

181



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.

УТВЕРЖДАЮ

Технический директор

М.Г. Тульчинский

«4» апреля 2017 г.



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

№

2	3	-	2	-	1	-	2	-	0	0	3	8	-	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Объект капитального строительства

**Апартамент-отель по адресу: г. Геленджик ул. Луначарского вл. 93,
корпуса А-1 и А-2**

I этап проектирования

Корректировка № 3

Адрес объекта

Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, 93

Объект экспертизы

Проектная документация

1. Общие положения

а) Основания для проведения экспертизы

Письмо заявителя – АО «Жемчужина» от 23.01.2017 г. № 01/0117.

Договор от 23.01.2017 г. № 10а/17.

б) Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации

Объект экспертизы – проектная документация.

Выполнена корректировка проектной документации по объекту «Апартамент-отель по адресу: г. Геленджик ул. Луначарского вл. 93, корпуса А-1 и А-2. I этап проектирования», ранее рассмотренной с положительным заключением государственной экспертизы ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 22.12.2015 г. № 23-1-2-0176-15, от 12.05.2016 г. № 23-2-1-2-0062-16, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 12.05.2016 г. № 23-2-1-3-0063-16.

Корректировкой проекта предусматриваются следующие изменения:

Схема планировочной организации земельного участка Разделы ПЗУ1 (Изм. 2); ПЗУ2 (Изм. 1)

- изменена форма детской площадки;
- изменены технико-экономические показатели земельного участка (откорректирована «Ведомость зданий и сооружений I этапа строительства» в части количества апартаментов корпусов А-1 и А-2);
- в текстовую часть раздела ПЗУ2 добавлена информация по корпусам А-1 и А-2 из раздела ПЗУ1;
- графическая часть содержит графическую часть раздела ПЗУ1 (изм.2) и графическую часть раздела ПЗУ2 (изм.1).

Архитектурные решения Раздел АР 1 (изм.2); Раздел АР 2 (изм.2)

Корпус А-1:

- изменены технико-экономические показатели объекта в части полезной и расчетной площади здания и количества апартаментов;
- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм. -3.000 (предусмотрены индивидуальные помещения для досуга), увеличена зона коридора у оси 9 и организована техническая зона для прохода инженерных коммуникаций;
- изменено количество и планировочные решения отдельных апартаментов;
- изменена внутренняя отделка части помещений и апартаментов;
- добавлено остекление балконов части апартаментов;
- в графической части добавлено указание по месторасположению декоративных светильников на фасаде корпуса.

Корпус А-2:

- изменены технико-экономические показатели объекта в части полезной и расчетной площади здания и количества апартаментов;
- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм. -3.000 (предусмотрены индивидуальные помещения для досуга), организована техническая зона для прохода инженерных коммуникаций;
- изменено количество и планировочные решения отдельных апартаментов;
- изменена внутренняя отделка части помещений и части апартаментов;

- в графической части добавлено указание по месторасположению декоративных светильников на фасаде корпуса.

Конструктивные и объемно-планировочные решения Раздел КР 1 (изм.2); Раздел КР 2 (изм.2)

Корпус А-1; Корпус А-2:

- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм. -3.000 (предусмотрены индивидуальные помещения для досуга);
- изменено количество и планировочные решения отдельных апартаментов.

Электроснабжение Разделы ЭОМ 1.1 (изм 1), ЭОМ 1.2 (изм 1)

Корпус А-1; Корпус А-2:

- изменены планировочные решения и количество отдельных апартаментов;
- изменены электрические нагрузки силовой сети.
- откорректирована таблица электрических нагрузок силовой сети (количество апартаментов, количество помещений подвальной части);
- изменено количество электрических щитов в соответствии с откорректированными планировочными решениями подвала и изменением количества апартаментов.

Водоснабжение и водоотведение Раздел ВК 1.1и ВК 2.1и

Корпус А1; Корпус А2:

- в текстовой части изменено количество апартаментов;
- аннулирована запись: «перед измерительными устройствами соединение с вводом намечается гибким»;
- диаметр ввода водопровода от внутриплощадочных сетей приведен в соответствие с текстовой частью и изменен с Ø80 на Ø65;
- изменено количество подключений санузлов в связи с аннулированием санузла на отм. -3.000 в корпусе А2.

Отопление Разделы ОВ1.1- ОВ2.1.(изм.1), ОВ1.2- ОВ2.2. (изм.1)

Корпус А1; Корпус А2:

- в связи с изменением планировочных решений этажей изменены планы системы отопления;
- в связи с изменением планировочных решений уточнены места расположения оконечных устройств.

Вентиляция и кондиционирование Разделы ОВ1.1- ОВ2.1.(изм.1), ОВ1.2- ОВ2.2 (изм.1)

Корпус А1; Корпус А2:

- в связи с изменением планировочных решений этажей изменены планы систем вентиляции и кондиционирования;
- в связи с изменением планировочных решений уточнены места расположения оконечных устройств;
- проектом предусматривается прокладка трасс и места подключения (точки электро-снабжения) внешних блоков кондиционеров из апартамента. Оборудование (наружные и внутренние блоки кондиционеров) устанавливаются собственниками апартамента.

Технологические решения Раздел ТХ 1 (изм.1)

Корпус А1; Корпус А2:

- изменены технико-экономические показатели объекта капитального строительства;
- изменено количество отдельных апартаментов;

- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм. -3.000 (предусмотрены индивидуальные помещения для досуга).

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности Раздел ПБ 1 (изм.2)

Корпус А1; Корпус А2:

- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм. -3.000 (предусмотрены индивидуальные помещения для досуга);

- изменено количество и планировочные решения отдельных апартаментов;

- откорректированы схемы эвакуации в соответствии с изменениями планировочных решений корпуса А-1 и корпуса А-2;

- изменено количество пожарных извещателей.

в) Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства
Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, 93.

Апартамент-отель

Наименование	Ед. изм.	Показатели	
		Корпус А-1	Корпус А-2
Площадь застройки	м ²	744,4	660,0
Этажность	этаж	5	5
Количество этажей,	этаж	6	6
в том числе подземных этажей	этаж	1	1
Общая площадь здания	м ²	2730,3	2339,1
Площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов	м ²	433,2	433,3
Общая площадь подвала	м ²	502,0	448,2
Площадь надземной части	м ²	2228,0	1891,0
Полезная площадь здания	м ²	2365,1	2079,1
Расчетная площадь здания	м ²	2075,2	1871,5
Количество апартаментов, всего	штук	18	15
Строительный объем, всего	м ³	9736,0	8241,5
в том числе ниже отм 0.000	м ³	1723,8	1455,0

г) Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства
Апартамент-отель.

д) Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания

Генпроектировщик

ООО Архитектурное бюро «Богачкин и Богачкин».

123242, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 10, офис 2.

Директор Богачкин В.В.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, от 18.12.2013 г. № 0524-2010-7703506139-П-3, выдано СРО Некоммерческое партнерство «ГАРХИ» СРО-П-003-18052009.

Организация, выполнившая инженерные изыскания

Не требуется.

е) Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заявитель экспертизы - АО «Жемчужина»

109004, г. Москва, ул. Ал. Солженицына, д. 27.

Заказчик - АО «Жемчужина»

109004, г. Москва, ул. Ал. Солженицына, д. 27.

Застройщик – АО «Жемчужина»

109004, г. Москва, ул. Ал. Солженицына, д. 27.

ж) Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика

Не требуются.

з) Реквизиты заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы

Отсутствуют.

и) Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства

Источник финансирования – собственные средства Заказчика.

к) Иные представленные по усмотрению заявителя сведения, необходимые для идентификации объекта капитального строительства, исполнителей работ по подготовке документации, заявителя, застройщика, технического заказчика

Положительное заключение государственной экспертизы ГАУ КК «Краснодаркрай-госэкспертиза» № 23-1-4-0494-08 от 27.05.2008 г. (проектная документация и результаты инженерных изысканий).

Положительное заключение экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» № 23-1-2-0176-15 от 22.12.2015 г. (корректировка проектной документации).

Положительное заключение экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 12.05.2016 г. № 23-2-1-2-0062-16 (корректировка проектной документации).

Положительное заключение экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 12.05.2016 г. № 23-2-1-3-0063-16 (проектная документация и результаты инженерных изысканий).

2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации

2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий

Рассмотрены положительным заключением государственной экспертизы ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08.

2.2. Основания для разработки проектной документации

а) Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации

1. Задание на корректировку проектной документации от 16.01.2017 г.

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

1. Градостроительный план земельного участка от 19.01.2015 г. № RU 000000000003779 (с кадастровым номером 23:40:0402027:0001) земельного участка площадью 2,3630 га, подготовлен управлением архитектуры и градостроительства администрации МО город-курорт Геленджик (начальник управления В.А. Ревякин).

2. Постановление администрации МО город-курорт Геленджик от 22.01.2015 г. № 126 об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 93.

3. Постановление главы администрации МО город-курорт Геленджик от 08.05.2015 г. № 1539 о внесении изменения в постановление администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 22.01.2015 г. № 126 об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Геленджик, ул. Луначарского, 93.

4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок площадью 23630 м² от 16.06.2007 г. № 080235 серия 23-АД.

5. Кадастровый план от 19.04.2007 г. № 40/07-03-01-2846 земельного участка площадью 23630 м² с кадастровым номером 23:40:0402027:0001.

3. Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1. Описание результатов инженерных изысканий

Рассмотрено положительным заключением государственной экспертизы ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08.

3.2. Описание технической части проектной документации

а) Перечень рассмотренных разделов проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	31/04-15-ЗПК 3	Раздел 1. Записка пояснительная корректирующая.	ООО АБ «Богачкин и Богачкин»
	31/04-15-ПЗ1и	Раздел 1. Пояснительная записка.	
2	31/04-15-ПЗУ1 (Изм. 2); ПЗУ2 (Изм. 1)	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Корпуса А-1, А-2.	
3	31/04-15-АР1 (Изм. 2)	Раздел 3. Архитектурные решения. Корпус А-1.	
	31/04-15-АР2 (Изм. 2)	Раздел 3. Архитектурные решения. Корпус А-2.	
4	31/04-15-КР1 (Изм. 2)	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Корпус А-1.	
	31/04-15-КР2 (Изм. 2)	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Корпус А-2.	

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.			
5	31/04-15 ЭОМ 1.1 (Изм. 1)	Подраздел 01. Система электроснабжения. Силовое оборудование и внутреннее освещение. Корпус А-1.	
	31/04-15 ЭОМ 1.2 (Изм. 1)	Подраздел 01. Система электроснабжения. Силовое оборудование и внутреннее освещение. Корпус А-2.	
	31/04-15 ВК 1.1и; ВК 2.1и	Подраздел 2. Система водоснабжения. Подраздел 3. Система водоотведения. Часть 01. Инженерные системы зданий. Книга 01. Корпуса А-1, А-2.	
	31/04-15 ОВ 1.1-2.1 (Изм. 1)	Подраздел 4. Книга 1. Инженерные системы зданий. ОВ 1.1. Отопление. ОВ 2.1. Системы вентиляции и кондиционирования. Корпус А-1.	
	31/04-15 ОВ 1.2-2.2 (Изм. 1)	Подраздел 4. Книга 1. Инженерные системы зданий. ОВ 1.1. Отопление. ОВ 2.1. Системы вентиляции и кондиционирования. Корпус А-2.	
	31/04-15 ТХ 1 (Изм. 1)	Подраздел 7. Технологические решения. Корпуса А-1 и А-2.	
9	31/04-15 ПБ 1 (Изм. 2)	Раздел 9. Книга 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.	
	31/04-15 АПЗ1 (Изм. 2)	Раздел 9. Книга 2. Автоматическая установка пожарной сигнализации и система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.	

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

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.

Характеристика участка строительства

Земельный участок для строительства Апартамент-отеля расположен в городе-курорте Геленджик Краснодарского края, на улице Луначарского, 93.

Земельный участок занимает территорию городского квартала, ограниченную:

- с северо-востока – пешеходным бульваром вдоль улицы Луначарского;
- с юго-востока – пешеходной аллеей вдоль проезжей части улицы Морской;
- с юго-запада – пешеходной аллеей вдоль проезжей части улицы Серафимовича;
- с северо-запада – городским пешеходным бульваром, расположенным на улице Ангудема.

В системе городской застройки участок проектирования расположен на третьей линии застройки, в двух кварталах от городской набережной – Лермонтовского бульвара.

Кадастровый номер участка - 23:40:04 02 027:0001.

Разрешенное использование земельного участка – КС зона курортного строительства.

Земельный участок имеет уклон. Абсолютные отметки колеблются от 16.59 м до 18.27 м.

Схема планировочной организации земельного участка

На рассматриваемом земельном участке проектом размещены:

1 этап строительства:

- корпус А-1 (поз. 1 по генплану);
- корпус А-2 (поз. 2 по генплану);
- открытые парковочные места в количестве 15 м/мест;
- инженерные сооружения ИТК-1÷ИТК-3 (поз. 9-11 по генплану);
- открытые парковочные места в количестве 4 м/мест.
- площадки для отдыха детей и взрослых.

2 этап строительства:

- корпуса К-1÷К-6 (поз.3-8 по генплану).

Корректировкой проектной документации предусмотрено внесение следующих изменений:

- в текстовую часть раздела ПЗУ2 добавлена информация по корпусам А-1 и А-2 из раздела ПЗУ1;

- графическая часть содержит графическую часть раздела ПЗУ1 (изм.2) и графическую часть раздела ПЗУ2 (изм.1)

Графическая часть раздела:

- откорректирована «Ведомость зданий и сооружений I этапа строительства» в части количества апартаментов корпусов А-1 и А-2;

- изменена форма детской площадки, расположенной между корпусами А-1 и А-2.

Остальные проектные решения изменений не претерпели и были рассмотрены с положительными заключениями ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 22.12.2015 г. № 23-1-2-0176-15, от 12.05.2016 г. № 23-2-1-2-0062-16, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 12.05.2016 г. № 23-2-1-3-0063-16.

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

№ п/п	Наименование площадей	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка с кадастровым номером 23:40:0402027:0001 по градостроительному плану	м ²	23630,0
	<i>1 этап строительства</i>		
2	Площадь участка в границах 1 этапа строительства	м ²	8935,0
3	Площадь застройки, всего	м ²	2148,4
	в том числе:		
	- корпус А-1	м ²	744,4
	- корпус А-2	м ²	660,0
	- ИТК-1	м ²	105,0
	- ИТК-2	м ²	104,0
	- ИТК-3	м ²	535,0
4	Площадь покрытий	м ²	3783,0
5	Площадь озеленения	м ²	3003,6
	<i>2 этап строительства</i>		
6	Площадь участка в границах 2 этапа строительства	м ²	14695,0
7	Площадь застройки,	м ²	5332,6
	в том числе:		
	- корпуса К-1 и К-4	м ²	1978,2
	- корпуса К-2 и К-3	м ²	1806,4
	- корпуса К-5 и К-6	м ²	1548,0
8	Площадь покрытий	м ²	3212,0
9	Площадь озеленения	м ²	6150,4

Архитектурные решения

Корпус А-1

Здание корпуса А-1, расположенного по ул. Луначарского, 93 в г. Геленджик, 5-этажное с подвалом. Здание в настоящее время имеет три надземных этажа и один подземный этаж.

За относительную отметку нуля предусмотрен уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 20.50 м.

Здание в плане имеет сложную форму в виде дуги и размеры в крайних осях 41,9х12,6м.

Корректировкой проектной документации предусмотрено внесение следующих изменений:

- откорректированы технико-экономические показатели по объекту капитального строительства корпуса А-1 в части полезной и расчетной площади здания и количества апартаментов;

- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм.-3.000 – взамен ранее предусмотренных двух помещений для администрации и технических служб предусмотрены четыре индивидуальных помещения для досуга;

- на отм.-3.000 увеличена зона коридора у оси 9 (поз. 018), организована техническая зона в осях 1-2/В-Б для прохода инженерных коммуникаций (поз. 019);

- в апартаментах № 06 (поз. 207) и № 08 (поз. 209) на 2 этаже предусмотрено остекление балконов;

- в апартаменте № 11 (поз. 307) на 3 этаже предусмотрено остекление балконов;

- исключены внутренние лестницы, соединяющие жилые помещения двух уровней в апартаментах № 15, 16 и 17;

- на 5 этаже взамен трех апартаментов предусмотрен 1 апартамент и исключены разделительные экраны на террасе;
- предусмотрена возможность организации «натурального» камина в апартаментах только 5 этажа;
- в текстовой части добавлено уточнение по внутренней отделке помещений апартаментов 4, 5 этажей, а также помещений для индивидуального досуга на отм. -3.000: принимается минимальная отделка: обозначен входной проём, отгорожены санузлы, стены, полы и потолки без чистовой отделки;
- в графической части добавлено указание по месторасположению декоративных светильников на фасаде корпуса.

Корпус А-2

Здание корпуса А-2, расположенное по ул. Луначарского, 93 в г. Геленджике, 5-этажное с подвалом. Здание в настоящее время здание имеет три надземных этажа и один подземный этаж.

За относительную отметку нуля предусмотрен уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 19.95 м.

Здание в плане имеет сложную форму в виде дуги и размеры в крайних осях 35,401х14,7 м.

Корректировкой проектной документации предусмотрено внесение следующих изменений:

- откорректированы технико-экономические показатели по объекту капитального строительства корпуса А-2 в части полезной и расчетной площади здания и количества апартаментов;
- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм.-3.000: взамен ранее предусмотренных двух помещений для администрации и технических служб (поз.011 и поз.014), санузла (поз.018), подсобного помещения (поз.019) предусмотрены четыре индивидуальных помещения для досуга;
- на отм.-3.000 организована техническая зона для прохода инженерных коммуникаций (поз. 20) и увеличено помещение узла ввода и учёта воды корпуса А-2 (поз.007);
- на 2 этаже выполнена перепланировка апартамента № 08 (поз.210);
- на 3 этаже выполнена перепланировка апартамента № 12 (поз.310);
- исключена внутренняя лестница, соединяющая жилые помещения двух уровней в апартаментах №13, в связи, с чем ранее двухуровневый апартамент перепланирован в два отдельных апартамента, расположенных на 4 и 5 этажах;
- исключены разделительные экраны на террасе 5 этажа;
- предусмотрена возможность организации «натурального» камина в апартаментах только 5 этажа;
- в текстовой части добавлено уточнение по внутренней отделке помещений апартаментов 4, 5 этажей, а также помещений для индивидуального досуга на отм. -3.000: принимается минимальная отделка: обозначен входной проём, отгорожены санузлы, стены, полы и потолки без чистовой отделки;
- в графической части добавлено указание по месторасположению декоративных светильников на фасаде корпуса.

Остальные проектные решения изменений не претерпели и были рассмотрены с положительными заключениями ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 22.12.2015 г. № 23-1-2-0176-15, от 12.05.2016 г. № 23-2-1-2-0062-16.

Конструктивные и объемно-планировочные решения

На основании утвержденного заказчиком - АО «Жемчужина» задания на корректировку проектной документации от 16.01.2017 г. проектной организацией ООО Архитектурное бюро «Богачкин и Богачкин» выполнена корректировка ранее разработанной и утвержденной документации в следующем объеме:

Корпус А-1

- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм -3.000;
- изменено количество и планировочные решения отдельных апартаментов;
- в проекте предусмотрено остекление балконов в апартаментах № 207, 209, 307;
- из проекта исключены внутренние лестницы в апартаментах № 15, 16, 17;
- из проекта исключены разделительные экраны на террасе 5 этажа;
- предусмотрена организация камина в апартаментах только 5 этажа;
- графическая часть проекта откорректирована согласно изменениям, внесенным в раздел проекта «Архитектурные решения».

Корпус А-2

- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм -3.000;
- изменено количество и планировочные решения отдельных апартаментов;
- из проекта исключена внутренняя лестница в апартаментах № 13;
- из проекта исключены разделительные экраны на террасе 5 этажа;
- предусмотрена организация камина в апартаментах только 5 этажа;
- предусмотрено устройство проема с усилением в подвале по оси 3/А2 между осями «А» и «Б»;
- графическая часть проекта откорректирована согласно изменениям, внесенным в раздел проекта «Архитектурные решения».

При корректировке проектной документации конструктивная система и схема здания, высота и этажность, геометрические размеры и материалы несущих элементов, конструктивные решения фундаментов, грунты основания фундаментов, конструкции ограждающих конструкций остаются без изменения.

Остальные проектные решения изменений не претерпели и были рассмотрены с положительными заключениями ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 22.12.2015 г. № 23-1-2-0176-15, от 12.05.2016 г. № 23-2-1-2-0062-16.

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

Система электроснабжения

Корпус А-1, Корпус А-2

Корректировкой проекта предусмотрено:

- изменение планировочных решений и функционального назначения помещений на отм.-3.000 и изменение планировочных решений 2-5 этажей;
- откорректирована таблица электрических нагрузок силовой сети (кол-во апартаментов, кол-во помещений подвальной части).

Откорректирована однолинейная расчетная схема ВРУ, добавлены щиты ЩР-3, ЩР-4. Откорректированы планы силового электрооборудования подвала, 2-4 этажей, добавлен план силового электрооборудования 5 этажа, добавлен щит ЩЭ-5.

Остальные проектные решения изменений не претерпели и были рассмотрены с положительными заключениями ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-

1-4-0494-08, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 22.12.2015 г. № 23-1-2-0176-15, от 12.05.2016 г. № 23-2-1-2-0062-16.

Система водоснабжения и водоотведения

Корпус А-1, Корпус А-2

Корректировкой проекта предусмотрены изменения:

- в текстовой части изменено количество апартаментов;
- аннулирована запись: «перед измерительными устройствами соединение с вводом намечается гибким», откорректирована графическая часть;
- диаметр ввода водопровода от внутриплощадочных сетей приведен в соответствие с текстовой частью и откорректирован с Ø80 на Ø65;
- изменено количество подключений санузлов в связи с аннулированием санузла на отм. -3.000 в корпусе А2.

Остальные проектные решения изменений не претерпели и были рассмотрены с положительными заключениями ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 22.12.2015 г. № 23-1-2-0176-15, от 12.05.2016 г. № 23-2-1-2-0062-16.

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

Корпус А1, Корпус А2

В связи с корректировкой планов этажей. В связи с изменением планировочных решений уточнены места расположения оконечных устройств. Откорректированы планы систем отопления, вентиляции и кондиционирования; откорректированы приложения теплопоступлений и воздухообменов.

Проектом предусматривается прокладка трасс и места подключения (точки электроснабжения) внешних блоков кондиционеров из апартамента. Оборудование (наружные и внутренние блоки кондиционеров) устанавливается собственниками апартамента.

Остальные проектные решения изменений не претерпели и были рассмотрены с положительными заключениями ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 22.12.2015 г. № 23-1-2-0176-15, от 12.05.2016 г. № 23-2-1-2-0062-16.

Технологические решения

Корректировкой проектов корпусов А-1 и А-2 (1 этап проектирования) предусматриваются следующие изменения:

Корпус А-1

- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм. -3.000: взамен ранее предусмотренных двух помещений для администрации и технических служб предусмотрены четыре индивидуальных помещения для досуга. Пропускная способность помещений – 94 человека. Индивидуальные помещения для досуга применяются для проведения конкурсов, для настольных игр и для просмотра видеофильмов проживающими в апартаментах. Общее количество работающих на отметке -3,000 в корпусе А-1 и А-2 - 11 человек (5 человек в наиболее загруженную смену);
- на отм. -3.000 увеличена зона коридора у оси 9 (поз. 018); организована техническая зона в осях 1-2/Б-В для прохода инженерных коммуникаций (поз. 019);
- на 4 и 5 этажах исключены внутренние лестницы, соединяющие жилые помещения двух уровней в апартаментах № 15, №16 и №17;
- на 5 этаже взамен трех апартаментов предусмотрен 1 апартамент;
- изменено количество апартаментов с 17 на 18.

Корпус А-2

- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм. -3.000: взамен ранее предусмотренных двух помещений для администрации и технических служб предусмотрены четыре индивидуальных помещения для досуга. Пропускная способность помещений – 56 человек. Индивидуальные помещения для досуга применяются для проведения курсов, для настольных игр и для просмотра видеофильмов проживающими в апартаментах. Общее количество работающих на отметке -3.000 в корпусе А-1 и А-2 - 11 человек (5 человек в наиболее загруженную смену);

- на отметке -3.000 взамен санузла (поз.018) и подсобного помещения (поз.019) организована техническая зона для прохода инженерных коммуникаций (поз. 20);
- на отметке -3.000 увеличено помещение узла ввода и учёта воды (поз.007);
- на 2 этаже выполнена перепланировка апартамента № 08 (поз.210);
- на 3 этаже выполнена перепланировка апартамента № 12 (поз.310);
- на 4 и 5 этажах исключена внутренняя лестница, соединяющие жилые помещения двух уровней в апартаментах №13, в связи с чем ранее двухуровневый апартамент перепланирован в два отдельных апартамента, расположенных на 4 и 5 этажах;
- изменено количество апартаментов с 14 на 15.

Остальные проектные решения изменений не претерпели и были рассмотрены с положительными заключениями ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 22.12.2015 г. № 23-1-2-0176-15, от 12.05.2016 г. № 23-2-1-2-0062-16.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Корректировкой раздела предусматривается следующее:

- откорректированы схемы эвакуации из подвальных этажей на отм -3.000 в корпусах А1 и А2, в связи с изменением класса функциональной пожарной опасности помещений офисов Ф 4.3 – на класс функциональной пожарной опасности помещений для досуга – Ф 3.6;
- изменено функциональное назначение и количество помещений на отм -3.000;
- изменено количество и планировочные решения отдельных апартаментов;
- откорректированы схемы эвакуации четырех этажей в корпусах А1 и А2;
- изменено количество пожарных извещателей в корпусах А1 и А2;
- добавлена информация об одном (вместо двух) двухэтажном апартамента 4-5 этажей корпуса А-2.

Остальные проектные решения изменений не претерпели и были рассмотрены с положительными заключениями ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 22.12.2015 г. № 23-1-2-0176-15, от 12.05.2016 г. № 23-2-1-2-0062-16.

Разделы проектной документации:

Схема планировочной организации земельного участка (за исключением проектных решений, рассмотренных данным заключением);

Архитектурные решения (за исключением проектных решений, рассмотренных данным заключением);

Конструктивные и объемно-планировочные решения (за исключением проектных решений, рассмотренных данным заключением);

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

- Система электроснабжения (за исключением проектных решений, рассмотренных данным заключением);

- Система водоснабжения и водоотведения (за исключением проектных решений, рассмотренных данным заключением);
- Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (за исключением проектных решений, рассмотренных данным заключением);
- Сети связи;
- Технологические решения (за исключением проектных решений, рассмотренных данным заключением);

Проект организации строительства;

Перечень мероприятий по охране окружающей среды;

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (за исключением проектных решений, рассмотренных данным заключением);

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 с положительными заключениями ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 22.12.2015 г. № 23-1-2-0176-15, от 12.05.2016 г. № 23-2-1-2-0062-16, негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 12.05.2016 г. № 23-2-1-3-0063-16.

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

Выводы экспертов по результатам рассмотрения	Сведения о внесенных в проектную документацию изменениях
Раздел 1. Пояснительная записка и общие вопросы.	
1. Представить задание на корректировку проекта (п. 10 «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87).	Задание на корректировку проекта представлено.
2. Корректирующую пояснительную записку включить в ведомость «Состав проектной документации, подлежащей корректировке».	В ведомость «Состав проектной документации, подлежащей корректировке № 3» включена корректирующая пояснительная записка 31/04-15 ЗПКЗ. Ведомость добавлена в раздел ПЗ1 и во все тома, подлежащие корректировке.
3. В ведомость «Состав проектной документации, подлежащей корректировке» включить только откорректированные разделы.	В ведомость «Состав проектной документации, подлежащей корректировке № 3» включены только откорректированные разделы.
4. В раздел «Пояснительная записка» добавить технико-экономические показатели по ПЗУ второго этапа строительства, так как при корректировке проекта выполнено объединение ПЗУ-1 и ПЗУ-2.	В раздел «Пояснительная записка» добавлены технико-экономические показатели по ПЗУ второго этапа строительства.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	
1. На титульном листе шифр раздела не соответствует шифру, указанному в штампах текстовой части и ведомости «Состав проектной документации». Привести в соответствие.	Шифр раздела на титульном листе и в ведомости «Состав проектной документации, подлежащей корректировке № 3» приведён в соответствие со штампами текстовой части.
2. Текстовую часть раздела дополнить показателями ТЭП по 1-му этапу строительства.	В текстовой части ПЗУ приведены показатели по 1-му этапу строительства (лист 20 31/04-15 ПЗУ1и2; ПЗУ2и).
Раздел 3. Архитектурные решения.	
1. Представить текстовую часть раздела АР (п. 13 «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87).	Текстовая часть представлена в объеме разделов АР 1 и АР 2.
Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения.	
1. Представить уточняющую корректирующую записку по разделу проекта «Конструктивные решения» с конкретным описанием вносимых изменений (изменилась ли конструктивная система и схема здания, высота, этажность, нагрузки, геометрические размеры и материалы несущих элементов, конструктивные решения фундаментов, грунты основания фундаментов, конструкции ограждающих конструкций, выполнялись ли поверочные расчеты). Например, в текстовой части ничего не сказано об изменении размеров проемов в несущих конструкциях на планах подвала.	Представлены откорректированные текстовая и графическая части. Принципиальных замечаний нет.
Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.	
Подраздел «Система электроснабжения».	
Принципиальных замечаний нет.	
Подраздел «Система водоснабжения и водоотведения».	
1. Обосновать отсутствие изменений расхода воды при увеличении количества номеров.	Расход воды не изменён в связи с тем, что расчётное количество человек не изменилось. Расходы воды и сточных вод определены в соответствии со СП 30.13330.2012 по количеству человек.
2. Предоставить текстовую часть с указанием только изменений, касающихся корректировки. Исключить текстовую часть, не имеющую изменений согласно корректировке.	Представлена текстовая часть только с изменениями, касающимися корректировки 3.
3. Подтвердить расчетом уменьшение диаметров вводов и магистральных трубопроводов.	Фактически диаметр вводов и магистральных трубопроводов не изменён. Диаметр вводов приведен в соответствие в текстовой и графической части. В графической части диаметр был указан ошибочно (опечатка).

Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование».	
Принципиальных замечаний нет.	
Подраздел «Технологические решения».	
1. В текстовой части не представлены сведения о пропускной способности, количестве работающего персонала и описание возможного применения индивидуальных помещений для досуга. СП 118.13330.2012, п. 6.21.	В текстовой части представлены сведения о пропускной способности, количестве работающего персонала и описание возможного применения индивидуальных помещений для досуга. 31/04-15-ТХ.ПЗ, изм. 1, листы 16-18.
Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	
Принципиальных замечаний нет.	
Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.	
1. Представить раздел ОДИ (п. 27 «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87).	Согласно заданию на корректировку и ведомости «Состав проектной документации, подлежащей корректировке № 3» раздел корректировке не подвергался.

4. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий

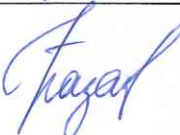
Рассмотрены положительным заключением государственной экспертизы ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» от 27.05.2008 г. № 23-1-4-0494-08.

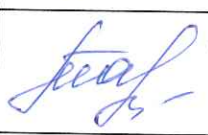
4.2. Выводы в отношении технической части проектной документации

Проектная документация по объекту «Апартамент-отель по адресу: г. Геленджик ул. Луначарского вл. 93, корпуса А-1 и А-2. I этап проектирования Корректировка № 3» соответствует требованиям нормативной технической документации и результатам инженерных изысканий.

4.3. Общие выводы

Проектная документация по объекту «Апартамент-отель по адресу: г. Геленджик ул. Луначарского вл. 93, корпуса А-1 и А-2. I этап проектирования Корректировка № 3» соответствует требованиям нормативной технической документации и результатам инженерных изысканий.

Фамилия, имя, отчество эксперта	Должность	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
Панкратова Людмила Владимировна	эксперт	ГС-Э-12-2-0359 2.1 МС-Э-12-3-2630 3.1	разделы 1, 10.1 раздел 2	
Казакова Татьяна Викторовна	главный специалист по экспертизе архитектурных и объемно-планировочных решений	МС-Э-45-2-3519 2.1.2	разделы 3, 10	

Рудь Олег Сергеевич	начальник архитектурно- строительного отдела	МС-Э-59-2-3901 2.1.2	разделы 3, 10; подраздел 5ж	
Решетников Сергей Юрьевич	главный специалист по направлению деятель- ности «Конструктив- ных решений»	ГС-Э-12-2-0364 2.1.3	раздел 4	
Таванчева Ольга Алексеевна	главный специалист по электроснабжению	ГС-Э-12-2-0367 2.3.1 ГС-Э-45-2-1758 2.3.2	подраздел 5а подраздел 5д	
Абдукодирова Анна Васильевна	главный специалист по рассмотрению разделов водоснабжения и ком- муникаций проектной документации	МС-Э-22-2-5607 2.2.1	подразделы 5б, 5в	
Коцюба Алексей Викторович	начальник отдела экс- пертиз инженерных коммуникаций и спе- циальных разделов	ГС-Э-12-2-0352 2.2.2 ГС-Э-45-2-1754 2.2.3	подраздел 5г подраздел 5е	
Зимарин Игорь Викторович	главный специалист по рассмотрению раздела по пожарной безопасности	МР-Э-22-2-0659 2.5 МС-Э-12-4-2623 4.5	раздел 9 раздел 12	