

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.