. Сведения о документации по планировке территории (градостроительный план земельного участка, проект планировки территории, проект межевания территории), о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Градостроительный план земельного участка № RU21304000-0000000000000469 от 28 июня 2018 года (кадастровый номер земельного участка 21:01:030312:5124), выданный управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Чебоксары.

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

Технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения жилого дома поз. 72 микрорайона «Солнечный» в НЮР г. Чебоксары от 13 сентября 2016 года № 2152/19, выданные ОАО «Водоканал»;

Технические условия на проектирование (оборудование) узла учета холодного водоснабжения промышленных зданий и сооружений, многоквартирных жилых домов от 29 сентября 2016 года № 56, выданные ОАО «Водоканал»;

Технические условия на отвод поверхностных стоков с территории проектируемого жилого дома поз. 72 в микрорайоне «Солнечный» в НЮР по пр. Тракторостроителей г. Чебоксары от 13 сентября 2016 года № 01/12-3523, выданные МБУ «Управление ЖКХ и благоустройства»;

Индивидуальные технические условия для присоединения к электрическим сетям от 20 октября 2016 года № 38П-99, выданные ООО «Коммунальные технологии»;

Технические условия на проектирование наружного освещения жилого дома поз. поз. 72 в мкр. Солнечный в НЮР по пр. Тракторостроителей в г. Чебоксары от 16 сентября 2016 года № 142/16-к, выданные АО «ГОРСВЕТ»;

Технические условия на присоединение к газораспределительным сетям от 21 декабря 2016 года № 15-373, выданные АО «Газпром газораспределение Чебоксары»;

Технические условия на телефонизацию, подключение к сетям Интернет, кабельного телевидения и проводного вещания жилого дома поз. 72 в мкр. «Солнечный» в НЮР по пр. Тракторостроителей в г. Чебоксары от 21 сентября 2016 года № 259, выданные филиалом ООО «Инфолинк» (продлены до 31 декабря 2020 года).

2.4. Иная информация об основаниях, исходных данных для проектирования:

Постановление администрации города Чебоксары от 02 марта 2017 года № 553 «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства»;

Постановление администрации города Чебоксары от 21 апреля 2015 года № 1723 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона «Солнечный» города Чебоксары (1 этап строительства)»;

Договор аренды земельного участка от 24 декабря 2015 года № 72 между «СМУ -5» и МУП «ГУКС»;

Дополнительное соглашение от 01 июня 2017 года № 1 к договору аренды от 24 декабря 2015 года № 72 между ООО «СМУ-5» и АО «ГУКС»;

Письмо Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары от 29 сентября 2016 года № 14230 о согласовании строительства жилого дома поз. 72 в мкр «Солнечный» г. Чебоксары без устройств мусоропровода, с организацией сбора мусора раздельным способом.

Письмо ООО «Перспектива» от 19 июня 2017 года № 158 о разработке проекта и строительстве очистных сооружений поверхностных стоков в микрорайоне «Солнечный» в НЮР по пр. Тракторостроителей в г. Чебоксары;

Письмо ОАО НПО ЛЭМЗ от 05 августа 2015 года № 56/2266 о согласовании размещения жилых домов в мкр. «Солнечный» г. Чебоксары;

Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам инженерных изысканий, выданное ООО «ПартнерСтройЭкспертиза» от 20 июня 2017 года № 21-2-1-1-0039-17.

Положительное заключение негосударственной экспертизы по проектной документации, выданное ООО «ПартнерСтройЭкспертиза» от 20 июня 2017 года № 21-2-1-2-0066-17.

### ***3. Описание рассмотренной документации***

3.1. Описание технической части проектной документации:

Откорректированная проектная документация на объект капитального строительства «Многokвартирный жилой дом поз. 72 в мкр. Солнечный в НЮР по пр. Тракторостроителей г. Чебоксары» (шифр: 281, год разработки – 2018).

3.1.1. Перечень рассмотренных разделов проектной документации:

Раздел 1. Общая пояснительная записка.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

Корректировкой проектной документации предусматривается следующее: схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом вновь выданного градостроительного плана.

3.1.2. Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов проектной документации

## Раздел 1 «Общая пояснительная записка»

В составе раздела представлены необходимые исходные данные и условия для подготовки проектной документации объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом поз. 72 в мкр. Солнечный в НЮР по пр. Тракторостроителей г. Чебоксары», 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 Н.В. Смирновой, 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.

## Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Размещение жилого дома предусмотрено в соответствии с проектом планировки территории микрорайона «Солнечный» в городе Чебоксары.

Микрорайон «Солнечный» расположен в юго-восточной части новоюжного района. Участок проектируемого дома расположен в центральной части микрорайона.

В соответствии с градостроительным планом земельный участок располагается в зоне «Ж-5» на территории которой основными видами разрешенного использования земельных участков являются многоэтажная жилая застройка, высотная застройка с предельной этажностью здания - 17.

Земельный участок полностью расположен в предполагаемой зоне ограничения застройки метеорологический радиолокатор ДМРЛ-С; полностью расположен в 15 километровой зоне Чебоксарского аэропорта; частично расположен в водоохранной зоне реки Кукшум.

Результатами инженерных изысканий подтверждается, что проектируемый жилой дом не располагается в границах санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки вышеуказанных объектов. Также, представленными результатами лабораторных исследований, подтверждается соответствие уровня шума от транспортной инфраструктуры на территории проектируемого микрорайона (в т.ч. при взлет-посадка самолетов в аэропорту «Чебоксары»), что отвечает нормативным требованиям.

Поверхностные стоки с территории проектируемого жилого дома предусмотрены в проектируемые сети и далее на микрорайонные очистные сооружения поверхностных стоков (поз. 73).

Согласно письму ОАО НПО ЛЭМЗ и представленного расчета ООО «АКБ «Полиспроект» размещение жилого дома в микрорайоне «Солнечный» г. Чебоксары, попадающего в зону ограничения застройки в использовании



прилегающих к месту размещения Доплеровского метеорологического радиолокатора (ДМРЛ- С), соответствует нормативным требованиям, так как высотные отметки верха жилого дома не попадают в зону ограничения ДМРЛ- С.

Земельный участок под строительство жилого дома ограничен: с севера – улицей микрорайонного значения; востока – территорией многоквартирного жилого дома поз. 70; юго-запада – территорией многоквартирного жилого дома поз. 16 (в перспективе).

Подъезд к жилому дому запроектирован в соответствии с проектом застройки микрорайона с проектируемой улицы, ограничивающей микрорайон с северной стороны.

Состояние земельного участка соответствует гигиеническим нормативам, предъявляемым к содержанию потенциально опасных для человека химических веществ, биологических и микробиологических организмов в почве, уровню ионизирующего излучения, уровню авиационного шума.

Схемой планировочной организации земельного участка в пределах участка, определенного градостроительным планом, предусматривается формирование дворового пространства.

На земельном участке кроме проектируемого жилого дома предусмотрены детские игровые площадки, площадка отдыха взрослых, спортивно-игровая площадка, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки.

На территории прилегающей к проектируемому жилому дому при расчетной потребности 36 машино-мест предусмотрены две гостевые автостоянки для жильцов дома общей вместимостью 20 машино-мест (более 40%), из них 2 машино-места для маломобильных групп населения.

Размещение гостевых автостоянок для жильцов дома на дворовой территории не противоречит нормативным требованиям.

Оставшееся количество 16 машино-место для постоянного и временного хранения автомобилей предусмотрено в наземной 7 этажной автостоянке (поз. 71), строительство которой предусмотрено проектом планировки территории мкр. «Солнечный» (I этап).

Размещение площадок предусмотрено в соответствии с нормативными требованиями. Расчет обеспеченности придомовыми площадками выполнен с учетом количества жителей дома – 101 человек. Размеры площадок соответствуют нормативным требованиям.

Продолжительность инсоляции детской игровой площадки, площадки для занятий физкультурой отвечает нормативным требованиям. Размещение проектируемого дома не ограничивает нормативную инсоляцию других жилых и общественных зданий.

Покрытие детской игровой площадки – газонное; спортивно-игровой – грунтовое; хозяйственных – брусчатка бетонная «Эко».

Площадки оборудуются малыми архитектурными формами фирмы ЗИСО ООО «Романа».

Площадка для установки одного мусоросборочного контейнера предусмотрена в юго-западной части земельного участка, с организацией подъезда к ней специальных автомашин, на расстоянии более 20 м (не более 100 м) до

жилого здания, детских игровых площадок, мест занятий спортом, что соответствует нормативным требованиям.

Вокруг здания предусмотрена отмостка шириной 1 м. Проезды запроектированы шириной 11,0 м (с учетом размещения гостевой автостоянки), тротуары – шириной 1,5 м и 3,0 м.

Покрытие проездов, тротуаров принято асфальтобетонное и из бетонных тротуарных плит.

Водоотвод дождевых и талых вод предусмотрен по проездам в проектируемую ливневую канализацию.

Свободная от застройки и покрытий территория озеленяется устройством газонов и посадки деревьев и кустарников.

#### Технико-экономические показатели:

Площадь участка	- 0,2290 га
Площадь застройки	- 328,10 м <sup>2</sup>
Площадь покрытий	- 868,00 м <sup>2</sup>
Площадь озеленения	- 1093,90 м <sup>2</sup>
Площадь участка благоустройства за границей отвода	- 0,1070 га
в т.ч площадь покрытия	- 780,0 м <sup>2</sup>

#### **4. Выводы по результатам рассмотрения**

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

Техническая часть откорректированной проектной документации соответствует результатам инженерных изысканий и установленным требованиям.

##### 4.2. Общие выводы

Откорректированная проектная документация на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом поз.72 в мкр. Солнечный в НЮР по пр. Тракторостроителей г. Чебоксары» соответствует результатам инженерных изысканий и установленным требованиям.

Эксперт по проведению экспертизы проектной документации (планировочная организация земельного участка, архитектурные решения, организация строительства, обеспечение доступа инвалидов) – заместитель начальника Управления экспертизы (разделы 1, 2)

Е.Г. Иванова