

Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

26-2-1-2-061790-2022

Дата присвоения номера: 27.08.2022 19:02:48

Дата утверждения заключения экспертизы 26.08.2022



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ"

"УТВЕРЖДАЮ"
Генеральный Директор
Шагунов Илья Сергеевич

Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу:
Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября. 2-й этап строительства. Корректировка 2

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 "ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ"
ОГРН: 1212300020283
ИНН: 2312300236
КПП: 231201001
Место нахождения и адрес: Краснодарский край, Г. Краснодар, УЛ. УРАЛЬСКАЯ, Д. 79/1, ПОМЕЩ. 8

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙЖИЛСЕРВИС-2"
ОГРН: 1202600005904
ИНН: 2628060220
КПП: 262801001
Место нахождения и адрес: Ставропольский край, ГОРОД КИСЛОВОДСК, ПЕРЕУЛОК ЗАШКОЛЬНЫЙ, ДОМ 3, ПОМЕЩЕНИЕ 54

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Договор на проведение негосударственной экспертизы от 15.08.2022 № 243-22/ТЭПД, между ООО «Специализированный застройщик «Стройжилсервис-2» и ООО «ТопЭкспертПроект»

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. Проектная документация (5 документ(ов) - 5 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 результатов инженерных изысканий по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября. 1-й этап строительства" от 30.11.2020 № 26-2-1-3-060950-2020

2. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября. 2-й этап строительства" от 04.02.2021 № 26-2-1-2-004484-2021

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: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября. 2-й этап строительства. Корректировка 2

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

Россия, Ставропольский край, г Кисловодск, ул 40 лет Октября.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденного приказом Минстроя России от 10.07.2020 №374/пр: 19.7.1.5

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Строительный объем	м3	21383,9
в том числе выше нуля	м3	18544,2
в том числе ниже нуля	м3	2839,7
Площадь застройки	м2	619,2
Площадь здания (с учетом встроенных помещений)	м2	5464,0
Кол-во кладовых	шт.	49
Площадь кладовых	м2	243,78
Площадь квартир	м2	3443,28
Общая площадь квартир (с понижающим коэф. 0,5)	м2	3587,42
Общая площадь квартир (без понижающим коэф. 0,5)	м2	3731,56
Архитектурная высота	м	34,55
Этажность здания	эт.	9
Количество этажей	эт.	10
Секция 9: Строительный объем	м3	21292,6
Секция 9: в том числе выше нуля	м3	18468,0
Секция 9: в том числе ниже нуля	м3	2824,6
Секция 9: Площадь застройки	м2	616,0
Секция 9: Площадь здания (с учетом встроенных помещений)	м2	5466,8
Секция 9: Кол-во торговых помещ.	шт.	5
Секция 9: Площадь торговых помещ.	м2	347,58
Секция 9: Площадь квартир	м2	3431,01
Секция 9: Общая площадь квартир (с понижающим коэф. 0,5)	м2	3588,38
Секция 9: Общая площадь квартир (без понижающим коэф. 0,5)	м2	3745,75
Секция 9: Архитектурная высота	м	35,00
Секция 9: Этажность здания	эт.	10
Секция 9: Количество этажей	эт.	10
Секция 10: Строительный объем	м3	16187,8
Секция 10: в том числе выше нуля	м3	14041,1
Секция 10: в том числе ниже нуля	м3	2146,7
Секция 10: Площадь застройки	м2	469,9
Секция 10: Площадь здания (с учетом встроенных помещений)	м2	4122,4
Секция 10: Кол-во торговых помещ.	шт.	3
Секция 10: Площадь торговых помещ.	м2	265,60
Секция 10: Площадь квартир	м2	2588,27
Секция 10: Общая площадь квартир (с понижающим коэф. 0,5)	м2	2682,01
Секция 10: Общая площадь квартир (без понижающим коэф. 0,5)	м2	2775,74
Секция 10: Архитектурная высота	м	37,36
Секция 10: Этажность здания	эт.	10
Секция 10: Количество этажей	эт.	10
Секция 11: Строительный объем	м3	21258,9
Секция 11: в том числе выше нуля	м3	18446,8
Секция 11: в том числе ниже нуля	м3	2812,1
Секция 11: Площадь застройки	м2	634,0
Секция 11: Площадь здания (с учетом встроенных помещений)	м2	5345,8
Секция 11: Кол-во торговых помещ.	шт.	4
Секция 11: Площадь торговых помещ.	м2	339,88
Секция 11: Площадь квартир	м2	3413,08
Секция 11: Общая площадь квартир (с понижающим коэф. 0,5)	м2	3527,46
Секция 11: Общая площадь квартир (без понижающим коэф. 0,5)	м2	3641,84
Секция 11: Архитектурная высота	м	37,36
Секция 11: Этажность здания	эт.	10
Секция 11: Количество этажей	эт.	10
Парковка: Строительный объем	м3	10124,6
Парковка: в том числе выше нуля	м3	614,5
Парковка: в том числе ниже нуля	м3	9510,1
Парковка: Площадь застройки	м2	2441,2
Парковка: Площадь парковки	м2	2178,6
Парковка: Количество этажей	эт.	1
Парковка: Количество машино-мест	м/м	78

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: ШБ

Геологические условия: Ш

Ветровой район: IV

Снеговой район: II

Сейсмическая активность (баллов): 8

Рассмотрены в положительном заключении экспертизы от 30.11.2020 № 26-2-1-3-060950-2020, выданном ООО "КОИН-С"

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

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙЖИЛСЕРВИС-ПРОЕКТ"

ОГРН: 1082628000795

ИНН: 2628051000

КПП: 262801001

Место нахождения и адрес: Ставропольский край, ГОРОД КИСЛОВОДСК, ПЕРЕУЛОК ЗАШКОЛЬНЫЙ, 3/-, -

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации экономически эффективной проектной документации повторного использования

Использование проектной документации повторного использования при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на корректировку проектной документации от 08.08.2022 № б/н, составлено ООО "Специализированный застройщик "Стройжилсервис-2" и ООО "Стройжилсервис-проект"

2.8. 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 22.01.2021 № РФ2623410020200001, Сидоров Г.Е. - и.о. начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска

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

26:34:080226:74

2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию

Застройщик:**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙЖИЛСЕРВИС-2"**ОГРН:** 1202600005904**ИНН:** 2628060220**КПП:** 262801001**Место нахождения и адрес:** Ставропольский край, ГОРОД КИСЛОВОДСК, ПЕРЕУЛОК ЗАШКОЛЬНЫЙ, ДОМ 3, ПОМЕЩЕНИЕ 54**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 1 ПЗ.pdf	pdf	c76586e3	СП-165.2-2020-ПЗ
	Раздел 1 ПЗ.sig	sig	28070a61	Раздел 1 «Пояснительная записка»
Схема планировочной организации земельного участка				
1	Раздел 2 ПЗУ.pdf	pdf	0cfeb78a	СП-165.2-2020-ПЗУ
	Раздел 2 ПЗУ.sig	sig	37185b63	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»
Архитектурные решения				
1	Раздел 3 AP2.pdf	pdf	95baceb1	СП-165.2-2020-AP2
	Раздел 3 AP2.sig	sig	6c722a4d	Раздел 3 «Архитектурные решения»
2	Раздел 3 AP3.pdf	pdf	21e70dcc	СП-165.2-2020-AP3
	Раздел 3 AP3.sig	sig	ff3b9e0c	Раздел 3 «Архитектурные решения»
3	Раздел 3 AP4.pdf	pdf	db175e01	СП-165.2-2020-AP4
	Раздел 3 AP4.sig	sig	050e4e80	Раздел 3 «Архитектурные решения»

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, архитектурных и конструктивных решений, планировочной организации земельного участка, организации строительства**

«Схема планировочной организации земельного участка»

Земельный участок, отводимый под строительство объекта, расположен по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября. Участок является не эксплуатируемым. Перепад абсолютных отметок рельефа составляет от 800.85 до 805.40.

Земельный участок расположен во 2-й зоне округа горно-санитарной охраны Кисловодского месторождения минеральных вод, ограничения прав предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, а также через участок проходит охранная зона газопровода среднего и низкого давления.

Земельный участок расположен в охранной зоне АЗС контейнерного типа.

Проектируемый объект не является источником вредного воздействия на среду обитания. Санитарно-защитная зона для проектируемого объекта не предусматривается.

Схема планировочной организации земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома выполнена на основании Градостроительного плана №РФ2623410020200001 и задания на проектирование.

Под строительство жилого дома, согласно градостроительному плану, выделен отведенный участок с кадастровым № 26:34:080226:73 площадью 10161 м².

Участок расположен в территориальной зоне ЖМп - зона многоэтажной жилой застройки (перспективная).

Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия на проектируемом участке, отсутствуют.

На данном земельном участке запроектированы здания и сооружения: многоквартирный жилой дом, состоящий из 4 секций и подземный паркинг с выездом на территорию.

Основной въезд-выезд на территорию дома запроектирован с ул. 40 лет Октября. Проезд выполнен шириной 7 м, а внутри дворовые проезды 5 метров. Проектом обеспечена возможность проезда пожарных и мусороуборочных автомобилей по всему периметру здания. Для жильцов и посетителей предусмотрена удобная проходимость по территории жилого дома.

Планировочные решения обусловлены выполнением противопожарных и санитарных требований.

Проектируемый участок с восточной стороны граничит с участком № 26:34:080226:74, на котором будет располагаться многоквартирный жилой дом, представленный в 1-м этапе строительства. С Северной стороны расположен проектируемый проезд и общественные здания, с южной - капитальные гаражи, с западной - жилая зона.

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Существующий рельеф имеет уклон в северо-западном направлении. Перепад абсолютных отметок рельефа составляет от 800.85 до 805.40. Проектируемый рельеф выполнен с уклоном в северо-западную сторону. Метод сбора и удаления поверхностных вод с участка проектирования выполнен путем сбора воды в дождеприёмные решетки и в дождеприёмный лоток с последующим отводом в ливневую канализацию.

Проектные продольные и поперечные уклоны проездов, тротуаров и площадок соответствуют нормам.

Проектируемый рельеф, проезды и другие элементы благоустройства решены в увязке с проектными отметками застройки и существующими отметками прилегающей территории.

Проектируемое покрытие проездов окаймлено дорожным бетонным бортовым камнем БР 100.30.15 по ГОСТ 6665-91.

Проектные решения по благоустройству территории проектируемого объекта принимались с учетом требований СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На территории планируется разместить несколько зон благоустройства: спортивную площадку, детскую площадку, зону отдыха и хозяйственную зону, площадку ТБО.

Проектными решениями предусмотрено:

Детская площадка = 308,9 м²;

Зона отдыха = 53,3 м²;

В соответствии с пунктом 1.3.5, нормативам градостроительного проектирования Ставропольского края, допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения. Рядом с проектируемым жилым комплексом расположена школа №15 на земельном участке 26:34:080108:11 улица Цандера, 15, в удаленности около 200 м. проектными решениями предусмотрена спортивная площадка - 493,7 м².

Хозяйственная зона - 65,6 м², т. к. допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше.

На территории участка планируется разместить малые архитектурные формы:

Скамья парковая «Элегант» 1500x650x1000. Изготовлена из металлического профиля, окрашенного в черный цвет. Брус изготовлен из хвойных пород древесины класса А, обработанного антисептиком и пропитанным тонирующей морилкой;

Уличная урна «Талант» - представляет собой металлический каркас в виде цилиндра, обшитый со всех сторон деревянным брусом из хвойных пород древесины класса А. В комплект урны входит вместительное съёмное внутреннее ведро, выполнение из оцинкованной стали;

Парковочный столбик "Москва" 300x300x600. Бетонно-монолитный ограничитель с фактурой из натурального камня. Внешний фасад ограждения имеет фактуру: мрамор, гранит, галька фракция от 3 мм до 15 мм или бетон, крашенный или пигментированный. Оригинальное ограждение для парковки, выполненное в современном стиле, устойчивое к любым погодным условиям, и не требующее ежегодной покраски. Благодаря своей форме и высоте минимизирует шанс столкновения или наезда автомобилем, хорошо заметно даже в зимний период;

Контейнер мусорный 1354x1073x1373, вместимостью 1100 литров. Изготовлен из полиэтилена высокого качества, способного выдержать температуру окружающей среды от -40 до +60 С.

Контейнерная площадка 6460x2060. Ограждена с трех сторон профилированным листом на высоту 1,6 и приподнята над уровнем проезжей части на 0,2 м.

Ограждения на территории участка отсутствуют.

Освещение территории в вечернее и ночное время обеспечивается с помощью светильников уличных.

Проектной документацией предусматривается:

- 78 машино-мест в подземной парковке;

- 124 машино-мест на парковке №23 и №25, из них 13 для МГН, из которых 9 с размером 3,6x6.

- 26 машино-мест на парковке №26 по ПЗУ, из них 3 для МГН, из которых 2 с размером 3,6x6.

На территорию многоквартирного жилого дома предусматривается въезд/выезд на улицу 40 лет Октября.

Вокруг здания предусмотрен проезд для пожарных и мусороуборочных машин.

«Архитектурные решения»

Секция 9

Многоквартирный жилой дом представлен 4-я секциями.

Высота жилых этажей от пола до потолка 3.0 м.

Высота жилых этажей от пола до потолка 3.0м. Высота этажа с торговыми помещениями переменная.

На первом надземном этаже расположены торговые помещения, а также помещения технического назначения. Со 2-го по 10-й расположены жилые этажи.

За условную отметку 0.000 принят уровень чистого пола 1-го жилого этажа (2-й надземный этаж), что соответствует абсолютной отметке 806.80.

В соответствии с пунктом А.1.7 приложения А СП.54.13330.2016 этаж со встроенными помещениями на отметках -3,600/-4,010 является первым надземным, с отметкой пола помещений выше наиболее низкой планировочной отметки земли.

На 1-м надземном этаже расположены встроенные помещения: торговые помещения, санузлы и КУИ, теплогенераторная и технические помещения.

Жилая часть дома имеет изолированный выход с первого этажа наружу, а т. ж. вертикальную связь между этажами в виде обычной лестничной клетки типа Л1 и пассажирского лифта.

Фундаменты здания - ж/б монолитная фундаментная плита.

Кровля - плоская с организованным внутренним водостоком. Покрытие выполнено из ПВХ-мембраны. На кровле предусмотрено ограждение высотой 1,2 м с учетом парапета, в соответствии с СП 54-13330.2016.

Конструктивная схема - каркасно-стенная, безригельная (ж/б монолитный каркас). Заполнение проемов каркаса выполняются из кирпичной кладки толщиной 250 мм, из камня бетонного стенового рядового $t=200$ мм.

Наружные стены утепляются плитами из каменной ваты, $t=80$ мм и отделывается наружной верстой из керамического кирпича.

Наружные стены, выходящие на закрытые балконы, утепляются жесткими минераловатными плитами $t=80$ мм и отделываются декоративной штукатуркой по стеклосетке.

Межквартирные стены толщиной 250 мм выполняются из кирпичной кладки. Межквартирные перегородки толщиной 200 мм выполняются из камня бетонного стенового рядового $t=200$ мм, на растворе кладочном, цементном.

Квартира вводится в эксплуатацию с установкой межкомнатных перегородок из бетонных стеновых блоков, высотой в 1 ряд, без внутренней чистовой отделки; в квартире не выполняется: устройство чистовой отделки полов, штукатурка и шпатлевка межкомнатных перегородок, окраска стен и потолков; не устанавливаются межкомнатные, кухонные, санузловые двери, дверцы и заглушки санузловых ниш; не устанавливаются сантехнические приборы и вентиляционные решетки; не приобретаются и не устанавливаются газовые плиты, электророзетки; не выполняются внутриквартирные разводки радио, телевидения, телефонной и домофонной сети; не выполняется установка абонентских трубок, индивидуальных ключей и оконечных устройств. Квартира передается с установкой наружной входной двери. Счетчики учета электроэнергии устанавливаются в подезде. Квартира передается без внутренней электроразводки, без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам.

В квартирах устанавливаются приборы учета холодной воды, производится разводка и установка приборов отопления. Так же в квартирах устанавливается индивидуальная система отопления и горячего водоснабжения (Индивидуальный настенный двухконтурный газовый котел), работающая на природном газе.

В соответствии с требованиями газоснабжающей организации, Участник долевого строительства самостоятельно устанавливает в квартире межкомнатные перегородки и дверь, отделяющие кухню от остальных жилых и нежилых помещений в границах, рекомендованных проектом.

В квартирах имеется техническая возможность их трансформации в соответствии с нормами действующего законодательства.

Торговые помещения вводятся в эксплуатацию с установкой перегородок из бетонных стеновых блоков, высотой в 1 ряд, без внутренней чистовой отделки; в торговых помещениях не выполняется: устройство чистовой отделки полов, штукатурка и шпатлевка межкабинетных перегородок, окраска стен и потолков; не устанавливаются межкабинетные, санузловые двери, дверцы и заглушки санузловых ниш; не устанавливаются сантехнические приборы и вентиляционные решетки; не выполняются внутри помещения разводки телефонной и домофонной сети; Торговое помещение передается с установкой наружной входной двери. Объект долевого строительства передается с проводкой кабеля ввода электропитания в помещение с установкой автоматов, без внутренней электроразводки, без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам.

Перегородки машинного отделения $t=120$ мм выполняются из керамического кирпича на растворе кладочном, цементном.

Крыша плоская, с внутренним обогреваемым организованным водостоком. Плита покрытия утепляется минераловатными жесткими плитами толщиной 150 мм.

Заполнение оконных проемов в квартирах выполняется металлопластиковым стеклопакетом (без подоконной доски).

В случае если в Объекте долевого строительства проектом предусматривается остекленная лоджия и/или балкон, то установка оконных и дверных блоков, отделяющих лоджию и/или балкон от жилых и/или вспомогательных помещений Объекта долевого строительства, Застройщиком не выполняется.

Объемно-пространственные и архитектурно-художественные решения приняты, исходя из назначения проектируемого здания, конструктивной схемы, особенностей рельефа площадки строительства, требований

инсоляции помещений, а также с соблюдением функциональных, эстетических и экономических пожеланий Заказчика.

Архитектурно-художественные решения (архитектурно-художественного образа) здания выполнены путем применения современных систем и материалов в соответствии с концепцией, выбранным архитектурным стилем, посредством проработки объемно-пространственного и архитектурно-композиционного решения.

Главной задачей в организации внешней формы является создание единства архитектурной композиции. Единство архитектурного образа достигается в данном случае рядом композиционных и художественных средств: пропорции, масштабность, ритм (соразмерность, стройность), отношения равенства, цветовые решения и др.

Важнейшее композиционное средство - пропорции: соотношение архитектурных форм по высоте, ширине и длине. Пропорции оконных проемов, и других элементов по ширине и высоте определяют соразмерность и гармоничность элементов архитектурных форм.

Наружная отделка здания принята с учетом эстетических и архитектурно -художественных требований, с учетом защиты ограждающих конструкций от атмосферных воздействий.

Внутренняя отделка принята исходя из функционального назначения помещений, учитывая при этом эстетические, санитарно-гигиенические, экономические и противопожарные требования. Все применяемые материалы выбраны из числа разрешенных Минздравом РФ и удобны для санитарной обработки.

В лестничной клетке и коридорах, стены выполнены из декоративной штукатурки.

Полы в коридорах, лестничной клетке и межэтажные лестничные площадки, отделываются керамической плиткой.

Низ маршей и лестничных площадок окрашиваются водоэмульсионной краской, в лестничной клетке подвесной потолок Armstrong.

В квартирах (кроме лоджий и балконов) и торговых помещениях выполняется цементная стяжка пола, межквартирные стены помещений оштукатурены.

Заполнение оконных проемов в квартирах выполняется металлопластиковым стеклопакетом (без подоконной доски).

В здании предусмотрено панорамное балконное остекление с защитным ограждением, высотой не менее 1200 мм, согласно требованию СП 54.13330.

Двери наружные в здание и поквартирные выполняются металлическими индивидуальными по ГОСТ 31173-2003.

Уровни естественного и искусственного освещения соответствуют санитарно-эпидемиологическим требованиям к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий.

В условиях недостаточного естественного освещения предусмотрено дополнительное искусственное освещение. Источники искусственного освещения обеспечивают достаточное равномерное освещение всех помещений.

Для предупреждения затенения окон и снижения естественной освещенности в помещениях, саженцы расположены не ближе 15 м от здания, кустарники - 5 м.

Здание с обеспечением предельно допустимых условий по уровням шума рассчитано для территории с обычным шумовым фоном, максимальный уровень звука которого не превышает в соответствии со СП 51.13330.2011.

Снижение шума осуществляется путем применения:

- специальной шумозащищенной планировки;
- конструктивных средств шумозащиты наружных ограждающих конструкций: материалы с плотной структурой, не имеющих сквозных пор;
- окон и витражей с повышенными звукоизолирующими свойствами.

В здании применены:

- конструкции наружных стен с индексами звукоизоляции не ниже нормируемых;
- окна с эффективным остеклением, обеспечивающим в закрытом положении снижение шума на величину 28 - 39 дБА.

Секция 10

Многokвартирный жилой дом представлен 4-я секциями.

Высота жилых этажей от пола до потолка 3.0 м. Высота этажа с торговыми помещениями переменная.

На первом надземном этаже расположены торговые помещения, а также помещения технического назначения. Со 2-го по 10-й расположены жилые этажи.

За условную отметку 0.000 принят уровень чистого пола 1-го жилого этажа (2-й надземный этаж), что соответствует абсолютной отметке 806.80.

В соответствии с пунктом А.1.7 приложения А СП.54.13330.2016 этаж со встроенными помещениями на отметках -4,100/-4,200 является первым надземным, с отметкой пола помещений выше наиболее низкой планировочной отметки земли.

На 1-м надземном этаже расположены встроенные помещения: торговые помещения, санузлы и КУИ, теплогенераторная и технические помещения.

Жилая часть дома имеет изолированный выход с первого этажа наружу, а т. ж. вертикальную связь между этажами в виде обычной лестничной клетки типа Л1 и пассажирского лифта.

Фундаменты здания - ж/б монолитная фундаментная плита.

Кровля - плоская с организованным внутренним водостоком. Покрытие выполнено из ПВХ-мембраны. На кровле предусмотрено ограждение высотой 1,2 м с учетом парапета, в соответствии с СП 54-13330.2016.

Конструктивная схема - каркасно-стенная, безригельная (ж/б монолитный каркас). Заполнение проемов каркаса выполняются из кирпичной кладки толщиной 250 мм, из камня бетонного стенового рядового $t=200$ мм.

Наружные стены утепляются плитами из каменной ваты, $t=80$ мм и отделывается наружной верстой из керамического кирпича.

Наружные стены, выходящие на закрытые балконы, утепляются жесткими минераловатными плитами $t=80$ мм и отделываются декоративной штукатуркой по стеклосетке.

Межквартирные стены толщиной 250 мм выполняются из кирпичной кладки. Межквартирные перегородки толщиной 200 мм выполняются из камня бетонного стенового рядового $t=200$ мм, на растворе кладочном, цементном.

Квартира вводится в эксплуатацию с установкой межкомнатных перегородок из бетонных стеновых блоков, высотой в 1 ряд, без внутренней чистовой отделки; в квартире не выполняется: устройство чистовой отделки полов, штукатурка и шпатлевка межкомнатных перегородок, окраска стен и потолков; не устанавливаются межкомнатные, кухонные, санузловые двери, дверцы и заглушки санузловых ниш; не устанавливаются сантехнические приборы и вентиляционные решетки; не приобретаются и не устанавливаются газовые плиты, электрозвонки; не выполняются внутриквартирные разводки радио, телевидения, телефонной и домофонной сети; не выполняется установка абонентских трубок, индивидуальных ключей и оконечных устройств. Квартира передается с установкой наружной входной двери. Счетчики учета электроэнергии устанавливаются в подъезде. Квартира передается без внутренней электроразводки, без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам.

В квартирах устанавливаются приборы учета холодной воды, производится разводка и установка приборов отопления. Так же в квартирах устанавливается индивидуальная система отопления и горячего водоснабжения (Индивидуальный настенный двухконтурный газовый котел) работающая на природном газе.

В соответствии с требованиями газоснабжающей организации, Участник долевого строительства самостоятельно устанавливает в квартире межкомнатные перегородки и дверь, отделяющие кухню от остальных жилых и нежилых помещений в границах, рекомендованных проектом.

В квартирах имеется техническая возможность их трансформации в соответствии с нормами действующего законодательства.

Торговые помещения вводятся в эксплуатацию без установки межкабинетных перегородок, без внутренней чистовой отделки; в торговых помещениях не выполняется: устройство чистовой отделки полов, штукатурка и шпатлевка межкабинетных перегородок, окраска стен и потолков; не устанавливаются межкабинетные, санузловые двери, дверцы и заглушки санузловых ниш; не устанавливаются сантехнические приборы и вентиляционные решетки; не выполняются внутри помещения разводки телефонной и домофонной сети; Торговое помещение передается с установкой наружной входной двери. Объект долевого строительства передается с проводкой кабеля ввода электропитания в помещение с установкой автоматов, без внутренней электроразводки, без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам.

Перегородки машинного отделения $t=120$ мм выполняются из керамического кирпича на растворе кладочном, цементном.

Крыша плоская, с внутренним обогреваемым организованным водостоком. Плита покрытия утепляется минераловатными жесткими плитами толщиной 150 мм.

Заполнение оконных проемов в квартирах выполняется металлопластиковым стеклопакетом (без подоконной доски).

В случае если в Объекте долевого строительства проектом предусматривается остекленная лоджия и/или балкон, то установка оконных и дверных блоков, отделяющих лоджию и/или балкон от жилых и/или вспомогательных помещений Объекта долевого строительства, Застройщиком не выполняется.

Объемно-пространственные и архитектурно-художественные решения приняты, исходя из назначения проектируемого здания, конструктивной схемы, особенностей рельефа площадки строительства, требований инсоляции помещений, а также с соблюдением функциональных, эстетических и экономических пожеланий Заказчика.

Архитектурно-художественные решения (архитектурно-художественного образа) здания выполнены путем применения современных систем и материалов в соответствии с концепцией, выбранным архитектурным стилем, посредством проработки объемно-пространственного и архитектурно-композиционного решения.

Главной задачей в организации внешней формы является создание единства архитектурной композиции. Единство архитектурного образа достигается в данном случае рядом композиционных и художественных средств: пропорции, масштабность, ритм (соразмерность, стройность), отношения равенства, цветовые решения и др.

Важнейшее композиционное средство - пропорции: соотношение архитектурных форм по высоте, ширине и длине. Пропорции оконных проемов, и других элементов по ширине и высоте определяют соразмерность и гармоничность элементов архитектурных форм.

Наружная отделка здания принята с учетом эстетических и архитектурно-художественных требований, с учетом защиты ограждающих конструкций от атмосферных воздействий.

Внутренняя отделка принята исходя из функционального назначения помещений, учитывая при этом эстетические, санитарно-гигиенические, экономические и противопожарные требования. Все применяемые материалы выбраны из числа разрешенных Минздравом РФ и удобны для санитарной обработки.

В лестничной клетке и коридорах, стены выполнены из декоративной штукатурки.

Полы в коридорах, лестничной клетке и межэтажные лестничные площадки, отделываются керамической плиткой.

Низ маршей и лестничных площадок окрашиваются водоэмульсионной краской, в лестничной клетке подвесной потолок Armstrong.

В квартирах (кроме лоджий и балконов) и торговых помещениях выполняется цементная стяжка пола, межквартирные стены помещений оштукатурены.

Заполнение оконных проемов в квартирах выполняется металлопластиковым стеклопакетом (без подоконной доски).

В здании предусмотрено панорамное балконное остекление с защитным ограждением, высотой не менее 1200 мм, согласно требованию СП 54.13330.

Двери наружные в здание и поквартирные выполняются металлическими индивидуальными по ГОСТ 31173-2003.

Уровни естественного и искусственного освещения соответствуют санитарно-эпидемиологическим требованиям к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий.

В условиях недостаточного естественного освещения предусмотрено дополнительное искусственное освещение. Источники искусственного освещения обеспечивают достаточное равномерное освещение всех помещений.

Для предупреждения затенения окон и снижения естественной освещенности в помещениях, саженцы расположены не ближе 15 м от здания, кустарники - 5 м.

Здание с обеспечением предельно допустимых условий по уровням шума рассчитано для территории с обычным шумовым фоном, максимальный уровень звука которого не превышает в соответствии со СП 51.13330.2011.

Снижение шума осуществляется путем применения:

- специальной шумозащитной планировки;
- конструктивных средств шумозащиты наружных ограждающих конструкций: материалы с плотной структурой, не имеющих сквозных пор;
- окон и витражей с повышенными звукоизолирующими свойствами.

В здании применены:

- конструкции наружных стен с индексами звукоизоляции не ниже нормируемых;
- окна с эффективным остеклением, обеспечивающим в закрытом положении снижение шума на величину 28 - 39 дБА.

Секция 11

Многоквартирный жилой дом представлен 4-я секциями.

Высота жилых этажей от пола до потолка 3.0 м.

Высота жилых этажей от пола до потолка 3.0 м. Высота этажа с торговыми помещениями переменная.

На первом надземном этаже расположены торговые помещения, а также помещения технического назначения. Со 2-го по 10-й расположены жилые этажи.

За условную отметку 0.000 принят уровень чистого пола 1-го жилого этажа (2-й надземный этаж), что соответствует абсолютной отметке 806.80.

В соответствии с пунктом А.1.7 приложения А СП.54.13330.2016 этаж со встроенными помещениями на отметке -4,200 является первым надземным, с отметкой пола помещений выше наиболее низкой планировочной отметки земли.

На 1-м надземном этаже расположены встроенные помещения: торговые помещения, санузлы и КУИ, технические помещения.

Жилая часть дома имеет изолированный выход с первого этажа наружу, а т. ж. вертикальную связь между этажами в виде обычной лестничной клетки типа Л1 и пассажирского лифта.

Фундаменты здания - ж/б монолитная фундаментная плита.

Кровля - плоская с организованным внутренним водостоком. Покрытие выполнено из ПВХ-мембраны. На кровле предусмотрено ограждение высотой 1,2 м с учетом парапета, в соответствии с СП 54-13330.2016.

Конструктивная схема - каркасно-стенная, безригельная (ж/б монолитный каркас). Заполнение проемов каркаса выполняются из кирпичной кладки толщиной 250 мм, из камня бетонного стенового рядового $t=200$ мм.

Наружные стены утепляются плитами из каменной ваты, $t=80$ мм и отделывается наружной верстой из керамического кирпича.

Наружные стены, выходящие на закрытые балконы, утепляются жесткими минераловатными плитами $t=80$ мм и отделываются декоративной штукатуркой по стеклосетке.

Межквартирные стены толщиной 250 мм выполняются из кирпичной кладки. Межквартирные перегородки толщиной 200 мм выполняются из камня бетонного стенового рядового $t=200$ мм, на растворе кладочном, цементном.

Квартира вводится в эксплуатацию с установкой межкомнатных перегородок из бетонных стеновых блоков, высотой в 1 ряд, без внутренней чистовой отделки; в квартире не выполняется: устройство чистовой отделки полов, штукатурка и шпатлевка межкомнатных перегородок, окраска стен и потолков; не устанавливаются межкомнатные, кухонные, санузловые двери, дверцы и заглушки санузловых ниш; не устанавливаются сантехнические приборы и вентиляционные решетки; не приобретаются и не устанавливаются газовые плиты, электрозвонки; не выполняются внутриквартирные разводки радио, телевидения, телефонной и домофонной сети; не выполняется установка

абонентских трубок, индивидуальных ключей и оконечных устройств. Квартира передается с установкой наружной входной двери. Счетчики учета электроэнергии устанавливаются в подьезде. Квартира передается без внутренней электроразводки, без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам.

В квартирах устанавливаются приборы учета холодной воды, производится разводка и установка приборов отопления. Так же в квартирах устанавливается индивидуальная система отопления и горячего водоснабжения (Индивидуальный настенный двухконтурный газовый котел), работающая на природном газе.

В соответствии с требованиями газоснабжающей организации, Участник долевого строительства самостоятельно устанавливает в квартире межкомнатные перегородки и дверь, отделяющие кухню от остальных жилых и нежилых помещений в границах, рекомендованных проектом.

В квартирах имеется техническая возможность их трансформации в соответствии с нормами действующего законодательства.

Торговые помещения вводятся в эксплуатацию с установкой перегородок из бетонных стеновых блоков, высотой в 1 ряд, без внутренней чистовой отделки; в торговых помещениях не выполняется: устройство чистовой отделки полов, штукатурка и шпатлевка межкабинетных перегородок, окраска стен и потолков; не устанавливаются межкабинетные, санузловые двери, дверцы и заглушки санузловых ниш; не устанавливаются сантехнические приборы и вентиляционные решетки; не выполняются внутри помещения разводки телефонной и домофонной сети; Торговое помещение передается с установкой наружной входной двери. Объект долевого строительства передается с проводкой кабеля ввода электропитания в помещение с установкой автоматов, без внутренней электроразводки, без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам.

Перегородки машинного отделения $t=120$ мм выполняются из керамического кирпича на растворе кладочном, цементном.

Крыша плоская, с внутренним обогреваемым организованным водостоком. Плита покрытия утепляется минераловатными жесткими плитами толщиной 150 мм.

Заполнение оконных проемов в квартирах выполняется металлопластиковым стеклопакетом (без подоконной доски).

В случае если в Объекте долевого строительства проектом предусматривается остекленная лоджия и/или балкон, то установка оконных и дверных блоков, отделяющих лоджию и/или балкон от жилых и/или вспомогательных помещений Объекта долевого строительства, Застройщиком не выполняется.

Объемно-пространственные и архитектурно-художественные решения приняты, исходя из назначения проектируемого здания, конструктивной схемы, особенностей рельефа площадки строительства, требований инсоляции помещений, а также с соблюдением функциональных, эстетических и экономических пожеланий Заказчика.

Архитектурно-художественные решения (архитектурно-художественного образа) здания выполнены путем применения современных систем и материалов в соответствии с концепцией, выбранным архитектурным стилем, посредством проработки объемно-пространственного и архитектурно-композиционного решения.

Главной задачей в организации внешней формы является создание единства архитектурной композиции. Единство архитектурного образа достигается в данном случае рядом композиционных и художественных средств: пропорции, масштабность, ритм (соразмерность, стройность), отношения равенства, цветовые решения и др.

Важнейшее композиционное средство - пропорции: соотношение архитектурных форм по высоте, ширине и длине. Пропорции оконных проемов, и других элементов по ширине и высоте определяют соразмерность и гармоничность элементов архитектурных форм.

Наружная отделка здания принята с учетом эстетических и архитектурно-художественных требований, с учетом защиты ограждающих конструкций от атмосферных воздействий.

Внутренняя отделка принята исходя из функционального назначения помещений, учитывая при этом эстетические, санитарно-гигиенические, экономические и противопожарные требования. Все применяемые материалы выбраны из числа разрешенных Минздравом РФ и удобны для санитарной обработки.

В лестничной клетке и коридорах, стены выполнены из декоративной штукатурки.

Полы в коридорах, лестничной клетке и межэтажные лестничные площадки, отделываются керамической плиткой.

Низ маршей и лестничных площадок окрашиваются водоэмульсионной краской, в лестничной клетке подвесной потолок Armstrong.

В квартирах (кроме лоджий и балконов) и торговых помещениях выполняется цементная стяжка пола, межквартирные стены помещений оштукатурены.

Заполнение оконных проемов в квартирах выполняется металлопластиковым стеклопакетом (без подоконной доски).

В здании предусмотрено панорамное балконное остекление с защитным ограждением, высотой не менее 1200 мм, согласно требованию СП 54.13330.

Двери наружные в здание и поквартирные выполняются металлическими индивидуальными по ГОСТ 31173-2003.

Уровни естественного и искусственного освещения соответствуют санитарно-эпидемиологическим требованиям к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий.

В условиях недостаточного естественного освещения предусмотрено дополнительное искусственное освещение. Источники искусственного освещения обеспечивают достаточное равномерное освещение всех помещений.

Для предупреждения затенения окон и снижения естественной освещенности в помещениях, саженцы расположены не ближе 15 м от здания, кустарники - 5 м.

Здание с обеспечением предельно допустимых условий по уровням шума рассчитано для территории с обычным шумовым фоном, максимальный уровень звука которого не превышает в соответствии со СП 51.13330.2011.

Снижение шума осуществляется путем применения:

- специальной шумозащищенной планировки;
- конструктивных средств шумозащиты наружных ограждающих конструкций: материалы с плотной структурой, не имеющих сквозных пор;
- окон и витражей с повышенными звукоизолирующими свойствами.

В здании применены:

- конструкции наружных стен с индексами звукоизоляции не ниже нормируемых;
- окна с эффективным остеклением, обеспечивающим в закрытом положении снижение шума на величину 28 - 39 дБА.

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 объемно-планировочных, архитектурных и конструктивных решений, планировочной организации земельного участка, организации строительства

«Схема планировочной организации земельного участка»

В процессе проведения негосударственной экспертизы в проектную документацию внесены следующие изменения и дополнения:

- текстовая часть раздела приведена в соответствие требованиям Постановления Правительства № 87 от 16.02.2008 г.

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.

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

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

Дата, по состоянию на которую действовали требования, примененные в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в части экспертизы проектной документации): 22.01.2021

V. Общие выводы

Проектная документация объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября. 2-й этап строительства. Корректировка 2» соответствует заданию на корректировку, требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности.

VI. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение экспертизы

- 1) Жак Татьяна Николаевна

Направление деятельности: 2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-52-2-6510

Дата выдачи квалификационного аттестата: 25.11.2015

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 25.11.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 78F3910084AE77AD4BAFF2E573
F1EA68

Владелец ШАГУНОВ ИЛЬЯ СЕРГЕЕВИЧ

Действителен с 27.04.2022 по 27.07.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 650DA670096AD678C419310A9
2D5533A8

Владелец Жак Татьяна Николаевна

Действителен с 01.09.2021 по 01.09.2022