

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭТАЛОН-ЭКСПЕРТИЗА»

Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 65  
 ИНН 2310183213 КПП 231001001 ОГРН 1152310002063  
 Тел. +7(989)8040406  
 E-mail: [etalon23-ek@mail.ru](mailto:etalon23-ek@mail.ru) [www.etalon-экспертиза.рф](http://www.etalon-экспертиза.рф)

*Свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной  
 экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы  
 результатов инженерных изысканий  
 № RA.RU.610764 № 001620 от 14.05.2015 г.*

**НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ**

23	-	2	-	1	-	2	-	026940	-	2019
----	---	---	---	---	---	---	---	--------	---	------

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Морозов Павел Андреевич

«07» октября 2019 г.

М.П.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Объект экспертизы

**Проектная документация**

Наименование объекта экспертизы

**«Жилой комплекс по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске.  
 Корректировка»**

## I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

### 1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭТАЛОН-ЭКСПЕРТИЗА"  
ИНН: 2310183213  
КПП: 231001001  
ОГРН: 1152310002063  
Адрес: 350000, КРАЙ КРАСНОДАРСКИЙ, ГОРОД КРАСНОДАР, УЛИЦА  
КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, д. ДОМ 65  
Место нахождения: 350000, Краснодарский край, Краснодар город, Красноармейская  
улица, д. 65, кв.(офис) 3  
Адрес электронной почты: [etalon23-ek@mail.ru](mailto:etalon23-ek@mail.ru)  
Телефон: +7(989)8040406

### 1.2. Сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

#### Заявитель

Наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СтройПроект»  
Юр. адрес: 350075, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Стасова, дом №174/1.  
Место нахождения: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Леваневского,  
д.22  
ИНН 2312218214  
КПП 231201001  
ОГРН 1142312009333  
Директор: Гаспарьян Александра Владимировна

#### Застройщик

Шихиди Николай Георгиевич 03 16 № 170700 д.в 04.08.2016 г. Отделением УФМС  
России по Краснодарскому краю, г. Геленджике, к.п. 230-016  
Юр.адрес: 353475, край. Краснодарский, г. Геленджик, ул. Нахимова, дом 22  
Место нахождения: 353475, край. Краснодарский, г. Геленджик, ул. Нахимова, дом 22  
ИП Солахов Пантелей Афлатонович 03 04 № 638640 д.в. 19.08.2003 г. УВД г.  
Геленджика, Краснодарского края к.п. 232-016  
Юр. адрес: 353460, Краснодарский край, Геленджик г, ул. Ходенко, дом № 28А  
Место нахождения: 353460, Краснодарский край, Геленджик г, ул. Ходенко, дом № 28А  
ОГРНИП: 318237500322530  
ИНН: 230406669809  
Тел./факс: 8 (86141) 3-11-88

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА"  
Юр.адрес: 353465, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Халтурина, дом № 11, офис 7  
Место нахождения: 353465, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Халтурина, дом №  
11, офис 7  
Генеральный директор: Лефтеров Андрея Авраамовича

**Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, (если заявитель не является застройщиком).**

ДОВЕРЕННОСТЬ № б/н от 23.09.2019 г.

**1.3. Основания для проведения экспертизы**

- Заявление на проведение негосударственной экспертизы б/н от 23.09.2019 г;

- Договор 23-09-2019/1-ЭП/К от 23.09.2019

**1.4. Сведения о заключении государственной экологической экспертизы**

Не требуется в соответствии с ФЗ № 190-ФЗ, ГСК РФ, ст. 49, часть 6.

**1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы**

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	19-01/19-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	Корр.
2	19-01/19-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	Корр.
Раздел 3. Архитектурные решения			
3.1	19-01/19-АР1	Многоквартирный жилой дом со встроенной подземной автостоянкой. Литер1 (1 этап строительства)	Корр.
3.2	19-01/19-АР2	Многоквартирный жилой дом со встроенной подземной автостоянкой. Литер2 (2 этап строительства)	Корр.
3.3	19-01/19-АР3	Многоквартирный жилой дом со встроенной подземной автостоянкой. Литер3 (3 этап строительства)	Корр.
3.4	19-01/19-АР4	Многоквартирный жилой дом со встроенной подземной автостоянкой. Литер4 (4 этап строительства)	Корр.
3.5	19-01/19-АР5	Многоквартирный жилой дом со встроенным ДОУ и подземной автостоянкой. Литер5 (5 этап строительства)	Корр.
Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения			
4.1	19-01/19-КР1	Многоквартирный жилой дом со встроенной подземной автостоянкой. Литер1 (1 этап строительства)	Корр.

**II. 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:** «Жилой комплекс по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске. Корректировка»

**Строительный адрес:** Краснодарский край, г. Новороссийск земельный участок с к/н квартала 23647:03040551

**2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства**

Нелинейный объект

**2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства**

Таблица 1. Первая часть технико-экономических показателей

Наименование показателя		Этапы строительства					
		1 жилой дом литер 1	1 часть подземной автостоянки	2 жилой дом литер 2	2 часть подземной автостоянки	3 жилой дом литер 3	3 часть подземной автостоянки
Этажность		25/16	-	24	-	24	-
Количество этажей		25/16	1	25	1	25	1
Площадь застройки		1584,10 м <sup>2</sup>	110,16 м <sup>2</sup>	968,90 м <sup>2</sup>	-	1584,10 м <sup>2</sup>	190,46 м <sup>2</sup>
Общая площадь		31120,25 м <sup>2</sup>	6378,50 м <sup>2</sup>	20937,64 м <sup>2</sup>	440,80 м <sup>2</sup>	36570,11 м <sup>2</sup>	9127,10 м <sup>2</sup>
Строительный объем		117880 м <sup>3</sup>	28703 м <sup>3</sup>	71227 м <sup>3</sup>	1984 м <sup>3</sup>	121133 м <sup>3</sup>	41072 м <sup>3</sup>
В том числе	Выше отм. «0»	117880 м <sup>3</sup>	-	66302 м <sup>3</sup>	-	112758 м <sup>3</sup>	-
	Ниже отм. «0» (подвал)	-	28703 м <sup>3</sup>	4925 м <sup>3</sup>	1984 м <sup>3</sup>	8375 м <sup>3</sup>	41072 м <sup>3</sup>
Общая площадь квартир при понижающем коэф. балкона – 0.5		19662,28 м <sup>2</sup>	-	13432,46 м <sup>2</sup>	-	24455,68 м <sup>2</sup>	-
Общая площадь квартир при понижающем коэф. балкона – 0.3		19393,12 м <sup>2</sup>	-		-	24120,64 м <sup>2</sup>	-
Общее количество квартир		518 шт	-	230 шт	-	644 шт	-
В том числе	Студий	148 шт	-	-	-	184 шт	-

	1 комнатных	261 шт	-	46 шт	-	324 шт	-
	2 комнатных	109 шт	-	92 шт	-	136 шт	-
	3 комнатных	-	-	92 шт	-	-	-
Количество парковок		-	240 шт	-	28 шт	-	484 шт
Полезная площадь встроенных помещений		2200,98 м2	-	609,34 м2	-	1292,10 м2	-
Расчетная площадь встроенных помещений		1638,20 м2	-	479,00 м2	-	1070,73 м2	-

Таблица 2. Вторая часть технико-экономических показателей

Наименование показателя		Этапы строительства				
		4 жилой дом литер 4	4 часть подземной автостоянки	5 жилой дом литер 5	5 часть подземной автостоянки	Общие ТЭП
Этажность		24	-	24	-	-
Количество этажей		25	1	25	1	-
Площадь застройки		2013,88 м2	-	932,26 м2	-	7383,86 м2
Общая площадь		46903,20 м2	916,90 м2	21208,14 м2	407,18 м2	174009,82 м2
Строительный объем		154950 м3	4126 м3	72789 м3	1832 м3	615696 м3
В том числе	Выше отм. «0»	144236 м3	-	67756 м3	-	508932 м3
	Ниже отм. «0» (подвал)	10714 м3	4126 м3	5033 м3	1832 м3	106764 м3
Общая площадь квартир при понижающем коэфф. балкона – 0.5		29689,88 м2	-	13026,64 м2	-	100266,94 м2
Общая площадь квартир при		29369,56 м2	-	12942,16 м2	-	99257,94 м2

понижающем коэфф. балкона – 0.3						
Общее количество квартир		704 шт	-	264 шт	-	2360 шт
В том числе	Студий	154 шт	-	88 шт	-	574 шт
	1 комнатных	330 шт	-	44 шт	-	1005 шт
	2 комнатных	154 шт	-	44 шт	-	535 шт
	3 комнатных	66 шт	-	88 шт	-	246 шт
Количество парковок		-	56 шт	-	26 шт	834 шт
Полезная площадь встроенных помещений		3112,79 м2	-	1385,37 м2	-	8600,58 м2
Расчетная площадь встроенных помещений		2563,65 м2	-	1142,67 м2	-	6894,25 м2

**2. Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация**

Объект не является сложным

**2.3. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства объекта капитального строительства**

Средства застройщика

**2.4. Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство объекта капитального строительства**

Климатический район - I (IV), (Табл.А.1 Прил. А к ГОСТ Р 12.4.236-2011);

Инженерно-геологических условий – II

Снеговой подрайон - II; (Карта 1 Прил. Е СП 20.13330.2016)

Ветровой подрайон - VI . (Карта 2г Прил. Е СП 20.13330.2016).

По данным технического отчета по микросейсмораионированию уточненная расчетная сейсмичность площадки предполагаемого строительства составит: для объектов II (нормального) уровня ответственности 7 (СЕМЬ) баллов с периодом повторяемости сотрясений 1 раз в 500 лет (карта осп-2015А).

**2.5. Сведения о сметной стоимости строительства объекта капитального строительства**

Не требуется

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

Наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СтройПроект»

Юр. адрес: 350075, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им Стасова, д.174, кв.1

Место нахождения: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Леваневского, д.22

ИНН 2312218214

КПП 231201001

ОГРН 1142312009333

Тел./факс: + 7(905) 476-40-22

Директор: Гаспарьян Александра Владимировна

Выписка из СРО № 3 от 15.01.2019 г. выдано (кем) Саморегулируемой организацией: АС «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-174-01102012

**2.7. Сведения об использовании при подготовке проектной документации проектной документации повторного использования, в том числе экономически эффективной проектной документации повторного использования**

Не требуется

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

Задание на проектирование - Приложение №1 к Договору № 09-09/19

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

- Градостроительный план земельного участка №RU23308000-047-0051-0012503 от 03.04.2019 г.; №RU23308000-047-0051-0012504 от 03.04.2019 г.; №RU23308000-047-0051-0012507 от 03.04.2019 г.; №RU23308000-047-0051-0012506 от 03.04.2019 г.; №RU23308000-047-0051-0012508 от 03.04.2019 г.

- Постановление № 647 от 19.02.2019 г. об утверждении документации по планировке (проект планировки и проект межевания) на земельные участки в границах кадастровых кварталов. 23:47:0304050, 23:47:0304051, ориентировочной площадью 13,8 га, в г. Новороссийск, район ул. Мысхакское шоссе.

- Выписки из ЕГРН от 09.03.2019 г.

- Постановление № 4952 от 05.12.2018 О предоставлении гр. Солахову П.А. и гр. Шихиди Н.Г. разрешения на условный вид разрешенного использования: "Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания", отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с

кадастровым номером 23:47:0304051:36, расположенного в г. Новороссийске, ул. Мысхакское шоссе, 59.

- Договоры субаренды парковочных мест б/н от «04» марта 2019 г.
- Выписка из ЕГРН от 28.06.2019 г.

## **2.10. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения**

- Технические условия № 11-01/0210-19-сс Для присоединения к электрическим сетям ПАО «Кубаньэнерго». Филиал ПАО «Кубаньэнерго» Юго-Западные электрические сети.
- Технические условия № 12-11.02.2019 г. на предоставления комплекса услуг связи. ПАО «Ростелеком» Макрорегиональный филиал «ЮГ». Краснодарский филиал
- Технические условия № 23-33/49/19 от 07.02.2019 г. на отвод ливневых вод от земельного участка. Администрация муниципального образования город Новороссийск.
- Технические условия № 38-04.4/3978 от 17.12.2018 г. для реконструкции сетей водопровода и канализации. Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал города Новороссийска»
- Письмо № 38-04.4/793 от 25.03.2019 г. Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал города Новороссийска»
- Дополнение № 38-044/916 от 02.04.2019 г. к ТУ № 38-04.4/3978 от 17.12.2018 г.
- Технические условия №123 от 15.04.2019 г. на диспетчеризацию лифтов ООО «Идеал Лифт»
- Технические условия подключения к системе теплоснабжения АО «АТЭК» №22/19/310 от 23.04.2019 г.
- Технические условия № 135 от 01.07.2019 г., на диспетчеризацию лифтов ООО «ИДЕАЛ ЛИФТ»
- Технические условия № 07/0719-207 от 03.07.2019 г., на предоставления комплекса услуг связи. ПАО «Ростелеком»
- 8. Технические условия № 22-11-05/12 от 08.07.2019 г., на отвод ливневых вод от земельного участка. Администрация муниципального образования город Новороссийск.
- Технические условия № 11-01/0798-19 от 08.07.2019 г., для присоединения к электрическим сетям ПАО «Кубаньэнерго». Филиал ПАО «Кубаньэнерго» Юго-Западные электрические сети.
- Технические условия № 38-04.4/2140 от 24.07.2019 г., для реконструкции сетей водопровода и канализации. Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал города Новороссийска»
- Технические условия № 4н от 05.08.2019 г., на подключения к системе теплоснабжения АО «АТЭК»

## **III. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы результатов**

Инженерные изыскания не входят в объект экспертизы

## **IV. Описание рассмотренной документации (материалов)**

### **4.2. Описание технической части проектной документации**

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

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	19-01/19-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	Корр.
2	19-01/19-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	Корр.
Раздел 3. Архитектурные решения			
3.1	19-01/19-АР1	Многоквартирный жилой дом со встроенной подземной автостоянкой. Литер1 (1 этап строительства)	Корр.
3.2	19-01/19-АР2	Многоквартирный жилой дом со встроенной подземной автостоянкой. Литер2 (2 этап строительства)	Корр.
3.3	19-01/19-АР3	Многоквартирный жилой дом со встроенной подземной автостоянкой. Литер3 (3 этап строительства)	Корр.
3.4	19-01/19-АР4	Многоквартирный жилой дом со встроенной подземной автостоянкой. Литер4 (4 этап строительства)	Корр.
3.5	19-01/19-АР5	Многоквартирный жилой дом со встроенным ДООУ и подземной автостоянкой. Литер5 (5 этап строительства)	Корр.
Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения			
4.1	19-01/19-КР1	Многоквартирный жилой дом со встроенной подземной автостоянкой. Литер1 (1 этап строительства)	Корр.

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

##### Схема планировочной организации земельного участка

Корректировка раздела ПЗУ заключается в незначительном изменении вертикальной планировки вблизи 1 Литера.

Проектируемая территория жилого комплекса ограничена:

с севера - производственная территория

с востока - общественно - деловая зона и ул. Мысхакское шоссе

с юга - общественно - деловая зона и территория сельхозназначения

с запада - производственная территория и территория сельхозназначения

На начало проектирования рассматриваемая территория была застроена производственными, коммунально - складскими, бытовыми и общественными зданиями и сооружениями. В пределах проектируемых ЗУ (и вблизи - на смежных) имеются множественные инженерные сети и коммуникации. Все существующие здания и

сооружения на ПЗУ планируются - к сносу, инженерные сети там же - к выносу, переносу, либо реконструкции.

Расположение проектируемых зданий на земельном участке обосновано согласованной с заказчиком схемой генерального плана, решениями Проекта планировки, регламентами Градостроительных планов ЗУ, геометрической формой земельных участков, формой и размером самих проектируемых зданий.

В основу архитектурно-планировочной организации проектируемого жилого комплекса положена идея создания современного благоустроенного жилого образования, гармонично организованного и развивающегося в существующем природно-ландшафтном и градостроительном окружении.

В соответствии с проектом планировки, проектом межевания и на основании решения заказчика проектирование и строительство всего жилого комплекса разделено на 5 этапов. Каждый проектируется - на самостоятельном земельном участке.

Все проектируемые земельные участки находятся в территориальной зоне ОД-2 (Зона общественного центра местного значения). Вид использования: "Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания" согласно Постановления администрации МО г. Новороссийска № 4952 от 05.12.2018.

Общее описание этапов строительства:

1 Этап проектирования и строительства:

1 Литер - разноэтажное (секция в осях 1-2 - 16 этажная, секция в осях 3-4 - 25 этажная) 518 квартирное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 и 2 этажах.

- Часть одноэтажной подземной автостоянки с двухярусным хранением.

2 Этап проектирования и строительства:

2 Литер - 24 этажное 230 квартирное 2 секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже.

- Часть одноэтажной подземной автостоянки с двухярусным хранением.

3 Этап проектирования и строительства:

- 3 Литер - 24 этажное 644 квартирное 2 секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже.

- Часть одноэтажной подземной автостоянки с двухярусным хранением.

4 Этап проектирования и строительства:

4 Литер - 24 этажное 704 квартирное 3 секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 и 2 этажах.

- Часть одноэтажной подземной автостоянки с двухярусным хранением.

5 Этап проектирования и строительства:

5 Литер - 24 этажное 264 квартирное 2 секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения (в том числе ДОУ на 80 мест) на 1 и 2 этаже.

- Часть одноэтажной подземной автостоянки с двухярусным хранением.

Размещение объектов капитального строительства на участке проектирования выполнено с учетом планировочных и градостроительных ограничений.

Каждая жилая зона (западная и восточная) представлена двумя дворовыми пространствами. Таким образом, в пределах участка проектирования располагаются два основных дворовых пространства. В условиях существующего рельефа формируется террасный тип застройки, дворовые пространства располагаются каскадом, понижаясь в сторону моря.

Дворовые пространства организованы таким образом, чтобы закрыть внутреннее пространство двора от сильного ветра, характерного в холодное время года на Черноморском побережье.

Транспортная автомобильная сеть внутри проектируемого квартала запроектирована так, чтобы обеспечить подъезд к любой группе жилых домов, чтобы удобно было обслужить все участки жилой застройки. Внутреннее пространство двора по периметру застройки оборудовано тротуаром-проездом по эксплуатируемым кровлям подземных автостоянок для обеспечения проезда пожарной техники и доступа ее в любую квартиру и помещение.

Также данным проектом предусматривается благоустройство жилой территории. Здесь планируется организация системы благоустроенных пешеходных связей и озеленения общего пользования.

Проектируемая территория включает в себя следующие основные взаимосвязанные функциональные зоны - жилую и общественную. Объекты социального культурно-бытового назначения, общественные учреждения рассчитаны на обслуживание как проживающих в границах проектирования постоянного населения, так и иных горожан.

При поэтапном строительстве жилого комплекса, распределение внутривортовых площадок предусмотрено способом замещения. То есть, при завершении строительства каждого очередного этапа, все необходимые по нормам площадки дворового благоустройства размещаются на прилегающей территории, в том числе (при необходимости) на территории смежных земельных участков (этапов строительства), строительство которых еще не начато. Соответственно, по завершении последнего (5) этапа строительства, все нормы по обеспечению благоустройством внутривортовых территорий - выполнены.

Согласно утвержденного в установленном порядке (постановление администрации МО г. Новороссийска №647 от 19.02.2019) "Проекта планировки и проекта межевания на земельные участки в границах кадастровых кварталов 23:47:0304050; 23:47:0304051; ориентировочной площадью 13.8га в г. Новороссийске, район ул. Мысхакское шоссе" для проектируемого жилого комплекса предусмотрено 1845 парковочных мест (включая гостевые и для встроенных помещений).

Инженерная подготовка территории жилого комплекса– это комплекс инженерных мероприятий по обеспечению пригодности территорий для различных видов строительства и создание оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий для жизни населения. К основным вопросам инженерной подготовки территории относятся: организация поверхностного стока, защита территорий от затопления, подтопления, понижение уровня грунтовых вод, борьба с оврагообразованием, эоловыми процессами, оползнями, селями, искусственное орошение и т.д.

Схема вертикальной планировки выполнена для территории жилого комплекса и увязана с системой водоотведения поверхностного стока. Вертикальной планировкой решается задача создания благоприятных условий для трасс улиц, проездов, тротуаров, исключения подтопления жилых и общественных территорий. В целях благоустройства проектируемой территории, проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения мероприятий по сбору, водоотведению и устройству сети водостоков.

Проектом предусматривается благоустройство территории – это совокупность проектно-строительных мероприятий, направленных на создание комфортных условий среды жизнедеятельности человека. Включает в себя: инженерную подготовку и оборудование территории, обеспечение транспортного обслуживания населения, создание многофункциональной системы зеленых насаждений – одно из важнейших мероприятий проекта планировки, обустройство территории соответствующими компонентами предметной среды (малыми архитектурными формами, декоративными элементами, скульптурой).

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, наилучшей организации массового отдыха населения, обогащения внешнего облика жилого образования. Ландшафтная архитектура участвует в формировании своеобразного облика общественного центра, усиливая его композиционное качество. Озеленение улиц и проездов в основном должно обеспечивать защиту жилых домов и озеленённых территорий от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев вдоль улиц.

Санитарная очистка проектируемой территории направлена на содержание в чистоте селитебных территорий, охрану здоровья населения от вредного влияния бытовых отходов, их своевременный сбор, удаление и эффективное обезвреживание для предотвращения возникновения инфекционных заболеваний, а также для охраны почвы, воздуха и воды от загрязнения.

Вывоз мусора должен осуществляться на мусоросортировочный комплекс с дальнейшей переработкой, утилизацией и захоронением отходов производства и потребления, место расположения которого определено проектом генерального плана муниципального образования. На территории жилого комплекса предусмотрены 4 площадки временного хранения ТКО с расчетным количеством контейнеров.

Проектом предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой города и прилегающей к нему территории, обеспечивающая удобные быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами.

### **Архитектурные решения**

Корректировка раздела АР заключается в следующем:

1. Исключено машинное отделение лифтов и выход из лестничной клетки на кровлю секции в осях 3-4 1 Этапа строительства. При этом, выход на кровлю организовывается с кровли секции в осях 1-2 по наружной пожарной лестнице.

2. Откорректированы ТЭП подземных автостоянок 1 и 3 Этапов. Суть данной корректировки заключается в выделении ТЭП для каждого этапа в отдельности: ТЭП 1 Этапа разделены на 1 и 2 Этапы, ТЭП 3 Этапа разделены на 3,4,5 Этапы. При этом, проектные решения автостоянок – не изменяются.

В соответствии с утвержденным в установленном порядке (постановление администрации МО г. Новороссийска №647 от 19.02.2019) "Проектом планировки и проектом межевания на земельные участки в границах кадастровых кварталов 23:47:0304050; 23:47:0304051; ориентировочной площадью 13.8га в г. Новороссийске, район ул. Мысхакское шоссе" и на основании решения заказчика проектирование и строительство всего жилого комплекса разделено на 5 этапов. Каждый проектируется - на самостоятельном земельном участке.

Общее описание этапов строительства:

1 Этап проектирования и строительства:

1 Литер - разноэтажное (секция в осях 1-2 - 16 этажная, секция в осях 3-4 - 25 этажная) 518 квартирное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 и 2 этажах.

- Часть одноэтажной подземной автостоянки с двухярусным хранением.

2 Этап проектирования и строительства:

2 Литер - 24 этажное 230 квартирное 2 секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже.

- Часть одноэтажной подземной автостоянки с двухярусным хранением.

3 Этап проектирования и строительства:

- 3 Литер - 24 этажное 644 квартирное 2 секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже.

- Часть одноэтажной подземной автостоянки с двухярусным хранением.

4 Этап проектирования и строительства:

4 Литер - 24 этажное 704 квартирное 3 секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 и 2 этажах.

- Часть одноэтажной подземной автостоянки с двухярусным хранением.

5 Этап проектирования и строительства:

5 Литер - 24 этажное 264 квартирное 2 секционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения (в том числе ДОУ на 80 мест) на 1 и 2 этажах.

- Часть одноэтажной подземной автостоянки с двухярусным хранением.

Размещение объектов капитального строительства на участке проектирования выполнено с учетом планировочных и градостроительных ограничений.

Каждая жилая зона (западная и восточная) представлена двумя дворовыми пространствами. Таким образом, в пределах участка проектирования располагаются два основных дворовых пространства. В условиях существующего рельефа формируется террасный тип застройки, дворовые пространства располагаются каскадом, понижаясь в сторону моря.

Дворовые пространства организованы таким образом, чтобы закрыть внутреннее пространство двора от сильного ветра, характерного в холодное время года на Черноморском побережье.

Проектируемые жилые здания полностью отвечает современным градостроительным и художественным требованиям и представляет собой единый многофункциональный комплекс.

Во всех "встройках" общественного назначения (за исключением ДОУ) предусматриваются помещения административного назначения (офисы). В составе

жилого комплекса на 2 этаже Литера 5 (5 Этап строительства) предусмотрено ДОУ (ясли) на 80 мест (4 группы по 20 человек).

В проекте приняты следующие типы квартир: 1,2,3 комнатные и студии.

В жилых зданиях не проектируются специализированные квартиры для МГН.

Высота всех жилых этажей - 3м. Высота этажей встроенных помещений - 3.3м и 3.6м

В каждой секции жилого здания предусмотрено 3 лифта:

- Q 400кг, V=1.6м/с

- Q 630кг, V=1.6м/с

- Q 630кг, V=1.6м/с с режимом перевозки ПП

В Секции в осях 3-4 лифты предусмотрены без машинного помещения

Количество лифтов обосновано расчетом.

Чердаки (технические этажи - чердаки) в жилых зданиях - не предусмотрены.

Кровля всех зданий (в том числе - подземных автостоянок) плоская, с внутренним организованным водоотводом.

Во внутридворовом пространстве жилого комплекса запроектировано две встроенно-пристроенные подземные автостоянки. Одна автостоянка строится в период 1 и 2 Этапа строительства. Вторая - в период 3,4,5 Этапа.

Хранение автомобилей в этих паркингах предусмотрено двухярусное посредством стеллажных механизированных систем фирмы Клаус Мультипаркинг (SingleVario 2061-160 и SingleVario 2061-190). Въезды в каждую автостоянку организованы по двухпутной прямолинейной рампе. В каждой рампе организованы помещения для диспетчера. Площадь пожарных отсеков, длина и локация путей эвакуации из подземных автостоянок - см. раздел МПБ. Высота помещений автостоянок - 4.2м "в свету".

При поэтапном введении в эксплуатацию, проектом предусматриваются временные эвакуационные выходы для подземных автостоянок 1 и 3 Этапов строительства.

Материалы отделки фасадов подобраны с учетом их соответствия архитектурному образу и современными тенденциями в строительстве. Архитектурный образ фасада отвечает современным тенденциям в архитектуре и соответствует функциональному назначению зданий.

Фасады зданий, для достижения стилового единства, разработаны с учетом комплексной застройки улицы: цветовое решение, декоративные ограждения балконов, лоджий, архитектурные и инженерно-технические решения в виде декоративных скрывающих решеток для коммуникационных блоков размещаемых на главных фасадах сплит-систем. Наружные ограждающие и светопрозрачные (окна и витражи)

конструкции запроектированы также с учетом специфической ветровой нагрузки (норд-ост), характерной для данной местности.

Цветовая гамма фасадов выдержана в строгих тонах. Наружная отделка фасадов - навесной вентилируемый фасад с облицовкой керамогранитом (с возможностью применения в данных природно - климатических и физико-технических условиях).

Кровля запроектирована плоская, совмещенная. Водоотвод внутренний.

При разработке интерьеров применяются высококачественные износостойчивые экологически чистые отделочные материалы. Цветовая гамма интерьеров - яркая, динамичная.

Отделка проектируется в соответствии с пожарными, санитарно-гигиеническими требованиями на основе единой художественной концепции и отличается разными стилями и отделочными материалами. Все материалы соответствуют требованиям Федерального закона N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» Все отделочные материалы, окна, двери имеют соответствующие сертификаты и сопроводительную документацию, подтверждающую их соответствие строительным нормам РФ.

Проектом не предусматривается "финишная" отделка помещений квартир.

Во всех помещениях с постоянным пребыванием людей (жилые комнаты и кухни, кабинеты) проектом предусматриваются световые проёмы, выполненные с учётом внешнего облика здания и оптимизации тепловых потерь.

Без естественного освещения запроектированы помещения, требования к которым по естественному освещению не предъявляются: санузлы; гардеробные; душевые; кладовые; помещения для размещения инженерного оборудования.

Ограничение избыточного теплового воздействия инсоляции помещений в жаркое время года предусматривается конструктивными и техническими средствами солнцезащиты (кондиционирование, внутренние системы охлаждения, жалюзи и т. д., а также применение стеклопакета из солнцезащитного стекла в светопрозрачных конструкциях фасада).

Отношение площади световых проёмов к площади пола ( $n$ ) в жилых комнатах и кухнях находится в пределах  $1:8 \leq n \leq 1:5,5$ .

Все жилые помещения и придомовая территория обеспечиваются инсоляцией в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий. Нормируемая продолжительность инсоляции - 1,5 часа обеспечена не менее чем в одной жилой комнате каждой 1-3 комнатной квартиры.

Все офисные помещения и помещения с постоянными рабочими местами обеспечены естественным освещением с КЕО в пределах нормы.

В проекте предусмотрены мероприятия по шумо-виброзащите. Шум не превышает нормируемых значений, указанных в СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» и СНиП 23-03-2003 «Защита от шума».

Приборы и трубопроводы санитарных узлов смонтированы без крепления к ограждающим конструкциям жилой комнаты, межквартирным стенам и перегородкам, а также к их продолжениям вне пределов жилых комнат

В полу жилых комнат предусмотрена звукоизоляционная прокладка.

Технические помещения имеют отделку из звукопоглощающих материалов, обеспечивающих нормативный уровень шума от оборудования и инженерных систем. Под опоры и фундаменты инженерного оборудования установлена виброгасящая прокладка. Работы по шумозащите должны выполняться с соблюдением всех требований и по технологии фирмы – производителя акустических материалов.

При производстве изделий и материалов заводского изготовления должны применяться заполнители, исключающие образование радиационного фона. Во время ведения монтажных работ следует регулярно проводить противорадиационный контроль гамма-фона.

Строительные материалы, используемые для получения растворов так же должны контролироваться на предмет содержания радиоактивных элементов.

Все вышеуказанные мероприятия позволяют обеспечить в проектируемых помещениях нормируемые параметры допустимого уровня шума и вибраций

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

Корректировка настоящего раздела проекта жилого комплекса в г. Новороссийске по ул. Мысхакское шоссе заключается в исключении выхода из лестничной клетки на кровлю секции в осях 3-4 1 этапа строительства. При этом, выход на кровлю организовывается с кровли секции в осях 1-2 по наружной пожарной лестнице

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

## **V. Выводы по результатам рассмотрения**

### **5.1. Выводы о соответствии или несоответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов**

Инженерные изыскания не входят в объект экспертизы

### **5.2. Выводы в отношении технической части проектной документации**

#### **5.2.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации**

положительное заключение экспертизы № 23-2-1-1-007851-2019 от 08.04.19 г.

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

Раздел 1 «Пояснительная записка»

Вывод: Раздел 1 «Пояснительная записка» соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Вывод: Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

Раздел 3 «Архитектурные решения»

Вывод: Раздел 3 «Архитектурные решения» соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»

Вывод: Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

### **6. Общие выводы.**

Проектная документация по объекту:

«Жилой комплекс по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске. Корректировка» соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

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

Гайдук Константин Павлович	МС-Э-18-3-5491	3.1. Организация экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий
Гайдук Константин Павлович	МС-Э-22-2-5612	2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков
Гайдук Константин Павлович	МС-Э-23-2-5662	2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения
Стадников Юрий Николаевич	МС-Э-4-7-11672	7. Конструктивные решения

В настоящем документе пронумеровано, прошито и  
скреплено печатью

*Ирина Владимировна*

ЛИСТОВ

*Ирина Владимировна*





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0001620

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

№ RA.RU.610764  
(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0001620  
(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «ЭТАЛОН-ЭКСПЕРТИЗА»  
(полное и (в случае, если имеется))

(ООО «ЭТАЛОН-ЭКСПЕРТИЗА») ОГРН 1152310002063  
сокращенное наименование и ОГРН юридического лица

место нахождения 350000, Россия, Краснодарский край, город Краснодар, улица Красноармейская, дом 65  
(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 мая 2015 г. по 14 мая 2020 г.

Руководитель (заместитель Руководителя)  
органа по аккредитации

М.П.

(подпись)

А.Г. Литвак  
(Ф.И.О.)