



Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

61-2-1-2-023068-2022

Дата присвоения номера: 15.04.2022 10:19:00

Дата утверждения заключения экспертизы: 15.04.2022



[Скачать заключение экспертизы](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕОСПЭК"

"УТВЕРЖДАЮ"
Директор
Быкадорова Наталья Владимировна

Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам экспертного сопровождения

Наименование объекта экспертизы:

«Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)». «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)»

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 оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕОСПЭК"

ОГРН: 1146196005779

ИНН: 6167127735

КПП: 616701001

Место нахождения и адрес: Ростовская область, ГОРОД РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛИЦА ИСКУССТВЕННАЯ, ДОМ 4, ОФИС 8

1.2. Сведения о заявителе

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОСТОВСКИЙ КЕМПИНГ"

ОГРН: 1076163008943

ИНН: 6163087104

КПП: 616701001

Место нахождения и адрес: Ростовская область, ГОРОД РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛИЦА СОВЕТСКАЯ, ДОМ 61

1.3. Основания для проведения оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения

1. ЗАЯВКА на проведение оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения от 13.10.2021 № 213/1, Общество с ограниченной ответственностью «Ростовский кемпинг»

2. Договор на выполнение негосударственной экспертизы от 13.10.2021 № 66, ООО "Ростовский кемпинг"; ООО "ГеоСПЭК"

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 оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения

1. Доверенность от 01.03.2022 № б/н, ООО "Ростовский кемпинг"

2. СПРАВКА В связи с предоставлением на повторную экспертизу проектной документации по объекту «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)». "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)» от 10.03.2022 № б/н, ООО "Стройтрест"

3. Проект планировки территории от 01.03.2020 № 011-19-ПП, Группа компаний ЦКС "Альфапроект"

4. Постановление об утверждении документации по планировке территории от 13.05.2021 № 393, Администрация города Ростова-на-Дону

5. Градостроительный план земельного участка от 19.05.2021 № РФ-61-3-10-0-00-2021-1062, Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 23.07.2019 № б/н, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области

7. Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения от 14.10.2021 № 573-В, АО "Ростовводоканал" и ООО "Ростовский кемпинг"

8. Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения от 14.10.2021 № 573-К, АО "Ростовводоканал" и ООО "Ростовский кемпинг"

9. Технические условия водоснабжения объекта для нужд пожаротушения от 22.09.2021 № 3182, АО "Ростовводоканал"

10. Договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 17.08.2021 № 61-1-21-00595457, ПАО "Россети Юга"

11. Письмо ПАО "Ростелеком" о продлении ТУ № 08/1020-1715 от 05.10.2020 от 13.10.2021 № 212, ПАО "Ростелеком"

12. Согласование строительства (реконструкции, размещения) объекта № 124/02/19 от 25.02.2019 с Федеральным агентством воздушного транспорта от 26.02.2019 № ИСХ-869/10/ЮМТУ, Федеральным агентством воздушного транспорта

13. Техническое задание на разработку проектной и рабочей документации на строительство объекта: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)». "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)» от 31.03.2017 № 1-03-2017, ООО "Ростовский кемпинг"

14. Задание (дополнение № 1) на изменение проектной и рабочей документации на строительство объекта: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2.

Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)". "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)" от 10.02.2020 № 10-02-20/ПиР/М2Д2, ООО "Ростовский кемпинг"

15. Дополнительное соглашение к договору № 10-02-20/ПиР/М2Д2 на корректировку разделов проектной и рабочей документации по объекту: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)". "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)" от 14.01.2022 № 01.22, ООО "Ростовский кемпинг" ООО "Стройтрест"

16. Приложение № 1 к дополнительному соглашению № 01.22 от 14.01.2022 к договору № 10-02-20/ПиР/М2Д2 от 14.01.2022 № 1, ООО "Ростовский кемпинг" ООО "Стройтрест"

17. Приложение № 2 к дополнительному соглашению № 01.22 от 14.01.2022 к договору № 10-02-20/ПиР/М2Д2 от 14.01.2022 № 2, ООО "Ростовский кемпинг" ООО "Стройтрест"

18. Техническое задание на корректировку проектной и рабочей документации по объекту: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)". "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)" от 27.12.2021 № 274, ООО "Ростовский кемпинг"

19. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 03.03.2022 № 27, АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"

20. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 15.03.2022 № 000000000000000000000946, Ассоциация СРО "ЭкспертПроект"

21. Проектная документация (19 документ(ов) - 19 файл(ов))

1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация по которому представлена для проведения оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения

1. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту "объекта «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)". "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)" от 25.06.2021 № 61-2-1-3-034169-2021

1.7. Сведения о ранее выданных заключениях по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения в отношении объекта капитального строительства, проектная документация по которому представлена для проведения оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения

1. Заключение от 28.03.2022 № 0001-2022 (положительное)

II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения оценки соответствия проектной документации в рамках экспертного сопровождения

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: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)". "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)"»

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

Россия, Ростовская область, г Ростов-на-Дону, пр-кт Шолохова, 211/2.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденного приказом Минстроя России от 10.07.2020 №374/пр: 19.7.1

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь земельного участка с КН 61:44:0022702:300	га	0,5246
Площадь застройки	га	0,208599
Площадь озеленения	га	0,048443
Процент застройки	%	39,8
Процент озеленения	%	27,2
Этажность	эт	13
Количество этажей	эт	14
Количество жилых этажей	эт	12
Количество этажей встроенной части помещений общественного назначения (офисы)	эт	1
Количество этажей встроенно-пристроенная автостоянка (подвал)	эт	1
Количество секций	шт	3
Секция № 1 (правая). Количество квартир	кв	60
Секция № 1 (правая). Количество квартир 1-комнатных	кв	36
Секция № 1 (правая). Количество квартир 2-комнатных	кв	12
Секция № 1 (правая). Количество квартир 3-комнатных	кв	12
Секция № 1 (правая). Жилая площадь квартир	м2	1521,94
Секция № 1 (правая). Площадь квартир	м2	2944,27
Секция № 1 (правая). Общая площадь квартир с учетом понижающего коэффициента для балконов и лоджий $k=0,3$ и $0,5$	м2	3109,75
Секция № 1 (правая). Площадь этажа	м2	334,68
Секция № 2 (центральная). Количество квартир	кв	132
Секция № 2 (центральная). Количество квартир - студии	кв	12
Секция № 2 (центральная). Количество квартир 1-комнатных	кв	48
Секция № 2 (центральная). Количество квартир 2-комнатных	кв	36
Секция № 2 (центральная). Количество квартир 3-комнатных и 3-комнатных студий	кв	36
Секция № 2 (центральная). Жилая площадь квартир	м2	3356,88
Секция № 2 (центральная). Площадь квартир	м2	6266,79
Секция № 2 (центральная). Общая площадь квартир с учетом понижающего коэффициента для балконов и лоджий $k=0,3$ и $0,5$	м2	6595,41
Секция № 2(центральная). Площадь этажа	м2	699,93
Секция № 3 (левая). Количество квартир	кв	60
Секция № 3 (левая). Количество квартир 1-комнатных	кв	36
Секция № 3 (левая). Количество квартир 2-комнатных	кв	12
Секция № 3 (левая). Количество квартир 3-комнатных	кв	12
Секция № 3 (левая). Жилая площадь квартир	м2	1522,07
Секция № 3 (левая). Площадь квартир	м2	2944,17
Секция № 3 (левая). Общая площадь квартир с учетом понижающего коэффициента для балконов и лоджий $k=0,3$ и $0,5$	м2	3109,65
Секция № 3 (левая). Площадь этажа	м2	334,72
Итого по дому. Количество квартир	кв	252
Итого по дому. Количество квартир - студии	кв	12
Итого по дому. Количество квартир 1-комнатных	кв	120
Итого по дому. Количество квартир 2-комнатных	кв	60
Итого по дому. Количество квартир 3-комнатных и 3-комнатных студий	кв	60
Итого по дому. Жилая площадь квартир	м2	6400,89
Итого по дому. Площадь квартир	м2	12155,23
Итого по дому. Общая площадь квартир с учетом понижающего коэффициента для балконов и лоджий $k=0,3$ и $0,5$	м2	12814,81
Итого по дому. Площадь 1-комнатных (в том числе студии)	м2	4713,90
Итого по дому. Площадь 2-комнатных	м2	3360,82
Итого по дому. Площадь 3-комнатных	м2	4740,09
Норма жилищного обеспечения	м ² /чел	40
Количество жителей	чел	320
Общая площадь здания	м2	22886,82
Площадь здания	м2	19917,18
Площадь жилой части	м2	12814,81
Площадь МОП	м2	5172,11
Площадь встроенной части общественного назначения (офисы 1-го этажа)	м2	1243,42
Площадь обособленных нежилых помещений подземной автостоянки (машино-места)	м2	686,84
Общая площадь обособленных нежилых помещений здания (офисы и парковочные машино-места)	м2	1930,26
Общая площадь встроенной части общественного назначения (офисы 1-го этажа)	м2	1243,42
Полезная площадь встроенной части общественного назначения (офисы 1-го этажа)	м2	1243,42

Расчетная площадь встроенной части общественного назначения (офисы 1-го этажа)	м2	1178,68
Количество работников (из расчета 12м2/чел.)	чел	88
Общая площадь встроенно-пристроенной части подземной автостоянки	м2	1602,31
Общая площадь МОП	м2	5172,11
Площадь МОП жилой части в парковке	м2	1117,29
Площадь МОП жилой части на 1-м этаже	м2	194,18
Площадь МОП галерея	м2	202,80
Площадь МОП 2-13 этажи	м2	3611,52
Площадь МОП выхода на кровлю	м2	46,32
Вместимость автостоянки с учетом применения механизированных двухуровневых мультипарковочных мест	м/м	97
Вместимость автостоянки (плоскостных (подлежат постановке на кадастровый учет))	м/м	50
Вместимость автостоянки под жилым домом автомашин (плоскостных (подлежат постановке на кадастровый учет))	м/м	47
Вместимость автостоянки под жилым домом мотоциклов (плоскостных (подлежат постановке на кадастровый учет))	м/м	2
Вместимость автостоянки соединительный блок-автостоянка автомашин (плоскостных (подлежат постановке на кадастровый учет))	м/м	1
Механизированные мультипарковочные системы (не подлежат постановке на кадастровый учет)	м/м	47
Строительный объем	м3	75533,97
Строительный объем ниже отм. 0,000	м3	8276,40
Строительный объем выше отм. 0,000	м3	67257,57
Вместимость объекта (количество жителей + кол-во сотрудников офисов)	чел	406
Высота объекта (по наивысшей точке)	м	46,05
Абсолютная отметка относительно наивысшей точки здания	м	120,75

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: III, ШВ

Геологические условия: III

Ветровой район: III

Снеговой район: II

Сейсмическая активность (баллов): 6, 7, 8

Из специфических на площадке вскрыты насыпные грунты и просадочные суглинки ИГЭ-1. Насыпные грунты мощностью 0,4-4,2м представлены суглинком тяжелым со строительным мусором до 30%. Распространен повсеместно. Техногенный насыпной грунт не рекомендован в качестве грунта основания и подлежит замещению либо прорезке на всю мощность.

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

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙТРЕСТ"

ОГРН: 1086165004540

ИНН: 6165149170

КПП: 616501001

Место нахождения и адрес: Ростовская область, ГОРОД РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛИЦА ГОРОДА ВОЛОС, ДОМ 6, КОМНАТЫ 25, 26, 27, 28, 29

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

1. Техническое задание на разработку проектной и рабочей документации на строительство объекта: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)». "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)» от 31.03.2017 № 1-03-2017, ООО "Ростовский кемпинг"

2. Задание (дополнение № 1) на изменение проектной и рабочей документации на строительство объекта: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)». "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)» от 10.02.2020 № 10-02-20/ПиР/М2Д2, ООО "Ростовский кемпинг"

3. Дополнительное соглашение к договору № 10-02-20/ПиР/М2Д2 на корректировку разделов проектной и рабочей документации по объекту: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)». "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)» от 14.01.2022 № 01.22, ООО "Ростовский кемпинг" ООО "Стройтрест"

4. Приложение № 1 к дополнительному соглашению № 01.22 от 14.01.2022 к договору № 10-02-20/ПиР/М2Д2 от 14.01.2022 № 1, ООО "Ростовский кемпинг" ООО "Стройтрест"

5. Приложение № 2 к дополнительному соглашению № 01.22 от 14.01.2022 к договору № 10-02-20/ПиР/М2Д2 от 14.01.2022 № 2, ООО "Ростовский кемпинг" ООО "Стройтрест"

6. Техническое задание на корректировку проектной и рабочей документации по объекту: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)». "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)» от 27.12.2021 № 274, ООО "Ростовский кемпинг"

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

1. Проект планировки территории от 01.03.2020 № 011-19-ПП, Группа компаний ЦКС "Альфапроект"

2. Постановление об утверждении документации по планировке территории от 13.05.2021 № 393, Администрация города Ростова-на-Дону

3. Градостроительный план земельного участка от 19.05.2021 № РФ-61-3-10-0-00-2021-1062, Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 23.07.2019 № б/н, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области

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

1. Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения от 14.10.2021 № 573-В, АО "Ростовводоканал" и ООО "Ростовский кемпинг"

2. Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения от 14.10.2021 № 573-К, АО "Ростовводоканал" и ООО "Ростовский кемпинг"

3. Технические условия водоснабжения объекта для нужд пожаротушения от 22.09.2021 № 3182, АО "Ростовводоканал"

4. Договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 17.08.2021 № 61-1-21-00595457, ПАО "Россети Юга"

5. Письмо ПАО "Ростелеком" о продлении ТУ № 08/1020-1715 от 05.10.2020 от 13.10.2021 № 212, ПАО "Ростелеком"

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

61:44:0022702:300

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

Застройщик:**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОСТОВСКИЙ КЕМПИНГ"**ОГРН:** 1076163008943**ИНН:** 6163087104**КПП:** 616701001**Место нахождения и адрес:** Ростовская область, ГОРОД РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛИЦА СОВЕТСКАЯ, ДОМ 61**Технический заказчик:****Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЗОВО-ДОНСКАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ"**ОГРН:** 1056167064084**ИНН:** 6167083164**КПП:** 616701001**Место нахождения и адрес:** Ростовская область, ГОРОД РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛИЦА СОВЕТСКАЯ, 63**III. Описание рассмотренной документации (материалов)****3.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)**

№ п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
Пояснительная записка				
1	Книга1_Экс.14.04.22.pdf	pdf	b3f177a4	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ПЗ Пояснительная записка. Книга 1
	Книга1_Экс.14.04.22.pdf.sig	sig	621e6d24	
2	Книга 2_Изм2_14.03.2022_сжат.pdf	pdf	0b1ef437	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ПЗ Пояснительная записка. Книга 2.
	Книга 2_Изм2_14.03.2022_сжат.pdf.sig	sig	a87a6f98	
Схема планировочной организации земельного участка				
1	ПЗУ_Экс.сопр.17.03.2022.pdf	pdf	f3431bb9	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ПЗУ Схема планировочной организации земельного участка
	ПЗУ_Экс.сопр.17.03.2022.pdf.sig	sig	4bfff299f	
Архитектурные решения				
1	АР_Изм.2 (14.04.2022).pdf	pdf	228968c9	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-АР ТОМ 3 Изм. Архитектурные решения
	АР_Изм.2 (14.04.2022).pdf.sig	sig	162cb054	
Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений				
Система электроснабжения				
1	10-02-20_ПиР_М2Д2_РД(13)-ИОС1.1_Системы внутреннего электроснабжения.pdf	pdf	db84f41c	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС1.1 «Система электроснабжения» Книга 1 «Система внутреннего электроснабжения»
	10-02-20_ПиР_М2Д2_РД(13)-ИОС1.1_Системы внутреннего электроснабжения.pdf.sig	sig	7d8798aa	
2	10-02-20_ПиР_М2Д2_РД(13)-ИОС1.2_Наружные сети электроснабжения.pdf	pdf	12c7ec69	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС1.2 «Система электроснабжения» Книга 2 «Наружные сети электроснабжения»
	10-02-20_ПиР_М2Д2_РД(13)-ИОС1.2_Наружные сети электроснабжения.pdf.sig	sig	73779e5e	
Система водоснабжения				
1	ИОС2_Изм.23.03.22.pdf	pdf	804b5303	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС2 Система водоснабжения
	ИОС2_Изм.23.03.22.pdf.sig	sig	cc16d0e0	
Система водоотведения				
1	ИОС3_Изм.23.03.22.pdf	pdf	2b74a4d9	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС3 Система водоотведения
	ИОС3_Изм.23.03.22.pdf.sig	sig	69965f96	
Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети				
1	ИОС4.1 (ОВ)_Изм2_18.03.2022.pdf	pdf	00f07d55	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС4.1 Книга 1 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»
	ИОС4.1 (ОВ)_Изм2_18.03.2022.pdf.sig	sig	e7fc9fa2	
2	ИОС4.2_Тепловые сети.pdf	pdf	5a8d8319	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС4.2 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» Книга 2 «Тепловые сети»
	ИОС4.2_Тепловые сети.pdf.sig	sig	00167740	

3	ИОС4.3(УУТЭ).pdf	pdf	7956ac78	16/03/21-М2Д2-ИОС4.3
	ИОС4.3(УУТЭ).pdf.sig	sig	d2fc1e9e	Книга 3 «Узел учета тепловой энергии, теплоносителя»
Сети связи				
1	ПД (13)-ИОС5.1(ВНУТР. СС).pdf	pdf	544680c1	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС5.1
	ПД (13)-ИОС5.1(ВНУТР. СС).pdf.sig	sig	da09e0d0	«Сети связи» Книга 1 «Внутренние системы связи»
2	ИОС5.2(НСС) Изм2(02.2022).pdf	pdf	8e559238	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС5.2
	ИОС5.2(НСС) Изм2(02.2022).pdf.sig	sig	7030b064	«Сети связи» Книга 2 «Наружные системы связи»
3	АК Изм2_17.03.22.pdf	pdf	6ce5b0d4	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)- ИОС5.3
	АК Изм2_17.03.22.pdf.sig	sig	b698f554	Книга 3. «Автоматизация комплексная»
Технологические решения				
1	ИОС6.2(ТХ) автостоянка Изм.23.03.22.pdf	pdf	2fcb1f45	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС6.2
	ИОС6.2(ТХ) автостоянка Изм.23.03.22.pdf.sig	sig	974f6a9c	«Технологические решения» Книга 2 «Подземная автостоянка»
Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности				
1	ПБ4 Изм2_17.03.22.pdf	pdf	a0704a4b	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ПБ4
	ПБ4 Изм2_17.03.22.pdf.sig	sig	6f5a2550	Книга 4 «Автоматическая установка водяного пожаротушения. Технологическая часть»
2	ПБ5 Изм.2_24.03.2022.pdf	pdf	d7751d4f	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ПБ5
	ПБ5 Изм.2_24.03.2022.pdf.sig	sig	f2a07899	Книга 5 «Автоматическая установка водяного пожаротушения. Электротехническая часть»
Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов				
1	ОДИ Изм.24.02.22.pdf	pdf	32d63b8b	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ОДИ
	ОДИ Изм.24.02.22.pdf.sig	sig	f5383e8a	«Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»
Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов				
1	ЭЭ Изм.21.03.2022.pdf	pdf	013f790a	10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ЭЭ
	ЭЭ Изм.21.03.2022.pdf.sig	sig	f2156a37	«Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружения приборами учета используемых энергетических ресурсов»

3.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации, и (или) описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы (в ходе проведения оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения)

3.2.1. В части планировочной организации земельных участков

В Градостроительном плане земельного участка № РФ-61-3-10-0-00- 2021-1062 от 19.05.2021 г. координаты границ земельного участка с КН 61:44:0022702:300, на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого дома № 2 (II этап строительства), приведены в системе координат МСК-61. В настоящее время на площадке строительства, расположенной на земельном участке с КН 61:44:0022702:300, ведутся строительные работы по ранее выполненному проекту по объекту «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этапы строительства)», получившему положительное заключение экспертизы. Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проекта по объекту «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этапы строительства)» разработан на топографической съёмке, имеющей оцифровку в местной (городской) системе координат. В связи с этим, с целью увязки проектных решений и строительных работ по ранее выполненному проекту и по настоящему проекту, в составе настоящего проекта выполнен пересчёт координат земельного участка с КН 61:44:0022702:300, на котором предусмотрено строительство проектируемого жилого дома № 2 (II этап строительства), в местную (городскую) систему координат, и все координаты планировочных элементов, принятые в настоящем Разделе «Схема планировочной организации земельного участка», приведены в местной (городской) системе координат. Пересчёт координат выполнен специализированной организацией – ООО «УК «ДонГИС».

Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства II этап строительства проектируемого объекта «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2 (I, II этапы строительства)» – строительство многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) – расположен в Первомайском административном районе г. Ростова-на-Дону, на земельном участке с КН 61:44:0022702:300, который расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2.

Земельный участок с КН 61:44:0022702:300 принадлежит на праве собственности Заказчику проектной документации – ООО «Ростовский кемпинг».

Земельный участок с КН 61:44:0022702:300, на котором предусмотрено строительство проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства), имеет сложную форму, площадь 0,5246 га, и ограничен:

- с северо-запада – внутриквартальным автопроездом между ул. Зелёная (на юге) и ул. Зои Космодемьянской (на севере);

- с северо-востока – существующими многоквартирными жилыми домами, входящими в Группу жилой застройки многоквартирными домами, далее лесопарковой зоной;

- с юго-востока – площадкой I этапа строительства проектируемого объекта «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2 (I, II этапы строительства)» – площадкой многоквартирного жилого дома № 1 (I этап строительства), далее существующей многоэтажной жилой застройкой; - с юго-запада – территорией (участком) коммунального назначения. Земельный участок с КН 61:44:0022702:300, на котором предусмотрено строительство проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства), свободен от капитальной застройки, действующих инженерных сетей и представляет собой огороженную строительную площадку, на которой ведутся планировочные работы и имеются навалы грунта. На земельном участке имеются разного вида покрытия и зелёные насаждения (в виде отдельно стоящих деревьев). Рельеф земельного участка с КН 61:44:0022702:300 частично естественный – западная часть, частично техногенный, изрытый, частично искусственно выровненный, с навалами грунта – восточная часть. Рельеф земельного участка с КН 61:44:0022702:300 имеет общий уклон на северо-запад. Перепад отметок по земельному участку с КН 61:44:0022702:300 достигает 1,66 м.: от 73,46 до 71,80 м. БСВ. Уклон существующего (сложившегося) рельефа земельного участка с КН 61:44:0022702:300 на северо-запад в среднем составляет 8 ‰.

По данным инженерно-геологических изысканий, проведённых ООО «УК «ДонГИС» в апреле 2021г., площадка строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) сложена из насыпных (техногенных) грунтов – суглинков, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.), и растительный грунт на ней отсутствует.

Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

На земельном участке с КН 61:44:0022702:300, отведенном для строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства), отсутствуют производства и не предусматривается размещение производств, требующих установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.

Планировка и компоновка земельного участка с КН 61:44:0022702:300 – площадки строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) – выполнена с учётом следующих исходных материалов (документов):

- сложившейся планировочной возможности – конфигурации и площади отведённого земельного участка с КН 61:44:0022702:300;

- требований Градостроительного плана земельного участка № РФ-61-3-10-0- 00-2021-1062 от 19.05.2021 г.;

- ориентации жилых зданий (секций) проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) по условиям инсоляции и проветривания;

- функционального зонирования территории; а также действующих технологических, санитарных и противопожарных требований.

Настоящим проектом полностью сохранено горизонтальное расположение всех существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающих к земельному участку с КН 61:44:0022702:300 территориях. С учётом вышеизложенного, планировочная организация земельного участка с КН 61:44:0022702:300 обусловлена следующими компоновочными решениями:

- проектируемые многоквартирные жилые дома объекта «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2 (I, II этапы строительства)» вместе с существующими многоквартирными жилыми домами, расположенными с северо-восточной стороны земельного участка с КН 61:44:0022702:300, входят в Группу жилой застройки многоквартирными домами, которая имеет коммерческое название «Жилой комплекс «Манхэттен»;

- проектируемые многоквартирные жилые дома объекта «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2 (I, II этапы строительства)» состоят из двух зданий: жилой дом № 1 (I этап строительства) и жилой дом № 2 (II этап строительства);

- в соответствии с требованиями «Технического задания на разработку проектной и рабочей документации...», проектом предусмотрено строительство проектируемых многоквартирных жилых домов в два этапа:

I этап строительства – строительство многоквартирного жилого дома № 1,

II этап строительства – строительство многоквартирного жилого дома № 2;

- настоящим Разделом проектной документации предусмотрено строительство II этапа группы жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2 – строительство многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства);

- существующий многоквартирный жилой дом № 1 (I этап строительства) имеет П-образную форму, 13 этажей, и размещен по центру прилегающего земельного участка с КН 61:44:0022702:68. В подвале многоквартирного жилого дома № 1 (I этап строительства) размещена встроенная подземная автостоянка вместимостью 92 машиноместа. с учетом применения механизированных мультиспарковочных систем, на первом этаже

– офисы, на остальных этажах – квартиры. Входы в жилую часть многоквартирного жилого дома № 1 (I этап строительства) ориентированы на северо-восток, входы в офисную часть – на запад, юг и юго-запад;

- проектируемый многоквартирный жилой дом № 2 (II этап строительства) имеет П-образную форму, 13 этажей, и размещен по центру земельного участка с КН 61:44:0022702:300. В подвале проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) размещена встроенная подземная автостоянка вместимостью 97 машиномест с учетом применения механизированных мультипарковочных систем. В том числе 48 машиномест и 2 места под мотоциклы (плоскостные подлежат постановке на кадастровый учет) и 47 механизированных мультипарковочных систем (не подлежат постановке на кадастровый учет), на первом этаже – офисы, на остальных этажах – квартиры. Входы в жилую часть проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) ориентированы на северо-восток, входы в офисную часть – на запад, юг и юго-запад; - проектируемые встроенные подземные автостоянки проектируемых многоквартирных жилых домов № 1 и 2 конструктивно объединены в единую встроенную подземную автостоянку с единым въездом-выездом. Въездная (выездная) рампа единой встроенной подземной автостоянки расположена между зданиями проектируемых многоквартирных жилых домов № 1 и 2 в северо-западной части прилегающего земельного участка с КН 61:44:0022702:68 и ориентирована на запад. Расстояние от въездной (выездной) рампы единой встроенной подземной автостоянки до проектируемых многоквартирных жилых домов № 1 и 2 и до проектируемых площадок дворового благоустройства (с пребыванием детей и взрослых) соответствует требованиям действующих норм. Вентиляционные шахты единой встроенной подземной автостоянки размещены на кровлях многоквартирных жилых домов № 1 и 2 – на нормативном расстоянии от жилой части многоквартирных жилых домов № 1 и 2 и от проектируемых площадок дворового благоустройства (с пребыванием детей и взрослых);

- проектом на площадке строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) предусмотрено строительство следующих площадок дворового благоустройства: в северо-западной части площадки строительства размещены две площадки для занятий физкультурой № 1 и 2 площадью, соответственно, 176,00 и 82,00 м², одна площадка для хозяйственных целей – площадка для сушки белья площадью 35,00 м² и одна площадка для отдыха взрослого населения площадью 24,00 м², в северо-восточной части площадки строительства – между секциями проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) – размещена одна площадка для игр детей площадью 124 м². Кроме того, в пределах проезжей части проектируемого внутриплощадочного автопроезда – перед главным входом в жилую часть проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) – образована площадка для занятий физкультурой: площадка для дыхательной гимнастики площадью 96,00 м². Расстояние от проектируемых площадок дворового благоустройства до окон проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства), а также до окон существующих жилых домов, расположенных на прилегающих территориях, соответствуют требованиям действующих норм;

- для пешеходного обслуживания проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) проектом предусмотрено строительство тротуаров, которые частично совмещены с отмостками проектируемых объектов;

- для транспортного обслуживания проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) проектом предусмотрено строительство кругового автопроезда вокруг здания проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства). Проектируемый круговой автопроезд соединён между собой в единую систему, и имеет два выезда на существующий внутриквартальный автопроезд, расположенный с северо-западной стороны земельного участка с КН 61:44:0022702:300, и два выезда на существующие автопроезды многоквартирных жилых домов, расположенных с северо-восточной стороны земельного участка с КН 61:44:0022702:300 и входящих в Группу жилой застройки многоквартирными домами. Ширина проектируемых автопроездов на площадке строительства принята с учётом высоты проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) – 6,00 м. Все проектируемые автопроезды имеют городской односкатный тип поперечного профиля. В связи с тем, что из-за плотной застройки и сложной конфигурации проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) часть проектируемых автопроездов размещена на ненормативном расстоянии от стен здания проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) – менее 8,00 м., в проекте предусмотрены следующие компенсирующие мероприятия:

- установка в каждой секции проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) одного лифта, имеющего режим для перевозки пожарных подразделений (см. Раздел ПБ);

- подъезд пожарной техники к зданию проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) предусмотрен со всех сторон и обеспечивается проектируемым круговым автопроездом, который имеет выезд на существующий внутриквартальный автопроезд и, далее, на существующие городские автодороги по ул. Зелёная и ул. Зои Космодемьянской;

- проектируемый круговой автопроезд обеспечивает возможность проезда (только проезда) автотранспорта, а также подъезда (проезда) и работы (установки) основной и специальной пожарной техники вокруг здания проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства). В проекте предусмотрены мероприятия для надежного и гарантированного исключения несанкционированной парковки автомобилей на внутриплощадочных автопроездах в процессе эксплуатации проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства);

- в юго-западной части площадки строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства), в кармане вдоль проектируемого автопроезда, запроектирована открытая гостевая автостоянка легкового автотранспорта вместимостью 11 машиномест для транспорта ММГН, в том числе 4 машиноместа для транспорта МГН на кресле-коляске.

Привязка (разбивка на местности) границ отведённого земельного участка с КН 61:44:0022702:300, проектируемых зданий и сооружений, а также осей проектируемых автопроездов выполнена в координатах местной

(городской) системы координат. Привязка (разбивка на местности) проектируемых площадок и тротуаров выполнена линейными размерами от наружных граней стен проектируемых зданий и сооружений. Привязка (разбивка на местности) второстепенных планировочных элементов проектируемых автопроездов выполнена линейными размерами осей проектируемых автопроездов. Все автопроезды, площадки и тротуары имеют покрытие в соответствии со своим функциональным назначением. По краям твердых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа.

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

По данным инженерно-геологических изысканий, проведенных ООО «УК «ДонГИС» в 2021 г., на земельном участке с КН 61:44:0022702:300 опасные геологические процессы отсутствуют, и инженерная защита земельного участка с КН 61:44:0022702:300 и проектируемых объектов от негативных последствий опасных геологических процессов не требуется. Земельный участок с КН 61:44:0022702:300 расположен за пределами прибрежных зон естественных водотоков. В связи с этим на земельном участке с КН 61:44:0022702:300 паводковые воды отсутствуют, и защита земельного участка с КН 61:44:0022702:300 и проектируемых объектов от негативных воздействий паводковых вод не требуется. По данным инженерно-геологических изысканий, проведенных ООО «УК «ДонГИС» в 2021 г., на земельном участке с КН 61:44:0022702:300 грунтовые воды залегают на глубине более 7,60 м. от поверхности естественного (сложившегося) рельефа и не оказывают негативного влияния на проектируемые объекты и элементы благоустройства. В связи с этим, инженерная защита земельного участка с КН 61:44:0022702:300 и проектируемых объектов от негативного воздействия грунтовых вод не требуется.

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на земельном участке с КН 61:44:0022702:300 запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки. До начала строительства проектом предусматривается выполнение инженерной подготовки территории площадки (участка) строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства). В состав мероприятий по инженерной подготовке площадки (участка) строительства входит: разборка существующих покрытий и выравнивание – предварительная (грубая) вертикальная планировка – площадки строительства.

Описание организации рельефа вертикальной планировкой

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на земельном участке с КН 61:44:0022702:300 – на площадке строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) – запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки. Настоящим проектом полностью сохранено вертикальное расположение всех существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающих к земельному участку с КН 61:44:0022702:300 территориях. Система высот – Балтийская. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия автопроездов, тротуаров и площадок, а также к верху свободно спланированных участков территории. Вертикальная планировка земельного участка с КН 61:44:0022702:300 – площадки строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) – решена сплошным способом, с учетом конструктивных особенностей проектируемых зданий и сооружений, в увязке со сложившимся прилегающим рельефом, а также исходя из максимально возможного сохранения существующего рельефа. С целью выравнивания территории (площадки) проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства), а также с целью её сопряжения (стыковки) с прилегающим существующим (сложившимся) рельефом, на земельном участке с КН 61:44:0022702:300 запроектировано две подпорные стены. На площадке строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) запроектировано устройство планировочных насыпей и выемок, которые сопрягаются с прилегающим естественным рельефом либо встык – без устройства подпорных стен и планировочных откосов, либо проектируемыми подпорными стенами. Проектируемые подпорные стены также служат для стыковки (сопряжения) перепадов проектного рельефа на внутренней территории проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства). Проектные уклоны колеблются в пределах от 5 до 28 %, что соответствует требованиям действующих норм и обеспечивает поверхностный водоотвод. Отметки $\pm 0,00$ проектируемых объектов равны:

- многоквартирный жилой дом № 2 (II этап строительства) – 74,70 м. БСВ;

(встроенная подземная автостоянка вместимостью 97 шт. с учетом применения механизированных мультиспарковочных систем).

Проектом на площадке (территории) проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) предусмотрено устройство закрытой ливневой канализации с размещением пяти дождеприемников. Для подсчета объемов земляных работ разработан чертёж «План земляных масс».

По данным инженерно-геологических изысканий, проведенных ООО «УК «ДонГИС» в 2021 г., площадка строительства проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) сложена из насыпных (техногенных) грунтов – суглинков, с включением строительного мусора (песок, щебень, обломки кирпича, бетона и т.п.), и растительный грунт на ней отсутствует. В связи с этим, срезка существующего грунта настоящим проектом не предусмотрена. Отсыпка (вертикальная планировка) газонов должна производиться привозным растительным грунтом. На вновь устраиваемых газонах толщина растительного слоя должна составлять не менее 0,15 м. Отсыпaeмый растительный грунт уплотнению не подлежит.

Для обеспечения доступности и для обслуживания маломобильных групп населения (далее МГН), настоящим проектом на всех путях движения МГН по территории (площадке) проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) предусмотрено строительство специальных съездов (рампы) на пересечениях проектируемых

тротуаров с проезжей частью проектируемых автопроездов. Места расположения и конструкция съездов (рамп) для движения МГН приведены на чертежах настоящего Раздела.

Проектом предусмотрено строительство инженерных сетей, необходимых для нормальной эксплуатации проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства), включая наружное освещение его территории. Все проектируемые инженерные сети запроектированы подземными. Способ прокладки – в траншее, в канале. В целях взаимной увязки сетей составлен чертёж «Сводный план инженерных сетей».

Описание решений по благоустройству территории

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории (площадке) проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- строительство автопроездов и автостоянок с дорожным покрытием;
- устройство тротуаров и пешеходных дорожек;
- строительство площадок дворового благоустройства;
- установка малых архитектурных форм и стационарного оборудования на проектируемых площадках дворового благоустройства;
- выполнение благоустройства на всей территории, свободной от застройки и покрытий;
- посев газонов и посадка деревьев и кустарников на участках благоустройства;

Проектом также предусмотрена высадка зеленых насаждений, согласно схеме компенсационных посадок по объекту «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 2.11 этап строительства» на земельном участке с КН 61:44:0022702:300, согласованной Комитетом по охране окружающей среды Администрации г. Ростова-на-Дону (письмо № 59.2.1/664 от 02.03.2020 г.), с учетом нормативных расстояний до проектируемых зданий и инженерных сетей. Газоны предусмотрены из многолетних трав. Настоящим проектом предусмотрено на участках озеленения – на вновь устраиваемых газонах – нанесение привозного растительного грунта слоем не менее 0,15 м. Нанесенный растительный грунт уплотнению не подлежит. Кустарник многолетний, быстрорастущий. Деревья лиственных и хвойных пород, быстрорастущие, низко- и среднерослые, с неплотной и средней плотности кроной. Озеленение выполняется в благоприятный период, согласно требованиям СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий», приложение Б «Рекомендуемые сроки».

В соответствии со схемой компенсационных посадок выполняется посадка Можжевельника «Спарган» 17 саженцев, черемуха Шуберт – 21 шт., клен сахаристый – 18 шт. Все указанные элементы озеленения высаживаются за границей участка проектных работ. План озеленения с указанием мест высадки саженцев –1-01- 2019/М2-1-ПЗУ, лист 8).

Все проектируемые площадки дворового благоустройства оснащены необходимым стационарным оборудованием и малыми архитектурными формами по действующим региональным каталогам специализированных фирм – ООО «Аданат», ООО «АСпорт», ООО «Наш двор». При расстановке на площадках для игр детей стационарного оборудования и малых архитектурных форм учтены зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями. При расстановке на площадке для занятий физкультурой стационарного спортивного оборудования и малых архитектурных форм учтены требования СП 31-15- 2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения» в части расстановки спортивного оборудования, а также зоны безопасности (рабочие зоны), установленные фирмами-производителями. Перечень малых архитектурных форм, а также стационарного и переносного оборудования, устанавливаемого на площадках, а также места их установки с учётом зон безопасности (рабочих зон) приведены на соответствующих чертежах раздела.

Устройство и оборудование детских площадок выполнять в два этапа: 1-й этап - установка оборудования МАФ выполнить до сдачи дома в эксплуатацию; 2-й этап - покрытие площадок из специализированного цветного полиуретанового покрытия марки «Tornado Practic» выполнить в благоприятный период времени, согласно рекомендациям производителя: «Относительная влажность воздуха при проведении работ не должна превышать 80%, температура воздуха не менее +5°С».

Проектируемые автопроезды и открытая автостоянка имеют асфальтобетонное покрытие. Проектируемые тротуары (пешеходные дорожки) имеют плиточное покрытие.

Все площадки дворового благоустройства имеют покрытие в соответствии со своим функциональным назначением: - для игр детей – специализированное цветное синтетическое (на основе резиновой крошки) покрытие на асфальтобетонном основании; - площадка для отдыха взрослого населения – плиточное покрытие; - площадки для занятий физкультурой – специализированное цветное синтетическое (на основе резиновой крошки) покрытие на асфальтобетонном основании и специализированного газонное покрытие; - площадка для сушки белья – специализированного газонное покрытие. По краям всех твёрдых покрытий устанавливаются бортовые камни соответствующего типа.

Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства Основной подъезд автотранспорта к территории (площадке) проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) предусмотрен с двух сторон – с северо-запада и северо-востока, и осуществляется, соответственно, по существующему внутриквартальному автопроезду между ул. Зелёная и ул. Зои Космодемьянской, расположенному с северо-западной стороны земельного участка с КН 61:44:0022702:300, и по существующим автопроездам многоквартирных жилых домов, расположенных с северо-восточной стороны земельного участка с КН 61:44:0022702:300 и входящих в Группу жилой застройки многоквартирными домами, которые через прилегающую застройку имеют выезд на городскую автодорогу по пр. Шолохова. На территорию (площадку) проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) предусмотрено четыре въезда: два въезда с существующего внутриквартального автопроезда, который расположен с северо-западной

стороны площадки проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства), и два въезда с существующих автопроездов многоквартирных жилых домов, расположенных с северо-восточной стороны земельного участка с КН 61:44:0022702:300 и входящих в Группу жилой застройки многоквартирными домами.

На территории (участке) проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) запроектирован круговой автопроезд вокруг здания проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства), который соединён между собой в единую систему, обеспечивает подъезд ко всем проектируемым зданиям и сооружениям, а также имеет выезды на прилегающие автопроезды, по которым можно выехать на существующие городские автодороги по ул. Зелёная (на юг), ул. Зои Космодемьянской (на север) и пр. Шолохова (на восток). Внешняя транспортная связь проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) осуществляется автомобильным транспортом: с прилегающими к территории (площадке) проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) существующих автопроездов можно выехать на существующие городские автодороги по ул. Зелёная, ул. Зои Космодемьянской и пр. Шолохова, и далее проехать в любую часть г. Ростов-на-Дону. Внутренняя транспортная связь проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) осуществляется автомобильным транспортом и обеспечивается проектируемыми автопроездами, по которым можно проехать в любую часть проектируемой застройки, а также выехать на прилегающие существующие автопроезды.

Расчеты

Расчёт обеспеченности площадками дворового благоустройства

Расчёт требуемой площади площадок дворового благоустройства для проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) выполнен на основании действующих «Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» (от 25.12.2017 г.). Площадь участка жилой зоны составляет 5246 м кв. Согласно таблице 26 общая площадь территории, отведенная на площадки благоустройства, составляет не менее 10%, т.е. минимальная площадь площадок благоустройства составляет 524,6 м кв. В проекте приняты следующие площади площадок для благоустройства:

- для игр детей – 124,0 м² ;
- для отдыха взрослого населения – 24,0 м²;
- для занятий физкультурой – 348,0 м²;
- для хозяйственных целей – 35,0 м кв. Итого: 531,0 м².

Таким образом, площади площадок благоустройства, принятые в проекте, соответствуют нормативным.

Расчёт требуемой площади озеленения

В действующих «Нормативах градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» (в редакции 2016 г.) требования по озеленению территорий кварталов (микрорайонов) многоквартирной застройки жилых зон отсутствуют. Действующие «Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» пришли в противоречие с вступившим в действие с 01.07.2017 г. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». В связи с этим, расчет требуемой площади озеленения выполнен на основании требований п. 7.4 действующего СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». В соответствии с требованиями п. 7.4 действующего СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» требуемая площадь озеленения квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять, как правило, не менее 25% площади территории квартала. С учётом вышеизложенного, требуемая (расчётная) площадь озеленения для проектируемых многоквартирных жилых домов составляет: 5246 (площадь ЗУ с КН 61:44:0022702:300) x 25 : 100 = 1311,50 м². Проектом предусмотрено на земельном участке с КН 61:44:0022702:300 – на территории (площадке) проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) – выполнения озеленения на площади 451,43 м². В соответствии примечанием к п. 7.4 действующего СП 42.13330.2016 «в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка». Общая площадь проектируемых площадок для отдыха взрослых и игр детей составляет 148,00 (24,00+124,00) м². Общая площадь проектируемых тротуаров (пешеходных дорожек) составляет 309,00 м². Кроме того, часть проектируемых тротуаров совмещена с проектируемой отмосткой проектируемых многоквартирных жилых домов, т.е. для движения пешеходов также используется отмостка проектируемых многоквартирных жилых домов: например, подход пешеходов (жителей) ко входам в жилую часть проектируемых многоквартирных жилых домов можно осуществить только по отмостке, аналогично осуществляется подход работников во встроенных офисных помещениях проектируемых многоквартирных жилых домов ко входам в офисную часть проектируемых зданий. Общая площадь проектируемой отмостки проектируемых многоквартирных жилых домов, используемой для движения пешеходов, составляет 523,47 м². Итого, суммарная общая площадь проектируемых площадок для отдыха и игр детей, а также проектируемых тротуаров (пешеходных дорожек), включая отмостки, используемые для движения пешеходов, составляет 980,47 м², что меньше 30 % общей площади участка с КН 61:44:0022702:300 – 1573,80 (5246 x 30 : 100) м². С учётом вышеизложенного, общая проектная площадь озеленения территории (площадки) проектируемых многоквартирных жилых домов с учётом проектного озеленения и суммарной общей площади проектируемых площадок для отдыха и игр детей, а также проектируемых тротуаров (пешеходных дорожек), включая отмостки, используемые для движения пешеходов, составляет:

451,43 + 980,47 = 1431,90 м². Общая проектная площадь озеленения территории (площадки) проектируемых многоквартирных жилых домов (1431,90 м²) превышает требуемую (расчётную) площадь озеленения для проектируемых многоквартирных жилых домов (1311,50 м²). С учётом вышеизложенного, проектная площадь

озеленения территории (площадки) проектируемых многоквартирных жилых домов соответствует требованиям действующих норм. Расчет требуемой вместимости автостоянок

Расчет требуемой вместимости автостоянок для жителей проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) выполнен в соответствии со статьёй 27 «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», утверждённых Решением № 605 от 21.12.2018 г. Ростовской-на-Дону Городской Думой шестого созыва. Расчет требуемой вместимости автостоянок работников встроенных офисных помещений проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) выполнен в соответствии с требованиями Приложения «Д» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Расчетное количество жителей проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) составляет – 318 человек. Площадь встроенных офисных помещений проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) составляет 1243,42 м². Расчетное число легковых автомобилей, для жителей проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) составляет: $318 \times 315 : 1000 = 100,17 \approx 101$ автомобиль. Требуемая (расчётная) вместимость стоянок для работников во встроенных офисных помещениях проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) составляет: $1243,42 : 50 = 25,21 \approx 25$ машиномест.

Итого, общая требуемая (расчётная) вместимость автостоянок для проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) составляет: $101 + 25 = 126$ машиномест. В соответствии с требованиями СП 59.13330, п. 5.2.1, проектом предусматривается 10% машиномест для людей с инвалидностью, при этом 5 мест и 3% от количества мест свыше 100: $126 \times 10 / 100 = 13$ м/мест – для людей с инвалидностью; $5 + 26 \times 3 / 100 = 6$ м/мест – специализированные расширенные машиноместа для инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске. Итого общее количество требуемых стоянок для хранения транспорта МГН для проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) составляет: 13 машиномест, в том числе 6 машиномест для МГН на кресле-коляске.

Проектом на участке проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) предусмотрено строительство встроенной подземной автостоянки общей вместимостью 97 машиномест с учетом применения механизированных мультипарковочных систем и одной открытой гостевой автостоянки вместимостью 11 машиномест, в том числе: 7 машиномест для транспорта МГН и 4 машиноместа для транспорта МГН на кресле-коляске.

Итого $97 + 11 = 108$ машиномест

В подземной автостоянке предусмотрено 2 м/м для МГН категории М4.

Проектом предусматривается увеличение числа парковочных мест в подземной автостоянке за счет применения механизированных двухуровневых мультипарковочных систем. Все мультипарковочные системы должны быть сертифицированы и являться изделиями полной заводской готовности. Количество машиномест с учетом применения механизированных мультипарковочных систем, составляет 97 шт, в т.ч.: - плоскостных (подлежат постановке на кадастровый учет) - 49 шт., в т.ч.: - 1 машиноместо для транспорта МГН на кресле-коляске, - хранение мотоциклов - 2 шт., - механизированные мультипаркинговые системы (не подлежат постановке на кадастровый учет) - 47 шт. - переходной блок-автостоянка на 1 м/место для парковки МГН категории М4 для сообщения жилого дома №1 (I этап строительства) и проектируемого дома №2 (II этап строительства). Итого - 97 м/места.

Итого общая вместимость проектируемых автостоянок для проектируемого многоквартирного жилого дома № 2 (II этап строительства) составляет 108 машиномест, в том числе: 7 машиномест для транспорта МГН и 6 машиноместа для транспорта МГН на кресле-коляске. Согласно разработанному «Проекту планировки территории и проекту межевания территории по пр-ту Шолохова от № 191 до № 211/1», утвержденному Постановлением Администрации г. Ростова-на-Дону от 13.05.2021 г. № 393, количество парковочных мест на весь комплекс проектируемых зданий является достаточным.

Сведения об оперативных изменениях, внесенных в процессе проведения экспертизы (сопровождения)

Изменения, внесенные в проектную документацию, совместимы с проектной документацией в части раздела «Схема планировочной организации земельного участка».

Представлены:

- выписка из реестра членов СРО № 27 от 03.03.2022 г., выдана СРО АС «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект», СРО -П-174-011022012;

- доп. соглашение на корректировку разделов проектной и рабочей документации № 01.22 от 14.01.22 и Приложение №2 (Техническое задание) - ТЗ на корректировку ПД и РД №274 от 27.12.2022г;

- проект планировки территории по пр-ту Шолохова от № 191 до № 211/1 (справочно), утвержденному Постановлением Администрации г. Ростова-на-Дону от 13.05.2021 г. №393;

- Пункт. Ж текстовой части дополнен сведениями о посадке зеленых насаждений «в соответствии со схемой компенсационных посадок»;

- пункт Н.2 на стр. 12 и стр. 21 текстовой части откорректирован.

Описание основных решений, принятых в проектной документации в части раздела «Схема планировочной организации земельного участка», приведено в ранее выданном заключении ООО «ГеоСПЭК» № 61-2-1-3-034169-2021 от 25 июня 2021г.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату, определяемую в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.2. В части объемно-планировочных и архитектурных решений

В разделы проектной документации внесены следующие изменения:

Раздел 3 «Архитектурные решения»:

- Откорректирован номер и дата Согласования ФАВТ, согласно которого светоограждение объекта - не требуется;
- Замена одного из подъемников, для доступа МГН на наружную галерею, БК320 на БК350 (или аналог).
- Маркировка квартиры, расположенной в осях Д-Н/9-10/1 изменена с 2с на 3;
- Изменения в отделке помещений;
- На план кровли добавлены пристройки, через которые выходят кабели к противопожарной вентиляции клапанам и канальным нагревателям;
- Исключено утепление цоколя в автопарковке;
- Корректировка технико-экономических показателей, не требующих внесения изменений в действующее разрешение на строительство (выделение из площади автостоянки площадей: под проезды входящих в состав общего имущества дома и под продаваемые обособленные машино-места, выделение из общего состава квартир отдельных групп: 1 комнатных студии и 3-х комнатные студии.);
- Добавлены сведения о максимальной высоте мультипаркинговой системы, с учётом высоты обоих автомобилей, установленных на данной системе.
- Исключена калитка при устройстве между отсеками, а именно: в стене жилого дома №2, граничащей с домом №1, проема с заполнением противопожарными воротами 1-го типа (Е1 60).

Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»:

- Замена одного из подъемников БК320 на БК350 (или аналог).

Сведения об оперативных изменениях, внесенных в процессе проведения экспертизы (сопровождения)

Изменения, внесенные в проектную документацию, совместимы с проектной документацией в части раздела «Архитектурные решения».

- Гусеничный подъемник БК С100 исключен из разделов АР и ОДИ. Вернули в проект подъемник типа БК 320 и БК350 (расположенные около наружных лестниц, доступных для МГН).

Описание основных решений, принятых в проектной документации в части раздела «Архитектурные решения», приведено в ранее выданном заключении ООО «ГеоСПЭК» № 61-2-1-3-034169-2021 от 25 июня 2021г.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату, определяемую в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Книга 2 «Подземная автостоянка»

Корректировка проектной документации по объекту: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этапы строительства)». «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)», выполнена на основании технического задания на корректировку проектной и рабочей документации, получившей положительное заключение негосударственной экспертизы на строительство объекта, и включает в себя следующие изменения:

Раздел ИОС 6.2

Проектом предусматривается возможность увеличения числа парковочных мест за счет применения механизированных двухуровневых мультипарковочных систем. Все мультипарковочные системы должны быть сертифицированы и являться изделиями полной заводской готовности.

В местах установки мультипаркинг-систем, максимальная высота с учетом выступающих конструкций и коммуникаций составляет 2,90м, при этом с учетом технологических отступов безопасности подъемного механизма мультипаркинг-системы ее максимальная высота с учетом высоты обоих автомобилей, установленных на данной системе, не должны превышать 2,70м.

Вместимость автостоянки с учетом применения механизированных двухуровневых мультипарковочных мест - 97 шт., в том числе:

- плоскостных (подлежат постановке на кадастровый учет) - 49 шт., в т.ч.:
- 1 машиноместо для транспорта МГН на кресле-коляске,
- хранение мотоциклов - 2 шт.,
- механизированные мультипаркинг-системы (не подлежат постановке на кадастровый учет) - 47 шт.
- переходной блок-автостоянка на 1 м/место для парковки МГН категории М4 (плоскостное (подлежит постановке на кадастровый учет)) для сообщения жилого дома №1 (I этап строительства) и проектируемого дома №2 (II этап строительства).

Таким образом, в подземной автостоянке организованы места для хранения легковых автомобилей МГН, в количестве 2 шт.

На прилегающей территории организована гостевая парковка вместимостью 11 машиномест, в том числе: 7 машиномест для транспорта МГН и 4 машиноместа для транспорта МГН на кресле-коляске.

Сведения об оперативных изменениях, внесенных в процессе проведения экспертизы (сопровождения)

Изменения, внесенные в проектную документацию, совместимы с проектной документацией в части раздела «Технологические решения».

Лист плана №1 – откорректирован:

- На графической части листа 1 автостоянки («План подземной парковки на отм. -4.400) – выделены места установки мультипаркинговых систем.
- В подразделе а) откорректирована запись по наличию машиномест в автостоянке для МГН.
- На плане представлен эскиз разреза указанной установки с указанием высот, обозначенных в текстовой части.
- На листе плана представлена запись марки, количества и фирмы-поставщика для установленных на плане мультипаркинговых систем.

Оформление плана – откорректировано:

- в штампе добавлено общее кол-во листов;
- в штампе предусмотрены обозначения «зам» с количеством и подписями;
- на плане удалены архитектурные обозначения (разрезы 1-1 и 2-2 со ссылками), не относящиеся к технологии.

Описание основных решений, принятых в проектной документации в части раздела «Технологические решения», приведено в ранее выданном заключении ООО «ГеоСПЭК» № 61-2-1-3-034169-2021 от 25 июня 2021г.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату, определяемую в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.3. В части систем электроснабжения

Согласно заданию на разработку проектной документации, на основании ранее выполненного и согласованного проекта, разработана проектная документация с изменениями архитектурно-планировочных решений.

Корректировка включает в себя следующие изменения, касающиеся данного раздела:

Подраздел 1 «Система электроснабжения». Книга 1 «Система внутреннего электроснабжения»:

- замена технических условий; 4.2. Предусмотрены розетки для подключения мультипаркинговых систем к системе электроснабжения;
- в связи с установкой отдельной насосной пожаротушения «Гидролайн-FFD 2 EVMSG20 6F5/d/ABP/2z220B EVMSG20» - добавлено электроснабжение данной насосной.

Подраздел 1 «Система электроснабжения». Книга 2 «Наружные сети электроснабжения»:

- замена технических условий;
- корректировка плана кабельных трасс, в соответствии с обновленными ТУ;
- установлены приборы учета и измерительные трансформаторы тока.

Изменения, внесенные в проектную документацию, совместимы с проектной документацией в части раздела «Система электроснабжения».

Описание основных решений, принятых в проектной документации в части раздела «Система электроснабжения», приведено в ранее выданном заключении ООО «ГеоСПЭК» № 61-2-1-3-034169-2021 от 25 июня 2021г.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату, определяемую в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.4. В части водоснабжения, водоотведения и канализации

В рамках экспертного сопровождения внесены следующие изменения:

-Изменена схема наружной сети водоснабжения;

-Замена теплоизоляции трубопроводов. Магистральные трубопроводы В1, прокладываемые в подвальном этаже покрываются минераловатной теплоизоляцией, кашированной алюминиевой фольгой, стояки - изоляцией из вспененного полиэтилена Изоком (либо аналог) от конденсации влаги.

-Добавлена отдельная установка насосной пожаротушения «Гидролайн-FFD 2 EVMSG20 6F5/d/ABP/2z220B EVMSG20». Для обеспечения нужных параметров для противопожарного водопровода, в помещении насосной станции предусмотрена насосная установка пожаротушения Гидролайн-FFD 2 EVMSG20 6F5/d/ABP/2z220B Q=5,2л/с, H=82,9м, N=5,92кВт, n=2910об/мин., U=380В (либо эквивалент).

Сведения об оперативных изменениях, внесенных в процессе проведения экспертизы (сопровождения)

Изменения, внесенные в проектную документацию, совместимы с проектной документацией в части раздела «Система водоснабжения и водоотведения».

- Наименование насосной станции пожаротушения приведено в соответствие.
- Расходы по системам водоснабжения и водоотведения откорректированы.

Описание основных решений, принятых в проектной документации в части раздела «Система водоснабжения и водоотведения», приведено в ранее выданном заключении ООО «ГеоСПЭК» № 61-2-1-3-034169-2021 от 25 июня 2021г.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату, определяемую в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.5. В части теплоснабжения, вентиляции и кондиционирования

Корректировка проектной документации по объекту: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этапы строительства)». «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)», выполнена на основании дополнительного соглашения №01.22 от 14.01.2022г. к договору №10-02-20/ПиР/М2Д2 на корректировку разделов проектной и рабочей документации, получившей положительное заключение негосударственной экспертизы на строительство объекта, и включает в себя следующие изменения:

Раздел ОВ:

- замена регулирующего клапана на VB3;
- замена автоматических терморегуляторов на RTR-N/RTR-FN;
- замена трубной теплоизоляции на «K-Flex PE Compact»;
- откорректировано расположение стояков отопления в коллекторных шкафах относительно коллектора;
- внесено изменение в схему системы отопления жилой части;
- корректировка разводки стальных трубопроводов для офисной части здания;
- добавлены радиаторы в МОП;
- изменены схемы поэтажных коллекторов;
- корректировка расходов тепла на теплоснабжение здания, в связи с изменениями проектных решений, внесёнными в данный раздел;
- замена типа труб на сшитый полиэтилен;
- замена противопожарных клапанов для систем дымоудаления;
- добавлены компенсаторы для воздухопроводов в осях: Г/1, Д/1, 3/1,4/1 и в осях Г/2, Д/2, 2/2, 3/2;
- смещение воздухопроводов систем В1 и В1р в автопарковке на оси: воздухопровод сечением 1000×400 расположен со смещением на оси 9-10; П-К/1; воздухопровод сечением 550×300 расположен со смещением на оси 12-17; Г; воздухопровод расположен со смещением на оси 5/2; К-Ж/2;
- замена вентиляторов систем П1, П2, П3;
- замена электроприводов для противопожарных клапанов систем дымоудаления, расположенных на кровле, в автостоянке, МОП на приводы электромеханические;
- применение вентиляторов для систем противодымной вентиляции производства компаний «Завод Вентилятор», «Ровен», и монтажных стаканов под данные вентиляторы производства компании «Энергокомфорт».

Раздел «Узел учета тепловой энергии и теплоносителя»:

- замена коммерческого узла учёта на узел учёта тепловой энергии, разработанный ООО «ЮТТК».

Раздел ТС:

- корректировка расходов тепла на теплоснабжение здания, согласно разделу «ОВ»;
- корректировка плана тепловой сети.

Раздел ЭЭ:

- корректировка расходов тепла на теплоснабжение здания, согласно разделу «ОВ».

Сведения об оперативных изменениях, внесенных в процессе проведения экспертизы (сопровождения)

Изменения, внесенные в проектную документацию, совместимы с проектной документацией в части раздела «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети, узлы учета тепловой энергии, энергетическая эффективность».

- Представлена Выписка №27 от 03.03.2022г. из реестра членов СРО

Ассоциация «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект» (СРО-П-174-01102012) о действующем члене - ООО «Стройтрест», г. Ростов-на-Дону, регистрационный номер в реестре № 191114/566 от 19.11.2014г. (Решение б/н от 19.11.2014г.).

Представлено:

-Техническое задание №274 от 27.12.2021г. на корректировку проектной и рабочей документации на строительство объекта: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)» от 10.02.2020г. (Приложение №1 к договору №10-02-20/ПиР/М2Д2 от 10.02.2020г.), утвержденное заказчиком.

-Дополнительное соглашение № 01.22 от 14.01.2022г. к договору №10-02-

20/ПиР/М2Д2 на корректировку разделов проектной и рабочей документации объекта: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)», подписанное заказчиком.

- Представлено обоснование исключения из проектной документации раздела «Некоммерческие узлы учета тепловой энергии», Книга 4, Том 5.4.4, а именно: учёт тепла встроенных помещений организован при помощи индивидуальных счетчиков для каждого помещения, данное решение включено в раздел «ОВ».

- Представлен откорректированный Раздел 10(1) «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности», Том 10(1), в связи с изменениями расходов тепла на теплоснабжение здания.

Раздел ОВ:

- В справке ГИПа указаны все изменения, внесённые в проектную документацию.

- Приведены пояснения, на основании чего откорректированы тепловые нагрузки здания, а именно: корректировка тепловых нагрузок предусмотрена в связи с изменениями проектных решений, внесёнными в данный раздел.

- В графическую и текстовую части (л.л.1,9) внесены изменения, согласно представленной справке ГИПа.

Раздел УУТЭиГ:

- В текстовой части откорректированы расходы тепла, согласно представленной справке ГИПа и текстовой части раздела «ОВ».

Раздел ТС:

- В текстовой части откорректированы расходы тепла, согласно представленной справке ГИПа и текстовой части раздела «ОВ».

Описание основных решений, принятых в проектной документации в части раздела «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети, узлы учета тепловой энергии, энергетическая эффективность», приведено в ранее выданном заключении ООО «ГеоСПЭК» № 61-2-1-3-034169-2021 от 25 июня 2021г.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату, определяемую в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.6. В части систем автоматизации, связи и сигнализации

Комплект 10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС5.1 «Внутренние системы связи»

Добавлено письмо № 04/05/16009/21 от 08.11.2021 о продлении технических условий ПАО «Ростелеком» № 0408/05/789-17 от 08.02.2017;

Добавлена информация о том, что подключение к сети радиофикации осуществляется по заявкам собственников квартир и офисов, поскольку прокладка сетей радиофикации осуществляется силами ПАО "Ростелеком" в соответствии с ТУ » № 0408/05/789-17 от 08.02.2017.

Комплект 10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС5.2 «Наружные сети связи»

Добавлено письмо № 04/05/16009/21 от 08.11.2021 о продлении технических условий ПАО «Ростелеком» № 0408/05/789-17 от 08.02.2017.

Изменена схема прокладки наружной сети. Предусмотрен кабельной ввод в Жилой дом № 1 с устройством колодцев ККС2 и предусмотрена прокладка кабеля по парковкам Жилого дома № 1 и Жилого дома № 2 до проектируемого телекоммуникационного шкафа, расположенного в помещении консьержа 1-й секции.

Комплект 10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС5.3 «Автоматизация комплексная»

Исключена автоматика теплового пункта в связи с изменением фирмы изготовителя.

Комплект 10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ПБ4 «Автоматическая установка водяного пожаротушения. Технологическая часть»

В насосной станции пожаротушения заменены насосы пожаротушения, предусмотрены насосы NB 80-200/188 A-FA-A-BAQE;

Изменено местоположение головок для подключения пожарной техники;

Изменена точка подключения к системе водоснабжения

Исключен шкаф управления электрозадвижкой на пожарные краны в связи с изменением точки подключения противопожарного водопровода

Изменен тип узла управления сплинктерного на УУ-С100/1,2Вз-ВФ.04-01

Замена типа шкафа управления насосной станции пожаротушения на ШУПН-3-30-2.2 исп.2-1.

Комплект 10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ПБ5 «Автоматическая установка водяного пожаротушения. Электротехническая часть»

Изменен тип огнестойкой кабельной линии. Предусмотрены линии связи в сертифицированной огнестойкой кабельной линии ОКЛ «Fiberproof».

Сведения об оперативных изменениях, внесенных в процессе проведения экспертизы (сопровождения)

Изменения, внесенные в проектную документацию, совместимы с проектной документацией в части раздела «Сети связи» «Автоматическая установка водяного пожаротушения»

Комплект 10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ИОС5.2 «Наружные сети связи»

- П. 6.1.4. СП 113.13330.2016 не входит в «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений". Прокладка волоконно-оптического кабеля связи выполнена в соответствии ТУ ПАО №Ростелеком».

Комплект 10-02-20/ПиР/М2Д2/ПД (13)-ПБ5

- Добавлены сведения об огнестойкой кабельной линии указанной в справке ГИПа.

Описание основных решений, принятых в проектной документации в части раздела «Сети связи» «Автоматическая установка водяного пожаротушения», приведено в ранее выданном заключении ООО «ГеоСПЭК» № 61-2-1-3-034169-2021 от 25 июня 2021г.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату, определяемую в соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

IV. Выводы по результатам рассмотрения

Выводы в отношении технической части проектной документации

4.1. 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.

4.2. 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

Технические решения, принятые проектной документации соответствуют результатам инженерных изысканий, заданию застройщика на проектирование и требованиям технических регламентов при первоначальном проведении экспертизы проектной документации по результатам которой было получено положительное заключение экспертизы проектной документации

На дату поступления при первоначальном проведении экспертизы проектной документации (на 22.03.2021 г.)

V. Общие выводы

Проектная документация по объекту: «Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 1, Жилой дом 2 (I, II этап строительства)». "Группа жилой застройки многоквартирными домами по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова 211/2. Жилой дом 2 (II этап строительства)" соответствует установленным требованиям, действующим на дату при первоначальном проведении экспертизы проектной документации по результатам которой было получено положительное заключение экспертизы проектной документации.

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

1) Штанько Людмила Петровна

Направление деятельности: 2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-54-2-9736

Дата выдачи квалификационного аттестата: 15.09.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 15.09.2027

2) Смирнов Роман Сергеевич

Направление деятельности: 2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-54-2-9727

Дата выдачи квалификационного аттестата: 15.09.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 15.09.2027

3) Чернецкая Ирина Николаевна

Направление деятельности: 2.2.1. Водоснабжение, водоотведение и канализация

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-54-2-9732

Дата выдачи квалификационного аттестата: 15.09.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 15.09.2024

4) Резник Светлана Анатольевна

Направление деятельности: 2.2.2. Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-50-2-9609

Дата выдачи квалификационного аттестата: 11.09.2017

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 11.09.2024

5) Дергачев Василий Сергеевич

Направление деятельности: 16. Системы электроснабжения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-4-16-13357

Дата выдачи квалификационного аттестата: 20.02.2020

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 20.02.2025

6) Глебов Юрий Анатольевич

Направление деятельности: 2.3.2. Системы автоматизации, связи и сигнализации

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-9-2-6971

Дата выдачи квалификационного аттестата: 10.05.2016

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 10.05.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3E46BE900FFAD7997431EB9561
0D03495

Владелец Быкадорова Наталья
Владимировна

Действителен с 15.12.2021 по 15.03.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 25F6B930040AD889C4BB78498
64873107

Владелец Штанько Людмила Петровна

Действителен с 07.06.2021 по 07.06.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 312DF90008EAD288A450980BB
75394484

Владелец Смирнов Роман Сергеевич

Действителен с 24.08.2021 по 30.08.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 2EE9FE9003BAD758D462C4283
0692A9F9

Владелец Чернецкая Ирина Николаевна

Действителен с 02.06.2021 по 10.07.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3250079005FAD27A844695358
A9467167

Владелец Резник Светлана Анатольевна

Действителен с 08.07.2021 по 18.07.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 20E94940040AD49A6437E5498
A02E79C9

Владелец Дергачев Василий Сергеевич

Действителен с 07.06.2021 по 26.06.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3D63DA800A5AD13984DF8F219
142BD249

Владелец Глебов Юрий Анатольевич
Действителен с 16.09.2021 по 06.10.2022