

Общество с ограниченной ответственностью
«Эталон-Экспертиза»
свидетельство об аккредитации на право проведения
негосударственной экспертизы проектной документации
№ RA.RU.610764 от 18.05.2015

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭТАЛОН-ЭКСПЕРТИЗА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

И.А. Морозов



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ~~(ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ)~~ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 2 3 - 2 - 1 - 2 - 0 0 2 2 - 1 8

Объект капитального строительства

«Многоквартирные жилые дома со встроенными помещения общественного назначения и подземной автостоянкой.» по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской. Кадастровый номер земельного участка 23:47:0118055:6065. (I этап строительства)
Корректировка»

Объект Экспертизы

Проектная документация.

23-2-1-2-0022-18

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Основания для проведения экспертизы.

- Заявление б/н от 22.02.2018г. на проведение негосударственной экспертизы проектной документации.
- Договор № 22-02-2018/1-К от 22.02.2018г. на проведение негосударственной экспертизы проектной документации.

1.2. Сведения об объекте экспертизы.

Объектом негосударственной экспертизы является проектная документация объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещения общественного назначения и подземной автостоянкой.» по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской. Кадастровый номер земельного участка 23:47:0118055:6065. (I этап строительства) «Корректировка»

Строительный адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской. Кадастровый номер земельного участка 23:47:0118055:6065.

15-07/16-ПЗ; Раздел 1. Пояснительная записка

15-07/16-ПЗУ; Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

15-07/16-АР; Раздел 3. Архитектурные решения

15-07/16-ИОС7; Подраздел. Технологические решения

15-07/16-МДИ; Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

1.3. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.

Наименование показателя	Литер 1	Литер 2	Литер 3	Литер 4	Литер 5	Литер 6	Итого
Этажность	16	16	12	12	12	1	-
Количество этажей	17	17	13	13	13	1	-

Площадь застройки	1079,50м2	544,20м2	1601,80м2	987,80м2	987,80м2	-	5201,10м2	
Общая площадь	8950,70м2	8501,60м2	9128,30м2	8578,20м2	8629,50м2	4451,30м2	48239,60м2	
Строительный объем	32855,00м3	27740,00м3	34195,00м3	29383,00м3	29412,00м3	23850м3	177435,00м3	
В том числе	Выше отм. «0»	26625м3	24720м3	29429м3	26473м3	26488м3	-	-
	Ниже отм. «0» (подвал)	6230м3	3020м3	4770м3	2910м3	2924м3	23850м3	-
Общая площадь квартир	5620,50м2	6078,72м2	5459,63м2	5363,11м2	5382,98м2	-	27904,94м2	
Общее количество квартир	105шт	112шт	88шт	88шт	88шт	-	481шт	
В том числе	1 комн.	60шт	64шт	34шт	34шт	33шт	-	225шт
	2 комн.	30шт	32шт	23шт	23шт	24шт	-	132шт
	3 комн.	15шт	16шт	31шт	31шт	31шт	-	124шт
Полезная площадь помещений	828,78м2	-	1314,31м2	785,02м2	806,81м2	-	3734,92м2	
Кол-во парковок в подземной автостоянке	150шт							
Площадь земельного участка	17877м2							

1.4. Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства

1.4.1. Вид объекта капитального строительства

Новое строительство

1.4.2. Функциональное назначение

Многоквартирные жилые дома со встроенными помещения общественного назначения и подземной автостоянкой.

1.4.3. Характерные особенности объекта капитального строительства

Не отмечены

1.5. Идентификационные сведения о лицах, выполнивших подготовку проектной документации.

Генпроектировщик

Акционерное общество Научно-производственный центр «Эталон»

Директор Краснодарского филиала: Козырь Иван Владимирович (Доверенности № 480 от 01.09.2016 г.)

Юридический адрес: 121352, город Москва, Бульвар Славянский, дом 9/1

Фактический адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 65, офис 3

Свидетельство о допуске: № 11422, выдано на основании решения Контрольно-дисциплинарного комитета «Краснодарские Проектировщики», протокол №24КДК от 24.06.16г. (СРО-П-145-04032010).

1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике

1.6.1. Заявитель

Акционерное Общество МПМК «Краснодарская-1»

Директор: Нехай Аслана Юсуфовича

Юридический адрес: 350011, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Димитрова, 5/1

Фактический адрес: 350011, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Димитрова, 5/1

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 1904.06-2009-2309001518-С-061 выдано (кем) НП «СРО «Краснодарские строители» протокол № 367 от 20.02.2014г. (регистрационный номер в реестре СРО-С-061-06112009).

1.6.2. Заказчик

Акционерное Общество МПМК «Краснодарская-1»

Директор: Нехай Аслана Юсуфовича

Юридический адрес: 350011, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Димитрова, 5/1

Фактический адрес: 350011, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Димитрова, 5/1

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 1904.06-2009-2309001518-С-061 выдано (кем) НП «СРО «Краснодарские строители» протокол № 367 от 20.02.2014г. (регистрационный номер в реестре СРО-С-061-06112009).

1.6.3. Застройщик

Акционерное Общество МПМК «Краснодарская-1»

Директор: Нехай Аслана Юсуфовича

Юридический адрес: 350011, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Димитрова, 5/1

Фактический адрес: 350011, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Димитрова, 5/1

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 1904.06-2009-2309001518-С-061 выдано (кем) НП «СРО «Краснодарские строители» протокол № 367 от 20.02.2014г. (регистрационный номер в реестре СРО-С-061-06112009).

1.7. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, (если заявитель не является застройщиком)

Не требуются

1.8. Реквизиты (номер, дата выдачи) заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы

Не требуется в соответствии с ФЗ № 190-ФЗ, ГСК РФ, ст. 49, часть 6.

1.9. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства

Средства застройщика.

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

- Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам инженерно-геологических изысканий № 77-2-1-1-0186-16 от 08.12.2016 г., выданное ООО «Национальный Экспертный Центр», г. Москва.

- Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Эталон-Экспертиза» № 23-2-1-2-0053-16 от 15.12.2016г.

2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий

Не требуются.

2.2. Основания для разработки проектной документации

2.2.1 Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации

- Задание на проектирование, приложение № 1/1 от 2017г. на выполнение проектных работ по объекту: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещения общественного назначения и подземной автостоянкой.» по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской. Кадастр. номер земельного участка 23:47:0118055:6065. (I этап строительства) **Корректировка**»

2.2.2 Сведения о документации по планировке территорий, о наличии разрешений на отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Градостроительный план земельного участка №RU23308000-047-0055-5678. Утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск № 10467 от 14.12.2016 г.
2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав. Кадастровый номер земельного участка 23:47:0118055:6065 от 14.12.16г.
3. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав. Кадастровый номер земельного участка 23:47:0118055:2020 от 12.12.16г.
4. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав. Кадастровый номер земельного участка 23:47:0118055:2018 от 12.12.16г.

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

- Технические условия на водоснабжение и водоотведение № 653/16 от 18.11.2016г.
- Технические условия на комплекс услуг связи № 156-08.12.2016г.
- Технические условия на электроснабжение № 27-16 от 01.12.2016г.
- Технические условия на подключение к системе теплоснабжения № 2 от 02.12.2016г.
- Технические условия на отвод ливневых вод №23-07/3612 от 27.05.2014г.
- Технические условия на диспетчеризацию лифтов №118 от 02.12.2016г.

2.2.4 Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования.

- Справка 03.4/4687 от 30.11.2016г.
- Справка 23-07/2150/16 от 16.11.2016г.
- Заключение Исх. 78-8364/16-01-21 от 06.12.16 Управление Государственной Охраны Объектов Культурного Наследия Краснодарского края.
- Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Эталон-Экспертиза» № 23-2-1-2-0053-16 от 15.12.2016г.

3. ОПИСАНИЕ РАССМОТРЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (МАТЕРИАЛОВ)

3.2. Описания технической части проектной документации.

3.2.1 Перечень рассмотренных разделов проектной документации.

- 15-07/16-ПЗ; Раздел 1. Пояснительная записка
- 15-07/16-ПЗУ; Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
- 15-07/16-АР; Раздел 3. Архитектурные решения
- 15-07/16-ИОС7; Подраздел. Технологические решения
- 15-07/16-МДИ; Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

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

Характеристика участка строительства

Территория муниципального образования г. Новороссийск расположена в юго-западной части Краснодарского края, на побережье Черного моря, по климатическому районированию для строительства относится к подрайону IV Б, умеренному климатическому поясу. Важным фактором, влияющим на климат, является циркуляция атмосферы. Территория муниципального образования г. Новороссийск находится под влиянием воздушных масс атлантического, арктического и тропического происхождения, которые обычно бывают уже в значительной степени трансформированными и вскоре окончательно перерождаются в континентальный воздух умеренных широт.

Среднегодовая температура воздуха за многолетний период составляет 12,0⁰С. Среднемесячная температура самого холодного месяца, января, составляет минус 2,6⁰С, самого теплого, августа +22,2⁰С. Абсолютный максимум температуры воздуха

достигает $+42^{\circ}\text{C}$, абсолютный минимум – минус 25°C . Амплитуда колебания абсолютных температур воздуха – 67°C . Среднегодовая скорость ветра 5,1 м/с. Наибольшая среднемесячная скорость ветра отмечается в зимние месяцы. Летом циркуляция воздушных масс ослаблена. Ветры в этот период неустойчивые по направлению, скорость их наименьшая в году. Среднее число дней с сильным ветром (более 15 м/с) – 28. Особенностью климата являются восточные ветры «бора», достигающие скорости до 50 м/с и приносящие нередкие стихийные бедствия.

Зимы сопровождаются гололедными явлениями. Среднее число дней в году с гололедом 5,3. изморозь не наблюдается. Туманы возможны в любое время года, но чаще наблюдается в период с апреля по октябрь (77 % от годового). В среднем число дней в году с туманами – 22. Среднегодовая температура поверхности почвы – 14°C . Абсолютная максимальная температура на почве составляет 65°C , абсолютная минимальная – минус 26°C . Первые заморозки на почве осенью отмечаются в среднем во второй половине октября, последние заморозки весной – в середине апреля. Продолжительность безморозного периода на поверхности почвы – 198 дней в среднем.

Период, в который отмечается промерзание почвы – декабрь-март. Средняя из максимальных за зиму, глубина промерзания под естественным покровом равна – 12 см, наибольшая – 26 см. Наибольшая из средних глубина проникновения температуры 0°C – 23 см.

Среднегодовое количество осадков – 1176 мм. В теплый период года, с апреля по октябрь, выпадает 555 мм осадков (47% от годового количества осадков), в холодный, с ноября по март – 621 мм (53%). Суммы осадков год от года могут значительно отклоняться от среднего значения. Зимой осадки выпадают в виде дождя и мокрого снега. Наибольшее среднемесячное количество осадков выпадает в январе, наименьшее – в мае – апреле. Режим выпадения летних осадков – ливневый. Характерной особенностью годового хода осадков является то, что их максимум не приурочен к определенному месяцу и может наблюдаться в любой из месяцев года. Наблюденный суточный максимум осадков – 179 мм (МС Новороссийск). Нередко дожди сопровождаются грозами, иногда – градом. В среднем в году наблюдается 37 дней с грозами. Чаще всего грозы бывают в период с мая по август. Возможны в другие, даже зимние, месяцы, но реже и не ежегодно.

Среднее число дней с градом в году – 13.

Снежный покров бывает ежегодно, но отличается неустойчивостью. Средняя дата появления снежного покрова 28 декабря, схода снежного покрова 6 марта. Устойчивого снежного покрова не бывает в 96 % случаев. Среднее число дней со снежным покровом – 17, средняя высота снежного покрова 5-10 см. Возможны метели. Среднее число дней в году с метелями – 2, наибольшее – 10. Период, в который бывают метели – декабрь-март. Среднегодовая относительная влажность воздуха, характеризующая степень насыщения водяным паром, равна 78 %. Наибольшая среднемесячная относительная влажность воздуха наблюдается в ноябре-декабре и мае (79-80 %), наименьшая – в теплый период года, в августе (63 %). Годовой ход абсолютной влажности противоположен ходу относительной влажности. Среднегодовая величина упругости водяного пара – 12,1 гПа.

Преобладающими в течение всего года являются ветры северного направления. С наступлением весны увеличивается повторяемость юго-восточных ветров, в летние месяцы несколько усиливаются ветры юго-западного направления.

В муниципальном образовании выделены три района по степени сложности их освоения:

- I Район. Территории, где производство строительных работ требует минимального комплекса специальных инженерно-строительных мероприятий, обычно заключающихся в общей планировке территории и регулировке ливневого стока. При освоении данного района должны быть предусмотрены и мероприятия, препятствующие развитию, обычно не свойственных этим территориям, отрицательных физико-геологических процессов и явлений, таких как эрозия временных водотоков, селевые выносы и даже оползни.

Проектируемый участок относится к I району - территории с благоприятными для застройки инженерно-геологическими условиями.

Участок проектирования расположен в северо-западной части микрорайона Южный в г. Новороссийск и представлен кварталом, сформированным с севера и запада магистральными улицами общегородского значения, с востока примыкает магистральная улица районного значения, с юга граничит с территорией детского дошкольного учреждения. Территория проектирования предназначена для комплексной многоэтажной высокоплотной застройки 9 и более этажей. С севера и с юга участка проектирования располагаются проектируемые кварталы с комплексной многоэтажной высокоплотной застройки 9 и более этажей, с запада – кварталы с комплексной плотной застройкой средней этажности 5-8 этажей.

Квартал с участком проектирования сформирован продолжением улиц Хворостянского и Южная, которые протянулись от побережья на запад. В данный момент по территории проектирования проходит существующая грунтовая дорога, которая протянулась с востока на запад. С юга участок граничит с существующей территорией виноградников, ограничен пролегающей канавой и существующей трассой городского водопровода.

Участок имеет компактную трапециевидную форму, вытянутую с юга на север, длина его по протяженной стороне варьируется от 187 м до 300 м, средняя ширина составляет 300 м. Протяженность границы проектирования участка составляет 1126,6 м. Территория проектирования является незастроенной и не имеет объектов капитального строительства, также не имеет многолетних насаждений и не покрыта лесной растительностью.

Рельеф на участке проектирования в основном имеет спокойный характер. Максимальная отметка высоты - 67,10 м над уровнем моря (в северо-западной части участка), минимальная - 50,33 м (в юго-восточной части участка). Рельеф имеет уклон в юго-западном направлении, в сторону прибрежной полосы Цемесской бухты г.Новороссийска.

В настоящее время земли в границах проектирования относятся к категории земли населенного пункта, согласно публичной кадастровой карте. На участке отсутствуют элементы благоустройства, нет разводящих инженерных сетей и коммуникаций. Участок свободен от ценных лесных и многолетних насаждений.

Расположение проектируемой территории в благоприятной природной и климатической среде требует особого подхода к организации жилой застройки с повышенной степенью благоустройства и с личной общественной инфраструктурой.

В границы проектирования входят:

- земельный участок №1 с кадастровым номером 23:47:0118055:2018, площадью 75268 м²
- земельный участок №2 с кадастровым номером 23:47:0118055:2020, площадью 10626 м²

Соответственно, площадь общей территории проектирования (сумма площадей ЗУ №1 и ЗУ №2) составляет 85894 м²

В проекте межевания, разработанного в составе Проекта планировки, Земельный участок №1 разделен на 8 Земельных участков, суммарная площадь которых составила 75265 м².

В соответствии с проектом межевания и на основании решения заказчика проектирование всего жилого комплекса разделено на 7 этапов. Каждый проектируется на самостоятельном земельном участке.

Схема планировочной организации земельного участка

Корректировка Проектной документации заключается в следующих основных вопросах:

- На прилегающей территории предусмотрена площадка временного хранения ТБО
- На генплане изменилось расположение некоторых площадок, без уменьшения площади.

- Изменены Технико-экономические показатели.

1 Этап проектирования и строительства - Жилой комплекс в составе:

- 1 Литер - 16 этажное 105 квартирное односекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже
- 2 Литер - 16 этажное 112 квартирное односекционное жилое здание
- 3 Литер - 12 этажное 88 квартирное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже
- 4 Литер - 12 этажное 88 квартирное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже
- 5 Литер - 12 этажное 88 квартирное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже
- 6 Литер - 1 этажная закрытая подземная автостоянка

Размещение объектов капитального строительства на участке проектирования выполнено с учетом планировочных ограничений.

Основной из задач данного проекта является обоснование размещения жилых, общественных, рекреационных функциональных зон на территории проектирования и организация внутренней планировочной транспортно-пешеходной сети.

Принятые проектные решения учитывают возможность дальнейшего развития территории. Планировочная структура проектируемого участка выполнена с перспективой продолжения планировочных осей и слияния их со сложившейся планировочной структурой.

В границах проектирования структура построена в соответствии с зеленой пешеходной зоной, которая формирует два жилых пространства, на севере и юге участка проектирования. И в то же время, отделяя одно от другого, создает буферное благоустроенное пространство для жильцов домов в пределах участка проектирования. Каждая жилая зона (северная и южная) представлена тремя дворовыми пространствами. Таким образом, в пределах участка проектирования располагаются шесть дворовых пространств. В условиях существующего рельефа формируется террасный тип застройки, дворовые пространства располагаются каскадом, понижаясь в сторону прибрежной полосы. Такое планировочное решение позволяет обеспечить все верхние этажи зданий видом из окон на бухту Черного моря.

Дворовые пространства организованы таким образом, чтобы закрыть внутреннее пространство двора от сильного ветра, характерного в холодное время года на Черноморском побережье. Жилые дома располагаются в виде каре, выходя протяженными фасадами в сторону бухты с подветренной стороны, тем самым защищая дворовые площадки и благоустройство двора.

Транспортная автомобильная сеть внутри проектируемого квартала запроектирована так, чтобы обеспечить подъезд к любой группе жилых домов, чтобы удобно было обслужить все участки жилой застройки. Внутреннее пространство двора по периметру застройки оборудовано тротуаром-проездом по твердому покрытию для обеспечения проезда пожарной техники и доступа ее в любую квартиру и помещение. С целью обеспечения безопасности и высокой комфортности условий проживания жителей на участке проектирования, внутриквартальные автомобильные дороги запроектированы несквозными. Что так же способствует безопасному пропуску пешеходов в широтном направлении.

Под каждым дворовым пространством запроектированы подземные автостоянки, которые рассчитаны как и для постоянного режима использования (для жильцов домов), так и для временного (гостевые места). Въезды в автостоянки осуществляются с внутриквартальных автомобильных проездов.

Также данным проектом предусматривается благоустройство жилой территории. Здесь планируется организация системы благоустроенных пешеходных связей и озеленения общего пользования.

Ширина автомобильных проездов – 6 метров, что позволит произвести прокладку необходимых инженерных коммуникаций под землей, а также даст возможность организовать систему ливневой канализации.

При проектировании планировочной структуры учтена центральная территория Южного района, связь с которой осуществляется по существующим улицам Хворостянского и Южная.

Проектируемая территория включает в себя три основные взаимосвязанные функциональные зоны - жилую, общественную и рекреационного назначения. Объекты социального культурно-бытового назначения, общественные учреждения рассчитаны на обслуживание проживающих в границах проектирования постоянного населения.

Можно выделить следующие функциональные зоны:

- зона жилой застройки;
- зона общественного назначения;
- зона озеленения общего пользования;
- зона общего пользования (улицы в красных линиях, проезды).

Суммарная площадь земельных участков всех 7 этапов строительства составляет 85891м² (75265м² - 1-6 этапы и 10626м² - 7этап)

Расчетное количество жителей всего жилого комплекса, в соответствии с таб.2 СП 42.13330.2011 при общей площади квартир 117400.40 м² составит 2935 человек.

Исходя из вышеуказанного, плотность населения составит 342 чел/га (что строго соответствует разработанному ранее и утвержденному в установленном порядке проекте планировки)

Расчетное количество жителей 1 этапа строительства в соответствии с таб.2 СП 42.13330.2011 при общей площади квартир 27694м² составит 692чел.

Требуемое количество автостоянок для жителей в соответствии с "Правилами землепользования и застройки городского округа Новороссийска" на 481 квартиру составляет 481 парковку.

Требуемое количество гостевых автостоянок в соответствии с п. 5.5.151 "Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" на 692 жителя составляет 28 парковок.

Требуемое количество гостевых автостоянок для встроенных помещений общественного назначения в соответствии с таб. 108 "Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" составляет 21 парковку.

Исходя из вышесказанного, требуемое количество парковочных мест составляет 530.

В проекте предусмотрено 150 машиномест в подземных автостоянках и 75 машиномест на открытых плоскостных наземных парковках. Итого 225 мест. Недостающие 305 мест размещаются в 9 этажной закрытой автостоянке 7 этапа строительства.

Санитарная очистка проектируемой территории направлена на содержание в чистоте селитебных территорий, охрану здоровья населения от вредного влияния бытовых отходов, их своевременный сбор, удаление и эффективное обезвреживание для предотвращения возникновения инфекционных заболеваний, а также для охраны почвы, воздуха и воды от загрязнения.

Вывоз мусора должен осуществляться на мусоросортировочный комплекс с дальнейшей переработкой, утилизацией и захоронением отходов производства и потребления, место расположения которого определено проектом генерального плана муниципального образования город Новороссийск в районе с. Борисовка.

Зеленые насаждения оказывают большое влияние на регулирование теплового режима, понижение солнечной радиации, очищение и увлажнение воздуха.

Кроме того, единая система насаждений способна задерживать до 86% пыли, уменьшать запыленность воздуха под кронами до 40%, уменьшать силу ветра, защищать воздух от загрязнения вредными газами и выполнять шумозащитную роль.

Зеленые насаждения всех видов, начиная от внутривдворового до зеленого пояса – «Зеленой реки», проходящей через квартал, должны быть объединены в единую стройную систему.

Проектом застройки предусматривается многофункциональная система зеленых насаждений. По функциональному назначению система зеленых насаждений подразделяется на следующие виды:

- общего пользования (парки, скверы, бульвары, озеленение улиц, проездов);
- ограниченного использования (участки культурно-бытовых, спортивных и коммунальных объектов, участки школ и детских дошкольных территорий, озеленение производственных и коммунальных территорий и индивидуальных жилых участков);
- специального назначения – санитарно-защитные, ветро- и снегозащитные зоны, водоохранное озеленение, почвоукрепительное и т.д.

Озеленение каждой функциональной зоны проектируется с учетом особенностей каждой из них в отдельности и вместе с тем их композиционного объединения в единую систему озеленения.

Скверы рекомендуется устраивать как открытого типа с преобладанием газонов и цветников, так и свободного пейзажного типа. Для озеленения партерной зеленью используются цветущие в одном ритме многолетние растения и кустарники.

В качестве компонентов декоративного оформления рекомендуется использовать элементы малых архитектурных форм, которые должны подчеркнуть своеобразный характер проектируемых скверов. Для оформления участков общественной зелени предлагается использовать крупномерный посадочный материал, незамедлительно создающий эффект.

Парки, скверы и бульвары предлагается озеленить богатым составом древесных и кустарниковых пород, хвойных пород, декоративными цветочными композициями на аллеях, дорожках, площадках и газонах.

Учитывая природно-климатические условия проектируемой территории, а также многолетний опыт, настоящим проектом рекомендуется использовать следующий ассортимент древесно-кустарниковых насаждений.

Деревья лиственные: акация белая, тополь канадский, абрикос обыкновенный, клен остролистный, клен золотистый, клен явор, береза, платан, шелковица, черемуха, боярышник, дуб душистый, липа войлочная, сосна крымская, сосна обыкновенная, можжевельник казацкий, туя восточная.

Кустарники: боярышник, самшит вечнозеленый, бирючина обыкновенная, сирень обыкновенная и персидская, акация желтая, вишня степная, жимолость татарская, смородина золотистая, ракитник «Золотой дождь», шиповник.

Для вертикального озеленения можно использовать вьющиеся растения: девичий виноград пятилисточковый, розы плетистые и др., а также ампельные виды однолетних цветущих растений.

Озеленение улиц и проездов должно обеспечивать защиту жилых домов от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев вдоль улиц.

Следует заметить, что линейное озеленение вдоль дорог носит двойственный характер, с одной стороны является санитарно-защитным озеленением, с другой - озеленением общего пользования.

Каждый объект зеленого строительства имеет свои функциональные особенности, поэтому природный состав насаждений носит индивидуальный характер.

Для озеленения общественных и административных зданий предлагается использовать посадку роз, вечнозеленых растений, бульденежа и спиреи Ван-Гутта.

Следует уделять большое внимание озеленению придорожного пространства. Для этой цели используют: рядовые и групповые древесные и кустарниковые насаждения и травяной покров на полосе отвода, а с согласия землепользователей - на прилегающих к ней угодьях.

Благоустройство бульваров и скверов предусматривает установку скамеек, укрытий от дождя в виде легких павильонов, беседок.

Проектируются и декоративно озеленяются участки для торговых точек и пунктов питания.

Незастроенная часть территории Южного района, где располагается рассматриваемый участок проектирования, имеет связь со сложившейся застройкой по ул. Шоссейной, просп. Дзержинского и просп. Ленина. Улицы Малоземельская и Хворостянского являются тупиковыми, упираясь в гаражные комплексы, что создавало сложности при создании удобных транспортных связей.

Проектом предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой города Новороссийск и прилегающей к нему территории с. Мысхако, обеспечивающая удобные быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами.

Трассировка осей основных и второстепенных улиц в проекте принята в соответствии с генеральным планом города Новороссийск.

Архитектурные решения

Корректировка Проектной документации заключается в следующих основных вопросах:

- Изменены планировки некоторых квартир в литерях 1,2,3.
- Изменена высота 1 этажа литера 1 до 3600мм.
- Изменена высота этажа на отм. -3.000 литеров 3,4,5 до 3600мм.
- Изменена высота встроенных помещений 1 и 3 литеров.
- Выполнены перепланировки некоторых встроенных помещений общественного назначения в литерях 1,3,4,5.
- В литере 6 предусмотрены обслуживающие помещения.
- Изменены выходы из подвалов наружу в литерях 1 и 2.
- Выполнены некоторые перепланировки подвалов литеров 1,2,3,4,5

- Изменены фасады литеров 1,2,3,4,5
- Во всех жилых литерах исключены мусорокамеры и мусоропровод.
- На прилегающей территории предусмотрена площадка временного хранения ТБО
- Изменены крыльца входов в литеры 3,4,5
- На генплане изменилось расположение некоторых площадок, без уменьшения площади.
- Изменены Техничко-экономические показатели.

Проектируемые жилые здания полностью отвечает современным градостроительным и художественным требованиям и представляет собой единый многофункциональный комплекс в составе следующих функциональных групп:

На 1 этаже литеров 1,3,4,5 - встроенные помещения общественного назначения свободной планировки (офисы). Остальные этажи всех литеров - жилые.

Во внутривдворовом пространстве запроектирована подземная автостоянка с эксплуатируемой кровлей

Участок проектирования расположен в северо-западной части микрорайона Южный в г. Новороссийск и представлен кварталом, сформированным с севера и запада магистральными улицами общегородского значения, с востока примыкает магистральная улица районного значения, с юга граничит с территорией детского дошкольного учреждения. Территория проектирования предназначена для комплексной многоэтажной высокоплотной застройки 9 и более этажей. С севера и с юга участка проектирования располагаются проектируемые кварталы с комплексной многоэтажной высокоплотной застройки 9 и более этажей, с запада – кварталы с комплексной плотной застройкой средней этажности 5-8 этажей.

Расположение проектируемых зданий на земельном участке обосновано Проектом планировки, регламентами Градостроительного плана ЗУ, геометрической формой земельного участка, формой и размером самих проектируемых зданий.

Материалы отделки фасадов подобраны с учетом их соответствия архитектурному образу и современными тенденциями в строительстве. Архитектурный образ фасада отвечает современным тенденциям в архитектуре и соответствует функциональному назначению зданий.

Цветовая гамма фасадов выдержана в строгих тонах. Кровля запроектирована плоская, совмещенная. Водоотвод внутренний.

При разработке интерьеров применяются высококачественные износостойчивые экологически чистые отделочные материалы. Цветовая гамма интерьеров - яркая, динамичная.

Отделка проектируется в соответствии с пожарными, санитарно-гигиеническими требованиями на основе единой художественной концепции и отличается разными стилями и отделочными материалами. Все материалы соответствуют требованиям Федерального закона N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» Все отделочные материалы, окна, двери имеют соответствующие сертификаты и сопроводительную документацию, подтверждающую их соответствие строительным нормам РФ.

Нормируемая продолжительность инсоляции - 1.5 часа обеспечена не менее чем в одной жилой комнате каждой 1-3 комнатной квартиры.

Соотношение площади световых проемов к площади пола жилых комнат и кухни не менее 1:8.

Все офисные помещения и помещения с постоянными рабочими местами обеспечены естественным освещением с КЕО в пределах нормы.

В проекте предусмотрены мероприятия по шумо-виброзащите. Шум не превышает нормируемых значений, указанных в СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» и СНИП 23-03-2003 «Защита от шума».

В целях решения вопросов шумозащиты и звукоизоляции квартир перегородки между комнатами в пределах квартиры выполнены из кирпича, толщ.120мм, межквартирные и стены между квартирами и коридором выполнены из блока, толщ. 200. Смежно, под и над жилыми комнатами не размещаются технические помещения с оборудованием, являющимся источником шума и вибраций.

Приборы и трубопроводы санитарных узлов смонтированы без крепления к ограждающим конструкциям жилой комнаты, межквартирным стенам и перегородкам, а также к их продолжениям вне пределов жилых комнат

В полу жилых комнат предусмотрена звукоизоляционная прокладка Шуманет 100С. Технические помещения имеют отделку из звукопоглощающих материалов. Под опоры и фундаменты инженерного оборудования установлена виброгасящая прокладка Sylomer. Работы по шумозащите должны выполняться с соблюдением всех требований и по технологии фирмы – производителя акустических материалов.

При производстве изделий и материалов заводского изготовления должны применяться заполнители, исключающие образование радиационного фона. Во время ведения монтажных работ следует регулярно проводить противорадиационный контроль гамма-фона.

Строительные материалы, используемые для получения растворов так же должны контролироваться на предмет содержания радиоактивных элементов.

Все вышеуказанные мероприятия позволяют обеспечить в проектируемых помещениях нормируемые параметры допустимого уровня шума и вибраций

Технологические решения

Корректировка Проектной документации заключается в следующем вопросе:

- В литере б предусмотрены обслуживающие помещения.

Проектируемая закрытая подземная автостоянка предназначена для хранения автомобилей I категории (легковые машины малого и особо малого класса), с двигателями работающими на обычном (неэтилированном) бензине. Общее количество машино-мест в гараже - 150 единиц.

Проектом предусмотрено боксовое хранение автомобилей. Перемещение автомобилей на уровень автостоянки с уровня дворового проезда осуществляется по двухпутной рампе. Минимальный габаритный радиус для автомобилей малого класса – 5500мм.

Ширина проезжей части рампы - 3500мм. Ширина внутригаражного проезда - 6000мм

("в свету"). Габариты парковочного места 5.3м x 2.5м. Высота помещения автостоянки до низа выступающих конструкций - 4700мм

Внутри автостоянки предусматривается двухстороннее движение автомобилей. Пути движения автомобилей оснащены ориентирующими водителя указателями и дорожной разметкой. Парковка автомобилей осуществляется тупиковым способом, задним ходом. Принятая схема парковки обеспечивает минимально допустимую ширину внутри гаражного проезда, при установке задним ходом, без дополнительного маневра, угол установки автомобиля к оси проезда 90° (5600мм).

Параметры мест для хранения автомобилей, внутригаражный проезд, а также расстояние между автомобилем и конструкциями здания соответствуют выбранному классу автомобилей.

Режим работы гаража — круглосуточный.

Для эвакуации людей запроектированы рассредоточенные лестничные клетки.

Помещения автостоянки легковых автомобилей относятся к категории «В1»

Все помещения гаража оснащаются необходимым набором инвентарем, дорожными знаками. Расстановка оборудования принята в соответствии с технологическим процессом с учетом требований эргономики. Все применяемое оборудование должно быть сертифицировано.

Гараж оборудуется всеми необходимыми системами - силового электро-снабжения и электроосвещения, вентиляции, противопожарного водоснабжения, канализацией.

Выходы в автостоянки обозначены с помощью ясных и хорошо видимых указателей. Для обозначения путей движения автомобилей и главных целевых точек (выходов на этаже, мест установки пожарных кранов, огнетушителей) рекомендуется применение светящихся красок и люминесцентных покрытий.

Автостоянки оснащены указателями о запрещении курения и проведения работ с использованием открытого огня.

В течение рабочего дня отходы выносятся в специально отведенное место (площадку с мусоросборником) с последующим их вывозом.

Отработанные люминесцентные лампы (при освещении помещений) относятся к отходам 1 класса опасности, вскрытие колб люминесцентных ламп категорически запрещено, в целях загрязнения ртути содержащими веществами. Использованные люминесцентны сдаются в специализированные предприятия, имеющие лицензию на данный вид работ.

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

Корректировка Проектной документации заключается в следующих основных вопросах:

- Изменены планировки некоторых квартир в литерях 1,2,3.

- Выполнены перепланировки некоторых встроенных помещений общественного назначения в литерях 1,3,4,5.

- В литере 6 предусмотрены обслуживающие помещения.

- Изменены крыльца входов в литеры 3,4,5

- На генплане изменилось расположение некоторых площадок, без уменьшения площади.

- Изменены Техничко-экономические показатели.

Беспрепятственный доступ инвалида на коляске на первый этаж 1 и 2 литеров - организован при помощи пандуса. Доступ в остальные литеры - организован при помощи подъемника вертикального перемещения, либо пандуса.

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп по территории жилого комплекса с учетом градостроительных норм. Система средств информационной поддержки обеспечена на всех путях движения доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации.

Продольный уклон на пути движения не превышает 5%, поперечный – 2%. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью не превышает 0,04м.

Светильники на стойках, в общей пешеходной зоне ограждены защитными декоративными барьерами высотой не менее 0,75 м и размещены в составе малых архитектурных форм (ограждений, на тумбах) на высоте не менее 0,75 м. В темное время суток применяются световые и подсвеченные знаки и указатели, в том числе рекламные, разметки из светоотражающих знаков, вмонтированных в покрытие (типа «кошачий глаз») и световые нити.

Вход на территорию жилого комплекса оборудован доступными для инвалидов элементами информации об объекте. К информационным средствам на участках, используемых МГН, относятся:

- Рельефные, фактурные и другие виды тактильных поверхностей путей движения на участках, дорогах и пешеходных трассах;

- Ограждение опасных зон;

- Разметка путей движения на участках, знаки дорожного движения и указатели;

- Информационные сооружения (стенды, щиты и другие рекламные устройства);

- Светофоры и световые указатели.

На гостевых автостоянках предусмотрены парковочные места (в количестве не менее 10% от общего числа гостевых парковок) для инвалидов (в том числе 5%

ЗАО «СПИЦИОН», Москва, 2014 год, 4/б, лицензия № 05-05/09/003-ФНС РФ, тел. (495) 726-4742, www.spicon.ru

специализированных мест для автотранспорта для инвалидов - колясочников), передвигающегося на автомобиле. Расстояние от этих автостоянок до входов в жилые здания, доступных инвалидам, - не превышают 100м, а до входов во встроенные помещения общественного назначения - не превышают 50м.

Беспрепятственный доступ инвалида на коляске на первый этаж 1 и 2 литеров - организован при помощи пандуса. Доступ в остальные литеры - организован при помощи подъемника вертикального перемещения, либо пандуса.

Размеры всех входных площадок (крылец) не менее 1.5мх1.85м. Площадки имеют навес, водоотвод. Глубина всех тамбуров не менее 2.3м, при ширине не менее 1.5м.

Размеры санузлов для МГН не менее 1.7мх1.8м. В каждом блоке помещений общественного назначения, где возможно длительное пребывание посетителей (более 1 часа) - предусмотрен санузел для МГН. Ширина всех входных дверей в свету не менее 1.2м.

В качестве вертикального транспорта для инвалидов в жилом здании запроектирован лифт (с соответствующим оснащением)

В проекте (в соответствии с заданием на проектирование) не предусмотрены квартиры для проживания инвалидов на коляске.

Пути движения МГН внутри здания запроектированы в соответствии с нормативными требованиями к путям эвакуации людей из здания. На пути движения инвалидов по коридорам предусмотрен пристенный поручень с установленным тактильным указателями с рельефным шрифтом высотой 20 мм. Ширина пути движения запроектированы в соответствии с нормативными документами.

Прозрачные двери и ограждения выполняются из ударопрочного материала. На прозрачных полотнах дверей предусматривается яркая контрастная маркировка высотой 0,1 м и шириной 0,2 м, которая располагается на 1,2 м от поверхности пешеходного пути. Двери на путях движения МГН устраиваются на петлях одностороннего действия с фиксаторами в положениях «открыто» и «закрыто». Двери обеспечивают задержку автоматического закрывания продолжительностью не менее 5с.

Приборы для открывания и закрывания дверей, горизонтальные поручни, а также ручки, рычаги, краны и кнопки различных аппаратов, устройства, которыми могут воспользоваться МГН внутри здания, устанавливаются на высоте 1,1 м и 0,85 м от пола и на расстоянии 0,4 м от боковой стены помещения или другой вертикальной плоскости.

Выключатели и розетки в зонах, доступных инвалидам, устанавливаются на высоте 0,8 м от уровня пола. Дверные ручки, запоры, задвижки и другие приборы открывания и закрывания дверей, имеют форму, позволяющую инвалиду управлять ими одной рукой, и не требуют применения слишком больших усилий или значительных поворотов руки в запястье. Ручки дверей, расположенных в углу коридора или помещения, размещаются на расстоянии от боковой стены на 0,6 м. На входных дверях в помещениях, в которых опасно или категорически запрещено нахождение МГН устанавливаются запоры, исключающие свободное попадание внутрь помещения. Дверные ручки подобных помещений имеют поверхность с опознавательными знаками и неровностями, ощущаемыми тактильно. Информирование обозначения помещений внутри здания дублируются рельефными знаками и размещаются рядом с дверью, со стороны дверной ручки и крепятся на высоте от 1,4 до 1,75 м.

Применяемые в проекте материалы, оснащение, оборудование, изделия, приборы, используемые инвалидами или контактирующие с ними, должны иметь гигиенические сертификаты органов государственной санитарно-эпидемиологической службы.

4. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАССМОТРЕНИЯ

4.1 Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий

Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам инженерно-геологических изысканий № 77-2-1-1-0186-16 от 08.12.2016 г., выданное ООО «Национальный Экспертный Центр», г. Москва.

4.2 Выводы в отношении технической части проектной документации.

Раздел 1 «Пояснительная записка»

Вывод: Раздел 1 «Пояснительная записка» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Вывод: Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

Раздел 1 «Пояснительная записка»

Вывод: Раздел 1 «Пояснительная записка» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Вывод: Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

Раздел 3 «Архитектурные решения»

Вывод: Раздел 3 «Архитектурные решения» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

Подраздел 7 «Технологические решения»

Вывод: Подраздел «Технологические решения» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»

Вывод: Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

4.3 Общие выводы.

Проектная документация по объекту: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой.» по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской. Кадастровый номер земельного участка 23:47:0118055:6065. (I этап строительства) «Корректировка» соответствует требованиям технических регламентов и нормативных технических документов.

ЭКСПЕРТЫ

Главный Эксперт

Квалификационный аттестат

№ МС-Э-18-3-5491

№ МС-Э-22-2-5612

№ МС-Э-23-2-5662

2.1.2. Объемно планировочные и архитектурные решения

3.1. Организация экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий

2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков

К.П. Гайдук


(подпись)

В настоящем документе пронумеровано, прошито и скреплено печатью

25 (двадцать пять)

листов

Руководитель

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





РОСАККРЕДИТАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0000734

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ
на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации
и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.610764

(номер свидетельства об аккредитации)

№ 0000734

(учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью "Эталон-Экспертиза"

(полное и (в случае, если имеется)

(ООО "Эталон-Экспертиза")

сохраняющее наименование и ОГРН юридического лица)

ОГРН 1152310002063

место нахождения 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 65.

(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 18 мая 2015 г. по 18 мая 2020 г.

Руководитель (заместитель Руководителя)
органа по аккредитации

М.П.

М.А. Якутова

(Ф.И.О.)

В настоящем документе пронумеровано, прошито и скреплено печатью

25 (двадцать пять) листов

Руководитель

