

# Негосударственная экспертиза

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

СВИДЕТЕЛЬСТВО № RA.RU.611191

ОТ 15.03.2018 г.

236016, Калининградская область,  
г. Калининград, ул. Костромская, 10  
тел/факс (4012) 532-888  
www.ekspertiza39.ru



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

Забавская Виктория  
Николаевна

«08» февраля 2023 г.

## ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 23/01

### Наименование объекта экспертизы

«Многоквартирный жилой дом  
со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой  
по проспекту Калинина в г. Калининграде»

Калининград  
2023 г.

# 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1 Сведения об организации по выполнению заключения

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза». ОГРН 1123926069299, ИНН 3906279340, КПП 390601001. Адрес: 236016, г. Калининград, ул. Костромская, 10.

## 1.2 Сведения о заявителе, застройщике (техническом заказчике) обеспечившем подготовку документации

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Спецстрой». ОГРН: 1133926040753, ИНН: 3917518705, КПП: 390601001. Адрес: Калининградская область, г. Калининград, Советский пр., 187, офис 11.

## 1.3 Основания для выполнения заключения

Заявление о заключении договора об экспертном сопровождении.

Договор об экспертном сопровождении № 81 от 06.10.2022 г.

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 39-2-1-1-016810-2019 от 03.07.2019 г. на объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой по проспекту Калинина в г. Калининграде», выданное ООО «Негосударственная экспертиза».

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 39-2-1-2-038360-2019 от 25.12.2019 г. на объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой по проспекту Калинина в г. Калининграде», выданное ООО «Негосударственная экспертиза».

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 39-2-1-2-012018-2021 от 17.03.2021 г. на объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой по проспекту Калинина в г. Калининграде», выданное ООО «Негосударственная экспертиза».

## 1.4 Сведения о составе документов, представленных для выполнения заключения

Шифр	Наименование	Исполнитель
02/04/18-К-ПЗ	Пояснительная записка	ООО «Проектное бюро»
02/04/18-К-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
02/04/18-К-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения	

## 1.5 Сведения об объекте капитального строительства

Наименование объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой по проспекту Калинина в г. Калининграде».

Адрес: Калининградская обл., г. Калининград, проспект Калинина.

Тип объекта: нелинейный.

Номер субъекта РФ, на территории которого располагается объект капитального строительства: Калининградская область – 39.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства			
№	Наименование	Ед. изм	Показатель
1	Уровень ответственности здания	.	Нормальный
2	Расчетный срок службы здания	лет	50
3	Площадь земельного участка (по ГПЗУ)	м <sup>2</sup>	10197,00
4	Площадь застройки участка проектирования	м <sup>2</sup>	4545,96
5	Площадь застройки подземной части здания	м <sup>2</sup>	7671,06
6	Процент застройки участка проектирования	%	44,8
7	Площадь озеленения участка проектирования	м <sup>2</sup>	2658,2
8	Процент озеленения участка проектирования	%	26,0
9	Расчетное количество жителей	чел.	645
10	Количество зданий на участке проектирования	шт.	1
11	Количество корпусов	шт.	3
12	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	36478,43
13	Общая площадь нежилых помещений, в том числе: - общего имущества в многоквартирном доме; - парковочных мест; - встроенных (встроенно-пристроенных) нежилых помещений	м <sup>2</sup>	12013,50 5355,08 3324,24 3334,18
14	Количество квартир, всего, в том числе: однокомнатных двухкомнатных трёхкомнатных	шт.	283 142 103 38
15	Площадь квартир (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) однокомнатных квартир двухкомнатных квартир трёхкомнатных квартир	м <sup>2</sup>	17649,00 6764,65 7279,22 3605,13
16	Площадь квартир с учётом понижающего коэффициента для балконов и лоджий, однокомнатных квартир двухкомнатных квартир трёхкомнатных квартир	м <sup>2</sup>	18407,93 7082,74 7580,75 3744,44
17	Общая площадь квартир (без понижающего коэффициента для лоджий, балконов, террас) однокомнатных квартир двухкомнатных квартир трёхкомнатных квартир	м <sup>2</sup>	19716,23 7590,17 8110,92 4015,14
18	Этажность (количество надземных этажей)	шт.	7
19	Количество этажей, цокольный этаж подвал	шт.	9 1 1
20	Количество секций в здании	шт.	7
21	Количество лифтов	шт.	8
22	Количество эскалаторов	шт.	2
23	Строительный объем, всего, в том числе: выше отм 0.00 ниже отм 0.00	м <sup>3</sup>	111421,65 89137,05 22284,60
24	Высота здания от уровня среднепланировочной отметки земли - до верха парапета здания (при плоской крыше)	м	22,93 24,98

	- до верха лестничных клеток		
25	Класс энергоэффективности здания		С (нормальный)
26	Удельный расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания за отопительный период	кВт.ч / (м <sup>2</sup> .год)	62,7
27	Площадь автостоянки	м <sup>2</sup>	7428,20
28	Строительный объем автостоянки	м <sup>2</sup>	22284,60
29	Количество этажей в (пристроенной, отдельно стоящей или др.) автостоянке	шт.	1
30	Количество парковочных мест, - в автостоянке - открытые	шт.	232 244 18
31	Торговая площадь	м <sup>2</sup>	1280,84
32	Полезная площадь	м <sup>2</sup>	1853,37
33	Расчетная площадь	м <sup>2</sup>	1488,86
34	Количество рабочих мест (расчетное в наибольшую рабочую смену)	чел.	33
35	Процент отношения встроено-пристроенных помещений к общей площади дома (соответствие условиям Классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Код 2.5)	%	9,1
36	Удельный показатель земельной доли (по приложению №4 к ПЗЗ г. Калининграда от 25.12.2017г.)		0,37

## 1.6 Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших документацию

Генеральный проектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «Проектное бюро». ОГРН 1123926013969, ИНН 3917514147, КПП 390601001. Адрес: Калининградская область, г. Калининград, Советский пр., 187, офис 18.

## 2 Описание рассмотренной документации (материалов)

### 2.1.1 Описание основных решений (мероприятий), принятых в документации

#### 1. Схема планировочной организации земельного участка

Корректировка раздела предусматривает внесение изменений в связи с заданием заказчика.

Земельный участок под строительство объекта имеет кадастровый номер - 39:15:140421:325, площадью 1,0197 га.

На участок оформлен Градостроительный план земельного участка (далее ГПЗУ) №РФ-39-2-01-00-2021-2965/П от 17.09.2021г.

Участок располагается по адресу: Калининградская область, городской округ «Город Калининград», г. Калининград, проспект Калинина.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Согласно ГПЗУ, земельный участок расположен в территориальной зоне: «ОЖ» – Зона общественно-жилого назначения (подзона А).

Объект капитального строительства соответствует основному виду разрешенного использования земельного участка - «Среднеэтажные многоквартирные жилые дома».

Также земельный участок частично или полностью расположен в зонах с особыми условиями использования территорий:

- Охранная зона инженерных коммуникаций;
- Граница охранной зоны КЛ ХХIII-308;
- Граница охранной зоны КЛ15 10 кВ РП-23-ТП-308;
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Равелин «Фридланд»: редюит, капонир, полукапонир», середина XX века (ЗРЗ-3);

- Второй пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

- Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

- Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск».

Границами участка проектирования являются:

- с севера - существующая малоэтажная застройка;
- с востока - существующая малоэтажная застройка (нежилые здания);
- с запада - улица Октябрьская;
- с юга - проспект Калинина.

Подъезд к участку осуществляется со стороны ул. Октябрьской.

Въезд в подземный паркинг осуществляется со стороны проспекта Калинина. Выезд из паркинга и с проектируемой территории осуществляется на ул. Октябрьскую.

Поверхность территории ровная. Абсолютные отметки поверхности в районе изменяются от 4,98 м до 2,29 м в Балтийской системе высот.

Объект капитального строительства расположен на участке с учетом ограничений, предусмотренных в ГПЗУ.

Корректировкой проектных решений раздела ПЗУ предусмотрено изменение:

- увеличена площадь дорожных покрытий;
- уменьшена площадь мощения тротуаров и дорожек;
- увеличена площадь зеленых насаждений и составляет 20,0% от площади участка;

- увеличена площадь озеленения участков озеленения за счет откосов, а также учтены площади площадок отдыха, игр и спорта;

- увеличена площадь газонов;
- изменена абсолютная отметка здания 0,000;
- внесены изменения в решения по вертикальной планировке участка;
- благоустройство дворовой территории откорректировано с учетом вертикальной планировки.

Вертикальная планировка рельефа проектируемой территории обеспечивает удобное и безопасное движение транспорта и пешеходов по проездам, тротуарам, дорожкам и площадкам, имеющих допустимые продольные и поперечные уклоны.

Предусмотрен организованный отвод поверхностных вод с территории проектируемого участка.

Сброс ливневых вод осуществляется в сеть городской ливневой канализации. Удаление поверхностных вод дворовой территории (кровля паркинга) осуществляется в воронки, далее в сеть ливневой канализации.

Проектом предусмотрено устройство откосов вдоль ул. Октябрьской и по периметру корпуса №3.

Существующая подпорная стенка вдоль северной границы земельного участка сохраняется.

Нормативные площадки располагаются на кровле проектируемой подземной автостоянки.

Проезд, тротуары выполнены из плитки. Детские и спортивные площадки выполнены из резинового покрытия и песчано-гравийной смеси.

Центральный вход в нежилые помещения - угол ул. Октябрьской и проспекта Калинина не имеет крылец и пандусов.

Для предотвращения попадания поверхностных вод в проектируемые помещения, проектом предусмотрено устройство водоприемных решеток на входах с подключением к сетям ливневой канализации.

Въезд /выезд в паркинг имеет ливнеприемный лоток для предотвращения попадания ливневых вод в помещения паркинга.

Площадки для контейнеров ТБО расположены в границах земельного участка. Проектом предусмотрено установка контейнера для мусора закрытого типа с плотно прилегающей крышкой, который размещается в модульном хозяйственном блоке. Хозяйственный блок установлен на плиточном покрытии. Блок полностью закрыт, предусмотрена установка дверей с плотным прилеганием дверных полотен.

Другие решения по планировочной организации земельного участка корректировкой не затрагиваются.

## **2. Конструктивные и объемно-планировочные решения**

Внесение изменений в раздел, в соответствии с Задаaniem на проектирование, обусловлено коррективом отдельных объемно-планировочных решений этажей ниже отметки 0,000, а также изменением типа фундамента жилых корпусов здания.

Предусмотрено:

- Изменена абсолютная отметка нуля здания в соответствии с разделом ПЗУ - с 4,350 на 4,850.

- Изменена отметка плит перекрытия подземного этажа (над паркингом) корпусов 2 и 3 с минус 0,400 на минус 0,950 (по низу перекрытия).

- В корпусах 2 и 3 изменена высота подземного этажа (паркинга) с 3,45 на 2,75 м, высота технического этажа – с 2,25 на 2,80 м. В корпусе 1 высота паркинга не изменялась.

- Изменена отметка плит покрытия стилобатной части над паркингом (с минус 0,400 на минус 0,700 по низу плиты).

- Под жилыми корпусами взамен плитного фундамента предусмотрен свайный фундамент.

Сваи приняты забивные железобетонные сплошного квадратного сечения 30х30 см, марки С40.30-8 длиной 4 м по серии 1.011.1-10, в. 1, бетон класса В20, W6. Сопряжение свай с ростверком - жесткое. Погружение свай - вдавливанием. Отметка острия свай – минус 7,350 (минус 2,500 абс.). Несущими слоями под острием свай являются супеси песчанистые твердые (ИГЭ-4), пески средней крупности плотные (ИГЭ-11). Предусмотрено выполнение статических и динамических испытаний свай.

Ростверки – высотой 700 мм, объединенные с монолитной плитой толщиной 300 мм, из бетона класса В25, W10, F100, армирование - вязаными сетками и пространственными каркасами из арматурной стали класса А500С ГОСТ Р 52544-2006 и А240 ГОСТ 5781-82\*.

Под ростверками и плитой предусмотрена бетонная подготовка из бетона класса В7.5 толщиной 100 мм.

Гидроизоляция поверхностей ростверков, соприкасающихся с грунтом - обмазочная горячим битумом в 2 слоя.

- Рулонная гидроизоляция под подошвой фундамента заменена на использование для ростверков и плит фундамента бетона с маркой по водонепроницаемости W10.

- Откорректированы кладочные планы.

- Изменены размеры и расположение отверстий для прокладки вентиляционных коробов в плитах перекрытия.

Этажность, конструктивная схема здания, а также решения по остальным конструктивным элементам, изменениям не подвергались.

Принятые решения отражены в текстовой и графической частях раздела.

### 3 Выводы по результатам рассмотрения

#### 3.1 Общие выводы

Проектная документация на объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой по проспекту Калинина в г. Калининграде» соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности.

#### 3.2 Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших экспертное заключение

##### Эксперт

2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков

Аттестат № МС-Э-34-2-7877

Дата выдачи 28.12.2016 г.

Дата окончания действия 28.12.2025 г.

Кусай  
Любовь  
Михайловна

##### Эксперт

7. Конструктивные решения

Аттестат № МС-Э-7-7-10278

Дата выдачи 12.02.2018 г.

Дата окончания действия 12.02.2028 г.



Макарич  
Евгения  
Васильевна

Приложения:

Копия Свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации





# ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0001362

## СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.611191  
(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0001362  
(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза»  
(полное и (в случае, если имеется)

(ООО «Негосударственная экспертиза») ОГРН 1123926069299  
(сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

место нахождения 236016, РОССИЯ, Калининградская обл., г. Калининград, ул. А. Невского, д. 1 Б  
(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 15 марта 2018 г. по 15 марта 2023 г.

Руководитель (заместитель Руководителя)  
органа по аккредитации

М.П.

  
(подпись)  
Генеральный директор  
Забавская В.Н.

А.Г. Литвак  
(Ф.И.О.)

КОПИЯ  
ВЕРНА

Прошито, пронумеровано,  
скреплено печатью,

10 лист(ов)

Генеральный директор  
Забавская В.Н.

