



Общество с ограниченной ответственностью «ОКБ №1»
свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610025 от 20.12.2012 г.
(полное наименование экспертной организации, регистрационный номер свидетельства об аккредитации)

"УТВЕРЖДАЮ"

Генеральный директор

ООО «ОКБ-1»


М.В. Доронина

" 19 " мая 2014 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

7	7	-	1	-	2	-	0	0	8	9	-	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Объект капитального строительства

«Жилой комплекс «Весенний». Многоэтажные жилые дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения. Корпуса № 3, 4, 5, расположенные по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый бор. Корректировка»

Объект негосударственной экспертизы

Проектная документация без сметы



1. Общие положения

1.1. Основания для проведения экспертизы

Заявление о проведении негосударственной экспертизы;

Договор на проведение негосударственной экспертизы от 14 мая 2014 года № 162/Э.

1.2. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства

Наименование объекта: Многоэтажные жилые дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения. Корпуса № 3, 4, 5.

Строительный адрес: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый бор.

1.3. Источник финансирования: собственные средства Застройщика

1.4. Основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей (корректировка)

Наименование показателя	Единица измерения	Численное значение
		Корпус № 3
Количество квартир, в т. ч.:	шт.	620
- однокомнатных		386
- двухкомнатных		136
- трехкомнатных		98
Общая площадь квартир	м ²	30445,37
Общая площадь помещений общественного назначения	м ²	1514,36
Строительный объем		
В том числе:	м ³	160751,22
Выше – «0,000»	м ³	152187,14
Ниже – «0,000»	м ³	8564,08
Площадь застройки	м ²	2514,00

1.5. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации

ООО «Перспектива»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-П-074-267-4826054938-1-120817 от 17.08.2012 г., выдано СРО Некоммерческое партнерство проектировщиков и архитекторов в малом и среднем бизнесе (СРО-П-074-08122009).

Адрес: 398001, г. Липецк, пл. Петра Великого, д. 5, офис 404-А.

ГИП: Санников Д.А.

1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, заказчике

Заявитель, застройщик, технический заказчик: ООО «ЖК «Весенний»

Адрес: 142702, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Вокзальная, д. 54

Генеральный директор: Р.А. Шеин.

2. Основания для разработки проектной документации

2.1. Сведения о задании застройщика или заказчика на разработку проектной документации:

Задание на корректировку проекта «Жилой комплекс «Весенний». Многоэтажные жилые дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения. Корпуса № 3, 4, 5», утвержденное Заказчиком в 2014 году.

2.2. Сведения о градостроительном плане земельного участка:

Градостроительный план земельного участка № RU50527000-GPU006714, утвержденный Постановлением главы Подольского муниципального района Московской области от 30.04.2014 г. № 461.

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

Сведения о технических условиях подключения объекта «Жилой комплекс «Весенний». Многоэтажные жилые дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения. Корпуса № 3, 4, 5, расположенные по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, п. Леспромхоза» описаны в положительном заключении негосударственной экспертизы ООО «ОКБ-1» № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.

3. Описание рассмотренной документации

3.1. Описание результатов инженерных изысканий

Оценка проектных решений производилась на соответствие результатам инженерных изысканий, получивших положительное заключение ООО «ОКБ-1» № 1-1-1-0205-13 от 25 июля 2013 года.

3.2. Описание технической части проектной документации

Проектная документация без сметы по объекту капитального строительства: «Жилой комплекс «Весенний». Многоэтажные жилые дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения. Корпуса № 3, 4, 5, расположенные по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, п. Леспромхоза», была рассмотрена с подготовкой положительного заключения негосударственной экспертизы ООО «ОКБ-1» № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.

3.2.1. Перечень рассмотренных разделов проектной документации

Пояснительная записка.

Схема планировочной организации земельного участка.

В ходе проведения экспертизы:

Обращено внимание заказчика на то, что изменения и дополнения, выполненные в ходе проведения экспертизы, необходимо внести во все экземпляры проектной документации.

3.2.2. Описание основных решений по каждому из разделов проектной документации

Раздел «Пояснительная записка» был рассмотрен ранее ООО «ОКБ-1» (положительное заключение № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.).

Корректировкой предусмотрено:

Проектные решения по строительству корпусов № 4 и № 5, получившие положительное заключение № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г. (ООО «ОКБ-1»), отзываются.

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» был рассмотрен ранее ООО «ОКБ-1 (положительное заключение № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.).

Решения по организации участка приняты на основании:

- изменений в проекте планировки территории, отведенной под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения на земельных участках, арендованных ООО «ЖК «Весенний» расположенных в п. Сосновый Бор на территории сельского поселения Лаговское, утвержденных главой Подольского муниципального района Московской области от 13.03.2014 г. № 215;

- градостроительного плана земельного участка № RU50527000-GPU006714, утвержденного Постановлением главы Подольского муниципального района Московской области от 30.04.2014 г. № 461.

Корректировкой предусмотрено:

- замена номера ГПЗУ и площади участка;
- объект капитального строительства – многоэтажный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус № 3.

После корректировки

Отведенный под строительство земельный участок, площадью 15182 м² входит в состав земельных участков общей площадью 100000,0 м² (кадастровые номера 50:27:0020709:364, 50:27:0020709:365; 50:27:0020709:350; 50:27:0000000:130687 (предыдущие номера 50:24:0020709:82 и 50:27:0020709:77), принадлежащих на правах аренды ООО «ЖК «Весенний». Основание – договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (№ 66Аю/2011 от 24.05.2011 г. и № 66Бю/2011 от 24.05.2011 г., соответственно) от 05.10.2011 г. № 1 и № 2, заключенные с ООО «СТРОЙМОНОЛИТ».

Участок под строительство многоэтажного жилого дома имеет границами:

- с севера – ул. Объездная дорога;
- с востока и юга – пустырь;
- с запада – подлежащая сносу АЗС (отдельный проект реконструкции дороги М2).

На участке застройки предусматривается возведение 20÷23-х этажного 6-ти секционного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (№ 1 по СПОЗУ, далее корпус № 3).

Проектное количество жителей – 1014, проектное количество офисных работников – 252 человека.

Участок застройки свободен от зданий, сооружений и древесно-кустарниковой растительности.

ГПЗУ установлены следующие требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на земельном участке:

- площадь участка – 1,5182 га;
- основной вид разрешенного использования земельного участка – под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального значения;

- условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельного участка – не установлены;

- предельное количество этажей (надземные) – 23;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.

На чертеже ГПЗУ не содержатся сведения о наличии на территории земельного участка зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, охранных зон линейных инженерных сооружений, ограничений по использованию земельного участка для заявленных целей, охранных зон объектов и зон с особыми условиями использования территорий (в том числе, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон с повышенным уровнем авиационного шума, иных зон).

Подъезд, к проектируемому жилому дому по внутренним дворовым проездам со стороны ул. Объездная дорога. Конструкция дорожной одежды проездов и подъездов запроектирована из расчетной нагрузки от пожарных машин.

На основании утвержденного проекта планировки микрорайона и внесенных изменений в проект планировки от 13.03.2014 г. в пределах придомовой территории планируется организация детских игровых и физкультурных площадок, а также площадок для отдыха взрослых, общей площадью 9700 м². Запроектированы площадки для хозяйственных целей и под установку контейнеров для сбора мусора. Предусмотрена организация открытых автомобильных стоянок временного хранения общим количеством машиномест – 69. Согласно проекту планировки 330 м/м постоянного и временного хранения обеспечиваются проектируемыми подземными автостоянками (3-й этап строительства). Все вышеуказанные автостоянки находятся в шаговой доступности от проектируемых жилых домов. Компенсационные мероприятия в отношении недостаточной площади площадок для занятия физкультурой предусмотрены с учетом строительства в шаговой доступности пришкольного универсального открытого стадиона (3-й этап строительства).

В разделе приведены сведения о том, что жители проектируемой жилой застройки будут обеспечены проектируемой общеобразовательной школой на 480 мест и проектируемым детским садом на 180 мест, отделением полиции и связи, встроенными магазинами и предприятиями бытового обслуживания. Ближайшая городская поликлиника № 4 находится в шаговой доступности (830 м) от застраиваемой территории.

Общая площадь площадок для занятий физкультурой, игр детей и отдыха взрослых 4110 м², что составляет более 10 % от общей площади жилой зоны микрорайона (4,0 га).

Разработано обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту.

Озеленение участка решено посадкой деревьев, кустарников, цветников и клумб, посевом газонов. Предусматривается установка игрового оборудования и малых архитектурных форм.

Организация рельефа запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотной привязки здания.

Основные технические показатели земельного участка в границах проектирования:

Наименование	Ед. измерения	Кол-во
Площадь участка в границах ГПЗУ	га	1,5182
Площадь участка в границах проектирования 2-го этапа	га	1,2850
Площадь застройки	м ²	2514,0
Площадь озеленения	м ²	4417,0
Площадь покрытий	м ²	5919,0

Раздел «Архитектурные решения» был рассмотрен ранее ООО «ОКБ-1 (положительное заключение № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.).

Раздел «Конструктивные решения» был рассмотрен ранее ООО «ОКБ-1 (положительное заключение № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.).

Сведения об инженерном оборудовании и сетях инженерно-технического обеспечения

Водоснабжение и канализация – в соответствии с ранее выданным положительным заключением ООО «ОКБ-1 № 2-1-1-0380-13 от 31 июля 2013 года.

Тепловые сети, отопление, вентиляция - в соответствии с ранее выданным положительным заключением ООО «ОКБ-1 № 2-1-1-0380-13 от 31 июля 2013 года.

Электроснабжение - в соответствии с ранее выданным положительным заключением ООО «ОКБ-1 № 2-1-1-0380-13 от 31 июля 2013 года.

Сети связи и сигнализации - в соответствии с ранее выданным положительным заключением ООО «ОКБ-1 № 2-1-1-0380-13 от 31 июля 2013 года.

Технологические решения - в соответствии с ранее выданным положительным заключением ООО «ОКБ-1 № 2-1-1-0380-13 от 31 июля 2013 года.

Раздел «Мероприятия по организации строительства» был рассмотрен ранее ООО «ОКБ-1 (положительное заключение № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.).

Раздел «Мероприятия по охране окружающей среды» был рассмотрен ранее ООО «ОКБ-1 (положительное заключение № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.).

Раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» был рассмотрен ранее ООО «ОКБ-1 (положительное заключение № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.).

Раздел «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объектам капитального строительства» был рассмотрен ранее ООО «ОКБ-1 (положительное заключение № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.).

Раздел «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета, используемых энергетических ресурсов» был рассмотрен ранее ООО «ОКБ-1 (положительное заключение № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.).

Раздел «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» был рассмотрен ранее ООО «ОКБ-1 (положительное заключение № 2-1-1-0380-13 от 31.07.2013 г.).

4. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

По разделу «Пояснительная записка»

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов.

По разделу «Схема планировочной организации земельного участка»

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов.

4.2. Общие выводы:

Проектная документация по объекту: **«Жилой комплекс «Весенний». Многоэтажные жилые дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения. Корпуса № 3, 4, 5, расположенные по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый бор. Корректировка»** соответствуют требованиям действующих технических регламентов и требованиям к содержанию разделов проектной документации.

Эксперт



С.А. Тавалинская

(Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства, Аттестат № МР-Э-3-2-0229 от 27.06.2012, направление деятельности 2.1.)



Федеральная служба по аккредитации

0000103

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации
и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий
РОСС RU.0001.610025

№

(номер свидетельства об аккредитации)

№

(учетный номер бланка)

Общество с ограниченной ответственностью

Настоящим удостоверяется, что

(полное и (в случае, если имеется)

«ОКБ-1» (ООО «ОКБ-1»)

сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

ОГРН 1127747166370

109382, г. Москва, ул. Мариупольская, д. 6, пом. II, ком. 33а

место нахождения

(адрес юридического лица)

проектной документации

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы

и результатов инженерных изысканий

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 20 декабря 2012 г. по 20 декабря 2017 г.

Руководитель (заместитель руководителя)
органа по аккредитации

С.В. Мигин

(подпись)

(Ф.И.О.)



Прошнуровано, пронумеровано,
Скреплено печатью 8 листов
Генеральный директор
ООО «ОКБ-1»



М.В. Доронина

М.В. Доронина

