

Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

23-2-1-2-045658-2023

Дата присвоения номера: 04.08.2023 15:01:50

Дата утверждения заключения экспертизы 04.08.2023



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРАСНОДАРСКАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

"УТВЕРЖДАЮ"
Генеральный директор
Дубинин Роман Юрьевич

Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

Многоэтажная жилая застройка на территории площадью 18 га., прилегающей с юга к балке Осечки, в Прикубанском округе г. Краснодара. Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 5 (корпус 5/1, корпус 5/2, корпус 5/3).
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 "КРАСНОДАРСКАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

ОГРН: 1132310006179

ИНН: 2310170415

КПП: 231001001

Адрес электронной почты: knexpert@mail.ru

Место нахождения и адрес: Краснодарский край, ГОРОД КРАСНОДАР, УЛИЦА БАЗОВСКАЯ ДАМБА, 8

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-3 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ КУБАНЬ"

ОГРН: 1122311014495

ИНН: 2311152539

КПП: 231101001

Адрес электронной почты: usi23@mail.ru

Место нахождения и адрес: Краснодарский край, Г. Краснодар, УЛ. КОНГРЕССНАЯ, Д. 20, ПОМЕЩ. 13

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Заявление на проведение негосударственной экспертизы от 28.07.2023 № б/н, ООО «СЗ-3 «ЮгСтройИнвест Кубань»

2. Договор на проведение негосударственной экспертизы от 28.07.2023 № 128/23, между ООО «КМНЭ» и ООО «СЗ-3 «ЮгСтройИнвест Кубань»

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 повторной экспертизы

1. Выписка из реестра членов СРО о допуске ООО «Юг Проект Кубань» (дата регистрации в реестре 11.04.2018 г. № П-156-002311249700-0321) от 10.07.2023 № 2311249700-20230710-1145, Ассоциация СРО «НОПРИЗ»

2. Выписка из ЕГРН на з.у. с КН 23:43:0118001:15803 площадью 13352±40.44 м², правообладатель на правах собственности - ООО «СЗ-3 «ЮСИ Кубань» от 06.12.2022 № б/н, управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

3. Разрешение на строительство объекта (срок действия до 22.02.2028 г.) от 22.02.2023 № 23-43-135-2023, департамент архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар

4. Реестр приема-передачи проектной документации от 13.07.2023 № 1428, ООО «Юг Проект Кубань»

5. Положительное заключение по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения от 02.06.2023 № 0001-2023, ООО «КМНЭ»

6. Проектная документация (4 документ(ов) - 8 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 результатов инженерных изысканий по объекту "Многоэтажная жилая застройка на территории площадью 18 га., прилегающей с юга к балке Осечки, в Прикубанском округе г. Краснодара. Многоэтажные жилые дома, парковки, торговый центр" от 06.12.2022 № 23-2-1-1-085704-2022

2. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многоэтажная жилая застройка на территории площадью 18 га., прилегающей с юга к балке Осечки, в Прикубанском округе г. Краснодара. Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 5 (корпус 5/1, корпус 5/2, корпус 5/3)" от 09.12.2022 № 23-2-1-2-086759-2022

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: Многоэтажная жилая застройка на территории площадью 18 га., прилегающей с юга к балке Осечки, в Прикубанском округе г. Краснодара. Жилой дом с подземной автостоянкой Литер 5 (корпус 5/1, корпус 5/2, корпус 5/3)

Почтовый (строительный) адрес (местоположение) объекта капитального строительства:

Россия, Краснодарский край, Город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, отделение почтовой связи Калинино.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение:

19.7.1.5 - Многоэтажный многоквартирный жилой дом - Жилые объекты для постоянного проживания (по классификатору, утв. приказом Минстроя РФ от 10.07.2020 г. № 374/пр)

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Вид строительства	-	новое
Площадь застройки (надземная часть) зданий	м ²	4157,8
Этажность	этаж	9; 18
Площадь зданий	м ²	47338,5
Площадь помещений общественного назначения	м ²	2596,39
Количество квартир	шт.	654
Количество машино-мест в автостоянках	шт.	149
Строительный объем зданий	м ³	179110,06

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

Наименование объекта капитального строительства: Жилой дом Литер 5 корпус 5/1

Адрес объекта капитального строительства: Россия, Краснодарский край, Город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, отделение почтовой связи Калинино

Функциональное назначение:

19.7.1.5 - Многоэтажный многоквартирный жилой дом - Жилые объекты для постоянного проживания (по классификатору, утв. приказом Минстроя РФ от 10.07.2020 г. № 374/пр)

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь застройки	м ²	2023,2
Этажность жилого дома	этаж	9; 18
Количество этажей жилого дома	шт.	10; 19
Количество подземных этажей жилого дома	шт.	1
Площадь жилого здания	м ²	21396,5
Общая площадь квартир	м ²	14401,24
Площадь квартир	м ²	13935,35
Площадь жилой части дома	м ²	19916,50
Жилая площадь квартир	м ²	7215,91
Количество квартир всего, в том числе:	шт.	323
- Количество однокомнатных квартир	шт.	200
- Количество двухкомнатных квартир	шт.	99
- Количество трехкомнатных квартир	шт.	24
Общая площадь жилых помещений, в том числе:	м ²	13935,35
- Площадь однокомнатных квартир	м ²	6463,68
- Площадь двухкомнатных квартир	м ²	5625,23
- Площадь трехкомнатных квартир	м ²	1846,44
Общая площадь помещений общественного назначения	м ²	1305,74
Полезная площадь	м ²	1245,85
Расчетная площадь	м ²	1245,85
Площадь помещений общего имущества	м ²	4241,20

Строительный объем всего, в том числе:	м ³	82531,63
- Строительный объем ниже отм. 0.000, в том числе:	м ³	5916,93

Наименование объекта капитального строительства: Жилой дом Литер 5 корпус 5/2

Адрес объекта капитального строительства: Россия, Краснодарский край, Город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, отделение почтовой связи Калинино

Функциональное назначение:

19.7.1.5 - Многоэтажный многоквартирный жилой дом - Жилые объекты для постоянного проживания (по классификатору, утв. приказом Минстроя РФ от 10.07.2020 г. № 374/пр)

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь застройки жилого дома	м ²	1956,8
Этажность жилого дома	этаж	9; 18
Количество этажей жилого дома	шт.	10; 19
Количество подземных этажей жилого дома	шт.	1
Площадь жилого здания	м ²	21022,5
Общая площадь квартир	м ²	14100,37
Площадь квартир	м ²	13633,52
Площадь жилой части дома	м ²	21022,50
Жилая площадь квартир	м ²	6960,62
Количество квартир всего, в том числе:	шт.	331
- Количество однокомнатных квартир	шт.	224
- Количество двухкомнатных квартир	шт.	91
- Количество трехкомнатных квартир	шт.	16
Общая площадь жилых помещений, в том числе:	м ²	13633,52
- Площадь однокомнатных квартир	м ²	7328,85
- Площадь двухкомнатных квартир	м ²	5061,88
- Площадь трехкомнатных квартир	м ²	1242,79
Общая площадь помещений общественного назначения	м ²	1290,65
Полезная площадь	м ²	1232,42
Расчетная площадь	м ²	1245,85
Площадь помещений общего имущества	м ²	4315,60
Строительный объем всего, в том числе:	м ³	80699,10
- Строительный объем ниже отм. 0.000, в том числе:	м ³	5678,66

Наименование объекта капитального строительства: Подземная автостоянка Литер 5 корпус 5/3

Адрес объекта капитального строительства: Россия, Краснодарский край, Город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, отделение почтовой связи Калинино

Функциональное назначение:

20.1.2.3 – Автостоянки - Сооружение подземной автостоянки (по классификатору, утв. приказом Минстроя РФ от 10.07.2020 г. № 374/пр)

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь застройки наземной части автостоянки	м ²	177,80
Площадь застройки подземной части, выходящей за абрис проекции здания	м ²	4037,90
Количество этажей подземной автостоянки	шт.	1
Общая площадь автостоянки	м ²	4919,5
Строительный объем всего, в том числе:	м ³	15879,33
- Строительный объем ниже отм. 0.000	м ³	15345,86
Площадь помещений общего имущества	м ²	4716,4
Количество машиномест автостоянки	шт.	149

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: Ш

Ветровой район: IV

Снеговой район: II

Сейсмическая активность (баллов): 7

Рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «КМНЭ» от 06.12.2022 г. № 23-2-1-1-085704-2022) и изменений не претерпели.

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

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮГ ПРОЕКТ КУБАНЬ"

ОГРН: 1172375100534

ИНН: 2311249700

КПП: 231101001

Место нахождения и адрес: Краснодарский край, ГОРОД КРАСНОДАР, УЛИЦА ВОСТОЧНО-КРУГЛИКОВСКАЯ, ДОМ 26, ОФИС 18

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации типовой проектной документации

Использование типовой проектной документации при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на изменение проектной документации (приложение № 1.2 к договору от 17.01.2022 г. № 5/23) от 25.07.2023 № б/н, ООО «СЗ-3 «ЮСИ Кубань»

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 з.у. с КН 23:43:0118001:15803 площадью 13352 м² от 17.11.2022 № РФ-23-2-06-0-00-2022-2288, отдел муниципальных услуг департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар

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

Сведения отсутствуют.

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

23:43:0118001:15803

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

Застройщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-3 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ КУБАНЬ"

ОГРН: 1122311014495

ИНН: 2311152539

КПП: 231101001

Адрес электронной почты: usi23@mail.ru

Место нахождения и адрес: Краснодарский край, Г. Краснодар, УЛ. КОНГРЕССНАЯ, Д. 20, ПОМЕЩ. 13

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
Пояснительная записка				
1	1. 05_23-П-5-ПЗ.pdf	pdf	b4f450a6	5/23-П-5-ПЗ
	1. 05_23-П-5-ПЗ.pdf.sig	sig	c054905f	Том 1. Пояснительная записка
Архитектурные решения				
1	3.1. 5_23-П-5_1-AP.pdf	pdf	8efe97e2	5/23-П-5/1-AP
	3.1. 5_23-П-5_1-AP.pdf.sig	sig	e6e4fd31	Том 3.1. Архитектурные решения Литер 5 корпус 5/1
2	3.2. 5_23-П-5_2-AP.pdf.sig	sig	71f216b1	5/23-П-5/2-AP
	3.2. 5_23-П-5_2-AP.pdf	pdf	51084c0f	Том 3.2. Архитектурные решения Литер 5 корпус 5/2
3	3.3. 5_23-П-5_3-AP.pdf.sig	sig	af626bef	5/23-П-5/3-AP
	3.3. 5_23-П-5_3-AP.pdf	pdf	46cc23f1	Том 3.3. Архитектурные решения подземной автостоянки Литер 5 корпус 5/3

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 и архитектурных решений

«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; описание внесенных изменений; приведены откорректированные технико-экономические показатели земельного участка и объекта капитального строительства.

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.

«Архитектурные решения»

На первом этаже выполнена перепланировка:

Литер 5 корпуса 5/1, 5/2, 5/3

- запроектирован сквозной проход в жилую часть дома на 1 этаже жилых секций (было - сквозной проход с фасадной части здания во внутриворотовое пространство в части помещений общего имущества жилого дома не во всех секциях, стало - сквозные проходы во всех секциях в части помещений общего имущества жилого дома);

- в связи с перепланировкой 1 этажа откорректирована площадь помещений общественного назначения;

- в связи с корректировкой вертикальной планировки территории выполнена корректировка уровней первого этажа (было - вход в здание на отм. 0.000, стало - вход в здание с дворовой части на отм. 0.000, вход в здание со стороны улицы на отм. -0,600);

- высота технического подполья уменьшена высота на 150 мм (было - 3,85 м в чистоте, стало - переменной высоты 3,7 м в чистоте и 3,1 м);

- подсчет площадей квартир произведен с учётом штукатурки всех поверхностей стен толщиной 15 мм);

- выполнена корректировка технико-экономических показателей.

Все остальные решения по разделу «Архитектурные решения» оставлены без изменений.

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-геодезические изыскания;
- Инженерно-геологические изыскания;
- Инженерно-гидрометеорологические изыскания;
- Инженерно-экологические 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

Результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации по данному объекту рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «КМНЭ» от 06.12.2022 г. № 23-2-1-1-085704-2022).

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

V. Общие выводы

Проектная документация соответствует требованиям технических регламентов.

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

1) Рудь Олег Сергеевич

Направление деятельности: 2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-59-2-3901

Дата выдачи квалификационного аттестата: 15.08.2014

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 15.08.2029

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1B16E7C00D8AE1D92419FE1489
A420C3B

Владелец ДУБИНИН РОМАН ЮРЬЕВИЧ

Действителен с 20.07.2022 по 20.10.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3664D30090AFD99242FB4003E
1583CB3

Владелец Рудь Олег Сергеевич

Действителен с 20.01.2023 по 20.01.2024

