



**ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА
РОССИИ**

ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ, ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ И ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, ВЫЯВЛЕННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПОВТОРНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ФОРМЕ ЭКСПЕРТНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ

ХОЛЗИНЁВА ЕКАТЕРИНА СЕРГЕЕВНА

Главный специалист отдела локальных экспертиз
Дальневосточного филиала

Требования к исходным данным при повторной экспертизе проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, получивших ранее положительное заключение экспертизы (в части планировочной организации земельного участка)

В соответствии с частью 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации, в том числе **внесение изменений в проектную документацию, является архитектурно-строительным проектированием. Требование о необходимости при архитектурно-строительном проектировании учета исходных данных является требованием технического регламента** и в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ оценка соответствия проектной документации указанному требованию входит в предмет повторной государственной экспертизы (в том числе проводимой в форме экспертного сопровождения, в том числе в отношении объектов, разрешение на строительство (реконструкцию) которых выдано).

В соответствии с пунктом 45 Положения № 145 **экспертной оценке при проведении повторной государственной экспертизы подлежит часть ПД и (или) РИИ, в которую были внесены изменения, а также совместимость** внесенных изменений с ПД и (или) РИИ, в отношении которых ранее была проведена государственная экспертиза.

Задание

В задание может быть включено или не включено требование к корректировке ПД и (или) РИИ в соответствии с актуальными нормативами требованиями, вступившими в силу после получения положительного заключения

В случае, если в задании на проектирование указано общее **требование о корректировке ПД и (или) РИИ в соответствии с актуальными (действующими нормативами)**, то при проведении повторной экспертизы производится оценка ПД и (или) РИИ на соответствие актуальным требованиям (действующим на дату представления документации на повторную экспертизу)

Включение в задание на проектирование требования о корректировке ПД и (или) РИИ **в соответствии с требованиями, вступившими в силу после получения первичного положительного заключения**, не изменяет объект повторной экспертизы и объем экспертной оценки, закрепленной пунктом 45 Положения № 145. В таком случае **специально указанные в задании на проектирование нормативы**, которые должны были быть учтены при корректировке ПД и (или) РИИ, учитываются при оценке только в случае относимости указанных требований к скорректированной части ПД и (или) РИИ, представленной для проведения повторной экспертизы

если в задании на проектировании, выданном в отношении скорректированной ПД и (или) РИИ, не указано, что корректировка ПД и (или) РИИ должна осуществляться в соответствии с требованиями, вступившими в силу после получения положительного заключения, то **оценка в рамках повторной экспертизы осуществляется на соответствие требованиям, которые применялись при первичной экспертизе**

Наименование ОКС в задании (изменении /дополнении к заданию)



Не допускается корректировка наименования ОКС при проведении повторной государственной экспертизы (в том числе в форме экспертного сопровождения). В соответствии с пунктом 44 Положения № 145 повторная государственная экспертиза проводится в отношении проектной документации (результатов инженерных изысканий) того же ОКС (имеющего соответствующие идентификационные признаки), в отношении проектной документации (результатов инженерных изысканий) которого ранее было выдано положительное заключение государственной экспертизы.

Градостроительный план



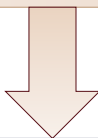
В случае, если после выдачи положительного заключения экспертизы в проектную документацию внесены изменения, **для оценки соответствия которых необходимо использовать информацию, содержащуюся в ГПЗУ** (указанную в части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ), для проведения оценки соответствия заявителю на основании части 10 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ и частей 2 и 7 статьи 15 Техрегламента № 384-ФЗ необходимо представить ГПЗУ, с даты выдачи которого прошло не более 3 лет. В случае, если для оценки соответствия изменений, внесенных в проектную документацию после выдачи положительного заключения экспертизы, использование информации, содержащейся в ГПЗУ (указанной в части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ), не требуется, представление для проведения государственной экспертизы ГПЗУ, с даты выдачи которого прошло не более 3 лет, не требуется.

Форма градостроительного плана

установлена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 N 741/пр Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения

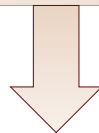
с 1 сентября 2023 г добавляется пункт о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства (при наличии) в градостроительном плане

**срок информации в градостроительном плане
(для проектирования)**



не более 3 лет с даты выдачи градостроительного плана (часть 10 статья 57_3. Градостроительного кодекса РФ) продлевается в отдельных случаях, действует Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 №575 (если 3 года истекает с 13.04.2022 по 01.01.23, продление на 1 год).
(При прохождении экспертизы не более 3 лет с даты выдачи до даты заявления о прохождении экспертизы)

**срок информации в градостроительном плане,
выданном до 1 июля 2017**



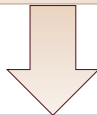
от 3 до 8 лет начиная с 1 июля 2017 года, **установлен**
нормативным правовым актом высшего исполнительного
органа государственной власти субъекта Российской
Федерации

**наличие градостроительного плана
земельного участка для объектов
производственного и непроизводственного
назначения
в составе линейного объекта**



не требуется в случае если размещение зданий и сооружений, проектируемых в составе линейного объекта, предусмотрено утвержденным проектом планировки территории и проектом межевания территории (п. 37-в Положения №87) **и объект при прохождении экспертизы идентифицируется как линейный**

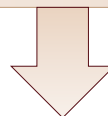
Если объект размещается на смежных земельных участках, принадлежащих одному лицу



Земельные участки должны иметь **одинаковый вид разрешенного использования** земельного участка, допускающий размещение объекта капитального строительства (**п.2а Пп РФ от 06.04.2022 №603**) При размещении объектов не учитываются минимальные отступы от общих границ смежных земельных участков, при этом предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции не требуется (**п.9 Постановления Правительства РФ от 06.04.2022 №603**)

Исходные данные при прохождении экспертизы – градостроительный план земельного участка, единый в отношении всех смежных земельных участков или градостроительные планы на каждый из смежных земельных участков.

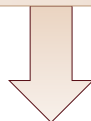
Если объект размещается на искусственном земельном участке на водном объекте



Градостроительный план земельного участка для подготовки проектной документации искусственного земельного участка **не требуется (ч.1 статья 10 № 246-ФЗ от 19.07.2011)**

Соответствие проектной документации исходным данным в планируемых границах искусственного земельного участка при прохождении экспертизы устанавливается на соответствие документации по планировке территории в планируемых границах искусственного земельного участка (статья 10 № 246-ФЗ от 19.07.2011)

Если земельный участок еще не образован



Выдача градостроительного плана земельного участка **допускается** до образования такого земельного участка **в случаях, указанных в части 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса**

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка" должен содержать обоснование и **описание** планировочной организации земельного участка **в соответствии с градостроительным** и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент) (п.12 в Положения №87)

градостроительный регламент (п.9 Статья 1. ГрК РФ)



градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны **виды разрешенного использования** земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и **предельные параметры** разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, **ограничения** использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (информация указывается в п. 2.2, п. 2.3, п. 5 градостроительных планов)

Действие градостроительного регламента не распространяется
на земельные участки: (ч. 4 Статья 36. ГрК РФ)



- 1) в границах территорий объектов культурного наследия
- 2) в границах территорий общего пользования
- 3) для линейных объектов
- 4) для добычи полезных ископаемых
(информация указывается в п. 2.4, 3.2, п. 5 градостроительных планов)

Градостроительные регламенты не устанавливаются на земельные участки:
(ч. 6 Статья 36. ГрК РФ)



для земель **лесного фонда**, земель, покрытых поверхностными водами, земель **запаса**, земель **особо охраняемых природных территорий** (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), **сельскохозяйственных угодий** в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах **особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития**.

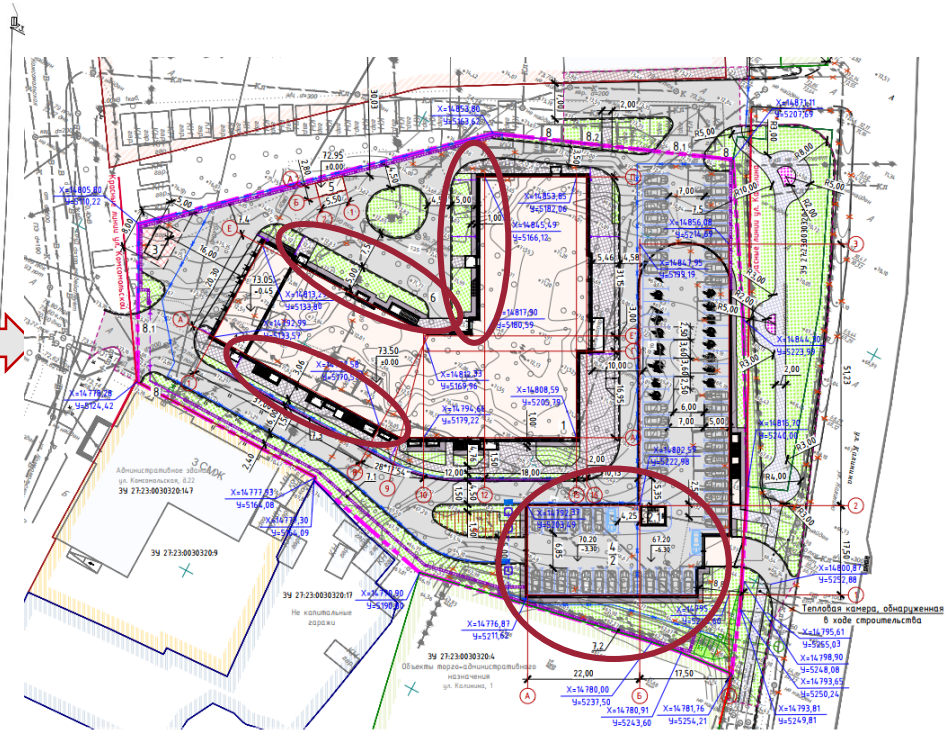
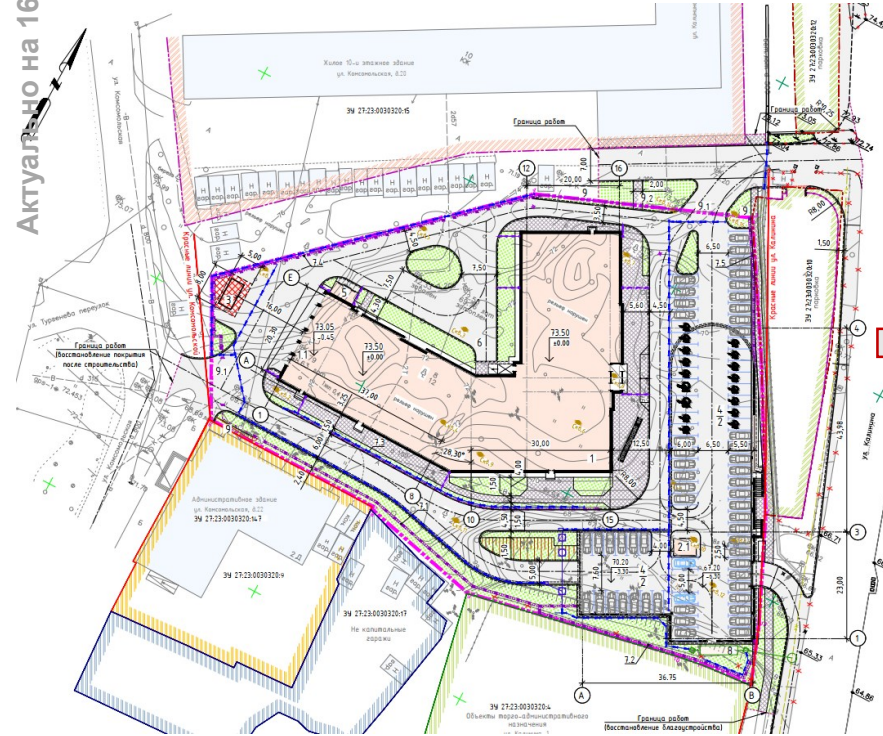
(информация указывается в п. 2.4, п. 2.5, п. 5 градостроительных планов)

Изменения внесенные в проектную документацию

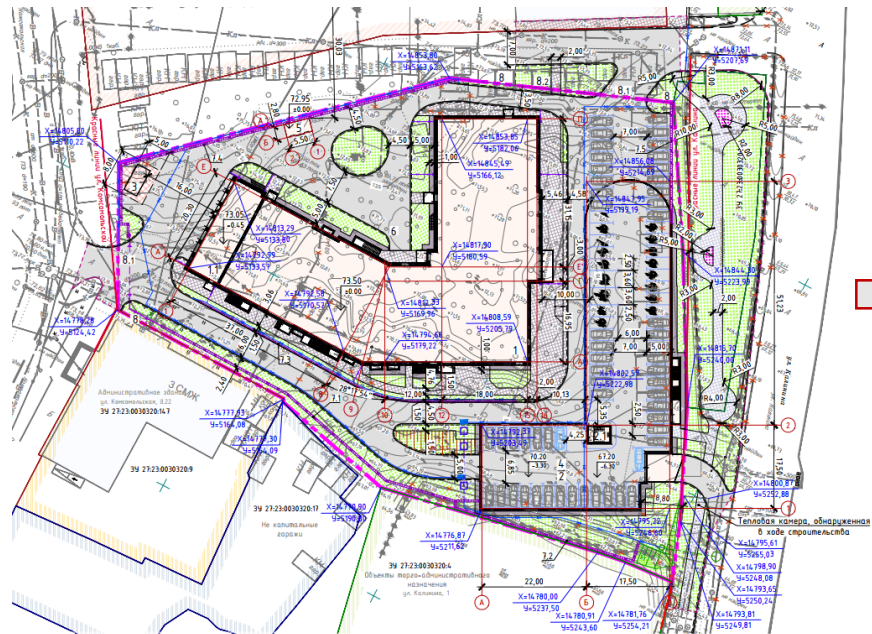
Документация, до внесения изменений

Документация, предоставленная после внесения изменений

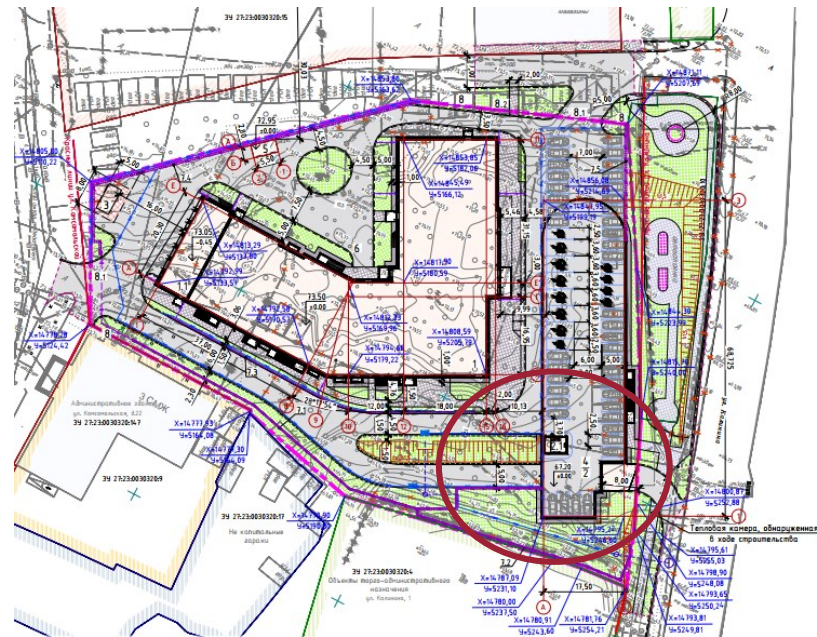
Актуально на 16.11.2023г.



Документация, предоставленная после внесения изменений



Документация, после корректировки в процессе повторной экспертизы



Документация, после получение положительного заключения

5. Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование показателя	Ед. измер.	Количество
1. Площадь территории в границах землеотвода	м ²	8898
2. Площадь застройки	м ²	3556
3. Коэффициент застройки	%	39,96
4. Площадь твердых покрытий (в т.ч. отмостка зданий)	м ²	4202
5. Площадь озеленения	м ²	1140
8. Коэффициент озеленения	%	12,90
9. Протяжение ограды	м	390,14



Документация, предоставленная на повторную экспертизу

г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Наименование показателя	Ед. измер.	Количество
1. Площадь территории в границах землеотвода	м ²	8898,00
2. Площадь застройки	м ²	3971,70
3. Коэффициент застройки	%	44,6
4. Площадь твердых покрытий (в т.ч. отмостка зданий)	м ²	3333,95
5. Площадь озеленения	м ²	1475,85
8. Коэффициент озеленения	%	16,6
9. Протяженность ограждения	м	376,00



Требование предусмотренное Градостроительным планом

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальное количество отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га	4	5	6	7	8
14-*	14-*	800 - 120000	0	3-*	40	-	-

Документация, после внесения изменений

г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Наименование показателя	Ед. измер.	Количество
1. Площадь территории в границах землеотвода	м ²	8898,00
2. Площадь застройки	м ²	3548,60
3. Коэффициент застройки	%	39,9
4. Площадь твердых покрытий (в т.ч. отмостка зданий)	м ²	3425,35
5. Площадь озеленения	м ²	1793,25
8. Коэффициент озеленения	%	20,1
9. Протяженность ограждения	м	379,73

9. Требования по изменению проектных решений	<p>9.1. Внести корректировку в техническую часть проектной документации в части:</p> <ul style="list-style-type: none"> - корректировки типа фундаментов шумозащитного экрана с учетом стесненности расположения кабельных коммуникаций; - выноса канализационного коллектора, в соответствии с техническими условиями владельцев инженерных сетей; - устройства накопителя бытовых сточных вод из сборных железобетонных элементов в системе бытовой канализации поста ЭЦ; - секционирования потребителей первой категории: для электроснабжения поста ЭЦ, сигнальной точки №2 на перегоне Картель-Селихин; - организации учета на стороне 0,4 кВ в существующей ТП-13; - устройства ВЧ обхода в ВЛЗ-10 кВ (ПЭ), в районе пункта питания (ОПП).
--	--

1. Не соблюдены требования задания на проектирование
2. Раздел ППО не предоставлен

1	1	905-23-0413-ПЗ	л.38 л.40 л. 51 л.71 л.149	Изменение карьеров грунта для отсыпки Изменение объемов работ по ВСП Изменение описания по категориям потребителей электроснабжения Изменения в разделе система бытовой канализации Добавлено задание на корректировку проектной документации	11	12
2	2	905-10-0343дсп-ППО			7	изменения не вносились
15	4.1	905-03-7065-ИЛО.ПЗУ1	графическая часть лист 2,3,4,5,6	1. Изменение трассировки подходов (тротуаров) к пешеходному переходу №2 на ПК506+85,00, справа и слева по ходу увеличения пикетажа, по фактическому размещению примыкания к существующей инфраструктуре с изменением площади покрытия и количества барьерных ограждений МО. 2. Корректировка трассировки шумозащитного экрана в районе ПК 507+00,00 слева по ходу увеличения пикетажа в виду изменения подхода пешеходного подхода.3.Увеличение длины водопропускной трубы ВТ-3, добавлены порталные стенки ранее не учтённые в ПД. 4. На площадке поста ЭЦ добавлена откосная лестница Л2 на ПК513+51,78 в виду демонтажа существующей лестницы.5. Добавлено благоустройство откоса с засевом трав.	4	5

8 Отвод земель.

Площадка строительства находится вне земель лесного и сельскохозяйственного назначения.

Размеры земельных участков временного отвода (на период строительства) приняты из условия наименьшего занятия земель путем рационального размещения демонтируемых, проектируемых сооружений и устройств:

- земляное полотно, водоотводные сооружения ж.д. пути;
- рабочие площадки;
- инженерные коммуникации, подлежащие выносу из зоны строительства;
- проектируемые инженерные коммуникации.

Земляное полотно, инженерные коммуникации и сооружения, предусмотренные при реконструкции станции, запроектированы в границе существующей полосы отвода ОАО «РЖД» и, частично за ее пределами, на землях Селихинского сельского поселения, Комсомольского муниципального района, на землях ОАО «Передвижная механизированная колонна №83» и землях частных лиц. Земли ОАО «РЖД» на период строительства изъятию не подлежат.

На период строительства требуется дополнительный отвод земель площадью 2,0034 га.

Земли ОАО «РЖД» временно занимаемые на период строительства – 36,5521 га.

Земли ОАО «РЖД» находящиеся в краткосрочной аренде – 3,3721 га.

Характеристики участков временно отводимых на период строительства, приведены в таблице 8.1.

Таблица 8.1 – Экспликация временно отводимых земель

Кадастровый номер	Правообладатель	Категория земель	Площадь, м²
27:07:0050112	-	Земли населенных пунктов	7798,4919
27:07:0050112:75	-	Земли населенных пунктов	32,0032
27:07:0050112:81	-	Земли населенных пунктов	114,0644
27:07:0050112:82	-	Земли населенных пунктов	266,0879
27:07:0050112:83	-	Земли населенных пунктов	230,4897
27:07:0050112:1624	ОАО «ПМК №83»	Земли населенных пунктов	5752,4286
27:07:0050112:1656	Комсомольский муниципальный район Хабаровского края	Земли населенных пунктов	729,1953
27:07:0050112:1660	Комсомольский муниципальный район Хабаровского края	Земли населенных пунктов	4394,5963
27:07:0050112:1680	Комсомольский муниципальный район	Земли населенных пунктов	603,6075

005-33-0443-РЗ

Кадастровый номер	Правообладатель	Категория земель	Площадь, м²
Хабаровского края			
27:07:0050112:68	-	Земли населенных пунктов	8,8360
27:07:0050112:69	-	Земли населенных пунктов	21,4772
27:07:0050112:1167	-	Земли населенных пунктов	0,2984
27:07:0050112:1279	-	Земли населенных пунктов	1,0577
27:07:0050112:118	-	Земли населенных пунктов	81,6591
Итого:			20034,2932
Итого, га:			2,0034

Земли ОАО «РЖД» занимаемые на период строительства, приведены в таблице 8.2.

Таблица 8.2 - Экспликация занимаемых земель ОАО «РЖД» на период строительства

Кадастровый номер	Правообладатель	Категория земель	Площадь, м²
27:07:0050112:160	Российская Федерация	Земли промышленности, энергетики, транспорта связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	365520,7114
Итого, га:			36,5521

Размеры земельных участков, отводимых в постоянное пользование (на период эксплуатации), определялись с учетом расположения следующих сооружений и устройств:

- земляное полотно и водоотводные сооружения ж.д. путей;
- искусственные сооружения;
- инженерные коммуникации (сети связи и СЦБ).

Граница полосы отвода в постоянное пользование принята согласно ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог».

Земляное полотно, инженерные коммуникации и сооружения, предусмотренные при реконструкции станции, на период эксплуатации запроектированы в границе существующей полосы отвода АО «РЖД» и, частично за ее пределами.

Границы участков, дополнительно отводимые в постоянное пользование, определены графически по плану полосы отвода с нанесенными на него кадастровыми границами землепользователей.

На период эксплуатации ст. Селихин требуется дополнительный отвод земель площадью 5,0678 га.

На период эксплуатации объектов ОАО «ПМК №83» требуется дополнительный отвод земель площадью 0,2169 га.

Характеристики участков дополнительного отвода земель приведены в таблице 8.3.

В разделе 1 ПЗ - предоставлен расчет отводимых земель при отсутствии раздела 2 ППО



**ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА
РОССИИ**

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

**Дальневосточный филиал
Федерального автономного учреждения
«Главное управление государственной экспертизы»**

**ОБЪЕКТИВНОСТЬ, НАДЕЖНОСТЬ,
ЭФФЕКТИВНОСТЬ –
ДЛЯ БЕЗОПАСНОГО БУДУЩЕГО**