

## **1. Общие положения.**

### **1.1. Основания для проведения экспертизы (перечень поданных документов, реквизиты договора о проведении экспертизы).**

Негосударственная экспертиза проектной документации выполнена на основании договора о проведении негосударственной экспертизы № 1979 от 26.10.2016 года между Заявителем - Общество с ограниченной ответственностью «Дальневосточная корпорация», и Исполнителем - экспертной организацией Общество с ограниченной ответственностью «СибСтройЭксперт», заключенного в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

### **1.2. Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации:**

Проектная документация по объекту: «Жилой комплекс «Золотой Рог» по ул. Калинина, 13 в г. Владивостоке» с внесенными изменениями представлена на рассмотрение в следующем составе:

Раздел 1. Пояснительная записка.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка».

Раздел 3 «Архитектурные решения».

Проектная документация и результаты инженерных изысканий по объекту «Жилой комплекс «Золотой Рог» по ул. Калинина, 13 в г. Владивостоке» имеет положительное заключение негосударственной экспертизы от 11.08.2014г. № 4-1-1-0369-14, выданное ООО «Национальная Экспертная палата»

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

В идентификационные сведения об объекте капитального строительства изменения не вносились.

Идентификационные сведения об объекте капитального строительства соответствуют ранее принятым и указанным в заключении от 11.08.2014г. № 4-1-1-0369-14.

### **Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей по этапам строительства и ввода в эксплуатацию**

Технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства

Но-мер	Наименование	Ед. изм.	I этап	II этап	III этап	Общие
1	Площадь участка	кв. м.	5809	6519	4174	16 502
2	Площадь застройки жилой секции	кв. м.	863	863	863	-
	Площадь застройки жилых секций (3 секции)	кв. м.	-	-	-	2589
	Площадь застройки двухуровневой автопарковки	кв. м.	2208	2392	951	5551
	Общая площадь застройки	кв. м.	-	-	-	8140
3	Строительный объем жилой секции, всего :	куб.м	67452	67452	67452	
3.1	Строительный объем жилой секции надземной части	куб. м.	63714	63714	63714	-
	Строительный объем жилых секций (3) надземной части	куб. м		-	-	191142

	Строительный объем жилой секции подземной части	куб. м	3738	3738	3738	-
	Строительный объем жилых секций (3) подземной части	куб. м	-	-	-	11214
	Строительный объем многоуровневой автопарковки	куб. м	14166	16280	7451	37967
	Общий строительный объем	куб. м.	-	-	-	240323
4	Количество квартир, в том числе:	шт.	214	214	214	642
	1 комнатных	шт.	105	105	105	315
	2 комнатных	шт.	87	87	87	261
	3 комнатных	шт.	21	21	21	63
	5 комнатных	шт.	1	1	1	3
5	Общая площадь квартир (1/3 секции)	кв. м.	12050,95	12050,95	12050,95	36152,85
	Общая площадь помещений социально – бытового назначения	кв. м.	430,88	400,7	431,93	1263,51
	Общая площадь двухуровневой автопарковки	кв. м.	-	7450,86	1816,81	9267,67
	Общая площадь одной секции	кв. м.	17600	17600	17600	-
	Общая площадь комплекса	кв. м.	17600	25050,86	19416,81	62067,67
6	Общее количество парковочных мест, в том числе	шт	-	318	71	389
	в закрытой автопарковке	шт	-	263	49	312
	охраняемая автостоянка на крыше	шт	-	28	22	50
	гостевая автопарковка	шт	-	27	0	27
6.1	Временные открытые автопарковки I этапа	шт	134			
7	Количество этажей		25	25	25	-
8	Этажность жилого дома	этаж	24	24	24	-
9	Жилых этажей	этаж	22	22	22	-
10	Площадь благоустройства,	кв. м.	5146	5856	3511	14513
	в т.ч. детские площадки, спортивные площадки, площадки отдыха, хоз. площадки	кв. м.	-	1960	-	1960
	В т.ч. временные детские площадки, площадки отдыха I этапа	кв.м	240	-	-	
11	Процент застройки	%	42	50	54	49

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

Жилой комплекс из многоэтажных жилых домов с сопутствующей инфраструктурой.

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

*Организация, выполнившая подготовку проектной документации:*

ООО ПКБ «КАПИТЕЛЬ», (ИНН 2540145406, ОГРН 1082540006152, юридический адрес: 690078, Приморский край, г. Владивосток, ул. Хабаровская, д.27в), свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-П-128-35-02 от 26 июня 2012г.

**1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике.**

*Заявитель, застройщик, заказчик:*

ООО «Дальневосточная корпорация», (ИНН 2536109162, ОГРН 1022501287710, юридический адрес: 690091, г. Владивосток, ул. Петра Великого, 2). Директор С.В. Трушин.

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

Не требуется.

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

Государственная экологическая экспертиза в отношении объекта капитального строительства не требуется.

**1.9. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства.**

Источник финансирования: 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.**

Иные документы не предоставлялись.

**2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации:**

**2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий.**

Инженерные изыскания не рассматривались.

**2.2. Основания для разработки проектной документации**

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

Техническое задание на внесение изменений в проектную документацию по объекту «Жилой комплекс «Золотой Рог» по ул. Калинина, 13 в г. Владивостоке» (Приложение к Договору № 2013-126-8 от 20.04.2013 г.), утвержденное Заказчиком ООО «Дальневосточная корпорация».

**2.2.2. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:**

Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не предоставлялись, не рассматривались, соответствуют ранее выданным и указанным в заключении от 11.08.2014г. № 4-1-1-0369-14.

**2.2.3. Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования:**

Положительное заключение негосударственной экспертизы от 11.08.2014г. № 4-1-1-0369-14, выданное ООО «Национальная Экспертная палата», по проектной документации и результатам инженерных изысканий по объекту «Жилой комплекс «Золотой Рог» по ул. Калинина, 13 в г. Владивостоке».

### **3. Описание рассмотренной документации (материалов)**

#### **3.1. Описание результатов инженерных изысканий.**

Результаты инженерных изысканий не рассматривались.

#### **3.2. Описание технической части проектной документации:**

##### **3.2.1 Перечень рассмотренных разделов проектной документации:**

Раздел 1. Пояснительная записка.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка».

Раздел 3 «Архитектурные решения».

##### **3.2.2. Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов.**

###### **Раздел 1 «Пояснительная записка»**

Ранее принятыми проектными решениями, отраженными в Положительном заключении негосударственной экспертизы ООО «Национальная Экспертная палата» от 11.08.2014г. № 4-1-1-0369-14 по проектной документации и результатам инженерных изысканий по объекту «Жилой комплекс «Золотой Рог» по ул. Калинина, 13 в г. Владивостоке», предусматривалась возможность строительства и сдачи проектируемого жилого комплекса в три этапа.

1-ый этап - жилой дом № 1 и стилобатная часть в осях 1/1 – 8/1;

2-ой этап - жилой дом № 2 и стилобатная часть в осях 9/1 – 17;

3-ий этап: - жилой дом № 3 и стилобатная часть в осях 17-21.

Корректировка проектной документации по объекту «Жилой комплекс «Золотой Рог» по ул. Калинина, 13 в г. Владивостоке» выполнена на основании решения Заказчика – ООО «Дальневосточная корпорация» и на основании договора № 2013-126-8 от 20.04.2013 г.

Корректировка проектной документации выполнена в связи с решением Заказчика о вводе строящегося объекта в эксплуатацию поэтапно.

На момент корректировки проектной документации Заказчиком на строящемся объекте выполнены следующие строительно-монтажные работы: жилая секция №1- возведена полностью, ж.б каркас секции № 2 и ж.б. каркас парковки в осях 1/1-16 - полностью, ж.б каркас секции № 3 и ж.б.каркас парковки – частично.

После корректировки проектных решений строительства жилого комплекса и ввод в эксплуатацию предусматривается в три этапа.

1-ый этап: жилой дом № 1 и кровля стилобатной части в осях 1/1 – 9/1, наружные инженерные сети, благоустройство территории (для обеспечения потребности первого этапа);

2-ой этап жилой дом № 2, стилобатная часть в осях 1/1 – 17; благоустройство территории (для обеспечения потребности трех этапов).

3-ий этап: жилой дом № 3 и стилобатная часть в осях 17-21.

В представленной на рассмотрение пояснительной записке откорректированы Технико-экономические показатели проектируемого объекта с учетом его ввода в эксплуатацию поэтапно.

Ввод в эксплуатацию первого этапа строительства возможен при условии строительства и ввода всех наружных инженерных сетей.

Все другие проектные решения, представленные в разделе 1 «Пояснительная записка», соответствуют ранее принятым и положительному заключению от 11.08.2014г. № 4-1-1-0369-14.

Пояснительная записка представлена в объеме, соответствующем требованиям постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», и оформлена в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.1101-2013 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

## Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

В проектные решения по планировочной организации земельного участка внесены изменения в части разбивки на этапы строительства и ввода в эксплуатацию проектируемого объекта «Жилой комплекс «Золотой Рог» по ул. Калинина, 13 в г. Владивостоке».

Проектом представлена условная разбивка проектируемого земельного участка общей площадью 16 502 кв.м на три (условных) земельных участка с целью обеспечения строительства и ввода в эксплуатацию проектируемого объекта в три этапа.

Проектом предусмотрена возможность организации придомовой территории для обеспечения потребностей жителей каждого этапа при планируемой разбивке на этапы строительства и ввода в эксплуатацию.

Проектом определена возможность подъезда к зданию и въезда в подземную автопарковку каждого этапа.

Представлены технико-экономические показатели земельного участка с учетом разбивки на этапы:

Номер	Наименование	Ед. изм.	I этап	II этап	III этап	Общие
1	Площадь участка	кв. м.	5809	6519	4174	16 502
2	Площадь застройки жилой секции	кв. м.	863	863	863	-
	Площадь застройки жилых секций (3 секции)	кв. м.	-	-	-	2589
	Площадь застройки двухуровневой автопарковки	кв. м.	2208	2392	951	5551
	Общая площадь застройки	кв. м.	-	-	-	8140
3	Общее количество парковочных мест, в том числе	шт		318	71	389
	в закрытой автопарковке	шт	-	263	49	312
	охраняемая автопарковка на крыше	шт	-	28	22	50
	гостевая автопарковка	шт	-	27	0	27
3.1	Временные парковки I этапа	шт	134			
4	Площадь благоустройства с устройством временных площадок для игр детей, отдыха взрослых	кв. м.	5146	5856	3511	14513
	в т.ч.временные детские площадки, площадки отдыха I этапа	кв.м	240	-	-	-
5	Процент застройки	%	42	50	54	49

Откорректированы проектные решения по размещению временных площадок для игр детей, отдыха взрослых, хозяйственных площадок, временных автопарковок для независимой эксплуатации и обеспечения потребностей жителей первого этапа ввода.

Все другие проектные решения, представленные в разделе 2 «Схема планировочной организации земельного участка», соответствуют ранее принятым и положительно-му заключению от 11.08.2014г. № 4-1-1-0369-14.

## Раздел 3 «Архитектурные решения».

Архитектурными решениями представлена возможность разделения проектируемого объекта на три этапа строительства и ввода в эксплуатацию, а также эксплуатация каждого введенного этапа независимо от других этапов строительства.

В стилобатной части здания предусмотрено размещение двухэтажной закрытой подземной автостоянки на отм. минус 4.700 и на отм. минус 8.300.

Каждый этаж подземной автостоянки разделен противопожарными стенами I типа с заполнением противопожарными воротами и дверями 1-го типа с пределом огнестой-

кости не менее EI 60 и на два пожарных отсека - в осях 1/1 – 9/1 и в осях 9/1- 21.

*Выделение этапов строительства стилобатной части:*

- *1-ый этап* – в осях 1/1 – 9/1 - предусмотрено строительство несущих конструкций и устройство эксплуатируемой кровли стилобатной части подземной автопарковки

При сдаче первого этапа предусмотрена возможность ввода в здание и обеспечение внутренними инженерными системами электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, вентиляции, в т.ч. противодымной, пожаротушения, связи и сигнализации жилой части вводимого первого этапа строительства здания.

- *2-ой этап* - в осях 1/1 – 17 - на обоих этажах автопарковки предусмотрена по оси 17 противопожарная стена I типа с заполнением противопожарными воротами и дверями I-го типа с пределом огнестойкости не менее EI 60.

При размещении более 100 автомобилей на каждом этаже автопарковки второго этапа предусмотрено по два въезду-выезду непосредственно наружу: один через ворота по оси 1/1, второй – через ворота по оси 17 через строящиеся помещения автопарковки третьего этапа непосредственно наружу .

С каждого этажа помещений автостоянки второго этапа предусмотрено не менее двух рассредоточенных эвакуационных выходов непосредственно наружу, один из которых обеспечивается по лестнице по ряду Н/1 в осях 16/ - 17, по ряду Н/1 в осях 8/2 – 9/1.

При сдаче подземной автопарковки второго этапа предусмотрена возможность обеспечения помещений автопарковки внутренними инженерными системами водоснабжения, вентиляции, в т.ч. противодымной, пожаротушения, связи и сигнализации;

- *3-ий этап:* - в осях 17 – 21 - Выезд автотранспорта и выход людей из помещений автопарковки третьего этапа обеспечивается через ворота и двери по оси 21. Проектными решениями предусмотрена возможность выезда автотранспорта из помещений третьего этапа через помещения автопарковки второго и первого этапов непосредственно наружу.

С каждого этажа помещений автостоянки третьего этапа предусмотрено не менее двух рассредоточенных эвакуационных выходов непосредственно наружу, один из которых обеспечивается по лестнице по ряду Н/1 в осях 16/ - 17.

При сдаче подземной автопарковки третьего этапа предусмотрена возможность обеспечения помещений автопарковки внутренними инженерными системами водоснабжения, вентиляции, в т.ч. противодымной, пожаротушения, связи и сигнализации.

Изменения, внесенные в проектную документацию, сопоставимы с проектными решениями, принятыми в других разделах проектной документации и отраженными в положительном заключении от 11.08.2014г. № 4-1-1-0369-14, не оказывают влияния на обеспечение безопасности и надежности здания при строительстве, вводе в эксплуатацию и эксплуатации проектируемого объекта поэтапно.

Все другие проектные решения, представленные в разделе 3 «Архитектурные решения», соответствуют ранее принятым и положительному заключению от 11.08.2014г. № 4-1-1-0369-14

### **3.2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы.**

*Раздел 1. Пояснительная записка.*

*Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка».*

*Раздел 3 «Архитектурные решения».*

Уточнены технико-экономические показатели по этапам ввода объекта в эксплуатацию.