



КОМПЛЕКСНАЯ ЭКСПЕРТИЗА
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Директору управляющей компании
ООО «ТЭН-Девелопмент»
Ю.А. Романовича

620049, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Московская,
строение 16, офис 300

Исх. № 202 /23 – КЭПД от «25» августа 2023 г.
О внесении уточнений в проектные решения

Уважаемый Юрий Алексеевич!

Проектная документация объекта капитального строительства: «Многосекционный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения в квартале улиц Вильгельма де Генина - Краснолесья - Очеретина - Академика Вонсовского в Академическом районе г. Екатеринбурга» была рассмотрена негосударственной экспертизой ООО «Комплексная Экспертиза Проектной Документации», и положительным заключением № 66-2-1-3-049164-2023 от 21.08.2023 было установлено соответствие проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации, градостроительных и технических регламентов и иным установленным требованиям.

В объеме корректировки внесены изменения в разделы проектной документации:

- Раздел ПД №1 часть 1 «Состав проектной документации» (изм.3);
- Раздел ПД №1 часть 2 «Пояснительная записка» (изм.3);
- Раздел ПД №2 «Схема планировочной организации земельного участка» (изм.3);
- Раздел ПД №3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения» (изм.3);
- Раздел ПД №4 «Конструктивные решения» (изм.3);
- Раздел ПД №7 «Проект организации строительства» (изм.1);
- Раздел ПД №11 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства» (изм.3).

В указанных разделах:

- взамен наименования «Секция 1.5» принято наименование «Встроенно-пристроенное нежилое помещение коммерческого назначения секции 1.4»;
- откорректированы технико-экономические показатели (ТЭП) в связи с дополнением встроенно-пристроенного нежилого помещения коммерческого назначения секции 1.4 холлом;
- экспликация и ТЭП плана земельного участка откорректированы в связи с корректировкой наименований объектов строительства, а также в связи с дополнением встроенно-пристроенного нежилого помещения коммерческого назначения секции 1 холлом;
- уточнен срок строительства подземной автостоянки.

Указанные изменения не влияют на общую устойчивость и геометрическую неизменяемость конструкций и не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований и требований к обеспечению безопасной жизнедеятельности людей, что подтверждается Главным инженером проекта ООО «Студия БК» (Подтверждение соответствия изменений № 14-23П, утвержденное Главным инженером проекта Шабалиным Е.В. от 24.08.2023).

В соответствии с требованиями п. 3.8 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ экспертиза проектной документации по решению застройщика может не проводиться.

В связи с изменениями, внесенными в проектную документацию, в пункты Положительного заключения негосударственной экспертизы ООО «Уральское управление строительной экспертизы» по проектной документации и результатам инженерных изысканий объекта капитального строительства: «Многосекционный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения в квартале улиц Вильгельма де Генина - Краснолесья - Очеретина - Академика Вонсовского в Академическом районе г. Екатеринбурга» внесены изменения.

В во всех пунктах Заключения из текста исключена Секция 1.5, Секция № 1.4 читать – проектируемая жилая секция переменной этажности (1-22-26 этажей) с встроенным и пристроенными помещением коммерческого назначения с подвалом.

В пункте 2.1.3. «Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства» технико-экономические показатели читать в следующей редакции:

Жилой дом

Наименование показателей	Секция 1.1	Секция 1.2	Итого	Секция 1.3	Секция 1.4	Итого	Всего
Площадь застройки, м ²	743,4	856,2	1599,6	735,3	3661,4	4396,7	5996,3
- выше отм. 0,000	743,4	735,3	1478,7	735,3	3050,7	3786,0	5264,7
- ниже отм. 0,000 (выходящая за контур надземной части)	-	120,9	120,9	-	610,7	610,7	731,6
Этажность	22/26	22/26	-	22/26	1/22/26	-	-
Количество этажей	23/27	23/27	-	23/27	2/23/27	-	-
Количество подземных этажей	1	1	-	1	1	-	-
Общая площадь здания, м ² , в том числе:	18047,5	17753,8	35801,3	17981,7	22393,2	40374,9	76176,2
- выше отм. 0,000	17423,8	17059,7	34483,5	17370,4	19143,4	36513,8	70997,30
- ниже отм. 0,000	623,7	694,1	1317,8	611,3	3249,80	3861,1	5178,9
Строительный объем, м ³ , в том числе:	53848,2	52446,0	106294,2	52308,0	76699,4	129007,4	235301,60
- выше отм. 0,000	51389,3	49820,2	101209,5	49820,2	63770,7	113590,9	214800,40
- ниже отм. 0,000	2458,9	2625,8	5084,7	2487,8	12928,7	15416,5	20501,2
Количество квартир, в том числе:	395	389	784	388	394	782	1566
1-комнатные с кухнями нишами (студии)	229	223	452	222	228	450	902
1-комнатных	166	166	332	166	166	332	664
Площади жилой части здания:							
Жилая площадь квартир, м ²	4278,58	4166,49	8445,07	4158,73	4271,12	8429,85	16874,92
Общая площадь квартир без летних помещений, м ²	9963,73	9697,34	19661,07	9677,32	9944,05	19621,37	39282,44
Общая площадь квартир с летними помещениями с коэффициентом, м ²	10405,21	10159,59	20564,80	10137,68	10385,46	20523,14	41087,94
Общая площадь квартир с летними помещениями без коэффициента, м ²	11238,20	10990,96	22229,16	10965,37	11218,57	22183,94	44413,10
Расчетное число жителей, чел.	395	389	784	388	394	782	1566
Площадь встроенных нежилых помещений коммерческого назначения, м ² , в том числе:							130,70
нежилое помещение №1.1 (офис УК)	-	-	-	-	15,95	15,95	15,95
нежилое помещение №1.2 (охрана)	-	-	-	15,95	-	15,95	15,95
Нежилое помещение -холл	-	-	-	-	98,80	98,80	98,80
Площадь нежилого помещения коммерческого назначения, м ² :							4079,54
нежилого помещения №1, м ²	-	-	-	-	361,02	361,02	361,02
нежилого помещения №2, м ²	-	-	-	-	1357,50	1357,50	1357,50
нежилого помещения №3, м ²	-	-	-	-	2361,02	2361,02	2361,02
Количество сотрудников встроенных нежилых помещений коммерческого назначения, в том числе:							4
Нежилое помещение №1.1 (офис УК)	-	-	-	-	2	2	2

Нежилое помещение №1.2 (охрана)	-	-	-	-	2	2	2
Количество сотрудников нежилого помещения коммерческого назначения, чел.					142	142	142
-нежилого помещения №1, чел.	-	-	-	-	29	29	29
-нежилого помещения №2, чел.	-	-	-	-	109	109	109
-нежилого помещения №3 (бильярдный клуб), чел.	-	-	-	-	4	4	4
Количество посетителей бильярдного клуба, чел.					28	28	28

В пункт 4.2.2.1. «В части «Схема планировочной организации земельного участка»
В составе проектируемого объекта

- дополнена позиция № 1.4 (поз. по ПЗУ) - жилая Секция 1.4 (1-22-26 этажей) с встроенным и пристроенными помещением коммерческого назначения с подвалом, пристроенные нежилые помещения коммерческого назначения (офисы) – проектируемая одноэтажная (1 этаж) пристроенная часть с нежилыми помещениями коммерческого назначения, с бильярдным клубом для проведения досуга жителей проектируемого жилого дома и сотрудников нежилых помещений коммерческого назначения, с техническим подвалом для прохода инженерных сетей и размещения технических помещений (ИТП, насосной станции хозяйственно-питьевого водоснабжения, дренажной насосной станции, электрощитовой, помещения СС);

- исключена позиция №1.5 (поз. по ПЗУ) - проектируемая Секция 1.5 с помещениями коммерческого назначения.

В пункте 4.2.2.2. «В части «Объемно-планировочные и архитектурные решения»
«Объемно-планировочные решения»

- дополнено описание Секции 1.4 в следующей редакции: проектируемая жилая секция переменной этажности (1-22-26 этажей) с встроенным и пристроенными помещением коммерческого назначения с подвалом,

В секции 1.4 запроектировано встроенное нежилое помещение охраны с помещением санузла/ПУИ.

В секции 1.4 в пристроенной части запроектированы: холл (лобби для жильцов), изолированные помещения коммерческого назначения (площади коммерческих помещений запроектированы по ТЗ).

Нежилое помещение коммерческого назначения №1 (офис)

Состав помещений: рабочие помещение, санузел, ПУИ, тамбур.

Нежилое помещение коммерческого назначения №2 (офис)

Состав помещений: рабочие помещение, санузел, ПУИ, тамбур.

Нежилое помещение коммерческого назначения №3 (бильярдный клуб)

Состав помещений в уровне 1-го этажа: холл, тамбур, лестничные клетки ЛК1, ЛК2.

Состав помещений в уровне подвального этажа: венткамера, помещение персонала и охраны, тамбур-шлюз, два помещения для игры в бильярд (для курящих и некурящих) с комнатами для хранения инвентаря, холл, гардероб, санузлы, ПУИ, венткамера, лестничная клетка ЛК1 и лестничная клетка ЛК2;

- описание секции 1.5 исключено из заключения.

Данное письмо считать неотъемлемой частью Положительного заключения № 66-2-1-3-049164-2023 от 21.08.2023.

Технический директор



А.А. Матвеев