

**Негосударственная  
экспертиза**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»  
236016, Калининградская область,  
г. Калининград, ул. А. Невского, 1Б  
тел/факс (4012) 532-888  
www.ekspertiza39.ru



**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор

Забавская В.Н.

«10» ноября 2017 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРИЗНАНИИ ПРОЕКТНОЙ  
ДОКУМЕНТАЦИИ МОДИФИЦИРОВАННОЙ  
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ**

**№ 2-1-1-0093-15-01**

**Объект капитального строительства**

«Многоквартирные жилые дома  
по ул. У. Громовой в г. Калининграде»

Калининград 2017 г.

## **1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1 Идентификационные сведения об объекте капитального строительства**

Объект капитального строительства: Многоквартирные жилые дома.  
Адрес объекта: г. Калининград, ул. У. Громовой.

### **1.2 Идентификационные сведения об исполнителях работ, лицах, осуществивших проведение модификации проектной документации**

– Проектная организация – ООО «АМ Квадр». Адрес: 236022, г. Калининград, ул. Димитрова, 51. Допуск № 0237.01-2014-3906323535-П-110 от 22.05.2014 г., выдан НП «Управление проектировщиков Северо-Запада».

### **1.3 Идентификационные сведения о заявителе**

Заявитель: ООО «СК Вест Инвест».  
Адрес: г. Калининград, ул. Театральная, 30, оф. 512.

### **1.4 Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени заказчика, технического заказчика**

Заявитель и застройщик одно лицо.

### **1.5 Сведения о составе разделов представленной модифицированной проектной документации**

Рассмотрены разделы согласно «Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденному постановлением Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г.:

Раздел 1 «Пояснительная записка». Шифр: 17/12.М-ПЗ.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка». Шифр: 17/12.М-ПЗУ.

### **1.6 Сведения об источниках финансирования**

Собственные средства Застройщика.

### **1.7 Иные сведения, необходимые для идентификации объекта капитального строительства, исполнителей работ по подготовке документации, заявителя**

Модификация проектной документации выполнена на основании решения Застройщика, обозначенного в Задании на модификацию.

Целью модификации является внесение изменений в правоустанавливающие документы проектной документации «Многоквартирные жилые дома по ул. У. Громовой в г. Калининграде. II этапа строительства», в связи с разделением участка с КН 39:15:151105:85 площадью

20337 м<sup>2</sup> на участки с КН 39:15:151105:271 площадью 8263 м<sup>2</sup> (I этап строительства) и КН 39:15:151105:272 площадью 12039 м<sup>2</sup> (II этап строительства).

Многоквартирный жилой дом №3 - II этап строительства, был запроектирован в составе проектной документации «Многоквартирные жилые дома по ул. У. Громовой в г. Калининграде» шифр 17/12, разработанной проектной организацией ООО Архитектурная мастерская «Квадр».

Проектной документацией была предусмотрена возможность строительства объекта в два этапа.

I этап - строительство жилых домов №1, №2 по ПЗУ

II этап - строительство жилого дома №3 по ПЗУ

В 2015 г. получены разрешения на строительство:

I этап - № 39-RU39301000-137-2015 от 11.06.2015 г.,

II этап - № 39-RU39301000-138-2015 от 11.06.2015 г.

I этап строительства - «Многоквартирные жилые дома №1, №2 по ПЗУ» введен в эксплуатацию в 2015 г.

Основанием для модификации являются:

- Градостроительный план земельного участка № RU-39301000:6327 от 04.12.2015 г. на II этап строительства;

- Свидетельство о государственной регистрации права земельного участка с кадастровым номером 39:15:151105:271 № 39-39/001-39/001/016/2015-9794/1 от 03.11.2015 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права земельного участка с кадастровым номером 39:15:151105:272 № 39-39/001-39/001/016/2015-9795/1 от 03.11.2015 г.;

- данные «Калининградстат» на 2017 г. по обеспеченности жилой площадью в г. Калининграде.

Изменения проектной документации выполнены без затрагивания конструктивных и других характеристик безопасности объекта капитального строительства. В соответствии с частью 5 статьи 482 Градостроительного Кодекса РФ документация признается модифицированной.

Все другие решения ранее утвержденного проекта, получившего положительное заключение экспертизы остаются без изменений.

На основании п. 44 и п.45 раздела VI Постановления Правительства РФ № 145 от 05.03.2007 г. экспертной оценке подверглась часть проектной документации, в которую были внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией, в отношении которой, была ранее проведена негосударственная экспертиза.

### **1.8 Реквизиты положительного заключения экспертизы проектной документации**

По разработанной ранее проектной документации на объект капитального строительства «Многоквартирные жилые дома по ул. У. Громовой в г. Калининграде» получено:

- положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0067-13 от 22.08.2013 г. (проектная документация), выданное ООО «Негосударственная экспертиза»;

- положительное заключение негосударственной экспертизы № 1-1-1-0172-13 от 22.07.2013 г. (инженерные изыскания), выданное АНО «Институт экспертизы» (Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610032 от 28.12.2012 г.);

- положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0093-15 от 17.08.2015 г. (корректировка), выданное ООО «Негосударственная экспертиза».

### **1.9 Реквизиты положительного заключения о проверке достоверности определения сметной стоимости**

Сведения не требуются.

## 2 ОПИСАНИЕ МОДИФИЦИРОВАННОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

### 2.1 Сведения об основаниях для проведения модификации проектной документации

2.1.1 Заявление на проведение модификации проектной документации.

2.1.2 Договор на проведение модификации проектной документации № 87-к от 24.06.2015

### 2.2 Сведения о сметной стоимости объекта капитального строительства, указанной в сводном сметном расчете, составленном после проведения модификации проектной документации, и сметной стоимости, указанной в заключении о достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства, выданном до проведения модификации проектной документации

Сведения не требуются.

### 2.3 Описание разделов проектной документации, в отношении которых проведена модификация

#### 2.3.1.1 Пояснительная записка

Пояснительная записка дополнена исходными данными:

- Градостроительный план земельного участка № RU-39301000:6327 от 04.12.2015 г. на II этап строительства;
- Свидетельство о государственной регистрации права земельного участка с КН 39:15:151105:271 № 39-39/001-39/001/016/2015-9794/1 от 03.11.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права земельного участка с КН 39:15:151105:272 № 39-39/001-39/001/016/2015-9795/1 от 03.11.2015 г.;
- Решение № 2/2017 от 11.08.2017 г. ООО «СК Вест Инвест» об установлении обременений в отношении земельного участка КН 39:15:151105:271;
- данные «Калининградстат» на 2017 г. по обеспеченности жилой площадью в г. Калининграде;
- Кадастровая выписка о земельном участке с КН 39:15:151105:271 от 18.03.2016 г.

Технические условия:

- МУП «Гидротехник» № 22 от 22.01.2014 г. Продлены до 13.06.2017 г.;
- МУП «Водоканал» № Ту-1006 от 06.07.2012 г.;
- Письмо МУП «Водоканал» № Т-866 от 15.06.2017 г. о продлении № Ту-1006 от 06.07.2012 г. до полного исполнения сторонами условий договора технологического присоединения;
- ОАО «Янтарьэнерго» № 684/14 от 23.06.2014 г.;
- Извещение АО «Янтарьэнерго» № 670/06/14-ДТП от 30.06.2017 г. о продлении ТУ № 684/14 от 23.06.2014 г. до 31.12.2017 г.;



- ОАО «Калининградгазификация» № 270-М от 27.08.2013 г.;
- ОАО «Калининградгазификация» № 60-М/изм от 04.03.2014 г. изменения к ТУ № 270-М от 27.08.2013 г.;
- ОАО «Калининградгазификация» № 302-М/изм от 18.11.2015 г. изменения к ТУ № 705-К от 27.08.2013 г. с учетом изменений № 60-М/изм от 04.03.2014 г.;
- ОАО «Калининградгазификация» № 364-М/изм от 26.10.2016 г. взамен изменений № 302-М/изм от 18.11.2015 г.

По результатам модификации изменилось расчетное количество жителей (общая площадь квартир / 28,3 м<sup>2</sup>/чел.), что составило: 19165,5 / 28,3 = 677 человек, внесены изменения в технико-экономические показатели:

Технико-экономические показатели			
№	Наименование	Ед. изм.	Показатель
Технико-экономические показатели по площадке строительства			
1	Площадь участка (по ППЗУ)	м <sup>2</sup>	12039
2	Количество зданий на участке проектирования	шт.	1
3	Площадь застройки на участке проектирования	м <sup>2</sup>	3625,96
4	Процент застройки участка проектирования	%	30
5	Площадь озеленения участка проектирования	м <sup>2</sup>	2456,5
6	Процент озеленения участка проектирования	%	20
Технико-экономические показатели МЖД №3			
7	Уровень ответственности здания	-	II
8	Расчетный срок службы здания	лет	50
9	Строительный объем здания, в том числе: ниже отн 0.00 выше отн 0.00	м <sup>3</sup>	107334,07 8398,93 98935,14
10	Общая площадь здания, в том числе: подвала	м <sup>2</sup>	26480,37 2337,48
11	Общая площадь жилых помещений (квартир) с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с коэф. 1)	м <sup>2</sup>	20496,42
12	Общая площадь жилых помещений (квартир) с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с коэф. 0,5), в том числе: однокомнатных квартир двухкомнатных квартир	м <sup>2</sup>	19830,86 9483,38 10347,48
13	Общая площадь жилых помещений (квартир) за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в том числе: однокомнатных квартир двухкомнатных квартир	м <sup>2</sup>	19165,50 9136,46 10028,84
14	Общая площадь нежилых помещений, в том числе: общего имущества жилого дома хозяйственных кладовых (1 эт)	м <sup>2</sup>	5237,70 5208,96 28,74
15	Количество квартир, всего, в том числе: однокомнатных двухкомнатных	шт.	454 264 190
16	Этажность (количество надземных этажей)	эт.	8/9
17	Количество этажей в том числе подвал	эт.	9/10 1

18	Количество секций в здании	шт.	11
19	Расчетное количество жителей	чел.	677
20	Высота здания от уровня земли до верха парапета наиболее высокой части здания	м	29,2
21	Количество лифтов	шт.	11
22	Количество инвалидных подъемников	шт.	нет
23	Класс энергоэффективности здания	А+ (Нормальный)	
24	Расчетная удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий за отопительный период	Вт/ (м <sup>3</sup> *°С)	0,153
25	Нормируемый удельный расход тепловой энергии на отопление здания	Вт/ (м <sup>3</sup> *°С)	0,319

Все другие решения ранее утвержденного проекта, получившего положительное заключение экспертизы остаются без изменений и совместимы с ранее разработанным проектом.

### 2.3.1.2 Схема планировочной организации земельного участка

Внесены следующие изменения: откорректирована текстовая часть с учетом данных «Калининградстат» на 2017 г. по обеспеченности жилой площадью в г. Калининграде и Градостроительного плана земельного участка № RU-39301000:6327 от 04.12.2015 г. на II этап строительства.

Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер - 39:15:151105:272, площадь 1,2039 га. На участок оформлен Градостроительный план земельного участка (далее ГПЗУ) № RU-39301000-6327 от 04.12.2015 г. Местоположение земельного участка: Калининградская обл., г. Калининград, ул. У. Громовой.

Земельный участок принадлежит ООО «СК Вест Инвест», согласно Свидетельству о государственной регистрации права земельного участка с КН 39:15:151105:272 № 39-39/001-39/001/016/2015-9795/1 от 03.11.2015 г., предназначенного по виду разрешенного использования под строительство многоквартирных жилых домов до 10 этажей.

Информация ГПЗУ и других исходных данных об участке предоставляет следующие сведения:

- на участке нет существующих инженерных сетей,
- на участке нет строений,
- на участке нет зеленых насаждений,
- особых природных явлений на территории участка не наблюдается,
- участок расположен в зоне Ж-2 - зоне застройки среднеэтажными жилыми домами,
- ограничений в использовании земельного участка по условиям охраны объектов культурного наследия в «Правилах землепользования и застройки» не отображены. Объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, на участке нет;
- ограничения земельного участка по условиям использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной

деятельности в правилах землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» не отображены.

На земельный участок наложены следующие обременения:

- 0,0404 га - иные ограничения (обременения). Временные.
- 0,0061 га - ограничения прав на земельный участок.

В соответствии с параметрами, регламентами и иными показателями, обозначенными в ГПЗУ и в других документах исходных данных, проектная документация предусматривает следующие решения и мероприятия:

- решения проекта соответствуют основному виду разрешенного использования участка - «многоквартирные жилые дома с этажностью до 10 этажей» и назначению объекта «под строительство многоквартирных домов до 10 этажей»;

- минимальный отступ здания от красной линии более 5 м, что соответствует условиям ГПЗУ;

- минимальный отступ от красной линии проездов более – 3 м, что соответствует условиям ГПЗУ;

- минимальный отступ здания от границ участка – 3 м, что соответствует ограничениям ГПЗУ;

- минимальный разрыв между стенами зданий без окон из жилых комнат - более 6 м;

- минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости - более 8 м;

- процент застройки в границах земельного участка 30,0%, что менее предельного 40%;

- процент озеленения участка 20,0%, что соответствует минимальному 20%;

- максимальное количество надземных этажей, принятых проектом - 8/9 эт, что соответствует предельной разрешенной этажности, равной -10 эт.;

- высота здания от земли до верха парапета 29,2 м, что менее предельной высоты, равной 35 м;

- здание размещено в пределах мест допустимого размещения зданий и сооружений в соответствии с чертежом ГПЗУ;

- площадка ТБО имеет твердое покрытие с уклонами и размещена в пределах границ отведенного участка;

- автостоянки и все нормативные площадки (детская, для отдыха взрослых, физкультурная, хозяйственные) размещены в пределах отведенного участка;

- территория благоустроена за счет выполнения дорожек, проездов и стоянок с твердым покрытием и нормативными уклонами к дождеприемным решеткам, размещения площадок для отдыха и физкультурных площадок со специальным покрытием;

- в связи с отсутствием на участке зеленых насаждений в материалах проекта предусмотрена посадка зеленых насаждений в пределах участка;



- в соответствии с п. 1, п. 4.3 и Приложением «А» СП 14.13130.2014 для проектируемого объекта антисейсмические мероприятия не требуются;

Решениями проекта обеспечена норма инсоляции жилых помещений объекта и детских площадок, размещенных на территории.

Земельный участок, отведенный под застройку ограничен:

- с севера - территория перспективной застройки;

- с востока - придомовая территория I этапа строительства МЖД по ул. У. Громовой;

- с запада - территория, свободная от застройки, ул. Генерала Толстикова,

- с юга - ул. Понартская.

На участке предусмотрено размещение площадок для отдыха и занятий физкультурой (1 шт.), детская игровая площадка (2 шт.), площадка для отдыха взрослых (1 шт.), площадки для сушки белья (3 шт.), оборудованных малыми формами архитектуры - новейшими переносными и стационарными установками, отвечающими санитарно-гигиеническим, безопасным, эстетическим, комфортным уровням. Оборудование, предлагаемое фирмой «КСИЛ», отвечает данным требованиям. На территории проектируемого жилого дома предусмотрена наземная парковка общим количеством 127, в т.ч. 13 парковочных мест для автомобиля инвалидов, площадка для временного хранения ТБО.

В составе раздела представлен расчет необходимого количества нормативных площадок и автостоянок, соответствующий нормативным требованиям.

Сети водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, кабели связи, газопровода, а также кабели электроснабжения запроектированы в траншеях. Для увязки всего подземного и надземного хозяйства составлен сводный план инженерных сетей.

Вертикальной планировкой решается сбор и организованное водоотведение всего поверхностного стока. Сбор дождевых вод с проезжей части в границах благоустройства решен вертикальной планировкой в проектируемые дождеприемные лотки и колодцы. В городские сети дождевой канализации, ливневые стоки сбрасываются после очистных сооружений.

Благоустройство территории участка предусматривается в следующем объеме:

- строительство подъездов к зданию и автостоянок, выполненных с минимальными уклонами. Покрытие проездов принято из бетонной плитки;

- оформление бортовыми камнями проездов, тротуаров-поребриком;

- устройство пешеходных дорожек и тротуаров из мелкой бетонной плитки на цементно-песчаном основании. Тротуары и дорожки запроектированы с учетом нужд маломобильных групп населения с понижением бортового камня в местах пересечения тротуарного и дорожного покрытия, в соответствии с нормативными требованиями;

- выполнение специального покрытия спортивных площадок, песчаного покрытия детских площадок, плиточного покрытия площадки для отдыха взрослых, бетонного покрытия площадки для ТБО;

- установка оборудования на детских, спортивных, хозяйственных площадках и на площадках для отдыха взрослых;

- для озеленения территории, свободной от застройки, высаживаются деревья и кустарники: Клен остролистный, рябина, береза, туя. Высаживается партерный газон из трав в составе: мятлик луговой и рейграс пастбищный - по 50% каждый;

- проектом не предусматривается ограждение территории участка.

Проектом предусмотрено движения внутри участка проектирования, а предусмотренные проектом дороги и проезды так же могут служить противопожарными.

Подъезд к участку осуществляется с ул. У Громовой, черед придомовой участок I этапа строительства с КН 39:15:151105:271.

Согласно кадастровой выписки на земельный участок с КН 39:15:151105:271, установлено обременение площадью 316 м<sup>2</sup> и 430 м<sup>2</sup> для прохода и проезда к земельному участку с КН 39:15:151105:272.

### 3 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАССМОТРЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ О ПРИЗНАНИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ МОДИФИЦИРОВАННОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

Проектная документация признана модифицированной проектной документацией и изменения, внесенные в проектную документацию: не затрагивают конструктивные и другие характеристики безопасности объекта капитального строительства.

Подписи экспертов:

Разделы: Пояснительная записка. Схема  
планировочной организации земельного участка.

Эксперт по проведению негосударственной  
экспертизы в области: Объемно-планировочные,  
архитектурные и конструктивные решения,  
планировочная организация земельного участка,  
организация строительства

Аттестат № МС-Э-83-2-4551 от 22.10.2014 г.



Глазова Г.А.

Подпись руководителя организации по подготовке заключения:

Генеральный директор  
ООО «Негосударственная экспертиза»



Забавская В.Н.



РОСАККРЕДИТАЦИЯ

# Федеральная служба по аккредитации

0000092

## СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ **РОСС RU.0001.610018**

(номер свидетельства об аккредитации)

№ **0000092**

(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что **Общество с ограниченной ответственностью**

(полное и (в случае, если имеется)

**«Негосударственная экспертиза» (ООО «Негосударственная экспертиза»))**

сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

**ОГРН 1123926069299**

место нахождения

**236016, г. Калининград, ул. А. Невского, д. 1Б**

(адрес юридического лица)

**проектной документации**

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которой получена аккредитация)

**СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 13 декабря 2012 г. по 13 декабря 2017 г.**

Руководитель (заместитель руководителя) органа по аккредитации

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Генеральный директор **С.В. Мигин**

(Ф.И.О.)

Заведующий Б.Н.





Пролито,

проуномеровано,

скреплено печатью,

3 листа

Генеральный директор

Забавская В.Н.

