

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор
П.А. Морозов

«01» августа 2018 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ~~(ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ)~~ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

№

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

Объект капитального строительства

«Жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры по ул. Искры в МКР Кудепста, участок №1, Адлерского района, г. Сочи. Корректировка Этап 2»

Объект Экспертизы

Проектная документация.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Основания для проведения экспертизы.

- Заявление б/н от 12.06.2018 г. на проведение негосударственной экспертизы.
- Договор № 12-06-2018/К-1 от 12.06.2018 г. на проведение негосударственной экспертизы.

1.2. Сведения об объекте экспертизы.

Объектом негосударственной экспертизы является проектная документация объекта капитального строительства «Жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры по ул. Искры в МКР Кудепста, участок №1, Адлерского района, г. Сочи. Корректировка Этап 2».

Строительный адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, мкр. Кудепста, ул. Искры, участок №1.

ЖЗ-16039-ПЗ2	Раздел 1. Пояснительная записка
ЖЗ-16039-ИОС.ЭС2	Подраздел 1. Система электроснабжения Книга 3. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Тепловые сети
ЖЗ-16039-5-ИОС.ОВК	Книга 2. Жилой дом со встроенными помещениями литер «5». Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.
ЖЗ-16039-4-ИОС.ТМ	Книга 4. Жилой дом со встроенными помещениями литер «4». Индивидуальный тепловой пункт. Тепломеханические решения.
ЖЗ-16039-5-ИОС.АТМ	Книга 7. Жилой дом со встроенными помещениями литер «5». Индивидуальный тепловой пункт. Автоматизация тепломеханических решений
ЖЗ-16039-ИОС.ТС2;ИОС.ТС2. ДП	Книга 8. Тепловые сети. Тепломеханические решения. Попутный дренаж
ЖЗ-16039-ПОС2	Раздел 6. Проект организации строительства

1.3. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.

<i>Наименование</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Процент</i>
Площадь участка в границах производства работ	м2	7490,0	100%
Площадь застройки (лит. 4, 5)	м2	2263,5	30,2%
Коэффициент застройки	-	0,30	
Площадь покрытий	м2	3945,0	52,7%
Площадь озеленения в т.ч. спортивный газон с засевом трав	м2	1281,5 145,0	17,1%
Коэффициент озеленения	-	0,17	

Жилой дом литер 4

<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>
Этажность, шт.	12
в т.ч. жилых этажей, шт.	12
Количество этажей, шт.	13
Количество однокомнатных квартир, шт.	284
Площадь квартир, без учета летних помещений, м ²	8224,60
Общая площадь квартир, с учетом летних помещений, м ²	8483,00
Площадь жилого здания, м ²	12137,00
Строительный объем, м ³	39663,70
в т.ч. ниже 0,000, м ³	2545,40
Площадь застройки	1108,10

Жилой дом со встроенными помещениями литер 5

<i>Наименование</i>	<i>Кол-во</i>
Этажность, шт.	12
в т. ч. жилых этажей, шт.	11
Количество этажей, шт.	13
Количество однокомнатных квартир, шт.	264
Площадь квартир, без учета летних помещений, м ²	7627,40
Общая площадь квартир, с учетом летних помещений, м ²	7883,40
Площадь жилого здания, м ²	12137,00
в т. ч. общая площадь встроенных помещений общественного назначения, м ²	759,20
Общая площадь помещений фитнес-клуба, м ²	593,00
Полезная площадь помещений фитнес-клуба, м ²	545,50
Расчетная площадь помещений фитнес-клуба, м ²	499,00
Общая площадь помещений салона красоты, м ²	166,20
Полезная площадь помещений салона красоты, м ²	151,80
Расчетная площадь помещений салона красоты, м ²	138,00
Строительный объем, м ³	39663,70
в т. ч. ниже 0,000, м ³	2545,40
Площадь застройки, м ²	1155,40

1.4. Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства

1.4.1. Вид объекта капитального строительства

Новое строительство

1.4.2. Функциональное назначение

Объект непроизводственного назначения (Жилые дома со встроенными помещениями)

1.4.3. Характерные особенности объекта капитального строительства

Не отмечены

1.5. Идентификационные сведения о лицах, выполнивших подготовку проектной документации.

Генпроектировщик

ОАО ТИЖГП «КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»

Юр.адрес: 350063, г. Краснодар, ул. Мира, 58, кор.Н, ком.10.

Почт.адрес: 350063, г. Краснодар, ул. Орджоникидзе, 41

Тел./факс: 861.262.53.55/861.262.48.37

Исполнительный директор – Погосян В.М.

ОАО ТИЖГП "Краснодаргражданпроект" включен в реестр членов саморегулируемой организации «Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» (Выписка из реестра №59 от 12.09.2017г.). Регистрационный № записи в государственном реестре СРО-П-034-12102009. Дата регистрации в реестре 19.11.2009г.

1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике

1.6.1. Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «Рафстрой»

Юр.адрес:354000, г. Сочи, ул. Конституции СССР, д. 18

Почт. адрес: 354000, г. Сочи, ул. Конституции СССР, д. 18.

Генеральный директор – М.И. Рыбакова

1.6.2. Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью «Рафстрой»

Юр.адрес:354000, г. Сочи, ул. Конституции СССР, д. 18

Почт. адрес: 354000, г. Сочи, ул. Конституции СССР, д. 18.

Генеральный директор – М.И. Рыбакова

1.6.3. Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью «Рафстрой»

Юр.адрес:354000, г. Сочи, ул. Конституции СССР, д. 18

Почт. адрес: 354000, г. Сочи, ул. Конституции СССР, д. 18.

Генеральный директор – М.И. Рыбакова

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

Не требуются

1.8. Реквизиты (номер, дата выдачи) заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы

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

1.9. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства

Средства застройщика.

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

- Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам инженерно-геологических изысканий № 77-2-1-1-0171-17 от 10.10.17 г., выданное ООО «Национальный Экспертный Центр», г. Москва.

2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий

Не требуются.

2.2. Основания для разработки проектной документации

2.2.1 Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации

1. Задание на проектирование приложение к договору № ПЗ-16039 от 26.02.2016 г.

2.2.2 Сведения о документации по планировке территорий, о наличии разрешений на отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Градостроительный план земельного участка № RU 233090000-000000000010925 от 01.11.2016 г.
2. Выписка из ЕГРП от 27.12.2016 г.
3. Кадастровая выписка о земельном участке от "07" мая 2014 г. № 2343/12/14-384274
4. Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 04-24/184С от 27 апреля 2006 г.
5. Дополнительное соглашение № 1 от 05.08.2010 г. к договору аренды земельного участка от 27.04.2006 г. № 04-24/184С
6. Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земли 13.12.2012 г.

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

1. Технические условия на присоединения к электрическим сетям ПАО «Кубаньэнерго» № 113-2/1 от 22.06.2018 г., от 22.06.2018 г., выданы ПАО «Кубаньэнерго».
2. Технические условия на отведение поверхностных и подземных вод № Ю/067-17, от 11 апреля 2017 г. выданы МУП города Сочи «Водосток».
3. Технические условия на предоставление комплекса услуг связи № 010/3729-17, от 23 марта 2017 г. выданы ПАО «Ростелеком».
4. Технические условия на водоснабжение, водоотведение № 08.1.2-08/280317/13, от 28 марта 2017 г. выданы ООО «Сочиводоканал».
5. Технические условия № Т-2/29 от 22.06.2018 г. на теплоснабжение МУП города Сочи «Сочитеплоэнерго».

2.2.4 Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования.

Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам инженерно-геологических изысканий № № 77-2-1-1-0171-17 от 10.10.17 г., выданное ООО «Национальный Экспертный Центр», г. Москва.

Постановление администрации города Сочи № 413 от 23.03.2018 г. об утверждении документации по планировке территории;

Письмо министерства природных ресурсов Краснодарского края № 202-05.1-18221/18 от 25.06.18 г.;

Решение министерства природных ресурсов Краснодарского края о предоставлении водного объекта в пользование № 2306.03.00.003-Р-РЛБВ-С-2018-04448/00 от 25 июня 2018 г.;

Решение министерства природных ресурсов Краснодарского края о предоставлении водного объекта в пользование № 2306.03.00.003-Р-РСБХ-С-2018-04449/00 от 25 июня 2018 г.;

Письмо ПАО «Ростелеком» № 0407/05/526818 от 19.06.2018 г.;

Письмо ПАО «Кубаньэнерго» от 31.07.2018 г. за № КЭ /005/2222 с приложением проекта изменений в индивидуальные технические условия;

Письмо ПАО «Кубаньэнерго» от 22.06.2018 г. за № СЭС/11 3/3/1978.

Письмо № 78-19-7726/18 от 20.07.18 г. Управление государственной охраны объектов культурного наследия Администрации Краснодарского края.

3. ОПИСАНИЕ РАССМОТРЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (МАТЕРИАЛОВ)

3.2. Описания технической части проектной документации.

3.2.1 Перечень рассмотренных разделов проектной документации.

ЖЗ-16039-ПЗ2	Раздел 1. Пояснительная записка Подраздел 1. Система электроснабжения
ЖЗ-16039-ИОС.ЭС2	Книга 3. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Тепловые сети
ЖЗ-16039-5-ИОС.ОВК	Книга 2. Жилой дом со встроенными помещениями литер «5». Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.
ЖЗ-16039-4-ИОС.ТМ	Книга 4. Жилой дом со встроенными помещениями литер «4». Индивидуальный тепловой пункт. Тепломеханические решения.
ЖЗ-16039-5-ИОС.АТМ	Книга 7. Жилой дом со встроенными помещениями литер «5». Индивидуальный тепловой пункт. Автоматизация тепломеханических решений
ЖЗ-16039-ИОС.ТС2;ИОС.ТС2. ДП	Книга 8. Тепловые сети. Тепломеханические решения. Попутный дренаж
ЖЗ-16039-ПОС2	Раздел 6. Проект организации строительства

3.2.2 Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов:

Пояснительная записка

Раздел по составу, форме и содержанию соответствует Постановлению Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" и содержит следующие данные:

- Реквизиты документов, на основании которых принято решение о разработке Проектной документации.

- Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.

- Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

- Сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии.

- Сведения о земельных участках, изымаемых во временное (на период строительства) и (или) постоянное пользование, обоснование размеров изымаемого земельного участка.

- Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства.

- Техничко-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства.

- Данные о проектной мощности объекта капитального строительства.

- Сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов конструктивных элементов зданий, строений и сооружений.

- Обоснование возможности осуществления строительства объекта капитального строительства по этапам строительства с выделением этих этапов.

- Сведения о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения.

- Заверение проектной организации о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства.

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

Система электроснабжения

Проектируемый объект «Жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально – бытовой инфраструктуры по ул. Искры в мкр. Кудепста участок №1 Адлерского района г. Сочи. Корректировка» 2 ЭТАП.

Корректировка проекта выполнена в связи с изменениями в ранее выданных технических условиях №ИА-07/0016-17 выданные ПАО «Кубаньэнерго» и на основании письма от ПАО «Кубаньэнерго» №КЭ/005/222 от 31.07.2018г. с приложением проекта изменений в индивидуальные технические условия.

Расчет нагрузок проектируемого жилого дома выполнен согласно СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа. СП31-110-2003».

Расчетная мощность объекта в рабочем режиме составляет:

Литер 4 – 465,0кВт;

Литер 5- 440,0 кВт (жилой дом);

Литер 5 -25,0 кВт (встроенные помещения);

Наружное освещение -1,95кВт.

Расчетная мощность объекта в аварийном режиме (при пожаре) составляет:

Литер 4 – 483,0кВт;

Литер 5- 458,0 кВт.

Потребляемая мощность нагрузок 2 этапа к шинам РУ-0,4кВ ТП «Литер 16» составляет 828,0кВт, с учетом нагрузок 1 этапа составляет 1728,0кВт.

Проектные решения, не касающиеся указанных изменений, остаются прежними, в соответствии с положительным заключением, № 23-2-1-2-0158-17 от 10.10.2017 г. выданным ООО «Эталон-Экспертиза».

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Тепловые сети

Корректировкой предусмотрено согласно техническим условиям №Т-2/29 от 22.06.2018г. на теплоснабжение МУП города Сочи «Сочитеплоэнерго» схема присоединения калориферов системы вентиляции здания принята независимой, через теплообменник. В связи с этим параметры теплоносителя в системе теплоснабжения приточных установок изменились с 95-70°С на 80-60°С. Согласно техническим условиям №Т-2/29 от 22.06.2018г. на теплоснабжение МУП города Сочи «Сочитеплоэнерго» предусмотрен попутный дренаж при прокладке наружных тепловых сетей в непроходных каналах.

Проектные решения, не касающиеся указанных изменений, остаются прежними, в соответствии с положительным заключением, № 23-2-1-2-0158-17 от 10.10.2017 г., выданным ООО «Эталон-Экспертиза».

Проект организации строительства

Согласно заданию на проектирование проект организации строительства выполнен не в полном объеме: отсутствует обоснование потребности строительства в кадрах, основных строительных машинах, механизмах, транспортных средствах, в топливе и горюче-смазочных материалах, а так же в электрической энергии, паре, воде, временных зданиях и сооружениях, отсутствует обоснование размеров и оснащения площадок для складирования материалов, конструкций.

Проектом организации строительства дана характеристика района, условий и сложности строительства.

В разделе рассмотрены методы производства работ по строительству зданий и сооружений жилого комплекса; даны указания о методах осуществления контроля за качеством строительных и отделочных работ, разработаны мероприятия по охране труда, по сохранению окружающей природной среды в период строительства; дано описание производства работ, выполнен расчет продолжительности строительства; разработаны стройгенпланы по этапам строительства. Приведены мероприятия по сокращению опасных зон при работе строительной техники.

Выделены четыре этапа строительства:

Этап 1:

многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения (литеры 6 и 7); инженерные сооружения - ВНС (литер 8), КНС ХОЗ.-бытовых стоков (литер 9), КНС ливневых стоков (литер 10), очистные сооружения дождевых стоков (литер 11), АДЭС (литер 13), 2БКТП (литер 16), а также сооружения инженерной защиты - подпорные стены ПСт1 и ПСт2 (литеры 14 и 23).

Этап 2:

многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (литер 4), многоквартирный жилой дом (литер 5).

Этап 3:

многоквартирный жилой дом (литер 2), многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (литер 3), фитнесклуб (литер 2а) , 2БКТП (литер 15), сооружения инженерной защиты - подпорные стены ПСт3 (литер 18).

Этап 4:

комплекс апартаментов (литер 1), три башенных паркинга типа "TOWER" на 144 м/м каждый (литеры 19-21).

На территорию проектируемого архитектурного комплекса с элементами инфраструктуры предусмотрен въезд в юго-восточной стороне участка согласно проектной документации, выполненной муниципальным унитарным предприятием г. Сочи «Муниципальный институт генплана».

Подъезд пожарных машин на строительную площадку предусматривается со стороны ул. Искра по временной подъездной дороге, разрабатываемой по отдельному проекту и используемой на период строительства, и далее на территории строительной площадки по условно обозначенной полосе существующего дорожного покрытия, проектируемым и временным дорогам шириной не менее 3,50 метра и радиусами закруглений не менее 12,0 метров.

Доставку строительных материалов и изделий предполагается осуществлять автотранспортом, бетонной смеси - автобетоносмесителями.

Комплекс работ по вертикальной планировке производится с использованием экскаваторов, бульдозеров, автосамосвалов, грунтовых катков и фронтальных погрузчиков. Укладка сборных дорожных плит покрытия временной дороги на территории строительной площадки выполняется при помощи автомобильного крана грузоподъемностью 25 тн.

Предусмотрено ограждение территории строительной площадки высотой не менее 2,0 м. Перед воротами на въезде на строительную площадку, устанавливается шлагбаум. Во временном здании КПП выполняются работы по устройству комплекса системы безопасности. Вблизи у ворот устанавливается пункт мойки колес грузового автотранспорта с системой оборотного водоснабжения.

Строительно-монтажные работы по подземной части блок-секций каждого здания жилого дома предусмотрены одновременно с помощью комплектов строительных машин и механизмов согласно виду и объему выполняемых работ, используя передвижные мобильные краны с телескопической стрелой грузоподъемностью 16-25 тонн.

Возведение надземной части выполняется с помощью приставного башенного крана типа Linden Comansa грузоподъемностью 6 тн, модернизированного по вылету и высоте подъема крюка крана.

Для обеспечения безопасного производства работ краном в условиях сокращения размеров опасных зон устанавливается одновременно с возведением здания защитный экран из инвентарных металлических элементов трубчатых лесов с защитной синтетической сеткой по его периметру или защитно-улавливающие сетки (ЗУС).

Выполнение строительно-монтажных работ за границей контура, в необслуживаемой зоне башенным краном, осуществляется с перемещением материалов и конструкций, за исключением бетонной смеси, вручную.

Продолжительность строительства проектируемой комплексной застройки с учетом принятой технологической последовательности выполнения работ по последовательному возведению многоэтажных жилых домов и полного совмещения работ по строительству инженерных сооружений и прокладке внутриплощадочных наружных инженерных сетей, элементов благоустройства, озеленению и МАФ составит:

- 1 этап: 39,50 месяцев, в том числе подготовительный период 4,0 месяца;
- 2 этап: 33,5 мес., в том числе подготовительный период 2,0 месяца;
- 3 этап: 37,5 мес. в том числе подготовительный период 3,0 месяца;
- 4 этап: 35,0 мес., в том числе подготовительный период 1,0 месяц.

4. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАССМОТРЕНИЯ

4.1 Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий

Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам инженерно-геологических изысканий № 77-2-1-1-0171-17 от 10.10.17 г., выданное ООО «Национальный Экспертный Центр», г. Москва.

4.2 Выводы в отношении технической части проектной документации.

Раздел 1 «Пояснительная записка»

Вывод: Раздел 1 «Пояснительная записка» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»

Вывод: Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

Подраздел 1 «Система электроснабжения»

Вывод: Подраздел 1 «Система электроснабжения» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»

Вывод: Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

Раздел 6 «Проект организации строительства»

Вывод: Раздел 6 «Проект организации строительства» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

4.3 Общие выводы.

Проектная документация по объекту: «Жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры по ул. Искры в МКР Кудепста, участок №1, Адлерского района, г. Сочи. Корректировка Этап 2» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

ЭКСПЕРТЫ

<u>Главный Эксперт</u> Квалификационный аттестат МС-Э-18-3-5491 МС-Э-22-2-5612 МС-Э-23-2-5662	2.1.2. Объемно планировочные и архитектурные решения 3.1. Организация экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий 2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков	К.П. Гайдук	_____ (подпись)
<u>Эксперт</u> Квалификационный аттестат № МС-Э-10-2-5272	2.3.1. Электроснабжение и электропотребление	Д.Н. Перминова	_____ (подпись)
<u>Эксперт</u> Квалификационный аттестат МС-Э-10-2-5254	2.2.2. Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование	Д.Г. Буртасенков	_____ (подпись)
<u>Эксперт</u> Квалификационный аттестат МС-Э-17-2-8482	2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства	И.Г. Аносова	_____ (подпись)