



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Региональная Строительная Экспертиза»

362040, Республика Северная Осетия-Алания,
г. Владикавказ, пер. Станиславского, 5, офис 706
ИНН/КПП: 1513075765/151301001, ОГРН: 1191513002911, Р/сч. 40702810800220003180,
филиал «Северо-Кавказский» Банк ВТБ (ПАО) г. Ставрополь
К/сч. 30101810707020000802, БИК 040702802
Тел.: +7 (8672) 707-727 E-mail: regionexpert15@mail.ru Сайт: регион-эксперт.рф

Исх. № 25-РСЭ от «31» августа 2022г.

На № 24 от «30» августа 2022г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «САРД»
ГЕНЕРАЛЬНОМУ ДИРЕКТОРУ Ю.А. ДУЛАЕВУ

Уважаемый Юрий Амурханович!

Рассмотрев Ваше обращение относительно объекта капитального строительства «Жилой комплекс SARD по ул. Гастелло 71А в г. Владикавказ. Многоквартирные жилые дома (Позиция 3, 4, 5)», и ознакомившись с представленными материалами, сообщаем следующее:

Согласно представленному Решению Управления архитектуры и градостроительства АМС города Владикавказа от 06.06.2022 г. № 144 земельный участок, выделенный для строительства объекта, с кадастровым номером 15:09:0030802:2231, находится по адресному ориентиру: Российская Федерация, Республика Северная Осетия – Алания, городской округ город Владикавказ, г. Владикавказ, ул. Андрея Днепровского, земельный участок 8. В связи с изменением строительного адреса строящемуся объекту капитального строительства присвоено наименование «Многоквартирный жилой комплекс «SARD» 2-ая очередь корпус (позиция) 3, 4, 5 по строительному адресу: РСО- Алания, г. Владикавказ, ул. Андрея Днепровского, земельный участок 8».

По проектной документации «Жилой комплекс Сард по ул. Гастелло 71А в г. Владикавказ. Многоквартирные жилые дома (Позиция 3, 4, 5)» (разработчик проекта ООО НПП «ИНИЦИАТИВА») имеется положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Региональная Строительная Экспертиза» от 28.12.2020 г. № 15-2-1-3-0071-20.

Согласно ранее выпущенному проекту застройка формируется двумя 15-этажными отдельно стоящими жилыми домами, ориентированными продольной осью в направлении «СЗ-ЮВ» и одним 17-этажным жилым домом, ориентированным продольной осью в направлении «СВ-ЮЗ».

Вами представлена модификация проекта на строительство многоквартирного жилого комплекса «SARD» 2-ая очередь корпус (позиция) 3, 4, 5 по строительному адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Андрея Днепровского, земельный участок 8 (разработчик: проектная организация «ИП Браженко Денис Александрович»), отличающаяся от первоначального проектного решения:

- частичным изменением объемно-планировочных решений 1-го этажа жилых домов корпус (позиция) 3; 4; 5;

- заменой 17-этажного жилого дома – корпус (позиция) 5 на 15-этажный жилой дом – корпус (позиция) 5.
- изменением характеристик земельного участка и строительного адреса, в связи с вводом в эксплуатацию 1-ой очереди строительства.

Исходя из анализа указанных изменений первоначальных проектных решений, получивших положительное заключение экспертизы проектной документации, определено, что они:

- не затрагивают несущие строительные конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы;
- не влекут за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных требований к функционированию объекта;
- не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта;
- соответствуют заданию застройщика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий.

Считаем возможным согласовать предлагаемый Вами вариант, предусматривающий замену 17-этажного жилого дома – корпус (позиция) 5 на 15-этажный жилой дом – корпус (позиция) 5 для объекта многоквартирного жилого комплекса «SARD» 2-ая очередь корпус (позиция) 3, 4, 5 по строительному адресу: РСО- Алания, г. Владикавказ, ул. Андрея Днепроовского, земельный участок 8, с частичным изменением объемно-планировочных решений 1-го этажа жилых домов корпус (позиция) 3; 4; 5 и изменением характеристик земельного участка, а также строительного адреса со следующим технико-экономическими показателями:

Технико-экономические показатели ПЗУ:					
Площадь территории в границах з/у	га	2,1430			
Площадь территории в границах проектирования	га	2,1430			
Площадь застройки, общая	м ²	3796,50			
в том числе:					
- площадь застройки жилых домов – корпус (позиция) 3, 4, 5	м ²	2319,60			
Процент застройки	%	17,7			
Технико-экономические показатели зданий жилых домов - корпус (позиция) 3, 4, 5:					
		Корп. (поз) 3	Корп. (поз) 4	Корп. (поз) 5	Итого
Площадь земельного участка, всего	м ²	14 654,0			14 654,0
Площадь застройки жилого дома	м ²	773,2	773,2	773,2	2 319,60
Этажность:					
Количество этажей,	эт.	16	16	16	48
в том числе «нулевой» этаж	эт.	1	1	1	3
Количество секций	л/кл.	1	1	1	3
Количество квартир в доме,	шт	119	119	119	357

всего					
в том числе:					
-1-комнатных	шт	74	74	74	222
- 2-комнатных	шт	30	30	30	90
-3-комнатных	шт	15	15	15	45
Общая площадь квартир	м ²	7 331,70	7 331,70	7 331,70	21 995,10
Площадь жилого здания	м ²	11 223,60	11 223,60	11 223,60	33 670,8
Площадь помещений «нулевого» этажа	м ²	569,8	569,8	569,8	1 709,40
в том числе:					
-нежилые подсобные помещения	м ²	433,7	433,7	433,7	1 301,10
-технические помещения	м ²	81,8	81,8	81,8	245,40
-холл	м ²	54,3	54,3	54,3	162,90
Строительный объем здания	м ³	38 827,85	38 827,85	38 827,85	116 483,55
в том числе: подземная часть	м ³	1 921,90	1 921,90	1 921,90	5 765,70

Предлагаемая Вами модификация проекта многоквартирного жилого комплекса «SARD» 2-ая очередь корпус (позиция) 3, 4, 5 по строительному адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, ул. Андрея Днепроvского, земельный участок 8, произведенная с уменьшением этажности жилого дома –корпус (поз) 5 с 17-ти до 15-ти этажей, и с частичным изменением объемно-планировочных решений 1-го этажа жилых домов –корпус (поз) 3, 4, 5 не приводит к ухудшению конструктивных и эксплуатационных качеств объекта, и может быть принята к исполнению с условием соблюдения требований действующих нормативных документов.

Генеральный директор



В.В. Ивлев