

«УТВЕРЖДАЮ»



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ) ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

№ 

2	3	-	2	-	1	-	2	-	0	1	0	6	-	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Объект капитального строительства**

«Жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры по ул. Искры в МКР Кудепста, участок № 5, Адлерского района, г. Сочи. Корректировка Этап 3»

**Объект Экспертизы**

Проектная документация.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Основания для проведения экспертизы.

- Заявление б/н от 12.06.2018 г. на проведение негосударственной экспертизы.
- Договор № 12-06-2018/К-2 от 12.06.2018 г. на проведение негосударственной экспертизы.

### 1.2. Сведения об объекте экспертизы.

Объектом негосударственной экспертизы является проектная документация объекта капитального строительства «Жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры по ул. Искры в МКР Кудепста, участок № 5, Адлерского района, г. Сочи. Корректировка Этап 3»

Строительный адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, мкр. Кудепста, ул. Искры, участок № 5.

ЖЗ-16192-ПЗЗ	Раздел 1. Пояснительная записка Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений Подраздел 1. Система электроснабжения
ЖЗ-16192-ИОС.ЭСЗ	Книга 6. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Тепловые сети
ЖЗ-16192-7а-ИОС.ОВК	Книга 4. Продовольственный магазин литер «7а». Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха
ЖЗ-16192-7б-ИОС.ОВК	Книга 5. Универсальный магазин литер «7б». Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха
ЖЗ-16192-5-ИОС.ТМ	Книга 8. Жилой дом литер «5». Индивидуальный тепловой пункт. Тепломеханические решения.
ЖЗ-16192-6-ИОС.ТМ	Книга 9. Жилой дом литер «6». Индивидуальный тепловой пункт. Тепломеханические решения
ЖЗ-16192-7-ИОС.ТМ	Книга 10. Комплекс апартаментов литер «7». Индивидуальный тепловой пункт. Тепломеханические решения
ЖЗ-16192-5-ИОС.АТМ	Книга 11. Жилой дом литер «5». Индивидуальный тепловой пункт. Автоматизация тепломеханических решений
ЖЗ-16192-6-ИОС.АТМ	Книга 12. Жилой дом литер «6». Индивидуальный тепловой пункт. Автоматизация тепломеханических

ЖЗ-16192-ИОС.ТСЗ;  
ИОС.ТСЗ.ДП  
ЖЗ-16192-ПОСЗ

решений  
Книга 14. Тепловые сети. Тепломеханические решения.  
Попутный дренаж  
Раздел 6. Проект организации строительства.

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

<i>Наименование</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Процент</i>
Площадь участка в границах производства работ 2 этапа	м <sup>2</sup>	23510	100%
в т.ч. Площадь застройки	м <sup>2</sup>	4666	20%
Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	13123	56%
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	5721	24%
Коэффициент застройки		0,2	
Коэффициент озеленения		0,24	

*Жилой дом литер 5*

<i>Наименование</i>	<i>Ед. изм.</i>
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	1691,40
Этажность, шт.	12
Количество этажей, шт.	13
Количество однокомнатных квартир, шт., в т.ч.:	426
- 1 этаж, шт.	30
- типовой этаж, шт.	396
Жилая площадь квартир, м <sup>2</sup>	8 241,0
Площадь квартир, м <sup>2</sup>	12 639,6
Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	13 084,4
Площадь жилого здания, м <sup>2</sup>	18 610,3
Строительный объем здания, м <sup>3</sup>	64 630,7
в т.ч. подземной части, м <sup>3</sup>	3 841,2

*Жилой дом литер 6*

<i>Наименование</i>	<i>Ед. изм.</i>
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	566,10
Этажность, эт.	12
Количество этажей, шт.	13
Высота здания (архитектурная), мм	33300,00
Кол-во квартир, шт., в т.ч.:	142
- 1 этаж, шт.	10

- типовые этажи, шт.	132
Площадь жилого здания, м <sup>2</sup>	6201,60
Жилая площадь квартир, м <sup>2</sup>	2650,40
Площадь квартир, м <sup>2</sup>	4164,80
Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	4309,20
Строительный объем здания, м <sup>3</sup> , в т.ч.:	22482,10
- подземной части, м <sup>3</sup>	1 787,40

*Комплекс апартаментов литер 7*

<i>Наименование</i>	<i>Ед. изм.</i>
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	1244,00
Этажность, эт.	12
Количество этажей, шт.	13
Количество апартаментов, шт., в т.ч.:	378
- 1 этаж, шт.	26
- типовые этажи, шт.	352
Площадь жилого здания, м <sup>2</sup>	14 070,2
Жилая площадь апартаментов, м <sup>2</sup>	6 193,4
Площадь апартаментов, м <sup>2</sup>	8 914,6
Общая площадь апартаментов, м <sup>2</sup>	9 348,6
Строительный объем здания, м <sup>3</sup> , в т.ч.:	47 122,8
- подземной части, м <sup>3</sup>	2 807,0

*Продовольственный магазин литер 7а*

<i>Наименование</i>	<i>Ед. изм.</i>
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	236,60
Этажность, эт.	1
Количество этажей, шт.	2
Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	398,60
Расчетная площадь здания, м <sup>2</sup>	179,20
Строительный объем здания, м <sup>3</sup> , в т.ч.:	1402,60
ниже отм. 0,000, м <sup>3</sup>	527,00

*Универсальный магазин литер 7б*

<i>Наименование</i>	<i>Ед. изм.</i>
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	236,60
Этажность, эт.	1
Количество этажей, шт.	2
Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	398,60
Расчетная площадь здания, м <sup>2</sup>	179,20
Строительный объем здания, м <sup>3</sup> , в т.ч.:	1402,60
ниже отм. 0,000, м <sup>3</sup>	527,00

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

##### **1.4.1. Вид объекта капитального строительства**

Новое строительство

##### **1.4.2. Функциональное назначение**

Объект непроизводственного назначения (Жилые дома, магазины)

##### **1.4.3. Характерные особенности объекта капитального строительства**

Не отмечены

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

##### ***Генпроектировщик***

*ОАО ТИЖГП «КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»*

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

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

Тел./факс: 861.262.53.55/861.262.48.37

Исполнительный директор – Погосян В.М.

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

#### **1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике**

##### **1.6.1. Заявитель**

*Общество с ограниченной ответственностью «Громитус»*

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

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

Генеральный директор – М.И. Рыбакова

##### **1.6.2. Заказчик**

*Общество с ограниченной ответственностью «Громитус»*

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

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

Генеральный директор – М.И. Рыбакова

### **1.6.3. Застройщик**

*Общество с ограниченной ответственностью «Громитус»*

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

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

Генеральный директор – М.И. Рыбакова

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

Не требуются

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

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

### **1.9. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства**

Средства застройщика.

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

- Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам инженерно-геологических изысканий № 77-2-1-1-0191-17 от 30.10.17 г., выданное ООО «Национальный Экспертный Центр», г. Москва.

## **2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

### **2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий**

Не требуются.

### **2.2. Основания для разработки проектной документации**

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

1. Задание на проектирование приложение к договору № ЖЗ-16192 от 06.10.2017 г.

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

1. Градостроительный план земельного участка № RU233090000-000000000009980 от 19.07.2016 г.

2. Кадастровая выписка о земельном участке от 14 августа 2015г. №2343/12/15-916122; кадастровый номер 23:49:0401008:1251

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

1. Индивидуальные технические условия на присоединения к электрическим сетям № ИА-07/0015-17 ПАО «Кубаньэнерго» для присоединения к электрическим сетям ПАО «Кубаньэнерго».

2. Технические условия на отведение поверхностных и подземных вод №Ю/067-17, от 11 апреля 2017г. выданы МУП города Сочи «Водосток».

3. Технические условия на предоставление комплекса услуг связи №010/3729-17, от 23 марта 2017г. выданы ПАО «Ростелеком».

4. Технические условия на водоснабжение, водоотведение №08.1.2-08/290317/37, от 29 марта 2017 г. выданы ООО «Сочиводоканал».

5. Технические условия № Т-1/29 от 22.06.2018 г. на теплоснабжение МУП города Сочи «Сочитеплоэнерго»

6. Технические условия на переустройство сетей ПАО «Кубаньэнерго» № 113-2/3 от 22 июня 2018 г.

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

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

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

Письмо министерства природных ресурсов Краснодарского края №202-05.1-18216/18 от 25.06.18 г.;

Решение министерства природных ресурсов Краснодарского края о предоставлении водного объекта в пользование №23-0603.00.003-Р-РСБХ-С-2018-04450/00 от 25 июня 2018г.;

Письмо ПДО «Ростелеком» № 0407/05/526718 от 19.06.2018 г.;

Письмо ПАО «Кубаньэнерго» от 31.07.2018 г. за № КЭ /005/2199 с приложением проекта изменений в индивидуальные технические условия;

Письмо ПАО «Кубаньэнерго» от 22.06.2018 г. за № СЭС/113/3/1977.

Письмо № 78-19-7725/18 от 20.07.18 г. Управление государственной охраны объектов культурного наследия Администрации Краснодарского края.

Письмо № 1093/1/БГ от 20.07.2018 г. ОАО ТИЖПП «КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»

Письмо №1-2107-2018/Э от 21 июля 2018 г. ООО «Громитус»

### **3. ОПИСАНИЕ РАССМОТРЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (МАТЕРИАЛОВ)**

#### **3.2. Описания технической части проектной документации.**

##### **3.2.1 Перечень рассмотренных разделов проектной документации.**

ЖЗ-16192-ПЗЗ	Раздел 1. Пояснительная записка Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений Подраздел 1. Система электроснабжения
ЖЗ-16192-ИОС.ЭСЗ	Книга 6. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Тепловые сети
ЖЗ-16192-7а-ИОС.ОВК	Книга 4. Продовольственный магазин литер «7а». Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха
ЖЗ-16192-7б-ИОС.ОВК	Книга 5. Универсальный магазин литер «7б». Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха
ЖЗ-16192-5-ИОС.ТМ	Книга 8. Жилой дом литер «5». Индивидуальный тепловой пункт. Тепломеханические решения.
ЖЗ-16192-6-ИОС.ТМ	Книга 9. Жилой дом литер «6». Индивидуальный тепловой пункт. Тепломеханические решения
ЖЗ-16192-7-ИОС.ТМ	Книга 10. Комплекс апартаментов литер «7». Индивидуальный тепловой пункт. Тепломеханические решения
ЖЗ-16192-5-ИОС.АТМ	Книга 11. Жилой дом литер «5». Индивидуальный тепловой пункт. Автоматизация тепломеханических

ЖЗ-16192-6-ИОС.АТМ	решений Книга 12. Жилой дом литер «б». Индивидуальный тепловой пункт. Автоматизация тепломеханических решений
ЖЗ-16192-ИОС.ТСЗ; ИОС.ТСЗ.ДП	Книга 14. Тепловые сети. Тепломеханические решения. Попутный дренаж
ЖЗ-16192-ПОСЗ	Раздел 6. Проект организации строительства.

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

#### *Пояснительная записка*

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

- Реквизиты документов, на основании которых принято решение о разработке Проектной документации.
- Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.
- Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.
- Сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии.
- Сведения о земельных участках, изымаемых во временное (на период строительства) и (или) постоянное пользование, обоснование размеров изымаемого земельного участка.
- Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства.
- Техничко-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства.
- Данные о проектной мощности объекта капитального строительства.
- Сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов конструктивных элементов зданий, строений и сооружений.

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

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

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

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

Проектируемый объект «Жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально – бытовой инфраструктуры по ул. Искры в мкр. Кудепста участок №5 Адлерского района г. Сочи. Корректировка» 3 ЭТАП.

Корректировка проекта выполнена в связи с изменениями в ранее выданных технических условиях №ИА-07/0015-17 выданные ПАО «Кубаньэнерго» и на основании письма от ПАО «Кубаньэнерго» №КЭ/005/2199 от 30.07.2018г. с приложением проекта изменений в индивидуальные технические условия.

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

Расчетная мощность объекта в рабочем режиме составляет:

ВУ5.1 (жилой дом, 284 кв.) – 468,0 кВт;

в режиме «Пожар в одной из секций»  $P_p=486,0$  кВт;

ВУ5.2 (жилой дом, 142 кв.) – 262,0 кВт;

в режиме «Пожар»  $P_p=279,0$  кВт;

ВУ6.1 (жилой дом, 142 кв.) – 265,0 кВт;

в режиме «Пожар»  $P_p=283,0$  кВт;

ВУ7.1 (жилой дом, 378 кв.) – 587,0 кВт;

в режиме «Пожар в одной из секций»  $P_p=605,0$  кВт;

ВУ7а (продовольственный магазин) – 18,0 кВт;

ВУ7б (универсальный магазин) – 18,0 кВт;

ВУ21 литер 21 (автоматизированные парковки) – 44,0 кВт;

ВУ22 литер 22 (автоматизированные парковки) – 44,0 кВт;

ВУ23 литер 23 (автоматизированные парковки) – 22,0 кВт;

Наружное освещение 3 этап – 5,7 кВт.

Потребляемая мощность нагрузок 3 этапа, подключенных к шинам РУ-0,4 кВ ТП "литер 16" составляет  $P_p=1293,0$  кВт.

Общая нагрузка на участок №5 с учетом 1,2 этапов составляет 3186кВт.

Расчет электрических нагрузок по трансформаторным подстанциям см. таблицу 1.

Расчет нагрузок		Таблица 1	
Наименование электроприемников	Ссылка на документ	Расчетная мощность, кВт	Коэф. несовпадения / совмещения максимумов табл. 7.13 и п. 7.1.10 СП
<i>5 участок ТП-14</i>			
Электроприемники квартир с электроплитами + конд., по литерам «1,2,3,4»	$(264+264+426+378) \times 1,19$ (по табл. 7.1 СП и п. 2.1.1 РД) $\times 1,2$ (п. 2.1.8 РД)	1902,1	1,00
Лифты - 18 шт	$(9 \times 8,5 + 9 \times 18,0) \times 0,42$ (по табл. 7.4 СП)	100,2	0,90
ВНС, КНС (3), очист. сооруж. - 5шт.	$0,9 \times (18,5+8,4+15+1,9+0,6)$	40,0	0,70
АДЭС	15	15,0	0,40
Встроенные помещения	$0,9 \times 116$	104,4	0,60
ИТП - 4 шт	$3,0 \times 4$	12,0	0,90
Паркинг	$44+44$	88	0,90
Наружное освещение	6,2	6,2	1,00
ИТОГО	2267,9	2185,0	1,00
<i>5 участок ТП-16</i>			
Электроприемники квартир с электроплитами + конд., по литерам «5,6,7»	$(426+142+378) \times 1,20$ (по табл. 7.1 СП и п. 2.1.1 РД) $\times 1,2$ (п. 2.1.8 РД)	1362,2	1,00
Лифты - 12 шт	$(6 \times 8,5 + 6 \times 18,0) \times 0,48$ (по табл. 7.4 СП)	76,3	0,9
Встроенные помещения	$0,9 \times 36$	32,4	0,6
ИТП - 3 шт	$3,0 \times 3$	9,0	0,9
Паркинг	$44+44+22$	110	0,9

Наружное освещение	5,7	5,7	1,00
ИТОГО	1595,6	1563,0	1,00
	3863,5	3186,0	0,85

Проектные решения, не касающиеся указанных изменений, остаются прежними, в соответствии с положительным заключением № 23-2-1-2-0165-17 от 30.10.2017 г., выданным ООО «Эталон-Экспертиза».

### ***Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Тепловые сети***

Корректировкой предусмотрено согласно техническим условиям №Т-1/29 от 22.06.2018г. на теплоснабжение МУП города Сочи «Сочитеплоэнерго» схема присоединения калориферов системы вентиляции здания принята независимой, через теплообменник. В связи с этим параметры теплоносителя в системе теплоснабжения приточных установок изменились с 95-70°С на 80-60°С. Согласно техническим условиям №Т-2/29 от 22.06.2018г. на теплоснабжение МУП города Сочи «Сочитеплоэнерго» предусмотрен попутный дренаж при прокладке наружных тепловых сетей в непроходных каналах.

Проектные решения, не касающиеся указанных изменений, остаются прежними, в соответствии с положительным заключением, № 23-2-1-2-0165-17 от 30.10.2017 г., выданным ООО «Эталон-Экспертиза».

### ***Проект организации строительства***

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

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

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

Выделены три этапа строительства:

Этап 1:

два многоквартирных двухсекционных жилых дома с встроенными помещениями общественного назначения на первых этажах (литер 1 и литер 2); один комплекс башенных паркингов типа "TOWER" (литер 20), представляющий собой 4 блока автостоянок легковых автомобилей с механизированным устройством по 24 м/м каждая; инженерные сооружения - ВНС (литер 8), КНС хоз.-бытовых стоков (литер 10), КНС ливневых стоков (литер 9), очистные ливневых стоков (литер 11), резервуар ливневых стоков (литер 12); ДНС (литер 13); 2БКТП (литер 14, будет проектироваться по отдельному договору) АДЭС (литер 15).

Этап 2:

многоквартирный трехсекционный жилой дом (литер 3), здание комплекса апартаментов (литер 4), пристроенное кафе быстрого питания (литер 4а), два комплекса башенных паркингов типа "TOWER" (литер 18 и литер 19), представляющих собой 4 блока автостоянок легковых автомобилей с механизированным устройством по 24 м/м каждый.

Этап 3:

многоквартирный трехсекционный жилой дом (литер 5), многоквартирный односекционный жилой дом (литер 6), здание комплекса апартаментов (литер 7), пристроенные здания: продовольственный магазин (литер 7а) и универсальный магазин (литер 7б); три комплекса башенных паркингов типа "TOWER" (литер 21, литер 22, литер 23), инженерные сооружения - 2БКТП (литер 16, будет проектироваться по отдельному договору).

Основная транспортная магистраль – существующие автомобильные дороги, проходящие по территории Адлерского района г. Сочи.

На территорию проектируемого жилого комплекса предусмотрено четыре въезда: два непосредственно с ул. Искры, и два по проектируемым проездам, примыкающим к ул. Искры: один - в юго-западной части участка, другой - в северо-восточной. Примыкания к ул. Искры разрабатываются отдельным проектом.

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

Подъезд автотранспорта, строительных машин и механизмов, и пожарных машин на строительную площадку предусматривается со стороны ул. Искра и далее на территории строительной площадки по проектируемым и временным дорогам шириной не менее 3,50 метра и радиусами закруглений не менее 12,0 метров.

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

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

В подготовительный период строительства (1 этап) предусматривается выполнить опережающее строительство проектируемой трансформаторной подстанции 2БКТП Литер 14 и прокладку подводящих сетей электроснабжения по отдельному проекту, прокладку подводящих сетей водопровода по отдельному проекту, монтаж ВНС Литер 8 комплектной поставки и прокладку части проектируемой сети водопровода двух ниток сети водопровода В1 от границы участка до ВНС, участок сети двух ниток сети водопровода В1.1 ВНС - ПГ1 -ПГ-2-кол.3.

Строительно-монтажные работы по подземной части блок-секций каждого здания жилого дома предусмотрены одновременно с помощью комплектов строительных машин и механизмов согласно виду и объему выполняемых работ, используя

передвижные мобильные краны с телескопической стрелой грузоподъемностью 16-25 тонн.

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

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

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

При кладке наружных стен выше 7.0 метров по их периметру устанавливаются защитные козырьки шириной не менее 1.5 метра.

Подъем материалов и рабочих на этажи свыше 25,0 метров предусмотрен с помощью грузопассажирских подъемников типа ПГПМ-4272 (или аналог), модернизированных на сейсмичность площадки, устанавливаемых согласно проекта производства работ.

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

- 1 этап: 43,0 месяцев, в том числе подготовительный период 4,0 месяца;
- 2 этап: 39,5 мес., в том числе подготовительный период 1,0 месяца;
- 3 этап: 49,0 мес. в том числе подготовительный период 1,0 месяца;

#### **4. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАССМОТРЕНИЯ**

##### **4.1 Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий**

Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам инженерно-геологических изысканий № 77-2-1-1-0191-17 от 30.10.17 г., выданное ООО «Национальный Экспертный Центр», г. Москва.

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

Раздел 1 «Пояснительная записка»

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

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

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

Подраздел 1 «Система электроснабжения»

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

Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»

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

Раздел 6 «Проект организации строительства»

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

## **4.3 Общие выводы.**

Проектная документация по объекту: «Жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры по ул. Искры в МКР Кудепста, участок №5, Адлерского района, г. Сочи. Корректировка Этап 3» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.



с настоящим документе продумеровано, прошито и  
скреплено печатью

*И. Л. ...*  
Листов: \_\_\_\_\_

*[Signature]*





# ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0001620

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

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

№ 0001620  
(учетный номер бизнеса)

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

(ООО «ЭТАЛОН-ЭКСПЕРТИЗА») ОГРН 1152310002063  
(состоящее в Едином государственном реестре юридических лиц)

Место нахождения 350000, Россия, Краснодарский край, город Краснодар, улица Красноармейская, дом 65  
(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 14 мая 2015 г. по 14 мая 2020 г.  
(вид негосударственной экспертизы, в отношении которой получена аккредитация)

Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации

М.П.

А.Г. Литвак  
(ф.и.о.)