

## Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

21-2-1-2-018481-2022

Дата присвоения номера: 29.03.2022 16:10:52

Дата утверждения заключения экспертизы 29.03.2022



[Скачать заключение экспертизы](#)

### ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПАРТНЕРСТРОЙЭКСПЕРТИЗА"

"УТВЕРЖДАЮ"  
Зам. начальника Управления экспертизы  
Смирнов Александр Петрович

### Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

#### Наименование объекта экспертизы:

Многоэтажный многоквартирный жилой дом поз. 3.7 в микрорайоне № 3 жилого района «Новый город» в г. Чебоксары. Блок-секции «И», «К», «Л», «М», автостоянка поз. 3.7а. III этап строительства

#### 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 "ПАРТНЕРСТРОЙЭКСПЕРТИЗА"

**ОГРН:** 1142130010330

**ИНН:** 2130141165

**КПП:** 213001001

**Место нахождения и адрес:** Чувашская Республика-Чувашия, ГОРОД ЧЕБОКСАРЫ, УЛИЦА ЛЕНИНГРАДСКАЯ, ДОМ 36, ОФИС 301

### **1.2. Сведения о заявителе**

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОНОЛИТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО"

**ОГРН:** 1022100971496

**ИНН:** 2127312036

**КПП:** 213001001

**Место нахождения и адрес:** Чувашская Республика-Чувашия, ГОРОД ЧЕБОКСАРЫ, ПРОЕЗД МАШИНОСТРОИТЕЛЕЙ, 17/А

### **1.3. Основания для проведения повторной экспертизы**

1. Заявление на проведение повторной негосударственной экспертизы от 25.03.2022 № 231, ООО «Специализированный застройщик «Монолитстрой».

2. Договор на проведение повторной негосударственной экспертизы от 25.03.2022 № 05-ПД/20, между ООО «ПартнерСтройЭкспертиза» и ООО «Специализированный застройщик «Монолитстрой».

### **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. Задание на разработку проектной документации (корректировку) от 23.03.2022 № б/н, выданное застройщиком ООО «Специализированный застройщик «Монолитстрой».

2. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 15.03.2022 № 2695, выданная саморегулируемой организацией «Союз проектировщиков Поволжья».

3. Накладная от 25.03.2022 № 61, подтверждающая передачу проектной документации.

4. Справка о внесенных изменениях в проектную документацию от 25.03.2022 № б/н, подготовленная 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).

5. Проектная документация (2 документ(ов) - 4 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 "Многоэтажный многоквартирный жилой дом поз. 3.7 в микрорайоне № 3 жилого района «Новый город» г. Чебоксары и «Обвалованная автостоянка поз.3.7а в микрорайоне № 3 жилого района Новый город г. Чебоксары" от 20.04.2020 № 21-2-1-1-013202-2020

2. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многоэтажный многоквартирный жилой дом поз. 3.7 в микрорайоне № 3 жилого района «Новый город» в г. Чебоксары. Блок-секции «И», «К», «Л», «М», автостоянка поз. 3.7а. III этап строительства" от 04.03.2022 № 21-2-1-2-012206-2022

## **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: жилой дом поз. 3.7 (III этап строительства)

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

Россия, Чувашская Республика-Чувашия, Город Чебоксары, микрорайон № 3 жилого района «Новый город»..

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

Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденного приказом Минстроя России от 10.07.2020 №374/пр: 19.7.1.4

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

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь участка в границах двух ГПЗУ	га	2,4447
Площадь отведенного участка под III этап строительства	га	0,9767
Площадь застройки, в том числе:	м <sup>2</sup>	3482,50
– жилой дом поз.3.7 (III этап строительства)	м <sup>2</sup>	1677,50
Этажность жилого здания	-	8
Количество этажей	-	9
Количество этажей ниже отм. 0.000 (подвальный этаж)	-	1
Высота здания архитектурная	м	29,59
Высота здания пожарно-техническая	м	24,24
Площадь жилого здания	м <sup>2</sup>	11620,80
Строительный объем жилого здания, в том числе:	м <sup>3</sup>	41548,15
– ниже отм. 0.000	м <sup>3</sup>	3848,15
Количество квартир, в том числе:	-	120
– однокомнатных	-	33
– двухкомнатных	-	64
– трехкомнатных	-	23
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	3734,90
Площадь квартир	м <sup>2</sup>	7365,60
Общая площадь квартир с понижающими коэффициентами	м <sup>2</sup>	7710,55
Общая площадь квартир без понижающих коэффициентов	м <sup>2</sup>	8055,50
Количество хозяйственных кладовых для жильцов	-	92
Общая площадь хозяйственных кладовых для жильцов	м <sup>2</sup>	429,80

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

Наименование объекта капитального строительства: автостоянка поз. 3.7а

Адрес объекта капитального строительства: Россия, Чувашская Республика-Чувашия, Город Чебоксары, микрорайон № 3 жилого района «Новый город».

Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденного приказом Минстроя России от 10.07.2020 №374/пр: 20.1.2.1

#### Технико-экономические показатели объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1805,00
Общая площадь, в том числе:	м <sup>2</sup>	3440,91
– площадь эксплуатируемой кровли	м <sup>2</sup>	1715,91
Строительный объем	м <sup>3</sup>	5643,28
Количество этажей	-	1
Количество машино-мест	-	64

### **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: III

Ветровой район: I

Снеговой район: IV

Сейсмическая активность (баллов): 6

наличие распространения и проявления геологических и инженерно-геологических процессов – не имеется;

наличие техногенного воздействия – не имеется

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

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ "ОТДЕЛФИНСТРОЙПРОЕКТ"

**ОГРН:** 1082130016902

**ИНН:** 2130049924

**КПП:** 213001001

**Место нахождения и адрес:** Чувашская Республика-Чувашия, Г. Чебоксары, УЛ. УНИВЕРСИТЕТСКАЯ, Д. 34, ПОМЕЩ. 4

### **2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации экономически эффективной проектной документации повторного использования**

Использование проектной документации повторного использования при подготовке проектной документации не предусмотрено.

### **2.7. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации**

1. Задание на разработку проектной документации (корректировку) от 23.03.2022 № б/н, выданное застройщиком ООО «Специализированный застройщик «Монолитстрой».

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

1. Постановление «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона № 3 жилого района «Новый город» города Чебоксары» от 05.12.2019 № 3022, выданное Администрацией г. Чебоксары

2. Постановление «Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 3 жилого района «Новый город» города Чебоксары, утвержденные постановлением администрации города Чебоксары от 05.12.2019 № 3022» от 25.02.2022 № 486, выданное Администрацией г. Чебоксары

3. Градостроительный план на земельный участок с кадастровым номером 21:01:030208:10200 площадью 22809 м<sup>2</sup> от 23.03.2022 № РФ-21-2-01-0-00-2022-0104, выданный Управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Чебоксары

4. Градостроительный план на земельный участок с кадастровым номером 21:01:030208:10598 площадью 1638 м<sup>2</sup> от 23.03.2022 № РФ-21-2-01-0-00-2022-0103, выданный Управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Чебоксары.

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

1. Технические условия на подключение к электрическим сетям от 06.07.2021 № 38П-106 , выданные МУП «Чебоксарские электрические городские сети».
2. Технические условия на проектирование наружного электроосвещения от 07.04.2020 № 65/20-К, выданные АО «Горсвет».
3. Технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения от 25.06.2020 № 2350/19, выданные «АО «Водоканал».
4. Технические условия на отвод поверхностных стоков от 15.04.2020 № 01/12-904, выданные МБУ «Управление ЖКХ и благоустройства».
5. Технические условия на телефонизацию, подключение к сетям Интернет, IPTV и проводного вещания от 16.04.2020 № 155/20, выданные филиалом ПАО «Ростелеком» в Чувашской Республике».
6. Технические условия на присоединение к газораспределительным сетям от 07.07.2020 № 15-122, выданные АО «Газпром газораспределение Чебоксары».
7. Письмо о внесении изменений в технические условия от 07.04.2020 № 65/20-К от 16.04.2020 № 68/20-65/20, выданное АО «Горсвет»

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

21:01:030208:10200, 21:01:030208:10598

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

**Застройщик:**

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОНОЛИТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО"

**ОГРН:** 1022100971496

**ИНН:** 2127312036

**КПП:** 213001001

**Место нахождения и адрес:** Чувашская Республика-Чувашия, ГОРОД ЧЕБОКСАРЫ, ПРОЕЗД МАШИНОСТРОИТЕЛЕЙ, 17/А

**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	15_19-3-ПЗ-УЛ.pdf	pdf	a6495855	Раздел 1 «Пояснительная записка»
	15_19-3-ПЗ-УЛ.pdf.sig	sig	a8e37fc1	
	Раздел ПД №1 15_19-3-ПЗ.pdf	pdf	5cc1511b	
	Раздел ПД №1 15_19-3-ПЗ.pdf.sig	sig	21207b73	
<b>Схема планировочной организации земельного участка</b>				
1	15_19-3-ПЗУ-УЛ.pdf	pdf	e8273e7c	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»
	15_19-3-ПЗУ-УЛ.pdf.sig	sig	62fde45d	
	Раздел ПД №2 15_19-3-ПЗУ.pdf	pdf	56e314ee	
	Раздел ПД №2 15_19-3-ПЗУ.pdf.sig	sig	6fae2e80	

**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**

### 3.1.2.1.1. Планировочная организация земельного участка

В ходе корректировки проектной документации внесены следующие изменения:

– схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с градостроительными планами, выданными Управлением архитектуры и градостроительства администрации г.Чебоксары от 23.03.2022 №РФ-21-2-01-0-00-2022-0104 и №РФ-21-2-01-0-00-2022-0103;

- дополнена информация о границах зон с особыми условиями использования территории;
- уточнены и дополнены типы ведомости озеленения и ведомости покрытий;
- дополнены типы конструкций покрытий дорожек и тротуаров и их размещение;
- откорректированы технико-экономические показатели по площади покрытий и площади озеленения.

Размещение проектируемого жилого дома поз.3.7, состоящего из 11 блок-секций, предусмотрено в северной части микрорайона №3 жилого района «Новый город» в г.Чебоксары на свободной от застройки территории в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории, утвержденным постановлением администрации города Чебоксары от 05.12.2019 №3022 (в редакции от 25.02.2022 №486), в пределах отведенных земельных участков:

- с кадастровым номером 21:01:030208:10200 площадью 22809 м<sup>2</sup>;
- с кадастровым номером 21:01:030208:10598 площадью 1638 м<sup>2</sup>.

Строительство жилого дома в соответствии с заданием на проектирование предусматривается в три этапа.

1 этап – блок-секции «А», «Б», «В» с пристроенной котельной;

2 этап – блок-секции «Г», «Д», «Е», «Ж»;

3 этап – блок-секции «И», «К», «Л», «М» и автостоянка поз.3.7а.

Земельный участок под строительство граничит с:

севера – с проектируемой магистральной дорогой районного значения №3;

востока – с территорией проектируемого детского сада;

юга – с магистральной дорогой районного значения №1 и далее с территорией микрорайона №1 жилого района «Новый город»;

запада – с бульваром и проектируемым жилым домом поз.3.6.

На участке предусматривается П-образное в плане многоквартирное жилое здание с пристроенной котельной.

Согласно градостроительным планам № РФ-21-2-01-0-00-2022-0104 и № РФ-21-2-01-0-00-2022-0103 земельные участки относятся к зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1), на территории которой основным видом и параметром разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является многоэтажная жилая застройка с предельной этажностью зданий 17 этажей (код 2.6).

Согласно градостроительным планам, земельные участки полностью расположены в зоне с особыми условиями использования территории:

– в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (водозабор для хозяйственно-питьевого водоснабжения г. Новочебоксарска из Чебоксарского водохранилища на реке Волга);

– полностью в 3 подзоне ПАТ (сектор 3.2.1);

– полностью в 4 подзоне ПАТ (сектор 4.10.14);

– полностью в 5 и 6 подзонах ПАТ.

Проектируемый жилой дом с абсолютной отметкой наивысшей точки жилого дома 182,19 м не попадает под ограничения, установленные приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) Минтранса России от 31.12.2020 №1896-П для приаэродромной территории аэродрома г.Чебоксары.

Жилой дом не находится в границах первой, второй и седьмой подзон, не попадает под ограничения, установленные для пятой и шестой подзон, и ниже предельно допустимой отметки третьей подзоны – от 220,73 до 245,73 м, четвертой подзоны – 235,07 м.

Земельный участок с кадастровым номером 21:01:030208:10200 площадью 22809 м<sup>2</sup> частично расположен в иных ограничениях (обременениях) прав площадью 2162 м<sup>2</sup>, а также частично расположен в иных ограничениях (обременениях) прав площадью 923 м<sup>2</sup>, в связи с чем проектными решениями 1 этапа строительства предусмотрен вынос участка самотечной хозяйственно-бытовой канализации диаметром 300 мм, попадающей в зону строительства здания.

Рельеф участка имеет незначительный уклон в северном направлении. Перепад абсолютных отметок в пределах отметок – 149,30-153,2 м. За относительную отметку 0.000 принята отметка пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке: в блок-секции «И», «К» – 153,80; в блок-секции «Л» – 152,80; в блок-секции «М» – 151,80.

Посадка проектируемого жилого здания определена существующим рельефом с учетом обеспечения нормативных уклонов и увязана с прилегающими территориями.

Отвод поверхностных стоков предусмотрен в существующую сеть ливневой канализации и далее в коллектор дождевой канализации.

Расположение жилого дома выполнено с учетом требований по инсоляции.

Схемой организации земельного участка предусматривается формирование дворового пространства для 1-3 этапов строительства жилого дома:

- необходимые площадки для детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой;

- площадка для мусорных контейнеров, площадка для хозяйственных целей;
- гостевые автопарковки;
- проезды и тротуары.

Расчетное количество жителей дома поз.3.7 (3 этап строительства) – 204 человека.

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

Детская и спортивная площадки, площадка отдыха оборудуются малыми архитектурными формами. Покрытие детской и спортивной площадки – резиновое.

Подъезд к жилому дому запроектирован с проектируемой магистральной дорогой районного значения №3 и существующей магистральной дорогой районного значения №1 по ул. И. Прокопьева.

Проезды для жилого дома 3 этапа строительства запроектированы шириной 4,2 м, тротуары – шириной 1,5 м. Покрытие проездов, тротуаров, площадки отдыха для взрослых принято асфальтобетонное и из брусчатки.

Ко всем площадкам предусмотрены подходы из бетонной брусчатки.

Обеспечено устройство пожарных проездов и подъездных путей. Продольные и поперечные уклоны проездов соответствуют нормативным требованиям.

Необходимое количество стоянок для временного хранения автомобилей (гостевые автостоянки) выполнено из расчета 65 машино-мест на 1000 жителей. Для 585 жителей (из них 204 жителя на площадях 3 этапа строительства поз.3.7), потребность в гостевых автостоянках составляет 38 машино-мест.

Планом благоустройства территории для жилого дома поз.3.7 предусмотрено 42 машино-места в виде гостевых автостоянок, в т.ч. 5 машино-мест для маломобильных групп населения. Для жителей 3 этапа строительства предусмотрено 16 машино-мест, в т.ч. 2 машино-места для маломобильных групп населения.

Проектируемая обвалованная автостоянка поз.3.7а – одноэтажное здание с эксплуатируемой кровлей, прямоугольной формы в плане, размещаемое в дворовой части земельного участка.

За относительную отметку 0.000 принята отметка пола этажа автостоянки, соответствующая абсолютной отметке 149,8 м.

Запроектированы два въезда-выезда с автостоянки. Въезд-выезды на стоянку обеспечены хорошим обзором и не создают помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей территории.

Расстояние от въезда-выезда до жилых домов, площадок отдыха и другого назначения составляет не менее 15 м.

На эксплуатируемой кровле предусмотрены детские и спортивные площадки. Безопасность пользования обеспечивается путем устройства ограждения по периметру кровли обвалованной автостоянки высотой 2,2 м.

Вокруг жилого здания и автостоянки предусмотрена отмостка шириной 1 м. Входы запроектированы с учетом обеспечения доступности маломобильных групп населения.

Для обеспечения беспрепятственного движения инвалидов и инвалидов-колясочников места пересечения тротуаров, дорожек и проезжей части организованы съезды.

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 земельного участка:

- площадь участка в границах двух ГПЗУ (1-3 этап): 2,4447 га;
- площадь застройки (1-3 этап): 6816,50 м<sup>2</sup> (28,1 %);
- площадь покрытий (1-3 этап): 10976,0 м<sup>2</sup> (44,9 %);
- площадь озеленения (1-3 этап): 6654,5 м<sup>2</sup> (27,0 %).
- площадь участка (3 этап): 0,9767 га (100 %);
- площадь застройки (3 этап): 3482,50 м<sup>2</sup> (36,2 %);
- площадь покрытий (3 этап): 3040,00 м<sup>2</sup> (31,1 %);
- площадь озеленения (3 этап): 3244,50 м<sup>2</sup> (32,7 %).

### **3.1.2.2. В части санитарно-эпидемиологической безопасности**

#### **3.1.2.2.1. Схема организации земельного участка**

В ходе корректировки проектной документации внесены следующие изменения:

- схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с градостроительными планами №РФ-21-2-01-0-00-2022-0104 и №РФ-21-2-01-0-00-2022-0103;
- дополнена информация о границах зон с особыми условиями использования территории;
- откорректированы технико-экономические показатели по площади покрытий и площади озеленения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187 (в редакции от 23.12.2021), градостроительными планами земельных участков № РФ-21-2-01-0-00-2022-0104, № РФ-21-2-01-0-00-2022-0103, выданными Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары 23.03.2022, земельные участки соответственно с кадастровым номером 21:01:030208:10200 площадью 22809 м<sup>2</sup> и с кадастровым

номером 21:01:030208:10598 площадью 1638 м<sup>2</sup> по градостроительному регламенту относятся к зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1), на территории которой основным видом и параметром разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является многоэтажная жилая застройка с предельной этажностью зданий 17 этажей (код 2.6).

В соответствии с разделами 2.2 и 2.3 градостроительных планов, в границах зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1), максимальный процент застройки составляет 60%; допустимая площадь озеленения – более или равна 25%.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (в редакции от 10.11.2020, утвержденной приказом Росреестра № П/0412), в границах данного земельного участка допускается размещение спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок. В соответствии со ст. 46 Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа в границах зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1) объекты коммунального обслуживания (код. 3.1), к которым относятся котельные, являются основными видами и параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Размещение многоквартирного жилого дома поз.3.7 предусматривается в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории микрорайона №3 жилого района «Новый город» города Чебоксары, утвержденными постановлением администрации г.Чебоксары от 05.12.2019 №3022 (в редакции постановления администрации города Чебоксары от 25.02.2022 №486), что соответствует требованиям раздела 3 Местных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа Чувашской Республики», утвержденных Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 25.12.2018 № 1517, п.п. 124 СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (далее – СанПиН 2.1.3684-21).

В административном отношении участок расположен в северной части микрорайона №3 жилого района «Новый город» в г.Чебоксары.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.02.2020 № КУВИ-001/20202336860 правообладателем земельного участка с кадастровым номером 21:01:030208:10200 с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка» является Чувашская Республика. В соответствии с подразделом 2.2 градостроительного плана № РФ-21-2-01-0-00-2022-0104 земельный участок представлен в аренду АО «ИСКО-Ч» по договору аренды от 01.12.2006 № 1-10 сроком по 01.12.2055, в субаренду ООО «Специализированный застройщик «Монолитстрой» по договору субаренды земельного участка от 02.03. 2020 №3.7 сроком по 31.12.2022.

Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.04.2020 подтверждается, что земельный участок с кадастровым номером 21:01:030208:10598 из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка» принадлежит ООО «Специализированный застройщик «Монолитстрой».

Жилой дом поз.3.7 (8 эт.) и поделен на три этапа строительства.

Территория участка с севера ограничена проектируемой магистральной улицей районного значения (улица №3), с юга – улицей И. П. Прокопьева (существующей магистральной улицей районного значения № 2), с запада – проектируемым жилым домом (поз.3.6), с востока – территорией дошкольного образовательного учреждения (поз.3.12).

Результатами инженерно-экологических изысканий подтверждается, что на территории предполагаемой застройки нет превышения гигиенических нормативов содержания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе для жилой зоны.

Почва на территории проектируемого строительства соответствует гигиеническим нормативам по санитарно-химическим показателям, по микробиологическим показателям относится к категории «чистая», что соответствует требованиям п.п. 66, 70, 118, 120 СанПиН 2.1.3684-21.

Мощность эквивалентной дозы гамма-излучения на территории застройки не превышает 0,3 мкЗв/ч, среднее значение плотности потока радона с поверхности грунта с учетом неопределенности измерения не превышает уровень 80 мБк/(м<sup>2</sup>\*с), что соответствует требованиям п. 5.1.6 СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности (ОСПОРБ 99/2010)» и не требует проектных решений по выполнению специальных защитных мероприятий в подвальных помещениях и помещениях на I этаже здания.

Уровни шума как в ночное, так и дневное время суток, включая время взлета и посадки самолетов на аэродроме «Чебоксары», не превышают нормативы, установленные п.100, табл. 5.35 СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (далее – СанПиН 1.2.3685-21).

Земельный участок не располагается в границах зон санитарной охраны подземных и поверхностных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Участок для строительства располагается за пределами ограничения застройки передающих радиотехнических объектов и санитарно-защитных зон промышленных объектов и сооружений, что соответствует требованиям п.п.5.1,



5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.120-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция».

В соответствии с разделами 5 и 6 градостроительных планов земельные участки с кадастровым номером 21:01:030208:10200 и с кадастровым номером 21:01:030208:10598 по градостроительному регламенту расположены в зоне с особыми условиями использования территории:

- полностью в иной зоне (внешняя граница полосы воздушных подходов – 15 км от аэропорта);
- полностью в зоне приаэродромной территории аэропорта Чебоксары (подзоны 3, 4, 5 кроме полосы воздушных подходов);
- полностью в подзоне 6 (граница приаэродромной территории);
- частично в охранной зоне существующих инженерных сетей.
- полностью в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

В соответствии с информацией из Федерального реестра санитарно-эпидемиологических заключений Роспотребнадзора по материалам обоснования возможности размещения многоэтажного многоквартирного жилого дома поз.3.7 в микрорайоне №3 жилого района «Новый город» по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, на земельных участках с кадастровыми номерами 21:01:030208:10200, 21:01:030208:10598 на приаэродромной территории ООО «Международный аэропорт Чебоксары», 08.07.2020 Управлением Роспотребнадзора по Чувашской Республике-Чувашии было выдано санитарно-эпидемиологическое заключение № 21.01.04.000.Т.000327.07.20 о соответствии материалов требованиям государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам: СанПиН 2.1.6.1032-01, СН 2.2.4/2.1.8.562-96, СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03, СанПиН 2.1.2.2645-10, СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03, СанПиН 2.1.4.1110-02.

Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) Минтранса России от 31.12.2020 №1896-П установлена приаэродромная территория аэродрома Чебоксары. Объект не находится в границах седьмой подзоны приаэродромной территории, на территории которой отмечены превышения уровня шумового и электромагнитного воздействия, концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе при осуществлении эксплуатации аэродрома Чебоксары. Ближайшая точка границы седьмой подзоны (точка 7.97) по отношению к территории проектируемого жилого дома поз.21 располагается на расстоянии более 3500 м, что соответствует требованиям п.п. 66, 69, 291 СанПиН 2.1.3684-21.

В соответствии с техническими условиями на отвод поверхностных стоков с территории проектируемого жилого дома поз.3.7 подключение локальной объектовой сети предусматривается в существующую сеть ливневой канализации по ул. И.П. Прокопьева, проходящую с южной стороны от проектируемой поз.3.7, и далее в коллектор дождевой канализации с очистными сооружениями №2 жилого района «Новый город» г.Чебоксары, проектирование которого осуществляется в соответствии с постановлением администрации города Чебоксары от 17.01.2019 №55, что не противоречит требованиям раздела V СанПиН 2.1.3684-21.

В соответствии с Картой зон с особыми условиями использования территории (ст. 35 Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденных решением Чебоксарского городского собрания депутатов № 187 от 03.03.2016) на земельный участок не накладываются зоны санитарной охраны подземных источников хозяйственно-питьевого водоснабжения, что не противоречит требованиям п.99 раздела СанПиН 2.1.3684-21, п.3.2 СанПиН 2.1.4.1110-02 и не требует согласования нового строительства с органами санитарного надзора.

Ближайшими объектами антропогенного воздействия на проектируемый участок являются городская свалка, расположенная на расстоянии 1500 м от границы земельного участка под строительство. Постановлением администрации города Чебоксары от 29.10.2015 № 3331 «О прекращении эксплуатации Чебоксарской городской санкционированной свалки твердых бытовых отходов» эксплуатация свалки, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030307:0004, прекращена, территория свалки прокультивирована.

Результатами инженерно-экологических изысканий подтверждается, что земельный участок не располагается в границах санитарно-защитных зон промышленных предприятий, сооружений и радиотехнических объектов, что соответствует требованиям санитарных правил.

В соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории микрорайона № 3 в границах микрорайона не предусматривается размещение предприятий и объектов, относящихся к объектам I-V классов опасности, границы санитарно-защитных зон которых накладываются на земельный участок под строительство жилого дома.

Таким образом, земельный участок под строительство жилого дома не располагается в границах санитарно-защитных зон промышленных предприятий, сооружений, радиотехнических объектов, воздушных линий электропередачи, что соответствует требованиям п. 5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 №222, п. 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для проектирования и строительства поз.3.7 выделен участок в 24447,0 кв.м (в том числе площадь III этапа строительства 9767,0 кв.м) с кадастровыми номерами 21:01:030208:10200 и 21:01:030208:10598.

В соответствии с технико-экономическими показателями площадь земельного участка на весь дом поз.3.7 составляет 24447,0 м<sup>2</sup>, площадь застройки – 6816,5 м<sup>2</sup> (28,1 % от общей площади), площадь покрытий – 10976,0 м<sup>2</sup>, площадь озеленения – 6654,5 м<sup>2</sup> (27,0% от общей площади).

Удельный вес площади застройки и площади озеленения соответствуют требованиям ст. 22, ч. 1, ст. 44, таблица № 8, ст. 41, таблица № 5 Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденных решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187 (в редакции от 10.08.2021), п. 124 СанПиН 2.1.3684-21.

Площадь земельного участка на III этап строительства поз.3.7 составляет 9767,0 м<sup>2</sup>, площадь застройки – 3482,5 м<sup>2</sup>, площадь покрытий – 3040,0 м<sup>2</sup>, площадь озеленения – 3244,5 м<sup>2</sup>.

В соответствии с заданием на проектирование строительство здания предполагается в 3 этапа. Блок-секции А, Б, В (I этап строительства) – построены и сданы в эксплуатацию (разрешение на ввод в эксплуатацию №21-01-5Ж-2022 от 09.02.2022). Блок-секции Г, Д, Е, Ж (II этап строительства) – строящиеся. Блок-секции И, К, Л, М (III этап строительства) – проектируемые и автостоянка поз.3.7а.

Земельный участок под проектирование и строительство блок-секции «И», «К», «Л», «М» (III этап строительства) поз.3.7 граничит с:

- южной стороны – с территорией строящихся блок-секций II этапа строительства поз.3.7;
- запада – с территорией проектируемого микрорайонного бульвара и далее с территорией, проектируемой поз.3.6;
- севера – с проектируемой магистральной улицей районного значения (улица №3);
- востока – с территорией обвалованной автостоянки поз.3.7«а».

Земельный участок под проектирование и строительство блок-секции «И», «К», «Л», «М» (III этап строительства) поз.3.7 полностью размещается в границах земельного участка с кадастровым номером 21:01:030208:10200, определенного градостроительным планом №РФ-21-2-01-0-00-2022-0104.

Норма жилищной обеспеченности для поз.3.7 принята 37,88 м<sup>2</sup> на человека.

Всего квартир в позиции 3.7 – 344, (I этап) – 88, (II этап) – 136, (III этап) – 120. Расчетное количество жителей в жилом доме для I этапа строительства составляет 142 человека, для II этапа – 239 человек, для III этапа – 204 человека. Всего 585 человек.

Планировочными решениями предусматривается формирование единого дворового пространства для I, II и III этапов строительства жилого дома.

Проектными решениями расчет дворовых площадок принят в соответствии с таблицей 1.6.5 Местных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа» от 25.12.2018 г. №1517.

Площадки для отдыха взрослых, физкультурные площадки и игровые площадки для детей предусмотрены на дворовом пространстве (на обвалованной автостоянке поз.3.7«а»).

При расчетной потребности в детских площадках 292,5 м<sup>2</sup> для всех этапов строительства предусмотрено 729,0 м<sup>2</sup> (размещаются на площадях I, II и III этапов строительства), из них для III этапа строительства расчетная потребность в детских площадках составляет 102,0 м<sup>2</sup>, по проекту предусмотрено 534,0 м<sup>2</sup>.

При расчетной потребности в площадках для отдыха и досуга взрослого населения 66,1 м<sup>2</sup> предусмотрено 68,0 м<sup>2</sup> (размещаются на площадях I, II и III этапов строительства), из них для III этапа строительства расчетная потребность составляет 20,4 м<sup>2</sup>, по проекту предусмотрено 28,0 м<sup>2</sup>.

Местные нормативы градостроительного проектирования не предусматривают расчетное обоснование наличия на дворовых территориях площадок для занятий физкультурой и хозяйственных площадок.

- С учетом вышеизложенного, проектными решениями на площадях I, II и III этапов строительства предусмотрены:
- две площадки для занятий физкультурой и спортом 738,0 м<sup>2</sup>, в т.ч. на площадях III этапа строительства 288,0 м<sup>2</sup>;
  - площадки для хозяйственных целей 139,0 м<sup>2</sup>, в т.ч. на площадях III этапа строительства 13,0 м<sup>2</sup>.

Площадка для выгула собак предусматривается при застройке территории микрорайона № 8 с обеспечением пешеходной доступности до нее не более 400 м.

В соответствии с подразделом «Благоустройство территории» и листом 7 «Конструкция покрытий» раздела 2 для покрытия детской площадки над парковкой предусматривается использование резиновой плитки, для покрытия спортивной площадки над парковкой – резиновой крошки в смеси с пигментом и связующим клеем.

В подразделе «Благоустройство территории» раздела 2 в соответствии с требованиями раздела 4.2 ГОСТ Р 52169-2012 «Оборудование и покрытия детских игровых площадок» указано, что применяемые материалы не должны оказывать вредное воздействие на здоровье ребенка и окружающую среду в процессе эксплуатации и должны иметь сведения о допуске этого материала для использования на детских и спортивных площадках в качестве покрытия в соответствии с требованиями Перечня продукции (товаров), подлежащей государственному санитарно-эпидемиологическому надзору (контролю) на таможенной границе и таможенной территории Евразийского экономического союза, утвержденного решением Комиссии таможенного союза от 28.05.2010 №299 (с изменениями на 09.09.2019), п. 6 «Полимерные, синтетические и иные материалы, предназначенные для применения в строительстве».

Планировочные решения по размещению и высоте всех блок-секций поз.3.7 позволяют обеспечить продолжительность инсоляции детской игровой и физкультурной площадок в соответствии с требованиями п.125 СанПиН 2.1.3684-21, п.165, таблицы 5.60 СанПиН 1.2.3685-21.

В соответствии со сведениями, приведенными в подразделе «Расчет накопления твердых бытовых отходов» раздела 2, для III этапа необходим 1 контейнер и для поз.3.7 в целом 4 контейнера для ТКО объемом 3,5 м<sup>3</sup> (полузаглубленные контейнеры).

Подразделом «Расчет накопления твердых бытовых отходов» в соответствии с ч.2, ст.13 Федерального закона от 24.12.2016 г №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», п.5 постановления Администрации г.Чебоксары ЧР от 05.02.2010 № 17 «Об организации раздельного сбора ТБО на территории г.Чебоксары» предусматривается организация раздельного сбора твердых коммунальных отходов (ТКО). Размещение площадок для накопления ТКО и их санитарная обработка соответствует требованиям п. 4 СанПиН 2.1.3684-21.

Расчет машино-мест выполнен в соответствии с таблицей 1.1.3 Местных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа».

Из расчета 65 машино-мест на 1000 человек для 585 жителей требуется 38 мест для временного хранения легковых автомобилей жителей (гостевые автостоянки), размещаемых на территории жилого дома. Для жителей III этапа строительства (204 человека) требуется 13 машино-мест на гостевых автостоянках.

Проектными решениями на придомовой территории размещается 42 машино-места в виде гостевых автостоянок, в т.ч. 5 машино-мест для маломобильных групп населения. Для жителей III этапа строительства предусмотрено 16 машино-мест, в т.ч. 2 машино-места для маломобильных групп населения.

Исходя из нормы обеспеченности жилищного фонда 37,88 м<sup>2</sup> на 1 человека и потребности 1,2 машино-места на 1 квартиру. Для 344 квартир требуется 413 машино-мест для постоянного хранения легковых автомобилей.

Проектными решениями для постоянного хранения автомобилей предусмотрена открытая автостоянка на 59 машино-мест.

На площадях обвалованной автостоянки поз.3.7«а» с эксплуатируемой кровлей, размещаемой на дворовой территории, предусмотрено размещение 64 машино-мест (в т.ч. 6 мест для маломобильных групп населения).

В подразделе «Санитарные разрывы от автостоянок» раздела 2 и в подразделе «Обоснование возможности размещения автостоянок» раздела 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» представлены расчеты ожидаемого химического и шумового воздействия на проектируемый жилой дом, его придомовую территорию при эксплуатации проектируемого жилого дома с устройством автостоянки.

Как показывают результаты проведенных расчетов и их графические визуализации, ожидаемое воздействие допустимое: максимальные концентрации загрязняющих веществ в атмосфере на территориях и объектах с нормируемыми параметрами качества атмосферного воздуха не превышают ПДК, а эквивалентный и максимальный уровень звука не превышают ПДУ. Таким образом, обоснована возможность размещения автостоянки на участке проектирования, что соответствует требованиям таблицы 7.1.1. п. 1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, разделу I таблице 1.1, разделу V таблице 5.35 СанПиН 1.2.3685-21.

Проектными решениями оставшиеся легковые автомобили жителей поз.3.7 предусматривается хранить на территории микрорайона № 8, размещение которых предусматривается в соответствии с гарантийным письмом застройщиков жилого района «Новый город» № 1352-01 от 22.10.2019. На ситуационном плане (лист 1) поз.3.8 – автостоянка на 163 машино-места, поз 3.7 и 3.8 – автостоянка на 445 машино-мест, размещаемые в пределах шаговой доступности от поз.3.7 (500 м).

Для освещения территории двора жилого здания (площадка для игр детей, физкультурная площадка, хозяйственные площадки) предусмотрено наружное освещение территории. Свободная от застройки и покрытий территория, озеленяется посадкой деревьев и кустарников, устройством газонов и цветников.

### **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;
- Инженерно-гидрометеорологические изыскания;
- Инженерно-экологические 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**

Техническая часть откорректированной проектной документации соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование и требованиям технических регламентов и совместима с проектной документацией, в отношении которой ранее проведена экспертиза.

Оценка откорректированной проектной документации проведена на дату, на которую действовали требования, примененные при первоначальном проведении экспертизы в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного

## V. Общие выводы

Откорректированная проектная документация на строительство объекта «Многоэтажный многоквартирный жилой дом поз.3.7 в микрорайоне №3 жилого района «Новый город» в г.Чебоксары. Блок-секции «И», «К», «Л», «М», автостоянка поз.3.7а. III этап строительства» соответствует установленным требованиям.

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

### 1) Смирнов Александр Петрович

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

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-27-2-8830

Дата выдачи квалификационного аттестата: 31.05.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 31.05.2024

### 2) Чернов Юрий Геннадьевич

Направление деятельности: 9. Санитарно-эпидемиологическая безопасность

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-33-9-12405

Дата выдачи квалификационного аттестата: 27.08.2019

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 27.08.2029

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 63406C002DAD7D85473769752  
BD835CF

Владелец Смирнов Александр Петрович

Действителен с 19.05.2021 по 19.05.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4C06D000EAAD13BD48AF21D28  
976DD47

Владелец Чернов Юрий Геннадьевич

Действителен с 24.11.2021 по 24.11.2022

Всего прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью на 12  
( десятидвух ) листах

*Свишова Н.И.*

