



## Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

23-2-1-2-050231-2023

Дата присвоения номера: 25.08.2023 10:46:03

Дата утверждения заключения экспертизы 25.08.2023



[Скачать заключение экспертизы](#)

---

### ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЕКТСТРОЙНАДЗОР"

"УТВЕРЖДАЮ"  
Директор  
Елисеева Людмила Станиславовна

### Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы

#### Наименование объекта экспертизы:

Гостиничный комплекс по адресу: ул. Курортный проспект в Центральном районе г. Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9

#### Вид работ:

Строительство

#### Объект экспертизы:

проектная документация

#### Предмет экспертизы:

оценка соответствия проектной документации установленным требованиям

---

## I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

### 1.1. Сведения об организации по проведению повторной экспертизы

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЕКТСТРОЙНАДЗОР"

**ОГРН:** 1172375089985

**ИНН:** 2320252603

**КПП:** 232001001

**Место нахождения и адрес:** Краснодарский край, Г. СОЧИ, ПЕР. ГОРЬКОГО (ЦЕНТРАЛЬНЫЙ Р-Н), Д. 24/К. 1, ПОМЕЩ. 147

### 1.2. Сведения о заявителе

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАСКАД"

**ОГРН:** 1192375005690

**ИНН:** 2367007283

**КПП:** 236601001

**Место нахождения и адрес:** Краснодарский край, Г. СОЧИ, ПЕР. ГОРЬКОГО (ЦЕНТРАЛЬНЫЙ Р-Н), Д. 24, К. 1, ПОМЕЩ. 143

### 1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

1. Заявление на проведение негосударственной экспертизы от 09.08.2023 № 34, Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Каскад"

2. Договор на проведение негосударственной экспертизы от 15.08.2023 № 09-23, Между Обществом с ограниченной ответственностью "ПроектСтройНадзор" и Обществом с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Каскад"

### 1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Проведение государственной экологической экспертизы в отношении представленной проектной документации законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

### 1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения повторной экспертизы

1. Задание на проектирование от 24.08.2022 № б/н, ООО "СЗ "Каскад"
2. Выписка из реестра членов СРО от 23.08.2023 № 344100755743-20230823-1349, НОПРИЗ
3. Акт приема-передачи проектной документации от 08.08.2023 № б/н, ООО "СЗ "Каскад"
4. Корректирующая справка от 08.08.2022 № б/н, ИП Копничев Р.С.
5. Проектная документация (7 документ(ов) - 7 файл(ов))

### 1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения повторной экспертизы

1. Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий по объекту "Гостиничный комплекс по адресу: ул. Курортный проспект, д. 31 в Центральном районе г. Сочи" на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9" от 29.01.2020 № 23-2-1-1-001776-2020

2. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Гостиничный комплекс по адресу: ул. Курортный проспект, д. 31 в Центральном районе г. Сочи" на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9" от 03.03.2020 № 23-2-1-2-005863-2020

3. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Гостиничный комплекс по адресу: ул. Курортный проспект, д. 31 в Центральном районе г. Сочи" на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9" от 19.02.2021 № 23-2-1-2-007364-2021

4. Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту "Гостиничный комплекс по адресу: ул. Курортный проспект, д. 31 в Центральном районе г. Сочи" на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9" от 25.03.2022 № 23-2-1-2-017436-2022

## II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения повторной экспертизы проектной документации

### 2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация

### 2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение

**Наименование объекта капитального строительства:** Гостиничный комплекс по адресу: ул. Курортный проспект в Центральном районе г. Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9

**Почтовый (строительный) адрес (местоположение) объекта капитального строительства:**  
Краснодарский край, Город Сочи, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204026:9.

### 2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

**Функциональное назначение:**

Здание гостиницы

### 2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Площадь участка	м2	8500
Площадь застройки проектируемого здания	м2	3248
Площадь застройки проектируемого здания - надземной части здания	м2	3113
Площадь застройки проектируемого здания - подземной части здания	м2	135
Количество этажей здания	эт.	4-7
Количество этажей - секция 1	эт.	5
Количество этажей - секция 1 - подземных	эт.	1
Количество этажей - секция 2	эт.	6
Количество этажей - секция 2 - подземных	эт.	2
Количество этажей - секция 3	эт.	7
Количество этажей - секция 3 - подземных	эт.	3
Количество этажей - секция 4	эт.	7
Количество этажей - секция 4 - подземных	эт.	3
Количество этажей - секция 5	эт.	6
Количество этажей - секция 5 - подземных	эт.	2
Количество этажей - секция 6	эт.	4
Количество этажей - секция 6 - подземных	эт.	0
Высота здания	м	13.2
Высота - секция 1	м	13.2
Высота - секция 2	м	13.2
Высота - секция 3	м	13.2
Высота - секция 4	м	13.2
Высота - секция 5	м	13.2
Высота - секция 6	м	13.2
Строительный объем здания, всего	м3	48038
Строительный объем здания, всего - надземный	м3	32940
Строительный объем здания, всего - подземный	м3	15098
Строительный объем секции 1	м3	5801
Строительный объем секции 1 - надземный	м3	4513
Строительный объем секции 1 - подземный	м3	1288
Строительный объем секции 2	м3	6995
Строительный объем секции 2 - надземный	м3	4416
Строительный объем секции 2 - подземный	м3	2579
Строительный объем секции 3	м3	11194
Строительный объем секции 3 - надземный	м3	6950
Строительный объем секции 3 - подземный	м3	4244
Строительный объем секции 4	м3	13327
Строительный объем секции 4 - надземный	м3	7993
Строительный объем секции 4 - подземный	м3	5334
Строительный объем секции 5	м3	5998
Строительный объем секции 5 - надземный	м3	4345
Строительный объем секции 5 - подземный	м3	1653
Строительный объем секции 6	м3	4723
Строительный объем секции 6 - надземный	м3	4723
Строительный объем секции 6 - подземный	м3	-

Общая площадь здания	м2	16562
Общая площадь здания - надземная	м2	12690
Общая площадь здания - подземная	м2	3872
Общая площадь секции 1	м2	2477
Общая площадь секции 1 - надземная	м2	2067
Общая площадь секции 1 - подземная	м2	410
Общая площадь секции 2	м2	2805
Общая площадь секции 2 - надземная	м2	1974
Общая площадь секции 2 - подземная	м2	831
Общая площадь секции 3	м2	3686
Общая площадь секции 3 - надземная	м2	2324
Общая площадь секции 3 - подземная	м2	1362
Общая площадь секции 4	м2	4638
Общая площадь секции 4 - надземная	м2	3753
Общая площадь секции 4 - подземная	м2	885
Общая площадь секции 5	м2	1707
Общая площадь секции 5 - надземная	м2	1323
Общая площадь секции 5 - подземная	м2	384
Общая площадь секции 6	м2	1249
Общая площадь секции 6 - надземная	м2	1249
Общая площадь секции 6 - подземная	м2	-
Общая площадь помещений	м2	13475.1
Общая площадь помещений Площадь номеров (без учета балконов)	м2	3001.3
Общая площадь помещений Площадь апартаментов (без учета балконов)	м2	1751.6
Общая площадь помещений Площадь офисов (без учета террас)	м2	726.0
Общая площадь помещений Площадь помещений автостоянки	м2	2998.5
Общая площадь помещений Площадь помещений общего пользования	м2	2115.9
Общая площадь помещений Площадь помещений торговли	м2	311.6
Общая площадь помещений Площадь технических помещений	м2	172.7
Общая площадь помещений Площадь служебных и складских помещений	м2	590.4
Общая площадь помещений Площадь СПА	м2	1105.7
Общая площадь помещений Площадь помещений кафе	м2	434.0
Общая площадь помещений Площадь помещений конференц-зала	м2	243.3
Общая площадь помещений Площадь крышной котельной	м2	24.1
Общая площадь балконов и террас	м2	1757.9
Общая площадь балконов и террас Площадь балконов номеров	м2	402.9
Общая площадь балконов и террас Площадь балконов апартаментов	м2	217.6
Общая площадь балконов и террас Площадь балконов и террас офисов	м2	99.0
Общая площадь балконов и террас Площадь террас общего пользования	м2	1018.7
Общая площадь балконов и террас Площадь служебных террас	м2	19.7
Количество машино-мест, всего	шт.	90
Количество машино-мест, парковочных мест на территории	шт.	2
Количество мест для мотоциклов	шт.	16
Количество номеров, всего	шт.	79
Количество номеров - 1 комнатных	шт.	19
Количество номеров - 2 комнатных	шт.	56
Количество номеров - 3 комнатных	шт.	4
Количество апартаментов	шт.	42
Количество офисов	шт.	19
Вместимость гостиницы	чел.	170
Продолжительность строительства	мес.	48

## 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: IVБ

Геологические условия: III

Ветровой район: III

Снеговой район: II

Сейсмическая активность (баллов): 8

На территории участка развиты опасные геологические процессы, обусловленные эндогенными (высокая сейсмичность) и экзогенными (оползневые процессы типа "крип", плоскостной смыв) факторами.

Сейсмичность района.

Согласно СП 14.13330.2011, сейсмичность района изысканий составляет по карте ОСР-2015-А – 8 баллов.

По результатам проведенного сейсмического микрорайонирования территории расчетная сейсмичность участка исследований, определенная на основании проведенных расчетов реакции геологической среды на сейсмические воздействия от землетрясений и рекомендуемая для проектных расчетов, составляет 8 баллов при периоде повторяемости 500 лет.

Оползневые процессы типа "крип" связаны с сезонным переувлажнением поверхности глинистых грунтов в зоне их переменной влажности 0,5-1,5 м и вызывает движение, которое носит пластический характер и называется ползучестью.

Плоскостной смыв развит на территории лишенной растительности.

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

Индивидуальный предприниматель: КОПНИЧЕВ РОМАН СЕРГЕЕВИЧ

ОГРНИП: 318237500086621

Адрес: 354065, Краснодарский край, Город Сочи, ул. Красноармейская, 12

#### **2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации типовой проектной документации**

Использование типовой проектной документации при подготовке проектной документации не предусмотрено.

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

1. Задание на проектирование от 24.08.2022 № б/н, ООО "СЗ "Каскад"

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

1. Градостроительный план земельного участка от 11.10.2019 № 233090000-000000000024502, Администрация города Сочи

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

1. Технические условия на электроснабжение объекта от 30.09.2019 № 07-01/0840-19, ПАО "Кубаньэнерго"

2. Условия подключения (технологического присоединения) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения объекта от 14.12.2021 № 3653, МУП г. Сочи "Водоканал"

3. Условия подключения (технологического присоединения) объекта к централизованной системе водоотведения объекта от 14.12.2021 № 3654, МУП г. Сочи "Водоканал"

4. Технические условия на отвод ливневых стоков объекта от 16.07.2019 № №Ю/036-19, МУП г. Сочи "Водосток"

5. Письмо о продлении технических условий №Ю/036-19 от 21.07.2022 № 1.1-13/7646, МУП г. Сочи "Водосток"

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

23:49:0204026:9

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

### Застройщик:

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАСКАД"

**ОГРН:** 1192375005690

**ИНН:** 2367007283

**КПП:** 236601001

**Место нахождения и адрес:** Краснодарский край, Г. СОЧИ, ПЕР. ГОРЬКОГО (ЦЕНТРАЛЬНЫЙ Р-Н), Д. 24, К. 1, ПОМЕЩ. 143

## III. Описание рассмотренной документации (материалов)

### 3.1. Описание технической части проектной документации

#### 3.1.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)

№ п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
<b>Пояснительная записка</b>				
1	Раздел 1. Пояснительная записка.pdf	pdf	f5c22a4a	Раздел 1. Пояснительная записка
	Раздел 1. Пояснительная записка.pdf.sig	sig	cbe78c2b	
<b>Архитектурные решения</b>				
1	Раздел 3. Архитектурные решения.pdf	pdf	9e0dfa22	Раздел 3. Архитектурные решения
	Раздел 3. Архитектурные решения.pdf.sig	sig	d27b3c9b	
<b>Конструктивные и объемно-планировочные решения</b>				
1	Раздел 4. часть 1 Конструктивные решения (1).pdf	pdf	5cada2ad	Раздел 4. Часть 1. Конструктивные и объемно-планировочные решения
	Раздел 4. часть 1 Конструктивные решения (1).pdf.sig	sig	bbe3ce08	
<b>Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений</b>				
<b>Система электроснабжения</b>				
1	Раздел 5. Подраздел 5.1. Книга 1. Система электроснабжения.pdf	pdf	0d004610	Раздел 5. Подраздел 5.1. Книга 1. Система электроснабжения
<b>Система водоснабжения</b>				
1	Раздел 5. Подраздел 5.2. Книга 1. Система водоснабжения.pdf	pdf	03f5c832	Раздел 5. Подраздел 5.2. Книга 1. Система водоснабжения
	Раздел 5. Подраздел 5.2. Книга 1. Система водоснабжения.pdf.sig	sig	b4bf1a79	
<b>Система водоотведения</b>				
1	Раздел 5. Подраздел 5.3. Книга 1. Система водоотведения.pdf	pdf	d8748ad8	Раздел 5. Подраздел 5.3. Книга 1. Система водоотведения
	Раздел 5. Подраздел 5.3. Книга 1. Система водоотведения.pdf.sig	sig	9a1e9781	
<b>Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети</b>				
1	Раздел 5. Подраздел 5.4. Книга 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети.pdf	pdf	acc985ed	Раздел 5. Подраздел 5.4. Книга 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети
	Раздел 5. Подраздел 5.4. Книга 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети.pdf.sig	sig	5c7d1616	

### 3.1.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации, и(или) описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы

#### 3.1.2.1. В части объемно-планировочных и архитектурных решений

##### ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

В пояснительной записке отражены:

- исходные данные и условия для подготовки проектной документации;
- технико-экономические показатели проектируемого объекта;
- сведения о функциональном назначении объекта;
- сведения о потребности объекта строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии.

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

По решению застройщика в результате корректировки изменены показатели по помещениям объекта в связи с изменениями планировки помещений комплекса.

##### АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ

Гостиничный комплекс является единым зданием, состоящим из шести отдельных секций, расположенных на отдельных фундаментах, сблокированных между собой, соединённых внутренними проходами и коридорами.

Секции здания запроектированы с различным количеством и высотой этажей.

Высота каждой секции здания –13,2м.

Количество этажей секций:

- в секции 1 – пять (в том числе 1 подземный),
- в секции 2 – шесть (в том числе 2 подземных),
- в секции 3 – семь (в том числе 3 подземных),
- в секции 4 – семь (в том числе 3 подземных),
- в секции 5 – шесть (в том числе 2 подземных),
- в секции 6 – четыре (в том числе 1 цокольный).

Подъезд и главный вход в комплекс запроектирован с юго-запада, со стороны улиц Орджоникидзе и Москвина. Въезды в помещения автостоянки осуществляются по внутреннему проезду с западной стороны. Входы в торговые помещения осуществляются со стороны курортного проспекта в северо-восточной части участка. Отдельные входы в ресторан и кафе и СПА предусмотрены со стороны парка в юго-восточной части участка.

Внешний вид здания решен в простых формах, характеризуется лаконичным решением разных частей здания и использованием современных облицовочных материалов и покрытий.

В графической части раздела АР указаны оптимальные архитектурные, функционально-технологические решения, которые при их реализации будут способствовать обеспечению соответствия проектируемого здания требованиям энергетической эффективности. При разработке ограждающих конструкций учтены современные требования их сопротивлению теплопередаче.

Пластика фасадов создается за счет сочетания различных материалов по текстуре и цвету, использованием декоративных элементов с различным рисунком, текстурой и цветом, чередованием глухих, стеклянных плоскостей, модульностью оконных блоков.

Фасады вентилируемые, с утеплением минераловатной плитой. Двери входных групп распашные двупольные, снабжены устройствами самозакрывания. Площадки перед входами и площадки крылец облицованы брусчаткой.

Декоративные архитектурные элементы входов - навесы, козырьки, детали кровли имеют простые Геометрические формы.

Все помещения в здании имеют нормативную освещенность через оконные проемы в наружных стенах или с помощью искусственного освещения.

Номера отделяются от коридоров и других помещений стенами толщиной 200 мм.

Часть проектируемого здания расположено в зоне шумового воздействия Курортного проспекта. В качестве защиты от шумового воздействия автодороги, в той части здания что попадает в данную зону, применяется шумоизоляционное остекление.

По решению застройщика была проведена корректировка раздела АР: изменена планировка на всех этажах здания. В результате корректировки приняты следующие решения:

В проектируемом здании располагаются следующие помещения:

- На -3 уровне здания на отм. -9.000: в секциях 1 и 2 располагается автостоянка, кладовые, служебные и технические помещения и лестничные клетки и лифт с тамбур-шлюзами.
- На -2 уровне здания на отм. -6.000: в секции 1 расположена группа административных

помещений, лестничная клетка, в секциях 2, 3 расположена автостоянка, кладовая, технические помещения и лестничные клетки с тамбур-шлюзами, в секции 4 расположены лестничная клетка и лифт с тамбур-шлюзом.

На -1 уровне на отм. -3.000: в секции 1 расположены апартаменты, офис и лестничная клетка, в секции 2 расположены офисы, подсобное помещение и лестничная клетка и лифт, в секции 3 расположена автостоянка, технические помещения и лестничная клетка с тамбуршлюзом, в секции 4 расположена автостоянка, кладовая, лестничная клетка и лифт с тамбуршлюзами, в секции 5 расположена лестничная клетка с тамбур-шлюзом и часть технического пространства, в секции 6 расположено техническое пространство.

На 1 уровне на отм. 0.000: в секции 1 расположены апартаменты и лестничная клетка, в секции 2 расположены апартаменты, техническое помещение, лестничная клетка и лифт, в секции 3 расположены офисы, кладовые, административные и служебные помещения, главный вестибюль комплекса и лестничная клетка, в секции 4 расположены помещения СПА, служебные, технические помещения, лестничная клетка и лифты, в секциях 5 и 6 расположены помещения СПА и лестничная клетка. На 2 уровне на отм. +3.000: в секции 1 расположены апартаменты и лестничная клетка, в секции 2 расположены апартаменты и техническое помещение, лестничная клетка и лифт, в секции 3 расположены номера и офисы и лестничная клетка, в секции 4 расположены номера, банкетный зал и лестничная клетка и лифты, в секции 5 расположено кафе, магазин, лестничная клетка и лифт, в секции 6 расположены магазины, техническое помещение и лестничная клетка. На 3 уровне на отм. +6.000 в секции 2 расположены апартаменты, лестничная клетка и лифт, в секции 3 расположены апартаменты и лестничная клетка, в секциях 4 и 6 расположены номера и лестничные клетки, в секции 5 расположены офисы, кладовые, КУИ, лестничная клетка и лифт. На 4 уровне на отм. +9.000 в секциях 3, 6 расположены номера и по лестничной клетке, в секции 4 расположены номера, лестничная клетка и лифты, в секции 5 расположены номера, кладовые, КУИ и лестничная клетка. На 5 уровне на отм. +12.150 в секции 4 расположены номера, лестничная клетка и лифты, в секции 5 расположена конференц-зона и крышная газовая котельная лестничная клетка и лифт.

Связь между этажами осуществляется по шести лестничным клеткам. Ограждение лестниц высотой 0,9м. При помощи четырех лифтов, из них три грузоподъемностью 1000 кг (12 чел), скорость 1,0 м/с, один грузоподъемностью 630 кг (8 чел), скорость 1,0 м/с.

По решению застройщика была проведена корректировка проекта. Изменены объемно- планировочные решения по всем секциям здания.

### 3.1.2.2. В части конструктивных решений

Конструктивные и объемно-планировочные решения объекта «Гостиничный комплекс по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, проспект Курортный» выполнены в соответствии с архитектурно-планировочными решениями и заданием на проектирование, согласованным заказчиком.

Конструктивная схема принята каркасной с вертикальными связями в виде колонн и диафрагм жесткости из монолитного железобетона (рамно-связевой каркас), воспринимающими горизонтальные нагрузки как в поперечном, так и в продольном направлениях.

Фундаменты подземных этажей здания запроектированы свайно-плитными. Толщина ростверка 700 мм. Материал ростверка - бетон класса В25W6, рабочая арматура класса А-500, поперечная арматура класса А-240. Диаметр свай 630 мм. Материал свай – монолитный ж/б класса В25W6 на сульфатостойком цементе, рабочая арматура класса А-500С, поперечная арматура класса А-240. Бетонная подготовка толщиной 100 мм, бетон класса В12,5. Между бетонной подготовкой и плитным ростверком предусмотреть гидроизоляцию за два раза битумной мастикой. Стены подземных этажей здания запроектированы железобетонными. Материал стен - бетон класса В25W6, рабочая арматура класса А-500, поперечная арматура класса А-240. Гидроизоляция торцов фундаментной плиты и стен подземных этажей – наплавляемая по технологии Техноэласт или аналог.

По решению застройщика была проведена корректировка проекта. В результате корректировки добавлены металлические перемычки над оконными проемами; заложены отверстия в наружных монолитных стенах на парковочных этажах; добавлены отверстия в монолитных стенах и плитах для прохождения коммуникаций, разработаны узлы усиления; добавлены монолитные участки в плитах перекрытия на отм. -6,100...+2,900 по осям 1/В; демонтированы стены лифтовой шахты по осям 1/В на отм. -6,100...+2,900; добавлен дверной проем по оси 8 в осях А-Б на отм. -9,100; добавлены монолитные участки в плитах перекрытия на отм. -3,100...+5,900 по осям 8/В; в осях 27-28/Б-В частично демонтированы монолитные балки и залиты монолитные участки вместо лифтовой шахты на отм. -0,100...+12,050; добавлены монолитные простенки по оси Д в осях 28-32 на отм. +2,900; добавлены дверные проемы в монолитных стенах по оси 27 на отм. -0,100...+12,050; выполнено устройство монолитных сердечников у лифта Л4 и КУИ и устройство монолитных участков в плитах; запроектировано наращивание высоты монолитных чаш бассейнов.

### 3.1.2.3. В части систем электроснабжения

Корректировкой проекта скорректирована трассировка наружного освещения.

Изменена схема электроснабжения электроприемников, добавлен РЩ котельной.

### 3.1.2.4. В части систем водоснабжения и водоотведения

#### Водоснабжение

Корректировкой проекта предусмотрено:

- Удален Блок резервного ГВС.
- Добавлены выводы холодного водоснабжения на кровлях, для системы автополива клумб.
- Удалена часть стояков В1,Т3,Т4 в зоне офисов на отм.-6.000 в секции 1.
- Изменена разводка и подключения водоснабжения в зоне СПА и бассейна.
- Выполнена замена генерального плана.

Точки подключения к наружным сетям ХВС: водоводы Ду400 и Ду125, пролегающие в районе ул. Москвина/ ул. Орджоникидзе. Гостиничный комплекс оборудуется двумя вводами холодного водоснабжения (трубы Ø100мм).

По периметру здания в нишах стен, на высоте 0,5 м размещаются поливочные краны.

Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды составляет 109,911 м<sup>3</sup>/сут, 19,26 м<sup>3</sup>/ч, 7,32 л/с.

Расход воды для кафе составляет 69,88 м<sup>3</sup>/сут, 11,71 м<sup>3</sup>/ч, 4,63 л/с.

Пожаротушение внутреннее: 2 струи по 2,5 л/с

Пожаротушение автостоянки: 2 струи по 5 л/с

Свободный напор в сети ХВС на вводе в здание, в водомерном узле на отм.0,000 составляет 45 м в.ст. (40 м в.ст. после узла ввода)

Система противопожарного водопровода разделена на три части:

- 1) система противопожарного водопровода здания;
- 2) система противопожарного водопровода автостоянок;
- 3) система автоматического спринклерного пожаротушения автостоянок.

Пожарные шкафы устанавливаются в доступных местах, на высоте 1,35 м от пола. Пожарные шкафы в общественных помещениях дополнительно оснащаются двумя огнетушителями типа ОУ-3 для автостоянок и типа ОП-5 для общественных помещений и коридоров номеров и апартаментов.

Наружный водовод выполняется из тяжелых полиэтиленовых труб для напорного, питьевого и технического водоснабжения по ГОСТ 18599-2001, марки «ПЭ 100» (или аналог). Снаружи водовод защищен от воздействия грунта железобетонным каналом.

Обвязка узла ввода ХВС в водомерном узле выполняется из стальных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75\*. Коллекторы ГВС в ИТП выполняются из стальных нержавеющей труб по ГОСТ 9940-81. Стояки и магистрали водоснабжения в парковке выполняются из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75\*. Теплоизоляция – фольгированные цилиндры из базальтовой минваты, толщиной не менее 30 мм. Стояки и магистральные трубопроводы выше перекрытия автостоянок выполняются из пластиковых труб PPR на пайке. Стояки холодного и горячего водоснабжения теплоизолируются цилиндрами вспененного полиэтилена толщиной 13 мм и 20 мм, разводка по помещениям – 9 мм (или аналог).

Все стояки водоснабжения, в нижней их части, оборудуются отключающими кранами и сливными клапанами для опорожнения. Разводка труб по помещениям, после узлов ввода с водосчетчиками выполняется пластиковыми трубами и фитингами из сшитого полиэтилена. На вводах в помещения устанавливается отключающая арматура, водосчетчики, выполняется внутренняя разводка труб и подключение сантехприборов. Стояки и магистрали пожаротушения и автоматическая система пожаротушения (спринклерная водяная установка) выполняются из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75 и стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Вода – питьевого качества, соответствует стандартам ГОСТ Р 51232-98.

Коммерческий узел учёта холодной воды устанавливается в колодце на границе участка. Технологический узел учёта холодной воды размещается в здании в помещении водомерного узла на отм. 0,000. На системе горячего водоснабжения, в ИТП установлены водосчётчики с тепловычислителями «Термотроник» ТВ7-05М (или аналог) – 3 шт: отдельно для апартаментов и номеров, отдельно для СПА, отдельно для общественных помещений. Тепловычислители отслеживают общее потребление тепла на приготовление ГВС, а также объёмы потребления горячей воды, при помощи расходомеров на линиях ГВС, и циркуляции ГВС, а также датчиков температуры воды. Также, в здании на этажах осуществляется местный учет водопотребления отдельных потребителей, на вводах в помещения.

Горячая вода производится внутри здания, в помещении ИТП, расположенном на отм. 0,000. Для приготовления ГВС используются пластинчатые теплообменники. В ИТП установлено два теплообменника (рабочий-резервный). Приготовленная горячая вода поступает в систему ГВС от теплообменников с температурой +60°C. В здании предусмотрена система циркуляции ГВС.

В верхних точках стояков Т3 выполняется подключение системы рециркуляции. На системе рециркуляции, в ИТП предусмотрена установка циркуляционных насосов с управлением по таймеру.

На системе ГВС в ИТП устанавливаются: предохранительный клапан на 10 бар, расширительный мембранный бак, устройство магнитной обработки воды, сетчатый фильтр, запорная арматура.

Стояки и магистрали горячего водоснабжения в парковке выполняются из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75\*. Теплоизоляция – фольгированные цилиндры из базальтовой минваты, толщиной не менее 30 мм. Стояки в номерах и апартаментах и разводящие трубопроводы выше отметки 0,000 выполняются из пластиковых труб PPR на пайке. Теплоизоляция – цилиндры из вспененного полиэтилена толщиной

13...20 мм. Каждый стояк оборудуется отключающим краном и сливным клапаном для опорожнения. Разводка труб по помещениям, после узлов ввода с водосчетчиками выполняется пластиковыми трубами и фитингами. На вводах в помещения устанавливается отключающая арматура, водосчетчики, выполняется внутренняя разводка труб и подключение сантехприборов.

Расход горячей воды составляет 61,82 м<sup>3</sup>/сут, 9,38 м<sup>3</sup>/ч, 3,81 л/с.

Водоотведение

Корректировкой проекта предусмотрено:

- Скорректирована трассировка ливнестоков, лотков, стояков К2.
- Удалена часть подключений к стоякам К1 в зоне офисов на отм.-6.000 в секции-1.
- Изменена разводка и подключения хоз. бытовой канализации в зоне СПА и бассейна секции-5 и 6.
- В графической части выполнена замена генерального плана.

Предусмотрена прокладка самотечных участков канализационных трубопроводов до коллектора городской канализации Ø300-400 мм, пролегающего по ул.Войкова, отводящего стоки на очистные сооружения. Проектом предусматривается устройство самотечных канализационных выпусков из здания с присоединением их к проектируемой наружной сети бытовой канализации.

На выпусках бытовой канализации устанавливаются уличные колодцы. От уличных колодцев бытовые стоки отводятся в наружную сеть городской канализации и далее - на городские очистные сооружения.

Стоки от кухонных помещений кафе сбрасываются в жируловитель, расположенный в земле, рядом со зданием. Предусмотрена установка жируловителей заводского изготовления производства «Alta-M 14-1000» (2 шт) или аналогичные. Размер жируловителя: 2000x1000x1000 мм. Возможна их замена на аналоги.

Предусмотрена периодическая очистка жируловителей кухни кафе от накопившегося жира, согласно технического регламента и рекомендаций производителя оборудования, но не реже, чем один раз в месяц. Очистка жируловителей и утилизация отходов производится силами инженерной службы заказчика или по договору, специализированной организацией

Выпуски бытовой и производственной канализации, прокладываемые в земле, монтируются раструбными пластиковыми трубами ПП (ПВХ) для наружной прокладки, по ГОСТ 32414-2013 (или аналоги), оранжевых.

Магистраль канализации, прокладываемые открыто под потолком паркингов на отм.-9.000, -6.000, -3.000, выполняются из безраструбных чугунных труб и фасонных частей. Канализационные трубопроводы внутри здания выше отм. 0,000 приняты из раструбных безнапорных пластиковых труб ПП по ГОСТ 32414-2013 (или аналоги), серых. На вводах в помещения гостиничных номеров и апартаментов выполняется внутренняя разводка труб и подключение сантехприборов.

Наружная сеть канализации на участках между колодцами выполняется из пластиковых труб в защитной гофре по ГОСТ Р 54475-2011 (или аналоги). Колодцы применяются заводского изготовления из полимерных материалов.

На стояках бытовой канализации, выполняемых из пластиковых раструбных труб, под перекрытиями, предусмотрена установка противопожарных самосрабатывающих муфт Ø110 мм, российского производства «Огнеза» (или аналог).

В помещениях водомерного узла и ИТП на отм. 0,000 предусмотрены трапы Ø110 мм вертикального типа в полу, подключаемые к магистральям канализации под потолком автостоянки на отм. -3.000. В полу помещений общественных душевых на отм. 0.000 предусмотрены трапы с «сухим затвором», подключаемые к системе бытовой канализации.

Стояки, не имеющие фановой части оснащаются воздушными клапанами типа «HL900» (или аналог). Фановые стояки выводятся через сантехшахты выше эксплуатируемой кровли здания на 2 метра и неэксплуатируемой кровли на 1 метр.

В проектируемом здании предусмотрена система внутренних ливнестоков с плоской кровли здания. Ливневые стояки прокладываются от кровли к земле в структуре вентфасада. Проект исключает возможность сброса в ливневую канализацию хозяйственно-бытовых или технических стоков

Расход ливневых стоков по всем уровням плоской кровли здания 128,57 л/с.

Стояки ливневой канализации выполняются из напорных пластиковых раструбных труб ПП по ГОСТ 32414-2013 (или аналоги).

Проектом предусмотрена сеть внутриплощадочных открытых и закрытых водостоков ливнесточной системы. Перед сбросом поверхностных сточных вод в городскую сеть ливневой канализации предусмотрены локальные очистные сооружения. Точка подключения к ливневой канализации – коллектор ливневой канализации на ул. Войкова, ж.б. Ø600мм.

В проектируемом здании на всех парковочных этажах предусмотрена система отведения дренажных вод с пола автостоянок, на случай применения пожарных гидрантов или при сработке системы автоматического спринклерного пожаротушения. По периметру автостоянок, в зоне центральных проездов, в стяжке пола предусмотрены встроенные в пол усиленные лотки с металлической защитной решеткой. Требуемый уклон стяжки пола автостоянок выполняется в сторону дренажных лотков. Сброс дренажных вод из лотков осуществляется в дренажные колодцы снаружи здания, располагаемые у въездов в автостоянки, и далее в наружную ливневую канализацию.

### **3.1.2.5. В части систем отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и холодоснабжения**

Корректировкой проекта предусмотрено:

- Откорректирована принципиальная схема ИТП. Удалён блока резерва ГВС.
- В офисах на отм.-6.000 в секции-1 выполнена система «теплых полов» вместо радиаторного отопления.
- Изменена система дымоудаления из автостоянки на отм.-9.000, секции 1,2.
- Удалена часть вытяжных воздуховодов в офисе на отм.-6.000 в секции-1.
- Изменена разводка вентиляции в зоне СПА в секции-5 и 6.
- Изменена разводка труб и внутренние блоки кондиционеров в офисах на отм.-6.600, в секции-1.

Изменились системы мультизонального кондиционирования в местах объединения типов апартаментов, откорректированы подключения дренажных стояков.

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

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

## **IV. Выводы по результатам рассмотрения**

### **4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации**

#### **4.1.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации**

Оценка проектной документации проведена на соответствие результатам следующих инженерных изысканий:

- Инженерно-геологические изыскания.

#### **4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов и о совместимости или несовместимости с частью проектной документации и (или) результатами инженерных изысканий, в которые изменения не вносились**

Техническая часть проектной документации по объекту: Гостиничный комплекс по адресу: ул. Курортный проспект в Центральном районе г. Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9 соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика на проектирование и требованиям технических регламентов.

В соответствии с частью 5.2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации оценка проектной документации произведена на 08.08.2019 г.

## **V. Общие выводы**

Проектная документация по объекту: Гостиничный комплекс по адресу: ул. Курортный проспект в Центральном районе г. Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204026:9 по составу и содержанию соответствует требованиям «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также национальным стандартам, сводам правил и заданию на проектирование.

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

### **1) Гвоздева Светлана Валерьевна**

Направление деятельности: 6. Объемно-планировочные и архитектурные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-35-6-12471

Дата выдачи квалификационного аттестата: 05.09.2019

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 05.09.2029

### **2) Тарасевич Петр Васильевич**

Направление деятельности: 7. Конструктивные решения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-8-7-13519

Дата выдачи квалификационного аттестата: 20.03.2020

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 20.03.2025

### **3) Минин Александр Сергеевич**

Направление деятельности: 36. Системы электроснабжения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-33-36-11590

Дата выдачи квалификационного аттестата: 26.12.2018

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 26.12.2028

#### 4) Гранит Анна Борисовна

Направление деятельности: 13. Системы водоснабжения и водоотведения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-13-13-11869

Дата выдачи квалификационного аттестата: 17.04.2019

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 17.04.2029

#### 5) Швыров Алексей Григорьевич

Направление деятельности: 14. Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и холодоснабжения

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-1-14-13233

Дата выдачи квалификационного аттестата: 19.01.2020

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 19.01.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 16С5ЕС00035В0348045D87ВА1  
6АА483Е9

Владелец Елисеева Людмила  
Станиславовна

Действителен с 04.07.2023 по 04.10.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3Е4D84003САFC8АА41А982А9А  
16ЕА34Е

Владелец Гвоздева Светлана Валерьевна

Действителен с 28.10.2022 по 28.10.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 166D8E009ВAFD89В4А8849ВВ9  
77D8EF7

Владелец Тарасевич Петр Васильевич

Действителен с 31.01.2023 по 01.02.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1D916B8BFF4DF300000000C38  
1D0002

Владелец Минин Александр Сергеевич

Действителен с 23.12.2022 по 23.12.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4872В050139АF34В642D616АА  
8152AD7А

Владелец Гранит Анна Борисовна

Действителен с 25.10.2022 по 25.10.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 11СА89003САF0СВ14С4С99ВС1  
D279225

Владелец Швыров Алексей Григорьевич

Действителен с 28.10.2022 по 28.10.2023