



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»**

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий  
№ RA.RU.611997 от 27 апреля 2021 г.

**НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

		—		—		—		—							—				
--	--	---	--	---	--	---	--	---	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--

**"УТВЕРЖДАЮ"**

**Директор**

**ООО «РЕГИОНАЛЬНАЯ  
НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»**

**Булгаков Сергей Владимирович**

\_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2021 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ) ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Объект экспертизы**

«Проектная документация»

**Вид работ**

«Строительство»

**Наименование объекта экспертизы**

«Многофункциональный гостиничный комплекс по адресу: Краснодарский край,  
г. Анапа, пр. Золотистый, 18. Корректировка 3»

# I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

## 1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

ИНН: 2312298668

КПП: 231201001

ОГРН: 1212300008623

Адрес: 350080, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Симферопольская, д. 54, кв. 28

Адрес электронной почты: stroiinvest123@yandex.ru

Телефон: +7(918)9777666

## 1.2. Сведения о заявителе

Общество с ограниченной ответственностью «Арбелос»

ИНН: 2310144687

КПП: 231001001

ОГРН: 1102310001188

Адрес: 353445, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, Анапское шоссе, д.6, корпус 2, офис 005

Место нахождения: 353451, г. Анапа, ул. Стахановская, д.1, а/я № 26

## 1.3. Основания для проведения экспертизы

– Заявление на проведение негосударственной экспертизы разделов проектной документации.

– Договор № 17.05.2021-006-К-Э/2021 от «17» мая 2021 г. на оказание услуг по проведению негосударственной экспертизы разделов проектной документации.

## 1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Нет сведений

## 1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

Проектная документация, состоящая из следующих разделов:

Раздел/ Подраздел	Обозначение	Наименование	Примечание
1	249/18-1-ПЗ	Пояснительная записка.	Корректируется
2	249/18-2-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка.	Не корректируется
3	249/18-3-АР	Архитектурные решения.	Корректируется
4.1	249/18-4.1-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения.	Не корректируется
5.1	249/18-5.1-ИОС	Система электроснабжения.	Не корректируется
5.2.1	249/18-5.2.1-ИОС	Система водоснабжения.	Не корректируется
5.2.2	249/18-5.2.2-ИОС	Система водоснабжения. Наружные сети.	Не корректируется
5.3.1	249/18-5.3.1-ИОС	Система водоотведения.	Не корректируется
5.3.2	249/18-5.3.2-ИОС	Система водоотведения. Наружные сети.	Не корректируется

<b>5.4.1</b>	249/18-5.4.1-ИОС	<b>Отопление и вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.</b>	Не корректируется
<b>5.5.1</b>	249/18-5.5.1-ИОС	<b>Сети связи.</b>	Не корректируется
<b>5.5.2</b>	249/18-5.5.2-ИОС	<b>Сети связи. Слаботочные устройства.</b>	Не корректируется
<b>6</b>	249/18-6-ИОС	<b>Проект организации строительства.</b>	Не корректируется
<b>8</b>	249/18-8-ООС	<b>Перечень мероприятий по охране окружающей среды.</b>	Не корректируется
<b>9</b>	249/18-9-ПБ	<b>Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Противопожарные мероприятия.</b>	Не корректируется
<b>10</b>	249/18-10-ОДИ	<b>Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.</b>	Не корректируется
<b>10.1</b>	249/18-10.1-ЭЭФ	<b>Мероприятия по обеспечению Соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов. Энергетический паспорт на капитальное строительство.</b>	Не корректируется

**1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения экспертизы**

**1.6.1. Сведения о виде экспертизы**

- Первичная

**1.6.2. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы, подготовленных применительно к тому же объекту капитального строительства**

– Положительное заключение негосударственной экспертизы №23-2-1-3-0009-16 от 23.12.2016 г. по объекту: «Апарт-Отель по проезду Золотистому, 18 в г-к Анапа, Краснодарского края», выданное ООО «Национальное бюро экспертизы».

– Положительное заключение негосударственной экспертизы №77-2-1-3-0239-18 от 02.11.2018 г. по объекту: «Апарт-Отель по адресу: Краснодарский край, г-к Анапа, пр. Золотистый, 18. Корректировка 1», выданное ООО «СПЕЦЭКСПЕРТСТРОЙ».

– Положительное заключение негосударственной экспертизы №23-2-1-2-028320-2020 от 02.07.2020 г. по объекту: «Многофункциональный гостиничный комплекс по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр. Золотистый, 18. Корректировка 2», выданное ООО «СПЕЦЭКСПЕРТСТРОЙ».

## **II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения 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: «Многофункциональный гостиничный комплекс по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр. Золотистый, 18. Корректировка 3».

Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, пр. Золотистый, 18.

Тип объекта: Нелинейный

Субъект РФ: 23 - Краснодарский край

### **2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства**

Объект капитального строительства непроизводственного назначения.

### **2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства**

#### **Технико-экономические показатели**

Наименование показателей, Ед.изм.	Количество
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	3958
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	2092,3
Сейсмостойкость здания, балл	9
Этажность, этаж	6
Количество этажей, этаж	7
Количество подземных этажей, этаж	1
Строительный объем, м <sup>3</sup>	38900
Строительный объем выше отм. 0.000, м <sup>3</sup>	33000
Строительный объем ниже отм. 0.000, м <sup>3</sup>	5900
Общая площадь здания (в т.ч. площадь эксплуатируемой части кровли), м <sup>2</sup>	12551,04
Общая площадь помещений коммерческого назначения, м <sup>2</sup>	177,76
Общая площадь гостиничных номеров и нежилых помещений 1-ого этажа (с учетом лоджий и террас), м <sup>2</sup>	8741,66
Общая площадь гостиничных номеров и нежилых помещений 1-ого этажа (без учета лоджий, балконов и террас), м <sup>2</sup>	6534,96
Количество гостиничных номеров, шт.	79
Площадь нежилых помещений подвала, м <sup>2</sup>	1148,76
Площадь эксплуатируемой части кровли, м <sup>2</sup>	750,61

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

Нет сведений

### **2.3. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства**

Финансирование объекта капитального строительства предусмотрено за счет собственных средств организации, не являющейся юридическим лицом, указанным в части 2 статьи 48.2 ГрК РФ. Бюджетные средства не привлекались.

### **2.4. Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства**

Климатический район и подрайон – III Б

Инженерно-геологические условия – III категория сложности

Ветровой район - IV

Снеговой район – II

Сейсмичность площадки строительства – 9 баллов

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

Общество с ограниченной ответственностью «С.Проект»

ИНН 2301063745

КПП 230101001

ОГРН 1072301003158

Адрес: 353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой, д. 93

Место нахождения: 353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой, д. 93

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации №145 от 25.03.2021 г., выданная Союз "РОПК" СРО. СРО-П-034-12102009

**2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации, в том числе экономически эффективной проектной документации повторного использования**

Нет сведений

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

Задание на проектирование от 12.05.2021 г. для корректировки проектной документации по объекту: «Многофункциональный гостиничный комплекс по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр. Золотистый, 18. Корректировка 3», согласованное ООО «С.Проект» и утвержденное ООО «Арбелос».

**2.8. Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- Градостроительный план земельного участка № RU 23301000-09370 от 06.12.2016 г.

- Постановление № 4964 от 08.12.2016 г. «Об утверждении градостроительного плана», Администрация МО г-к Анапа.

Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства представлены ранее полученными заключениями экспертизы.

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

Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения представлены ранее полученными заключениями экспертизы.

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

- Кадастровый номер земельного участка 23:37:0107001:511

**2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации**

*Застройщик:*

Общество с ограниченной ответственностью «Арбелос»

ИНН: 2310144687

КПП: 231001001

ОГРН: 1102310001188

Адрес: 353445, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, Анапское шоссе, д.6, корпус 2, офис 005

Место нахождения: 353451, г. Анапа, ул. Стахановская, д.1, а/я № 26

### **III. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы результатов инженерных изысканий**

#### **3.1. Сведения о видах проведенных инженерных изысканий, дата подготовки отчетной документации о выполнении инженерных изысканий и сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших отчетную документацию о выполнении инженерных изысканий**

Результаты инженерных изысканий рассмотрены:

– Положительным заключением негосударственной экспертизы №23-2-1-3-0009-16 от 23.12.2016 г. по объекту: «Апарт-Отель по проезду Золотистому, 18 в г-к Анапа, Краснодарского края», выданным ООО «Национальное бюро экспертизы».

– Положительным заключением негосударственной экспертизы №77-2-1-3-0239-18 от 02.11.2018 г. по объекту: «Апарт-Отель по адресу: Краснодарский край, г-к Анапа, пр. Золотистый, 18. Корректировка 1», выданным ООО «СПЕЦЭКСПЕРТСТРОЙ».

#### **3.2. Сведения о местоположении района (площадки, трассы) проведения инженерных изысканий**

Результаты инженерных изысканий рассмотрены:

– Положительным заключением негосударственной экспертизы №23-2-1-3-0009-16 от 23.12.2016 г. по объекту: «Апарт-Отель по проезду Золотистому, 18 в г-к Анапа, Краснодарского края», выданным ООО «Национальное бюро экспертизы».

– Положительным заключением негосударственной экспертизы №77-2-1-3-0239-18 от 02.11.2018 г. по объекту: «Апарт-Отель по адресу: Краснодарский край, г-к Анапа, пр. Золотистый, 18. Корректировка 1», выданным ООО «СПЕЦЭКСПЕРТСТРОЙ».

#### **3.3. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем проведение инженерных изысканий**

Нет сведений

#### **3.4. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на выполнение инженерных изысканий**

Нет сведений

#### **3.5. Сведения о программе инженерных изысканий**

Нет сведений

#### **3.6. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в результаты инженерных изысканий в процессе проведения экспертизы**

Нет сведений

### **IV. Описание рассмотренной документации (материалов)**

#### **4.1. Описание технической части проектной документации**

#### **4.2.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)**

Раздел/ Подраздел	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>1</b>	249/18-1-ПЗ	<b>Пояснительная записка.</b>	Корректируется
<b>3</b>	249/18-3-АР	<b>Архитектурные решения.</b>	Корректируется

#### **4.2.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации**

##### **4.2.2.1. Пояснительная записка**

В проекте представлена пояснительная записка с исходными данными для проектирования.

В пояснительной записке приведены состав проекта, решение о разработке проектной документации, исходные данные и условия для проектирования, сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, воде и электрической энергии, технико-экономические показатели.

Представлено заверение проектной организации о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Корректировка проектной документации объекта: «Многофункциональный гостиничный комплекс по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр. Золотистый, 18. Корректировка 3» затронула разделы проектной документации согласно пункта «4.2.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)» настоящего заключения.

При настоящей корректировке проектной документации внесены следующие принципиальные изменения:

- Добавлен перечень корректируемых разделов.

- Корректировкой проектной документации предусмотрено изменение технико-экономических показателей.

Проектные решения, не вошедшие в корректировку, остаются без изменений и рассмотрены ранее полученными заключениями экспертизы.

##### **4.2.2.2. Схема планировочной организации земельного участка**

Раздел не корректировался и остался рассмотрен ранее полученными заключениями экспертизы.

##### **4.2.2.3. Архитектурные решения**

При настоящей корректировке раздела проектной документации внесены следующие принципиальные изменения:

- изменены планировочные решения гостиничных номеров.

Проектные решения, не вошедшие в корректировку, остаются без изменений и рассмотрены ранее полученными заключениями экспертизы.

##### **4.2.2.4. Конструктивные и объемно-планировочные решения**

Раздел не корректировался и остался рассмотрен ранее полученными заключениями экспертизы.

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

Раздел не корректировался и остался рассмотрен ранее полученными заключениями экспертизы.

#### **4.2.2.6. Проект организации строительства**

Раздел не корректировался и остался рассмотрен ранее полученными заключениями экспертизы.

#### **4.2.2.8. Мероприятия по охране окружающей среды**

Раздел не корректировался и остался рассмотрен ранее полученными заключениями экспертизы.

#### **4.2.2.9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

Раздел не корректировался и остался рассмотрен ранее полученными заключениями экспертизы.

#### **4.2.2.10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов**

Раздел не корректировался и остался рассмотрен ранее полученными заключениями экспертизы.

#### **4.2.2.11.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов**

Раздел не корректировался и остался рассмотрен ранее полученными заключениями экспертизы.

### **4.2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы**

Замечания экспертов устранены в ходе проведения экспертизы.

## **V. Выводы по результатам рассмотрения**

### **5.1. Выводы о соответствии или несоответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов**

Результаты инженерных изысканий рассмотрены:

– Положительным заключением негосударственной экспертизы №23-2-1-3-0009-16 от 23.12.2016 г. по объекту: «Апарт-Отель по проезду Золотистому, 18 в г-к Анапа, Краснодарского края», выданным ООО «Национальное бюро экспертизы».

– Положительным заключением негосударственной экспертизы №77-2-1-3-0239-18 от 02.11.2018 г. по объекту: «Апарт-Отель по адресу: Краснодарский край, г-к Анапа, пр. Золотистый, 18. Корректировка 1», выданным ООО «СПЕЦЭКСПЕРТСТРОЙ».

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

#### **5.2.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации**



Результаты инженерных изысканий рассмотрены:

– Положительным заключением негосударственной экспертизы №23-2-1-3-0009-16 от 23.12.2016 г. по объекту: «Апарт-Отель по проезду Золотистому, 18 в г-к Анапа, Краснодарского края», выданным ООО «Национальное бюро экспертизы».

– Положительным заключением негосударственной экспертизы №77-2-1-3-0239-18 от 02.11.2018 г. по объекту: «Апарт-Отель по адресу: Краснодарский край, г-к Анапа, пр. Золотистый, 18. Корректировка 1», выданным ООО «СПЕЦЭКСПЕРТСТРОЙ».

### **5.2.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов**

Рассмотренные разделы проектной документации **соответствуют** требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию на проектирование, результатам инженерных изысканий.

## **VI. Общие выводы**

Проектная документация объекта: «Многофункциональный гостиничный комплекс по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр. Золотистый, 18. Корректировка 3», **соответствует** требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию на проектирование, результатам инженерных изысканий.

## **VII. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение экспертизы**

### **Эксперты:**

Эксперт в области экспертизы проектной документации  
по направлению:

6. Объемно-планировочные и архитектурные решения.....Козина Кристина Викторовна

Аттестат № МС-Э-4-6-13363

Дата получения 20.02.2020

Дата окончания действия 20.02.2025