



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

«03» марта 2017 г.



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

№	2	3	-	2	-	1	-	2	-	0	0	2	3	-	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Объект капитального строительства

**Жилая застройка по адресу: г. Краснодар,
Прикубанский внутригородской округ, Проезд 1-й Лиговский.
Корректировка 2**

Адрес объекта

г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й Лиговский

Объект экспертизы

Проектная документация

1. Общие положения

а) Основания для проведения экспертизы

Письмо заявителя – ООО «Кубань Универсал Проект» б/д и б/н.
Договор от 28.02.2017 г. № 36а/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 «Жилая застройка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й Лиговский», ранее рассмотренной с положительными заключениями негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.01.2014 г. № 2-1-1-0001-14 и ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 18.12.2015 г. № 23-1-2-0170-15.

Корректировкой проекта предусматривается изменение схемы застройки северной части участка № 1 в связи с объединением нескольких подземных парковок в одну (поз. 72) без уменьшения общего количества парковочных мест, что привело к частичной перепланировке в этой части площадки проездов/выездов. Также уточнены технико-экономические показатели по земельному участку.

в) Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства

г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й Лиговский.

Технико-экономические показатели рассмотрены ранее с положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.01.2014 г. № 2-1-1-0001-14 и изменений не претерпели.

г) Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства

Жилая застройка.

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

Генпроектировщик

ООО «Кубань Универсал Проект».

350020, г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 67.

Директор Галстян Б.В.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, от 28.10.2015 г. № 001493, выданное СРО Некоммерческое партнерство «Региональное объединение проектировщиков Кубани» СРО-П-034-12102009 (г. Краснодар).

Организация, выполнившая инженерные изыскания

Не требуется.

е) Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заявитель экспертизы – ООО «Кубань Универсал Проект».

350020, г. Краснодар, ул. Гаражная, д. 67.

Заказчик – ЗАО «Строй Интернейшнл».

350020, г. Краснодар, ул. Одесская, д. 43.

Застройщик – ЗАО «Строй Интернейшнл».

350020, г. Краснодар, ул. Одесская, д. 43.

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

Доверенность ЗАО «Строй Интернейшнл» от 28.02.2017 г. выдана ООО «Кубань Универсал Проект» для представления интересов заказчика - ЗАО «Строй Интернейшнл» при прохождении экспертизы.

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 ЗАО «СтройИнтернейшнл».

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

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад» от 25.10.2013 г. № 1-1-1-0435-13 (результаты инженерных изысканий).

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.01.2014 г. № 2-1-1-0001-14 (проектная документация).

Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 18.12.2015 г. № 23-1-2-0170-15 (проектная документация, корректировка).

2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации

2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий

Рассмотрены с положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад» № 1-1-1-0435-13 от 25.10.2013 г.

2.2. Основания для разработки проектной документации

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

1. Задание на проведение корректировки проектной документации по объекту, б/д (корректировка 2).

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

1. Постановление администрации МО г. Краснодар от 03.09.2013 г. № 6686 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка по проезду 1-му Лиговскому в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара».

2. Градостроительный план от 03.09.2013 г. № RU 23306000-00000000003284 земельного участка площадью 300 000 м² с кадастровым номером 23:43:0000000:894 (план подготовлен департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар, директор Головкин И.А.).

3. Распоряжение территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае от 02.09.2011 г. № 457-р «О разделе земельного участка, находящегося в собственности РФ, с кадастровым номером 23:43:0119002:86».

4. Договор аренды от 05.09.2011 г. № 7700001828 земельного участка, находящегося в федеральной собственности, площадью 300 000 м², с кадастровым номером 23:43:0000000:894, расположенного по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й Лиговский, между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и ООО «Технокей»,

5. Дополнительное соглашение от 22.09.2011 г. к договору аренды земельного участка от 05.09.2011 г. № 7700001828 площадью 300 000 м² с кадастровым номером 23:43:0000000:894, находящегося в федеральной собственности, между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и ООО «Строительная компания «Кубань».

6. Договор о передаче прав и обязанностей от 10.10.2011 г. по договору аренды земельного участка площадью 300 000 м² с кадастровым номером 23:43:0000000:894, расположенного по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й Лиговский, между ООО «Технокей» и ООО «Строительная компания «Кубань».

7. Договор о передаче прав и обязанностей от 11.12.2012 г. на часть земельного участка по договору аренды от 05.09.2011 г. № 7700001828 земельного участка площадью 300 000 м² с кадастровым номером 23:43:0000000:894, расположенного по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й Лиговский, между ООО «Строительная компания «Кубань» и ЗАО «Строй Интернейшнл».

8. Дополнительное соглашение от 15.11.2012 г. к договору аренды земельного участка площадью 300 000 м² с кадастровым номером 23:43:0000000:894, находящегося в федеральной собственности, № 7700001828 от 05.09.2011 г. между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и ООО «Строительная компания «Кубань».

9. Приказ департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар от 05.10.2012 г. № 893 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка по проезду 1-му Лиговскому в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара».

10. Кадастровая выписка от 03.12.2012 г. № 2343/12/12-855406 о земельном участке площадью 300 000±192 м² с кадастровым номером 23:43:0000000:894.

11. Кадастровый паспорт от 06.12.2012 г. № 2343/12/12-869842 земельного участка площадью 300 000±192 м² с кадастровым номером 23:43:0000000:894.

3. Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1. Описание результатов инженерных изысканий

Рассмотрено с положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад» № 1-1-1-0435-13 от 25.10.2013 г.

3.2. Описание технической части проектной документации

а) Перечень рассмотренных разделов проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	13611.15-СП	Состав проекта. Изм. 1.	ООО «Кубань Универсал Проект»
2	13611.15-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка. Изм. 1.	ООО «Кубань Универсал Проект»
3	13611.15-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Изм. 1.	ООО «Кубань Универсал Проект»

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.

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.

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

Проектируемая территория расположена в северо-западной части г. Краснодара.

Кадастровый номер участка – 23:43:0000000:894.

На данной территории жилая и общественная застройка отсутствует.

Границами участка являются:

- с юга – ул. Кореновская;
- с севера – автодорога Западный обход;
- с запада – садоводческое товарищество «Животновод»;
- с востока – земельный участок ОАО «Краснодарское» сельскохозяйственного пользования.

Площадка свободна от застройки, западная часть ее - наиболее возвышенная, абсолютные отметки которой колеблются от 29,6 м до 31,4 м, расположена на территории бывших

сельхозугодий, восточная часть - расположена в более низком месте с отметками земли от 29,0 м до 30,6 м.

Особо охраняемые природные территории, памятники истории и культуры на проектируемой территории отсутствуют.

По западной границе планировочной территории проходят газопроводы высокого и среднего давления. По границе северной стороны планируемой территории проходят кабельные линии 10 кВ. По границе южной стороны планируемой территории проходит телефонная кабельная линия.

Схема планировочной организации земельного участка

На отведенном по градостроительному плану земельном участке проектом предусмотрено размещение комплекса жилых домов, состоящего из одно-, двух-, трех-, четырехсекционных зданий, встроенных помещений общественного назначения, детских дошкольных учреждений, общеобразовательной школы, подземных, механизированных и открытых парковок, котельной, трансформаторных подстанций, сквера для прогулки жителей, площадки для игр детей и отдыха взрослых, площадок для занятия физкультурой, хозяйственных площадок.

Отведенный участок разделен на три части: участок № 1 - ЗАО «Строй Интернейшнл», участки № 2 и № 3 - ООО «Строительная компания «Кубань».

Корректировкой проекта предусматриваются следующие изменения на участке №1:

- исключение подземных парковок поз.68, 68*, 69, 73, 78, 79, 80 общей вместимостью 980 м/мест;

- увеличение вместимости подземной парковки поз.72, которая запроектирована между литерами 60, 63, 64, с 70 м/мест на 1056 м/мест, вследствие чего изменены проезды и места въезда/выезда в парковку.

Количество парковочных мест для автомобилей жителей жилого комплекса и их гостей с учетом потребностей встроенно-пристроенных помещений и физкультурно-оздоровительного комплекса осталось без изменений.

По расчету для всего участка требуется 4211 м/мест.

В результате корректировки проекта предусмотрено 4221 м/место.

Остальные проектные решения изменений не претерпели и были рассмотрены с положительными заключениями негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.01.2014 г. № 2-1-1-0001-14, и ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 18.12.2015 г. № 23-1-2-0170-15.

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

№ п/п	Наименование площадей	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь участка с кадастровым номером 23:43:0000000:894 по градостроительному плану	м ²	299998,0
	в том числе:		
	- участок 1	м ²	150025,0
	- участок 2	м ²	116178,0
	- участок 3	м ²	33795,0
2	Площадь застройки в границах отведенного участка	м ²	65291,99
	в том числе:		
	- участок 1	м ²	31852,12

	- участок 2	м ²	26035,49
	- участок 3	м ²	7404,38
3	Площадь покрытий	м ²	151043,73
	в том числе:		
	- участок 1	м ²	74563,43
	- участок 2	м ²	60525,52
	- участок 3	м ²	15955,3
4	Площадь озеленения	м ²	83661,76
	в том числе:		
	- участок 1	м ²	43609,75
	- участок 2	м ²	29616,99
	- участок 3	м ²	10435,32
5	Подземные парковки для хранения автомашин	м/м	1606
	в том числе:		
	- участок 1	м/м	1056
	- участок 2	м/м	550
6	Надземные парковки для хранения автомашин	м/м	52
	в том числе:		
	- участок 1	м/м	-
	- участок 2	м/м	52
7	Механизированные парковки для хранения автомашин МП 21-М	м/м	1216
	в том числе:		
	- участок 1	м/м	512
	- участок 2	м/м	704
11	Всего парковок для автомашин	м/м	4221

Разделы проектной документации:

Схема планировочной организации земельного участка (за исключением проектных решений, изложенных в данном заключении);

Архитектурные решения;

Конструктивные и объемно-планировочные решения;

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

- Система электроснабжения;

- Система водоснабжения и водоотведения;

- Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети;

- Сети связи;

- Технологические решения;

Проект организации строительства;

Перечень мероприятий по охране окружающей среды;

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;

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 негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 13.01.2014 г. № 2-1-1-0001-14, от 13.01.2014 г. № 2-1-1-0002-14 и ООО «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 18.12.2015 г. № 23-1-2-0170-15.

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.	
<p>1. Наименование объекта «Жилая застройка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й Лиговский. Модификация» не соответствует объему проектной документации, так как были изменено количество подземных парковок, что повлекло за собой изменения общей схемы генплана, а также была откорректирована ведомость жилых и общественных зданий и сооружений. Учитывая все выше изложенное, представленная на рассмотрение документация должна быть оформлена как корректировка проекта и выполнена в полном объеме в соответствии с «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87.</p>	<p>В наименовании объекта слово «модификация» заменено на «корректировка 2», а также выполнены дополнительные объемы работ, связанные с корректировкой проекта.</p>
<p>2. Представить раздел «Пояснительная записка» (подпункт «б» п. 10 «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденное постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87).</p>	<p>Раздел «Пояснительная записка» представлен.</p>
<p>3. Представить задание на корректировку проекта.</p>	<p>Задание на проектирование откорректировано. Задание оформлено как корректировка проектной документации.</p>
<p>4. Не представлены обложки и титульные листы к разделам ПЗ и ПЗУ в нарушение требований п. 4.1.4 ГОСТ Р 21.1101-2013.</p>	<p>Титульные листы с наименованием объекта «Жилая застройка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й Лиговский. Корректировка 2» представлены.</p>
Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	
<p>Принципиальных замечаний нет.</p>	

4. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий



Инженерные условия территории строительства, изложенные в материалах инженерных изысканий, рассмотрены с положительным заключением негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад» от 25.10.2013 г. № 1-1-1-0435-13.

4.2. Выводы в отношении технической части проектной документации

Проектная документация по объекту «Жилая застройка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, Проезд 1-й Лиговский. Корректировка 2» соответствует требованиям нормативной технической документации.

4.3. Общие выводы

Проектная документация по объекту «Жилая застройка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, Проезд 1-й Лиговский. Корректировка 2» соответствует требованиям нормативной технической документации.

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	
Рудь Олег Сергеевич	начальник архитектурно-строительного отдела	МС-Э-59-2-3901 2.1.2	разделы 3, 10; подраздел 5ж	



Федеральная служба по аккредитации

0000495

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения государственной экспертизы проектной документации
и (или) государственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ РОСС RU.0001.610580
(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0000495
(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что

Общество с ограниченной ответственностью
(полное и (в случае, если имеется)

"Краснодарская государственная экспертиза", (ООО "КНЭ")
сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

ОГРН 1112310006313

место нахождения

350000, г Краснодар, ул. Базовская Дамба, д. 8
(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения государственной экспертизы проектной документации

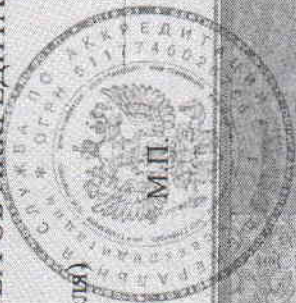
(вид государственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 24 сентября 2014 г. по 24 сентября 2019 г.

Руководитель (заместитель руководителя)
органа по аккредитации

М.А. Якутова
(Ф.И.О.)

(подпись)



Прошито и

пронумеровано

10 (двадцать)

лист(ов)

М.П. Ульяновский

