

ООО «Уральское управление строительной экспертизы»

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № RA.RU.611047 от 14.02.2017 г.

Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве»  
Серия А-0099 Рег. № 66-0099-11 от 16.02.2012 г.

УТВЕРЖДАЮ

Технический директор  
ООО «Уральское управление  
строительной экспертизы»

Матвеев А.А.  
(Генеральная доверенность от 14.02.2017 года)  
28 февраля 2018 г.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРИЗНАНИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ МОДИФИЦИРОВАННОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

6	6	-	2	-	1	-	3	-	0	1	2	6	-	1	7	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Объект капитального строительства

Жилая застройка

в границах улиц Блюхера - Данилы Зверева - Советская  
в Кировском районе г. Екатеринбурга, жилые дома № 4, 5, 6, 7, 9

Свердловская область, Кировский район, в границах улиц  
Блюхера-Данилы Зверева-Советская

## 1. Общие положения

### 1.1. Основания для проведения модификации

Заявление от 28.12.2017 № 2 АО «ЛСР. Недвижимость - Урал» на проверку проектной документации и подготовку заключения о модификации проектной документации по объекту: «Жилая застройка в границах улиц Блюхера - Данилы Зверева - Советская в Кировском районе г. Екатеринбург, жилые дома № 4, 5, 6, 7, 9».

Договор от 28.12.2017 № 219/17-УУСЭ между ООО «Уральское управление строительной экспертизы» (Исполнитель) и АО «ЛСР. Недвижимость - Урал» (Заказчик) возмездного оказания услуг по проведению проверки проектной документации и подготовке заключения о модификации проектной документации для объекта: «Жилая застройка в границах улиц Блюхера - Данилы Зверева - Советская в Кировском районе г. Екатеринбург, жилые дома № 4, 5, 6, 7, 9».

### 1.2. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства

*Наименование объекта капитального строительства:* жилые дома № 4, 5, 6, 7, 9.

*Местоположение объекта капитального строительства:* Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, Кировский район, в границах улиц Блюхера-Данилы Зверева-Советская.

### 1.3. Идентификационные сведения об исполнителях работ - лицах, осуществивших проведение модификации проектной документации

Общество с ограниченной ответственностью «Проектное бюро Р1» (ООО «ПБ Р1») ИНН 6685089819, ОГРН 1156658013896:

- местонахождение юридического лица: 620100, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 25, офис 601;

- Свидетельство от 28.10.2016 № 0295.01-2015-6685089819-П-144 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Союзом саморегулируемой организацией «Региональная Проектная Ассоциация» (регистрационный номер в государственном реестре СРО-П-144-03032010) на основании решения Правления Союза саморегулируемой организации «Региональная Проектная Ассоциация», протокол № 286 от 28.10.2016, без ограничения срока и территории его действия.

### 1.4. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

#### **Заявитель, Застройщик, Технический заказчик**

Акционерное общество «ЛСР. Недвижимость - Урал» (АО «ЛСР. Недвижимость - Урал») ИНН 6672142550, ОГРН 1026605389667.

Местонахождение юридического лица: 620072, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 34.

### 1.5. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика

Заявитель, Застройщик, Технический заказчик - одно лицо.

### 1.6. Сведения о составе разделов представленной модифицированной проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование
1	49-2017-00-ПЗ (изм.2)	Раздел 1. Пояснительная записка
2	49-2017-00-ПЗУ (изм.2)	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка



**1.7. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства - собственные средства АО «ЛСР. Недвижимость - Урал» (Заявление от 28.12.2017 № ТО-2195).**

**1.8. Иные представленные по усмотрению заявителя сведения, необходимые для идентификации объекта капитального строительства, исполнителей работ по подготовке документации, заявителя, застройщика, технического заказчика**

Иные сведения Заявителем не представлены.

**1.9. Реквизиты положительного заключения экспертизы проектной документации (номер, дата выдачи)**

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Уральское управление строительной экспертизы» (свидетельство об аккредитации № RA.RU.611047 от 14.02.2017 г. по проектной документации, № RA.RU.611074 от 19.04.2017 по инженерным изысканиям) № 66-2-1-3-0126-17 от 02.11.2017 по проектной документации и результатам инженерных изысканий объекта капитального строительства: «Жилая застройка в границах улиц Блюхера - Данилы Зверева - Советская в Кировском районе г. Екатеринбург, жилые дома № 4, 5, 6, 7, 9».

**2. Описание модифицированной проектной документации**

**2.1. Сведения об основаниях для проведения модификации проектной документации**

Техническое задание от 15.12.2017 на проведение модификации проектируемого объекта застройки: «Жилая застройка в границах улиц Блюхера - Данилы Зверева - Советская в Кировском районе г. Екатеринбург, жилые дома № 4, 5, 6, 7, 9». Внесение изменений в проектную документацию. Техническое задание подписано Управляющим АО «ЛСР. Недвижимость - Урал» В.П. Крицким.

Справка об изменениях, внесенных в проектную документацию объекта: «Жилая застройка в границах улиц Блюхера - Данилы Зверева - Советская в Кировском районе г. Екатеринбург, жилые дома № 4, 5, 6, 7, 9», подписанная Главным инженером проекта А.Е. Пелевиным.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) № RU66302000-11873, заверенный подписью Заместителя главы Администрации города Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования от 11.12.2017.

Местонахождение земельного участка: Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», Кировский район, Свердловская область, г Екатеринбург, в границах улиц Советская - Сулимова - Данилы Зверева - Блюхера - переулка Паркового, уч. 3.

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0702069:1913.

Площадь земельного участка - 6107 м<sup>2</sup>.

Территориальная зона Ж-5. Зона многоэтажной жилой застройки. Установлен градостроительный регламент.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) № RU66302000-11879, заверенный подписью Заместителя главы Администрации города Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования от 12.12.2017.

Местонахождение земельного участка: Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», Кировский район, Свердловская область, г Екатеринбург, в границах улиц Советская - Сулимова - Данилы Зверева - Блюхера - переулка Паркового, уч. 2.

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0702069:1912.

Площадь земельного участка - 7028 м<sup>2</sup>.

Территориальная зона Ж-5. Зона многоэтажной жилой застройки. Установлен градостроительный регламент.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) № RU66302000-11880, заверенный подписью Заместителя главы Администрации города Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования от 14.12.2017.

Местонахождение земельного участка: Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», Кировский район, Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Советская - Сулимова - Данилы Зверева - Блюхера - переуллка Паркового, уч. 1.

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0702069:1911.

Площадь земельного участка - 4320 м<sup>2</sup>.

Территориальная зона Ж-5. Зона многоэтажной жилой застройки. Установлен градостроительный регламент.

Для всех ГПЗУ:

*Основные виды разрешенного использования земельного участка*

- многоэтажная жилая застройка (высота до 100 м);
- объекты гаражного назначения;
- обслуживание автотранспорта среднеэтажная жилая застройка;
- объекты торговли (общей площадью до 30000 м<sup>2</sup>);
- коммунальное обслуживание;
- здравоохранение;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- спорт;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- земельные участки (территории) общего пользования;

*Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка* - не подлежат установлению;

*Условно разрешенные виды использования земельного участка*

- культурное развитие;
- религиозное использование;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- деловое управление;
- объекты торговли (общей площадью свыше 30000 м<sup>2</sup>, но не более 50000 м<sup>2</sup>);
- банковская и страховая деятельность;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- производственная деятельность;
- связь;
- историко-культурная деятельность;
- жилая застройка (специализированный жилищный фонд);
- многоэтажная жилая застройка (свыше 100 м);
- бытовое обслуживание.

## **2.2. Описание разделов проектной документации, в отношении которых проведена модификация**

На основании технического задания на модификацию проектной документации и в соответствии со справкой об изменениях, внесенных в проектную документацию, выполнена корректировка разделов:

*Раздел «Пояснительная записка»*

- раздел дополнен новыми градостроительными планами земельных участков;
- внесены изменения в технико-экономические показатели по земельным участкам и по жилым домам № 5, 6, 7;



*Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»*

- в текстовой части раздела дана ссылка на новые ГПЗУ и откорректированы технико-экономические показатели площади земельного участка.

Внесенные изменения не ухудшили конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, а также не повлекли за собой превышение предельных параметров разрешенного строительства объекта (высоты, этажности, объема) и не оказали влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта строительства.

Изменения, выполненные в разделе, совместимы с ранее принятыми решениями, оставшимися без изменения, и с решениями в разделах проектной документации, корректировка которых не проводилась.

### 2.2.1. Перечень рассмотренных разделов проектной документации

Рассмотрены разделы проектной документации, указанные в п. 1.6 настоящего Заключения.

### 2.2.2 Описание решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов

#### Пояснительная записка

Приложения к разделу дополнены, вновь полученными, градостроительными планами земельных участков (ГПЗУ) № RU66302000-11873; № RU66302000-11879; № RU66302000-11880.

Новые градостроительные планы земельных участков внесены в раздел в исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.

В технико-экономические показатели объекта проектирования внесены изменения:

- связи с получением новых градостроительных планов земельных участков, откорректированы площади земельных участков (по ГПЗУ) для этапов строительства:

- I и II этапов - 6107,0 м<sup>2</sup>;

- III и IV этапов - 7028,0;

- V и VI этапов - 4320,0;

- в связи с уточнением габаритов жилых и нежилых помещений в жилых домах № 5, 6 и 7 и пересчетом площадей помещений.

#### Технико-экономические показатели

Название объекта	Жилой комплекс класса «комфорт» по ул. Д. Зверева - Блюхера в г. Екатеринбурге						
	I этап	II этап	III этап	IV этап	V этап	VI этап	Итого
Этапы строительства							
Очередь или наибольший пожарный отсек	Дом 4	Дом 5	Дом 6	Дом 7	Дом 9.1	Дом 9.2	
Наименование							
Площадь земельного участка (по ГПЗУ), м <sup>2</sup>	6 107,0		7 028,0		4 320,0		17 455,0
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	899	1 373	875	1 254	480	1 202	6 083
Этажность	33	33	33	33	16	7	
Количество этажей (в том числе подвальный этаж)	34	34	34	34	17	8	
<i>Жилые помещения</i>							
Количество	443	432	443	431	196	240	

Название объекта	Жилой комплекс класса «комфорт» по ул. Д. Зверева - Блюхера в г. Екатеринбург							
	Этапы строительства	I этап	II этап	III этап	IV этап	V этап	VI этап	Итого
жильцов								
Количество жилых этажей	32	31	32	31	14	6		
Общая площадь квартир (с уч. летн. пом. с коэфф.)	16 420,43	15 968,38	16 403,10	15 949,20	3 918,88	4 798,44	73 458,43	
Площадь квартир (без летн. пом.)	15 929,44	15 428,28	15 863,05	14 780,57	3 766,56	4 615,2	70 383,10	
Жилая площадь квартир, м <sup>2</sup>	7 677,47	6 727,26	7 001,87	6 369,97	2 076,2	1 890,78	31 743,55	
Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	25 990,55	26 477,02	25 993,17	26 377,96	6 817,81	8 490,57	120 147,08	
Площадь по внутреннему контуру, м <sup>2</sup> (на этаж)	786,44	786,44	786,44	786,44	424,35	1 041,45	4 611,56	
Общая площадь нежилых помещений для велосипедов (в общую площадь МОП не входит)	567,36	673,63	695,36	729,74	-	-	2 666,09	
Высота этажа, м	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9		
Отапливаемая площадь, м <sup>2</sup>	25 166,08	24 659,64	25 166,08	24 659,64	6 058,40	6 459,80	112 169,64	
Отапливаемый объем, м <sup>3</sup>	72 981,64	71 512,96	72 918,64	71 512,96	18 327,95	19 527,1	326 781,25	
Строительный объем, м <sup>3</sup>	78 639,33	81 438,8	82 135,29	81 526,58	20 411,57	21 286,42	365 437,99	
Строительный объем ниже отм. 0.000, м <sup>3</sup>	2 583,27	2 583,27	2 583,27	2 638,11	1 427,64	3 549,84	15 365,40	
Класс функциональной пожарной опасности	Ф1.3	Ф1.3	Ф1.3	Ф1.3	Ф1.3	Ф1.3		
Количество квартир	287	279	281	310	168	120		
<i>Нежилые помещения на I этаже (в общую площадь МОП не входит)</i>								
Коммерческие помещения	-	Встроенно-пристроенное	-	Встроенно-пристроенное	Встроенное			
Время работы	-	с 9-00 до 18-00	-	с 9-00 до 18-00	с 9-00 до 18-00	с 9-00 до 18-00		
Количество этажей встроенных помещений	-	1	-	1	1	1		
Высота этажа (от пола до пола), м	-	5,26-4,53	-	4,93-4,66	4,55-4,495	4,35-3,55		
Площадь по внутреннему контуру, м <sup>2</sup>	-	960,48	-	827,85	377,4	973,97		



Название объекта	Жилой комплекс класса «комфорт» по ул. Д. Зверева - Блюхера в г. Екатеринбурге							
	Этапы строительства	I этап	II этап	III этап	IV этап	V этап	VI этап	Итого
Количество сотрудников (из расчета 15 м <sup>2</sup> на чел. от площади рабочего помещения) по офисам соответственно	-	22+20+10	-	12+21+10	10+10	10+14+10+14		163
Количество посетителей	-	без посетителей	-	без посетителей	без посетителей	без посетителей		
Отапливаемый объем по внут. контуру, м <sup>3</sup>	-	4 177	-	2 514	1 509,6	3 895,88		
Строительный объем, м <sup>3</sup>	-	4 354	-	2 676	1 585,08	4 090,67		12 705,75
Класс функциональной пожарной опасности	-	Ф4.3	-	Ф4.3	Ф4.3	Ф4.3		

#### Схема планировочной организации земельного участка

В пояснительной записке раздела в исходные данные для проектирования внесено:

- Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) № RU66302000-11873, утвержденный Заместителем главы Администрации города Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования А.А. Бельшевым 11.12.2017; градостроительный план земельного участка № RU66302000-11879, утвержденный Заместителем главы Администрации города Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования А.А. Бельшевым 12.12.2017; градостроительный план земельного участка № RU66302000-11880, утвержденный Заместителем главы Администрации города Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования А.А. Бельшевым 14.12.2017;

- Проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Советская – Сулимова – Данилы Зверева – Блюхера – переулка Паркового, утвержденный приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 22.11.2017 № 1233-П;

В соответствии с вновь полученными градостроительными планами земельных участков территория, отведенная под застройку, занимает три земельных участка площадью 17455 м<sup>2</sup> (6107 м<sup>2</sup>, 7028 м<sup>2</sup>, 4320 м<sup>2</sup>) с кадастровыми номерами – 66:41:0702069:1913, 66:41:0702069:1912, 66:41:0702069:1911. Земельные участки размещаются в Кировском районе города Екатеринбурга, в границах улиц Советская-Сулимова-Данилы Зверева-Блюхера.

Земельные участки граничат:

- с севера – с красными линиями ул. Сулимова;
- с северо-запада – с красными линиями ул. Советская;
- с востока – с существующей среднеэтажной жилой застройкой и земельным участком, отведенным для строительства многоэтажного жилого дома;
- с юго-востока – с земельными участками, отведенными для строительства многоэтажных жилых домов;
- с юго-запада – с индивидуальными гаражами ул. Советская, 62а и жилой застройкой 4-9 этажей.

Технико-экономические показатели по земельному участку откорректированы в части разделения земельных участков по ГПЗУ.

Общая площадь земельных участков составляет 17455,0 в том числе:  
 - 6 107,0 м<sup>2</sup> - I и II этапы строительства (ГПЗУ № RU66302000-11873);  
 - 7 028,0 м<sup>2</sup> - III IV этапы строительства (ГПЗУ № RU66302000-11879);  
 - 4320, м<sup>2</sup> - V VI этапы строительства (ГПЗУ № RU66302000-11880).

#### **4. Выводы по результатам рассмотрения документов, представленных для подготовки заключения, о признании проектной документации модифицированной проектной документацией**

##### **4.1. Выводы о соответствии или несоответствии технической части (отдельных разделов) модифицированной проектной документации**

Внесенные изменения в разделы «Пояснительная записка» и «Схема планировочной организации земельного участка» модифицированной проектной документации соответствуют требованиям технического задания на модификацию проектной документации и не противоречат национальным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден Постановлением Правительства РФ № 1521 от 26.12.2014; Федеральным законам Российской Федерации.

##### **4.2. Общие выводы**

Проектная документация признана модифицированной проектной документацией и изменения, внесенные в проектную документацию объекта капитального строительства: «Жилая застройка в границах улиц Блюхера - Данилы Зверева - Советская в Кировском районе г. Екатеринбурга, жилые дома № 4, 5, 6, 7, 9» не затрагивают конструктивные и другие характеристики безопасности объекта капитального строительства.

#### **Технический директор**

Эксперт в области экспертизы проектной документации (Организация строительства) (Организация экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий) (Объёмно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства) Раздел «Пояснительная записка» Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»

ГС-Э-52-2-1880  
 МС-Э-24-3-2909  
 МС-Э-77-2-4371



А.А. Матвеев

#### **Эксперты:**

Эксперт в области экспертизы проектной документации (Организация экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий) Раздел «Пояснительная записка»

МС-Э-24-3-2920



М.В. Тур

#### **Приложения:**

- Копия Свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № RA.RU.611047 от 14.02.2017 г.
- Копия Свидетельства о членстве в Некоммерческом партнерстве «Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве» Серия А -0099 Рег. № 66-0099-11 от 16.02.2012 г.





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0001134

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

№ RA.RU.611047  
(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0001134  
(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Уральское управление строительной экспертизы»  
(полное и (в случае, если имеется)

(ООО «УУСЭ») ОГРН 1156658096275  
(сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

место нахождения 620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, д. 18, пом. 73  
(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 14 февраля 2017 г. по 14 февраля 2022 г.

Руководитель (заместитель Руководителя)  
органа по аккредитации

А.Г. Литвак  
(Ф.И.О.)

М.П.



Ассоциация  
«Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве»  
НОЭКС

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Регистрационный № 66-0099-11

Общество с ограниченной ответственностью  
«Уральское управление строительной экспертизы»

ОГРН 11156658096275

ИНН 6678066419

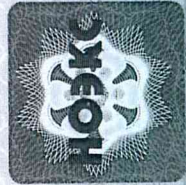
Является членом Ассоциации  
«Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве» (НОЭКС).

Президент

Ш.М. Гордeziани

А-0099

16 февраля 2012 г.





Пронумеровано, пронумеровано  
и скреплено печатью  
ООО «Уральское управление строительной

10 ( *Десять* ) «экспертизы»

Александровский директор  
Александров А.А.  
Исполнительная доверенность  
№ 02.2017 года

