



Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

91-2-1-2-009254-2022

Дата присвоения номера: 18.02.2022 15:38:32

Дата утверждения заключения экспертизы 18.02.2022



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОММАШ ТЕСТ"

"УТВЕРЖДАЮ"
Генеральный директор
Филатчев Алексей Петрович

Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

Наименование объекта экспертизы:

Апарт-отель, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, в районе оз. Мойнаки, автодорога на пгт. Заозерное, участок №3 (кадастровый номер участка 90:18:010123:29)

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 "ПРОММАШ ТЕСТ"
ОГРН: 1095029001792
ИНН: 5029124262
КПП: 772901001
Место нахождения и адрес: Москва, ШОССЕ ОЧАКОВСКОЕ, ДОМ 34, ПОМ VII КОМ 6

1.2. Сведения о заявителе

Индивидуальный предприниматель: ХАХУЛИН МАКСИМ АНАТОЛЬЕВИЧ
ОГРНИП: 314236523800063
Адрес: 352800, Россия, Краснодарский край, Туапсинский р-н, г Туапсе

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Заявление на проведение экспертизы от 31.01.2022 № б/н, ИП Хахулин Максим Анатольевич
2. Договор на проведение экспертизы от 31.01.2022 № 2022-01-315767- DASA-ТНКА, заключенный с ИП Хахулин Максим Анатольевич

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. Справка с описанием изменений, внесенных в проектную документацию от 26.01.2022 № 448-2021, ГИП ООО "КВАДР"
2. Проектная документация (3 документ(ов) - 3 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 "Апарт-отель, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, в районе оз. Мойнаки, автодорога на пгт.Заозерное, участок №3 (кадастровый номер участка 90:18:010123:29)" от 18.11.2021 № 91-2-1-3-067898-2021

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: Апарт-отель, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, в районе оз. Мойнаки, автодорога на пгт.Заозерное, участок №3 (кадастровый номер участка 90:18:010123:29)

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

Россия, Республика Крым, г. Евпатория, в районе оз. Мойнаки, автодорога на пгт. Заозерное, участок №3(кадастровый номер участка 90:18:010123:29).

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства**Функциональное назначение:**

Апарт-отель, представляющий собой комплекс, состоящий из 10 самостоятельных секций 3-х и 4-х этажей, с отдельными номерами, коридорами, лифтами и лестничными клетками.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Апартамент отель секция А (2 шт.)	м2	432,01
Апартамент отель секция А1	м2	430,64
Апартамент отель секция А2	м2	430,64
Детская площадка с малым бассейном	м2	322,67
Спортивная площадка	м2	322,0
Глубокий бассейн	м2	272,22
Апартамент отель секция Б (2 шт.)	м2	461,22
Апартамент отель секция В	м2	446,35
Апартамент отель секция В1	м2	446,35
Апартамент отель секция Г	м2	419,27
Апартамент отель секция Г1	м2	419,27
Площадка ТБО	м2	15,0
Трансформаторная подстанция	м2	16,8
Беседка барбекю (3 шт.)	м2	33,23
Ёмкость для полива	м2	11,16
Пешеходные дорожки и тротуары	м2	1377,53
Отмостка зданий	м2	218,74
Тротуарная плитка влагостойкая	м2	300,0
Цветник	м2	123,94
Газон с посевом многолетних трав	м2	1800,0
Автомобильные проезды	м2	3416,8
Площадь земельного участка по ГПЗУ с кадастровым номером 90:18:010123:29	м2	12547,84
Площадь застройки	м2	4378,98
Коэффициент застройки	К.	0,34
Коэффициент плотности застройки	К.	0,72
Площадь покрытия	м2	6790,39
Площадь озеленения	м2	6790,39
Общая площадь зданий	м2	10665,7
Общая площадь апартаментов	м2	7248,7
Площадь торгово-офисных помещений	м2	606,2
Количество номеров	м2	195
Количество этажей	эт.	3-4
Строительный объем	м3	37132
Количество парковочных мест на участке	м/м	101

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

Проектная документация не предусматривает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт сложного объекта.

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

Финансирование работ по строительству (реконструкции, капитальному ремонту, сносу) объекта капитального строительства (работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации) предполагается осуществлять без привлечения средств, указанных в части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Климатический район, подрайон: ШБ

Геологические условия: II

Ветровой район: IV

Снеговой район: I

Сейсмическая активность (баллов): 7

Нет данных

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

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КВАДР"

ОГРН: 1131689002720

ИНН: 1645029211

КПП: 164501001

Место нахождения и адрес: Республика Татарстан (Татарстан), БУГУЛЬМИНСКИЙ РАЙОН, ГОРОД БУГУЛЬМА, УЛИЦА ЯРОСЛАВА ГАШЕКА, 8, 411

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГРУППА КОМПАНИЙ УНИВЕРСАЛ"

ОГРН: 1205000022105

ИНН: 5032316905

КПП: 503201001

Место нахождения и адрес: Московская область, ОДИНЦОВО ГОРОД, УЛИЦА ЧИСТЯКОВОЙ, ДОМ 2, ПОМЕЩЕНИЕ XXXIII КОМНАТА 5

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

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

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

Сведения отсутствуют.

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

Сведения отсутствуют.

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

Сведения отсутствуют.

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

90:18:010123:29

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

Застройщик:

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОДИССЕЙ"

ОГРН: 1219100002802

ИНН: 9110027530

КПП: 911001001

Место нахождения и адрес: Республика Крым, Г. Евпатория, УЛ. ДМИТРИЯ УЛЬЯНОВА, Д. 1А, ПОМЕЩ. П

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	01_448-2021-ПЗ_Том_1_У_26.01.2022.pdf	pdf	1248cbf1	448/2021-ПИР-ПЗ
	01_448-2021-ПЗ_Том_1_У_26.01.2022.pdf.sig	sig	f0e15eea	Раздел 1. «Пояснительная записка»

Схема планировочной организации земельного участка				
1	02_448_2021- ПЗУ_Том_2_У_26.01.2022.pdf	pdf	0eb39d3a	448/2021-ПИР-ПЗУ Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»
	02_448_2021- ПЗУ_Том_2_У_26.01.2022.pdf.sig	sig	1ed0f440	
Архитектурные решения				
1	03_448-2021-АР_Том_3_У_26.01.2022.pdf	pdf	ab252f47	448/2021-ПИР-АР Раздел 3. «Архитектурные решения»
	03_448-2021- АР_Том_3_У_26.01.2022.pdf.sig	sig	52a8a198	

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

«Пояснительная записка».

Пояснительная записка содержит реквизиты документов, на основании которых принято решение о разработке проектной документации.

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

Приведен перечень исходных данных, на основании которых в проектной документации предусмотрены решения, обеспечивающие конструктивную надежность, взрывопожарную и пожарную безопасность объекта, защиту окружающей природной среды при его эксплуатации и отвечающие требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполнены в полном объеме, соответствуют нормативным документам и достаточны для разработки проектной документации.

Пояснительная записка содержит:

- сведения о функциональном назначении и данные о проектной мощности объекта капитального строительства;
- сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии;
- сведения об отсутствии использования возобновляемых источников энергии и вторичных энергетических ресурсов;
- сведения об отсутствии необходимости изъятия земельных участков во временное (на период строительства) и (или) постоянное пользование
- сведения о категории земель, на которых располагается объект капитального строительства;
- технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства;
- сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов конструктивных элементов здания.

К пояснительной записке приложены копии документов с исходными данными для подготовки проектной документации.

3.1.2.2. В части объемно-планировочных, архитектурных и конструктивных решений, планировочной организации земельного участка, организации строительства

«Схема планировочной организации земельного участка».

Участок строительства объекта находится в Республике Крым, г. Евпатория, в районе оз. Мойнаки, автодорога на пгт. Заозерное, участок №3 (кадастровый номер участка 90:18:010123:29).

Основные планировочные решения, принятые на схеме планировочной организации земельного участка, обусловлены следующими факторами:

- градостроительным планом, землеустроительными документами, нормами проектирования и местоположения существующих зданий, сооружений и проездов;
- учетом застройки Апарта-отеля;
- условием подхода инженерных коммуникаций;
- выполнением норм проектирования;
- правоустанавливающими документами, представленными заказчиком.

Расстояния между сооружениями определены согласно требованиям противопожарной безопасности и зон санитарной охраны.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» для объекта не требуется установления санитарно-защитной зоны.

Зоны охраны памятников истории и культуры и зоны особо охраняемого ландшафта вблизи рассматриваемого участка под строительство отсутствуют.

Схема планировочной организации земельного участка отражает решения по инженерной подготовке территории, планировочной организации участка, организации рельефа вертикальной планировки, благоустройству и озеленению.

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

Площадь участка 12547,84 м²;

Площадь застройки 4378,98 м²;

Коэффициент застройки 0,34;

Коэффициент плотности застройки 0,72;

Площадь покрытия 6790,39 м²;

Площадь озеленения 1800 м²;

Общая площадь зданий 10665,7 м²;

Общая площадь апартаментов 7248,7 м²;

Площадь торгово-офисных помещений 606,2 м²;

Количество номеров 195 шт.;

Количество этажей 3-4 этажа;

Строительный объем 37132 м³;

Количество парковочных мест на участке 101 машиноместо.

В разделе приведены:

- обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами;

- обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;

- описание организации рельефа вертикальной планировкой;

- зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства;

- обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки;

- характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций;

- обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

3.1.2.3. В части объемно-планировочных, архитектурных и конструктивных решений, планировочной организации земельного участка, организации строительства

«Архитектурные решения».

Объект представляет собой комплекс, состоящий из 10 самостоятельных секций 3-х и 4-х этажей, с отдельными номерами, коридорами, лифтами и лестничными клетками. Каждая секция представляет из себя обособленный пожарный отсек. Кровли секций плоские с внутренним водостоком.

Секция А имеет прямоугольную форму, с 3 надземными этажами, отдельно стоящая. Размеры в осях 23,0x11,8 м, высота здания - 11,2 м до верха парапета кровли. Секций А в комплексе Апартаментов 2 шт.

В здании секции А располагаются: жилая зона с номерами для временного проживания, коридор, лестничная клетка, КУИ, водомерный узел и имеется лифт.

В составе жилой части предусматривается 24 жилых номера.

Расположение жилых номеров вдоль фасадов здания с коридором по середине здания. Коридор на 1 этаже здания заканчивается выходом наружу. Ширина коридора 1600 мм на всех этажах здания. В здании предусматривается лестничная клетка с лестницами типа ЛП (с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже).

На расстоянии 4,8 метра от секции А располагается угловая секция Б, которая имеет форму трапеции, с 3 надземными этажами. Размеры в осях 15,6x18,2x13,2 м, высота здания - 11,2 м с учетом парапета. Секций Б в комплексе апартаментов 2 шт.

В здании секции Б располагаются: жилая зона с номерами для временного проживания, коридор, лестничная клетка и имеется лифт.

Следующая секция, примыкающая к секции Б – секция А1. Здание имеет прямоугольную форму, с 4 надземными этажами. Размеры в осях 23,0x14,8 м, высота здания – 13,8 м с учетом парапета.

В здании секции А1 располагаются: жилая зона с номерами для временного проживания, коридор, лестничная клетка и имеется лифт.

В составе жилой части предусматривается 26 жилых номера. В том числе, на 4 этаже расположено 2 пентхауса.

Здание секции Г имеет прямоугольную форму, с 3 надземными этажами.

Размеры в осях 23,0x14,8 м, высота здания – 11,2 м с учетом парапета.

В здании секции Г располагаются: жилая зона с номерами для временного проживания, коридор, лестничная клетка, КУИ, водомерный узел, а также торгово-офисные помещения.

В составе жилой части предусматривается 18 жилых номера.

Расположение жилых номеров вдоль фасадов здания с коридором по середине здания. На 1 этаже располагаются 2 торгово-офисных помещения

Здание секции В имеет прямоугольную форму, с 3 надземными этажами.

Размеры в осях 22,9x14,8 м, высота здания – 11,2 м с учетом парапета.

В здании секции В располагаются: жилая зона с номерами для временного проживания, коридор, лестничная клетка, лифт, а также торгово-офисные помещения.

В составе жилой части предусматривается 20 жилых номера.

Секция В1 имеет

прямоугольную форму, с 3 надземными этажами. Размеры в осях 22,9x14,8 м, высота здания – 11,2 м с учетом парапета.

В здании секции В1 располагаются: жилая зона с номерами для временного проживания, коридор, лестничная клетка, лифт, помещение для персонала и администратора апарт-отеля, общий санитарный узел, входной холл, лобби. В секции В1 предусматриваются 6 апартаментов для размещения МГН

В составе жилой части предусматривается 19 жилых номера.

Здание секции Г1 имеет прямоугольную форму, с 3 надземными этажами.

Размеры в осях 23,0x14,8 м, высота здания – 11,2 м с учетом парапета.

В здании секции Г1 располагаются: жилая зона с номерами для временного проживания, коридор, лестничная клетка, КУИ, водомерный узел, а также торгово-офисные помещения.

В составе жилой части предусматривается 14 жилых номера.

В разделе приведены:

- обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства;
- обоснование принятых архитектурных решений в части обеспечения соответствия зданий, строений и сооружений установленным требованиям энергетической эффективности;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности к архитектурным решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений и сооружений;
- описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения;
- описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей;
- описание архитектурно-строительных мероприятий, обеспечивающих защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия.

3.1.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения повторной экспертизы

В процессе проведения экспертизы оперативное внесение изменений в проектную документацию не осуществлялось.

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

Техническая часть проектной документации по объекту капитального строительства: Апартаменты, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, в районе оз. Мойнаки, автодорога на пгт. Заозерное, участок № 3 (кадастровый номер участка 90:18:010123:29), соответствует результатам инженерных изысканий и установленным требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности.

При проведении экспертизы оценка ее соответствия требованиям проведена на дату поступления проектной документации на экспертизу

V. Общие выводы

Проектная документация для объекта капитального строительства: Апартаменты, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, в районе оз. Мойнаки, автодорога на пгт. Заозерное, участок №3 (кадастровый номер участка 90:18:010123:29), соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, а также результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

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

1) Миндубаев Марат Нуратаевич

Направление деятельности: 2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства
 Номер квалификационного аттестата: МС-Э-17-2-7271
 Дата выдачи квалификационного аттестата: 19.07.2016
 Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 19.07.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 5C3E790033ADD28D4E8171048
067D03B
 Владелец Филатчев Алексей Петрович
 Действителен с 25.05.2021 по 25.05.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 38996500E9ADF69647DE3D4B8
D0C654F
 Владелец Миндубаев Марат Нуратаевич
 Действителен с 23.11.2021 по 23.11.2022