



НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА  
ОБЩЕСТВО  
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«НОРМОКОНТРОЛЬ»  
(ООО «НК»)



ВСЕРОССИЙСКАЯ  
ПРЕМИЯ  
НАЦИОНАЛЬНАЯ  
МАРКА КАЧЕСТВА

ОРГАНИЗАЦИЯ ПОЧЕТНОГО ЗВАНИЯ  
«ГАРАНТ КАЧЕСТВА И НАДЕЖНОСТИ»

ОГРН 1022301200613 ИНН 2308059515 КПП 230801001

**СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ Рег. № RA.RU.610933**

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации,  
выданное Федеральной службой по аккредитации 26.04.2016 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ Рег. № РОСС RU.0001.610127**

на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий,  
выданное Федеральной службой по аккредитации 19.06.2013 г.

350020, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 179/1, тел./ факс (861) 278-51-71, тел. (861) 278-51-58  
[www.normokontrol.ru](http://www.normokontrol.ru), E-mail: [info@normokontrol.ru](mailto:info@normokontrol.ru)

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «НК», эксперт

Аттестат ГС-Э-16-2-0506



М.И. Радева

19 » февраля 2018 г.

**Положительное заключение экспертизы**

№ 

2	3	-	2	-	1	-	2	-	0	0	0	8	-	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Объект капитального строительства

**Многоквартирные жилые дома в Советском районе  
г. Ростова-на-Дону. Микрорайон «Левенцовка». Литер 5  
Корректировка 1**

Объект экспертизы

Проектная документация

## Содержание заключения:

	<b>стр.</b>
1. <b>Общие положения</b>	3
2. <b>Основания для разработки проектной документации</b>	5
3. <b>Описание рассмотренной документации</b>	7
4. <b>Общий вывод</b>	11

*Приложения:*

*копия свидетельства об аккредитации*

*рег. № RA.RU.610933 от 26.04.2016 г.*

## 1. Общие положения

а) Основания для проведения экспертизы.

Письмо заявителя – ООО «Ростов-Девелопмент» № 14.04 от 14.02.2018 (директор И.О. Мищенко).

Договор на проведение экспертизы проектной документации № 2 от 19.02.2018.

б) Идентификационные сведения об объекте капитального строительства.

г. Ростов–на-Дону, Советский район, ул. Совхозная, 32а.

### Технико-экономические показатели объекта

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1	Вид строительства	-	новое
2	Площадь участка с кадастровым номером 61:44:0071605:1231	кв. м	10386,0
3	Площадь застройки здания Литер 5	кв. м	2009,0
4	Количество этажей	шт.	10
5	Этажность	этаж	9
6	Сейсмостойкость здания	балл	6
7	Строительный объем – всего	куб. м	50253,0
8	в том числе ниже отм. 0.000	куб. м	3865,0
9	Площадь жилого здания	кв. м	13006,0
10	Общая площадь встроенных помещений общественного назначения (офисов)	кв. м	1152,0
11	Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	9801,6
12	Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	9436,3
13	Количество квартир	шт.	222
	в том числе:		
	1-комнатные (в том числе студии)	шт.	92 (42)
	2-комнатные (в том числе студии)	шт.	82 (25)
	3-комнатные (в том числе студии)	шт.	48 (24)

в) Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства.

Жилой дом представляет собой трехсекционное 9-этажное здание с подвальным этажом (техническим подпольем) без чердака. На первом этаже кроме квартир расположены офисные помещения. Жилой дом Литер 5 относится к 1 этапу второй очереди строительства жилой застройки.

г) Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и инженерных изысканий.

1. Генпроектировщик – ООО «Девелопмент-Проект». Свидетельство № 001326 от 02.04.2013 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Выдано саморегулируемой организацией – «Некоммерческое партнерство «Региональное объединение проектировщиков Кубани» (350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 68).

Директор В.Г. Мех

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

2. ООО «АТЭК». Свидетельство № П-039-Н0192-14082015 от 14.08.2015 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Выдано саморегулируемой организацией – ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа» (344002, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 85).

Директор С.Г. Галкин

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

д) Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, заказчике.

Заявитель экспертизы – ООО «Ростов-Девелопмент».

юр. адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 74.

Застройщик – ООО «Ростов-Девелопмент».

Заказчик – ООО «Ростов-Девелопмент».

е) Документы, подтверждающие полномочия заявителя действовать от имени застройщика.

Не требуются.

ж) Заключение государственной экологической экспертизы.

Сведения о необходимости проведения государственной экологической экспертизы отсутствуют.

з) Сведения об источниках финансирования объекта.

Собственные средства заказчика.

и) Иные сведения.

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Нормоконтроль» № 23-2-1-3-0034-17 от 30.06.2017 (проектная документация и результаты инженерных изысканий).

Извещение №1 от 09.10.2017 (исх. №133/02) о внесении изменений в положительное заключение ООО «НК» № 23-2-1-3-0034-17 от 30.06.2017.

## **2. Основания для выполнения инженерных изысканий и разработки проектной документации**

### **2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий**

Инженерные изыскания для данного объекта рассмотрены положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Нормоконтроль» № 23-2-1-3-0034-17 от 30.06.2017.

### **2.2. Основания для разработки проектной документации**

Представлено первоначально

1. Градостроительный план земельного участка № RU61310000-1020161838700890 от 14.10.2016 площадью 38379,00 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 61:44:0071605:1092 и чертежом градостроительного плана.
2. Распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону № 1746 от 17.10.2016 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071605:1092, расположенного по адресу: город Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Совхозная, 32а».
3. Постановление администрации города Ростова-на-Дону № 235 от 11.03.2016 «О разрешении обществу с ограниченной ответственностью «Ростов-Девелопмент» подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. 1-я Ковровая – западная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071605:713 – северная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071605:419 – восточная граница земель городских лесов».
4. Задание на проектирование. Приложение № 1 к договору № 01701 от 17.01.2017.
5. Свидетельство серия 61-АИ № 939669 о государственной регистрации права ООО СИК «Девелопмент-Юг» на собственность земельного участка площадью 38379 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 61:44:0071605:1092.
6. Договор аренды земельного участка с последующим выкупом № 1 от 01.06.2016 между ООО СИК «Девелопмент-Юг» и ООО «Ростов-Девелопмент».
7. Акт приема-передачи земельного участка от 01.06.2016. Приложение № 2 к договору аренды земельного участка с последующим выкупом № 1 от 01.06.2016 между ООО СИК «Девелопмент-Юг» и ООО «Ростов-Девелопмент».
8. Кадастровый паспорт земельного участка № 61/001/14-1267294 от 19.12.2014 площадью 38379±69 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 61:44:0071605:1092.
9. Договор ПАО «МРСК Юга» № 61-1-16-00274471 от 20.10.2016 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.

10. Технические условия ПАО «МРСК Юга» № 61-1-16-00274471 от 20.10.2016 для присоединения к электрическим сетям.
11. Технические условия АО «Ростовводоканал» № 4029 от 22.03.2017 для водоснабжения и канализования объекта.
12. Технические условия АО «Теплокоммунэнерго» № 26 от 10.08.2016 на подключение (технологическое присоединение) к тепловым сетям.
13. Технические условия Ростовского филиала ПАО «Ростелеком» № 0402/05/1540-17 от 15.03.2017 для подключения услуг связи.
14. Справка ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС» № 1/7-36/2955 от 07.07.2016 о фоновых концентрациях загрязняющих веществ.
15. Заключение к протоколу лабораторных испытаний ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ростовской области» № 5294-В от 05.08.2016 по радиационному обследованию почвы.
16. Протокол лабораторных испытаний ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ростовской области» № 5294-В от 05.08.2016 (радиологические исследования)
17. Протокол лабораторных испытаний почвы ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ростовской области» № 6111-В от 03.10.2016.
18. Заключение к протоколу лабораторных испытаний ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Ростовской области» № 6111-В от 03.10.2016 по исследованию проб почвы.
19. Письмо администрации г. Ростов-на-Дону департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения № 66/4 от 21.02.2017 об отсутствии дождевой канализации.
20. Письмо АО «Ростовводоканал» № 3197 от 02.08.2016 о гарантированном напоре в месте присоединения и гарантированном расходе воды на нужды пожаротушения.
21. Письмо АО «Теплокоммунэнерго» № 4737 от 15.03.2017 о возможности подключения объекта.
22. Гарантийное письмо заказчика № 96/7101 от 13.03.2017 о выполнении проекта на прокладку локальной сети ливневой канализации по отдельному проекту и размещении её на собственной территории.

Представлено дополнительно в ходе экспертизы  
письмом заказчика б/н от 09.06.2017

23. Задание на проектирование. Дополнение № 1 от 31.05.2017 к приложению № 1 к договору № 01701 от 17.01.2017. Согласовано Департаментом социальной защиты населения города Ростова-на-Дону.

Представлено при рассмотрении корректировки 1  
письмом заказчика № 14.04 от 14.02.2018

24. Градостроительный план земельного участка № RU 61310000-0139 от 05.02.2018 площадью 10386,00 кв. м с кадастровым номером 61:44:0071605:1231 и чертежом градостроительного плана.

25. Задание на корректировку проектной документации. Дополнение № 1 от 13.02.2018 к приложению № 1 к договору № 01701 от 17.01.2017.
26. Постановление администрации г. Ростова-на-Дону № 935 от 26.09.2017 об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. 1-я Ковровая – западная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071605:713 – северная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071605:419 - восточная граница земель городских лесов с приложениями.

### **3. Описание рассмотренной документации**

#### **Описание технической части проектной документации**

##### *Перечень рассмотренных разделов проектной документации*

ООО «АТЭК».

1. 16019-5-ПЗУ. Том 2. Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Изм. 2.

ООО «Девелопмент-Проект».

2. 01701-5-ПЗ. Раздел 1. Пояснительная записка. Том 1.2. Литер 5. Корректирующая пояснительная записка.

##### *Описание основных решений*

#### **Характеристика участка строительства**

Климатический подрайон строительства – III В (СП131.13330.2012).

Участок для строительства жилой застройки расположен в Советском районе г. Ростова-на-Дону по ул. Совхозная, 32а.

Площадь земельного участка согласно градостроительному плану составляет 1,0386 га (кадастровый номер земельного участка 61:44:0071605:1231).

Дополнительно отведена территория для устройства автостоянки жилого дома на участке с кадастровым номером 61:44:0071605:1240. Также территория благоустройства проектируемого многоквартирного жилого дома частично расположена на земельных участках к.н.61:44:0071605:1229, к.н.61:44:0071605:1225, к.н.61:44:0071605:1234, к.н.61:44:0071605:1241, к.н.61:44:0071605:1250 в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории, согласованным постановлением администрации г. Ростова-на-Дону №935 от 26.09.2017.

Проезд к участку предусмотрен от ул. Доватора в соответствии с проектом ООО «Дормостпроект».

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф участка спокойный. В настоящее время участок свободен от застройки, коммуникаций и ценных зеленых насаждений.

Опасные геологические процессы и паводковые воды на территории отсутствуют.

Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими условиями:

вес снегового покрова – 1,2 кПа (снеговой район – II согласно СП 20.13330.2011);

нормативное давление ветра – 0,38 кПа (ветровой район - III согласно СП 20.13330.2011).

расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя температура воздуха наиболее холодной пятидневки) – минус 19°С (табл. 3.1 СП 131.13330.2012).

Сейсмичность района строительства – 6 баллов (карта ОСР-97-А).

### Схема планировочной организации земельного участка

*Корректировкой предусмотрено изменение границ земельного участка в связи с получением заказчиком нового градостроительного плана земельного участка. В процессе межевания земельного участка с к.н. 61:44:0071605:1092 площадью 38379,0 м<sup>2</sup> выделен земельный участок с к.н. 61:44:0071605:1231 площадью 10386,0 м<sup>2</sup> под застройку жилых домов Литер 5, Литер 6.*

*В связи с этим в раздел были внесены следующие изменения:*

- отражена информация о новом номере градостроительного плана земельного участка;
- изменен кадастровый номер земельного участка и его площадь;
- изменена кадастровая граница земельного участка для Литеров 5, 6;
- приведена информация о кадастровых номерах участков для частичного размещения благоустройства в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории, согласованным постановлением администрации г. Ростова-на -Дону №935 от 26.09.2017;
- внесены изменения в технико-экономические показатели земельного участка.

На земельном участке предусмотрено размещение 3-секционного 9-этажного жилого дома литер 5 (1 этап строительства, 2 очередь), площадок для игр детей (198 м<sup>2</sup>), для отдыха взрослого населения (28 м<sup>2</sup>) и занятий физкультурой (281 м<sup>2</sup>), гостевых автостоянок для жильцов дома (17 маш.-мест), а также хозяйственные площадки (85 м<sup>2</sup>) в том числе для установки мусорных контейнеров.

Места для постоянного хранения автомобилей жителей жилого дома приняты в количестве 84 маш.-мест. Дополнительно отведена территория для устройства автостоянки жилого дома на участке с кадастровым номером 61:44:0071605:1157.

Автостоянка для офисных помещений запроектирована на 4 м/места.

В расчете площадей придомовых площадок количество проживающих в жилом доме принято по норме площади квартиры 35 м<sup>2</sup>/чел. согласно п. 7.8.2 «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону». Количество проживающих в проектируемом жилом доме – 280 чел.

Площадь площадок для занятий физкультурой принята 50 % от требуемой расчетом в связи с формированием единого физкультурно-оздоровительного комплекса на территории проектируемой застройки.

Запроектированы проезды и подъезды, обеспечивающие нормальное транспортное обслуживание проектируемого объекта и проезд пожарных машин.

Отвод ливневых вод от проектируемого жилого дома и с дворовой территории предусмотрен по поверхности площадок и проездов к дождеприемным колодцам проектируемой ливневой канализации.

Предусматривается озеленение территории, площадки оборудуются малыми архитектурными формами.

#### *Технико-экономические показатели земельного участка*

Площадь участка с к.н. 61:44:0071605:1231	1,0386 га
Площадь участка 1 этапа 2 очереди	7472,64 м <sup>2</sup>
в том числе в границах градплана	4397,0 м <sup>2</sup>
Площадь участка в границах проектирования	8185,25 м <sup>2</sup>
в том числе за границами отвода	712,61 м <sup>2</sup>
Площадь застройки	2009,0 м <sup>2</sup>
Площадь покрытий	4882,75 м <sup>2</sup>
в том числе за границами отвода	712,61 м <sup>2</sup>
Площадь озеленения	1293,5 м <sup>2</sup>

#### Архитектурные и объемно-планировочные решения Конструктивные решения

Решения по разделам остались без изменения и рассмотрены ранее положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Нормоконтроль» № 23-2-1-3-0034-17 от 30.06.2017.

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

Система электроснабжения.

Система водоснабжения. Система водоотведения.

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.

Сети связи.

Технологические решения.

Решения по разделам остались без изменения и рассмотрены ранее положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Нормоконтроль» № 23-2-1-3-0034-17 от 30.06.2017.

### Проект организации строительства

Согласно заданию на проектирование раздел ПОС исключен из состава проектной документации.

### Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства

Разработка данного раздела не требуется.

Перечень мероприятий по охране окружающей среды  
Мероприятия 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

Решения по разделам остались без изменения и рассмотрены ранее положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Нормоконтроль» № 23-2-1-3-0034-17 от 30.06.2017.

Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами  
Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.

Решения по разделу остались без изменения и рассмотрены ранее положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Нормоконтроль» № 23-2-1-3-0034-17 от 30.06.2017.

Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий по противодействию терроризму.

Разработка раздела не требуется.

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

**Выводы в отношении технической части проектной документации**

*Раздел 1. Пояснительная записка*

Недостатки не выявлены.

*Вывод.* Пояснительная записка соответствует требованиям нормативных технических документов и заданию на проектирование.

*Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка*

Недостатки не выявлены.


*Вывод.* Схема планировочной организации земельного участка соответствует техническим регламентам, градостроительному плану земельного участка и заданию на проектирование.

**4. Общий вывод**

Проектная документация «**Многоквартирные жилые дома в Советском районе г. Ростова-на-Дону. Микрорайон «Левенцовка». Литер 5. Корректировка 1**» соответствует техническим регламентам, результатам инженерных изысканий, градостроительному плану земельного участка, национальным стандартам и сводам правил, заданию на проектирование, результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов, национальных стандартов, заданию на проведение инженерных изысканий.

Ответственность за внесение во все экземпляры разделов проектной документации «**Многоквартирные жилые дома в Советском районе г. Ростова-на-Дону. Микрорайон «Левенцовка». Литер 5. Корректировка 1**» изменений и дополнений по замечаниям, устраненным в процессе проведения настоящей экспертизы, возлагается на технического заказчика, генеральную проектную организацию и организацию, выполнившую инженерные изыскания.

**Сведения об экспертах, участвовавших в проведении экспертизы:**

Должность, направление деятельности эксперта в соответствии с квалификационным аттестатом	Разделы и подразделы документации	Подпись	И.О. Фамилия
Ведущий по объекту, начальник архитектурно-строительного отдела, эксперт 2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства	1, 2		И.Г. Аносова



РОСАККРЕДИТАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0000966

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

№ RA.RU.610933  
(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0000966  
(учетный номер бланка)

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

ОГРН 1022301200613

сокращенное наименование и ОГРН юр. лица)

место нахождения **350020, РОССИЯ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Рашилевская, 179/1, 5 этаж**  
(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 26 апреля 2016 г. по 26 апреля 2021 г.**

Руководитель (заместитель Руководителя)  
органа по аккредитации



*(подпись)*

**Н.С. Султанов**  
(ф.и.о.)

