ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA.RU.611997 от 27 апреля 2021 г.

НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

2	**3**	**—**	**2**	**—**	**1**	**—**	**2**	**—**	**0**	**0**	**0**	**7**	**1**	**4**	**—**	**2**	**0**	**2**	**5**

"УТВЕРЖДАЮ"
Директор
ООО «РЕГИОНАЛЬНАЯ
НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»
Пахомов Виктор Константинович

(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

" 15 " января 2025 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ~~(ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ)~~ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Объект экспертизы
«Проектная документация»

Вид работ
«Строительство»

Наименование объекта экспертизы
«Гостиничный комплекс «Солнечный луч»

I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА"
ИНН: 2312298668
КПП: 231201001
ОГРН: 1212300008623
Адрес: 350080, Краснодарский край, г. Краснодар, ул им. Селезнева, д. 204/2, офис 34Е
Адрес электронной почты: stroiinvest123@yandex.ru
Телефон: +7(918)9777666

1.2. Сведения о заявителе

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПАНСИОНАТ "СОЛНЕЧНЫЙ ЛУЧ"
ИНН: 2317021726
КПП: 2317021726
ОГРН: 1022302715082
Адрес: Место нахождения: Россия, Краснодарский край, Сочи, Демократическая, 18

1.3. Основания для проведения экспертизы

– Договор № 09.01.2025-001-К-Э/2025 от «09» января 2025 г. на оказание услуг по проведению негосударственной экспертизы разделов проектной документации, заключенный между ООО «Региональная негосударственная экспертиза» и АО «Пансионат «Солнечный луч».
–

1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Нет сведений

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

Проектная документация, состоящая из следующих разделов:

№№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Раздел 1. Пояснительная записка			
1	228-24-ПЗ	Пояснительная записка	xml формат
Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения			
3	228-24-АР	Объемно-планировочные и архитектурные решения	

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

- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 23-2-1-3-071552-2024 от 28.11.2024 г. по объекту: «Гостиничный комплекс «Солнечный луч», выданное ООО «Региональная негосударственная экспертиза».

II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения 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: «Гостиничный комплекс «Солнечный луч»

Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город курорт Сочи, внутригородской Адлерский район, ул. Демократическая, д. 18, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402030:366

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Объект капитального строительства непроизводственного назначения.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Технико-экономические показатели

Наименование технико-экономического показателя	**Единица измерения**	**Значение**
вид строительства	-	новое
общая площадь здания гостиничного комплекса всего (с учетом балконов)	м2	100 360
выше отм. 0.000	м2	79 174
ниже отм. 0.000	м2	15 807
площадь эксплуатируемой кровли	м2	5 379
площадь номерного фонда (с учетом балконов)	м2	53 750
площадь лоджий	м2	9 300
площадь не жилой группы помещений	м2	33 886
площадь жилой группы помещений	м2	45 611
площадь застройки, в том числе:	м2	15 945
здание гостиничного комплекса:	м2	15 807
- надземная часть	м2	10 428
- подземная часть	м2	5 379
котельная	м2	65
БКТП (2шт)	м2	73
площадь бассейнов (учтена площадью застройки подземной части)	м2	1 678
общая площадь котельной	м2	62
общая площадь БКТП (2шт)	м2	61
строительный объем здания гостиничного комплекса	м3	322 348

в т.ч. строительный объем ниже отм. 0.000	м3	70 394
строительный объем котельной	м3	204
строительный объем БКТП (2шт)	м3	180
этажность	эт	8
количество этажей	шт	9
в т.ч. количество подземных этажей	шт	1
максимальная высота здания	м	29,85
количество номеров	шт	797
В том числе:		
«Extency Superior» - 1 к		657
«Emerald» - 2 к		96
«Family» - 3 к		41
«Пентхаус»		3
количество машино-мест всего	шт	292
В том числе:		
на подземном паркинге		280
на улице		12
количество проживающих	чел	2 061
количество помещений гостиничного комплекса (номер принят за одно помещение)	шт	1 288
количество помещений не жилой группы	шт	443
площадь участка в кадастровых границах	м2	28 480
площадь озеленения	м2	7 274
площадь проектируемых покрытий	м2	9 393
коэффициент застройки	%	37
плотность озеленения	%	25,5

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

Нет сведений

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 и подрайон – IV-Б
Инженерно-геологические условия - III категория сложности
Ветровой район – III
Снеговой район – II
Сейсмичность площадки строительства – 8 баллов

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮГ- ПРОЕКТ ИЗЫСКАНИЯ"
ИНН: 2310199502
КПП: 230801001
ОГРН: 1172375023831
Адрес: Россия, Краснодарский край, Краснодар, Северная, 320/1, 16/14
Регистрационный номер члена саморегулируемой организации СРО-П-209-14032019 НОПРИЗ П-151850

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации, в том числе экономически эффективной проектной документации повторного использования

Нет сведений

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

- Задание на корректировку проектной документации (Приложение №1.1 к Договору № 219-ПИ-24 от 1 августа 2024 г.) по объекту: «Гостиничный комплекс «Солнечный луч», согласованное ООО «ЮГ-ПИ» и утверждённое АО «Пансионат «Солнечный луч»
- Подтверждение соответствия изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, требованиям части 3.8 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации б/н от 14.01.2025 г., подписанное Платущихиным А.Н.

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

Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства представлены ранее полученными заключениями экспертизы.

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

Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения представлены ранее полученными заключениями экспертизы.

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

- Кадастровый номер земельного участка 23:49:0402030:366

2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПАНСИОНАТ "СОЛНЕЧНЫЙ ЛУЧ"
ИНН: 2317021726
КПП: 2317021726
ОГРН: 1022302715082
Адрес: Место нахождения: Россия, Краснодарский край, Сочи, Демократическая, 18

2.12. Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования

Нет сведений

III. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы результатов инженерных изысканий

3.1. Сведения о видах проведенных инженерных изысканий, дата подготовки отчетной документации о выполнении инженерных изысканий и сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших отчетную документацию о выполнении инженерных изысканий

Результаты инженерных изысканий рассмотрены:
- Положительным заключением негосударственной экспертизы № 23-2-1-3-071552-2024 от 28.11.2024 г. по объекту: «Гостиничный комплекс «Солнечный луч», выданным ООО «Региональная негосударственная экспертиза».

3.2. Сведения о местоположении района (площадки, трассы) проведения инженерных изысканий

Результаты инженерных изысканий рассмотрены:
- Положительным заключением негосударственной экспертизы № 23-2-1-3-071552-2024 от 28.11.2024 г. по объекту: «Гостиничный комплекс «Солнечный луч», выданным ООО «Региональная негосударственная экспертиза».

IV. Описание рассмотренной документации (материалов)

4.1. Описание технической части проектной документации

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

№№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Раздел 1. Пояснительная записка			
1	228-24-ПЗ	Пояснительная записка	xml формат
Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения			
3	228-24-АР	Объемно-планировочные и архитектурные решения	

4.2.2. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые

разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы

Замечания экспертов устранены в ходе проведения экспертизы.

V. Выводы по результатам рассмотрения

5.1. Выводы о соответствии или несоответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов

Результаты инженерных изысканий рассмотрены:

- Положительным заключением негосударственной экспертизы № 23-2-1-3-071552-2024 от 28.11.2024 г. по объекту: «Гостиничный комплекс «Солнечный луч», выданным ООО «Региональная негосударственная экспертиза».

5.2. Выводы в отношении технической части проектной документации

5.2.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Результаты инженерных изысканий рассмотрены:

- Положительным заключением негосударственной экспертизы № 23-2-1-3-071552-2024 от 28.11.2024 г. по объекту: «Гостиничный комплекс «Солнечный луч», выданным ООО «Региональная негосударственная экспертиза».

5.2.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов

Рассмотренные разделы проектной документации **соответствуют** требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию на проектирование, результатам инженерных изысканий.

VI. Общие выводы

Проектная документация на строительство объекта: «Гостиничный комплекс «Солнечный луч», **соответствует** требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию на проектирование, результатам инженерных изысканий.

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

Эксперты:

Эксперт в области экспертизы проектной документации
по направлению:
2.1. Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения,
планировочная организация земельного участка, организация строительства
Аттестат № МС-Э-17-2-7271…… Миндубаев Марат Нуратаевич
Дата получения 19.07.2016
Дата окончания действия 19.07.2029