

Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

39-2-1-2-022525-2023

Дата присвоения номера: 28.04.2023 13:31:35

Дата утверждения заключения экспертизы 28.04.2023



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

"УТВЕРЖДАЮ"
Генеральный директор
Забавская Виктория Николаевна

Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

Гостиница по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Верещагина, 10

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 "НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

ОГРН: 1123926069299

ИНН: 3906279340

КПП: 390601001

Адрес электронной почты: ne39@mail.ru

Место нахождения и адрес: Калининградская область, Г. Калининград, УЛ. САЛТЫКОВА-ЩЕДРИНА, Д. 2, КВ. 44

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНЭКО ГДС"

ОГРН: 1063913019356

ИНН: 3912012464

КПП: 391201001

Место нахождения и адрес: Калининградская область, СВЕТЛОГОРСКИЙ РАЙОН, ГОРОД СВЕТЛОГОРСК, УЛИЦА ВЕРЕЩАГИНА, 10

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Заявление на проведение негосударственной экспертизы проектной документации от 09.03.2023 № б/н, Заявитель - ООО «ИНЭКО ГДС»

2. Договор на проведение негосударственной экспертизы проектной документации от 09.03.2023 № 15, Заявитель - ООО «ИНЭКО ГДС»

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 (12 документ(ов) - 24 файл(ов))

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

1. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "Гостиница по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Верещагина, 10" от 25.06.2021 № 39-2-1-3-033703-2021

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: Гостиница по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Верещагина, 10

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

Россия, Калининградская область, Светлогорский р-н, г Светлогорск, ул Верещагина, 10.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение:

Гостиница

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь земельного участка (по ГПЗУ)	м2	15460,0
Площадь застройки участка проектирования	м2	6192,0
Площадь застройки подземной части здания	м2	6181,0
Процент застройки участка проектирования	%	39,9
Площадь проездов, тротуаров и площадок	м2	4282,30
Площадь озеленения участка проектирования	м2	5405,10
Процент озеленения участка проектирования	%	35,1
Количество зданий на участке проектирования	шт.	2
Количество зданий на участке проектирования, гостиница	шт.	1
Количество зданий на участке проектирования, ТП	шт.	1
Строительный объем здания	м3	117716,33
Строительный объем здания, выше отн 0.00	м3	97431,17
Строительный объем здания, ниже отн 0.00	м3	20285,15
Количество этажей	шт.	5
Количество этажей, подвал	шт.	1
Количество секций в здании	шт.	1
Общая площадь здания	м2	37833,64
Общая площадь здания, выше отн. ± 0.000	м2	31967,01
Общая площадь здания, выше отн. ± 0.000, площадь эксплуатируемой кровли	м2	3960,23
Общая площадь здания, ниже отн. ± 0.000	м2	5866,63
Площадь помещений	м2	33976,15
Площадь помещений, площадь номерного фонда	м2	20080,32
Площадь помещений, площадь номерного фонда, площадь гостиничных номеров	м2	3238,95
Площадь помещений, площадь номерного фонда, площадь апартаментов	м2	16841,37
Площадь помещений, тренажерные залы	м2	1288,95
Площадь помещений, площадь ресторана	м2	787,95
Площадь помещений, площадь нежилых помещений торгового назначения	м2	334,90
Площадь помещений, площадь офисных помещений	м2	603,67
Площадь помещений, машино-места	м2	1058,55
Площадь помещений, проезд автостоянки	м2	1288,79
Площадь помещений, площадь вспомогательных помещений гостиницы	м2	8533,02
Количество номеров	шт.	364
Количество номеров, категории «студия»	шт.	142
Количество номеров, категория «апартамент»	шт.	118
Количество номеров, однокомнатный номер	шт.	96
Количество номеров, двухкомнатный номер	шт.	8
Полезная площадь	м2	27199,34
Расчётная площадь	м2	24226,64
Площадь неотапливаемых элементов	м2	6623,30
Количество нежилых помещений	шт.	19
Количество нежилых помещений, помещение ресторана	шт.	1
Количество нежилых помещений, нежилые помещения торгового назначения	шт.	7
Количество нежилых помещений, офисные помещения	шт.	11
Площадь парковки	м2	2347,34
Площадь парковки, площадь проездов	м2	1288,79
Площадь парковки, площадь машино-мест	м2	1058,55
Количество парковочных машино-мест	шт.	78
Количество парковочных машино-мест, для МГН	шт.	8
Этажность (количество надземных этажей)	шт.	5
Количество этажей	шт.	6
Количество этажей, подвал	шт.	1
Количество инвалидных подъемников	шт.	1
Количество лифтов	шт.	12
Количество лифтов, подъемники в кухне ресторана	шт.	2
Высота здания от уровня земли до конька крыши или верха парапета	м	20,95

наиболее высокой части здания (при плоской крыше)		
Класс энергосбережения здания	-	Очень высокий А
Удельный расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания за отопительный период	кВт.ч/(м2.год)	52,9
Уровень ответственности здания	-	нормальный
Срок службы здания	лет	50

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 осуществляться 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: ПБ

Геологические условия: II

Ветровой район: II

Снеговой район: II

Сейсмическая активность (баллов): 6

В соответствии (СП 14.13330.2018) с общим сейсмическим районированием территории Российской Федерации ОСР-2015 расчетная сейсмическая интенсивность (карта А) – не регламентируется.

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

Генеральный проектировщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЕКТНОЕ БЮРО"

ОГРН: 1123926013969

ИНН: 3917514147

КПП: 390601001

Место нахождения и адрес: Калининградская область, ГОРОД КАЛИНИНГРАД, ПРОСПЕКТ СОВЕТСКИЙ, ДОМ 187, ОФИС 18

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации типовой проектной документации

Использование типовой проектной документации при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на проектирование от 12.04.2021 № б/н, утвержденное Заказчиком

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 16.09.2020 № РФ-39-2-18-0-00-2020-2569/А, Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию КО

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

1. Технические условия от 03.03.2021 № 03/03-01, ООО «ТИС «Диалог»

2. Технические условия от 11.03.2021 № 83, АО «ОКОС»
3. Технические условия от 09.03.2021 № ТУ-11/20221, МБУ «Спецремтранс»
4. Технические условия от 24.03.2021 № Z-2324/21, АО «Янтарьэнерго»
5. Технические условия от 30.01.2021 № 595-К-СТ/ГР, ОАО «Калининградгазификация»
6. Технические условия от 14.05.2021 № 2587, МУП «Светлогорскмежрайонводоканал»
7. Технические условия от 25.05.2021 № 0203/05/21/05/21, ПАО «Ростелеком»

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

39:17:010005:524

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

Застройщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНЭКО ГДС"

ОГРН: 1063913019356

ИНН: 3912012464

КПП: 391201001

Место нахождения и адрес: Калининградская область, СВЕТЛОГОРСКИЙ РАЙОН, ГОРОД СВЕТЛОГОРСК, УЛИЦА ВЕРЕЩАГИНА, 10

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	1 ИУЛ 12-04-21 ПЗ.pdf	pdf	bfaeaf2d	12/04/21-К-ПЗ от 28.04.2023 Пояснительная записка
	1 ИУЛ 12-04-21 ПЗ.pdf.sig	sig	10bec1c4	
	Раздел 1. 12-04-21-ПЗ.pdf	pdf	9a6fce82	
	Раздел 1. 12-04-21-ПЗ.pdf.sig	sig	7f00951b	
Схема планировочной организации земельного участка				
1	2 ИУЛ 12-04-21 ПЗУ.pdf	pdf	ca5207a4	12/04/21-К-ПЗУ от 28.04.2023 Схема планировочной организации земельного участка
	2 ИУЛ 12-04-21 ПЗУ.pdf.sig	sig	cc609f6f	
	Раздел 2. 12-04-21-К-ПЗУ.pdf	pdf	f542741c	
	Раздел 2. 12-04-21-К-ПЗУ.pdf.sig	sig	3216f964	
Архитектурные решения				
1	Раздел 3. 12-04-21-К-АР.pdf	pdf	3725b8a5	12/04/21-К-АР от 28.04.2023 Архитектурные решения
	Раздел 3. 12-04-21-К-АР.pdf.sig	sig	3124523e	
	3 ИУЛ 12-04-21 АР.pdf	pdf	a8b995cd	
	3 ИУЛ 12-04-21 АР.pdf.sig	sig	e463637a	
Конструктивные и объемно-планировочные решения				
1	4 ИУЛ 12-04-21 КР.pdf	pdf	c577d708	12/04/21-К-КР от 28.04.2023 Конструктивные и объемно-планировочные решения
	4 ИУЛ 12-04-21 КР.pdf.sig	sig	99ad8931	
	Раздел 4. 12-04-21-К-КР.pdf	pdf	2c09b1de	
	Раздел 4. 12-04-21-К-КР.pdf.sig	sig	3c5d149b	
Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений				
Система электроснабжения				

1	5.1 ИУЛ 12-04-21 ИОС1.pdf	pdf	0d2ec501	12/04/21-К-ИОС1 от 28.04.2023 Система электроснабжения
	5.1 ИУЛ 12-04-21 ИОС1.pdf.sig	sig	2b4c0e99	
	Раздел 5.1. 12-04-21-К-ИОС1.pdf	pdf	4c989444	
	Раздел 5.1. 12-04-21-К-ИОС1.pdf.sig	sig	5af1e451	
Система водоснабжения				
1	5.2 ИУЛ 12-04-21 ИОС2.pdf	pdf	62c0ff85	12/04/21-К-ИОС2 от 28.04.2023 Система водоснабжения
	5.2 ИУЛ 12-04-21 ИОС2.pdf.sig	sig	94626ca3	
	Раздел 5.2. 12-04-21-К-ИОС2.pdf	pdf	34527dc4	
	Раздел 5.2. 12-04-21-К-ИОС2.pdf.sig	sig	5f2834fa	
Система водоотведения				
1	5.3 ИУЛ 12-04-21 ИОС3.pdf	pdf	be795b85	12/04/21-К-ИОС3 от 28.04.2023 Система водоотведения
	5.3 ИУЛ 12-04-21 ИОС3.pdf.sig	sig	5d72031f	
	Раздел 5.3. 12-04-21-К-ИОС3.pdf	pdf	a4e3ea29	
	Раздел 5.3. 12-04-21-К-ИОС3.pdf.sig	sig	74bd0039	
Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети				
1	5.5 ИУЛ 12-04-21 ИОС4.pdf	pdf	983bab5c	12/04/21-К-ИОС4 от 28.04.2023 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети
	5.5 ИУЛ 12-04-21 ИОС4.pdf.sig	sig	4ea91b73	
	Раздел 5.4. 12-04-21-К-ИОС4.pdf	pdf	ae07d059	
	Раздел 5.4. 12-04-21-К-ИОС4.pdf.sig	sig	50627838	
Сети связи				
1	Раздел 5.5. 12-04-21-К-ИОС5.pdf	pdf	8d9feb4d	12/04/21-К-ИОС5 от 28.04.2023 Сети связи
	Раздел 5.5. 12-04-21-К-ИОС5.pdf.sig	sig	c5e0f2bc	
	5.5 ИУЛ на 12-04-21- ИОС5.pdf	pdf	cf35ff19	
	5.5 ИУЛ на 12-04-21- ИОС5.pdf.sig	sig	f696025d	
Технологические решения				
1	5.7 ИУЛ 12-04-21 ИОС7.pdf	pdf	28691227	12/04/21-К-ИОС7 от 28.04.2023 Технологические решения
	5.7 ИУЛ 12-04-21 ИОС7.pdf.sig	sig	00835eb0	
	Раздел 5.7. 12-04-21-К-ИОС7.pdf	pdf	77aefbda	
	Раздел 5.7. 12-04-21-К-ИОС7.pdf.sig	sig	c5e24010	
Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности				
1	Раздел 9. 12-04-21-К-ПБ.pdf	pdf	6e728426	12/04/21-К-ПБ от 28.04.2023 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
	Раздел 9. 12-04-21-К-ПБ.pdf.sig	sig	8a8bc01e	
	9 ИУЛ на 12-04-21- ПБ.pdf	pdf	a4155a74	
	9 ИУЛ на 12-04-21- ПБ.pdf.sig	sig	f71c12d0	
Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов				
1	Раздел 10. 12-04-21-К-ОДИ.pdf	pdf	ea86f0d9	12/04/21-К-ОДИ от 28.04.2023 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
	Раздел 10. 12-04-21-К-ОДИ.pdf.sig	sig	db0180b7	
	10 ИУЛ 12-04-21 ОДИ.pdf	pdf	a766b4ac	
	10 ИУЛ 12-04-21 ОДИ.pdf.sig	sig	c11ddb5b	

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

Корректировкой раздела ПЗУ проектной документации предусмотрено:

- увеличение площади застройки с 5772,6 кв. м до 6224,0 кв. м в результате корректировки северо-восточной границы проектируемого здания;
- внесены изменения в значения опорных точек корректируемой границы площади застройки;
- уменьшение количества подземных парковочных мест со 100 до 78 м/мест;
- увеличение общего количества апартаментов (категории «студия» и «апартаменты») с 250 до 260;
- увеличение общего количества номеров (одно- и двухкомнатных) с 96 до 104;
- увеличение расчетного количества жителей с 442 до 468 человек, в результате увеличения количества жилых помещений;

- выполнение дополнительного спуска в подземную часть проектируемого здания, примыкающего к северо-восточной границе улицы Верещагина; спуск запроектирован в границе допустимого места расположения объекта капитального строительства;

- откорректированы показатели ТЭП по участку проектирования.

Гостиница состоит из четырех секций.

Корректировкой проекта предусмотрено изменение объемно-плановочных решений 1 и 2 секций.

В первой и второй секции запроектирован отель на 104 номеров, в остальных секциях запроектированы апартаменты общим числом – 260 м/мест.

В подземном этаже находятся встроенные подземные автостоянки на 31 и 47 машино/мест.

На первом этаже запроектированы помещения ресторана, блок переговорных, административный блок гостиницы, коворкинг, фитнес зал, технологические помещения гостиницы, входная группа гостиницы, входные группы второй, третьей и четвертой секций.

Вход в здание осуществляется с уровня земли.

Вход в нежилые помещения, расположенные на первом этаже проектируемого здания выполнены с уровня земли.

Для входа / выхода инвалидов с проектируемых апартаментов наружу (1й этаж) предусмотрено устройство кнопки вызова администратора, в т.ч. на крыльцах.

Нормативное количество парковочных мест рассчитано на основании:

- СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений Приложение Ж»;

- СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц» п. 5.15 – расчет парковочных мест для гостиниц;

- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

- Постановления Правительства Калининградской области № 815 от 31.12.2018 г. об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Светлогорский городской округ».

По заданию на проектирование при корректировке принято:

- 104 номеров на 2 человека = 208 человека;

- 260 апартаментов на 1 человека = 260 человек.

Общее количество посетителей (гостиница + апартаменты) 468 человек.

Растёт количества посетителей гостиницы: по заданию на проектирование принято:

- гостиничные номера 4* при норме 30% м/м от количества - $104/100 \cdot 30 = 32$ м/места;

- апартаменты при норме 6-8 м/м на 100 чел. – $260/100 \cdot 6 = 16$ м/мест;

- офисные помещения при норме 1 м/м на 50-60 кв. м – $604/55 = 11$ м/мест;

- ресторан при норме 1м/м на 5 посадочных мест – $80/5 = 16$ м/мест;

- персонал (в тах. смену) при норме 10 м/м на 100 чел. – $40/100 \cdot 10 = 4$ м/места;

Итого - 79 м/мест, в т.ч.: 10% - 8 м/м для МГН (5% - 4 м/м – спец. места для МГН).

В проекте предусмотрено устройство 88 м/мест, из них для легкового автотранспорта – 87 м/мест, в т.ч. 10% - 9 м/мест для МГН, из них 5 спец. мест для МГН; для автобуса – 1 м/место. В подземном паркинге предусмотрено 78 м/мест, на наземных автостоянках - 9 м/мест для легкового транспорта и 1 м/место для автобуса.

Размещение открытых парковочных мест для легковых автомобилей осталось без изменения. автостоянки предусмотрены в районе южной границы земельного участка. Количество м/мест составляет 9, в т.ч. 1 м/м специализированное (для МНГ группы М4). Парковочные места обозначены разметкой, места для инвалидов – обозначены горизонтальной разметкой и спец. знаком

Принципиальные решения по благоустройству территории кардинально не изменялись. Возле секции № 1 откорректировано благоустройство дворовой территории в связи с изменением абриса плана секции №1.

На отведенном земельном участке 116 дерево попадает под пятно застройки и проездов. Данные деревья подлежат пересадке. Часть деревьев высаживается на земельный участок с кадастровым номером 39:17:010005:58, предназначенным под благоустройство территории, прилегающей к гостинице. Компенсируемые аварийные деревья замещаются елями.

Для сбора ТБО предусмотрено размещение 2х мусоросборных камер (в гостиничной и апартаментной части) на 1м этаже. Предусмотрены выкатные контейнеры с крышками Helesi MGB-120 (пластиковый, на 2-х колесах, вес - 10 кг, грузоподъемность 60 кг).

Принципиальные решения по инженерной подготовке и вертикальной планировке территории при корректировке не изменялись.

При пересечении тротуаров с проезжей частью дороги предусмотрено понижение бортового камня до 0,005 м для беспрепятственного и безопасного передвижения МГН.

Для обеспечения пожарной безопасности в проекте предусмотрены проезды спец. автотранспорта по уплотненному грунту, расположенному на расстоянии 5,0 м. от фасадов здания и шириной 4,2 м. Проезд автотранспорта предусмотрен по всему периметру проектируемого здания. Предусмотрены разворотные площадки размером 15,0 x 15,0 м для спецтехники.

Въезд для транспорта на территорию запроектирован с ул. Верещагина.

На проектируемой территории сохраняется сервитут для проезда автомобилей к смежному земельному участку с кадастровым номером 39:17:010005:58.

На данном проезде проектом предусмотрено устройство разворотного кольца для автомобилей и экскурсионных автобусов. Покрытие данного проезда предусматривается плиточное.

Ширина проезда составляет 4,2 м, вдоль проезда запроектирован тротуар.

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

Корректировка раздела выполнена на основании задания Заказчика и в связи с изменением объемно-планировочных решений первой и второй секций здания.

В результате корректировки 252 апартаментов заменены на 127 апартаментов и 123 студии. Для инвалидов группы мобильности М2-М4 предусмотрено 14 студий вместо апартаментов. Студии для инвалидов расположены в непосредственной близости с зоной безопасности. На этаже в каждой секции предусмотрено по одной студии, предусмотренной для проживания инвалидов М4 группы мобильности.

Корректировка раздела не повлияла на другие основные принципиальные проектные решения по обеспечению доступа инвалидов в здание, безопасному перемещению на участке и в здании и обеспечению эвакуации.

3.1.2.2. В части объемно-планировочных и архитектурных решений

Архитектурные решения

Внесение изменений в раздел проектной документации, согласно заданию на проектирование, обусловлено изменениями отдельных объемно-планировочных решений здания гостиницы.

Решениями раздела предусмотрено следующее:

Секция 1

- Увеличена длина секции с 52,950 м на 57,710 м (в осях), при этом увеличено количество координационных осей с изменением размеров между ними.

- На части площади подвала взамен автостоянки размещены: производственные и бытовые помещения ресторана, мусоросборная камера, технологические помещения отеля, помещение начальника охраны.

Для производственных и бытовых помещений ресторана дополнительно предусмотрены эвакуационные выходы в осях 14-16/А-Б, 1-3/Б'-А.

Мусоросборная камера имеет изолированный вход снаружи.

- Для сообщения между производственными помещениями ресторана, расположенными в подвале, и серверной первого этажа предусмотрена отдельная лестница и 2 подъемника. Доступ к подъемнику и к лестнице в подвале – через тамбур-шлюз.

- В подвале предусмотрена проходная кабина лифта в осях 9-10/Е-К.

- Уменьшено количество машино-мест в автостоянке с 51 до 31.

- На первом этаже изменено месторасположение, состав и конфигурация помещений: взамен конференц-зала запроектирован зал ресторана, исключены производственные и бытовые помещения ресторана (размещены в подвале), запроектированы помещения зала совещаний, переговорных, приемно-вестибюльной группы.

- В осях 13-14/А-Б запроектирован наружный тамбур.

- В осях 15-17/А-М запроектирована терраса.

- На этажах со второго по пятый изменено количество и тип номеров – на каждом этаже предусмотрены 24 однокомнатных и 2 двухкомнатных номеров; в осях 1-3/Г-Е предусмотрен санузел для персонала, в осях 4-6/Г-Е и 9-10/Г-Ж – кладовые грязного и чистого белья.

- В соответствии с новыми планировочными решениями на этажах с 1 по 5 дополнительно предусмотрены шахты для коммуникаций.

- Увеличена высота выходов на кровлю.

- На кровле увеличена высота вентканалов.

Секция 2

- Уменьшено количество машино-мест в автостоянке с 49 до 47.

- На всех этажах и в подвале в осях 5-7/И-Л увеличено количество лифтов с 1 до 2, при этом изменена конфигурация ранее запроектированной лифтовой шахты на всех этажах, а также тамбур-шлюзов в подвале.

- На 1 этаже упразднены помещения СПА-центра. На площади, отводившейся под СПА-центр, расположены 11 офисных помещений, административный блок гостиницы, ко-воркинг, фитнес-зал.

- В осях 7-9/Л-П уменьшены габариты крыльца, дополнительно предусмотрен пандус.

На этажах со 2 по 5 изменено количество и тип номеров, запроектировано:

- на втором этаже - 22 номера: 15 - категории «студия» и 7 - категории «апартамент»;

- на третьем и 4 этажах - 23 номера: 15 - категории «студия» и 8 - категории «апартамент»;

- на пятом этаже - 23 номера: 19 - категории «студия» и 4 - категории «апартамент»; изменена конфигурация площадок антресолей.

- на всех этажах в осях 5-7/И-Л запроектирована кладовая, в осях 15-17/ И-Л - кладовые грязного и чистого белья.

- Увеличена высота выходов на кровлю.

- На кровле увеличена высота вентканалов.

Секции 3, 4

- В секциях 3, 4 изменены планировочные решения отдельных номеров, конфигурация лоджий 1 этажа, входных тамбуров и смежных с тамбурами нежилых помещений в подвале.

В соответствии с объемно-планировочными решениями на чертежах фасадов отображены изменения, касающиеся габаритов здания, количества и размеров оконных, балконных и дверных проемов, тамбуров, террас, витражного остекления.

Решения по естественному освещению, защите от шума, мероприятиям по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности аналогичны ранее принятым.

Принятые при внесении изменений решения отражены в текстовой и графической частях раздела.

Текстовая часть дополнена перечнем изменений по разделу.

Новые объемно-планировочные решения повлекли за собой изменения технико-экономических показателей.

Технологические решения

Подраздел откорректирован в соответствии с изменениями объемно-планировочных решений 1-й и 2-й секций здания.

Проектируемая гостиница состоит из четырех секций. Секции имеют обособленные входы с уровня земли. На уровне входов предусмотрены остановки лифтов с грузоподъемностью 1000кг, скоростью 1м/с и размерами кабин 1,5х2,1м, что обеспечивает доступность для маломобильных групп населения.

В составе комплекса запроектированы следующие функциональные группы помещений:

- общая вестибюльная группа помещений для посетителей и проживающих;
- гостиница на 349 номеров (444 человека).
- многофункциональный зал на 80 мест;
- ресторан на 80 посадочных мест;
- служебные и административные помещения гостиницы; - фитнес зал для проживающих;
- офисные помещения коммерческого назначения;
- подземная автостоянка на 102 парковочных места.

Гостиница.

Гостиница по уровню комфорта относится к категории 4*. Вместимость гостиницы составляет 349 номеров, в том числе 96 номеров для кратковременного проживания, и апартаменты для длительного проживания. Общее количество проживающих в гостинице – 444 человека. Номерной фонд расположен с первого по пятый этажи секций гостиницы, часть номеров за счет антресолей запроектирована в двух уровнях.

В номерах категории апартамент в гостиничных оборудовано место для кухонного уголка с установкой бытового оборудования (индукционная электрическая плита, холодильный шкаф, мойка для посуды) и кухонной мебели. Во всех номерах предусмотрен санузел, зона прихожей. В жилых номерах установлен телевизор, комплект мебели для гостиниц. В каждой секции гостиницы предусмотрены помещения поэтажного обслуживания. Уборка номеров производится сотрудниками клиринговой компании по договору.

Вестибюльная группа расположена на первом этаже секции No1 и является общей для посетителей общественных помещений и для проживающих в гостинице. Из вестибюля организованы входы в ресторан, многофункциональный зал и к лифтам, ведущим в жилую часть здания. В вестибюле оборудованы рабочие места дежурного администратора, сотрудников службы приема и размещения, бар, зона лобби, гостевые санузлы, помещение временного хранения багажа.

Помещение круглосуточной охраны гостиницы расположено в корпусе No4 на отм. -3.300.

Служебная зона помещений гостиницы запроектирована отдельным блоком на первом этаже секции No1 и состоит из рабочих кабинетов администрации, комнаты персонала, кладовой грязного белья, кладовой чистого белья. Помещения оснащены необходимым технологическим оборудованием, в кабинетах установлены компьютеры и офисная мебель.

Ресторан.

Ресторан на 80 посадочных мест расположен на первом этаже секции No1, служебные, санитарно-бытовые и производственные помещения ресторана размещаются в подвале. Вход для посетителей предусмотрен непосредственно с улицы через тамбур и из вестибюля гостиницы.

Ресторан работает на сырье, посетителей обслуживают официанты. В состав ресторана входит обеденный зал с баром, гостевые санузлы, гардероб для посетителей, помещение загрузочной с зоной установки сборных холодильных камер, кладовая продуктов, овощной цех, мясо-рыбный цех, горячий цех с зоной мойки кухонного инвентаря, холодный цех, сервировочная (официантская), моечная столовой посуды, кладовая пищевых отходов, мусоросборная камера, помещения персонала с душевой, служебный санузел, кабинет шеф-повара.

В обеденном зале на 1 этаже установлена барная стойка. Рабочее место бармена оснащено кофеваркой, кофемолкой, барным миксером, колонками для розлива пива, охлаждаемыми витринами для напитков, барной мойкой и другим технологическим оборудованием.

Продукты в ресторан доставляются автотранспортом и при помощи грузовых тележек подаются в холодильные камеры или в кладовую продуктов. Для хранения скоропортящихся продуктов установлены две среднетемпературные

и одна низкотемпературная камеры. Кладовая продуктов и холодильные камеры оснащены металлическими стеллажами.

По мере необходимости продукты из зоны хранения подаются в сырьевые цеха на обработку. Овощной цех оборудован раковиной, картофелечисткой, столом с двумя моечными ваннами, производственным столом, овощерезкой, холодильным шкафом. В мясо-рыбном цехе предусмотрены условия для раздельной обработки мяса и рыбы и установлены производственные столы, два стола с моечными ваннами, два холодильных шкафа, настольная электромясорубка, раковина, бактерицидный облучатель.

Подготовленные полуфабрикаты в гастроемкостях поступают в горячий цех на тепловую обработку. Горячий цех состоит из зоны горячих блюд, зоны холодного цеха и зоны мойки кухонного инвентаря. В зоне горячего цеха установлен холодильный шкаф, производственные столы, стол с мойкой, две электроплиты, жарочная поверхность, фритюрница, пароконвектомат, настольный привод, микроволновая печь, раковина. Над тепловым оборудованием предусмотрен местный вентиляционный отсос со съёмными фильтрами.

В зоне мойки кухонного инвентаря установлена глубокая двухсекционная моечная ванна с душирующим устройством, стеллажи для чистого инвентаря. Над ванной установлен вытяжной зонт.

В отдельном помещении предусмотрено приготовление холодных блюд. Холодный цех укомплектован холодильным шкафом, производственными столами, столом с мойкой, настольным оборудованием для нарезки и измельчения продуктов, бактерицидным облучателем.

Для выдачи готовых блюд и холодных закусок в проемах между горячим, холодным цехами и помещением сервировочной (официантской) установлены специальные столы с полкой-надставкой. Доступа в горячий и холодный цеха официанты не имеют. Для связи с обеденным залом на 1 этаже установлены грузовые подъемники, предусмотрена служебная лестница.

Помещение моечной столовой посуды оборудовано столом с мойкой и душем для разбора грязной посуды, посудомоечной машиной купольного типа, столом и стеллажами для чистой посуды, тележками для посуды, бактерицидным облучателем и раковиной. Для поступления грязной посуды и выдачи чистой из помещения моечной предусмотрены разные входы.

Для сбора и временного хранения пищевых отходов отдельное помещение оборудовано морозильным ларем, трапом и поливочным краном для обработки мусорных баков.

Для сбора твердых бытовых отходов ресторана запроектирована мусорокамера, оборудованная трапом и поливочным краном.

В подвале рядом с производственными помещениями для персонала ресторана предусмотрен служебный санузел. В комнатах персонала предусмотрен душ, установлены гардеробные шкафчики, фен для сушки волос, обеденный стол и стулья.

Для хранения уборочного инвентаря установлен отдельный шкаф, в санузле предусмотрен кран для набора воды.

Многофункциональный зал.

Зал на 80 мест расположен на первом этаже секции No1 и предназначен для проведения общественных мероприятий для проживающих в гостинице. Вход в зал организован из общего вестибюля. В зале установлены кресла, предусмотрена возможность подключения различного оборудования для проведения конференций, презентаций, лекций и других мероприятий.

Автостоянка.

В подвале секции No1 и секции No2 размещена автостоянка на 102 парковочных места с техническими помещениями. Подземная автостоянка манежного типа, неотапливаемая, предназначена для постоянного хранения легковых автомобилей. Размещению на автостоянке подлежат только автомобили с двигателями, работающими на бензине или дизельном топливе. Размещение на автостоянке автомобилей с двигателями, работающими на сжатом или сжиженном нефтяном газе, запрещается.

Количество и класс парка автомобилей, подлежащего к размещению на хранение, приняты в соответствии с заданием на проектирование и уточнены объемно-планировочными решениями.

Общее количество автомобилей среднего класса с габаритами 4300x1700x1800мм на автостоянке - 100 единиц, в том числе 10 парковочных мест для МГН. Парковку автомобилей осуществляют с участием водителей. На въездах в автостоянку установлены подъемно-секционные ворота и калитки. Доступ из автостоянки в корпуса предусмотрен через лифты, выходы организованы через лестничные клетки и непосредственно на улицу.

Габариты машино-мест приняты с учетом минимально допустимых зазоров безопасности, расстояний между автомобилями на местах стоянки и конструкциями здания и установлены для автомобилей среднего класса 2500x5300мм.

Расстояния при постановке автомобилей на хранение приняты не менее:

- 0,8 м - между продольной стороной автомобиля и стеной;
- 0,8 м - между продольными сторонами автомобилей;
- 0,5 м - между продольной стороной автомобиля и колонной или пилястрой стены;
- 0,7 м - между задней стороной автомобиля и стеной.

Проектом предусмотрены колесоотбойные устройства вдоль стен, к которым автомобили устанавливаются торцевой стороной (высота - 0,12 м). Установка колесоотбойных устройств принята проектом с учетом хранения автомобилей среднего класса. Покрытие пола стоянки стойкое к воздействию нефтепродуктов и рассчитано на сухую уборку помещения.

Категория помещений автостоянки по взрывопожарной и пожарной опасности принята В2.

Безопасность дорожного движения в помещении автостоянки обеспечивается указателями, дорожными знаками и разметкой. Максимальная скорость движения автомобилей на автостоянке - 5 км/ч.

Площади помещений и схема организации мест хранения автомобилей представлены на планах.

Режим работы гостиницы и автостоянки – круглосуточный. Административные работники и ресторан работают в 1 смену. Общее количество работающих в максимальную смену – 40 человек, в том числе: гостиница – 17 человек; ресторан – 11 человек.

Офисные помещения коммерческого назначения.

Офисные помещения расположены на 1 этаже секции №2 и предназначены для сдачи в аренду. Отдельные офисы запроектированы отдельными блоками, в состав которых входят рабочий кабинет, санузел. Общее количество рабочих мест в офисах – 33 места.

3.1.2.3. В части конструктивных решений

Внесение изменений в раздел, в соответствии с Задаaniem на проектирование, обусловлено:

- коррективом объемно-планировочных решений секций 1 и 2 здания гостиницы;
- заменой материалов отдельных конструкций.

Предусмотрено:

- увеличение длины секции 1 с 52,950 м на 57,710 м (в осях) с увеличением количества координационных осей и изменением размеров между ними;
- изменение месторасположения внутренних стен и перегородок в секциях 1, 2 в связи с новыми планировочными решениями;
- изменение конфигурации лифтовых шахт в осях 5-7/И-Л секции 2 в связи с увеличением количества лифтов;
- размещение в секциях 1, 2 в новых местах шахт для лифтовых подъемников, шахт для пропуска инженерных коммуникаций, внутренних и наружных лестниц;
- увеличение высоты выходов на кровлю в секциях 1, 2;
- увеличение высоты вентканалов на кровле секций 1, 2;
- изменение отметки плит покрытия паркинга с минус 0,750 на минус 0,950.

Внесены изменения:

- в планы этажей и разрезы в соответствии с новыми объемно-планировочными решениями;
- в опалубочные планы и схемы армирования, узлы армирования и схемы арматурных выпусков фундаментных плит секции 1;
- в схемы несущих конструкций секций 1 и 2;
- в опалубочные планы и схемы армирования колонн секции 1;
- в опалубочные планы и схемы армирования диафрагмы жесткости (лифтовой шахты) в осях 5-7/И-Л секции 2;
- в опалубочные планы, схемы и узлы армирования плит перекрытий секций 1, 2;
- в планы кровли (предусмотрены дополнительные воронки, изменены отметки верха ковра) секций 1,2.

Приняты следующие материалы конструкций:

- кладка самонесущих наружных и внутренних стен секций 1 и 2 - применяется камень керамический КМ-р 250x120x140/2,1НФ/200/1,0/50/ГОСТ 530-2012 взамен камня керамического КМ-р 380x250x219/10,7НФ/200/1,0/50/ГОСТ 530-2012;

- перегородки секций 1 и 2 предусматриваются с двухслойными обшивками из ГКЛ на одинарном металлическом каркасе толщиной 160 мм взамен кладки из камня керамического КМ-р 250x120x140/2,1НФ/200/1,0/50/ГОСТ 530-2012;

- парапеты секции 1, 2 — монолитные железобетонные из бетона по прочности класса В25, по морозостойкости марки F75 толщиной 250/200 мм взамен кладки из камня керамического КМ-р 380x250x219/10,7НФ/200/1,0/50 ГОСТ 530-2012.

Арматура А500С для армирования железобетонных конструкций принята по ГОСТ 34028-2016.

Этажность, конструктивная схема здания, а также решения по остальным конструктивным элементам изменениям не подвергались.

Принятые решения отражены в текстовой и графической частях раздела.

3.1.2.4. В части систем электроснабжения

Задаанием на корректировку предусматриваются следующие изменения:

- Изменены распределительные и групповые сети в соответствии с изменениями объемно-планировочных решений 1-й и 2-й секций здания.
- Добавлены распределительные щиты дымоудаления.
- Исключены распределительные щиты, относящиеся к СПА комплексу.
- Добавлен дополнительный шит ВРУ-2 для ресторана.

- Откорректированы системы вентиляция и дымоудаления.

Проект выполнен на основании технических условий АО «Янтарьэнерго» №Z-2324/21.

Точки подключения к электросети:

- 1) Болтовые соединения на ТТ в СП новом (I секция);
- 2) Болтовые соединения на ТТ в СП новом (II секция);

Мероприятия по электроснабжению СП нового выполняет сетевая организация.

Проектируемое здание запитывается с I-й и II-й секции СП-0,4кВ/ТП Новая и имеет пять отдельных вводов:

- 1) ГРЩ-1 Апартаменты
- 2) ГРЩ-2 Гостиница
- 3) ГРЩ-3 Паркинг
- 4) ВРУ-1 Ресторан
- 5) ВРУ-2 Ресторан

Главные распределительные щиты ГРЩ-1, ГРЩ-2, ГРЩ-3, ВРУ-1 и ВРУ-2 устанавливаются в помещениях электрощитовых.

Главные распределительные щиты укомплектованы автоматическими выключателями на вводе и отходящих линиях.

Основные показатели проекта:

- категория надёжности электроснабжения - II-я;
- эл. мощность разрешенная по ТУ - 630,0 кВт;
- напряжение электроснабжения - 0,4/0,23 кВ;
- расчётная эл. мощность - 630,0 кВт;
- расчётный ток - 1004,8 А;
- тип системы заземления - TN-C-S.

Электроснабжение объекта предусматривается от СП нового кабельными линиями КЛ-0,4кВ марки АВББШв-1 расчетного сечения, прокладываемыми в земле в траншеях. Расстояние в земле между кабелями от разных секций СП нового - 1,0 метр.

Объект обеспечивается электроснабжением по II-й категории надёжности электроснабжения.

Эвакуационное освещение, приборы противопожарной сигнализации, вентиляция дымоудаления, лифты, переговорное устройство для санитарных узлов для инвалидов и МГН, сигнализация загазованности и аварийная вентиляция в паркинге отнесены к потребителям I-й категории надёжности электроснабжения. Проектом предусматривается устройства автоматического ввода резерва (АВР) для потребителей I-й категории. Потребители I-й категории подключаются от щитов гарантированного питания ЩГП и от щитов противопожарных устройств ППУ (системы противопожарной защиты).

В щите СП новом предусматривается установка сетевой компанией счетчиков активной энергии с возможностью передачи данных по GSM-модему.

Контрольный учет электроэнергии предусматривается в ГРЩ-1, ГРЩ-2, ГРЩ-3 электросчетчиками Нева 303, 5А, 380В, класс точности 1,0 трансформаторного включения. Учет электроэнергии апартаментов предусматривается электросчётчиками Нева 103 5-50А, 220В, класс точности 1,0, устанавливаемыми в этажных распределительных щитах.

Основные проектные решения не менялись и описаны в ранее полученном заключении экспертизы.

3.1.2.5. В части систем водоснабжения и водоотведения

Система водоснабжения

Источником водоснабжения проектируемого объекта служит существующая сеть водопровода Ø150мм, проходящая по ул. Верещагина в соответствии с техническими условиями МУП «Светлогорскмежрайводоканал» №2587 от 14.05.2021г.

Подключение к наружной сети выполнено двумя вводами (В1-1, В1-2) с установкой на врезках отключающих задвижек Ø150мм в колодцах.

Диаметр водопроводного ввода В1-1 рассчитан для пропуска воды на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды, ввода В1-2 - на пропуск воды на противопожарные нужды.

Попадающие под пятно застройки существующие водопроводные сети глушатся и демонтируются.

Проектом предусмотрен перенос существующего пожарного гидранта из зоны застройки и установка его на городской сети водопровода Ø150мм, проходящей по ул. Верещагина.

Для внутренней системы хозяйственно-питьевого водоснабжения запроектирована тупиковая сеть.

Система хозяйственно-питьевого водоснабжения обеспечивает подачу воды к санитарным приборам, к технологическому оборудованию ресторана, на приготовление горячей воды, к поливочным кранам в помещениях мусорокамер, в систему внутреннего пожаротушения.

Требуемый расход на наружное пожаротушение составляет 30,0л/с, 108,0м³/час, 270,0м³/сутки и обеспечивается от существующих пожарных гидрантов из условия их расположения в радиусе действия не более 200м от любой

части здания.

Расчетный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды составляет: 116,46м³/сутки, 19,75 м³/час, 8,80л/с.

Расход воды на внутреннее пожаротушение составляет 40,0л/с.

Гарантированный напор в сети существующего водопровода - 20,0м.

Согласно техническим условиям МУП «Светлогорскмежрайводоканал» №2587 от 14.05.2021г. водоснабжение 1-4-го этажей обеспечивается напором в городской сети водопровода, 5-го этажа - повысительными насосами.

Для создания потребного напора в сети внутреннего хозяйственно-питьевого водопровода равного 56,43м, в помещении насосной в подвале размещается насосная установка ANTARUS 2 MLV4-7с/GPRS производительностью 1,31 л/с, напором 43,72 м, мощностью 2,2 кВт.

Насосная установка состоит из двух насосов (один - рабочий, второй – резервный), выполнена в комплекте с частотным преобразователем, мембранным гидробаком и ПИ-регулятором, смонтирована на общей фундаментной раме с регулируемыми по высоте виброгасителями, обеспечивающими хорошую звукоизоляцию, с вибровставками на напорных и всасывающих трубопроводах.

Наружные сети хозяйственно-питьевого водопровода запроектированы из труб из труб стальных водогазопроводных Ø159,0х4.0.

Внутренние сети водоснабжения выполняются:

- магистральные сети хозяйственно-питьевого водопровода выше отметки 0.000, разводка трубопроводов, подводки к приборам - из труб PP-R 80 «Фузиотерм» SDR11 Ø 20-160мм с изоляцией магистральных трубопроводов и стояков от конденсата трубчатой изоляцией «Energoflex» б=10 мм.

- магистральные сети хозяйственно-питьевого водопровода, прокладываемые под потолком паркинга - из труб стальных электросварных оцинкованных Ø20-150мм (ГОСТ 10704-91).

Для учета общего расхода холодной воды на вводе водопровода, на границе участка, в колодце установлен водомерный узел со счетчиком СТБХ «Стрим» Ø50мм, оборудованный устройством формирования электрических импульсов, работающим в автономном режиме и соответствующими метрологическому классу «С».

Задвижка на обводной линии выполнена с электроприводом.

Открытие задвижки предусмотрено от кнопок, установленных у пожарных кранов, заблокировано с пуском повысительной насосной установки противопожарного водоснабжения.

Для учета расхода холодной воды отдельными потребителями предусмотрена установка счетчиков холодной воды:

- для апартаментов 1-4 этажей - счетчик Flostar-M-40;
- для гостиницы - счетчик Flodis-32;
- для апартаментов 5 этажа - счетчик Flodis-20;
- для гостиницы 5 этажа - счетчик Flodis-20
- для офисов - счетчик Flodis-20;
- для ресторана - счетчик Flostar-M-40.

Приготовление горячей воды осуществляется в теплогенераторных, расположенных в секции №3.

Система горячего водоснабжения принята тупиковая с принудительной циркуляцией магистральных трубопроводов.

Температура воды в местах водоразбора принята 60°.

Подключение полотенцесушителей выполняется к вертикальным стоякам системы горячего водоснабжения.

Трубопроводы системы горячего водоснабжения выполняются:

- из труб PP-R комбинированных «Фузиотерм Штаби» SDR7.4 PN20 Ø20-110мм,
- из труб PP-R комбинированных «Фузиотерм» SDR7.4 Ø160мм,
- магистральные сети, прокладываемые под потолком паркинга - из труб стальных водогазопроводных оцинкованных Ø20-150мм.

Расчетный расход горячей воды составляет: 4.63/с, 9.61 м³/час, 56.94 м³/сутки.

Система водоотведения

Для отвода бытовых сточных вод запроектированы отдельные сети водоотведения:

- бытовая канализация от санитарных приборов гостиницы;
- бытовая канализация от санитарных приборов апартаментов;
- бытовая канализация от санитарных приборов офисов;
- бытовая канализация от санитарных приборов ресторана;
- производственная канализация от технологического оборудования ресторана.

Для обеспечения допустимой концентрации загрязнений производственных сточных вод от технологического оборудования ресторана до требований, установленных "Условиями приема загрязняющих веществ, в сточных водах, отводимых абонентом в систему коммунальной канализации", на выпуске производственной канализации проектом предусматривается установка жиросъемника.

К установке принят жиросъемник ЛотОС ЖУ-7 ООО «ЛотОС» производительностью 7л/с.

Концентрации загрязнений производственных стоков до очистки:

- взвешенные вещества - 220 мг/л;
- БПК₂₀- 230 мг/л;
- жиры - 14,0 мг/л.

Концентрации загрязнений производственных стоков после очистки:

- взвешенные вещества - 70 мг/л;
- БПК₂₀- 118 мг/л;
- жиры - 2,2 мг/л.

Отвод бытовых стоков предусмотрен самотеком в проектируемую внутриплощадочную канализационную сеть и далее в канализационный коллектор Ø250мм, проходящий с южной стороны земельного участка проектируемого комплекса и в канализационный коллектор Ø160мм, проходящий с восточной стороны земельного участка в соответствии с техническими условиями АО «Окос» №83 от 11.03.2021 г.;

Расход бытовых и производственных стоков составляет: 116,46 м³/сутки, 19,75 м³/час, 13,60 л/с.

Все сети канализации от сносимых зданий, расположенных на участке строительства, подлежат демонтажу.

Наружные сети канализации выполняются из труб канализационных раструбных ПВХ класса N (SN-4) для наружных работ Ø110-200мм.

Внутренние сети канализации, прокладываемые по паркингу, выполняются из труб канализационных чугунных Duker SML Ø50-100мм, канализационные стояки и трубопроводы от санитарных приборов - из труб пластмассовых ПВХ «Optima» Ø50-110мм для внутренних работ фирмы «Вавин».

Бытовые стоки от санитарных узлов гостиничных номеров, расположенных в подвале на отметке -3,300 и санитарные приборы в помещениях расположенных в паркинге, отводятся насосными установками Grundfos Sololift + WC отдельными выпусками во внутриплощадочную канализационную сеть.

Для отвода воды при тушении пожара в полу паркинга предусмотрены лотки, откуда вода дренажными насосами Wilo Drain TS отводится во внутриплощадочную дождевую сеть.

Отвод стоков из помещений мусорокамер выполнен во внутреннюю сеть бытовой канализации насосами марки Wilo Drain TS, установленными в приемках.

При пересечении плит перекрытия канализационные трубы заключаются в футляры из пластмассовых труб ПВХ diam.160мм. Для исключения возможности распространения пожара по трубопроводам через перекрытия этажей, на пластмассовых трубах бытовой канализации устанавливаются противопожарные манжеты СР-643

Канализационные выпуски, при пересечении фундамента здания, заключаются в футляр из стальных труб diam.325x4.0 ГОСТ 10704-91.

Для сбора дождевых стоков с кровли и открытой гостевой парковки запроектирована закрытая система дождевой канализации.

Отвод дождевых стоков выполнен самотеком в дождевой коллектор Ø300мм, проходящий между пансионатом «Балтика» и проектируемым объектом в соответствии с техническими условиями МУП «Спецремтранс» №11/2021 от 09.03.2021г.

С площади тротуаров, отмосток, газонов дождевые стоки отводятся вертикальной планировкой на зеленую зону.

Площадь стока характеризуется высоким уровнем благоустройства, наличием усовершенствованных покрытий и газонов.

Расход дождевых вод составляет 104,47 л/с.

По характеру загрязнений стоки разделяются на условно-чистые стоки с кровли и загрязненные взвешенными веществами и нефтесодержащими продуктами стоки от гостевой парковки.

Дождевая вода с кровли здания собирается через систему внутренних водостоков и наружных водостоков, расположенных по южному фасаду здания, во внутриплощадочную дождевую сеть.

Наружные водостоки подключаются к внутриплощадочной дождевой сети через дорожный лоток, прокладываемый вдоль здания.

Внутренние сети дождевой канализации выполняются из напорных труб ПВХ Сигма фирмы "Вавин" Ø110-160мм.

Для исключения возможности распространения пожара по трубопроводам через перекрытия этажей, на пластмассовых трубах дождевой канализации устанавливаются противопожарные манжеты СР-643.

Дождевая вода проездов и территории автостоянки, собранная дождеприемным колодцем с отстойной частью 0,5м загрязнена взвешенными веществами и нефтепродуктами.

Концентрация загрязнений в дождевых сточных водах составляет:

- по взвешенным веществам - 300 мг/л;
- нефтепродукты - 40 мг/л.

Для очистки дождевых стоков с территории автостоянки проектом предусмотрено оборудование дождеприемного колодца фильтром очистки поверхностного стока ФОПС-МУ-1,5-1,2 (производитель-инновационно-производственная группа "Аква-Венчур" г. Санкт-Петербург).

Фильтр ФОПС-МУ - осуществляет комбинированную (механическую и сорбционную) очистку поверхностных вод от взвешенных частиц, нефтепродуктов, СПАВ, иона марганца и железа.

Загрузка фильтра - сорбент и активированный уголь.

Принятая технологическая схема обеспечивает очистку стоков, загрязненных нефтепродуктами до показателей:

- по взвешенным веществам - 10 мг/л;

- по нефтепродуктам - 0,05 мг/л.

Наружные сети дождевой канализации выполняются из труб пластмассовых ПВХ раструбных класса N (SN-4) фирмы "ВАВИН" Ø110-250мм.

В проекте использованы материалы инженерно-геологических изысканий, выполненные ООО «ЛенТИСИЗ-Калининград» в 2021г.

В связи с тем, что установившийся уровень грунтовых вод находится ниже пола подземных помещений зданий, устройство дренажа не предусмотрено.

3.1.2.6. В части систем отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и холодоснабжения

Раздел откорректирован в соответствии с изменениями объемно-планировочных решений первой и второй секций здания, системы отопления и вентиляции приведены в соответствие с актуальными планировками, предусмотрены дополнительные системы противодымной вентиляции (системы дымоудаления и приточной противодымной вентиляции в коридорах, системы подпора в тамбур-шлюзы), добавлены системы кондиционирования воздуха в секции №2.

Для нужд теплоснабжения гостиницы предусматривается устройство отдельно стоящей котельной. Теплохимические решения котельной не менялись и описаны в ранее полученном заключении экспертизы.

Параметры теплоносителя в тепловой сети составляют 80 - 60°C.

Здание относится к потребителям II категории по надежности теплоснабжения.

Прокладка двухтрубной тепловой сети предусматривается бесканальным способом из труб с промышленной изоляцией с системой ОДК диаметром 219x4,5/315. Уклон трубопроводов предусмотрен в сторону котельной. Компенсация тепловых удлинений осуществляется за счет трения наружной оболочки трубы о песчаную подсыпку и углов поворота трассы.

Максимальная подключаемая тепловая нагрузка составляет 2098360 Вт, в том числе: отопление 1065867 Вт, вентиляция – 328378 Вт, горячее водоснабжение – 704115 Вт.

Подключение систем теплопотребления осуществляется в проектируемом ИТП, который располагается в 3 секции на отм.-3.300 в осях 1/Б-Д.

Параметры теплоносителя после ИТП по группам потребителей:

- вода в системах отопления 75 - 55°C;

- вода в системах горячего водоснабжения 65°-5°C;

- вода в системах подпольного отопления 45°-35°C;

- 30% раствор пропиленгликоля в системах теплоснабжения приточных установок 75°-55°C.

В ИТП предусматриваются: присоединение системы горячего водоснабжения по параллельной схеме; присоединение систем отопления к наружным тепловым сетям по зависимой схеме; присоединение систем теплоснабжения приточных систем к наружным тепловым сетям по независимой схеме.

Трубопроводы приняты стальные электросварные термообработанные по ГОСТ 10704-91 ст. 20 ГОСТ 1050-94. Трубопроводы холодного и горячего водоснабжения приняты из стальных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75.

Все трубопроводы и арматура изолируются кашированными цилиндрами Rockwool толщиной 30 мм.

Автоматизация ИТП обеспечивает: поддержание заданной температуры воды, поступающей в систему горячего водоснабжения; регулирование температуры теплоносителя, поступающего в систему теплоснабжения в зависимости от изменения параметров наружного воздуха.

Основными решениями по отоплению предусматриваются:

- двухтрубные горизонтальные системы с тупиковым движением теплоносителя;

- поэтажные трубопроводы выполняются из полипропиленовых труб, армированных алюминиевой фольгой.

Отдельные ветви системы отопления:

- гостиница (ресторан, спа, конференц зал) секции №1, №2 - 1 этаж;

- гостиница (номера), секция №1 - 2-5 этажи;

- помещения апартаментов секция №2 - 2-5 этажи, антресоль;

- помещения апартаментов секция №3, 0-5 этажи, антресоль;

- помещений апартаментов секция №4, 0-5 этажи, антресоль.

Каждая ветка систем отопления имеет запорно-регулирующую арматуру и спускные вентили, на каждом стояке предусмотрена установка запорной арматуры со штуцерами для присоединения шлангов (для спуска воды или удаления воздуха), опорожнение горизонтальных участков из полимерных труб предусмотрено при помощи продувки сжатым воздухом.

В качестве нагревательных приборов запроектированы стальные панельные радиаторы «Purmo» с нижним подключением типа CV11, CV22 и CV33. Для регулирования теплоотдачи и поддержания заданной температуры радиаторы укомплектованы терморегулирующими клапанами. Для выпуска воздуха радиаторы имеют встроенные ручные воздухопускные клапаны.

На 1 этаже над дверным проемом предусмотрена установка воздушно - тепловой завесы торговой марки "Wing". Комплектно с завесами поставляется блок управления, позволяющий регулировать производительность тепловой завесы в ручном режиме, а также в автоматическом (по сигналу от термостата). Блокировка работы воздушно-тепловых завес с открыванием дверей предусмотрена двумя способами: косвенная - по сигналу от термостата, прямая – по сигналу от концевого датчика.

Вертикальные стояки систем отопления выполняются из полипропиленовых труб и прокладываются в тепловой изоляции. Для поэтажной разводки систем отопления приняты трубопроводы PPR Stabi «Climatherm Faser», а также многослойная труба MultiUniversal. Прокладка предварительно изолированных

труб PPR Stabi по помещениям производится в подготовке пола и под потолком. В качестве изоляции вертикальных участков приняты теплоизоляционные фольгированные цилиндры из огнестойких минеральных волокон «Rockwool» толщиной 30 мм. Трубопроводы в местах пересечения внутренних стен и перегородок прокладываются в гильзах из негорючих материалов.

Удаление воздуха из систем отопления и теплоснабжения калориферов производится через автоматические воздухопускные устройства (АВУ), устанавливаемые в наивысших точках систем, а также через встроенные в радиаторы и распределительные гребенки воздухопускные краны.

Для компенсации линейных удлинений между этажами устанавливаются П-образные компенсаторы.

Трубопроводы систем отопления, теплоснабжения и горячего водоснабжения в пределах теплового пункта выполняются из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75*, а также из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91, стальные трубопроводы подвергаются антикоррозийной обработке и прокладываются в тепловой негорючей изоляции толщиной 30 мм (цилиндры из минеральной ваты).

Трубопроводы горячего водоснабжения в пределах теплового пункта, а также магистральные трубопроводы выполняются из стальных оцинкованных водо-газопроводных труб по ГОСТ 3262-75*, а также из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91, стальные трубопроводы подвергаются антикоррозийной обработке и прокладываются в тепловой негорючей изоляции толщиной 30 мм (цилиндры из минеральной ваты).

Для отопления помещений ванных и санузлов, помещений кухонь предусмотрены системы подпольного отопления. Для подпольного отопления используются металлопластиковые трубы Re-rt/AL/pe-rt multi universal диаметром ф16х2,0мм. Укладка труб напольного отопления выполняется с шагом 150-200 мм, при этом для увеличения эффективности, у наружных стен ("краевая зона") трубопроводы укладываются с шагом 100 мм. Балансировка петель теплого пола производится термостатическими регулирующими кранами. Поддержание температуры в подаче производится благодаря узлу смещения, состоящего из двухходового термостатического клапана, замыкающего участка и циркуляционного насоса. Распределительные шкафы располагаются в прихожих.

Все помещения оборудуются приточно-вытяжной механической и естественной вентиляцией в соответствии с требованиями действующих норм и правил.

Проектируемый объект разделен на пять пожарных отсеков, на каждый отсек предусмотрены отдельные системы общеобменной и противодымной вентиляции. Вентиляция самостоятельных функциональных групп помещений решена индивидуальными приточными и вытяжными системами.

Воздухообмены в помещениях, для обеспечения нормируемых метеорологических и санитарно-гигиенических условий, определены: по нормируемой кратности воздухообмена; по санитарным нормам (нормируемому удельному расходу наружного воздуха на одного человека);

Из санузлов и ванных комнат запроектирована вытяжная вентиляция с естественным побуждением через внутристенные каналы, каналы предусмотрены из воздуховодов из оцинкованной стали, длина вертикальных участков воздуховодов воздушных затворов составляет более 2 м.

В номерах гостиницы предусмотрена приточная вентиляция с механическим и естественным побуждением. Воздух подается в верхнюю зону рядом с кондиционером, удаление воздуха предусмотрено из санузла.

Предусмотрены отдельные системы вытяжной вентиляции для помещений 1-го этажа, помещений санузлов и КУИ.

Для вентиляции общественных помещений предусматриваются приточно - вытяжные установки с высокоэффективными перекрестноточными теплоутилизаторами. Установки располагаются в пространстве за подвесным потолком и на кровле здания.

Для общеобменной вытяжной вентиляции предусматриваются вытяжные крышные вентиляторы.

Системы приточной и вытяжной вентиляции оборудованы шумоглушителями расчетной длины.

Для помещений гостиницы предусмотрена система кондиционирования на базе мультизональной системы или эквивалентного оборудования. Каждый этаж обслуживает отдельная система (K1.1, K1.2, K1.3, K2, K3, K4, K5).

Для помещения серверной предусмотрена система кондиционирования на базе «сплит-системы». Предусмотрен «зимний комплект» на наружных блоках для круглогодичной работы системы. Система кондиционирования запроектирована по схеме 1+1 (рабочий + резервный) при помощи устройства блока ротации и резервирования.

Дренаж от систем кондиционирования производится в ближайший стояк бытовой канализации K1 через санитарный клапан.

Трубопроводы холодоснабжения приняты медные в трубной изоляции «Термафлекс» толщиной 15 мм, прокладываются в отдельных шахтах и в пространстве подвесного потолка, а также в декоративных коробах.

В помещениях, в которых масса хладона при аварийном выбросе может превысить ДАК, предусмотрена установка датчиков концентрации хладона с аварийной сигнализацией.

Воздухообмен в помещении автостоянки определен на разбавление вредностей (СО) до ПДК. Вентиляция автостоянки приточно — вытяжная с механическим побуждением системами общеобменной приточной (П01, П02) и вытяжной вентиляции (В01, В02). Вытяжка осуществляется из верхней и нижней зон поровну. Приток предусмотрен для зон, удаленных от проемов в наружных ограждениях более чем на 20 м. В автостоянке предусмотрена установка сигнализаторов загазованности на СО. Производительность систем приточной (П01, П02) и вытяжной вентиляции (В01, В02) зависит от концентрации угарного газа, регулирование систем предусмотрено в разделе автоматизации с помощью преобразователей частоты. Воздуховоды систем общеобменной вентиляции запроектированы из тонколистовой оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80 класса герметичности «В» толщиной по СП 60.13330.2016.

Решениями противодымной вентиляции предусмотрено дымоудаление со стоянок системами ДУ 01, ДУ 02. Дымоудаление осуществляется посредством противопожарных клапанов с реверсивными приводами.

Компенсация удаляемого воздуха при пожаре производится системами ПДЗ 01, ПДЗ 02.

Предусмотрено дымоудаление из коридоров на этажах системами ДУ 1.1, ДУ 1.2, ДУ 1.3, ДУ 1.4.

Дымоудаление осуществляется посредством противопожарных клапанов с реверсивными приводами из верхней зоны. Компенсация удаляемого воздуха при пожаре производится системами ПДЗЕ 1.1 - ПДЗЕ 1.4, через которые наружный воздух поступает в нижнюю зону коридоров.

Вентиляторы дымоудаления располагаются на кровле. Предел огнестойкости для вентиляторов ДУ 01, ДУ 02 – 2ч/600°С, для вентиляторов ДУ1.1-ДУ 1.4 – 2ч/400°С. Выброс продуктов горения осуществляется на высоте более 2 м от уровня кровли и на расстоянии более 5 м от воздухозаборных устройств систем подпора воздуха.

Предусмотрен подпор воздуха: в лифтовые шахты (системы ПДЗ 2.1 - ПДЗ 2.4), в парно- последовательно расположенные тамбур-шлюзы (системы ПДЗ 3.1 - ПДЗ 3.8), в лестничную клетку (система ПДЗ 4.1), в зоны безопасности МГН (ПДЗ5.1 - ПДЗ 5.4) в расчете на открытую и закрытую дверь с подогревом воздуха). Оборудование, размещенное на кровле, должно быть ограждено для защиты от доступа посторонних лиц.

Все воздуховоды за пределами автостоянки прокладываются в огнезащитной изоляции с пределом огнестойкости EI 150, класс герметичности воздуховодов «В», воздуховоды изготавливаются из оцинкованной стали толщиной не менее 0,8 мм.

Электроснабжение всех систем противодымной защиты выполняется по первой категории надежности.

Автоматизация вентсистем предусматривает:

- регулирование температуры приточного воздуха;
- отключение при пожаре от датчиков пожарной сигнализации всех систем общеобменной вентиляции;
- включение при пожаре систем противодымной защиты;
- включение при пожаре систем дымоудаления и открытие противопожарных клапанов на этаже пожара;
- включение систем вытяжной противодымной вентиляции с опережением включения приточной противодымной вентиляции на 20-30 секунд;
- включение систем общеобменной вентиляции при сигнале загазованности в автостоянке.

3.1.2.7. В части систем связи и сигнализации

Заданием на корректировку предусматриваются следующие изменения:

- Изменены распределительные и абонентские сети связи общего пользования в соответствии с изменениями объемно-планировочных решений 1-й и 2-й секций здания.

Проект выполнен на основании:

- технических условий ООО «ТиС-Диалог» №03/03-01 от 03.03.2021г.;
- технических условий ПАО «Ростелеком» №0203/05/2105/21 от 25.05.2021г.;
- технических условий ООО «ВИЯ-А» на диспетчеризацию лифтов.

Для присоединения проектируемого объекта к сети связи общего пользования проектом предусматривается:

- строительство одного канала кабельной канализации из асбестоцементных труб диаметром 100 мм от существующего колодца (ул. Верещагина, 10) до проектируемого объекта с устройством на поворотах трассы кабельных колодцев связи типа ККС-1;

- прокладка в существующей и проектируемой кабельной канализации связи волоконно-оптического кабеля типа SCTGC-0-16SM от существующей оптической муфты (ул. Ленина – ул. Штрауса) до кроссового оборудования в проектируемом коммутационном шкафу, устанавливаемом в помещении серверной проектируемого здания; между шкафами в секциях - прокладка волоконно-оптического кабеля типа SCTGC-0-8SM.

В рамках переустройства и обеспечения сохранности линейно-кабельных сооружений связи ПАО «Ростелеком» предусматривается:

- строительство одного канала кабельной канализации из асбестоцементных труб диаметром 100 мм от колодца связи, являющегося общим для ПАО «Ростелеком» и ООО «ТИС-Диалог»;
- прокладка ВОЛС SCTGC-0-4SM в существующей и проектируемой канализации от ближайшей существующей муфты до кроссового оборудования в проектируемом коммутационном шкафу, устанавливаемом в помещении серверной проектируемого здания.

Телефонизация помещений гостиницы выполняется путем установки внутренней IP-АТС типа КХ-NS500 на 512 номеров. Для учета переговоров гостей предусмотрена установка гостиничного программного обеспечения vPMSi256. УПАТС устанавливается в 19” стойку в помещении серверной. В качестве этажных телефонных

кроссировочных панелей используются распределительные коробки различной емкости. Распределительная сеть выполняется кабелем UTP 25x2x0,5, прокладываемым по паркингу в металлическом лотке, стояки – в ПВХ-трубах. Абонентская сеть - кабелем UTP LSZH 4x2x0,5 нг(А)-HF, прокладываемым по этажным коридорам и паркингу в металлическом лотке, по административным помещениям – в монтажных коробах. На месте установки телефонных аппаратов монтируются розетки RJ-45. Системный телефон устанавливается на рецепции.

Телефонизация апартаментов, службы охраны выполняется путем подключения IP-телефонов к абонентским маршрутизаторам.

Проектом предусматривается создание локальной вычислительной сети (ЛВС) на базе коммутаторов DGS-1210-52/ME.

Активное оборудование ЛВС устанавливается в шкафах стандарта 19”.

Распределительная сеть выполняется кабелем UTP 25x2x0,5, прокладываемым по паркингу в металлическом лотке, стояки – в ПВХ-трубах. Абонентская сеть - кабелем UTP LSZH 4x2x0,5 нг(А)-HF, прокладываемым по этажным коридорам и паркингу в металлическом лотке, по административным помещениям – в монтажных коробах. На месте установки сетевого оборудования монтируются розетки RJ-45.

Основные проектные решения не менялись и описаны в ранее полученном заключении экспертизы.

Для подключения абонентов к сети кабельного телевидения предусматривается:

- установка в типовом телекоммуникационном шкафу оптического приемника типа OD-100;
- установка распределительного оборудования сетей многоканального телевидения;
- прокладка распределительной сети многоканального телевидения кабелем F-1160 в вертикальных каналах в трубах ПВХ-50;
- прокладка абонентской сети многоканального телевидения кабелем F660BV нг(А)-HF в вертикальных каналах в трубах ПВХ-50, по коридору до ввода в номер в гофротрубах ПВХ-16 в слое штукатурки.

Сеть радиодиффузии помещений гостиницы выполняется с применением радиоузла типа БРУ-120, устанавливаемого в помещении серверной гостиничного комплекса. Внешняя антенная устанавливается на кровле по месту. Абонентская разводка сети (30В) выполняется кабелем типа КПСТТнг(А)-LS 2x0,5, прокладываемым в ПВХ-трубах (вертикальные каналы) и скрыто в слое штукатурки. В номерах и на рабочих местах персонала, в административно-служебных помещениях предусмотрена установка громкоговорителей типа «Нева», подключаемых через розетки типа РПВ.

Радиодиффузия апартаментов выполняется путем установки эфирных радиоприемников (по одному на каждый апартамент). Эфирный радиоприемник устанавливается также в помещении охраны в секции 4 комплекса апартаментов.

В качестве источника приема сигналов оповещения используется громкоговоритель, настроенный на частоту вещания «Радио России» 103,9 МГц, установленный в помещении охраны. Распространение сигналов оповещения о чрезвычайных ситуациях и информация о мерах по обеспечению безопасности граждан осуществляется по системе речевого оповещения.

Проектной документацией предусматривается система двухсторонней диспетчерской связи и тревожной сигнализации.

Система диспетчерского контроля лифтов выполняется на основе диспетчерского комплекса «ОБЪ» (ООО «Лифт-Комплекс ДС») с выводом сигналов в диспетчерскую лифтовой компании.

Объект оборудуется подсистемой охранной сигнализации и системой охранного телевидения, системой контроля и управления доступомСКУД, системой экстренной связи (СЭС) с территориальным органом МЧС России для передачи информации о чрезвычайных ситуациях на объекте.

Для контроля наличия угарного газа (СО) в паркинге предусматривается установка сигнализаторов газа производства Аналитприбор СТГ-3-И-СО.

3.1.2.8. В части пожарной безопасности

Корректировка проектной документации объекта «Гостиница по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Верещагина, 10» выполнена в соответствии с техническим заданием Заказчика.

Перечень внесённых изменений:

1. В связи с корректировкой проекта шифр проекта меняется с 12/04/21 на 12/04/21-К.
2. Изменяются типы номеров, запроектированы 364 номера, из которых 148 категории «студия», 118 категории «апартамент», 96 однокомнатных номеров, 8 двухкомнатных номеров.
3. Добавлено 11 офисных помещений.
4. Увеличена в длину первая секция.
5. Изменение планировок этажей:

1) Секция № 1

Подземный этаж:

- уменьшено количество стояночных мест с 51 до 31;
- в осях 11-17; А-Л убраны стояночные места и вместо них добавлены помещения кухни ресторана;
- в осях 1-8; А-Л убраны стояночные места и вместо них добавлены технологические помещения гостиницы;

- в осях 1-4; И-Л добавлен вход и помещение начальника охраны;
- в осях 17-19; Б'-А' добавлены технологические помещения гостиницы;
- в осях 14-16; А-Б добавлен эвакуационный выход;
- в осях 1-3; Б'-А добавлен эвакуационный выход;
- в осях 11-12; Г-К добавлена лестница из кухни на первый этаж;
- в осях 12-13; Ж-К добавлены подъёмники из кухни на первый этаж;
- в осях 9-10; Е-К добавлена возможность использования лифта для доставки из ресторана в переговорные и номера вышележащих этажей.

Первый этаж:

- изменена планировка первого этажа, добавлены помещения в соответствии с программой;
- в осях 13-14; А-Б добавлен тамбур;
- в осях 15-17; А-М добавлена терраса;
- в осях 13-14; А-Б добавлен тамбур;
- в осях 11-16; К-Л добавлен остеклённый переход;
- добавлены шахты для коммуникаций.

Второй - пятый этажи:

- изменено количество и типы номеров: 24 однокомнатных номера, 2 двухкомнатных номера;
- добавлены шахты для коммуникаций;
- в осях 11-16; К-Л изменено расположение двери лифта;
- в осях 1-3; Г-Е добавлен санузел для персонала;
- в осях 4-6; Г-Е и 9-10; Г-Ж добавлены кладовые грязного и чистого белья.

2) Секция № 2

Подземный этаж:

- уменьшено количество стояночных мест с 49 до 47;
- в осях 5-7; И-Л развернут лифт;
- в осях 5-7; И-Л добавлен лифт;
- в осях 5-6; И-Л изменены тамбур шлюзы.

Первый этаж:

- изменена планировка первого этажа, добавлены помещения гостиницы в соответствии с программой;
- в осях 9-23; Д-М добавлены 11 офисных помещений;
- добавлены шахты для коммуникаций;
- в осях 7-9; Л-П уменьшено крыльцо и добавлен пандус;
- в осях 5-7; И-Л развернут лифт;
- в осях 5-7; И-Л добавлен лифт.

Второй - пятый этажи:

- добавлены шахты для коммуникаций;
- в осях 5-7; И-Л развернут лифт;
- в осях 5-7; И-Л добавлен лифт;
- в осях 5-7; И-Л добавлена кладовая.

Второй - пятый этажи: изменена планировка этажей, изменено количество и типы номеров:

- второй этаж: запроектировано 22 номера: 15 категории «студия» и 7 категории «апартамент»;
- третий этаж: запроектировано 23 номера: 15 категории «студия» и 8 категории «апартамент»;
- четвёртый этаж: запроектировано 23 номера: 15 категории «студия» и 8 категории «апартамент»;
- пятый этаж: запроектировано 23 номера: 19 категории «студия» и 4 категории «апартамент»;

Второй и четвёртый этажи:

- в осях 15-17; И-Л добавлен санузел для персонала и кладовая чистого белья.

Третий и пятый этажи:

- в осях 15-17; И-Л, добавлены кладовые грязного и чистого белья.

План антресолей:

- добавлены шахты для коммуникаций;
- изменена форма антресолей.

3) Секция № 3

Подземный этаж:

- в осях 1-4; Е-И изменён тамбур;
- в осях 1-4; Д-Ж изменено помещение.

Первый этаж:

- в осях 7-8; Ж-К изменён тамбур;
- в осях 13-14; Ж-К изменён тамбур;
- в осях 7-8; Ж-К изменено помещение;
- в осях 13-14; Ж-К изменено помещение;
- в осях 4-8; В-Ж изменена планировка номера;
- в осях 18-19; Г-Д изменены балконы.

Второй - четвёртый этажи:

- в осях 4-8; В-Ж изменена планировка номера.

4) Секция № 4

Подземный этаж:

- в осях 1-4; Е-И изменён тамбур;
- в осях 1-4; Д-Ж изменено помещение.

Первый этаж:

- в осях 7-8; Ж-К изменён тамбур;
- в осях 13-14; Ж-К изменён тамбур;
- в осях 7-8; Ж-К изменено помещение;
- в осях 13-14; Ж-К изменено помещение;
- в осях 4-8; В-Ж изменена планировка номера;
- в осях 21-22; Г-П изменены балконы.

Второй - четвёртый этажи:

- в осях 4-8; В-Ж изменена планировка номера.

Фасады:

- на 2-5 этажах увеличены балконы;
- на 2-5 этажах добавлены балконные двери;
- на 1 этаже изменено остекление, добавлены оконные проёмы, витражи, остеклённые тамбуры и переходы, террасы.
- увеличена высота вентканалов на кровле;
- увеличена высота выходов на кровлю.
- на подземном этаже добавлены и изменены оконные и дверные проёмы
- в осях А-Е на 1-5 этажах изменены оконные проёмы;

6. Изменения в планы эвакуации с первого и подвального этажей в первой и второй секции здания, а также незначительные изменения на других этажах и секциях здания.

7. Изменения во внутренней противопожарный водопровод здания и автоматическую систему спринклерного пожаротушения.

Другие решения корректировкой не затрагиваются. Внесенные изменения не повлияли на основные принципиальные решения по обеспечению пожарной безопасности объекта защиты. Все другие решения ранее утвержденного проекта, получившего положительное заключение экспертизы остаются без изменений и совместимы с ранее разработанным проектом.

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 и архитектурных решений

Архитектурные решения

Секция 1. Подземный этаж.

1. Не установлена дверь в тамбур-шлюз 53 в проеме по оси 13.
 - Предусмотрена дверь в тамбур-шлюз 53 в проеме по оси 13.
2. В подземном этаже не предусмотрен тамбур-шлюз при входе в лифт в осях 12-13 – несоответствие ч. 20 ст. 88 Федерального закона № 123-ФЗ.

Не предусмотрен тамбур-шлюз при входе на отдельную лестницу в осях 11-12 – несоответствие п. 4.18 СП 4.13130.2013.

- В подземном этаже предусмотрен тамбур-шлюз при входе в лифт и на отдельную лестницу, при входе в винный склад устанавливается противопожарная дверь.

3. Предусмотрено сообщение лестничной клетки в осях Е-Ж, предназначенной для эвакуации с вышележащих этажей, с этажом автостоянки посредством выхода в коридор 43 – несоответствие п. 8.4.2 СП 1.13130.2020.

- Исключено сообщение лестничной клетки в осях Е-Ж с коридором автостоянки.

4. Не предусмотрен тамбур-шлюз между помещением 37 и помещением автостоянки - несоответствие п. 5.11 СП 506.1311500.2021.

- Предусмотрен тамбур-шлюз между помещением 37 и помещением автостоянки.

1 этаж.

6. Лестница в осях 10-11, предназначенная для эвакуации с вышележащих этажей, не имеет выхода непосредственно наружу либо через вестибюль (выход из лестничной клетки предусмотрен в коридор и далее в остекленный переход, являющийся помещением, не учтенным в экспликации) – несоответствие п. 4.4.6 СП 1.13130.2009.

- Выход из лестничной клетки в осях 10-11 предусмотрен в вестибюль и далее наружу. Остекленный переход исключен.

6. Мусоросборная камера размещена под помещением бэк-офиса – помещением с постоянным пребыванием людей - несоответствие п. 7.47 СП 118.13330.2012 (п. 5.72 СП 118.13330.2022).

- Над мусоросборной камерой предусмотрено размещение служебного помещения, не предусматривающего постоянного пребывания людей.

7. ТЭП, п. б) ТЧ. Указана высота здания 25,900 м.

ТЧ, п. а): «Высота здания до парапета 25,30 м» – несоответствие ПЗЗ г. Светлогорска от 2012 г.: предельная высота для зоны О1.2 – 21 м (ПЗЗ от 2020 г. Для зоны О-1– 16 м).

- Указана верно высота здания 20,950 м.

8. ТЧ, п. г). Указано про отделку помещений СПА, отсутствует информация об отделке офисов – несоответствие решениям проекта.

- Информация приведена в соответствии решениям проекта.

3.1.3.2. В части конструктивных решений

1. В преамбуле к текстовой части следует представить перечень изменений в разделе 4.

В преамбуле к текстовой части представлен перечень изменений.

2. ПЗ, л. 9. Указан класс Ф3.6 для СПА, отсутствует информация об офисных помещениях – несоответствие решениям проекта.

- Указан класс Ф4.3 офисных помещениях.

3.1.3.3. В части систем отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и холодоснабжения

1. Конкретизирован в объем проектирования по корректировке подраздела.

2. Актуализирован перечень нормативных документов.

3. Представлены принципиальные схемы: трубопроводов теплового пункта, схемы систем кондиционирования воздуха, холодоснабжения, систем общеобменной вентиляции паркинга ПО1, ПО2, ВО1, ВО2, систем П1- П3, В1 – В14 в соответствии с требованиями п. п) подраздела 19 «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ от 16.02.2008 №87 в редакции от 27 мая 2022 года №963.

4. Обозначена категория ИТП, венткамер, электрощитовой по пожарной и взрывопожарной опасности на основании №123-ФЗ, ст. 27, ч. 22.

5. В таблицу “Характеристика отопительно- вентиляционных систем включены: воздушные завесы, упоминаемые в текстовой части (показать на принципиальной схеме, системы ПЗВ3, П4В4, П5В5, П1- П3, В1 – В14, системы кондиционирования воздуха.

6. Выполнена вентиляция венткамер в необходимом объеме в соответствии с требованиями п.7.10.24 СП 60.13330.2020.

7. Вентиляцию саун выполнена в соответствии с требованиями п.6.10 в) СП 7.13130.2013 с изм.№1,№2.

8. Предусмотрен местный отсос от поз.25 (мочная ванна).

9. По замечаниям к разделу АР обеспечен приток воздуха в добавленные тамбур – шлюзы. В текстовой части отражено наличие пяти пожарных отсеков в объекте проектирования и соответствующие требования к системам общеобменной и противодымной вентиляции.

3.1.3.4. В части систем связи и сигнализации

1. Приведен перечень внесенных изменений.

2. На листах 1-11, 31, 32 ГЧ откорректировано наименование объекта.

3. Технические условия ООО «ТиС-Диалог» № 03/03-01 от 3 марта 2021г. и технические условия ПАО «Ростелеком» №0203/05/2105/21 от 25.05.2021г. продлены.

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 на объект капитального строительства «Гостиница по адресу: Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Верещагина, 10» соответствует требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности.

Дата, по состоянию на которую действовали требования - 16.09.2020 г.

V. Общие выводы

Проектная документация объекта капитального строительства соответствуют требованиям действующих технических регламентов.

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

1) Кусай Любовь Михайловна

Направление деятельности: 2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-34-2-7877

Дата выдачи квалификационного аттестата: 28.12.2016

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 28.12.2027

2) Макарич Евгения Васильевна

Направление деятельности: 7. Конструктивные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-7-7-10278

Дата выдачи квалификационного аттестата: 12.02.2018

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 12.02.2028

3) Сметанин Анатолий Алексеевич

Направление деятельности: 10. Пожарная безопасность

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-4-10-10188

Дата выдачи квалификационного аттестата: 30.01.2018

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 30.01.2023

4) Соколовская Татьяна Аврамовна

Направление деятельности: 14. Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и холодоснабжения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-24-14-11016

Дата выдачи квалификационного аттестата: 30.03.2018

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 30.03.2028

5) Якубина Ольга Вячеславовна

Направление деятельности: 13. Системы водоснабжения и водоотведения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-9-13-10387

Дата выдачи квалификационного аттестата: 20.02.2018

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 20.02.2028

6) Мовко Марина Викторовна

Направление деятельности: 16. Системы электроснабжения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-60-16-9923

Дата выдачи квалификационного аттестата: 07.11.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 07.11.2027

7) Кусай Любовь Михайловна

Направление деятельности: 6. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-8-6-10306

Дата выдачи квалификационного аттестата: 14.02.2018

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 14.02.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 12801EE006DAF77964248A5F90
29E68D5

Владелец ЗАБАВСКАЯ ВИКТОРИЯ
НИКОЛАЕВНА

Действителен с 16.12.2022 по 16.03.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4ECF6F54000000325D1

Владелец Кусай Любовь Михайловна

Действителен с 06.09.2022 по 06.09.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 5E4E1279000100046F5C

Владелец Макарич Евгения Васильевна

Действителен с 21.03.2023 по 21.03.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 58A89A28000100046EAE

Владелец Сметанин Анатолий
Алексеевич

Действителен с 21.03.2023 по 21.03.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 215AFBA3000100046EFF

Владелец Соколовская Татьяна
Аврамовна

Действителен с 21.03.2023 по 21.03.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 12833BFF000100046F60

Владелец Якубина Ольга Вячеславовна

Действителен с 21.03.2023 по 21.03.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 42A10450000100046F44

Владелец Мовко Марина Викторовна

Действителен с 21.03.2023 по 21.03.2024