



Общество с ограниченной ответственностью

КРАСНОДАРСКАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Юридический адрес: РФ, Краснодарский край, 350020 г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 48.  
ОГРН 1132310006179, КПП 230801001, ИНН 2310170415

www.knexpert.ru e-mail: knexpert@mail.ru моб. +7(918)266-88-55

от 27.04 2024 года № 63

Директору  
ООО СЗ «Метрикс Небуг»  
А.О.Зубреву

ООО «КМНЭ» рассмотрело Ваше письмо от 27.04.2024 г. №61/Э по изменениям в проектной документации по объекту «Многэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями расположенный по адресу Краснодарский край, пос. Небуг, ул. Спортивная» получившей положительное заключение негосударственной экспертизы от 23.04.2024 г. № 23-2-1-2-019404-2024, представленные разделы:

- «Пояснительная записка» шифр СА-Ж-54-2021-ПЗ (изм.2),
  - «Схема планировочной организации земельного участка» шифр СА-Ж-54-2021-ПЗУ;
  - «Архитектурные решения» шифры: СА-Ж-54-2021-1-1-АР, СА-Ж-54-2021-1-2-АР, СА-Ж-54-2021-2-3-АР, СА-Ж-54-2021-2-4-АР
- и сообщает следующее.

Проектной организацией ООО «ПИИ «Геолойн» пересчитаны технико-экономические показатели Литеров 1, 2, 3, 4, в связи с чем откорректированы вышеуказанные тома проектной документации.

В вышеуказанном заключении п. 2.1.3. «Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства» технико-экономические показатели верно читать в следующей редакции:

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Вид строительства	-	новое
Площадь застройки (надземная часть) зданий	м <sup>2</sup>	8802,82
Этажность	этаж	3 / 6 / 9-18
Общая площадь зданий	м <sup>2</sup>	104181,82
Количество квартир	шт.	1827
Количество машиномест в подземных автостоянках	шт.	309
Строительный объем зданий	м <sup>3</sup>	364144,23
Площадь участка с кадастровым номером	м <sup>2</sup>	54485,0

23:33:0906001:2250 по градостроительному плану		
Площадь участка в границах благоустройства 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	29652,4
Площадь территории за существующим берегоукреплением 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	158,0
Площадь застройки в границах благоустройства 1 этапа строительства, в том числе	м <sup>2</sup>	4741,80
- Площадь застройки жилого дома Литер 1 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	1684,57
- Площадь застройки жилого дома Литер 2 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	1725,56
- Площадь застройки офисного здания Литер 1а 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	380,0
- Площадь застройки офисного здания Литер 2а 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	377,3
- Площадь застройки автостоянки Литер 5 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	280,3
- Площадь застройки котельной 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	193,07
- Площадь застройки трансформаторных подстанций (поз.7,8) 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	75,0
- Площадь застройки КНС 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	9,0
- Площадь застройки ГРПШ 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	17,0
Площадь покрытий в границах благоустройства 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	17594,1
Площадь озеленения в границах благоустройства 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	7158,5
Площадь благоустройства за границами участка 1 этапа строительства, в том числе:	м <sup>2</sup>	1864,0
- Площадь под автодорогами, площадками и тротуарами 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	950,0
- Площадь озеленения 1 этапа строительства	м <sup>2</sup>	914,0
Площадь участка в границах благоустройства 2 этапа строительства	м <sup>2</sup>	24832,60
Площадь территории за существующим берегоукреплением 2 этапа строительства	м <sup>2</sup>	79,0
Площадь застройки в границах благоустройства 2 этапа строительства, в том числе:	м <sup>2</sup>	4355,09
- Площадь застройки жилого дома Литер 3 2 этапа строительства	м <sup>2</sup>	1701,20
- Площадь застройки жилого дома Литер 4 2 этапа строительства	м <sup>2</sup>	1669,80
- Площадь застройки офисного здания Литер 3а 2 этапа строительства	м <sup>2</sup>	380,0
- Площадь застройки офисного здания Литер 4а 2 этапа строительства	м <sup>2</sup>	377,3
- Площадь застройки автостоянки Литер 6 2 этапа строительства	м <sup>2</sup>	226,79
Площадь покрытий в границах благоустройства 2 этапа строительства	м <sup>2</sup>	14485,43
Площадь озеленения в границах благоустройства 2 этапа строительства	м <sup>2</sup>	5913,08
Площадь благоустройства за границами участка 2 этапа	м <sup>2</sup>	208,0

строительства, в том числе:		
- Площадь под автодорогами, площадками и тротуарами 2 этапа строительства	м <sup>2</sup>	188,0
- Площадь озеленения 2 этапа строительства	м <sup>2</sup>	20,0

В вышеуказанном заключении п. 2.2. «Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация» технико-экономические показатели по объекту «Жилой дом Литер 1» верно читать в следующей редакции:

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1684,57
Этажность	этаж	9-9-18
Количество этажей	шт.	10-10-19
Количество подземных этажей	шт.	1
Строительный объем всего	м <sup>3</sup>	67719,87
- Строительный объем выше отм. 0.000	м <sup>3</sup>	59313,77
- Строительный объем ниже отм. 0.000	м <sup>3</sup>	8406,10
Площадь здания	м <sup>2</sup>	19939,11
Площадь кладовых жильцов	м <sup>2</sup>	465,11
Площадь помещений жилого дома (МОП), в том числе:	м <sup>2</sup>	4041,11
- Площадь помещений выше отм. 0.000	м <sup>2</sup>	3251,45
- Площадь помещений ниже отм. 0.000	м <sup>2</sup>	649,32
- Площадь технических помещений	м <sup>2</sup>	140,34
Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями)	м <sup>2</sup>	12604,96
Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями с понижающим коэффициентом)	м <sup>2</sup>	11683,83
Площадь квартир	м <sup>2</sup>	10865,84
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	4663,42
Количество квартир	шт.	405
- Количество студий	шт.	146
- Количество однокомнатных квартир	шт.	259
Количество кладовых	шт.	144

В вышеуказанном заключении п. 2.2. «Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация» технико-экономические показатели по объекту «Жилой дом Литер 2» верно читать в следующей редакции:

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1725,56
Этажность	этаж	9-9-18

Количество этажей	шт.	10-10-19
Количество подземных этажей	шт.	1
Строительный объем	м <sup>3</sup>	70830,96
- Строительный объем выше отм. 0.000	м <sup>3</sup>	62108,73
- Строительный объем ниже отм. 0.000	м <sup>3</sup>	8722,23
Площадь здания	м <sup>2</sup>	21344,08
Площадь кладовых жильцов	м <sup>2</sup>	393,04
Площадь помещений жилого дома (МОП), в том числе:	м <sup>2</sup>	4556,76
- Площадь помещений выше отм. 0.000	м <sup>2</sup>	3633,98
- Площадь помещений ниже отм. 0.000	м <sup>2</sup>	781,42
- Площадь технических помещений		141,36
Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями)	м <sup>2</sup>	13543,07
Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями с понижающим коэффициентом)	м <sup>2</sup>	12370,54
Площадь квартир	м <sup>2</sup>	11314,18
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	5965,87
Количество квартир	шт.	488
- Количество студий	шт.	331
- Количество однокомнатных квартир	шт.	112
- Количество двухкомнатных квартир	шт.	45
- Количество кладовых	шт.	124

В вышеуказанном заключении п. 2.2. «Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация» технико-экономические показатели по объекту «Жилой дом Литер 3 со встроенными помещениями общественного назначения» верно читать в следующей редакции:

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1701,20
Этажность	этаж	9-9-18
Количество этажей	шт.	10-10-19
Количество подземных этажей	шт.	1
Строительный объем	м <sup>3</sup>	67147,90
- Строительный объем выше отм. 0.000	м <sup>3</sup>	59784,9
- Строительный объем ниже отм. 0.000	м <sup>3</sup>	7363,0
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	20791,6
Площадь помещений административного назначения	м <sup>2</sup>	987,27
Площадь кладовых жильцов	м <sup>2</sup>	458,52
Площадь помещений жилого дома (МОП), в том числе:	м <sup>2</sup>	4256,87
- Площадь помещений выше отм. 0.000	м <sup>2</sup>	3404,79
- Площадь помещений ниже отм. 0.000	м <sup>2</sup>	720,76
- Площадь технических помещений		131,32
Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями)	м <sup>2</sup>	12338,04
Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями с понижающим коэффициентом)	м <sup>2</sup>	11325,53
Площадь квартир	м <sup>2</sup>	10416,04
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	5157,41
Количество квартир	шт.	463

- Количество студий	шт.	291
- Количество однокомнатных квартир	шт.	172
Количество кладовых	шт.	135

В вышеуказанном заключении п. 2.2. «Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация» технико-экономические показатели по объекту «Жилой дом Литер 4» верно читать в следующей редакции:

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1669,80
Этажность	этаж	9-9-18
Количество этажей	шт.	10-10-19
Количество подземных этажей	шт.	1
Строительный объем	м <sup>3</sup>	69723,20
- Строительный объем выше отм. 0.000	м <sup>3</sup>	61317,10
- Строительный объем ниже отм. 0.000	м <sup>3</sup>	8406,10
Площадь здания	м <sup>2</sup>	20771,40
Площадь кладовых жильцов	м <sup>2</sup>	455,07
Площадь помещений жилого дома (МОП), в том числе:	м <sup>2</sup>	4222,85
- Площадь помещений выше отм. 0.000	м <sup>2</sup>	3406,96
- Площадь помещений ниже отм. 0.000	м <sup>2</sup>	693,0
- Площадь технических помещений		122,89
Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями)	м <sup>2</sup>	13413,32
Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями с понижающим коэффициентом)	м <sup>2</sup>	12364,26
Площадь квартир	м <sup>2</sup>	11430,46
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	5785,49
Количество квартир	шт.	471
- Количество студий	шт.	286
- Количество однокомнатных квартир	шт.	159
- Количество двухкомнатных квартир	шт.	26
Количество кладовых	шт.	136

Вышеуказанные изменения в представленные тома проектной документации внесены, в связи с чем п. 3.1.1. «Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)» верно читать в следующей редакции:

№ ш/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
<b>Пояснительная записка</b>				
2	СА-Ж-54-2021-ПЗpdf_27.04.2024-7 (ТЭП).pdf	pdf	31A4EBC6	СА-Ж-54-2021-ПЗ Том 1. Изм. 2
	СА-Ж-54-2021-ПЗpdf_27.04.2024-7 (ТЭП).pdf.sig	sig	C251CAB0	
<b>Схема планировочной организации земельного участка</b>				

1	СА-Ж-54-2021-ПЗУ 27.04.24.pdf	-1-	pdf	9A874D5F	СА-Ж-54-2021-ПЗУ Том 2
	СА-Ж-54-2021-ПЗУ 27.04.24.pdf.sig	-1-	sig	C8B30F7E	
<b>Объемно-планировочные и архитектурные решения</b>					
1	СА-Ж-54-2021-1-1- АР_26.04.24 -5 кладовые.pdf		pdf	A02751CD	СА-Ж-54-2021-1-1-АР Том 3.1.1. Книга 1. Трехсекционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Литер 1. 1 этап строительства
	СА-Ж-54-2021-1-1- АР_26.04.24 кладовые.pdf.sig	-5	sig	A02751CD	
2	СА-Ж_54_2021-1-2 АР П_26.04.2024 фасад.pdf		pdf	A022F1EF	СА-Ж-54-2021-1-2-АР Том 3.1.3. Книга 3. Трехсекционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Литер 2. 1 этап строительства
	СА-Ж_54_2021-1-2 АР П_26.04.2024 фасад.pdf.sig		sig	6BE0ABB3	
3	3.2.1. СА-Ж_54_2021-2- 3_АР_26.04.24[1].pdf		pdf	30A6AC01	СА-Ж-54-2021-2-3-АР Том 3.2.1. Книга 6. Трехсекционный жилой дом со 3.2.1. СА-Ж_54_2021-2-3 46-24.pdf.sig sig A2B1A05E встроенно-пристроенными помещениями Литер 3. 2 этап строительства
	3.2.1. СА-Ж_54_2021-2- 3_АР_26.04.24[1].pdf.sig		sig	4C7D01F3	
4	3.2.3. СА-Ж_54_2021-2-4 26.04-3.pdf		pdf	4F36AE5E	СА-Ж-54-2021-2-4-АР Том 3.2.3. Книга 8. Трехсекционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Литер 4. 2 этап строительства
	3.2.3. СА-Ж_54_2021-2-4 26.04-3.pdf.sig		sig	C7A6BD1D	

Проектной организацией дано Подтверждение от 26.04.2024 №1 соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям части 3.8 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ.

Учитывая изложенное, в соответствии с частью 3.8 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ повторное проведение экспертизы проектной документации с внесенными изменениями в данном случае не требуется.

Генеральный директор



Р.Ю. Дубинин