

ПРОТОКОЛ № 26
заседания Специализированного органа по рассмотрению дел о
применении в отношении членов саморегулируемой организации
мер дисциплинарного воздействия
(Дисциплинарная комиссия)

г. Омск

24 декабря 2014 г.

Место проведения заседания: г. Омск, ул. Учебная, д. 79, офис 301, в помещении
Исполнительного органа СРО НП СПАС.

Дата и время проведения заседания – 24 декабря 2014 г., 15:00-15:40.

Дата составления протокола - 24 декабря 2014 года.

Присутствовали:

Члены Дисциплинарной комиссии:

Ржаницын С.Г. - Председатель, директор ЗАО «Омскрегионпроект»;
Гоненко С.Ю. - директор ЗАО «Омскстройпроект»;
Игонин С.А. - директор ООО АПМ № 2 ПКИ «Омский Промстройпроект»;
Саломатова Н.В. - главный специалист ООО ПЦ «Сибпроект»;
Селиванов Н.И. - директор ООО «ЖилстройПроект».

Приглашенные:

Косолапов А.Л. - директор ООО «Архбюро 91».

Поповских Г.Ю. - представитель собственников помещений (старший по дому)
в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Омск,
ул. Красный Путь, д. 72 (подтверждение полномочий: протокол
№ 1/11.2009 от 03.11.2009 г. внеочередного общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном
по адресу г. Омск, ул. Красный Путь, д. 72).

Доровских В.А. - представитель собственников помещений (старший по дому)
в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Омск,
ул. Красный Путь, д. 70.

Семенов А.М. - эксперт ООО «СибрегионЭксперт» по проведению экспертизы
проектной документации.

Представители Правления и Исполнительного органа СРО НП СПАС:

Мосенкис Ю.М. - Председатель Правления СРО НП СПАС;
Бутина Н.Н. - директор;
Саломатов В.В. - начальник отдела технического нормирования (стандартизации);
Зильбернудель С.П. - главный специалист отдела технического нормирования
(стандартизации).

Секретарем заседания назначен Саломатов В.В.

Повестка: рассмотрение материалов по жалобе представителя собственников
помещений (старший по дому) в многоквартирном доме, расположенном по адресу
г. Омск, ул. Красный Путь, д. 72, гр. Поповских Г.Ю. на нарушения ООО «Архбюро 91»
требований действующих градостроительных, противопожарных, санитарных норм и
правил при подготовке проектной документации на здание Торгово-офисного центра по
ул. Красный Путь в CAO г. Омска (шифр 08-2014).

Слушали:

1. Ржаницына С.Г. с информацией о том, что 9 декабря 2014 г. в СРО НП СПАС поступила жалоба от представителя собственников помещений (старшего по дому) в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Омск, ул. Красный Путь, д. 72, гр. Поповских Г.Ю. на нарушения членом СРО НП СПАС ООО «Архбюро 91» требований действующих градостроительных, противопожарных, санитарных норм и правил при подготовке проектной документации на здание Торгово-офисного центра по ул. Красный Путь в CAO г. Омска (шифр 08-2014).

На основании официального запроса СРО НП СПАС от 09 декабря 2014 г. № 795 ООО «Архбюро 91» 11 декабря 2014 г. представило в СРО НП СПАС письменный ответ на поступившую от гр. Поповских Г.Ю. жалобу с приложением копии градостроительного плана земельного участка № RU 55301000-0000000000004088, разделов проектной документации на проектируемый объект: пояснительной записки (08-2014-ПЗ), схемы планировочной организации земельного участка (08-2014-ПЗУ), архитектурных решений (08-2014-АР).

17 декабря 2014 г. ООО «Архбюро 91» направил в СРО НП СПАС обновленную редакцию ответа на поступившую жалобу, взамен ответа, представленного в СРО НП СПАС 09 декабря 2014 г.

Для изучения материалов по поступившей жалобе был привлечен эксперт ООО «СибрегионЭксперт» по проведению экспертизы проектной документации Семенов А.М., который 18 декабря 2014 г. представил в СРО НП СПАС окончательное локальное заключение по разделу «Схема планировочной организации земельного участка» (08-2014-ПЗУ) с указанием ряда нарушений действующих градостроительных, противопожарных, санитарных норм и правил, допущенных ООО «Архбюро 91» при подготовке проектной документации на здание Торгово-офисного центра по ул. Красный Путь в CAO г. Омска. Данное заключение будет приложено к протоколу заседания Дисциплинарной комиссии.

23 декабря 2014 г. ООО «Архбюро 91» направило в СРО НП СПАС ответ по замечаниям эксперта, изложенным в окончательном локальном заключении от 18 декабря 2014 г. Согласно данному документу ООО «Архбюро 91» не приняло замечания, указанные в данном заключении.

2. Поповских Г.Ю., о том, что проектная документация на здание Торгово-офисного центра по ул. Красный Путь в CAO г. Омска выполнена с грубыми нарушениями действующих норм и правил, а строительство данного объекта приведет к нарушению прав граждан, проживающих в домах №№ 70, 72 по ул. Красный путь. Кроме того, будут нарушены права детей, посещающих детский сад № 319, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Малая Ивановская, д. 45.

В зоне предполагаемого строительства находится детская хоккейная площадка, перенесенная несколько лет назад с территории сада Сибзавода в связи со строительством закрытого теннисного корта. Ее необходимо сохранить.

Заслушав мнения Мосенкиса Ю.М., Ржаницына С.Г., Гоненко С.Ю., Игониной С.А., Саломатовой Н.В., Селиванова Н.И., Поповских Г.Ю., Доровских В.А., Семенова А.М. **решили:**

1. Настоятельно рекомендовать ООО «Архбюро 91» ответственно отнестись к замечаниям эксперта, изложенным в окончательном локальном заключении от 18 декабря 2014 г. по разделу «Схема планировочной организации земельного участка» (08-2014-ПЗУ) и в срок до 30 декабря 2014 г. официально сообщить в СРО НП СПАС сроки устранения нарушений, отмеченных в указанном заключении.

2. ООО «Архбюро 91» согласовать с собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Омск, ул. Красный Путь, д. 72, размещение пожарного проезда по территории, отнесенной к данному дому.

3. Настоятельно рекомендовать ООО «Старая крепость 2001» и ООО «Архбюро 91» направить полный комплект проектной документации на здание Торгово-офисного центра по ул. Красный Путь в CAO г. Омска (шифр 08-2014), откорректированной с учетом локального экспертного заключения от 18 декабря 2014 г., на экспертизу.

4. Рекомендовать ООО «Архбюро 91» и ООО «Старая крепость 2001» совместно с представителями собственников помещений в многоквартирных домах №№ 70, 72 по ул. Красный Путь в CAO г. Омска проработать вопрос о переносе существующей детской хоккейной площадки.

5. Рекомендовать Председателю Правления СРО НП СПАС принять решение о проведении Специализированным органом, осуществляющим контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации требований стандартов и правил (Контрольной комиссией СРО НП СПАС), внеплановой проверки ООО «Архбюро 91» на предмет наличия в данной организации специалистов-проектировщиков, соответствующих Требованиям к выдаче Свидетельства о допуске, утвержденных в СРО НП СПАС.

6. Рекомендовать гр. Поповских Г.Ю. представить в СРО НП СПАС документы по отводу участка земли, отнесенного к дому № 72 по ул. Красный путь в CAO г. Омска.

7. За нарушение п. 2.2 Стандарта СРО НП СПАС «Общие требования к выполнению работ в области проектирования» (СТО СРО НП СПАС-01-2009) вынести в отношении ООО «Архбюро 91» меру дисциплинарного воздействия в виде предупреждения (основание: п. 2 ч. 2 ст. 55.15 Градостроительного кодекса РФ).

8. Копию протокола заседания Дисциплинарной комиссии официально направить в Департамент архитектуры и градостроительства администрации г. Омска и в ООО «Старая крепость 2001» в срок до 30 декабря 2014 г.

Проголосовали – «за» единогласно члены Дисциплинарной комиссии.

Приложение: 1. Окончательное локальное заключение от 18 декабря 2014 г. по разделу «Схема планировочной организации земельного участка» (08-2014-ПЗУ), 3 л.

Председатель
Дисциплинарной комиссии

С.Г. Ржаницын

Секретарь заседания

В.В. Саломатов

Окончательное локальное заключение

По объекту: Торгово-офисный центр по ул. Красный Путь в CAO г. Омска
Наименование объекта

По разделу: Схема планировочной организации земельного участка
Наименование раздела (ов)

1. Состав рассмотренной проектной документации:

08-2014-ПЗ, «Пояснительная записка»;
08-2014-ПЗУ, «Схема планировочной организации земельного участка»;
08-2014-АР, «Архитектурные решения»

2. Описание основных проектных решений

Раздел 1, «Пояснительная записка»;

Раздел 2, «Схема планировочной организации земельного участка»;

Раздел 3, «Архитектурные решения».

Площадка строительства торгово-офисного центра расположена на магистрали городского значения ул. Красный Путь в районе пересечения её с улицами 4-я и 6-я Северные в Советском административном округе города Омска в структуре сложившейся городской застройки. Участок примыкает: с северо-запада и северо-востока к территориям 4-х этажного жилого дома №72 и 2-х этажного здания ветеранских объединений, с юго-востока – к территории 4-х этажного жилого дома № 70.

На участке размещены детская хоккейная площадка и инженерные сети, подлежащие выносу из пятна застройки. Существующие на участке и частично на смежной территории жилого дома №72 зеленые насаждения подлежат сносу. При этом предусмотрено компенсационное озеленение, по отдельному проекту с согласованием в установленном порядке до начала производства СМР после получения разрешения на строительство объекта.

Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии с градостроительным планом № RU 55301000-0000000000004088 от 19.09.2011г.

Объект расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3069 в территориальной зоне объектов административно-делового и общественного назначения (ОД1-1672).

Рельеф участка спокойный с общим уклоном на юго-запад. В части инженерной подготовки территории проектом предусматривается вертикальная планировка для предотвращения подтопления участка и прилегающей территории.

По условиям существующего рельефа проектом предусмотрена сплошная планировка участка с максимальным сохранением существующих высотных отметок и увязкой с отметками прилегающих улиц и территорий. Проект организации рельефа выполнен в проектных горизонталях с сечением через 0,1м. Водоотвод с участка предусмотрен лотками проездов со сбросом воды сбросом в существующую закрытую ливневую канализацию, расположенную на ул. Красный Путь.

Проезды приняты односкатного и двухскатного профиля с поперечным уклоном 0,02 и продольными уклонами 0,005-0,022.

Подъезд к участку предусмотрен со стороны улицы Красный Путь.

Проектируемые здания центра отдельно стоящее, 2-х этажное, без подвала, прямоугольной формы в плане с размерами в осях 40,1х18,0м. Высота первого этажа –

4,2 м, высота второго этажа – 3,0м (в чистоте от пола до потолка).

Функционально комплекс разделен на три части: помещения магазина и офисных помещений на первом этаже, встроенная закрытая автостоянка и офисные помещения на втором этаже здания. Состав и площади приняты в соответствии с заданием на проектирование. Вертикальная связь между этажами здания предусмотрена с помощью двух закрытых лестниц. Для подъема автомобилей на перекрытие второго этажа предусмотрен специальный грузовой лифт.

Здание центра каркасное из монолитных железобетонных колонн и плит перекрытия. Наружные стены приняты из навесных сэндвич-панелей поэлементной сборки. Кровля плоская совмещенная.

Естественное освещение предусмотрено через окна и витражи в наружных стенах здания.

3. Результаты рассмотрения проектной документации

3.1.Замечания к проектной документации по состоянию на 18.12.2014 г.

3.1.1. Замечания, влияющие на безопасность объекта капитального строительства, и обязательное рассмотрение и учёт которых обеспечивают оформление положительного заключения экспертизы:

Раздел 2, «Схема планировочной организации земельного участка»

1. Не обеспечено использование земельного участка в соответствии с проектом планировки территории, расположенной в границах: ул. 7-я Северная – ул. 11-я Ремесленная – ул. Б.Хмельницкого – ул. Масленникова – берег р. Иртыш – ул. Фрунзе – ул. Красный Путь. В соответствии с указанным проектом планировки, архитектурное проектирование отдельных объектов, планируемых к размещению на территории элементов планировочной структуры № 5 (в зоне 1,6) во II жилом районе должно разрабатываться на основе обязательного проведения конкурса на архитектурный проект. Основание: абзац 2 пункта 2.2.4. «Градостроительного плана от 19.09.2011г (дело №12548), проект планировки данной территории.

2. Здание размещено за границей допустимого размещения объекта на отведенном участке. Нарушено требование размещения объекта с отступом 6-ти метров от красной линии. Основание: градостроительный план земельного участка от 19.09.2011 (дело № 12548), пункт 2.2.4.

3. Нарушены требования в части предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных статьей 44 «Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области». Стоянка закрытого типа размещена от территории детского сада и детских площадок жилых домов №72 и №73 ближе 50м, отсутствует расчет рассеивания и загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия. Основание: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, таблица 7.1.1 с примечанием 1.

4. Нарушено расстояние от проезда автотранспорта из паркинга до торца жилого дома №72 (менее 7 м). Основание: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, примечание 5 к таблице 7.1.1.

5. Нарушены права третьих лиц (в данном случае собственников территории жилого дома №72 и союза ветеранских объединений), т. к. часть проектируемого автомобильного проезда и реконструируемая открытая стоянка автомобилей напротив проектируемого здания находится на территории данных собственников. Представить согласование собственников прилегающих территорий. Основания: п.2 статьи 2 «Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области».

6. Проектом принято не достаточное количество стояночных мест на парковке, не учтены парковки для магазина (количество для магазина определить по интерполяции от торговой площади). Требуется 27 машино-мест для офисов + 12 мест для магазина. Расчет вместимости автостоянок выполнить согласно действующему нормативному документу на территории Омской области - таблица 94 «Региональные нормативы градостроительного проектирования по Омской области». Основание: федеральный закон «О техническом регулировании» от 27.12.2002г; статья 24, пункт 6 «Градостроительный кодекс Российской Федерации»; пункт 1 СП 42.13330.2011; введение и пункт 1.1.1. «Региональные нормативы градостроительного проектирования по Омской области».

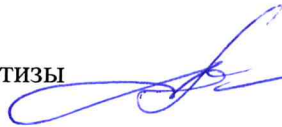
7. Нарушены требования по противопожарному разрыву между проектируемым зданием (с закрытой автопарковкой на втором этаже) и существующим 2-х этажным деревянным зданием союза ветеранских объединений, а именно 10м, вместо 12м. Ссылка на п. 4.11 СП 4.13130.2013 неправомерна, т. к. этот пункт распространяется на здания и сооружения I, II и III степени огнестойкости, в данном случае 2-х этажное здание относится к зданиям V степени огнестойкости.

8. Проектом предусмотрен снос детской хоккейной площадки, без восстановления её на другой территории.

3.1.1. Прочие замечания, устранение которых способствуют повышению качества проектной документации:

1. Возможно избежать многих замечаний за счет изменения объемно-планировочного решение проектируемого объекта, а именно развернуть здание на 180°, исключив тем самым проезд автотранспорта в дворовую часть земельного участка (если магазин розничной торговли предназначен для обслуживания населения квартала вход в него возможен с противоположной стороны).

Эксперт по проведению экспертизы
проектной документации



Семенов Александр Михайлович
18.12.2014г.

Тел. 40-88-64