



**ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«НОРМОКОНТРОЛЬ»
(ООО «НК»)**

**ОРГАНИЗАЦИЯ ПОЧЕТНОГО ЗВАНИЯ
«ГАРАНТ КАЧЕСТВА И НАДЕЖНОСТИ»**



**ВСЕРОССИЙСКАЯ
ПРЕМИЯ
НАЦИОНАЛЬНАЯ
МАРКА КАЧЕСТВА**

350000, г. Краснодар, ул. им. Орджоникидзе 41, тел./ факс (861) 262-41-04, тел. (861) 262-65-20
www.normokontrol.ru, E-mail: kr_normokontrol@mail.ru

№

6	1	-	2	-	1	-	2	-	0	2	9	9	9	0	-	2	0	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «Нормоконтроль»

Марина Ивановна Радева

« 09 » ИЮНЬ 2021 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Объект экспертизы

Вид объекта экспертизы - проектная документация
Вид работ – строительство

Наименование объекта экспертизы

**Многоквартирные жилые дома в Советском районе
г. Ростова-на-Дону. Микрорайон «Левенцовка».
Литер 14. Корректировка 1**

1. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

Негосударственная экспертиза - Общество с ограниченной ответственностью «Нормоконтроль»

ИНН 2308059515, ОГРН 1022301200613, КПП 231001001.

Адрес юридический/фактический: 350000, г. Краснодар, ул. им. Орджоникидзе, 41. Электронная почта: kr_normokontrol@mail.ru

Свидетельство об аккредитации рег. № RA.RU.612017 на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации, выданное Федеральной службой по аккредитации 03.06.2021.

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

Заявитель негосударственной экспертизы проектной документации – Общество с ограниченной ответственностью «Ростов-Девелопмент».

Адрес: 344006, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, проспект Чехова, д. 63 помещение № 7-8-9-10а.

ОГРН 1156196041264

ИНН 6164029673

КПП 616301001.

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Западная Резиденция 3».

Адрес: 344006, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, проспект Чехова, д. 63 помещение № 7-8-9-10а.

ОГРН 1156196041264

ИНН 6164029673

КПП 616301001.

Технический заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «Ростов-Девелопмент».

Адрес: 344006, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, проспект Чехова, д. 63 помещение № 7-8-9-10а.

ОГРН 1156196041264

ИНН 6164029673

КПП 616301001.

1.3. Основания для проведения экспертизы

Заявление на проведение негосударственной экспертизы проектной документации – Общество с ограниченной ответственностью «Ростов-Девелопмент» № 90 от 29.04.2021 (директор Игорь Олегович Мищенко).

Договор на проведение негосударственной экспертизы проектной документации № 12 от 20.05.2021.

1.4. Сведения о заключении государственной экологической экспертизы
Отсутствуют.

1.5. Сведения о составе документов, представленных
для проведения экспертизы

1) Проектная документация:

Общество с ограниченной ответственностью «Девелопмент-проект».

1. 01903–14–ПЗ. Раздел 1. Том 1.1. Литер 14 Пояснительная записка.

Общество с ограниченной ответственностью «АТЭК».

2. 19010-14,15-ПЗУ. Раздел 2. Том 2. Схема планировочной организации земельного участка.

1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении
объекта капитального строительства

1. Положительное заключение негосударственной экспертизы Общество с ограниченной ответственностью «Нормоконтроль» № 61-2-1-2-010082-2021 от 09.03.2021 (проектная документация) по объекту «Многоквартирные жилые дома в Советском районе г. Ростова-на-Дону. Микрорайон «Левенцовка». Литер 14».

**2. Сведения, содержащиеся в документах, представленных
для проведения экспертизы проектной документации**

2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к
которому подготовлена проектная документация

2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его
почтовый (строительный) адрес или местоположение

Наименование объекта: «Многоквартирные жилые дома в Советском районе г. Ростова-на-Дону. Микрорайон "Левенцовка". Литер 14»

Местоположение объекта: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Совхозная, 32.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта
капитального строительства

Вид объекта – непроизводственный. Жилой дом представляет собой трехсекционное 5-этажное здание с отметкой парапета: +20,720 Блок 1; +20,320 Блок 2; +19,520 Блок 3.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта
капитального строительства

Пункт 2 смотреть в следующей редакции:

4	Этажность	этаж	5
5	Количество этажей	этаж	6

Остальные сведения оставлены без изменений и рассмотрены положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Нормоконтроль» № 61-2-1-2-010082-2021 от 09.03.2021 г.

2.2. Сведения об источнике (источниках) финансирования строительства объекта капитального строительства

Средства юридического лица Общество с ограниченной ответственностью «Ростов-Девелопмент» не имеющие отношения к организациям, указанным в ч.2 ст. 48.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.3. Характеристика участка строительства. Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство объекта капитального строительства

Участок с проектируемыми жилыми домами расположен в Советском районе, по ул. Совхозной в г. Ростов-на-Дону, в границах: ул. 1-я Ковровая – западная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071605:713 – северная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071605:419 – восточная граница земель городских лесов.

Согласно градостроительному плану земельного участка территория жилого дома располагается в зоне Ж-3/8/01 подзоне Б – в зоне многоэтажной жилой застройки.

В настоящее время участок, отведенный под застройку, свободен от застройки, коммуникаций и ценных зеленых насаждений.

Въезд на земельный участок осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории: “Проект планировки территории и проект межевания территории в границах: ул. 1-я Ковровая – западная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:00716605:713 – северная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:00716605:419 – восточная граница земель городских лесов утвержденная постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 26.09. №935.

Территория благоустройства проектируемых многоквартирных жилых домов частично расположена на земельных участках с к. н.61:44:0071605:713, с к. н. 61:44:0071605:419 в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории, утвержденным постановлением Администрации г. Ростова-на-Дону от 26.09.2017 № 935.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф участка спокойный.

Опасные геологические процессы и паводковые воды на территории отсутствуют.

Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими условиями:

нормативное значение веса снегового покрова – 1,0 кПа (снеговой район – II согласно СП 20.13330.2016);

Нормативное значение ветрового давления– 0,38 кПа (ветровой район - III согласно СП 20.13330.2016).

расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя температура воздуха наиболее холодной пятидневки) – минус 19 °С (табл. 3.1 СП 131.13330.2018).

Сейсмичность района строительства – 6 баллов (карта ОСР-2016-А).

2.4. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию

Генеральная проектная организация - Общество с ограниченной ответственностью «Девелопмент-проект»

Директор Уткин Евгений Эдуардович

350072, г. Краснодар, ул. Московская, 59/1, офис 5-04.

ОГРН 1022301619669

ИНН 2310078963

КПП 231001001

Общество с ограниченной ответственностью «АТЭК»

Директор Семен Георгиевич Галкин

350063, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 31-1.

ИНН 2309120995

КПП 230901001

ОГРН 1102309000804

2.5. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации

Задание на корректировку проектной документации (прил. № 1 от 28.04.2021 к договору № 01903-14 от 07.09.2020 г.)

2.6. Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства

Градостроительный план земельного участка №РФ-61-3-10-0-00-2021-0857 от 21.04.2021 г площадью 10009,00 кв. м. (с к. н. 61:44:0071605:1252) и чертежом градостроительного плана.

2.7. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Отсутствуют.

3. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы результатов инженерных изысканий

Результаты инженерных изысканий рассмотрены положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» по объекту «Многоквартирные жилые дома в Советском районе г. Ростова-на-Дону. Микрорайон «Левенцовка». Литер 14, 15» № 61-2-1-1-059580-2020 от 24.11.2020.

4. Описание рассмотренной документации (материалов)

4.1. Описание технической части проектной документации

4.1.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
ООО «Девелопмент-проект»			
1.1	01903–14–ПЗ	Литер 14 Пояснительная записка	Изм.1
ООО «АТЭК»			
2	19010-14,15-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	Изм.2

4.1.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации

Схема планировочной организации земельного участка

Участок для строительства жилого дома расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Совхозная на участке с кадастровым номером 61:44:0071605:1252.

По состоянию на начало 2019 года участок, отведенный под застройку свободен от застройки, коммуникаций и ценных зеленых насаждений.

С западной стороны участок примыкает к территории улицы в жилой застройке, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

С северной стороны к участку примыкает свободная от застройки территория, предусмотренная для размещения объектов образования ДОО, СОШ.

С южной стороны расположена территория плоскостных автостоянок, а также свободные от застройки территории.

С восточной стороны участок примыкает к территории, предназначенной для строительства жилых домов Литера 12 и 13.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка РФ-61-3-10-0-00-2021-0857, земельный участок расположен:

- полностью в границах приаэродромных территориях аэродромов "Ростов-на-Дону (Центральный)", "Ростов-на-Дону "Северный", "Батайск".

На основании технического отчета №5410 А-20 по определению координат ПЗ-90.0, письма исх. № исх-6976/11/ЮМТУ_от_06.10.2020г. и Заключения исх. №123/1049 от 16.10.2020г. от ВЧ 41497 по согласованию размещения объекта в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-Центральный» представлены выводы о том, что размещение объекта (Литер 14) не противоречит существующим ограничениям установленным законодательством РФ в пределах установленных границ приаэродромных территорий.

- полностью в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия;

Получено согласование исх. № 20/1-2867 от 30.08.2018 г. от комитета по охране ОКН Ростовской области в части возможности выполнения строительных работ на земельном участке.

- Охранная зона инженерного сооружения.

Также в границах участка расположен сервитут площадью 13 кв.м.

Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/8/1 подзона Б, для которой установлены градостроительные регламенты.

Категория земель под размещение объекта проектирования – земли населенных пунктов.

В целях обеспечения уровня благоустройства и выполнения санитарно-гигиенических требований предусматриваются мероприятия по инженерной подготовке территории.

Подлежит рекультивации слой почвы до глубины 0,3 м.

Проектом предусматривается вертикальная планировка участка, обеспечивающая отвод дождевых вод от зданий и сооружений, а также с участка путем создания уклонов к проектируемым колодцам ливневой канализации. В соответствии с проектом плана организации рельефа на территории проектируемого участка предусмотрена насыпь земляных масс до проектных отметок в увязке с отметками прилегающих территорий.

Дорожное покрытие подъездов, мощение пешеходных путей и хозяйственно-бытовых площадок участка, выполнено твердым с учетом организованного сбора и удаления поверхностного водостока с территории комплексного благоустройства (включая грунтово-травяные площадки).

Атмосферные воды с поверхности пешеходных дорожек и проездов направляются в сторону проектируемых колодцев ливневой канализации.

Продольные и поперечные уклоны запроектированы в пределах допустимых норм, в соответствии с СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.

Благоустройство территории, размещение тротуаров, проездов и парковок за границами з.у. 61:44:0071605:1252 выполняется в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 935 от 26.09.2017 г.

Расчет площадей площадок для жителей домов приведен в соответствии с табл.3.4 Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области. Согласно примечаниям к табл.3.4 Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельный размер площадок:

- для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса квартала (микрорайона) для школьников и населения;

- для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше.

Расчет площадок

Поз.	Наименование площадок	Количество жильцов (всего)	Количество, м ²	
			Норма по НГП городского округа «город Ростов-на-Дону»	Принято проектом
Д	Игры детей	194	136	136
В	Отдых взрослых		19	19
Ф	Занятия физкультурой		194	208
Х	Хозяйственных целей		58	58

Расстояние от площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста до окон жилых домов принято не менее 12 метров.

Расстояние от площадок для отдыха взрослого населения до окон жилых домов принято не менее 10 метров.

Расстояние от площадок для занятий физической культурой до окон жилых домов составляет 10 метров, так как на них располагаются спортивное оборудование с низким уровнем шума (комплекс для воркаута, рукоход, уличные тренажеры).

Расположение и ориентация зданий и сооружений на участке выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2011 к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

Проектом предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здания. Пешеходные пути имеют непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями, автостоянками.

Все мероприятия для доступа МГН выполняются в соответствии с п.5 СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Ширина пешеходного пути с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках на основных путях движения принята не менее 1,5 м.

Участок примыкает непосредственно к основной улице в жилой застройке, на которую организованы выезды с рассматриваемого участка.

Стоянки постоянного хранения автомобилей жителей приняты из расчетной автомобилизации 300 машин на 1000 жителей, согласно утвержденной документации по планировке территории (Постановление Администрации города Ростов-на-Дону от 26.09.2017 № 935 "Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах: ул.1-я Ковровая - западная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071605:713 - северная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071605:713 - восточная граница земель городских лесов") на

основании п.4 градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2021-0857 от 21.04.2021 г.

Таким образом, для Литера 14 необходимо предусмотреть 58 м/мест. Проектом принято 61 м/мест.

Количество гостевых автостоянок принято из расчёта 0,8м² на человека по табл. 3.4 п. 3.4.1 «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области».

Таким образом, для Литера 14 необходимо предусмотреть 12 м/мест. Проектом принято 14 м/мест, в том числе 1 м/место для МГН

Места размещения автостоянок указаны на Листе ПЗУ-3.

Размещение проездов и парковок за границами з.у. 61:44:0071605:1252 выполняется в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 935 от 26.09.2017г.

Основные показатели по застройке.

	Наименование	Площадь, м ²	%
	Всего в границах благоустраиваемой территории, включая	16123,59	
	Площадь земельного участка с КН 61:44:0071605:1252	10009,00	
	Площадь участка в дополнительных границах по благоустройству	6114,59	
1	Площадь в границах благоустройства Литера 14, в том числе:	8035,33	100
1.1	В границах участка с КН 61:44:0071605:1252, включая	6117,00	
	площадь застройки	1753,00	22
	площадь покрытий	3057,46	38
	площадь озеленения участка	1306,54	16
1.2	Площадь в границах дополнительных объемов работ по благоустройству за границами участка с КН 61:44:0071605:1252, включая	1918,33	
	площадь покрытий	1449,92	18
	площадь озеленения	468,41	6

Архитектурные и объемно-планировочные решения

Конструктивные решения

Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений

Система электроснабжения

Система водоснабжения. Система водоотведения

Отопление, вентиляция

Сети связи

Проект организации строительства

Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства

Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ

Решения по разделам оставлены без изменений и рассмотрены положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Нормоконтроль» № 61-2-1-2-010082-2021 от 09.03.2021 г.

4.13. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы

Сведения о недостатках, выявленных ООО «НОРМОКОНТРОЛЬ» по проектной документации, были направлены в адрес заказчика и проектной организации письмами №№ 54/02 от 25.05.2021, 56/02 от 26.05.21, 58/02 от 31.05.21.

ООО «НОРМОКОНТРОЛЬ» рассмотрены:
письмо заказчика б/н от 27.05.2021 с ответами проектной организации (справка) об изменениях, внесенных в проектную документацию; откорректированная документация.

5. Выводы по результатам рассмотрения

5.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

5.1.1. Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Проектная документация выполнена в соответствии с результатами инженерных изысканий, рассмотренных положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» № 61-2-1-1-059580-2020 от 24.11.2020.

ственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» № 61-2-1-1-059580-2020 от 24.11.2020.

5.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов

Раздел 1. Пояснительная записка

Вывод. Пояснительная записка соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка


Вывод. Схема планировочной организации земельного участка соответствует требованиям технических регламентов.

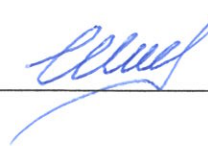
6. Общие выводы

Проектная документация «**Многоквартирные жилые дома в Советском районе г. Ростова-на-Дону. Микрорайон «Левенцовка». Литер 14». Корректировка 1** соответствует требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, заданию на проектирование, результатам инженерных изысканий.

Ответственность за внесение во все экземпляры разделов проектной документации «**Многоквартирные жилые дома в Советском районе г. Ростова-на-Дону. Микрорайон «Левенцовка». Литер 14». Корректировка 1** изменений и дополнений по замечаниям, устраненным в процессе проведения настоящей экспертизы, возлагается на застройщика, генеральную проектную организацию.

7. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение экспертизы

- 1) **Уколова Галина Михайловна**
6. Объемно-планировочные и архитектурные решения 
МС-Э-9-6-10383
20.02.2018 - 20.02.2023

- 2) **Шепилов Дмитрий Викторович**
2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства 
МС-Э-47-2-9521
28.08.2017 - 28.08.2022



росаккредитация
федеральная служба
по аккредитации

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ (РОСАККРЕДИТАЦИЯ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации
и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.612017

(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0002160

(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НОРМОКОНТРОЛЬ»**

(полное и (в случае, если имеется)

(ООО «НК») ОГРН 1022301200613

сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

место нахождения **350000, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Орджоникидзе, д. 41, пом. 20**

(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 3 июня 2021 г. по 3 июня 2026 г.

Руководитель (заместитель Руководителя)
органа по аккредитации

М.П.

Д.В. Гоголев

(Ф.И.О.)

