

Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

23-2-1-2-075268-2023

Дата присвоения номера: 08.12.2023 12:16:22

Дата утверждения заключения экспертизы 08.12.2023



[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:

Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу Краснодарский край,
с. Ольгинка, кадастровый номер земельного участка 23:33:0805002:494

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: Россия, Краснодарский край, Краснодар, Базовская Дамба, 8

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕТРИКС-ОЛЬГИНКА"

ОГРН: 1202300009064

ИНН: 2311301540

КПП: 230801001

Место нахождения и адрес: Россия, Краснодарский край, Краснодар, Северная, 160, 7

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Заявление на проведение негосударственной экспертизы от 06.12.2023 № б/н, ООО «СЗ «Метрикс-Ольгинка»
2. Договор на проведение негосударственной экспертизы от 06.12.2023 № 233/23, между ООО «КМНЭ» и ООО «СЗ «Метрикс Ольгинка»

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 "РЕГИОНПРОЕКТ" (дата регистрации в реестре 21.11.2014 г. № П-156-002310179351-0205) от 20.11.2023 № 2310179351-20231120-1427, Ассоциация СРО "НОПРИЗ"
2. Накладная сдачи-приемки проектной документации от 07.12.2023 № 1, ООО "РЕГИОНПРОЕКТ"
3. Разрешение на строительство (срок действия до 26.08.2024 г.) от 11.08.2021 № 23-53-2802-2021, Управление архитектуры и градостроительства администрации МО Туапсинский район
4. Решение о внесении изменений в разрешение на строительство от 11.08.2021 г. №23-53-2802-2021 от 25.05.2023 № 1693/03.2, Управление архитектуры и градостроительства администрации МО Туапсинский район
5. Выписка ЕГРН на ЗУ с КН 23:33:0805002:494 площадью 17146±45,83 м², правообладатель на правах аренды -ООО «СЗ «Метрикс-Ольгинка» от 21.12.2022 № КУВИ-999/2022-1555818, ФБГУ
6. Информационное письмо к положительному заключению экспертизы от 03.08.2021 №23-2-1-2-042685-2021 от 10.02.2023 № 0210а-02, ООО "КОИН-С"
7. Письмо об общем отчете по инженерным изысканиям, рассмотренных совместно с проектной документацией по детскому саду от 17.12.2023 № 359, ООО СЗ "Метрикс-Ольгинка"
8. 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 проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Детский сад на 150 мест, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-он Туапсинский, г/н Новомихайловское, с. Ольгинка с кадастровым номером земельного участка 23:33:0805002:494" от 12.05.2021 № 23-2-1-3-023409-2021
2. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Краснодарский край, с. Ольгинка с кадастровым номером земельного участка 23:33:0805002:494" от 30.08.2021 № 23-2-1-2-042685-2021
3. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Краснодарский край, с. Ольгинка с кадастровым номером земельного участка 23:33:0805002:494. Корректировка" от 28.12.2022 № 23-2-1-2-093864-2022

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: Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу Краснодарский край, с. Ольгинка, кадастровый номер земельного участка 23:33:0805002:494

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

Россия, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Ольгинка, мкр.3.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение:

19.7.1.5 Многоэтажный многоквартирный жилой дом (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
Площадь застройки жилого дома	м ²	2117,0
Площадь застройки ниже отм. 0,000, в том числе:	м ²	4049,13
- Площадь застройки автостоянки ниже отм. 0,000	м ²	1932,13
Строительный объем здания, в том числе:	м ³	118584,59
- Строительный объем здания выше отм. 0,000	м ³	83575,09
- Строительный объем здания ниже отм. 0,000	м ³	35010,4
Этажность С-1 / С-2 / С-3	эт.	17 / 15 / 15
Количество этажей С-1 / С-2 / С-3	шт.	19 / 17 / 17
Количество этажей автостоянки С-1 / С-2 / С-3	шт.	2 / 2 / 2
Количество машин-мест в подземной автостоянке	шт.	120
Площадь здания	м ²	33616,99
Площадь помещений автостоянки	м ²	4546,77
Площадь инженерных помещений	м ²	320,13
Площадь встроенных помещений	м ²	1267,17
Полезная площадь встроенных помещений	м ²	1267,17
Расчетная площадь встроенных помещений	м ²	1267,17
Площадь нежилых помещений, в том числе:	м ²	1039,74
- Площадь нежилых помещений в С-1	м ²	590,06
- Площадь нежилых помещений в С-2	м ²	229,28
- Площадь нежилых помещений в С-3	м ²	220,4
Площадь помещений жилого дома, в том числе:	м ²	6076,78
1) Площадь МОП, в т.ч.:	м ²	5004,14
- Площадь МОП в С-1	м ²	2750,16
- Площадь МОП в С-2	м ²	1117,09
- Площадь МОП в С-3	м ²	1097,02
2) Площадь помещений жилого дома выше отметки 0,000, в т.ч.:	м ²	3760,05
- Площадь помещений жилого дома выше отметки 0,000 в С-1	м ²	2114,96
- Площадь помещений жилого дома выше отметки 0,000 в С-2	м ²	814,19
- Площадь помещений жилого дома выше отметки 0,000 в С-3	м ²	830,9
3) Площадь помещений жилого дома ниже отметки 0,000	м ²	1204,22
Площадь кладовых помещений	м ²	1112,23
Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями), в том числе:	м ²	15722,08
- Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями) в С-1	м ²	9266,65
- Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями) в С-2	м ²	3318,65
- Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями) в С-3	м ²	3136,78
Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями с понижающим коэффициентом), в том числе:	м ²	13903,16
- Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями с понижающим коэффициентом) в С-1	м ²	8248,17
- Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями с понижающим коэффициентом) в С-2	м ²	2880,72
- Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями с понижающим коэффициентом) в С-3	м ²	2774,27

коэффициентом) в С-3		
Площадь квартир, в том числе:	м ²	12327,2
- Площадь квартир в С-1	м ²	7384,68
- Площадь квартир в С-2	м ²	2501,15
- Площадь квартир в С-3	м ²	2441,37
Жилая площадь квартир, в том числе:	м ²	6590,53
- Жилая площадь квартир в С-1	м ²	4012,5
- Жилая площадь квартир в С-2	м ²	1366,95
- Жилая площадь квартир в С-3	м ²	1211,08
Количество квартир всего, в том числе:	шт.	396
- Количество Студий квартир	шт.	226
- Количество 1 комнатных квартир	шт.	99
- Количество 2 комнатных квартир	шт.	71
Количество квартир всего в С-1:	шт.	240
- Количество Студий квартир	шт.	135
- Количество 1 комнатных квартир	шт.	60
- Количество 2 комнатных квартир	шт.	45
Количество квартир всего в С-2:	шт.	91
- Количество Студий квартир	шт.	65
- Количество 1 комнатных квартир	шт.	26
Количество квартир всего в С-3:	шт.	65
- Количество Студий квартир	шт.	26
- Количество 1 комнатных квартир	шт.	13
- Количество 2-комнатных квартир	шт.	26
Архитектурная высота здания	м	62,8
Площадь земельного участка с КН 23:33:0805002:494 по градостроительному плану	м ²	17146,0
Площадь участка, отведенного для детского сада	м ²	5842,0
Площадь территории в границах кадастрового участка с сохраняемым благоустройством	м ²	1346,0
Площадь территории благоустройства жилого дома в границах кадастрового участка	м ²	9958,0
Площадь застройки	м ²	2117,0
Площадь твердых покрытий	м ²	6471,49
Площадь озеленения, в т.ч.:	м ²	1561,0
- Площадь площадок с нежестким покрытием	м ²	655,0
- Площадь зеленых насаждений	м ²	906,0

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: IVБ

Геологические условия: III

Ветровой район: IV

Снеговой район: II

Сейсмическая активность (баллов): 8

Рассмотрены ранее (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «КОИН-С» от 12.05.2021 г. № 23-2-1-3-023409-2021)

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

Генеральный проектировщик:**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕГИОНПРОЕКТ"**ОГРН:** 1142310006640**ИНН:** 2310179351**КПП:** 231001001**Место нахождения и адрес:** Россия, Краснодарский край, Краснодар, Базовская Дамба, 8, 1**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 проектирование от 24.10.2023 № б/н, ООО «СЗ «Метрикс-Ольгинка»

2.8. Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства1. Градостроительный план ЗУ с КН 23:33:0805002:494 площадью 17146,0 м² от 14.10.2022 № РФ-23-4-53-1-02-2022-4080, Управление архитектуры и градостроительства администрации МО Туапсинский район**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

23:33:0805002:494

2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию**Застройщик:****Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕТРИКС-ОЛЬГИНКА"**ОГРН:** 1202300009064**ИНН:** 2311301540**КПП:** 230801001**Место нахождения и адрес:** Россия, Краснодарский край, Краснодар, Северная, 160, 7**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	Раздел ПД№1 Том 1.pdf.sig	sig	B1DD3607	20-П/2022-ПЗ Том 1. Изм. 2
	Раздел ПД№1 Том 1.pdf	pdf	913DA87E	
Схема планировочной организации земельного участка				
1	Раздел ПД№2 Том 2.pdf.sig	sig	A8DBBBE4	20-П/2022-ПЗУ Том 2. Изм.2
	Раздел ПД№2 Том 2.pdf	pdf	6F7E0687	
Архитектурные решения				

1	Раздел ПД№3 Том 3.pdf.sig	sig	23F0B01D	20-П/2022-АР
	Раздел ПД№3 Том 3.pdf	pdf	945B51D3	Том 3. Изм.2
Конструктивные и объемно-планировочные решения				
1	Раздел ПД№4 Том 4.pdf.sig	sig	70CE581F	20-П/2022-КР
	Раздел ПД№4 Том 4.pdf	pdf	5086D901	Том 4. Изм.2

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»

Раздел дополнен заданием на внесение изменений в проектную документацию; приведены измененные технико-экономические показатели объекта капитального строительства, описание внесенных изменений.

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»

В раздел внесены следующие изменения:

- откорректированы габариты подземной автостоянки: размер по оси А уменьшен на 2,75 м;
- в подземной автостоянке исключены двухуровневые парковочные места по типу «лягушки». Общее количество машино-мест после внесенных изменений - 120;
- изменены технико-экономические показатели здания.

3.1.2.2. В части схем планировочной организации земельных участков

Корректировкой проектной документации предусмотрено следующее:

- изменение планировочной организации земельного участка в связи с увеличением количества машино-мест на открытых автостоянках. Увеличение количества машино-мест на открытых стоянках вызвано уменьшением количества машино-мест в подземной автостоянке;
- изменены габариты подземной автостоянки;
- площадь земельного участка, согласно актуальному градостроительному плану от 14.10.2022 года, изменена с 17141 м² на 17146 м²;
- изменена схема благоустройства;
- изменены технико-экономические показатели по земельному участку.

Расчет потребности в стоянках автомобилей

Согласно данным, приведенным в письме главы администрации муниципального образования Туапсинский район от 26.05.2020 № 1037/20-032-01, для хранения автомобилей необходимо предусмотреть 260 мест на 1000 жителей. При общем количестве жителей 408 чел. требуется $408 \times 260 / 1000 = 106$ мест для хранения автомобилей.

Количество гостевых парковок принимается, согласно п.7 статьи 1 «Местных нормативов градостроительного проектирования Туапсинского района Краснодарского края», из расчета 40 машино-мест на каждую тысячу жителей, т.е. для проектируемого дома необходимо $408 \times 40 / 1000 = 16$ гостевых парковочных мест.

По проекту во встроенных помещениях комплекса будут размещаться административные помещения с количеством работающих 54 человека.

Согласно табл.7 «Местных нормативов градостроительного проектирования Туапсинского района Краснодарского края», для административных помещений необходимо 58 машино-мест на 100 работающих, т.е. $54 \times 58 / 100 = 32$ машино-места.

Итого общее требуемое количество машино-мест на участке - 154. Проектом предусмотрено 178 машино-мест. Из них 120 машино-мест расположено в подземной автостоянке, 58 машино-мест - на открытых автостоянках, в том числе 6 мест для инвалидов (10% от гостевых парковочных мест на участке).

3.1.2.3. В части конструктивных решений

В раздел проектной документации внесены следующие изменения:

- размер подземной автостоянки по оси А уменьшен на 2,75 м.

Выполнен поверочный расчет в САПР Лира 2021.

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

3.1.3.1. В части конструктивных решений

Выполнены дополнительные расчеты, обосновывающие работоспособность железобетонных конструкций.

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-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 12.05.2021 г. № 23-2-1-3-023409-2021).

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

Остальные проектные решения по данному объекту рассмотрены ранее (положительные заключения негосударственной экспертизы ООО «КОИН-С» от 03.08.2021 г. № 23-2-1-2-042685-2021 и ООО "ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ" от 28.2.2022 г. №23-2-1-2-093864-2022) и остались без изменений.

V. Общие выводы

Проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий и 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

2) Грицкевич Екатерина Юрьевна

Направление деятельности: 5. Схемы планировочной организации земельных участков

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-5-5-11689

Дата выдачи квалификационного аттестата: 13.02.2019

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 13.02.2029

3) Фролов Николай Николаевич

Направление деятельности: 2.1.3. Конструктивные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-59-2-3908

Дата выдачи квалификационного аттестата: 15.08.2014

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 15.08.2029

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 108BE710097B08EBD4EC987ED
65846B17

Владелец ДУБЕНИН РОМАН ЮРЬЕВИЧ

Действителен с 10.10.2023 по 10.01.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3664D30090AFD99242FB4003E
1583CB3

Владелец Рудь Олег Сергеевич

Действителен с 20.01.2023 по 20.01.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 25B77400B9AF128B493B7FA7EE
AC585B

Владелец Грицкевич Екатерина Юрьевна

Действителен с 02.03.2023 по 22.03.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 19358500B9AFF8904BBF4B639
C3B1FDA

Владелец Фролов Николай Николаевич

Действителен с 02.03.2023 по 22.03.2024