

## Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

23-2-1-2-001815-2022

Дата присвоения номера: 18.01.2022 14:47:32

Дата утверждения заключения экспертизы 18.01.2022



[Скачать заключение экспертизы](#)

---

### ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ"

"УТВЕРЖДАЮ"  
Генеральный директор  
Шагунов Илья Сергеевич

### Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

**Наименование объекта экспертизы:**

Апарт-отель с выставочным залом по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодаре. Корректировка

**Вид работ:**

Строительство

**Объект экспертизы:**

проектная документация

**Предмет экспертизы:**

оценка соответствия проектной документации установленным требованиям

---

## I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

### 1.1. Сведения об организации по проведению повторной экспертизы

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ"  
**ОГРН:** 1212300020283  
**ИНН:** 2312300236  
**КПП:** 231201001  
**Место нахождения и адрес:** Краснодарский край, Г. Краснодар, УЛ. УРАЛЬСКАЯ, Д. 79/1, ПОМЕЩ. 8

### 1.2. Сведения о заявителе

**Индивидуальный предприниматель:** ПОБЕДЕННЫЙ АНДРЕЙ ВИТАЛЬЕВИЧ  
**ОГРНИП:** 313231205100030  
**Адрес:** 350059, Россия, Краснодарский край, г Краснодар, ул им. Бородина, 18, 36

### 1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Договор на проведение негосударственной экспертизы от 23.12.2021 № 216-ТЭПД/2021, между ИП Победенный Андрей Витальевич и ООО «ТопЭкспертПроект»

### 1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Проведение государственной экологической экспертизы в отношении представленной проектной документации законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

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

1. Проектная документация (18 документ(ов) - 18 файл(ов))

### 1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения повторной экспертизы

1. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Апарт-отель с выставочным залом по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодаре" от 24.11.2015 № 4-1-1-0084-15  
2. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Апарт-отель с выставочным залом по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодаре (корректировка)" от 04.03.2016 № 77-2-1-2-0028-16

## II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения повторной 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 капитального строительства:** Апарт-отель с выставочным залом по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодаре. Корректировка

**Почтовый (строительный) адрес (местоположение) объекта капитального строительства:**  
Россия, Краснодарский край, г Краснодар, ул Уральская, 75/6.

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

Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденного приказом Минстроя России от 10.07.2020 №374/пр: 19.1.1

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

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Этажность	этаж	16

Количество этажей	этаж	17
Общая площадь	м2	41009,7
Общая площадь, в том числе - площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания	м2	1065,8
Общая площадь, в том числе - площадь встроенной автостоянки	м2	2958,8
Общая площадь, в том числе - площадь ramпы	м2	113,1
Общая площадь, в том числе - площадь выставочного центра	м2	5647,8
Общая площадь, в том числе - площадь гостиницы	м2	6383,5
Общая площадь, в том числе - площадь апартаментов	м2	24953,8
Полезная площадь	м2	30861,1
Полезная площадь, в том числе: - полезная площадь встроенной автостоянки	м2	2831,3
Полезная площадь, в том числе: - полезная площадь выставочного центра	м2	4994,4
Полезная площадь, в том числе: - полезная площадь гостиницы	м2	4176,5
Полезная площадь, в том числе: - полезная площадь апартаментов	м2	18858,9
Расчетная площадь	м2	26284,5
Расчетная площадь, в том числе: - расчетная площадь встроенной автостоянки	м2	2773,6
Расчетная площадь, в том числе: - расчетная площадь выставочного центра	м2	3987,9
Расчетная площадь, в том числе: - расчетная площадь гостиницы	м2	3537,2
Расчетная площадь, в том числе: - расчетная площадь апартаментов	м2	15985,8
Площадь номерного фонда 4, 5 этажей гостиницы	м2	2910,6
Площадь номерного фонда 6-15 этажей апартаментов	м2	14733,4
Площадь номеров 4, 5 этажей гостиницы включая лоджии, балконы и террасы	м2	2935,4
Площадь номеров 6-15 этажей апартаментов включая лоджии, балконы и террасы	м2	15146,2
Количество номеров гостиницы 4, 5 этажей	шт.	108
Количество номеров гостиницы 4, 5 этажей, в том числе: - номера студии	шт.	100
Количество номеров гостиницы 4, 5 этажей, в том числе: - номера апартаменты 2 комнатные	шт.	8
Количество номеров апартаментов 6-15 этажей	шт.	372
Количество номеров апартаментов 6-15 этажей, в том числе: - номера студии	шт.	170
Количество номеров апартаментов 6-15 этажей, в том числе: - номера апартаменты 2 комнатные	шт.	186
Количество номеров апартаментов 6-15 этажей, в том числе: - номера апартаменты 3 комнатные	шт.	16
Строительный объем	м3	142201,1
Строительный объем, в том числе: ниже отм. 0,000	м3	12748,6
Количество машино-мест	мест	66
Площадь застройки	м2	3468,5
Площадь участка	м2	6221,0
Площадь застройки	м2	3468,5
Площадь твердых покрытий	м2	2752,5

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

Проектная документация не предусматривает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт сложного объекта.

## 2.3. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства

Финансирование работ по строительству (реконструкции, капитальному ремонту, сносу) объекта капитального строительства (работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации) предполагается осуществлять без привлечения средств, указанных в части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## 2.4. Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства

Климатический район, подрайон: ШБ

Геологические условия: П

Ветровой район: III  
Снеговой район: II  
Сейсмическая активность (баллов): 7  
Сейсмические воздействия

## **2.5. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших изменения в проектную документацию**

**Индивидуальный предприниматель:** ПОБЕДЕННЫЙ АНДРЕЙ ВИТАЛЬЕВИЧ  
**ОГРНИП:** 313231205100030  
**Адрес:** 350059, Россия, Краснодарский край, г Краснодар, ул им. Бородина, 18, 36

## **2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации экономически эффективной проектной документации повторного использования**

Использование проектной документации повторного использования при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на корректировку проектной документации от 07.12.2021 № б/н, Составлено ИП Победенный А.В. и ООО "АВА-Девелопмент"

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

1. Градостроительный план земельного участка от 12.02.2015 № RU23306000-00000000004556, А.И. Оганов  
2. Приказ о внесении изменений в градостроительный план земельного участка от 12.02.2015 № RU23306000-00000000004556 от 19.06.2017 № 1858-гп, Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар

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

1. Технические условия на теплоснабжение объекта от 27.07.2015 № 63, ООО "Автономная теплоэнергетическая компания"  
2. Условия подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения от 11.09.2017 № 258-П-17, ООО "Краснодар Водоканал"  
3. Условия подключения объекта капитального строительства к сетям водоотведения от 11.09.2017 № 259-П-17, ООО "Краснодар Водоканал"  
4. Условия подключения к ливневой канализации от 24.09.2020 № 10465/39, Департамент транспорта и дорожного хозяйства администрации муниципального образования город Краснодар  
5. Технические условия на предоставление комплекса услуг связи от 23.09.2020 № 07/0920-2530, ПАО "Ростелеком"  
6. Технические условия для присоединения к электрическим сетям от 16.11.2016 № ИА-03/0095-16, ПАО "Кубаньэнерго"  
7. Изменения в технические условия от 05.03.2019 № ИА-03/0095-16/2, ПАО "Кубаньэнерго"  
8. Изменения в технические условия от 03.07.2020 № ИА-03/0095-16/3, ПАО "Кубаньэнерго"  
9. Технические условия от 14.01.2022 № 91-2022, ООО "ОТИС Лифт"

## **2.10. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом**

23:43:0403001:337

## **2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию**

**Застройщик:**

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ 214 КРАСНОДАР"  
**ОГРН:** 1212300005972

ИНН: 2312298259

КПП: 231201001

Место нахождения и адрес: Краснодарский край, Г. Краснодар, УЛ. УРАЛЬСКАЯ, Д. 75/1, ПОМЕЩ. 5

**III. Описание рассмотренной документации (материалов)****3.1. Описание технической части проектной документации****3.1.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)**

№ п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
<b>Пояснительная записка</b>				
1	_01-15_Раздел 1_ПЗ.pdf	pdf	28dbb9f3	01-15-ПЗ
	_01-15_Раздел 1_ПЗ.pdf.sig	sig	6a4dc493	Раздел 1 Пояснительная записка
<b>Схема планировочной организации земельного участка</b>				
1	_01-15_Раздел 2_ПЗУ.pdf	pdf	51b07c16	01-15-ПЗУ
	_01-15_Раздел 2_ПЗУ.pdf.sig	sig	82141251	Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка
<b>Архитектурные решения</b>				
1	_01-15_Раздел 3_АР.pdf	pdf	209773cd	01-15-АР
	_01-15_Раздел 3_АР.pdf.sig	sig	00183925	Раздел 3 Архитектурные и объемно-планировочные решения
<b>Конструктивные и объемно-планировочные решения</b>				
1	_01-15_Раздел 4_КР.pdf	pdf	a82dca8e	01-15-КР
	_01-15_Раздел 4_КР.pdf.sig	sig	4b2a7c54	Раздел 4 Конструктивные решения
<b>Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений</b>				
<b>Система электроснабжения</b>				
1	_01-15_Раздел 5_ЭМ.pdf	pdf	8aadfab1	01-15-ЭМ
	_01-15_Раздел 5_ЭМ.pdf.sig	sig	0dc74233	Подраздел 1 Внутреннее электрооборудование и электроосвещение
2	_01-15_Раздел 5_ТП.pdf	pdf	b422802d	01-15-ТП
	_01-15_Раздел 5_ТП.pdf.sig	sig	35b49102	Подраздел 1 Внутриплощадочные сети. Трансформаторная подстанция
<b>Система водоснабжения</b>				
1	_01-15_Раздел 5_ВК.pdf	pdf	93f8c79b	01-15-ВК
	_01-15_Раздел 5_ВК.pdf.sig	sig	032f5074	Подраздел 2,3 Внутренний водопровод и канализация
2	_01-15_Раздел 5_НБК.pdf	pdf	e8f4c649	01-15-НБК
	_01-15_Раздел 5_НБК.pdf.sig	sig	a398a4f9	Подраздел 2,3 Внутриплощадочные сети и канализация
3	_01-15_Раздел 5_АУПТиВПВ.pdf	pdf	0332b878	01-15-АУПТиВПВ
	_01-15_Раздел 5_АУПТиВПВ.pdf.sig	sig	614d547e	Подраздел 2,3 Автоматическая установка пожаротушения. Внутренний противопожарный водопровод
<b>Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети</b>				
1	_01-15_Раздел 5_ОВ_изм2.pdf	pdf	cfce05b0	01-15-ОВ
	_01-15_Раздел 5_ОВ_изм2.pdf.sig	sig	87dc1794	Подраздел 4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха
2	_01-15_Раздел 5_ТМ.pdf	pdf	e1c766b2	01-15-ТМ
	_01-15_Раздел 5_ТМ.pdf.sig	sig	7c92c2d8	Подраздел 4 Теплотехническая часть
3	_01-15_Раздел 5_ТС.pdf	pdf	15d74c57	01-15-ТС
	_01-15_Раздел 5_ТС.pdf.sig	sig	f4c2e562	Подраздел 4 Тепловая сеть
<b>Сети связи</b>				
1	_01-15_Раздел 5_СС.pdf	pdf	1227e80c	01-15-СС
	_01-15_Раздел 5_СС.pdf.sig	sig	6a553ad6	Подраздел 5 Сети связи
<b>Технологические решения</b>				
1	_01-15_Раздел 5_ТХ.pdf	pdf	5f13a83f	01-15-ТХ
	_01-15_Раздел 5_ТХ.pdf.sig	sig	48eed293	Подраздел 6 Технологические решения
<b>Проект организации строительства</b>				
1	_01-15_Раздел 6_ПОС.pdf	pdf	75fd10f2	01-15-ПОС
	_01-15_Раздел 6_ПОС.pdf.sig	sig	7b4f1ac1	Раздел 6 Проект организации строительства

<b>Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</b>				
1	_01-15_Раздел 9_ПБ.pdf	pdf	fb5918bd	01-15-ПБ Раздел 9 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
	_01-15_Раздел 9_ПБ.pdf.sig	sig	6c3db707	
<b>Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов</b>				
1	_01-15_Раздел 10_ОДИ.pdf	pdf	59765618	01-15-ОДИ Раздел 10 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
	_01-15_Раздел 10_ОДИ.pdf.sig	sig	950adf4f	
<b>Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов</b>				
1	_01-15_Раздел 10.1_ЭФ.pdf	pdf	10d24813	01-15-ЭФ Раздел 10(1) Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов
	_01-15_Раздел 10.1_ЭФ.pdf.sig	sig	2cbb51be	

### **3.1.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации, и(или) описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы**

#### **3.1.2.1. В части объемно-планировочных, архитектурных и конструктивных решений, планировочной организации земельного участка, организации строительства**

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка» шифр № 01-15-ПЗУ

Участок для строительства Апарта-отеля расположен в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, по ул. Уральской, 75/6. Кадастровый номер участка 23:43:0403001:337. По карте градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар участок находится в зоне ОД.2 «Общественно-деловые зоны местного значения».

С запада и с севера расположены участки строительства многоэтажных жилых домов, с юга - ул. Уральская, с востока - многофункциональный бизнес-центр.

Площадь участка – 6221 м<sup>2</sup>.

В настоящее время участок свободен от застройки, а также инженерных коммуникаций.

Рельеф участка однородный, поверхность ровная, без видимых уклонов, с небольшим уклоном с северо-запада на юго-восток, в сторону ул. Уральской. Перепад отметок по всей территории от 29,80 до 29,00 м. Зеленых насаждений на участке нет.

Планировочная организация земельного участка выполнена с учетом существующих зданий и сооружений и максимальным использованием территории, разработана в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

На участке запроектировано здание Апарта-отеля с выставочным залом и встроенной подземной автостоянкой, наземные открытые автостоянки на 13 м/мест. Здание запроектировано в соответствии с градостроительным планом земельного участка в границах места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Въезд на территорию Апарта-отеля запроектирован с южной стороны участка с ул. Уральской.

Подъезд пожарных автомобилей к зданию обеспечен с продольных сторон:

- с южной стороны по проектируемому вдоль ул. Уральской (шириной ~ 6 м) тротуару с возможностью проезда пожарной техники, расположенному на расстоянии 8 м от проектируемого здания;

- с северной стороны по проектируемому пожарному проезду, шириной 6 м (с учетом прилегающего тротуара), на расстоянии 8 м от здания.

Проезды приняты шириной 6,0 м. Расположение проездов на генплане учитывает необходимость подъезда к входам в здание и противопожарные нормы.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке. Площадка под проектирование расположена в зоне ОД.2 и не граничит с участками промышленных объектов, от которых устанавливается санитарно-защитная зона. На территории проектируемого земельного участка зон с особыми условиями использования территорий (планировочных ограничений) нет.

Площадь земельного участка согласно ГПЗУ № RU23306000-0000000004556, предоставленного департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 09.02.2016., составляет 0,6221 га. Кадастровый номер участка - 23:43:0403001:337. Участок проектирования Апарта-отеля относится к зоне ОД.2 (общественно-деловые зоны местного значения). Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок). Объектов капитального

строительства на участке не имеется. Решения по планировочной организации земельного участка разработаны с учетом:

- рациональной компоновки в условиях сложившейся застройки;
- требований санитарно-технических, противопожарных и других норм;
- обеспечения архитектурно-строительных условий и условий осуществления строительства.

Технико-экономические показатели

Площадь отведенного участка по градостроительному плану земельного участка N RU23306000-0000000004556 от 09.02.2016 - 0,6221 га

Кадастровый номер земельного участка 23:43:0403001:337

- Площадь участка - 6221,0 м<sup>2</sup>
- Площадь застройки - 3468,5 м<sup>2</sup>
- Площадь твердых покрытий - 2752,5 м<sup>2</sup>

Рельеф участка и прилегающей территории спокойный с небольшим уклоном с северо-запада на юго-восток, в сторону ул. Уральской. Перепад отметок по всей территории от 29,80 до 29,00м.

Вертикальная планировка выполнена в проекте методом проектных (красных) горизонталей. Сечение горизонталей через 0,1 м. Принятые проектные уклоны обеспечивают нормальное отведение поверхностных вод в проектируемые дождеприемники ливневой канализации.

Угловые отметки и отметки 0,000 здания Апарта-отеля приняты в соответствии с проектными отметками территории, а также в соответствии с архитектурными и конструктивными решениями. За отметку 0,000 здания принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 29,500 м по топографической съемке.

Свободная от застройки территория благоустраивается и озеленяется посадками кустарников, посевами многолетних трав, и цветников сезонного типа.

Покрытие проездов - асфальтобетонное по гравийно-щебеночному основанию, покрытие тротуаров, проходов — бетонная тротуарная плитка. Покрытия проездов, тротуаров см. графическую часть комплекта ПЗУ.

Запроектировано освещение территории в вечернее время.

Контейнеры для сбора ТБО расположены с северной стороны участка на прилегающей территории многоэтажных жилых домов.

Подъезд к зданию Апарта-отеля осуществляется по ул. Уральская. На территории предусматривается автомобильный проезд, имеющий ширину 6 м.

Конструкция дорожной одежды проездов:

- Мелкозернистый асфальтобетон по ГОСТ 9128-97 - h=0,04 м;
- Крупнозернистый асфальтобетон по ГОСТ 9128-97 - h=0,05 м;
- Оптимальная песчано-гравийная смесь, укрепленная 30 % щебня - h=0,20 м;
- Щебень М600 - h=0,25 м

Конструкция тротуаров, площадок, проходов:

- Тротуарные бетонные плиты по ГОСТ 17608 - h=0,06 м;
- Песок или цементный раствор - h=0,06 м;
- Песчано-гравийная смесь по ГОСТ 23558-79 - h=0,20 м;

Проектом предусмотрена подземная автостоянка на 66 м/мест, наземная открытые автостоянки на 13 м/мест. Всего 79 м/мест.

Раздел 3 «Архитектурные решения» шифр №01-15-АР

Проектная документация на здание «Апарта-отеля с выставочным залом» по ул. Уральской, 75/6 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара разработана на основании задания Заказчика, проведенного обследования, намеченного к освоению земельного участка и окружающей застройки, требований нормативно-технической документации. За относительную отметку ±0.000 принят уровень чистого пола первого этажа здания, что соответствует абсолютной отметке +29,450м.

По характеристикам здание относится:

- Здание II (нормального) уровня ответственности;
- Класс конструктивной пожарной опасности С0;
- Степень огнестойкости II.
- По функциональной пожарной опасности здание относится к классу: апарта-отель - Ф1.2; гостиница - Ф1.2; автостоянка - Ф 5.2; выставочный центр - Ф2.2.

Объемно - планировочное решение здания принято по индивидуальному проекту, исходя из градостроительных условий площадки и требований для зданий в сейсмических районах. Проектируемое здание представляет собой шестнадцатизэтажный объем, имеющий в плане прямоугольную форму в пределах 3-го этажа, и п-образную форму с 4 по 16 этажи, размерами в крайних осях 83,9 x 37,6м, с монолитным каркасом, перекрытиями и диафрагмами жесткости.

В составе Апарта-отеля с выставочным залом запроектированы:

- автостоянка легковых автомобилей в подвале;
- помещения апарт-отеля на 1, 6-15 этажах;
- помещения гостиницы на 1 - 5 этажах;
- помещения выставочного центра на 1 -2 этажах;
- технический чердак на 16 этаже.

В подвальном этаже здания запроектированы: - автостоянка на 66 м/мест, технические помещения, лифтовые холлы апарт-отеля и гостиницы, лифтовые холлы служебных лифтов.

На первом этаже размещены помещения выставочного центра и апарт-отеля, разделенные противопожарной стеной 1-го типа.

В состав выставочного центра на 1-м этаже входят: вестибюль с рецепцией, выставочные залы, гардероб, санузлы для посетителей и т. д.

Состав помещений апарт-отеля на 1-м этаже включает в себя: вестибюль с зоной отдыха и рецепцией, санузлы, в том числе с доступом для МГН, кладовая уборочного инвентаря, помещение охраны, лифтовые холлы служебных лифтов, помещения трансформаторной подстанции.

На втором этаже запроектированы: - помещения выставочных залов, кабинеты сотрудников, гардеробные, санузлы.

На 3 этаже здания расположены: прачечная, комната приема пищи сотрудников гостиницы, серверная, раздевалки сотрудников гостиницы, венткамеры, электрощитовые, холл, эксплуатируемая кровля;

На 4-5 этажах запроектированы гостиничные номера (апартаменты гостиничного типа), номера 4, 5 этажей - обособлены, имеют отдельный вход и 2 лифта в осях 8-10; В-Г;

На 6-15 этажах запроектированы апартаменты гостиничного типа.

На последнем 16 этаже расположен технический чердак для прокладки инженерных коммуникаций.

Главный вход в здание выставочного центра, гостиницу на 4, 5 этаже и въезд в автостоянку запроектированы с южной стороны здания по ул. Уральской. Главный вход в апарт-отель запроектирован с северной стороны здания. Крыльца входов оборудованы пандусами шириной 1,0м с уклоном 5% для обеспечения доступа в здание инвалидов, пользующихся креслами-колясками.

В здании апарт-отеля запроектировано девять лифтов грузоподъемностью 1000кг. Один из лифтов используется при пожаре для перевозки пожарных подразделений. 4 лифта расположенные в осях 1-3;Е-Ж и 15-16;Е-Ж предназначены для служебного использования. Остановки грузопассажирских лифтов апарт-отеля предусмотрены с подвала по пятнадцатый этаж. 2 лифта гостиницы имеют остановки с подвала по 5-ый этаж. Остановки лифта для пожарных подразделений - с подвала по шестнадцатый (технический) этаж. Лестнично-лифтовые узлы расположены в центральной части здания и по краям здания.

Для сообщения между 1 и 2 этажами выставочного центра и эвакуации при пожаре предусмотрено четыре лестничные клетки типа Л1. Дополнительно предусмотрена парадная лестница.

Здание апарт-отеля с выставочным центром и подземной автостоянкой вписано в границы отведённого участка. Участок расположен в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, по ул. Уральской, 75/6. По карте градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар участок находится в зоне ОД.2 «Общественно-деловые зоны местного значения».

С запада и с севера расположены участки строительства многоэтажных жилых домов, с юга -ул. Уральская, с востока - многофункциональный бизнес-центр.

Энергоэффективные технологии дают возможность создания современных фасадов. Пластика наружных стен выполнена в определенном ритме за счет объемов остекленных балконов, сочетания витражного остекления и вентилируемого фасада из композитных панелей.

Крыльца, ступени, пандусы облицованы керамической неглазурованной плиткой с рифленой нескользящей поверхностью.

Наружные ограждающие конструкции комбинированные, разных типов:

#### 1. Конструкция наружных стен С 1:

- Облицовка алюминиевыми композитными панелями по системе вентфасада;
- Ветрозащитная пленка;
- Утеплитель - минераловатные плиты "Rockwool" Venti Batts J=90 кг/м<sup>3</sup> или эквивалент - 60мм;
- Пенобетонные блоки ГОСТ 21520-89 J=500 кг/м<sup>3</sup> - 200мм;

#### 2. Конструкция наружных стен С 1.1:

- Облицовка алюминиевыми композитными панелями по системе вентфасада;
- Ветрозащитная пленка
- Утеплитель - минераловатные плиты "Rockwool" Venti Batts J=90 кг/м<sup>3</sup> или эквивалент -100мм;
- ж.б монолитные стены, колонны;

#### 3. Конструкция наружных стен С 2:

- Тонкослойная штукатурка;
- Утеплитель - минераловатные плиты J=90 кг/м<sup>3</sup> - 60...150мм;

- Пенобетонные блоки ГОСТ 21520-89 J=500 кг/м<sup>3</sup> - 200мм;

#### 4. Конструкция наружных стен С 2.1:

- Тонкослойная штукатурка;
- Утеплитель - минераловатные плиты J=90 кг/м<sup>3</sup> - 100...150мм;
- ж.б монолитные стены.

Внутренняя отделка в подземной автостоянке:

- стены и потолки - в помещении автостоянки, тамбур-шлюзах, лестничных клетках - окраска водоэмульсионная;
- в технических помещениях клеевая окраска с выполнением панели масляной краской высотой 1600мм;

полы: - в помещении автостоянки - пластифицированный бетон класса В30 с последующим механическим железнением;

- в технических помещениях, лестничных клетках - бетонные, керамическая плитка. Внутренняя отделка в выставочном центре:

- без отделки. Выполняется собственником по дизайн-проекту.

В технических помещениях:

- стены и перегородки - покраска водоэмульсионная, масляная панель;
- потолки - штукатурка по сетке;
- полы - бетонные, керамическая плитка.

В санузлах, кладовых уборочного инвентаря:

- стены и перегородки - покраска водоэмульсионная, паропроницаемая, панель - облицовка керамическими глазурованными плитками;

- потолки - покраска водоэмульсионная, паропроницаемая;
- полы - керамическая плитка.

Внутренняя отделка в апартаменте:

В вестибюле, лестничных клетках, лифтовых холлах предусмотрена улучшенная отделка (стены и потолки не ниже КМ1, полы не ниже КМ2)

- стены и перегородки - отделка выполняется по отдельному дизайн-проекту (Г1, В1, Д1 Т1);
- подвесной потолок Armstrong или аналог (Г1, В1, Д1 Т1);
- покрытия полов - плитки из керамогранита.

В общих коридорах, холлах, фойе предусмотрена улучшенная отделка (стены и потолки не ниже КМ2, полы не ниже КМ3):

- стены и перегородки - отделка выполняется по отдельному дизайн-проекту (Г1, В1, Д1 Т1);
- подвесной потолок Armstrong или аналог (Г1, В1, Д1 Т1);
- покрытия полов - плитки из керамогранита.

Номера 4, 5 этажей:

- спальни, прихожие гостиничных номеров, санузлы - без отделки. Выполняется собственниками по дизайн-проекту.

Спальные комнаты номеров 6-15 этажей:

- стены - декоративная штукатурка, керамогранитная плитка, деревянные панели, фартук в кухонной зоне из керамогранитной плитки;

- потолки - ГКЛ;
- полы - керамическая плитка, кварцвинил.

Прихожие гостиничных номеров 6-15 этажей:

- стены - декоративная штукатурка;
- потолки - шпонируемые деревянные панели;
- полы - керамическая плитка.

Санузлы гостиничных номеров 6-15 этажей:

- стены - керамическая плитка;
- потолки - ГКЛ;
- полы - плитка.

По главному и боковым фасадам апартаментов применяется остекление из алюминиевого профиля со стеклопакетом, на заднем фасаде здания - оконные блоки из ПВХ-профиля.

Величина искусственной освещенности помещений обеспечена путем установки эл. светильников встроенного типа в подвесной потолок в пределах 300 люкс.

Все жилые комнаты в гостиничных номерах, рабочие помещения, имеют наружные оконные проемы нормативной площади остекления (отношение площади световых проемов к площади пола не менее 1:8).

Для снижения вибрации предусмотрена установка оборудования в технических помещениях на резиновых прокладках.

#### Раздел 4. «Конструктивные решения» шифр № 01-15-КР

На площадке строительства предусмотрено размещение четырех блоков здания.

Блок-секции 1,2,3 имеют один подземный 15 надземных и технический этаж и выполнены в рамно-связевом ригельном каркасе в монолитном железобетоне. Пространственная жесткость и устойчивость блоков здания обеспечивается совместной работой монолитных диафрагм и колонн, объединенных дисками перекрытий, и монолитной фундаментной плитой в единую пространственную систему.

Высота подвала - 4 м, высота 1 этажа - 5,4 м, 2 этажа - 4,5 м, 3 этажа - 2,7 м, 4-15 по 3 м, технический этаж высотой 2,4 м.

Фундаменты блоков - монолитные железобетонные плиты толщиной 900 мм из бетона В25, W6. Под плитой выполнена бетонная подготовка толщиной 100 мм из бетона кл. В7.5.

Под фундаментной плитой выполнена замена просадочного грунта ИГЭ3 грунтом ИГЭ2 с послойным его уплотнением слоями по 300 мм с доведением до плотности скелета  $\rho_{ск}=1.65$  т/м<sup>3</sup>. Уплотненный грунт опирается на слой ИГЭ 4.

Стены - монолитные железобетонные. В подвале толщиной 250 мм, 200 мм из бетона В25 W4, стены, соприкасающиеся с грунтом из бетона В25 W6; стены первого этажа и последующих 200 мм из бетона кл. В25 W4.

Колонны монолитные железобетонные на - 1..3 этажах сечением 700х700 мм, с 4 по 6 этажа сечением 600х600 мм с 7 этажа и выше сечением 500х500 мм из бетона В25, W4.

Перекрытия - монолитные железобетонные, бетон кл. В25 W4 над подвалом толщиной 200 мм, над первым этажом и последующие толщиной 180 мм по ригелям с полной высотой 600 мм. Ригели предусмотрены вдоль длинных сторон блоков и по периметру. Лестничные марши и площадки - монолитные с толщиной плитной части 160 мм.

Блок-секция 4 имеет один подземный и два надземных этажа и выполнена в рамном ригельном каркасе в монолитном железобетоне. Пространственная жесткость и устойчивость блока здания обеспечивается совместной работой монолитных колонн, объединенных дисками перекрытий, и монолитной фундаментной плитой в единую пространственную систему. Высота подвала 4 м, высота 1 этажа - 5,4 м, 2 этажа 4,5 м.

Высоты блоков приняты в соответствии с таблицей 8 СНиП II-7-81\*.

Фундамент блока - монолитная железобетонная плиты толщиной 400 мм с утолщениями под колонны до 800 мм из бетона В25, W6. Под плитой выполнена бетонная подготовка толщиной 100 мм из бетона кл. В7.5.

Под фундаментной плитой выполнена замена просадочного грунта ИГЭ3 грунтом ИГЭ2 с послойным его уплотнением слоями по 300 мм с доведением до плотности скелета  $\rho_{ск}=1.65$  т/м<sup>3</sup>. Уплотненный грунт опирается на слой ИГЭ 4.

Стены в подвале толщиной 250 мм, 200 мм из бетона В25 W6; колонны сечением 400х400 мм.

Перекрытия - монолитные железобетонные, бетон кл. В25 W4 над подвалом толщиной 200 мм, над первым этажом и последующие толщиной 180 мм. по ригелям с полной высотой 600 мм в двух направлениях. Лестничные марши и площадки - монолитные с толщиной плитной части 160 мм.

Стены, соприкасающиеся с грунтом выполнены толщиной 250 мм из бетона В25, W6.

Вертикальная гидроизоляция наружных поверхностей стен подвала, соприкасающихся с грунтом, выполняется обмазкой гидроизоляционным покрытием проникающего действия "Пенетрон". В холодные швы бетонирования устанавливается гидроизоляционная прокладка "PENEBAR". Осадочные швы в фундаментных плитах выполняются с эластичным заполнением (гидрошпонка) и дополнительным гидроизоляционным покрытием.

#### Раздел 6. «Проект организации строительства» шифр № 01-15-ПОС

Участок для строительства апарт-отеля расположен в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, по ул. Уральской, 75/6. Кадастровый номер участка 23:43:0403001:337. По карте градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар участок находится в зоне ОД.2 «Общественно-деловые зоны местного значения».

С запада расположена территория ЗАО «Хладокомбинат», с юга - ул. Уральская, с севера - участок строительства многоэтажных жилых домов литер 1, 2, с востока - многофункциональный бизнес-центр.

Площадь участка – 5605 м<sup>2</sup>.

На участке запроектировано здание апарт-отеля с выставочным залом и встроенной подземной автостоянкой. Здание запроектировано в соответствии с градостроительным планом земельного участка в границах места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Въезд на территорию апарт-отеля запроектирован с южной стороны участка с ул. Уральской.

К проектируемому объекту предусмотрен подъезд с улицы Уральская, ширина проезжей части которой составляет более 8,0 м. Доставка бетона, раствора и инертных материалов производится с мест, определенные заказчиком.

До начала производства строительного-монтажных и специальных строительных работ должны быть выполнены следующие подготовительные работы: по очистке территории от строительного и бытового мусора; по выносу или перекладке подземных инженерных сетей, попадающих в границы застройки или оказывающих влияние на выполнение строительного-монтажных работ;

по обеспечению отвода поверхностных (атмосферных) вод со строительной площадки в существующие сети ливневой канализации с предварительной их очисткой, не допуская подтопления прилегающей территории и участков;

по прокладке временных дорог из сборных железобетонных дорожных плит с радиусами закруглений не менее 12,00 метров для движения транспортных средств, монтажного крана и обеспечения пожарной безопасности;

по созданию и закреплению геодезической основы на строительной площадке путем забивки металлических штырей с окрашенной головкой;

по установке временного ограждения территории с использованием существующих ограждений территории;

по обеспечению строительства водой и электроэнергией; по обеспечению работающих санитарно-бытовыми помещениями в соответствии норм санитарной и пожарной безопасности;

по организации возможности движения транспортных средств и строительных машин и механизмов по существующей ул. Уральская на территорию строительной площадки;

рекомендация по опережающему строительству проектируемой сети водопровода с установкой на ней пожарных гидрантов для обеспечения выполнения требований пожарной безопасности на период строительства;

обеспечение выполнения комплекса мер пожарной безопасности на строительной площадке в соответствии требований "Правила противопожарного режима в РФ" N390 от 25.04.2012 г.

Основной период:

- земляные работы;
- работы по возведению подземной и надземной части здания;
- специальные работы;
- отделочные работы;
- благоустройство, озеленение и установка малых форм.

Продолжительность строительства составляет 84,0 месяца.

Раздел 10. «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» шифр № 01-15-ОДИ

Согласно заданию на проектирование, в проектной документации здания апарт-отеля с выставочным залом по ул. Уральской, 75/6 в г. Краснодаре учтены мероприятия по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и маломобильных граждан в помещения общественного назначения здания выставочного центра, и в помещения апарт-отеля.

Мероприятия для маломобильных групп населения запроектированы в соответствии с нормами СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»; СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения»; СП 35-103-2001 «Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям».

На отведенном участке запроектировано пятнадцатизэтажное здание Апарт-отеля с выставочным залом и со встроенной подземной автостоянкой.

Тактильные указатели, информация и предупреждающая сигнализация для слабовидящих и слабослышащих групп населения данным проектом не предусматриваются.

Расположение проездов и дорожек на схеме планировочной организации земельного участка учитывает необходимость подъезда и беспрепятственного доступа инвалидов и маломобильных граждан к входам в здание и к элементам благоустройства.

Для обеспечения условий беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к зданию и к элементам благоустройства в проекте предусмотрены следующие мероприятия:

- Выполнены съезды с тротуаров вблизи пандусов входов в здание и на пешеходных дорожках прилегающей территории. Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5 %. При устройстве съездов с тротуара около здания и в затесненных местах увеличен продольный уклон до 10 % на протяжении не более 10 м. Поперечный уклон пути движения принят в пределах 1-2 %.

- Высота бордюров по краям пешеходных путей на участке выполнена не менее 0,05 м. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.

- На пешеходных дорожках, тротуарах, площадках для отдыха, пандусах предусмотрено устройство плиточного покрытия, не препятствующего передвижению МГН на креслах-колясках или с костылями. Покрытие из бетонных плит предусмотрено ровным, а толщина швов между плитами - не более 0,015 м. Ширина пешеходных дорожек принята 1,5; 2,0; 2,3 м, для одностороннего движения инвалидов на креслах-колясках, в местах въезда-выезда с пандусов предусмотрены площадки размером не менее 3х3 м.

Парковки транспорта МГН предусмотрены на подземной стоянке апарт-отеля, максимально приближены к лифтовому холлу, обеспечивающему доступ посетителей на уровень вестибюлей и жилых этажей апарт-отеля.

Для доступа на первый этаж инвалидов на креслах-колясках в здание выполнены пандусы с уровня земли шириной 1 м, уклоном 5 %.

Несущие конструкции всех пандусов предусмотрены из негорючих материалов с пределом огнестойкости не менее R60.

Для предотвращения соскальзывания трости или ноги на всех пандусах предусмотрены бортики высотой 0,15 м по продольным краям маршей пандусов, а также вдоль кромки горизонтальных поверхностей при перепаде высот более 0,45 м.

Вдоль обеих сторон пандусов предусмотрены ограждения с поручнями. Поручни пандусов расположены на высоте 0,7 и 0,9 м. Завершающие части поручня длиннее наклонной части пандуса на 0,3 м.

Входные площадки при входах, доступных МГН, имеют навесы, водоотвод. Поверхности покрытий входных площадок и тамбуров предусмотрены твердыми, не допускающими скольжения при намокании и имеют поперечный уклон в пределах 1-2 %.

Дренажные и водосборные решетки, устанавливаемые в полу тамбуров и входных площадок, предусмотрены заподлицо с поверхностью покрытия пола. Ширина проветров их ячеек не превышает 0,015 м.

Главный вход в здание запроектирован с ул. Уральской. Крыльцо входа оборудовано пандусом шириной 1 м с уклоном 5 % для обеспечения доступа в здание инвалидов, пользующихся креслами-колясками.

На первом этаже выставочного центра размещены помещения, доступные МГН: вестибюль, выставочный зал, универсальная кабина туалета.

На втором этаже обеспечен доступ инвалидов-колясочников в выставочный зал и универсальную кабину туалета. Для доступа инвалидов-колясочников в эти помещения запроектирован лифт, грузоподъемностью 1000 кг, с размерами кабины 2100x1100 мм и дверным проемом шириной 900 мм. В лифтовом холле на втором этаже выполнена зона безопасности для МГН.

Входные тамбуры запроектированы глубиной 1,8 м, при ширине не менее 2,2 м.

Ширина коридоров и холлов на путях перемещения МГН - 1,8 м,

Ширина дверей помещений, доступных МГН от 1,0 м до 1,8 м. При устройстве двупольных дверей одно из полотен выполнено с размером 0,9 м. Дверные проемы не имеют порогов и перепадов высот пола.

Главный вход в апарт-отель запроектирован с северной стороны здания. Крыльцо входа оборудовано пандусом шириной 1 м с уклоном 5 % для обеспечения доступа в здание инвалидов, пользующихся креслами-колясками.

На первом этаже апарт-отеля размещены помещения, доступные МГН: вестибюль, универсальная кабина туалета.

На 4-15 этажи обеспечен доступ инвалидов-колясочников в коридор общего пользования, в номера предусматривающие проживание МГН. Для доступа инвалидов-колясочников в эти помещения запроектированы лифты, грузоподъемностью 1000 кг, с размерами кабины 2100x1100 мм и дверными проемами шириной 900 мм. В лифтовых холлах выполнена зона безопасности для МГН.

Входные тамбуры запроектированы глубиной 1,8 м, при ширине не менее 2,2 м.

Ширина коридоров и холлов на путях перемещения МГН - 1,8 м.

Ширина дверей помещений, доступных МГН от 1,0 м до 1,8 м. При устройстве двупольных дверей одно из полотен выполнено с размером 0,9 м. Дверные проемы не имеют порогов и перепадов высот пола.

В отделке помещений здания запроектирована улучшенная и высококачественная отделка: покраска водоземлюсионная, декоративная штукатурка, облицовка керамической глазурованной плиткой, в вестибюле и выставочных залах покрытие защитно-декоративное «ОГНЕЗ-ВИАН».

Покрытия полов приняты:

- в помещении автостоянки - бетон мозаичного состава класса В30;
- в технических помещениях - керамическая плитка;
- в рабочих кабинетах - ламинат;
- в помещениях общего пользования - плитка из керамогранита.
- в спальнях, прихожих гостиничных номеров — ламинат, ковролин;
- в санузлах, душевых - керамическая плитка.

Участки пола на путях движения на расстоянии 0,6 м перед дверными проемами и входами на лестницы и пандусы, а также перед поворотом коммуникационных путей имеют предупредительную рифленую и контрастно окрашенную поверхность.

Ковровые покрытия на путях движения инвалидов не предусмотрены.

В полотнах наружных дверей, доступных инвалидам, следует предусмотрены смотровые панели, заполненные прозрачным и ударопрочным материалом, нижняя часть которых расположена в пределах 0,3 - 0,9 м от уровня пола. Нижняя часть дверных полотен на высоту не менее 0,3 м от уровня пола защищена противоударной полосой.

Высота этажей здания принята: подвала — 3,95 м; 1 этажа - 5,4 м, 2 этажа — 4,5 м; 3 этажа (технического) — 2,7 м; 4-15 этажей — 3,0 м.

При размещении мебели и оборудования в помещениях, доступных инвалидам-колясочникам, выполнены следующие требования: ширина проходов в помещениях с оборудованием и мебелью принята более 1,2 м.

Подходы к различному оборудованию и мебели выполнены не менее 0,9 м, а при необходимости поворота кресла-коляски на 90° - не менее 1,2 м.

Диаметр зоны для самостоятельного разворота на 90 - 180° инвалида на кресле-коляске принят не менее 1,4 м.

Около столов, у настенных приборов, аппаратов и устройств для инвалидов предусмотрено свободное пространство размерами в плане не менее 0,9 x 1,5 м.

Глубина пространства для маневрирования кресла-коляски перед дверью при открывании «от себя» выполнена не менее 1,2 м, а при открывании «к себе» - не менее 1,5 м при ширине не менее 1,5 м.

Места обслуживания и нахождения МГН располагаются на минимально возможных расстояниях от эвакуационных выходов из помещений 1 этажа наружу. В здании запроектировано два входа с поверхности земли, приспособленных для инвалидов - для подъема на первый этаж МГН на креслах-колясках и на костылях предусмотрен пандус с уклоном 5 %, шириной 1м с нескользящим покрытием, оборудованный ограждениями с поручнями. Несущие конструкции пандусов предусмотрены из негорючих материалов с пределом огнестойкости не менее R60.

Для эвакуации инвалидов, перед лифтами, доступными инвалидам-колясочникам, предусмотрены лифтовые холлы, используемые в качестве безопасных зон, в которых инвалиды могут находиться до прибытия спасательных подразделений. Лифт и лифтовые холлы запроектированы в соответствии с требованиями для лифтов для транспортировки подразделений пожарной охраны.

Входы в гостиничные номера, доступные инвалидам-колясочникам на четвертом-пятнадцатом этажах здания, расположены на расстоянии  $\max = 15,5$  м от дверей лифтового холла - безопасной зоны и эвакуационного выхода с этажа.

Ширина коридоров на путях эвакуации инвалидов-колясочников — более 1,8 м.

Конструкции эвакуационных путей класса КО (не пожароопасные). На всех этажах здания на путях эвакуации для внутренней отделки применяются материалы, удовлетворяющие требованию п.4.3.2. СП 1.13130.2009 по горючести, воспламеняемости, дымообразующей способности и токсичности. Отделка стен - покраска вододисперсионная, покрытия полов -плитки из керамогранита, подвесные потолки Armstrong retail.

На 1, этаже выставочного зала и апарт-отеля предусмотрены универсальные кабины туалета, доступные для всех категорий граждан, размерами 2,2x2,5 м. и 2,2x2,25 м. соответственно.

В гостиничных номерах, доступных для МГН (инвалидов-колясочников), размеры санузлов 2,45x3,1 м.

Габариты кабин обеспечивают разворот кресла-коляски на 360 град. Раковины умывальников консольного типа устанавливаются на высоте 0,85 м, сиденья унитазов-на высоте сиденья коляски - 0,5 м.

Дополнительное оборудование включает в себя настенные поручни, откидывающиеся опоры для рук, штанга с навесными рукоятками и т. п.

Раздел 10 (1). Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

Выбор теплозащитных свойств здания осуществляется по потребительскому подходу.

Расчетное значение удельного расхода тепловой энергии на отопление здания  $q_{des/h} = 20,08$  кДж/(м<sup>3</sup>·°С·сут).

Нормируемая (базовая) удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление здания  $q_{req/h} = 25$  кДж/(м<sup>3</sup>·°С·сут).

Класс энергосбережения проектируемого здания принят – В «высокий».

Проект выполнен в соответствии с основными требованиями комфортности проживания и качества градостроительных решений в увязке с существующей застройкой и окружающей средой.

В проектной документации отражены сведения о проектных решениях, направленных на повышение эффективности использования энергии.

В целях экономии и рационального использования энергоресурсов в проектной документации применены эффективнее решения, обеспечивающие снижение энергопотребления за счет:

- использования энергоэффективных ограждающих конструкций и строительных материалов;
- индивидуального регулирования теплоотдачи отопительных приборов;
- применения средств регулирования расхода электроэнергии, тепла и воды;
- эффективной тепловой изоляции всех трубопроводов с помощью теплоизоляции;
- использования современных средств учета энергетических ресурсов.

Технологические решения

Корректировкой предусматриваются следующие изменения:

- Увеличена высота 1 этажа здания до 5,4 м.
- Изменены планировочные решения всех этажей здания по согласованным планировкам Заказчика.

В подвальном этаже здания запроектированы: автостоянка на 66 м/мест, технические помещения, лифтовые холлы апарт-отеля и гостиницы, лифтовые холлы служебных лифтов.

На первом этаже размещены помещения выставочного центра и апарт-отеля, разделенные противопожарной стеной 1-го типа.

В состав выставочного центра на 1-м этаже входят: вестибюль с рецепцией, выставочные залы, гардероб, санузлы для посетителей и т. д.

Состав помещений апарт-отеля на 1-м этаже включает в себя: вестибюль с зоной отдыха и рецепцией, санузлы, в том числе с доступом для МГН, кладовая уборочного инвентаря, помещение охраны, лифтовые холлы служебных лифтов, помещения трансформаторной подстанции.

На втором этаже запроектированы: - помещения выставочных залов, кабинеты сотрудников, гардеробные, санузлы.

На 3 этаже здания расположены: прачечная, комната приема пищи сотрудников гостиницы, серверная, раздевалки сотрудников гостиницы, венткамеры, электрощитовые, холл, эксплуатируемая кровля;

На 4-5 этажах запроектированы гостиничные номера (апартаменты гостиничного типа), номера 4, 5 этажей – оснащены, имеют отдельный вход и 2 лифта в осях 8-10; В-Г.

На 6-15 этажах запроектированы апартаменты гостиничного типа.

На последнем 16 этаже расположен технический чердак для прокладки инженерных коммуникаций.

- Количество номеров апарт-отеля уменьшено, выделены номера для гостиницы на 4 и 5 этажах. Вместо 600 номеров апарт-отеля запроектировано 108 номеров гостиницы на 4, 5 этажах и 372 номера апарт-отеля на 6-15 этажах. Всего - 480 номеров.

- Выполнено разделение инженерных систем апарт-отеля, выставочного зала и гостиницы на 4, 5 этажах.

- Исключен технический 3-й этаж. В объеме 3-го этажа размещены вспомогательные помещения выставочного зала и гостиницы, а также технические помещения, обслуживающие здание.

### **3.1.2.2. В части водоснабжения, водоотведения и канализации**

#### 3.1 Водоснабжение

##### 3.1.1 Наружное водоснабжение

Источник водоснабжения на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды – существующие магистральные кольцевые сети водоснабжения.

Водоснабжение объекта осуществляется по двум вводам диаметром 250x9,6 мм из труб ПЭ по ГОСТ 18599-2001.

Наружное пожаротушение расходом 35,0 л/с осуществляется от существующего пожарного гидранта, расположенного на существующей магистральной кольцевой сети водоснабжения, и от проектируемого пожарного гидранта, устанавливаемого на проектируемой внутриплощадочной сети водоснабжения.

##### 3.1.2 Система хозяйственно-питьевого водоснабжения

Расчетный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды (в том числе на горячее водоснабжение) составляет – 138,000 м<sup>3</sup>/сут; 9,016 м<sup>3</sup>/ч; 5,767 л/с; кроме того, на полив территории – 1,312 м<sup>3</sup>/сут.

Система хозяйственно-питьевого водоснабжения – двузонная (с 1 по 5 этаж – 1 зона, с 6 по 15 этаж – 2 зона), тупиковая, с нижней разводкой магистралей.

На вводе водопровода в помещении насосной станции предусматривается водомерный узел со счетчиком ВСХ-65 диаметром 65 мм с обводной линией.

Для встроенных помещений предусмотрены отдельные узлы учета воды.

Требуемый напор в сети водоснабжения при хозяйственно-питьевом водопотреблении составляет 82,0 м вод. ст., гарантированный напор в наружной сети составляет 10,00 м вод. ст.

Обеспечение потребного напора при хозяйственно-питьевом водопотреблении осуществляется насосной установкой с диафрагменным напорным гидробаком CR 15-6 А-А-А-Е-НQQE, которая состоит из трех насосов: двух рабочих и одного резервного.

Для снижения давления на ответвлениях от стояков до 11 этажа включительно предусматриваются регуляторы давления.

Материал труб:

- трубопроводы в насосной станции – из стальных электросварных труб с антикоррозийным покрытием по ГОСТ 10704-91;

- магистральные сети и стояки – из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75\*;

- подводки к санитарным приборам – из полипропиленовых «Heisskraft» PN20.

Магистральные трубопроводы и стояки прокладываются в тепловой изоляции.

##### 3.1.3 Система противопожарного водоснабжения, автоматического пожаротушения автостоянки

Расход воды на внутреннее пожаротушение автостоянки от пожарных кранов составляет 10,4 л/с (2 струи по 5,2 л/с).

Внутреннее пожаротушение автостоянки осуществляется от пожарных кранов диаметром 65 мм. Длина пожарного рукава 20,0 м, диаметр срыска наконечника пожарного ствола принят 19 мм.

Система противопожарного водоснабжения – кольцевая, с верхней разводкой магистралей, объединенная с системой автоматического пожаротушения.

Расход на систему автоматического пожаротушения предусматривается 36,8 л/с, интенсивностью 0,12 л/(с х м<sup>2</sup>) и продолжительностью подачи воды 60 минут.

Система автоматического пожаротушения состоит из водяных универсальных оросителей колбового типа (установка розеткой вверх), модульной насосной установки, состоящей из основного и резервного водопитателя, жockey насоса, мембранного бака и комплекта автоматики, узла управления, подводящего, питающего и распределительного трубопроводов.

Материал труб: стальные водогазопроводные трубы по ГОСТ 3262-75\*.

##### 3.1.4 Система противопожарного водоснабжения, автоматического пожаротушения надземной части

Расход воды на внутреннее пожаротушение надземной части от пожарных кранов составляет 7,8 л/с (3 струи по 2,6 л/с).

Внутреннее пожаротушение надземной части осуществляется от пожарных кранов диаметром 50 мм. Длина пожарного рукава 20,0 м, диаметр срыска наконечника пожарного ствола принят 16 мм.

Система противопожарного водоснабжения – кольцевая, с верхней разводкой магистралей, объединенная с системой автоматического пожаротушения.

Расход на систему автоматического пожаротушения предусматривается 25,2 л/с, интенсивностью 0,08 л/(с х м<sup>2</sup>) и продолжительностью подачи воды 60 минут.

Система автоматического пожаротушения состоит из водяных универсальных оросителей колбового типа (установка розеткой вверх), модульной насосной установки», состоящей из основного и резервного водопитателя, жockey насоса, мембранного бака и комплекта автоматики, узла управления, подводящего, питающего и распределительного трубопроводов.

Материал труб: стальные водогазопроводные трубы по ГОСТ 3262-75\*.

### 3.1.5 Система горячего водоснабжения

Приготовление горячей воды предусматривается по закрытой схеме в ИТП.

Расчетный расход воды в системе горячего водоснабжения составляет 88,893 м<sup>3</sup>/сут; 5,272 м<sup>3</sup>/ч; 2,742 л/с.

Система горячего водоснабжения – двухзонаная (с 1 по 5 этаж – 1 зона, с 6 по 15 этаж – 2 зона), с нижней разводкой магистралей, с закольцованными циркуляционными трубопроводами.

На циркуляционных трубопроводах предусмотрена установка циркуляционных насосов, расположенных в ИТП.

Измерение расхода горячей и циркуляционной воды производится водомерными узлами, устанавливаемыми в помещении ИТП.

Для встроенных помещений предусмотрены отдельные узлы учета воды.

Материал труб: магистральные сети, стояки, подводы к санитарным приборам – из полипропиленовых «Heisskraft» PN20; трубопроводы в автостоянке – из стальных оцинкованных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75\*.

Магистральные трубопроводы и стояки прокладываются в тепловой изоляции.

## 3.2 Водоотведение

### 3.2.1 Бытовая канализация

Расчетный расход бытовых сточных вод составляет 138,000 м<sup>3</sup>/сут; 9,016 м<sup>3</sup>/ч; 7,367 л/с.

Бытовые сточные воды по проектируемым выпускам диаметром 110, 160 мм отводятся в проектируемую внутриплощадочную сеть бытовой канализации диаметром 160 мм, по которой самотеком отводятся в существующий коллектор бытовой канализации.

Материал труб:

- внутренние сети бытовой канализации – из полипропиленовых канализационных труб для внутренней канализации диаметром 50 – 110 мм по ТУ 4926-010-42943419-97;
- внутренние сети бытовой канализации, проходящие под потолком автостоянки – из чугунных канализационных труб диаметром 100, 150 мм;
- наружные безнапорные сети бытовой канализации – из полипропиленовых труб диаметром 160 мм «КОРСИС» по ТУ 2248-001-73011750-2005.

### 3.2.2 Дождевая канализация

Расчетный расход дождевых сточных вод с кровли и прилегающей территории – 54,57 л/с, в том числе с кровли – 37,70 л/с.

Дождевые сточные воды с кровли по системе внутренних водостоков отводятся в проектируемую внутриплощадочную сеть дождевой канализации объекта, по которой совместно с дождевыми сточными водами с территории самотеком в существующий коллектор дождевой канализации.

Условно чистые сточные воды после пожаротушения, из насосной станции, водомерного узла и ИТП отводятся в приемки, из которых с помощью погружных насосов Wilo Drain TMW 32/8 по напорным трубопроводам отводятся во внутреннюю сеть дождевой канализации

Материал труб:

- трубопроводы системы внутреннего водостока – из напорных полиэтиленовых труб по ГОСТ 18599-2001 диаметром 100, 150, 200 мм;
- внутренние сети дождевой канализации, проходящие под потолком автостоянки – из чугунных труб диаметром 150, 200 мм;
- наружные безнапорные сети дождевой канализации – из полиэтиленовых труб «КОРСИС» по ТУ 2248-001-73011750-2013 диаметром 200 мм.

Антисейсмические мероприятия при выполнении строительно-монтажных работ

Проектными решениями предусмотрены следующие антисейсмические мероприятия:

- в швы между сборными кольцами водопроводных колодцев закладываются стальные соединительные элементы;
- в фундаментах или стенах подвалов для прокладки трубопроводов предусмотрены отверстия, обеспечивающие зазор между трубой и строительными конструкциями, равные 1/3 расчетной величины просадки основания здания, но не менее 0,2 м. Зазоры в проемах заполняются плотным эластичным водо- и газонепроницаемым материалом;
- на вводах и выпусках трубопроводов из зданий или сооружений, в местах резкого изменения профиля или направления трассы трубопроводов предусматриваются гибкие соединения, допускающие угловые и продольные перемещения концов трубопроводов;

- отверстия для пропусков труб через стены и фундаменты имеют размеры, обеспечивающие в кладке зазор вокруг трубы не менее 0,2 м. Зазор заполняется эластичными несгораемым материалом;
- стыковые соединения раструбных труб должны обеспечивать герметичность при возможных просадках, для чего применяются резиновые уплотнительные кольца;
- в местах поворота стояков из вертикального в горизонтальное положение предусматриваются бетонные упоры;
- на вводе перед измерительными устройствами, а также в местах присоединения трубопроводов к насосам и бакам предусмотрены гибкие соединения, допускающие угловые и продольные перемещения концов трубопроводов.

### **3.1.2.3. В части пожарной безопасности**

Корректировкой раздела проектной документации предусмотрено:

- Увеличение высоты 1 этажа здания до 5,4м.
- Изменение планировочных решений всех этажей здания.

- Количество номеров апарт-отеля уменьшено, выделены номера для гостиницы на 4 и 5 этажах. Вместо 600 номеров апарт-отеля запроектировано 108 номеров гостиницы на 4, 5 этажах и 372 номера апарт-отеля на 6-15 этажах. Всего - 480 номеров.

- Исключение технического 3-го этажа. В объеме 3-го этажа размещены вспомогательные помещения выставочного зала и гостиницы, а также технические помещения, обслуживающие здание

Высота здания, определенная по п. 3.1, СП 1.13130.2020 – 46,6 метра.

Изменения, внесенные в проектную документацию, соответствуют требованиям, нормативных документов по пожарной безопасности, примененным при первоначальном проведении экспертизы проектной документации.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», на объекте защиты создается система обеспечения пожарной безопасности, которая включает в себя систему предотвращения пожара (исключение условий возникновения пожаров), систему противопожарной защиты (защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение его последствий), комплекс организационно - технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Проектные решения по обеспечению безопасности людей при возникновении пожара направлены на своевременную и беспрепятственную эвакуацию людей; спасение людей, которые могут подвергнуться воздействию опасных факторов пожара; защиту людей на путях эвакуации от воздействия опасных факторов пожара. Эвакуация людей из здания обеспечивается наличием достаточного количества эвакуационных выходов, соответствующих требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Количество, ширина, высота и расположение эвакуационных выходов, расстояние от наиболее удаленного места до ближайшего эвакуационного выхода, классы пожарной опасности декоративно - отделочных, облицовочных материалов и покрытий полов на путях эвакуации и в зальных помещениях соответствуют нормативным требованиям, в том числе в местах пребывания маломобильных групп населения (МГН) в соответствии с СП 59.13330.2016.

Текстовая часть содержит ссылки на нормативные документы, использованные при подготовке проектной документации.

Изменения, внесенные в проектную документацию, не затрагивают несущие строительные конструкции и не приводят к нарушениям требований технических и иных регламентов. Изменения не относятся к изменениям, указанным в пункте 3.8, статьи 49, Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Остальные проектные решения, в том числе в части обеспечения пожарной безопасности – без изменений, в соответствии с положительным заключением негосударственной экспертизы, выданным ранее.

### **3.1.2.4. В части электроснабжения, связи, сигнализации, систем автоматизации**

Система электроснабжения.

На основании задания на корректировку проектной документации по объекту: «Апарт-отель с выставочным залом по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодаре. Корректировка» в проектные решения по системе электроснабжения внесены изменения:

- откорректированы планировочные решения всех этажей здания по согласованным планировкам Заказчика, выполнено разделение инженерных систем апарт-отеля, выставочного зала и гостиницы на 4, 5 этажах;
- откорректирована текстовая и графическая части в связи с уменьшением количества номеров апарт-отеля, выделением номеров для гостиницы на 4 и 5 этажах;
- откорректированы расчетные нагрузки, так как вместо 600 номеров апарт-отеля запроектировано 108 номеров гостиницы на 4, 5 этажах и 372 номера апарт-отеля на 6-15 этажах. Всего - 480 номеров;
- откорректированы проектные решения, исключен технический 3-й этаж и в объеме 3-го этажа размещены вспомогательные помещения выставочного зала и гостиницы, а также технические помещения, обслуживающие здание;
- изменены точки подключения м источник электроснабжения, выполнены проектные решения по трансформаторной подстанции.

Остальные проектные решения, остаются без изменений. На проектную документацию получены положительные заключения:

- № 4-1-1-0084-15 от 24.11.2015 г. негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту «Апарт-отель с выставочным залом по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодаре», утвержденное заместителем генерального директора ООО «Строительная экспертиза» А.А. Корневым;

- № 77-2-1-2-0028-16 от 04.03.2016 г. экспертизы проектной документации по объекту «Апарт-отель с выставочным залом по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодаре (корректировка)», утвержденное генеральным директором ООО «Экспертиза» Л.В. Шевченко.

Проектные решения выполнены в соответствии с техническими условиями № ИА-03/0095-16 (с продлением до 16.09.2022 г. дополнительным соглашением к договору № 21200-16-00344290-1 от 16.11.2016)), выданные ПАО Кубаньэнерго.

Присоединяемая мощность здания после корректировки составила 897,2 кВт.

Электроснабжение потребителей здания предусмотрено ЛЭП-0,4 кВ от шин РУ-0,4 кВ проектируемой трансформаторной подстанции ЗТП-10/0,4, полной заводской готовности, с силовыми сухими трансформаторами типа ТСЛ, мощностью 2х1250 кВА, напряжением 10/0,4 кВ.

ЛЭП-0,4 кВ выполнена силовым кабелем марки АВББШв-1 кВ.

Электроснабжение проектируемой трансформаторной подстанции ЗТП-10/0,4, предусмотрено кабельными линиями 10 кВ, выполненными силовым кабелем марки АСБл-10 кВ, сечение 3х240 мм<sup>2</sup>.

Точкой подключения являются:

- основного источника питания – первая секция шин РУ-10 кВ существующей ПС 110/10/6 кВ «ХБК»;
- резервного источника питания – вторая секция шин РУ-10 кВ существующей ПС 110/10/6 кВ «ХБК»;

Основным и резервным источниками электроснабжения является ПС ПС 110/10/6 кВ «ХБК».

Проектируемая трансформаторная подстанция ТП-4 КТП-/10/0,4 кВ, предусмотрена высокой заводской готовности, и включает:

- трансформаторный отсек, с двумя силовыми трансформаторами типа ТСЛ, напряжением 10/0,4 кВ, мощностью 2х1250 кВА;
- распределительное устройство РУ-10 кВ;
- распределительное устройство низкого напряжения РУ-0,4 кВ, с автоматическими выключателями;
- система собственных нужд;
- система защитного заземления – внутренний контур заземления.

Питание шкафа собственных нужд выполняется от ЩРНВ-12-2000, I (II) с.ш. 0,4 кВ.

Учет электроэнергии по стороне 10 кВ выполняется в трансформаторных ячейках отходящих линий микропроцессорными многофункциональными счетчиками активной и реактивной энергии СЭТ-4ТМ.03.01- 3х57,7 / 100В 5 (10А), 0,5S/1,0.

Для выполнения учета электрической энергии, проектом предусмотрена установка в камерах КСО трансформаторов тока и трансформаторов напряжения. Счетчики устанавливаются в ячейках КСО и подключаются через винтовые клеммы.

Учет электроэнергии по стороне 0,4 кВ выполняется на вводах в РУ-0,4 кВ микропроцессорными многофункциональными счетчиками активной и реактивной энергии Меркурий 230ART-03 PQCSIGDN 5(7,5) А; 3\*230/400В.

Для выполнения учета электрической энергии, проектом предусмотрена установка трансформаторов тока 2000/5 на вводе в распределительную стойку РУ 0,4 кВ после вводного автоматического выключателя.

Наличие АВР на шинах собственных нужд обеспечивает достаточную надежность питания цепей оперативного тока. Шинки оперативного тока всех проектируемых ячеек I, II с.ш. РУ 10 кВ ЗТП питаются от проектируемого шкафа собственных нужд.

В соответствии с типовыми схемами камер КСО 298 питание шинок управления и сигнализации предусматривается от проектируемого шкафа собственных нужд на напряжении 220 В, через источники бесперебойного питания ИБП1 и ИБП2.

Питание секций шин 0,4 кВ осуществляется через щиты ЩРНВ с вводными автоматическими выключателями ВА07-220 мин. с незав. расц. ЗР с номинальным током 2000 А.

Для распределения электроэнергии на напряжении 0,4 кВ используются сборки типа ЩРНВ-12-2000, на номинальный ток 2000 А, с автоматическими выключателями на 14 (17) отходящих линий. Секционный автоматический выключатель принимается типа ВА07-216 выдвиг. с мин. расц. ЗР с номинальным током 1600 А.

Освещение выполнено светильниками со светодиодными лампами, которые устанавливаются на стенах или потолке.

Ремонтное освещение в РП осуществляется на напряжении 12 В от ШСН, установленного в РУ 0,4 кВ.

Внутренний контур заземления ТП соединяется с внешним заземляющим устройством полосовой сталью 40х5 мм. Соединение выполняется сваркой. В качестве внешнего заземляющего устройства ТП используется устройство заземления молниезащиты апарт-отеля, которое выполняется в виде замкнутого контура по периметру здания из полосовой стали 40х5 мм на глубине 0,5 м.

Внутреннее электроснабжение 0,4 кВ

Основными электроприемниками апарт-отеля с выставочным залом являются технологическое, осветительное, вентиляционное, бытовое оборудование, лифты.

Для ввода и распределения электроэнергии к потребителям апарт-отеля служит РУ-0,4 кВ - главный распределительный щит ГРЩ.

В ГРЩ размещены аппараты управления и защиты на вводе, аппараты защиты и управления распределительных и групповых линий.

Электроснабжение потребителей апарт-отеля предусматривается от проектируемых распределительных силовых щитов, щитов освещения и комплектных щитов оборудования.

Электроснабжение приемников первой категории надежности предусмотрено от щитов с устройством АВР.

Устройства АВР подключены после аппаратов управления и до аппаратов защиты ВРУ.

Учет электроэнергии потребителей осуществляется счетчиками активной и реактивной электроэнергии типа «Меркурий 230 ART».

Для электроснабжения квартир-апартаментов от ГРЩ прокладываются питающие линии к вводным устройствам ВУ1-ВУ-3, установленным на третьем этаже арт-отеля. От вводных устройств ВУ 1-ВУ3 прокладываются питающие линии к этажным распределительным щиткам «ЩЭ», укомплектованные вводными автоматическими выключателями, приборами учета электроэнергии апартаментов, автоматическими выключателями для защиты питающих квартирных линий

В каждом апартаменте и в каждом номере гостиницы устанавливаются щиты, укомплектованные вводными отключающими аппаратами, автоматическими выключателями дифференциального тока на ток утечки 30 мА для защиты розеточных групп и автоматическими выключателями для осветительных групп.

Степень защиты оболочки, способ установки, класс изоляции применяемой электроаппаратуры и электродвигателей, приборов, кабелей соответствуют классу пожароопасных зон, характеристикам окружающей среды, требованиям ПУЭ.

Распределительные, групповые и розеточные помещений здания предусмотрены силовым кабелем марки ВВГнг(А)-LS-1 кВ.

Распределительные сети системы пожарной безопасности и сети аварийного освещения помещений здания выполнены силовыми кабелями марки ВВГнг(А)-FRLS-1 кВ.

Сечения проводов и кабелей выбраны по максимально допустимому току. Проверены по перегрузке, по потере напряжения и срабатыванию защит при однофазном коротком замыкании.

Питающие распределительные и групповые сети прокладываются открыто в лотках на кабельных конструкциях, в ИФВХ трубах скрыто в гофрированных ПВХ трубах за подвесным потолком и перегородках, в штробах стен под слоем штукатурки, в металлических трубах и пустотах строительных конструкций

Проектом предусмотрена система внутреннего рабочего освещения, аварийного освещения (резервное и эвакуационное), ремонтного.

Напряжение системы освещения 220 В.

Для освещения общественных помещений предусмотрены светодиодные светильники.

Рабочее освещение предусмотрено для всех помещений здания.

В помещениях здания комплекса предусматриваются следующие виды освещения: рабочее, аварийное (эвакуационное, резервное) освещение на напряжение 220 В и ремонтное освещение на напряжение 12 В (в помещениях инженерных сетей).

Управление освещением помещений, имеющих естественное освещение (места общего пользования) осуществляется от фотодатчиков блоков БАУО, а также автоматическими выключателями с групповых щитов.

Управление освещением технических помещений выполнено индивидуальными выключателями и осуществляется по месту.

Типы светильников выбраны с учетом среды, назначения помещений и норм освещенности.

Выбор типа светильников и проводки произведен в соответствии с назначением помещений, а так же с зоной класса и категорией помещений по взрывопожарной и пожарной опасности.

Степень защиты светильников соответствует условиям окружающей среды.

Ремонтное освещение предусматривается в электрощитовой от трансформатора понижающего.

Молниезащита и защитное заземление

Система заземления предусмотрена типа TN-C-S.

Для защиты от поражения электрическим током в предусматриваются меры защиты при косвенном прикосновении:

- автоматическое отключение питания;
- основная и дополнительная система уравнивания потенциалов;
- защитное заземление электрооборудования.

Для уравнивания потенциалов в здании предусмотрена главная заземляющая шина (ГЗШ).

К дополнительной системе уравнивания потенциалов (ДСУП), выполненной в технических помещениях, подключаются все доступные прикосновению открытые проводящие части стационарных электроустановок, сторонние проводящие части и нулевые защитные проводники (РЕ) всего электрооборудования (в том числе штепсельных розеток).

Проектная документация предусматривает устройство системы Уравнивания потенциалов путем соединения на шине ГЗШ сторонних проводящих частей, нулевых защитных проводников питающих линий, трубопроводы входящих коммуникаций и заземляющих проводников.

Для проектируемого здания проектом предусмотрено устройство молниезащиты.

Молниезащита здания апарта-отеля обеспечивается по третьему уровню с надежностью защиты от ПУМ - 0,9.

Для защиты от прямых ударов молнии предусмотрена сварная сетка. Молниеприемная сетка приваривается к вертикальным токоотводам, с последующим присоединением ее к наружному контуру заземления.

Выступающие над кровлей металлические элементы здания присоединяются к молниеприемной сетке..

Для устройства контура наружного заземления используются искусственные проводники из угловой и полосовой стали и железобетонные конструкции фундамента.

Защита от заноса высоких потенциалов предусмотрена путем присоединения всех коммуникаций на вводе в здание к главной заземляющей шине (ГЗШ).

Сети связи.

На основании задания на корректировку проектной документации по объекту: «Апарт-отель с выставочным залом по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодаре. Корректировка» в проектные решения по сетям связи внесены изменения:

- откорректированы планировочные решения всех этажей здания по согласованным планировкам Заказчика, выполнено разделение инженерных систем апарта-отеля, выставочного зала и гостиницы на 4, 5 этажах;

- откорректирована текстовая и графическая части в связи с уменьшением количества номеров апарта-отеля, выделением номеров для гостиницы на 4 и 5 этажах;

- вместо 600 номеров апарта-отеля запроектировано 108 номеров гости-ницы на 4, 5 этажах и 372 номера апарта-отеля на 6-15 этажах. Всего - 480 номеров;

- откорректированы проектные решения, исключен технический 3-й этаж и в объеме 3-го этажа размещены вспомогательные помещения выставочного зала и гостиницы, а также технические помещения, обслуживающие здание.

Остальные проектные решения, остаются без изменений. На проектную документацию получены положительные заключения:

- № 4-1-1-0084-15 от 24.11.2015 г. негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту «Апарт-отель с выставочным залом по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодаре», утвержденное заместителем генерального директора ООО «Строительная экспертиза» А.А. Корневым;

- № 77-2-1-2-0028-16 от 04.03.2016 г. экспертизы проектной документации по объекту «Апарт-отель с выставочным залом по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодаре (корректировка)», утвержденное генеральным директором ООО «Экспертиза» Л.В. Шевченко.

Проект проводных средств связи предусматривает устройство сетей связи в следующем объеме:

- телефонизация - от городской телефонной сети;

- радиификация от городской радиотрансляционной сети трехпрограммного вещания;

- прием сигналов эфирного телевидения коллективными телеантеннами;

- диспетчеризацию лифтов;

- вызывную сигнализацию МГН.

Проектируемый объем устройств связи для апарта-отеля:

- емкость распределительной телефонной проводки – 1350 пар;

- количество радиовводов – 480 шт.;

- количество телеантенн - 2 шт.;

- количество телевизионных вводов – 480 шт.;

- вызывная сигнализация МГН – 3 устройства.

### **3.1.2.5. В части систем отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и холодоснабжения**

Описание решений

Расчетный расход тепла составляет 2223460 Вт, в том числе:

- на отопление – 1055500 Вт;

- на вентиляцию – 262600 Вт;

- на ГВС – 905360 Вт.

Отопление

В соответствии с заданием на проектирование и с учетом действующих норм проектом предусматривается устройство отдельных систем отопления для жилых и встраиваемых помещений здания.

Жилые и вспомогательные помещения отеля

С учетом действующих норм и правил и в соответствии с заданием на проектирование проектом предусматривается устройство в жилых помещениях отеля 2-х трубной системы отопления с нижней разводкой теплоносителя и открытой прокладкой вертикальных стояков отопления, с поэтажными коллекторами и принудительной циркуляцией теплоносителя.

В качестве отопительных (нагревательных) приборов приняты стальные панельные радиаторы фирмы «KERMI» (или аналоги) с нижней подводкой и установкой автоматических радиаторных термостатов, обеспечивающих автоматическое регулирование теплоотдачи приборов.

Магистральные трубопроводы системы отопления, прокладываемые в подвале и 3 этаже, а также вертикальные стояки приняты из труб стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75\* и стальных электросварных по ГОСТ 10704-91\*.

В помещениях отеля проектом предусматривается устройство двухтрубных систем отопления с прокладкой горизонтальных веток от коллекторных узлов к приборам отопления в конструкции пола. Материал труб - «сшитый» полиэтилен «REHAU» (или аналоги) РЕХ-а рабочим давлением 10атм.

Присоединение каждого номера к коллекторам отопления через узлы учета тепла. В качестве прибора учета тепла применить теплосчетчик «НІТЕРМ» (или аналоги).

Присоединение помещений 3 этажа к коллекторам отопления с установкой ручного запорнорегулирующего клапана на обратке и шарового крана на подающей линии. Подключение коллекторов к стоякам отопления через автоматический регулятор перепада давления на обратной линии, присоединенный импульсной трубкой к подающей трубе для поддержания заданного перепада давления.

#### Встраиваемые помещения здания

В части встроенных помещений 1 и 2 этажа проектом предусматривается устройство 2-х трубной системы отопления с применением стояковой схемы с нижней разводкой теплоносителя.

Проектом предлагается применение полипропиленовых труб PN28 FIBER (стекловолокно) "ЕКОPLASTIK" (или аналоги) . Магистральные трубопроводы системы отопления, прокладываемые в подвале приняты из труб стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75\* и стальных электросварных по ГОСТ 10704-91\*.

В качестве нагревательных приборов приняты стальные радиаторы фирмы «KERMI» (или аналоги) с нижней подводкой и установкой автоматических радиаторных термостатов, обеспечивающих автоматическое регулирование теплоотдачи приборов.

Учет тепла для встроенных помещений предусмотрен в тепловом пункте (ИТП).

Над воротами автостоянки и над наружными дверьми 1-го этажа предусмотрены водяные тепловые завесы «Тепломаш» (или аналоги). Отопление подвала (автостоянка) этажа воздушно-отопительными агрегатами "Volcano" (или аналоги).

Трубопроводы системы отопления подвала и системы теплоснабжения тепловых завес приняты из труб стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75\* и стальных электросварных по ГОСТ 10704-91\*.

Трубопроводы системы теплоснабжения приточных установок приняты из труб стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75\* и стальных электросварных по ГОСТ 10704-91\*.

Теплоснабжение подогрева воды в аквариумах предусмотрено отдельной системой. Параметры теплоносителя в системе - вода 80-60 0С. Трубопроводы приняты из труб стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75\* и стальных электросварных по ГОСТ 10704-91\*.

#### Вентиляция

В соответствии с действующими нормами в помещениях проектируемого здания предусматривается устройство систем приточно-вытяжной вентиляции с механическим и естественным побуждением.

#### Жилые, вспомогательные и технические помещения отеля

Принятые в проекте вентиляционные системы обеспечивают (при расчетной зимней и летней температурах) кратность и величину вентиляционного воздухообмена, а также метеорологические условия в помещениях в соответствии с требованиями нормативных документов.

В соответствии с действующими нормами (в помещениях с установленными эл. плитами и в санитарных узлах) проектом предусматривается устройство систем вытяжной канальной вентиляции с естественным побуждением.

Принята следующая схема естественной вентиляции: отработанный воздух удаляется непосредственно из зоны его наибольшего загрязнения, т.е. из помещений с установленными эл. приборами (плитами) и из санитарных узлов, посредством естественной вытяжной канальной вентиляции. Его замещение происходит за счет наружного воздуха, поступающего через не герметичности наружных ограждений (главным образом, оконного заполнения) и посредством проветривания помещений. Система естественной вентиляции выполнена с удалением воздуха через теплый чердак с единой сборной шахтой на кровле.

Удаление воздуха из помещений осуществляется через вытяжные устройства – вытяжные решетки. Вытяжные устройства присоединены к вертикальному сборному каналу через канал-спутник высотой не менее 2м. Вертикальные сборные каналы предусмотрены отдельными для помещений кухонь и санитарных узлов. Удаление воздуха из помещений верхнего этажа здания осуществляется с помощью индивидуальных вытяжных вентиляторов (осевой вентилятор бытовой серии в малощумном исполнении) через отдельные каналы.

#### Встраиваемые помещения здания (выставочные залы, технические и технологические помещения, автостоянка)

В помещениях встроенной части проектируемого здания для помещений различной функциональной пожарной опасности проектом предусматривается устройство автономных систем общеобменной приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением.

В помещении подземной автостоянки предусматривается устройство систем общеобменной приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением для разбавления и удаления, вредных газовыделений по расчету ассимиляции, обеспечивая требования ГОСТ 12.1.005.

Расчетная внутренняя температура в холодный период года +50С. В помещении стоянки автомобилей воздухообмен определен по количеству вредных веществ, выделяющихся в воздух помещения, с проверкой на минимальную нормативную кратность воздухообмена и минимальный объем удаляемого воздуха на 1 автомобиль (не ниже 150м<sup>3</sup>/ч). Удаление отработанного воздуха предусмотрено из верхней и нижней зоны помещения поровну. Подача приточного воздуха - сосредоточенно, вдоль проездов, - 80% от объема удаляемого воздуха.

Отдельными системами механической вытяжной вентиляции оборудованы помещения ИТП, насосной пожаротушения и др. технических помещений объекта. Удаляемый воздух из санитарных узлов встроенной части выводится выше кровли здания. Для помещений прачечной и столовой (3 эт. здания) предусмотрены системы приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением. Системами вытяжной механической вентиляции оборудованы помещения электрощитовых и серверной, так же расположенных на 3 этаже проектируемого объекта. Все вентиляционные системы автономные.

В помещениях встроенной части объекта проектирования предусматриваются приточные и приточно-вытяжные общеобменные системы вентиляции с механическим побуждением. Осуществляется подача подготовленного (в зависимости от периода года) воздуха. Принятые к установке вентиляционные агрегаты оборудованы секциями фильтрации, охлаждения, нагрева и глушения шума. Холодовые секции – прямого испарения (фреон), нагрева – жидкостные и электрические.

Воздухораспределительные устройства в обслуживаемых помещениях здания размещены в верхней зоне. В качестве конечных воздухораспределительных устройств используются вытяжные и приточные диффузоры круглого, и прямоугольного сечения потолочной установки, а так же универсальные приточно-вытяжные алюминиевые монорядные решетки прямоугольного сечения с индивидуально регулируемы жалюзи, для изменения направления и (или) характеристик приточных струй. Подача (вертикальная подача сверху в направлении рабочей зоны коническими и неполными веерными струями), удаление отработанного воздуха осуществляется непосредственно из обслуживаемых помещений. Схема организации воздухообмена: сверху – вверх. Оборудование систем вентиляции размещено на кровле, в вентиляционной камере 3 этажа, а также в подпотолочном пространстве обслуживаемых помещений. Проектом предусматривается автоматическая защита от замерзания воды в воздухонагревателях приточных установок. Комплект автоматики входит в состав оборудования.

#### Противопожарные мероприятия

Для предотвращения распространения дыма в начальной стадии пожара и обеспечения эвакуации посетителей, жильцов и обслуживающего персонала из помещений здания проектом предусматривается устройство систем противодымной вентиляции, включающейся при возникновении пожара. Назначение систем и их производительность указаны в таблице «Характеристика отопительно-вентиляционных систем».

#### Жилые и вспомогательные помещения отеля

Встраиваемые помещения здания и автостоянка В соответствии с действующими нормами проектом предусматривается устройство систем дымоудаления из поэтажных коридоров. Для возмещения объемов удаляемых продуктов горения из помещений, защищаемых вытяжной противодымной вентиляцией, предусмотрена система компенсирующей приточной противодымной вентиляции с механическим побуждением и подачей воздуха в нижнюю зону. Системы дымоудаления и компенсирующая подача воздуха в нижнюю зону коридоров, предусмотрены для каждой секции здания отдельными, автономными системами.

Организация подпора воздуха в шахты лифтов с режимом «пожарная опасность» в осях 1-3; Е-Ж и 15-17; Е-Ж. Подпор воздуха в шахту лифта с режимом «перевозка пожарных подразделений» в осях 8-9; Г-Д. Подача (подпор) воздуха в поэтажные лифтовые холлы, зоны безопасности для МГН. Для лифтовых холлов с зонами безопасности предусмотрено два режима работы – при закрытых и открытых дверях, в последнем случае в холодный период года осуществляется подача подогретого воздуха. Подпор воздуха в тамбур-шлюзы, расположенные при выходах из лифтов в помещение хранения автомобилей подземной стоянки. Подпор воздуха в тамбур-шлюз при незадымляемой лестничной клетке Н2, подпор в объем незадымляемой лестничной клетки типа Н2, в верхнюю и нижнюю зоны. Для коридоров отеля, секций в осях 1-5; А-Ж и 13-14; А-Ж компенсирующая подача воздуха в нижнюю зону выполнена через противопожарные нормально закрытые клапаны, из объема примыкающих лифтовых шахт с режимом «пожарная опасность». Автономная система дымоудаления выполнена из помещения закрытой стоянки для автомобилей. Все системы противодымной вентиляции приняты с механическим побуждением.

Удаление дыма осуществляется через поэтажные клапаны дымоудаления, размещаемые под потолком коридоров и присоединяемых к вертикальному сборному воздуховоду, проложенному внутри выделенной шахты дымоудаления с пределом огнестойкости EI150. В качестве дымовых клапанов предусматриваются к установке нормально закрытые клапаны прямоугольного сечения, общепромышленного исполнения производства компании «ВЕЗА», с пределом огнестойкости EI90, тип: стеновой (исполнительный механизм внутри) или канальный (исполнительный механизм снаружи) с электроприводом Belimo MB220 типа «открыто-закрыто».

Для систем приточной противодымной вентиляции так же предусмотрены нормально закрытые клапаны компании «ВЕЗА».

Все прочие проектные решения не изменялись и соответствуют решениям, указанным в положительном заключении негосударственной экспертизы № 4-1-1-0084-15 от 24.11.2015 г., выданном ООО «Строительная экспертиза».

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

В процессе проведения экспертизы оперативное внесение изменений в проектную документацию не осуществлялось.

## **IV. Выводы по результатам рассмотрения**

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

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

Оценка проектной документации проведена на соответствие результатам следующих инженерных изысканий:  
- Инженерно-геологические изыскания.

#### **4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов и о совместимости или несовместимости с частью проектной документации и (или) результатами инженерных изысканий, в которые изменения не вносились**

Проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика на проектирование и требованиям технических регламентов.

Дата, по состоянию на которую действовали требования, примененные в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в части экспертизы проектной документации): 19.06.2017

## **V. Общие выводы**

Проектная документация объекта капитального строительства «Апарт-отель с выставочным залом по ул. Уральская, 75/6 в г. Краснодаре. Корректировка» соответствует заданию на проектирование, требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности.

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

### **1) Жак Татьяна Николаевна**

Направление деятельности: 2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-52-2-6510

Дата выдачи квалификационного аттестата: 25.11.2015

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 25.11.2022

### **2) Григорян Наталия Владимировна**

Направление деятельности: 2.3. Электроснабжение, связь, сигнализация, системы автоматизации

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-25-2-8756

Дата выдачи квалификационного аттестата: 23.05.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 23.05.2022

### **3) Родионов Борис Александрович**

Направление деятельности: 2.2.1. Водоснабжение, водоотведение и канализация

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-29-2-7706

Дата выдачи квалификационного аттестата: 22.11.2016

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 22.11.2022

### **4) Ферапонтова Ольга Сергеевна**

Направление деятельности: 14. Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и холодоснабжения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-23-14-12134

Дата выдачи квалификационного аттестата: 01.07.2019

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 01.07.2024

### **5) Грачев Эдуард Владимирович**

Направление деятельности: 10. Пожарная безопасность

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-63-10-11549

Дата выдачи квалификационного аттестата: 24.12.2018

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 24.12.2028

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1D73AAD5D5FC670000000072C  
4B0002

Владелец Шагунов Илья Сергеевич

Действителен с 26.04.2021 по 26.04.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 650DA670096AD678C419310A9  
2D5533A8

Владелец Жак Татьяна Николаевна

Действителен с 01.09.2021 по 01.09.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 23282A7003AAD53BF4050866A  
A1689966

Владелец Григорян Наталия  
Владимировна

Действителен с 01.06.2021 по 02.07.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 5DC403F8000000006B95

Владелец Родионов Борис  
Александрович

Действителен с 29.10.2021 по 29.10.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3831888006CAD68934CB4223D  
64C2DF9E

Владелец Ферাপонтова Ольга Сергеевна

Действителен с 21.07.2021 по 02.08.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3449258019DADC6874EE6C582  
7D99C858

Владелец Грачев Эдуард Владимирович

Действителен с 08.09.2021 по 04.11.2022