



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
КРАСНОДАРСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: РФ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, г. КРАСНОДАР, ул. БАЗОВСКАЯ ДАМБА, д. 8.
ОГРН 1112310006313 КПП 231001001 ИНН 2310157894

ФАКТИЧЕСКИЙ АДРЕС: РФ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, 350020 г. КРАСНОДАР, ул. ГАРАЖНАЯ, д. 48.

www.knexpert.ru Тел.: +7(918)-266-88-55 EMAIL: kne-info@mail.ru

Свидетельство об аккредитации №РОСС RU.0001.610580 от 24.09.2014 г.

НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Технический директор

Тулънинский Михаил Григорьевич

«04» октября 2018 г.



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

Объект экспертизы
Проектная документация

Наименование объекта экспертизы
**Многоэтажная жилая застройка на земельном участке
площадью 5,31 га в г. Новороссийске.
1-й этап строительства.
Корректировка 1**

I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза».

ИНН 2310157894, ОГРН 1112310006313, КПП 231001001

Юридический адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Базовская Дамба, д. 8.

Фактический адрес: 350020, г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 48.

www.kne-info.ru e-mail: kne-info@mail.ru

1.2. Сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заявитель экспертизы, застройщик, технический заказчик – ООО «СЗ «СЕМЬЯ-НОВОРОССИЙСК».

Юридическое лицо:

ООО «СЗ «СЕМЬЯ-НОВОРОССИЙСК».

ИНН 2315516667 ОГРН 1182375022543 КПП 231501001

353993, Краснодарский край, г. Новороссийск, село Мысхако, ул. Центральная, 1, офис 19.

e-mail: x999xx86@mail.ru info@family-yug.ru

1.3. Основания для проведения экспертизы

Заявление о проведении экспертизы - письмо ООО «СЗ «СЕМЬЯ-НОВОРОССИЙСК» б/д, б/н.

Договор на проведение негосударственной экспертизы от 29.06.2018 г. № 299а/18.

1.4. Сведения о заключении государственной экологической экспертизы

Не требуются.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

- 1) Заявление о проведении экспертизы (п. 1.3);
- 2) Проектная документация на объект капитального строительства (п. 3.1.1);
- 3) Задание на проектирование (п. 2.8);
- 4) Положительное заключение экспертизы по результатам инженерных изысканий ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 18.06.2018 г. № 23-2-1-1-0136-18;

5) Выписка из реестра членов СРО от 20.12.2017 г. № 208 о допуске ООО «АТЭК» к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, дата регистрации в реестре 26.03.2010 г. № 192, выданная Ассоциацией «Гильдия проектных организаций Южного округа», СРО-П-039-30102009 (г. Ростов-на-Дону);

6) Документ, подтверждающий передачу проектной документации и результатов инженерных изысканий застройщику (техническому заказчику) – накладная от 26.09.2018 г. № 2 (получатель - ООО «СЗ «СЕМЬЯ-НОВОРОССИЙСК»).

II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы проектной документации

2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация

2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение

Наименование объекта – Многоэтажная жилая застройка на земельном участке площадью 5,31 га в г. Новороссийске. 1-й этап строительства.

Почтовый (строительный) адрес объекта или местоположение – Краснодарский край, г. Новороссийск, в районе с. Мысхако.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Объект непромышленного назначения - многоэтажная жилая застройка.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование	Показатель
Вид строительства	новое
Площадь участка с кадастровым номером 23:47:0118055:7461 по градостроительному плану, м ²	22721,0
<i>Жилой дом Литер 1 и подземная автостоянка Литер 1/1</i>	
Площадь застройки с учетом автостоянки, м ²	3447,44
в том числе жилой дом Литер 1 с подземной автостоянкой (надземная часть) (поз.1/1), м ²	1358,16
Этажность БС-1 / БС-2 / БС-3, этаж	10 / 19 / 17
Количество этажей БС-1 / БС-2 / БС-3, этаж	11 / 20 / 18
Количество подземных этажей, этаж	1
Количество секций, штук	3
Общая площадь здания, м ²	20175,4
Строительный объем всего здания, м ³	61578,4
в том числе ниже отм.0,000, м ³	11025,96
Общая площадь жилой части здания, м ²	14448,54
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме, м ²	9028,62
Строительный объем жилой части, м ³	42771,02
в том числе ниже отм.0,000, м ³	2200,65
Жилая площадь квартир, м ²	6421,63
Площадь квартир (без учета летних помещений), м ²	12065,61
Общая площадь квартир, м ²	12623,27
Количество квартир / Площадь квартир, штук / м ²	226 / 12065,61
в том числе:	
- 1-комнатных, штук / м ²	94 / 3549,09
- 2-комнатных, штук / м ²	106 / 6226,34
- 3-комнатных, штук / м ²	26 / 2290,18
Общая площадь внеквартирных хозяйственных кладовых, м ²	130,11

Количество внеквартирных хозяйственных кладовых, штук	20
<i>Автостоянка</i>	
Общая площадь, м ²	4972,37
Строительный объем, м ³	16504,15
в том числе ниже отм.0,000, м ³	8521,84
Количество парковочных мест, м/м	151
<i>Помещения общественного назначения</i>	
Общая площадь, м ²	504,69
Строительный объем, м ³	1503,93
<i>Жилой дом Литер 2</i>	
Площадь застройки, м ²	1071,31
Этажность, этаж	20
Количество этажей, этаж	21
Количество подземных этажей, этаж	1
Количество секций, штук	1
Общая площадь здания, м ²	13794,38
Строительный объем, м ³	46851,35
в том числе ниже отм.0,000, м ³	1827,37
Общая площадь жилой части здания, м ²	12961,44
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме, м ²	3758,01
Жилая площадь квартир, м ²	3848,82
Площадь квартир (без учета летних помещений), м ²	8518,26
Общая площадь квартир, м ²	8977,12
Количество квартир / Площадь квартир, штук / м ²	128 / 8518,26
в том числе:	
- 1-комнатных, штук / м ²	56 / 2423,98
- 2-комнатных, штук / м ²	28 / 1821,32
- 3-комнатных, штук / м ²	36 / 3260,8
- 4-комнатных, штук / м ²	8 / 1012,16
<i>Помещения общественного назначения</i>	
Общая площадь, м ²	832,94
Строительный объем, м ³	3758,01

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

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

Источник финансирования – собственные средства застройщика - 100%.

Юридическое лицо: ООО «СЗ «СЕМЬЯ-НОВОРОССИЙСК».

ИНН 2315516667 ОГРН 1182375022543 КПП 231501001

353993, Краснодарский край, г. Новороссийск, село Мысхако, ул. Центральная, 1, офис 19.

e-mail: x999xx86@mail.ru info@family-yug.ru

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

Рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 18.06.2018 г. № 23-2-1-1-0136-18) и изменений не претерпели.

2.5. Сведения о сметной стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) объекта капитального строительства

Раздел «Сметная документация» не предусмотрен.

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

Генеральный проектировщик

Юридическое лицо:

ООО «АТЭК».

ИНН 2309120995, ОГРН 1102309000804, КПП 230901001

Юрид. адрес: 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, д. 31, корп. 1

Факт. адрес: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 55/1, оф. 606.

e-mail: info@atek-krr.ru

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

Не использовалась.

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

Задание на корректировку б/д, выданное ООО «СЗ «СЕМЬЯ-НОВОРОССИЙСК».

Выполнена корректировка проектной документации по объекту «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке площадью 5,31 га в г. Новороссийске.1-й этап строительства», рассмотренной ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 21.06.2018 г. № 23-2-1-2-0053-18).

В соответствии с заданием на корректировку и корректирующей пояснительной запиской внесены изменения в разделы проектной документации:

- Пояснительная записка;
- Схема планировочной организации земельного участка;
- Архитектурные решения.

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

1. Градостроительный план от 19.06.2018 г. № RU 23308000-047-0055-0010674 земельного участка площадью 22721 м² с кадастровым номером 23:47:0118055:7461 (план под-

готовлен управлением архитектуры и градостроительства МО г. Новороссийск, начальник Е.И. Демченко).

2. Выписка от 15.06.2018 г. из единого государственного реестра недвижимости о земельном участке площадью 22721±53 м² с кадастровым номером 23:47:0118055:7461 (правообладатель - ООО «СЗ «СЕМЬЯ-НОВОРОССИЙСК»).

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

Рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 21.06.2018 г. № 23-2-1-2-0053-18).

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)

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	18018-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка. Литеры 1, 1/1, 2, 3, 3/1, 4, 5, 5/1.	ООО «АТЭК»
1.1	18018-КПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка. Корректирующая пояснительная записка. Литеры 1, 2, 3, 4.	ООО «АТЭК»
2	18018-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Литеры 1, 1/1, 2, 3, 3/1, 4, 5, 5/1.	ООО «АТЭК»
Раздел 3. Архитектурные решения.			
3.1	18018-1, 1/1-АР	Архитектурные решения. Литеры 1, 1/1.	ООО «АТЭК»
3.2	18018-2-АР	Архитектурные решения. Литер 2.	ООО «АТЭК»

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

Пояснительная записка

В разделе представлены информация о решении застройщика о корректировке проектной документации; об исходных данных и условиях для подготовки проектной документации на объект капитального строительства; сведения о функциональном назначении объекта; описание внесенных изменений; приведены технико-экономические показатели объекта капитального строительства; сведения о компьютерных программах, использованных при выполнении расчетов конструктивных элементов здания.

Представлено заверение проектной организации в том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требованиями по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

К пояснительной записке приложены копии документов, являющихся исходными данными и условиями для подготовки проектной документации на объект капитального строительства, оформленные в установленном порядке.

Схема планировочной организации земельного участка

В связи с изменением технико-экономических показателей по литерам 1, 2, были внесены изменения в ведомость зданий и сооружений и таблицу технико-экономических показателей по земельному участку 1 этапа строительства.

Остальные проектные решения были рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 21.06.2018 г. №23-2-1-2-0053-18) и изменений не претерпели.

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Площадь участка с кадастровым номером 23:47:0118055:7461 по градостроительному плану, м ²	22721,0
2	Площадь участка в границах благоустройства 1 этапа, м ²	15745,0
	в том числе:	
	- в границах отведенного участка КН 23:47:0118055:7461, м ²	14333,0
	- за пределами отведенного участка (земельный участок КН 23:47:0118055:7460), м ²	1412,0
3	Площадь застройки, м ²	2818,15
	в том числе:	
	- жилой дом Литер 1 с подземной автостоянкой (надземная часть) Литер 1/1, м ²	1358,16
	- жилой дом Литер 2, м ²	1071,31
	- офисное здание Литер 5 с подземной автостоянкой (надземная часть) Литер 5/1, м ²	363,68
	- трансформаторная подстанция, м ²	25,0
4	Площадь покрытий, м ²	7767,03
	в том числе:	
	- в границах отведенного участка КН 23:47:0118055:7461, м ²	6989,19
	- за пределами отведенного участка (земельный участок КН 23:47:0118055:7460), м ²	777,84
5	Площадь озеленения, м ²	5159,82
	в том числе:	
	- в границах отведенного участка КН 23:47:0118055:7461, м ²	4525,66
	- за пределами отведенного участка (земельный участок КН 23:47:0118055:7460), м ²	634,16

Архитектурные решения

Жилой дом Литер 1 и подземная автостоянка Литер 1/1

Многоэтажный жилой дом, расположенный на земельном участке площадью 5,31 га в г. Новороссийске, трехсекционный, переменной этажности с техническим чердаком и подземным техническим этажом. Первый этаж здания отведен под помещения общественного назначения и встроенно-пристроенную (с учетом рельефа участка) подземную автостоянку жильцов дома, начиная со второго - размещены квартиры.

Здание жилого дома (надземная часть) в плане Г-образной формы с размерами в осях секции БС-1 – 19,3х16,15 м, секции БС-2 в крайних осях (угловая) - 26,95х18,8 м, секции БС-3 – 32,45х15,62 м.

Подземная автостоянка встроено-пристроенная к жилому дому в плане прямоугольной формы с размерами пристроенной части в крайних осях 39,65х45,2 м.

За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке 51,95 м.

Корректировкой проектной документации предусмотрено внесение следующих изменений:

- предусмотрено размещение помещений колясочных за счет изменения размеров помещений консьержей на 2 этаже дома;
- в БС-3 откорректированы размеры лестничной клетки в осях 7с3-9с3/Бс3-Гс3 (габариты приведены в соответствие с нижележащими этажами);
- предусмотрены помещения кладовых жильцов в объеме встроено-пристроенной автостоянки жильцов дома с уменьшением площадей помещений общественного назначения, неиспользуемых площадей техподполья жилого дома и помещения автостоянки;
- в части помещений общественного назначения исключены тамбуры и взамен предусмотрены тепловые завесы над входами;
- графический образ фасадов откорректирован без изменения планировочных решений за счет иного рисунка раскладки лицевого кирпича;
- откорректированы технико-экономические показатели объектов капитального строительства Литер 1 и Литер 1/1.

Жилой дом Литер 2

Многоэтажный жилой дом, расположенный на земельном участке площадью 5,31 га в г. Новороссийске, односекционный, 20-этажный, в том числе технический чердак. Первый этаж здания отведен под помещения общественного назначения, начиная со второго - размещены квартиры.

Здание жилого дома (надземная часть) в плане сложной формы, начиная со 2 этажа и выше- приближенной к прямоугольной, размеры здания в уровне 1 этажа в крайних осях – 36,76х34,3 м, начиная со 2-го этажа – 24,0х28,3 м.

За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке 56,75 м.

Корректировкой проектной документации предусмотрено внесение следующих изменений:

- предусмотрено увеличение площади помещений общественного назначения за счет изменения размеров помещения консьержа;
- в поэтажных коридорах исключены пилястры;
- изменены планировки трехкомнатных квартир на 16-19 этажах;
- графический образ фасадов откорректирован без изменения планировочных решений за счет иного рисунка раскладки лицевого кирпича;
- откорректированы технико-экономические показатели объекта капитального строительства Литер 2.

Остальные проектные решения были рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 21.06.2018 г. №23-2-1-2-0053-18) и изменений не претерпели.

Разделы проектной документации:

- *Пояснительная записка (за исключением проектных решений, рассмотренных в ходе настоящей экспертизы);*

- Схема планировочной организации земельного участка (за исключением проектных решений, рассмотренных в ходе настоящей экспертизы);
- Архитектурные решения (за исключением проектных решений, рассмотренных в ходе настоящей экспертизы);
- Конструктивные и объемно-планировочные решения;
- Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:
 - Система электроснабжения;
 - Система водоснабжения и водоотведения;
 - Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети;
 - Сети связи;
 - Технологические решения;
- Проект организации строительства;
- Перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;
- Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов;
- Мероприятия по обеспечению требований безопасной эксплуатации зданий и сооружений;
- Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 21.06.2018 г. № 23-2-1-2-0053-18).

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

Раздел 1. Пояснительная записка и общие вопросы

Корректировка раздела проекта выполнена без существенных недостатков, дополнения и изменения в раздел не вносились.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Корректировка раздела проекта выполнена без существенных недостатков, дополнения и изменения в раздел не вносились.

Раздел 3. Архитектурные решения

Корректировка раздела проекта выполнена без существенных недостатков, дополнения и изменения в раздел не вносились.

IV. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

4.1.1. Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации по объекту «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке площадью 5,31 га в г. Новороссийске. 1-й этап строительства» рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 18.06.2018 г. № 23-2-1-1-0136-18).

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

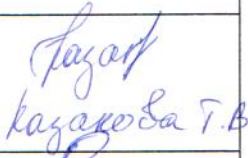
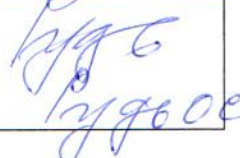
Оценка соответствия технической части проектной документации объекта «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке площадью 5,31 га в г. Новороссийске.1-й этап строительства» результатам инженерных изысканий проведена ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 18.06.2018 г. № 23-2-1-1-0136-18).

Проектная документация «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке площадью 5,31 га в г. Новороссийске.1-й этап строительства. Корректировка 1» соответствует требованиям технических регламентов.

5. Общие выводы

Проектная документация «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке площадью 5,31 га в г. Новороссийске.1-й этап строительства. Корректировка 1» соответствует требованиям технических регламентов.

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

Фамилия, имя, отчество эксперта	Должность эксперта или наименование и реквизиты документа, являющегося основанием для привлечения эксперта к подготовке заключения экспертизы	Направление деятельности эксперта, указанного в квалификационном аттестате	Разделы (подразделы) проектной документации или результатов инженерных изысканий, в отношении которых экспертом была осуществлена подготовка заключения экспертизы (пост. Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87)	Подпись расшифровка подписи (инициалы и фамилия)
Казакова Татьяна Викторовна	начальник архитектурно-строительного отдела	МС-Э-63-5-10028 5 МС-Э-45-2-3519 2.1.2	раздел 2 разделы 3, 10	 Казакова Т.В.
Рудь Олег Сергеевич	трудовой договор внешнего совместительства от 01.01.2017 г	МС-Э-59-2-3901 2.1.2	разделы 3, 10; подраздел 5ж	 Рудь О.С.



Федеральная служба по аккредитации

0000495

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации
и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ РОСС RU.0001.610580
(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0000495
(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что

Общество с ограниченной ответственностью
(полное и (в случае, если имеется)

"Краснодарская негосударственная экспертиза", (ООО "КНЭ")
сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

ОГРН 1112310006313

место нахождения

350000, г. Краснодар, ул. Базовская Дамба, д. 8
(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 24 сентября 2014 г. по 24 сентября 2019 г.

Руководитель (заместитель руководителя)
органа по аккредитации


(подпись)

М.А. Якутова
(ф.и.о.)



Прошито и

пронумеровано

11 *Лист*
Лист лист (а.об)

М.Г. Тульчинский

