



КОМПЛЕКСНАЯ ЭКСПЕРТИЗА  
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

АО АСЦ «Правобережный» в лице  
генерального директора управляющей  
организации - ООО «Новая стратегия»  
Д.В. Естехину

620131, г. Екатеринбург,  
б-р В. Естехина, стр. 2, оф. 14

Исх. № 201/23 - КЭПД от 23 августа 2023 г.

*По вопросу изменений, внесенных  
в проектную документацию*

### **Уважаемый Дмитрий Владимирович!**

Проектная документация объекта капитального строительства: «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземно-наземной автостоянкой, расположенный в границах улиц: Ломоносова – Калинина – 40-лет Октября г. Екатеринбург, Свердловская область». Жилой дом №4(стр.). 1 и 2 этап строительства» была рассмотрена негосударственной экспертизой ООО «Комплексная Экспертиза Проектной Документации», и положительным заключением негосударственной экспертизы от 14.08.2023 № 66-2-1-3-047325-2023 установлено соответствие проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации, градостроительных и технических регламентов и иным установленным требованиям.

В разделы проектной документации (П-15-22-СП Раздел 1 «Пояснительная записка» Часть 1 «Состав проекта»; П-15-22-ПЗ Раздел 1 «Пояснительная записка» Часть 2 «Пояснительная записка»; П-15-22-ПЗУ Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»; П-15-22-АР1 Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения» Часть 1 «Общие решения»; П-15-22-КР1.3 Раздел 4 «Конструктивные решения» Часть 3 «Секция Б»; П-15-22-ПОС Раздел 7 «Проект организации строительства»; П-15-22-ПБ1.1 Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» Часть 1 «Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности») были внесены изменения.

Раздел 1 «Пояснительная записка» Часть 1 «Состав проекта», П-15-22-СП, Изм.2:  
- внесены сведения об измененных разделах проектной документации.

Раздел 1 «Пояснительная записка» Часть 2 «Пояснительная записка», П-15-22-ПЗ, Изм.2:  
- внесены изменения в части уточнения ТЭП, приведения в соответствие с разделом П-15-22-АР1.Изм.2.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка», П-15-22-ПЗУ, Изм.2:

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка», П-15-22-ПЗУ, Изм.2:

- внесены изменения в части приведения этапов строительства в соответствие с П-15-22-АР1.Изм.2.

Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения» Часть 1 «Общие решения», П-15-22-АР1, Изм.2:

- выполнено в части уточнения решения 1-го этапа строительства. В подземной автостоянке увеличено количество машиномест со 120 до 122 машиномест с дополнительным размещением 12 зависимых мест.

Раздел 4 «Конструктивные решения» Часть 3 «Секция Б», П-15-22-КР1.3, Изм.2:

- откорректировано в части уточнения абсолютной отметки 0,000, приведения в соответствие с разделом П-15-22-АР1.Изм.2.

Раздел 7 «Проект организации строительства», П-15-22-ПОС, Изм.2:

- откорректировано в части приведения этапов строительства в соответствие с П-15-22-АР1. Изм.2.

Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» Часть 1 «Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности», П-15-22-ПБ1.1, Изм.2:

- откорректировано в части приведения этапов строительства в соответствие с П-15-22-АР1.Изм.2.

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 «Архитектурное Бюро «ОСА» С.И. Белых (Подтверждение соответствия изменений от 22.08.2023 № 1). В соответствии с требованиями п. 3.8 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ экспертиза проектной документации по решению застройщика может не проводиться.

Учитывая изменения, внесенные в проектную документацию, в положительном заключении экспертизы от 14.08.2023 № 66-2-1-3-047325-2023:

пункт 2.1.3. «Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства» читать в следующей редакции:

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Объемно-планировочные показатели. Площадь застройки. Секция А1, А2, А3 (Этап 1)	м2	1708
Объемно-планировочные показатели. Площадь застройки. Секция Б (Этап 2)	м2	692
Объемно-планировочные показатели. Площадь жилого здания	м2	30085,66
Объемно-планировочные показатели. Площадь жилого здания выше отметки 0,000	м2	25220,00
Объемно-планировочные показатели. Площадь жилого здания выше отметки 0,000. Секция А.1, А.2, А.3	м2	10811,24
Объемно-планировочные показатели. Площадь жилого здания выше отметки 0,000. Секция Б	м2	14408,76
Объемно-планировочные показатели. Площадь жилого здания ниже отметки 0,000	м2	4865,66
Объемно-планировочные показатели. Площадь жилого здания ниже отметки 0,000. Секция А.1, А.2, А.3	м2	758,97
Объемно-планировочные показатели. Площадь жилого здания ниже отметки 0,000. Секция Б	м2	231,69
Объемно-планировочные показатели. Площадь жилого здания ниже отметки 0,000. Подземная автостоянка (этап 1)	м2	2415,9
Объемно-планировочные показатели. Площадь жилого здания ниже отметки 0,000. Подземная автостоянка (этап 2)	м2	1459,1
Объемно-планировочные показатели. Строительный объем	м3	119702,45
Объемно-планировочные показатели. Строительный объем выше отметки 0,000	м3	100593,96
Объемно-планировочные показатели. Строительный объем выше отметки 0,000. Секция А.1, А.2, А.3	м3	40508,67

Объемно-планировочные показатели. Строительный объем выше отметки 0,000. Секция Б	м3	60085,29
Объемно-планировочные показатели. Строительный объем ниже отметки 0,000	м3	19108,49
Объемно-планировочные показатели. Строительный объем ниже отметки 0,000. Секция А.1, А.2, А.3	м3	1498,54
Объемно-планировочные показатели. Строительный объем ниже отметки 0,000. Секция Б	м3	943,00
Объемно-планировочные показатели. Строительный объем ниже отметки 0,000. Подземная автостоянка (этап 1)	м3	10146,78
Объемно-планировочные показатели. Строительный объем ниже отметки 0,000. Подземная автостоянка (этап 2)	м3	6520,17
Объемно-планировочные показатели. Этажность здания. Секция А.1, А.2, А.3	этажей	9
Объемно-планировочные показатели. Этажность здания. Секция Б	этажей	27
Объемно-планировочные показатели. Количество этажей. Секция А.1, А.2, А.3	этажей	10
Объемно-планировочные показатели. Количество этажей. Секция Б	этажей	28
Показатели коммерческого учета. Общее количество машиномест в автостоянке	шт.	134
Показатели коммерческого учета. Общее количество машиномест в автостоянке, машиноместа	шт.	122
Показатели коммерческого учета. Общее количество машиномест в автостоянке (1 этап), машиноместа	шт.	77
Показатели коммерческого учета. Общее количество машиномест в автостоянке (2 этап), машиноместа	шт.	45
Показатели коммерческого учета. Общее количество машиномест в автостоянке, «созависимые» машиноместа	шт.	12
Показатели коммерческого учета. Общее количество машиномест в автостоянке, «созависимые» машиноместа (1 этап)	шт.	11
Показатели коммерческого учета. Общее количество машиномест в автостоянке, «созависимые» машиноместа (2 этап)	шт.	1
Показатели коммерческого учета. Общее количество квартир по всем секциям	шт.	321
Показатели коммерческого учета. Общее количество квартир по всем секциям, 1 - комнатные	шт.	89
Показатели коммерческого учета. Общее количество квартир по всем секциям, 2 - комнатные	шт.	155
Показатели коммерческого учета. Общее количество квартир по всем секциям, 3 - комнатные	шт.	63
Показатели коммерческого учета. Общее количество квартир по всем секциям, 4 - комнатные	шт.	14
Показатели коммерческого учета. Количество квартир по этапу 1 (секции А1-А3), 1 - комнатные	шт.	40
Показатели коммерческого учета. Количество квартир по этапу 1 (секции А1-А3), 3 - комнатные	шт.	63
Показатели коммерческого учета. Количество квартир по этапу 1 (секции А1-А3), 4 - комнатные	шт.	8
Показатели коммерческого учета. Количество квартир по этапу 2 (секции Б1), 1 - комнатные	шт.	49
Показатели коммерческого учета. Количество квартир по этапу 2 (секции Б1), 2 - комнатные	шт.	155
Показатели коммерческого учета. Количество квартир по этапу 2 (секции Б1), 4 - комнатные	шт.	6
Показатели коммерческого учета. Жилая площадь квартир. Общая площадь квартир (с понижающим коэффициентом для балконов - 0,3, для лоджий, террас - 0,5)	м2	18262,32
Показатели коммерческого учета. Жилая площадь квартир. Общая площадь квартир (с понижающим коэффициентом для балконов - 0,3, для лоджий, террас - 0,5). Секция А.1, А.2, А.3	м2	7203,94
Показатели коммерческого учета. Жилая площадь квартир. Общая площадь квартир (с понижающим коэффициентом для балконов - 0,3, для лоджий, террас - 0,5). Секция Б	м2	11058,38
Показатели коммерческого учета. Жилая площадь квартир. Общая площадь квартир	м2	19016,09
Показатели коммерческого учета. Жилая площадь квартир. Общая площадь квартир. Секция А.1, А.2, А.3	м2	7515,49
Показатели коммерческого учета. Жилая площадь квартир. Общая	м2	11500,60

площадь квартир. Секция Б		
Показатели коммерческого учета. Общая площадь кладовых	м2	225,35
Показатели коммерческого учета. Общая площадь кладовых по этапу 1 (секции А1-А3)	м2	151,65
Показатели коммерческого учета. Общая площадь кладовых по этапу 1 (секции А1-А3). Кладовые Секция А.2	м2	23,94
Показатели коммерческого учета. Общая площадь кладовых по этапу 1 (секции А1-А3). Кладовые Секция А.3	м2	88,51
Показатели коммерческого учета. Общая площадь кладовых по этапу 1 (секции А1-А3). Кладовые в зоне автостоянки (этап 1)	м2	39,20
Показатели коммерческого учета. Общая площадь кладовых по этапу 2 (секции Б)	м2	73,70
Показатели коммерческого учета. Общая площадь кладовых по этапу 2 (секции Б). Кладовые в зоне автостоянки (этап 2)	м2	73,70
Показатели коммерческого учета. Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м2	1325
Показатели коммерческого учета. Общая площадь встроенных помещений общественного назначения. Общая площадь встроенных помещений общественного назначения по этапу 1 (секции А1-А3)	м2	1032,66
Показатели коммерческого учета. Общая площадь встроенных помещений общественного назначения. Общая площадь встроенных помещений общественного назначения по этапу 1 (секции А1-А3). Секция А.1	м2	468,19
Показатели коммерческого учета. Общая площадь встроенных помещений общественного назначения. Общая площадь встроенных помещений общественного назначения по этапу 1 (секции А1-А3). Секция А.2	м2	279,23
Показатели коммерческого учета. Общая площадь встроенных помещений общественного назначения. Общая площадь встроенных помещений общественного назначения по этапу 1 (секции А1-А3). Секция А.3	м2	285,24
Показатели коммерческого учета. Общая площадь встроенных помещений общественного назначения. Общая площадь встроенных помещений общественного назначения по этапу 2 (секции Б)	м2	292,34
Расчетная численность человек. Жилой дом. Общее количество жильцов	чел.	599
Расчетная численность человек. Жилой дом. Общее количество жильцов. Секция А.1, А.2, А.3	чел.	237
Расчетная численность человек. Жилой дом. Общее количество жильцов. Секция Б	чел.	362
Расчетная численность человек. Жилой дом. Общее количество персонала	чел.	43
Расчетная численность человек. Жилой дом. Общее количество персонала. Секция А.1, А.2, А.3	чел.	33
Расчетная численность человек. Жилой дом. Общее количество персонала. Секция Б	чел.	10

В пункте 4.2.2.1 «В части схем планировочной организации земельных участков»:

- на странице 16 заключения абзац 14 читать в следующей редакции:

«Первый этап строительства жилого дома №4:

№01 (поз. по ПЗУ) - 9-ти этажная секция А.1;

№02 (поз. по ПЗУ) - 9-ти этажная секция А.2;

№03 (поз. по ПЗУ) - 9-ти этажная секция А.3;

№05 (поз. по ПЗУ) - подземная автостоянка в осях 2-6/А-Ж.

Второй этап строительства жилого дома №4:

№04 (поз. по ПЗУ) - 27-этажная секция Б;

№05 (поз. по ПЗУ) - подземная автостоянка в осях 1-6/Ж-Л.

В секциях на 1 этаже расположены встроенно-пристроенные помещения общественного назначения – офисные помещения

Площадь участка в границах отвода по ГПЗУ – 6 305м<sup>2</sup>.

Первый этап строительства

Площадь участка в границах благоустройства – 3 520м<sup>2</sup>

Площадь квартир с понижающим коэффициентом для балконов -0,3, для лоджий, террас -0,5) – 7 203,94 м<sup>2</sup>;

Количество жителей (при норме обеспеченности 30,00 м<sup>2</sup>/чел) – 237 чел.

Общая площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений общественного назначения (офис) – 1 032,66 м<sup>2</sup>.

Количество работающих в офисах – 34 чел.

Количество м/мест в паркинге – 88 м/мест.».

- на странице 17 заключения абзацы 1-9 читать в следующей редакции:

«Второй этап строительства

Площадь участка в границах благоустройства – 2 785,00 м<sup>2</sup>;

Площадь квартир с понижающим коэффициентом для балконов -0,3, для лоджий, террас -0,5) – 11 058,38 м<sup>2</sup>;

Количество жителей (при норме обеспеченности 30,00 м<sup>2</sup>/чел) – 362 чел.

Общая площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений общественного назначения (офис) – 292,34 м<sup>2</sup>.

Количество работающих в офисах – 10 чел.

Количество м/мест в паркинге – 46 м/мест.»;

- на странице 17 заключения абзац 10 читать в следующей редакции:

«Количество м/мест в паркинге 1 и 2 этапа (88+46)=134 м/места в том числе «созависимые» машиноместа 12 шт.»;

- на странице 18 заключения абзац 9 читать в следующей редакции:

«Проектом предусмотрено:

- 134 м/м располагаются в подземном паркинге (1 этап 88 м/мест; 2 этап 46 м/мест)

- 122 м/м независимых (2 из них для МГН)

- 12 м/м созависимых

Недостающие по расчету (230-134)=96 м/мест будут располагается на участке ТТЦ Автомолл «Белая башня» (согласно письму № 6/н от 12 ноября 2020 года), на котором находится 370 машино-мест. В радиусе доступности 1000 м.»

Технический директор



А.А. Матвеев