

**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 м² на участки с КН 39:15:151105:271 площадью 8263 м² (I этап строительства) и КН 39:15:151105:272 площадью 12039 м² (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 м²/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 ГПЗУ)	м ²	12039
2	Количество зданий на участке проектирования	шт.	1
3	Площадь застройки на участке проектирования	м ²	3625,96
4	Процент застройки участка проектирования	%	30
5	Площадь озеленения участка проектирования	м ²	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 отг 0.00 выше отг 0.00	м ³	107334,07 8398,93 98935,14
10	Общая площадь здания, в том числе: подвала	м ²	26480,37 2337,48
11	Общая площадь жилых помещений (квартир) с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с коэф. 1)	м ²	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 ²	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 ²	19165,50 9136,46 10028,84
14	Общая площадь нежилых помещений, в том числе: общего имущества жилого дома хозяйственных кладовых (1 эт)	м ²	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 ³ *°С)	0,153
25	Нормируемый удельный расход тепловой энергии на отопление здания	Вт/ (м ³ *°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 м² и 430 м² 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 государственной экспертизы проектной документации и (или) государственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ **РОСС RU.0001.610018**

(номер свидетельства об аккредитации)

№ **0000092**

(учетный номер бланка)

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

«Негосударственная экспертиза» (ООО «Негосударственная экспертиза»)

(полное и (в случае, если имеется)

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 государственной экспертизы, в отношении которого 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.)



Пролито,
пронумеровано,
скреплено печатью,

13 листов

Генеральный директор
Забавская В.Н.

