

**Общество с ограниченной ответственностью
«КОИН-С»**

(регистрационный номер свидетельства об аккредитации
№ RA.RU.611198, № RA.RU. 612155)

НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

N	3	9	—	2	—	1	—	3	—	0	4	2	7	5	7	—	2	0	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «КОИН-С»
Чугунова Юлия Михайловна

«30» июня 2022 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

Объект экспертизы

Проектная документация и результаты инженерных изысканий

Вид работ

Строительство

Наименование объекта экспертизы

Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пугачева

I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1 Сведения об организации по проведению экспертизы

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «КОИН-С» (ООО «КОИН-С»)

ИНН 3327136453

КПП 332801001

ОГРН 1173328003760

Адрес: 600005, Владимирская обл., г. Владимир, ул. Мира, д. 15в, эт. 5, пом. 63, 64

1.2 Сведения о заявителе

Заявитель

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроСтрой» (ООО «ЕвроСтрой»)

ИНН 3905063228

КПП 390601001

ОГРН 1053900009415

Адрес: 236003, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Толбухина, д. 20

1.3 Основания для проведения экспертизы

Основанием для проведения экспертизы являются:

- заявление о проведении негосударственной экспертизы от 23.04.2021;
- договор на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий между ООО «ЕвроСтрой» и ООО «КОИН-С» от 23.04.2021 № 182-КЭПД/2021.

1.4 Сведения о заключении государственной экологической экспертизы

Нет данных.

1.5 Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

Заявителем представлен следующий перечень документов для проведения экспертизы:

- заявление о проведении негосударственной экспертизы (реквизиты документа приведены в п. 1.3 настоящего заключения);
- проектная документация на объект капитального строительства состав проектной документации приведен в п. 4.2.1 настоящего заключения);
- задание на проектирование (реквизиты документа приведены в п. 2.7 настоящего заключения);
- результаты инженерных изысканий (состав результатов инженерных изысканий приведен в п. 4.1.1 настоящего заключения);
- задание на выполнение инженерных изысканий (реквизиты документа приведены в п. 3.4 настоящего заключения). содержание документа приведены в п. 3.1 настоящего заключения).

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

Нет данных.

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 капитального строительства: Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пугачева.

Адрес (местоположение): Калининградская обл., г. Зеленоградск, ул. Пугачева.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение объекта капитального строительства: объект капитального строительства непроизводственного назначения.

Тип объекта: нелинейный.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Проектируемые технико-экономические показатели объекта:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь земельного участка	м ²	6510
2.	Площадь застройки	м ²	3570.47
3.	Площадь твердых покрытий	м ²	1924.9
4.	Площадь озеленения	м ²	1014.63
5.	Площадь застройки комплекса	м ²	3570.47
6.	Количество зданий	ед.	1
7.	Этажность	эт.	6-7
8.	Количество этажей	эт.	7-8
9.	Количество подземных этажей	эт.	1
10.	Строительный объем	м ³	94242.28
11.	Строительный объем ниже отм. 0.000	м ³	16689.09
12.	Строительный объем выше отм. 0.000	м ³	77553.19
13.	Количество апартаментов	ед.	143
14.	Количество номеров	ед.	80
15.	Площадь здания (общая площадь здания), в т. ч.:	м ²	27201.67
16.	- площадь паркинга	м ²	4860.08
17.	- площадь эксплуатируемой кровли	м ²	1465.12

18.	Общая площадь нежилых помещений (коммерческие помещения, СПА, ресторан, кухня, вспомогательные и служебные помещения, паркинг, МОП), всего	м ²	10356.49
	в т. ч.:		
19.	- площадь мест общего пользования	м ²	3981.56
20.	- площадь коммерческих помещений	м ²	996.5
21.	- площадь СПА (обслуживающие и служебные помещения, оздоровительный блок)	м ²	486.2
22.	- площадь ресторана	м ²	208.6
23.	- площадь производственных, служебных и бытовых помещений ресторана	м ²	348.6
24.	- площадь бассейна с вспомогательными помещениями	м ²	651.64
25.	- площадь хозяйственного блока	м ²	79.78
26.	- площадь кафе	м ²	70.68
27.	- площадь паркинга (парковочные места и проезды)	м ²	3532.93
28.	Количество машина-мест в подземной автостоянке	ед.	89
29.	Общая площадь апартаментов с учетом балконов, лоджий, веранд и террас	м ²	10748.9
30.	Общая площадь номеров с учетом балконов, лоджий, веранд и террас	м ²	2516.3
31.	Общая площадь апартаментов без холодных помещений (балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	9439.9
32.	Общая площадь номеров без холодных помещений (балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	2181.8
33.	Высота здания	м	20.7-28.5

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

Не требуется.

2.3 Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта 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: ИБ.

Инженерно-геологические условия: II (средней сложности).

Ветровой район: II.

Снеговой район: II.

Интенсивность сейсмических воздействий: 6 баллов.

Инженерно-геологические условия

В геоморфологическом отношении участок приурочен к зоне развития конечно-моренной равнины.

Поверхность территории ровная. Абсолютные отметки поверхности в районе пробуренных скважин изменяются от 5,30 до 6,48 м в Балтийской системе высот.

Физико-механические свойства грунтов приводятся для выделенных инженерно-геологических элементов (ИГЭ). В результате полевых и лабораторных определений в разрезе выделяются следующие ИГЭ:

- ИГЭ-1 – насыпной грунт – песок, почва, суглинок, битый кирпич, строительный мусор, грунт слежавшийся, влажный;

- ИГЭ-2 – суглинок светло-серовато-бурый, желтовато-бурый и серовато-коричневый, тугопластичный, с включением гальки, гравия и щебень до 5%, с линзами песка;

- ИГЭ-3 – суглинок темно-серый, коричневатого-темно-серый и темно-коричневый, полутвердый, с включением гальки и гравия до 10%, с линзами песка;

- ИГЭ-4 – песок пылеватый, темно-серый и темно-зеленый, плотный, насыщенный водой, с прослоями супеси, песок однородный;

- ИГЭ-5 – суглинок зеленовато-серо-коричневый, темно-зеленый и темно-серый, твердый, с включением гальки, гравия и щебень до 5-10%, с линзами песка.

На участке имеют распространение техногенные образования, вскрытые в скважинах с поверхности мощностью 0,9-2,2 м. Представлены насыпными грунтами. Выделены в ИГЭ-1.

Гидрогеологические условия территории до исследуемой глубины 23,0 м характеризуются наличием одного водоносного горизонта, приуроченного к конечно-моренным отложениям. На период изысканий (апрель и май 2021 г.) грунтовые воды встречены скважинами на глубине 4,2-5,8 м. Установившиеся уровни отмечены на глубинах 2,9-4,6 м (1,13-3,28 м в абс. отметках). В скважинах № 5,8,10 встречены воды «верховодки» в виде слабого высачивания из стенок скважин в интервале 1,3-2,3 м. на границе насыпных грунтов и суглинков. В неблагоприятный период прогнозируется образования горизонта «верховодки» на суглинистом водоупоре по всему участку. Тип питания горизонта – атмосферно-инфильтрационный.

Максимальный уровень прогнозируется на 0,5 м выше установившегося.

По химическому типу грунтовые воды относятся к гидрокарбонатно-кальциево-магниевым-натриевым, гидрокарбонатно-магниевым-кальциевым и гидрокарбонатно-кальциево-магниевым (Приложение А.10).

В соответствии с СП 28.13330.2017 табл. В.3, В.4, Г.2, Х.3, Х.5, грунтовые воды являются слабоагрессивными к бетону марки W4, неагрессивными к бетонам марок W6 и W8 на портландцементе по водопроницаемости.

Грунтовые воды являются неагрессивными по воздействию на арматуру железобетонных конструкций при постоянном погружении; слабо агрессивными при периодическом смачивании.

По воздействию на металлические конструкции грунтовые воды являются среднеагрессивными.

Коррозионная активность грунтов по отношению к углеродистой стали – высокая.

Грунты являются неагрессивными по отношению к бетону W4 и слабоагрессивными к арматуре в железобетонных конструкциях бетонов W4 – W20.

В грунтах присутствуют признаки биокоррозионной агрессивности.

Площадка находится вне зоны действия блуждающих токов.

По степени морозной пучинистости, в соответствии с ГОСТ 25100-2011, насыпной грунт (ИГЭ-1) не нормируется; суглинки тугопластичный (ИГЭ-2) относятся к среднепучинистым грунтам.

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

Генеральная проектная организация

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Ундина Проект» (ООО «Ундина Проект»)

ИНН 3906301820

КПП 390601001

ОГРН 1133926029896

Адрес: 236039, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский пр-т, д. 131, кв. 409

Представлена выписка от 15.07.2021 из реестра членов саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования Ассоциация СРО «ОсноваПроект» (№ рег. СРО-П-176-19102012). Регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации: ОП-3906301820. Дата регистрации в реестре членов саморегулируемой организации: 10.10.2013.

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

Нет данных.

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

Представлено задание на проектирование, утвержденное ООО «ЕвроСтрой», согласованное ООО «Ундина Проект».

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

Представлен градостроительный план земельного участка от 08.12.2021 № РФ-39-2-20-0-00-2021-4219/П.

ГПЗУ подготовлен ГБУ КО «Центр кадастровой оценки и мониторинга».

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

Представлены следующие технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 04.06.2020 № 1969/05/20, выданные АО «Янтарьэнерго»-ООО «Компас»;
- акт об осуществлении технологического присоединения от 07.06.2021 № Z24-02291/2021 (АО «Янтарьэнерго»-ООО «Компас»);
- технические условия № Z-1969/20 от 04.06.2020, выданные ОА «Янтарьэнерго»;
- технические условия на проектирование и подключение хозяйственно-бытовой и ливневой канализации от 12.05.2020 № 211, выданные АО «ОКОС»;
- технические условия на подключение к сети связи общего пользования, телекоммуникационным сетям и сети телевидения от 12.05.2021 № 12/05-03, выданные ООО «Телекоммуникации и Сервис - ДИАЛОГ»;
- технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения, выданные ООО «Зеленоградский водсервис»;
- технические условия на подключение к тепловым сетям, выданные ООО «ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ»;
- технические условия на вынос водопроводной сети, выданные ООО «Водоснабжение»;
- технические условия на вынос линейных сооружений связи из зоны застройки проектируемого объекта от 07.10.2021 № 0203/05/3822/21, выданные 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

Кадастровый номер земельного участка: 39:05:000000:88.

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

Застройщик

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компас» (ООО «Специализированный застройщик «Компас»)

ИНН 3906972265

КПП 390601001

ОГРН 1153926031412

Адрес: 236022, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Гайдара, д. 19, кв. 12

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

Выполнены следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания.

Дата подготовки отчетной документации о выполнении инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания: нет данных.
- инженерно-геологические изыскания: нет данных.

Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших отчетную документацию о выполнении инженерных изысканий

Инженерные изыскания

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОИД» (ООО «ГЕОИД»)

ИНН 3906083185

КПП 390601001

ОГРН 1023900993918

Адрес: 236029, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Балтийская, д. 22

Представлена выписка от 22.04.2021 № 2952/2021 из реестра членов саморегулируемой организации в области инженерных изысканий Саморегулируемая организация Ассоциация «Инженерные изыскания в строительстве» - Общероссийское отраслевое объединение работодателей (рег. № СРО-И-001-28042009). Дата регистрации в реестре членов СРО: 02.07.2009. Регистрационный номер в реестре членов СРО: 13.

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

Местоположение района: Калининградская обл., г. Зеленоградск.

3.3 Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем проведение инженерных изысканий

Застройщик

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компас» (ООО «Специализированный застройщик «Компас»)

ИНН 3906972265

КПП 390601001

ОГРН 1153926031412

Адрес: 236022, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Гайдара, д. 19, кв. 12

Технический заказчик

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроСтрой» (ООО «ЕвроСтрой»)

ИНН 3905063228

КПП 390601001

ОГРН 1053900009415

Адрес: 236003, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Толбухина, д. 20

3.4 Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на выполнение инженерных изысканий

Представлено техническое задание на выполнение инженерно-геодезических изысканий, утвержденное ООО СЗ «Компас», согласованное ООО «ГЕОИД».

Представлено техническое задание на выполнение инженерно-геологических изысканий от 08.04.2021, утвержденное ООО ЕвроСтрой», согласованное ООО «ГЕОИД».

3.5 Сведения о программе инженерных изысканий

Представлена программа работ на производство инженерно-геодезических изысканий, утвержденная ООО «ГЕОИД», согласованная ООО СЗ «Компас».

Представлена программа на производство инженерно-геологических изысканий от 09.04.2021, утверждённая ООО «ГЕОИД», согласованная ООО «ЕвроСтрой».

IV. Описание рассмотренной документации (материалов)

4.1 Описание результатов инженерных изысканий

4.1.1 Состав отчетных материалов о результатах инженерных изысканий (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1.	21-00881-ИГДИ	Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, 2021 г.	
2.	01058-21-ИГИ	Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, 2021 г.	

4.1.2 Сведения о методах выполнения инженерных изысканий

4.1.2.1 Инженерно-геодезические изыскания

Инженерно-геодезические изыскания выполнены на основании договора, в соответствии с техническим заданием и программой работ.

Целью инженерно-геодезических изысканий было получение необходимых топографо-геодезических материалов в объеме, достаточном для подготовки проектной документации.

Выполнены следующие виды работ:

- обследование пунктов ГГС;
- топографическая съемка в М 1:500, сечение рельефа через 0,5 м;
- составление инженерно-топографических планов в М 1:500, сечение рельефа через 0.5 м в электронном виде;
- камеральная обработка топографической съемки;
- составление технического отчета.

Система координат – МСК-39. Система высот – Балтийская, 1977 г.

Топографическая съемка выполнена тахеометрическим способом с помощью электронного тахеометра.

Составление топографического плана производилось в соответствии с требованиями, предъявляемыми к наземной топографической съёмке.

Поиск подземных коммуникаций выполнен на местности с помощью трассоискателя.

Обработка результатов топографической съемки выполнена на персональном компьютере с использованием сертифицированного программного комплекса «Credo».

Топографический план М1:500 с сечением рельефа 0,5 м составлен автоматизированным способом на бумажной основе и в цифровом виде.

Выполнен необходимый объем вычислительных работ по предварительной обработке полученных материалов и данных для обеспечения контроля их качества, полноты и точности.

4.1.2.2 Инженерно-геологические изыскания

Инженерно-геологические изыскания выполнены на основании договора от 12.04.2021 № 00597-21 в марте-апреле 2021 г., в соответствии с техническим заданием и программой работ.

Инженерно-геологические изыскания выполнены с целью комплексного изучения инженерно-геологических условий участка проектируемого строительства, включая рельеф, геологическое строение, геоморфологические и гидрогеологические условия, состав, состояние и свойства грунтов, составление прогноза возможных изменений инженерно-геологических условий в сфере взаимодействия проектируемых объектов с геологической средой с целью получения необходимых и достаточных материалов для проектирования и строительства объекта.

Виды и объемы выполненных работ:

- плановая и высотная привязка скважин – 13 скв.;
- бурение скважин глубиной 23,0 м – 299,0 п. м;
- статическое зондирование – 6 изм.;
- отбор проб грунтов с ненарушенной структурой – 74 пробы;
- отбор пробы на водную вытяжку – 3 пробы;
- отбор пробы воды – 3 пробы;
- отбор пробы грунта на коррозионность – 3 пробы;
- УЭС грунтов – 10 точек;
- определение биокоррозионной агрессивности грунтов – 5 проб;
- замеры разности потенциалов – 2 т.;
- комплекс лабораторных испытаний;
- камеральные работы.

Отбор образцов грунта произведен с соблюдением требований ГОСТ 12071-2014.

Лабораторные испытания грунтов производились с соблюдением требований ГОСТ 30416-2012, ГОСТ 5180-2015, ГОСТ 12248-2010, ГОСТ 23161-2012, ГОСТ 25584-90, ГОСТ 26423-85, ГОСТ 26428-85, ГОСТ 17.4.4.01-84, ГОСТ 5180-2016, ГОСТ 12536-2014, ГОСТ 12248-2010; ГОСТ 23161-2012.

Лабораторные работы выполнялись в грунтоведческой лаборатории.

По результатам изыскания был составлен инженерно-геологический отчет.

4.1.3 Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в результаты инженерных изысканий в процессе проведения экспертизы

Оперативные изменения в результаты инженерных изысканий в процессе проведения экспертизы заявителем не вносились.

4.2 Описание технической части проектной документации

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

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1.	05-02/21-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2.	05-02/21-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3.	05-02/21-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4.	05-02/21-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	

		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1.	05-02/21-ИОС1	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.2.	05-02/21-ИОС2	Подраздел 2. Система водоснабжения	
5.3.	05-02/21-ИОС3	Подраздел 3. Система водоотведения	
5.4.	05-02/21-ИОС4	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.5.	05-02/21-ИОС5	Подраздел 5. Сети связи	
5.7.	05-02/21-ИОС7	Подраздел 7. Технологические решения	
6.	05-02/21-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
7.	05-02/21-ПОД	Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	
8.	05-02/21-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9.	05-02/21-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10.	05-02/21-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10(1).	05-02/21-ЭЭ	Раздел 10(1). Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
		Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами	
		Иная документация, установленная законодательными актами Российской Федерации	
12.1.	05-02/21-ТБЭ	Раздел 12.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	

4.2.2 Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации

4.2.2.1 Пояснительная записка

К разделу 1 «Пояснительная записка» приложены в полном объеме следующие документы:

- задание на проектирование, утвержденное ООО «ЕвроСтрой», согласованное ООО «Ундина Проект»;

- градостроительный план земельного участка от 08.12.2021 № РФ-39-2-20-0-00-2021-4219/П;

- договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 04.06.2020 № 1969/05/20, выданные АО «Янтарьэнерго»-ООО «Компас»;

- акт об осуществлении технологического присоединения от 07.06.2021 № Z24-02291/2021 (АО «Янтарьэнерго»- ООО «Компас»);
- технические условия № Z-1969/20 от 04.06.2020, выданные ОА «Янтарьэнерго»;
- технические условия на проектирование и подключение хозяйственно-бытовой и ливневой канализации от 12.05.2020 № 211, выданные АО «ОКОС»;
- технические условия на подключение к сети связи общего пользования, телекоммуникационным сетям и сети телевидения от 12.05.2021 № 12/05-03, выданные ООО «Телекоммуникации и Сервис - ДИАЛОГ»;
- технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения, выданные ООО «Зеленоградский водсервис»;
- технические условия на подключение к тепловым сетям, выданные ООО «ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ»;
- технические условия на вынос водопроводной сети, выданные ООО «Водоснабжение»;
- технические условия на вынос линейных сооружений связи из зоны застройки проектируемого объекта от 07.10.2021 № 0203/05/3822/21, выданные ПАО «Ростелеком»;
- Протокол заседания архитектурно-градостроительного совета калининградской области от 17.08.2021 № 23/ЕК-пр;
- письмо ООО «ГЕОИД» от 28.04.2022 № б/н;
- письмо АО «Аэропорт «Храброво» от 20.04.2022 № 45-146-4-000559;
- перечетная ведомость зеленых насаждений от 12.05.2022 № 01/05, выданная комитетом по строительству, ЖКХ и благоустройству МО «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области»;
- письмо РОСАВИАЦИИ МИНТРАНСА РОССИИ от 23.01.2022 № Исх-1805/04;
- письмо Службы государственной охраны объектов культурного наследия Калининградской области о согласовании проектной документации от 10.06.2022 № ОКН-1013-2;
- Технические условия на вынос сетей хозяйственно-бытовой и ливневой канализации из пятна застройки «гостиничный комплекс» по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Пугачева (кадастровый номер земельного участка 39:05:000000:88).

Проектом предусмотрено строительство гостиничного комплекса.

4.2.2.2 Схема планировочной организации земельного участка

Участок, отведенный под застройку комплекса, размещается по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Пугачева.

Рельеф участка спокойный. Абсолютные отметки поверхности рельефа составляют от 0.5-2.0 м.

Ориентация здания и планировочное решение обеспечивает нормативную инсоляцию помещений и дворового пространства.

Комплекс работ по благоустройству включает вертикальную планировку, устройство обслуживающих проездов, тротуаров, парковочных мест, устройство площадок благоустройства, озеленение и освещение территории.

Внешний подъезд к проектируемому комплексу осуществляется с ул. Пугачева.

Решения по организации проездов выполнены с соблюдением требований нормативных документов и обеспечивают комфортное и безопасное движение обслуживающего транспорта, соблюдая условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения на территории участка.

Конструкция покрытий проездов выполняется тротуарной бетонной плиткой по слою песка и уплотненному грунту. Ширина проездов на участке составляет не менее 4,5 м. Проезды обрамляются бортовым бетонным камнем БР 100.30.15.

Покрытие тротуаров, площадок выполнено тротуарной бетонной плиткой по слою песка и уплотненному грунту.

Ширина пешеходных зон различна и проектируется не менее 2,0 м. Тротуары обрамляются бортовым камнем БР 100.20.8.

Расположение проездов и тротуаров на территории проектируемого участка выполнено с соблюдением нормативных расстояний и минимально необходимой ширины и радиусов поворота.

Расчет необходимого количества парковочных мест выполнен в соответствии с Правилами Землепользования и Застройки в МО «Зеленоградское городское поселение».

Сбор ТБО осуществляется на площадке с твердым покрытием, расположенной на нормативном расстоянии. К площадке ТБО организуется подъезд спецавтотранспорта.

План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей с сечением через 0,1 м. Проектируемый рельеф, проезды и другие элементы благоустройства решены в увязке с проектными отметками застройки и существующими отметками прилегающей территории.

Отвод поверхностных вод с территории осуществляется через дождевые колодцы с последующим отводом в закрытую систему дождевой канализации.

На проектируемой территории предусмотрено освещение.

Озеленение выполняется путем устройства газонов, посадки деревьев и кустарников.

4.2.2.3 Архитектурные решения

Проектируемый объект представляет собой здание общественного назначения, предназначенное для оказания услуг временного размещения, услуг общественного питания и оздоровительных услуг.

Здание – шести и семиэтажное.

Структура здания:

- подземный этаж: паркинг для проживающих в гостинице и апартаментах; технические помещения бассейна и здания в целом; высота этажа в свету 3,0 м;

- первый этаж: входные группы в гостиницу и апартаменты, ресторан и производственно-складская группа ресторана (далее пищеблок), коммерческие площади, обслуживающие помещения гостиницы и апартаментов, СПА-центр; высота этажа в свету 3,6 м;

- второй и вышележащие этажи – номерной фонд гостиницы и апартаментов; высота в свету 2,85 м.

Всего в здании предусмотрено 80 гостиничных номеров и 143 апартамента.

Здание в плане имеет сложную неправильную форму, со скатной и плоской эксплуатируемой кровлей, с габаритными размерами в осях: 1/1-1/2 и АА-АБ – 24.695x55.95м, 1/3-1/4 и АВ-АГ/АД-АЕ – 52.675x52.0x26.25м, 1/5-1/6 и АЖ-АК – 32.1x23.495.

Для сообщения между этажами предназначены две лифтовые группы по 2 и 4 лифта каждая.

Вертикальную коммуникацию обеспечивают 4 эвакуационных лестничных клетки, расположенных на соответствующем удалении друг от друга в каждой части здания. Между жилыми этажами и подземной автостоянкой связь осуществляется лифтами.

Из всех коммерческих помещений предусмотрены непосредственные выходы на улицу.

Высота здания от средней планировочной отметки до конька кровли: в шестизэтажной части здания – 20,7 м, в семиэтажной части – 28,5 м; до верха парапета (плоской кровли) в семиэтажной части здания – 24,65 м.

Оконные, витражные блоки – одинарный стеклопакет в ПВХ переплете. Для ограждения террас и балконов применяется стеклянное ограждение на высоту 1200 мм.

Оконные, витражные блоки запроектированы согласно ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей», ГОСТ Р 56926-2016 «Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий. Общие технические условия».

Двери в комплекс и коммерческие помещения из алюминиевого профиля с остеклением согласно ГОСТ 30970-2014 «Блоки дверные из поливинилхлоридных профилей. Общие технические условия», в апартаменты и номера стальные двери согласно ГОСТ 31173-2016 «Блоки дверные стальные. Технические условия».

Внутренняя отделка:

Апартаменты и номера

- помещения апартаментов и номеров выполнены с частичной внутренней отделкой «под серый ключ»;

- стены и потолки – штукатурка;

- полы – стяжка из цементно-песчаного раствора М200.

СПА, ресторан, кухня, вспомогательные и служебные помещения (лестничные клетки, тамбур-шлюзы, ресепшен, холл и т.д.)

Помещения выполнены с частичной внутренней отделкой «под серый ключ».

- стены и потолки – штукатурка.
- полы – цементно-песчаная стяжка.

Коммерческие помещения

- помещения офисов выполнены с частичной внутренней отделкой «под серый ключ»;

- стены и потолки – штукатурка;
- полы – цементно-песчаная стяжка.

Автостоянка

Автостоянка имеет 1 этаж, с эксплуатируемой кровлей. Строение в плане сложной формы, размеры в осях: 1/1-1/2 и АА-АБ – 24,695х55,95 м, 1/3-1/8 и АМ-АГ – 56,375х58,78 м, 1/6-1/7 и АЖ-АЛ – 76,175х24,795 м;

Высота автостоянки в свету 3,0 м, на эксплуатируемой кровле обустроены площадки благоустройства.

Автостоянка предназначена для постоянного хранения легковых автомобилей граждан, проживающих и работающих в проектируемом здании. Въезд/выезд в паркинг предусмотрен по двухпутной поворотной рампе.

В подземной автостоянке располагаются технические помещения (для инженерных коммуникаций).

Подземная автостоянка рассчитана на 89 машино/мест размерами 2,5х5,3 м, из них 8 мест предназначены для маломобильных групп населения, размерами 3,6х6,0 м.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа проектируемого объекта, что соответствует абсолютной отметке на местности 6,20 м в Балтийской системе высот.

Основное помещение паркинга выполнено с частичной внутренней отделкой «под серый ключ»:

- потолки – шпатлёвка (под последующую покраску);
- стены – шпатлёвка (под последующую покраску);
- полы – эпоксидное покрытие типа «Remmers Epoxy PH Color/OS Color».

4.2.2.4 Конструктивные и объемно-планировочные решения

Конструктивная схема здания – каркасно-стеновой (смешанный) монолитный, железобетонный каркас. Основные несущие конструкции здания выполнены в виде стен и пилонов. Перекрытия – монолитные, железобетонные, безригельные плиты перекрытия.

Прочность, устойчивость и пространственная неизменяемость здания обеспечивается жестким соединением вертикальных несущих элементов (стен, колонн и пилонов) с фундаментом и плитами перекрытий, образующих геометрически-неизменяемую систему.

Зал над бассейном в осях 1-7 и А/2-А/4 запроектирован с несущими конструкциями в виде монолитных железобетонных пилонов. Покрытие зала бассейна – монолитная железобетонная плита с парапетом из газосиликатных блоков.

В подземной автостоянке располагаются технические помещения (для инженерных коммуникаций), такие как помещения венткамер, тепловых пунктов, электрощитовой.

Конструктивная схема данных помещений – стеновая.

Проектируемый фундамент объекта – монолитная железобетонная плита толщиной 800мм (бетон класса В25W6F100); на естественном основании. Низ фундаментной плиты на отметке -4.200. Фундамент устраивается по бетонной подготовке из бетона кл. В7.5 толщиной 100мм. Армирование фундамента принято выполнить вязаными сетками в верхнем и нижнем сечении из арматуры класса А500 по ГОСТ 34028-2016. Защитный слой бетона – в нижней и верхней зонах не менее 40 мм.

Кладка вентиляционных и дымовых каналов, а также кладку помещений с мокрым и влажным режимами – из керамического утолщенного кирпича КР-р-по/1.4НФ/100/2.0/50/ГОСТ 530- 2012 на растворе М50.

Межкомнатные перегородки выполнить из газосиликатных блоков I-B2,5D600F50 по ГОСТ 31360- 2007 мм на р-ре М50 толщиной 100 мм и 250 мм.

Наружные стены выполнены из газосиликатных блоков I-B2,5D400F50 по ГОСТ 31360-2007 мм на р-ре М50 толщиной 300 мм. Стены принято крепить к ж/б конструкциям гибкими связями из арматуры Ø6 А240, связанной с металлической сеткой в швах через каждые 2 ряда.

Сетка выполнена из арматуры Ø3 ВР1 с ячейкой 50х50 мм.

Стены подвала монолитные железобетонные из бетона В25F100W6 толщиной 250 мм, армированные вертикальными и горизонтальными стержнями арматуры класса А500 по ГОСТ 34028-2016.

Плиты перекрытия выполнены из бетона В25 толщиной 200 мм. Основное армирование выполнено сетками Ø12/12/200/200/А500 в верхней и нижней зоне. Дополнительное армирование верхней зоны плиты выполнено сетками Ø18/18/200/200/А500.

Пилоны – монолитные железобетонные из бетона В25 переменного сечения.

Армирование пилонов выполнено из арматуры А500 по ГОСТ 34028-2016.

Колонны паркинга в осях 1а-1и и Д-Г монолитные железобетонные из бетона В25 сечением 500х500 мм. Армирование колонн выполнено из арматуры А500 по ГОСТ 34028-2016.

Несущие стены – монолитные железобетонные из бетона кл. В25, толщиной 250 мм. Армирование стен выполнено из арматуры А500 по ГОСТ 34028-2016.

Для связи между этажами в здании предусмотрены четыре двухмаршевые монолитные, железобетонные лестницы, расположенные на соответствующем удалении друг от друга в каждой части здания.

Для связи между этажами и подземной автостоянкой в здании предусмотрено шесть монолитных железобетонных лифтовых шахт – 4 пассажирских лифта и 2 грузовых.

Перекрытия – сборные железобетонные.

По периметру дома предусмотреть устройство бетонной отмостки (бетон класса В7.5) шириной 1000 мм с уклоном $i=0,1$ по слою ПГС толщиной 150 мм.

Кровля: скатная из металлочерепицы по деревянным конструкциям и плоская эксплуатируемая с верхним слоем под тротуарную плитку с внутренним организованным водостоком по уклону 1,5%. Над залом бассейна неэксплуатируемая плоская с верхним слоем из рулонных материалов, с внутренним организованным водостоком по уклону 1,5 %

Для заезда/выезда на подземную парковку запроектирована поворотная рампа, имеющая несущие стены, выполняющие роль подпорных стен для удержания грунта.

4.2.2.5 Система электроснабжения

Источник электроснабжения объекта – централизованные электрические сети г. Зеленоградск.

Основной источник питания: существующие сети 0,4 кВ (существующее ВРУ здания). Категория электроснабжения – II.

В ВРУ установлен счетчик Меркурий 230ART PQRSIDN 5A.

В качестве силовых и осветительных щитов приняты навесные щиты, типа ЩРН, изготавливаемые фирмой ЕКФ с автоматическими выключателями. В щитах для защиты групповых линий, питающих штепсельные розетки, предусматривается установка автоматических дифференциальных выключателей, которые выполняют функцию устройства защитного отключения (УЗО).

Основными потребителями электроэнергии являются бытовые электроприёмники, системы вентиляции, тепловое оборудование, электроосвещение.

Управление электроприемниками осуществляется по месту.

Питание щита рабочего освещения осуществляется от ВРУ здания гостиницы, а питание щита аварийного освещения осуществляется от щита ППУ в здании.

Электропроводка выполнена медным кабелем ВВГнг(А)-LsLTx с экструдированной фазной изоляцией из ПВХ пониженной пожароопасности. Электропроводка противопожарных систем и аварийного освещения выполнена медным огнестойким кабелем ВВГнг(А)-FRLsLTx с экструдированной фазной изоляцией из ПВХ пониженной пожароопасности.

Наружная оболочка из ПВХ пониженной пожароопасности.

Групповые сети освещения выполнены кабелем, прокладываемым в полихлорвиниловой трубе за несгораемым подвесным потолком, в полихлорвиниловой гибкой трубе в слое штукатурки стен. Сеть штепсельных розеток выполнена кабелем, прокладываемым в полихлорвиниловой трубе в слое штукатурки стен и в полихлорвиниловой трубе в подготовке пола данного этажа.

Магистральные сети и групповые сети силового электрооборудования выполнены кабелем, в полихлорвиниловой трубе в слое штукатурки стен, в полихлорвиниловой трубе в подготовке пола и в полихлорвиниловой трубе в штрабах стен.

Заземление (зануление) и молниезащита

На вводе выполнено повторное заземление нулевого провода и уравнивание потенциалов.

Тип системы заземления – TN-C-S.

В качестве защитных проводников используются жилы многожильных кабелей (РЕ-проводники кабелей питающей, распределительной и групповой сети).

Главную заземляющую шину выполнить медной шиной сеч. 40x4 в ВРУ.

ГЗШ на обоих концах должна быть обозначена продольными или поперечными полосами желто-зеленного цвета одинаковой ширины.

Для уравнивания потенциалов стальные трубы коммуникаций (горячего и холодного водоснабжения, канализации), на вводе в здание, присоединить к главной заземляющей шине, место установки которой определяется электротехнической частью проекта.

На трубах, в местах установки водомеров, задвижек или болтовых соединений, предусмотреть обходные перемычки из стали $\varnothing 10$ мм. Перемычка приваривается непосредственно к трубе или к хомутам, монтируемым на трубе.

В качестве дополнительной защиты от прямого и косвенного прикосновения применены устройства защитного отключения (УЗО) с током срабатывания не более 30мА. УЗО устанавливаются в линиях питания штепсельных розеток.

В душевых предусмотреть дополнительную систему уравнивания электрических потенциалов.

Для чего присоединить все корпуса (металлические) ванн, поддонов к шине дополнительного уравнивания потенциалов.

В качестве уравнивающего проводника использовать кабель ВВГнг(А)-LsLTx сечением 4 мм².

Здание подлежит устройству молниезащиты от прямых ударов молнии (ПУМ).

Класс надежности защиты от ПУМ относится к четвертому уровню, в качестве молниеприемника используется металлическая сетка. Токоотводы от металлической сетки должны быть проложены к заземлителям не реже, чем через 25 м по периметру здания и не ближе 3 м к входам в здание.

Токоотводы и горизонтальный пояс для их соединения, проложенный на высоте 0,5 м от планировочной отметки, выполнены круглой оцинкованной сталью $\varnothing 8$ мм.

Заземлитель молниезащиты выполнен полосовой оцинкованной сталью сечением 40x5 мм, проложенный на глубине 0,5 м и более от планировочной отметки по периметру здания. Сопротивление заземляющего устройства должно быть не более 4 Ом.

В случае большего сопротивления заземляющего устройства забить дополнительные электроды из круглой оцинкованной стали $\varnothing 18$ мм длиной 5 м.

Освещение

Данным проектом предусмотрена система искусственного освещения. Во всех помещениях предусмотрена система искусственного освещения с обеспечением нормируемой освещенности на рабочих поверхностях при общем освещении в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016.

Искусственное освещение подразделяется на рабочее, аварийное и ремонтное.

Напряжение сети рабочего и аварийного освещения 380/220 В. Источники света питаются фазовым напряжением 220 В. Рабочим освещением оборудуются все помещения. Питание сети рабочего освещения предусмотрено от щита рабочего освещения.

Аварийное освещение подразделяется на эвакуационное и резервное. Эвакуационное освещение предназначено для освещения путей эвакуации. Освещение путей эвакуации предусматривается по маршрутам эвакуации.

Светильники аварийного освещения выделяются из числа светильников общего освещения, с видимой стороны светильников аварийного освещения нанести красной несмываемой краской буквы «А» высотой 100 мм.

Согласно СП 52.13330.2016 п.7.111 для эвакуации людей при пожаре на путях эвакуации предусматривается установка световых указателей «Выход».

Резервное аварийное освещение предусматривается в электрощитовой, в вестибюле, в коридорах, на лестничной клетке, в паркинге и в помещениях больше 60 м², (как атипаническое).

На путях эвакуации предусматривается установка указателей выхода с автономным электропитанием по ГОСТ 12.4.026-2001, подключаемых к сети аварийного освещения.

Питание световых указателей и светильников аварийного освещения в нормальном режиме осуществляется от сети аварийного освещения, в аварийном режиме – от встроенной в светильник аккумуляторной батареи.

4.2.2.6 Система водоснабжения

Наружное водоснабжение

Источник водоснабжения объекта – централизованные сети водоснабжения г. Зеленоградска.

Подключение водопровода предусматривается на основании технических условий 2-мя вводами диаметром 150 мм к проектируемой водопроводной сети диаметром 150 мм.

Подключение каждого ввода предусмотрено с устройством отключающей задвижки DN150 в ковре на врезке.

Внутриплощадочная сеть принята из напорной трубы ПЭ PN10 SDR17 ГОСТ 18599-2001.

Наружное пожаротушение осуществляется от двух проектируемых пожарных гидрантов, расположенных в колодцах. Расход воды на наружное пожаротушение составляет 20 л/с.

Внутреннее водоснабжение

Проектом предусмотрено два ввода трубопровода водоснабжения в здание.

На вводе запроектировано устройство водомерного узла, оснащенного узлом учета расхода воды.

На отводах холодного и горячего водоснабжения предусмотрены счетчики ВСХ-15, ВСГ-15.

Расход воды – 141,25 м³/сут.

Фактический напор согласно в городском водопроводе составляет – 0,15 МПа.

Требуемый напор для системы В0 с учетом пожаротушения составляет Н_{тр.В0} = 39,85 м в.ст.

Для создания требуемого напора на хозяйственно-противопожарные нужды проектом предусмотрена многонасосная установка повышения давления д типа СО 2 Helix V 1603/SK-FFS-R-05 (P=1 насоса)=2,20 кВт (2 рабочих, 2 резервных). В комплект установок входит: фундаментная рама, виброгаситель, узел автоматического управления по давлению, мембранный бак V=8 л, защита от сухого хода.

Магистральные сети внутреннего хозяйственно-питьевого водопровода части гостиницы предусмотрены из труб стальных водогазопроводных оцинкованных ГОСТ 3262-75.

Сети внутреннего противопожарного водопровода проектируемого здания предусмотрены из труб стальных водогазопроводных оцинкованных ГОСТ 3262-75.

После монтажа трубы окрасить эмалью ПФ-115 ГОСТ 6465-76 в 2 слоя по грунту ГФ-012 ГОСТ 25129-82. В пределах гостиничной части – трубы металлопластиковые.

Внутренняя водопроводная сеть прокладывается с уклоном 0.002 в сторону водоразборной и водосбросной арматуры для возможности опорожнения сетей во время ремонта.

Магистральные трубопроводы и стояки во избежание появления конденсата покрыты теплоизоляцией марки «Термафлекс» толщиной 9 мм с покровным слоем из стеклопластика рулонного РСТ ТУ 6-11-145-80.

Горячее водоснабжение

Система горячего водоснабжения зданий предназначена для бесперебойной подачи воды с температурой 60-65°C в количествах, необходимых для удовлетворения хозяйственно-питьевых нужд потребителей. Система горячего водоснабжения здания предусмотрена местная, от 3-х теплогенераторных.

В системе горячего водоснабжения для поддержания в местах водоразбора температуры воды не ниже 60°C предусмотрена система циркуляции горячей воды в период отсутствия водоразбора.

Сети горячего водопровода предусмотрены из:

- магистральные сети по подземной парковке Ø50-15 - из труб стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75;

- стояки, поэтажные разводки в сан. узлах над полом - из полипропиленовых труб PN20 S 3,2 (SDR 7,4) соответствующие ГОСТ 32415-2013;

- поэтажные разводки в конструкции пола- из труб металлопластиковых PERT/AL/PERT в изоляции 9 мм мм без стыков фирмы «TWEETOP» соответствующих ГОСТ 32415-2013.

Трубопроводы горячего водоснабжения (стояки) прокладываются в тепловой изоляции из цилиндров кашированных алюминиевой фольгой $\delta=20$ мм по диаметру трубопровода.

Трубопроводы горячего водоснабжения (магистральные сети в подземной автостоянке) прокладываются в тепловой изоляции из цилиндров кашированных алюминиевой фольгой $\delta=40$ мм по диаметру трубопровода

Расход горячей воды здания составляет: 6,61 м³/сут.

4.2.2.7 Система водоотведения

Наружное водоотведение

Проектом предусматривается прокладка сети внутриплощадочной бытовой канализации, с последующим отведением бытовых стоков в ранее запроектированную канализационную сеть диаметром 150 мм, 200 мм.

Внутриплощадочная сеть канализации принята из труб НПВХ по ГОСТ 32413-2013.

Колодцы на сети бытовой и производственно-дождевой канализации предусмотрены круглые в плане из сборных железобетонных элементов по типовым проектам ТПР 902-09-46.88 (ал. III) с внутренней и наружной гидроизоляцией в герметичном исполнении и ТПР 902-09-22.84 (ал. VIII.88) для районов строительства с сейсмичностью 7-9 баллов.

Для обеспечения сейсмичности колодца в швы между сборными ж/б элементами закладываются стальные соединительные элементы МС.

Внутреннее водоотведение

Отвод сточных вод осуществляется самотеком во внутривоздушную проектируемую сеть канализации через выпуск.

Расход хоз.-бытовых стоков – 121,69 м³/сут.

Внутренние сети хозяйственно-бытовой канализации приняты из полипропиленовых труб.

На внутренней хозяйственно-бытовой канализации предусмотрены на горизонтальных участках – прочистки. Сети канализации вентилируются через вакуумный клапан. Вытяжная часть стояков выводится выше кровли здания на высоту 0,2 м.

В самой верхней точке вентилируемого стояка на кровле устанавливается теплоизолирующий канализационный выход для предотвращения обледенения в зимний период.

На стояках из полипропиленовых труб в уровне перекрытий устанавливаются противопожарные муфты «ОРГАКС-ПМ-110» длиной 60 мм. Муфты предназначены для предотвращения распространения пожара по горючим пластиковым трубам через потолочные перекрытия. Муфты приняты с огнезащитным терморасширяющимся материалом на основе полимерного материала с минеральным наполнителем толщиной 10 мм, отвечающим требованиям ТУ 285-027-1327785-04-ЗАО «УНИХИМТЕК».

Дождевая канализация

Для отведения дождевых и талых вод с кровли проектируемого здания предусмотрен наружный водосток.

Поверхностные сточные воды на территории строительства объекта собираются с помощью дождеприемных колодцев и отводятся по самотечной сети производственно-дождевой канализации К2 DN200 мм в проектируемый коллектор.

4.2.2.8 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

Климатические условия района проектирования:

- средняя температура отопительного периода – 1,3°С;
- продолжительность отопительного периода – 188 суток.

Источником теплоснабжения объекта являются городские тепловые сети.

Место подключения систем отопления и теплоснабжения вентиляционных систем – тепловые пункты 1, 2.

Параметры теплоносителя для систем отопления: 80-60 °С, для теплоснабжения вентиляционных систем: 95-60 °С.

Вода для систем ГВС: 60°С, для бассейна: 30 °С.

Отопление

Проектом запроектировано 15 самостоятельных систем отопления:

1. блок апартаментов – 2 самостоятельные системы;
2. гостиничный блок – 1 система;

3. ресторанный блок – 1 система;
4. входные группы – 2 системы;
5. кухня с производственными цехами – 1 система;
6. бассейн – 1 система;
7. раздевальные, душевые, санитарные узлы при бассейне – 1 система;
8. блок фитнеса – 2 системы (массажные, фитобар, раздевалки СПА);
9. блок прачечной – 1 система;
10. лестничные клетки (коридоры) – 2 системы;
11. подсобные помещения – 1 система;
12. коммерческие помещения – 2 системы;

Системы отопления гостиницы, апартаментов, лестничных клеток, коридоров – стояковые, двухтрубные, тупиковые, горизонтальные с нижней разводкой трубопроводов и искусственной циркуляцией воды.

Системы отопления помещений СПА, ресторана, кухни, прачечной, коммерческих помещений и других – двухтрубные, тупиковые, горизонтальные с нижней разводкой трубопроводов и искусственной циркуляцией воды.

Распределительные магистрали систем проходят под потолком парковки.

Проектом запроектированы комбинированные стабилизированные трубы марки «Фузиотерм-Штаби» фирмы «Акватерм» (или аналог), которые прокладываются скрыто в конструкции пола и стен в тепловой изоляции из вспененного полиэтилена толщиной 6-9 мм (в отапливаемых помещениях). По паркингу магистральные трубопроводы запроектированы из стальных труб, прокладываются под потолком в тепловой изоляции фирмы «Рагос» марки «Hvac Section AluCoat T», толщиной 40 мм (или аналог).

В качестве нагревательных приборов проектом приняты:

- стальные панельные радиаторы «Purmo Retting Heating» (или аналог) с нижним подключением трубопроводов.

Регулирование теплоотдачи нагревательных отопительных приборов осуществляется встроенными в приборы термостатическими клапанами с головками «HERZ» (или аналог).

Удаление воздуха из систем отопления предусматривается с помощью воздухопускных устройств, установленных в верхних пробках отопительных радиаторов.

Опорожнение систем отопления предусматривается через шаровые клапаны с штуцерами и тройниками с пробками, установленными в низших точках систем отопления.

В системах с трубопроводами из полимерных труб допускается использовать продувку сжатым воздухом.

В помещении бассейна предусмотрена система подогрева обходных дорожек с разбивкой полов на контура, по технологии напольного отопления, температура поверхности принята 31°C, трубопроводы контуров подключаются к распределительным коллекторам.

Распределительные коллекторы установлены во встроенных шкафчиках помещения бассейна. Контуры прокладываются в стяжке пола из многослойных полиэтиленовых труб.

Расчетная температура теплоносителя в системе обеспечивается регулированием расхода теплоносителя через смесительные узлы с насосами регулирующими клапанами с датчиками температуры, установленными на коллекторах

Трубопроводы запроектированы в конструкции пола и укладываются на теплоизоляционный слой из пенополистирола TBS25, предварительно устроив на бетонной панели гидроизоляционный слой из полиэтиленовой пленки ПЕ. Над трубопроводами уложить бетонную стяжку (класс В20 с добавкой пластификатора), толщиной 4,5 см, затем уложить плитку. Длина трубопроводов, шаг укладки трубопроводов, площадь контуров подобраны в зависимости от тепловых потерь бассейна через строительные конструкции, температуры воздуха в помещении и теплоотдачи трубопроводов контуров.

Магистральные трубопроводы к коллекторам напольного отопления и стоякам систем прокладываются открыто под потолком паркинга. Трубопроводы прокладываются с уклоном 0,002 в направлении воздухопускных кранов.

На ответвлениях от магистралей предусмотрена установка запорной арматуры. Контуры комплектуются запорной, балансировочной и контрольной арматурой.

Для каждого апартаментов и коммерческого помещения проектом запроектированы индивидуальные приборы учета тепла и тепловой энергии. В тепловых пунктах запроектированы общие приборы учета потребления тепла по потребителям.

Заделку зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов предусмотреть негорючими материалами (терморасширяющиеся растворы) по всей толщине строительной конструкции, обеспечивая нормируемый предел огнестойкости ограждения.

Приборами отопления помещений электрощитовой, КУИ, водомерного узла –насосной являются электрические отопительные приборы-конвекторы марки «Neo Clima Comfort», которые изготовлены в безопасном исполнении для здоровья людей. Приборы отопления имеют класс защиты IP54.

Принципиальные схемы систем отопления приведены в графической части проекта.

Вентиляция

Проектом запроектирована приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением воздуха и частично с естественным.

Вытяжки из помещений душевых осуществляется в десятикратном размере, приток в размере пятикратного объема помещений, дополнительный приток воздуха осуществляется из помещений раздевалок. Вытяжка и приток в помещения раздевалок предусматривается в трехкратном размере.

В помещениях общественных санитарных узлов приняты самостоятельные механические вытяжные системы без организованного притока воздуха.

В саунах и хамамах для кратковременного проветривания и просушки помещений предусмотрена механическая вытяжка. В блоке прачечной, фитнеса, массажных, раздевалках бассейна, в бассейне, в ресторане, в коммерческих помещениях запроектированы самостоятельные механические приточно-вытяжные системы. В блоке кухни с производственными помещениями запроектированы самостоятельные механические системы отдельно приток и вытяжка.

В помещениях ресторана, пищеблока запроектировано охлаждение воздуха. Систему охлаждения воздух смотри отдельно-выпущенный проект (кондиционирование)

В помещениях кухни над технологическим тепловым оборудованием предусмотрены местные отсосы. В помещении мойки над посудомоечными машинами предусмотрен вытяжной зонт. Размер вытяжных зонтов предусмотрен на 200 мм больше размера оборудования, над которым они устанавливаются. Смонтировать зонты необходимо на высоте 1,9-2,1 м от пола.

Запроектированная приточно-вытяжная вентиляция в ресторане и кухне предотвращает перетекание «грязного» воздуха в «чистые» помещения, так как организован дисбаланс воздухообмена между приточным воздухом и вытяжным.

В помещении бассейна предусмотрена установка специализированного кондиционера (осушитель воздуха) марки «DPH-WP160» фирмы «FRIVENT». Система оснащена осушителем воздуха. Излишки тепла выводятся на улицу. Система автономна и не связана с воздухообменом остальных помещений здания.

Воздуховоды этой системы запроектированы из материалов, устойчивых к воздействию влаги – из стали нержавеющей холоднокатанной по ГОСТ 5582-75 и прокладываются с уклоном 0,005 в сторону движения воздуха с устройством дренажа. Воздуховоды покрыты изоляцией от отпотевания

Для системы приточной вентиляции бассейна, воздух с улицы перед подачей в бассейн проходит фильтрацию, охлаждение или подогрев, изменяется и его влажность в зависимости от заданных параметров. Вытяжка воздуха осуществляется из верхней зоны. Приток осуществляется вдоль окон для исключения выпадения конденсата на остеклении, частично - из верхней зоны вниз.

В установке фирмы Frivent воздух проходит обработку в воздушных фильтрах наружного и вытяжного воздуха класса G4.

В помещениях комплекса вентиляция запроектирована от приточно-вытяжных (приточных) установок фирмы «VTS-Clima» с подогревом воздуха в зимний период времени и с охлаждением в летний период года.

Воздух забирается снаружи, подогревается или охлаждается, очищается в фильтрах класса F3-5 и подается в рабочую зону через системы воздухопроводов с решетками. Подача воздуха осуществляется в верхнюю зону помещений. Вытяжка из помещений осуществляется из верхних зон, воздух забирается под потолком проходит рекуператоры, отдает тепло и выбрасывается наружу.

Для уменьшения распространения шума по помещениям в установках предусмотрены шумоглушители. При установке вентиляционного оборудования в венткамерах между рамами установок и полом предусмотрено устройство резиновых прокладок. Приточные и приточно-вытяжные установки расположены в отдельных помещениях венткамер категории «Д». Для утилизации тепла установки оборудованы вращающимися или перекрестными рекуператорами.

В качестве вентиляторов для вытяжных систем применены осевые вентиляторы фирмы Sistemair (или аналог). Корпус вентиляторов выполнен из листовой оцинкованной стали. Защита электродвигателя обеспечена встроенными термоконтактами с выводом для подсоединения внешнего устройства защиты.

Вентиляция помещений венткамер, электрощитовой, водомерного узла, тепловых пунктов-вытяжная, осуществляется естественным способом.

Воздуховоды, выведенные самостоятельно через кровлю, вне отапливаемых помещений изолировать тепловой изоляцией фирмы PAROC фирмы PV-LAM, толщиной 40 мм (или аналог) и закончить зонтами соответствующего размера.

Воздуховоды в мокрых помещениях, для систем приточных и приточно-вытяжных систем с охлаждением воздуха изолировать изоляцией от отпотевания.

Проектируемые воздуховоды выполнены из негорючих материалов - из тонколистовой холоднокатанной стали (ГОСТ 19904-74) толщиной в зависимости от размеров воздуховодов по приложению Л СП 60.13330.2012, из тонколистовой оцинкованной стали толщиной не менее $S=1,0$ мм по ГОСТ14918-80 (для систем, обслуживающих влажные помещения - душевые, санузлы, бассейн и т.п.).

Для транзитных воздуховодов в общественных зданиях в пределах обслуживаемого этажа предел огнестойкости не нормируется, вне обслуживаемого этажа предел огнестойкости EI30.

Согласно техническому регламенту ТР N 003 CN-2012 для создания огнестойкости на воздуховодах вентиляции и креплениях запроектирована комплексная огнезащита «ComposiTherm VENT –CTV» фирмы «МЕАКОМ». Огнезащитный состав «СТ-V» состоит из огнеупорной мастики «ComposiTherm MASTIC» (СТ-M) по ТУ 1523-003-72312159-2012 и материала фольгированного огнезащитного рулонного «ComposiTherm BASALT» (материал «СТ-B») по ТУ 5769-002-72312159-2012 по (или аналог). Толщина покрытия выбирается от нормируемого предела огнестойкости

Покрытие наносится по технологии фирмы-производителя.

Транзитные участки воздуховодов систем вентиляции должны быть плотными класса герметичности «В» в соответствии с требованиями ГОСТ Р ЕН 13779.

В местах пересечения воздуховодами ограждений с нормируемым пределом огнестойкости помещений, венткамер устанавливаются противопожарные нормально открытые клапаны.

Клапаны систем противодымной защиты - нормально открытые марки Сигмавент-60-НО(220) имеют предел огнестойкости- EI60. На посту охраны и диспетчера должен быть план с указанием места их расположения и графиком проверки.

Оборудование приточно-вытяжных систем укомплектовать щитами электроснабжения и автоматического управления.

Приточные установки оборудованы системами автоматики (заводского изготовления) для автоматического регулирования температуры и расхода приточного воздуха.

Предусмотрена защита калориферов от обмерзания. Управление установками осуществляется местно, у установок и от пульта постоянного дежурного.

Теплоснабжение, холодоснабжение

Теплоснабжение калориферов приточных установок осуществляется водой от тепловых узлов с параметрами 95°С-70°С с добавлением 30% этиленгликоля.

Место подключения систем теплоснабжения установок- тепловые узлы от сборно-распределительных коллекторов.

Охлаждение приточного воздуха осуществляется при помощи поверхностных воздухоохладителей, входящих в состав приточных и приточно-вытяжных вент. установок. В качестве источников холода предусмотрены холодильные машины-чиллеры.

Отвод конденсата от машин осуществляется в канализацию через сифон.

Для возможности регулирования тепловой мощностью воздухонагревателей и воздухоохладителей приточно-вытяжных установок устанавливаются готовые к подключению комплекты оборудования (узлы смещения), предназначенные для совместной работы с водяными теплообменниками для нагрева и охлаждения воздуха в вентиляционных агрегатов VTS. Узлы регулирования гарантируют полную и оптимальную совместимость с системами автоматики VTS.

Основные элементы узлов регулирования следующие: водяной циркуляционный насос, трехходовой регулирующий клапан с сервоприводом, управляемым импульсом от датчика температуры воздуха с помощью аналогового сигнала, сетчатый фильтр очистки воды, два термоманометра.

Узлы регулирования изготавливаются в закрытом корпусе из ЕРР (пенополипропилен).

Трубопроводы системы теплоснабжения калориферов выполнены из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-95.

В высших точках системы трубопроводов теплоснабжения предусмотрены автоматические воздушники, в низших - спускники.

Трубопроводы теплоизолируются трубными материалами Energoflex Super из вспененного полиэтилена толщиной в зависимости от диаметра трубопроводов от 13 до 20 мм длиной изоляции 2м (или аналог). Изоляция обеспечивает защиту труб от конденсата и коррозии, является эффективным шумопоглощающим материалом. Группа горючести Г1. Запорную арматуру и технологическое оборудование следует теплоизолировать материалом с закрытой ячеистой структурой рулонами Energoflex Superct толщиной 20 мм (или аналог).

Дымоудаление

Проектом предусматриваются системы дымоудаления выше отм. 0,000, дымоудаление парковок смотри отдельно выпущенный проект.

Проектом запроектирована автоматическая противодымная вентиляция, которая включает в себя:

- удаление дыма при эвакуации людей из коридоров любого этажа системами ДУ1, ДУ2, ДУ3, ДУ4 и компенсация удаляемой газо-воздушной смеси свежим воздухом системами ПД1, ПД2, ПД3, ПД4;

- подпор воздуха в лифт перевозки пожарных подразделений МНГ ПД7;

- подпор воздуха в помещения МНГ каждого этажа гостиницы системами ПД5, ПД6 с установкой в перегородках клапанов избыточного давления и удаление дыма из коридоров как компенсация подпоров МНГ и лифта по перевозки ПП МНГ (системы ДУ5, ДУ6).

Удаление дыма и компенсация воздуха осуществляются через вертикальные участки воздухопроводов, на которых запроектированы нормально закрытые противопожарные клапаны.

Противопожарные клапаны дымоудаления с решетками расположены на воздухопроводах под потолком каждого этажа, клапаны подпоров воздуха с решетками расположены на 0,3 м от пола этажей.

Удаление дыма осуществляется крышными вентиляторами фирмы «Климатвентмаш» (Россия) с выбросом вверх.

На воздухопроводах противодымной вентиляции запроектирована комплексная огнезащита «ComposiTherm VENT –CTV» фирмы «МЕАКОМ». Огнезащитный состав «CT-V» состоит из огнеупорной мастики «ComposiTherm MASTIC» (CT-M) по ТУ 1523-003-72312159-2012 и материала фольгированного огнезащитного рулонного «ComposiTherm BASALT» (материал «CT-B») по ТУ 5769-002-72312159-2012 по (или аналог).

Клапаны систем противодымной защиты - нормально закрытые марки «Сигмавент» Н.З. имеют предел огнестойкости- EI60, EI120, EI150 и оснащены электроамгнитными приводами с реверсивными приводами марки Velimo. На посту охраны и диспетчера должен быть план с указанием места их расположения и графиком проверки.

Для подпора воздуха в коридорах, подпоров воздуха в помещения МНГ и лифт МНГ запроектированы приточные механические системы ПД1, ПД2, ПД3, ПД4, ПД5, ПД6, ПД7.

Воздух забирается снаружи выше кровли и подается в помещения осевыми вентиляторами.

Осевые напорные подпорные вентиляторы марки «Климатвентмаш» приточных систем устанавливаются в отдельных венткамерах на чердаке здания.

Воздух подается через воздуховоды при этом открываются нормально закрытые клапаны «Сигмавент» Н.З. с реверсивными приводами марки Velimo. Клапаны устраиваются на высоте 300 мм пола помещений в коридорах и под потолком в помещениях МНГ. Воздух подается без подогрева.

В целях обеспечения противоподымной защиты безопасных зон для маломобильных групп населения (МГН) при обнаружении пожара системой автоматической пожарной сигнализации (АПС) подлежат включению ПД5 (или ПД6 по месту пожара), ПД 5.1 (или ПД6.1) калорифера системы ПД5.1, (или ПД6.1); открытию клапана Н.З. на системах подпоров МНГ.

По управляющему сигналу от концевых выключателей КВ, фиксирующему открытию-закрытию дверей ДПД, подлежит включению при открытой двери вентилятора ПД5 (ПД6) и выключению вентилятора ПД5.1 (ПД6.1) и калорифера, далее при закрытии двери-выключается вентилятор ПД5 (ПД6) и включается вентилятор системы ПД5.1 (ПД6.1) и электрический калорифер.

При выключенном вентиляторе системы ПД5 (ПД6) клапан обратный перекрывает воздуховод.

Приточный воздух в безопасной зоне при закрытых дверях нагревается до требуемого значения температуры +16 °С от электрокалорифера.

Перед вентиляторами в системах противоподымной вентиляции предусмотрена установка обратных клапанов.

Вторая система противоподымной вентиляции для помещений бассейна и ресторана 1-го этажа запроектировано сквозняковое проветривание при пожаре с помощью открывающихся фрагуг в остеклении с приводами ручного управления.

Для естественного проветривания помещений при пожаре запроектированы открываемые оконные проемы в наружных ограждениях с расположением верхней кромки не ниже 2,5 м и нижней кромки не выше 1,5 м от уровня пола и шириной не менее 1,6 м. Запорные устройства или механизмы приводов должны быть доступны для свободного и неограниченного ручного открывания заполнений таких проемов при расположении соответствующих конструктивных элементов (рычагов, ручек и др.) не выше 2 м от уровня пола.

Для естественного проветривания помещений проемы в наружных ограждениях шириной не менее 0,24 м на 1 м длины наружного ограждения помещения при максимальном расстоянии от его внутренних ограждений не более 20 м, а для помещений с наружными ограждениями на противоположных фасадах зданий – при максимальном расстоянии не более 40 м между этими ограждениями. При этом длина наружного ограждения должна быть не меньше 1/3 суммы длин внутренних ограждений помещения.

Выброс воздуха системами дымоудаления осуществляется через металлические (ЕИ150) шахты дымоудаления на кровле здания на отметке выше снегового покрова. Нижние отметки дымоудаляющих отверстий шахт располагаются на высоте 1,5 м от кровли. Воздухозабор для систем противодымной защиты осуществляется через воздухозаборные шахты на кровле здания.

Системы приточно-вытяжной противодымной вентиляции здания обеспечивают блокирование и ограничение распространения продуктов горения по путям эвакуации людей и создают необходимые условия пожарным подразделениям для выполнения работ по спасению людей, обнаружению и локализации очага пожара в здании. В соответствии с разработанным планом по путям эвакуации людей

Крепление горизонтальных металлических неизолированных воздуховодов (хомуты, подвески, опоры и др.) установить на расстоянии менее 4,0 м друг от друга при размерах большей стороны прямоугольного сечения менее 400 мм и на расстоянии менее 3,0 м – при размерах большей стороны прямоугольного сечения более 400 мм.

Шахты дымоудаления и воздуховоды систем дымоудаления запроектированы газоплотными класса «В» из конструкций и материалов, способных противостоять без потери герметичности и прочности механическим нагрузкам, температурным воздействиям, коррозионному воздействию продуктов сгорания и конденсата, стальные воздуховоды приняты толщиной 1,0 мм.

Воздуховоды выполняются из негорючих материалов с пределом огнестойкости EI 45 в коридорах, EI150 – за пределами пожарного отсека.

В случае пожара предусматривается выключение систем общеобменной вентиляции, ВТЗ и закрытие нормально открытых клапанов для предотвращения распространения пожара по воздуховодам систем вентиляции.

Электроснабжение систем противодымной защиты предусматривается по I категории.

Управление системами противодымной защиты осуществляется - от системы пожарной сигнализации, дистанционно - с центрального пульта управления противопожарными системами, а также от кнопок или механических устройств ручного пуска, устанавливаемых при входах в пожарные отсеки.

Компенсация обеспечивает дисбаланс в 30% воздухообмена.

Перед вентиляторами предусматриваются установки обратных клапанов с реверсивными приводами.

4.2.2.9 Сети связи

Емкость присоединяемой сети связи гостиничного комплекса к сети связи общего пользования составляет 1 номер, количество радиоточек сети проводного радиовещания – 1 шт.

Проект проводных средств связи предусматривает устройство сетей связи в следующем объеме:

- оптическая сеть широкополосного доступа;
 - радиофикация от городской радиотрансляционной сети трехпрограммного вещания;
 - прием сигналов эфирного телевидения коллективными телеантеннами.
- Проектируемый объем устройств связи для здания:
- количество радиовводов – 1 шт.

Вертикальная прокладка сетей связи (стояков) с подвала на 1 этаж осуществляется в жестких ПВХ трубах диаметром 50мм, проложенных в строительных нишах.

По этажам сети связи прокладываются в технических трубах.

В местах перехода через строительные конструкции монтаж выполняется в стальных трубах (гильзах) с заделкой огнестойкой пеной после монтажа кабелей.

Подключение к сетям оператора связи выполняется волоконно-оптическим кабелем. Прокладка ВОЛС выполняется от точки подключения в кабельной канализации до ввода в здание и далее в предусмотренных проектом закладных.

Точкой подключения здания к телефонной сети общего пользования и радиотрансляционной сети является оптический распределительный шкаф ОРШ с оборудованием связи по технологии GPON, установленный в подвале здания.

Учет трафика данных и трафика городской и междугородной телефонной связи производится на стороне провайдера при помощи собственных программно-аппаратных комплексов.

Оптическая сеть широкополосного доступа и радиофикация

Проектом предусматривается монтаж пассивной оптической сети (GPON) здания.

В подвале устанавливается оптический распределительный шкаф ОРШ с оборудованием по технологии GPON. Подключение коммерческих помещений осуществляется по заявкам абонентов.

Радиотрансляционная сеть здания выполняется кабелем с однопроволочными медными жилами типа КСВВнг(А)-LSLTx 1x2x1,38 от ОРШ до разветвительных устройств далее до радиорозеток кабелем с однопроволочными медными жилами типа КСВВнг(А)-LSLTx 1x2x0,8, устанавливаемых в коммерческих помещениях на высоте 0,2 м от пола не далее 1,0 м от электророзеток.

Сеть эфирного телевидения

Для просмотра телевизионных программ эфирного телевидения, а также для использования его как один из способов оповещения о чрезвычайных ситуациях и передачи экстренных сообщений в случае аварий, техногенных и природных катастроф, применения оружия массового поражения и передачи сообщений о текущей ситуации, в здании предусматривается монтаж сети эфирного телевидения.

С этой целью на кровле здания устанавливаются стойка с телевизионными антеннами дециметрового диапазона, от которых проложены коаксиальные кабели 75 Ом типа RG11. Усиленный телевизионный сигнал по кабелю типа RG11 поступает на ответвители, установленные по этажам.

Подключение коммерческих помещений осуществляется по заявкам абонентов.

4.2.2.10 Технологические решения

Проектом предусматривается строительство гостиничного комплекса – здания общественного назначения, предназначенного для оказания услуг временного размещения, услуг общественного питания и оздоровительных услуг.

Здание сложной в плане формы, состоящее из 3-х секций, разновысокое, с подвалом.

Структура здания:

- цокольный этаж: паркинги для проживающих в гостинице и апартаментах; технические помещения бассейна и здания в целом;

- первый этаж: входные группы в гостиницу и апартаменты, ресторан и производственно-складская группа ресторана (далее пищеблок), коммерческие площади, обслуживающие помещения гостиницы и апартаментов, СПА-центр;

- второй и вышележащие этажи – номерной фонд гостиницы и апартаментов.

Состав, площади, взаимное расположение функционально-планировочных компонентов объекта определено заданием на проектирование.

Паркинг

Этажность размещения – первый подземный этаж.

Режим работы – круглосуточно, круглогодично.

Количество обслуживаемого персонала – 2 чел.

Количество машиномест – 89, в том числе 8 мест для МГН.

Паркинг (автостоянка) предназначен для постоянного хранения легковых автомобилей граждан, проживающих и работающих в проектируемом здании (легковые автомобили среднего класса (согласно классификации ОНТП 01-91) импортного и отечественного производства с максимальными габаритами 4950x1950x2000 мм, легковые автомобили малого класса импортного и отечественного производства с максимальными габаритами 4400*1700*1500 мм и легковые автомобили особо малого класса импортного и отечественного производства с максимальными габаритами 3800*1600*1450 мм).

Кроме того, в проектируемом паркинге предусмотрена зона для хранения вело-мототехники.

Все помещения паркинга (включая рампу) являются встроенными согласно классификации автостоянок по размещению их относительно других зданий.

Способ хранения – маневренная расстановка с возможностью независимого выезда. Парковка осуществляется с участием водителя.

В составе автостоянки предусмотрены:

- один подземный закрытый отапливаемый этаж для хранения автомобилей;

- одна двухпутная закрытая отапливаемая поворотная рампа для въезда/выезда автомобилей на верхний этаж;

Автомойка не предусматривается, согласно п. 2.11 и п. 2.12. МГСН 5.01-01 Стоянки легковых автомобилей.

Автостоянка состоит из одного подземного этажа и является закрытой отапливаемой (п. 4.9 СП 113.13330.2016). Въезд и выезд на подземный этаж осуществляется по закрытой поворотной двухпутной рампе.

Гостиница и комплекс апартаментов

Тип гостиницы – общего типа, совмещенный с комплексом апартаментов.

Проектный уровень комфорта гостиницы – 3 «звезды».

По количеству номеров – гостиница среднего типа (п.4.2 СП 257.1325800.2016);

Этажность размещения жилого фонда: 2-6, 2-7 этажи в зависимости от секции размещения.

Количество номеров для проживания: 80, в т.ч. 10 номеров для лиц МГН.

Количество апартаментов для проживания: 143, в том числе 9 номеров для лиц МГН.

Количество персонала: 14 чел. в максимальную смену.

Режим работы организации – круглосуточно, круглогодично.

Режим работы персонала – двухсменный.

Пропускная способность прачечной – 30 кг/смену.

Персонал прачечной – 3 чел.

2-7 этажи проектируемого здания занимает гостиница общего типа и комплекс апартаментов.

В здании предусмотрено две входные группы. В каждой устроена зона рецепции, санузлы для персонала и посетителей, в т.ч. МГН, комнаты охраны. Вертикальная связь с жилыми номерами и комнатами осуществляется посредством грузопассажирских лифтов.

На 2-6, 2-7 этажах (в зависимости от секции) размещаются гостиничные номера и апартаменты, предназначенные для временного проживания.

Все номера оборудованы мебелью и техникой в соответствии с нормами оснащения гостиниц. На планах представлены варианты размещения оборудования. Окончательное размещение утверждается дизайн-проектами номерного фонда.

Комнаты дежурного персонала (хозяйственные помещения), размещены на всех жилых этажах, предназначены для обслуживания гостиничных номеров и оборудованы шкафами для сменного белья, туалетных, косметических, парфюмерных принадлежностей, посуды, доской для глажения. Стирка постельного белья, белья ресторанов, форменной и санитарной одежды предполагается в собственной прачечной, размещенной на первом этаже здания.

Ресторан

Общее количество посадочных мест – 68.

Форма обслуживания – официантами.

Расчетное количество блюд – 1500 блюд/сутки.

Ресторан работает на овощном сырье, мясо-рыбном сырье.

Ассортиментный минимум блюд: горячие первые блюда, горячие вторые блюда, салаты, горячие и холодные напитки, кондитерские изделия, гастрономия (покупные изделия в потребительской упаковке).

Количество персонала – 15 чел. в максимальную смену.

Режим работы – 14 часов, 7 дней в неделю.

На первом этаже проектируемого здания размещается ресторан, предназначенный для оказания услуг общественного питания как проживающим в комплексе, так и сторонним посетителям.

Входы для посетителей, персонала и доставки продуктов выполнены раздельными.

Доставка продуктов осуществляется малотоннажным автотранспортом. Для временного хранения продуктов и сырья предусмотрены холодильный и морозильный сборно-щитовые камеры, кладовая сухих продуктов.

Сборно-щитовые камеры поставляются комплектно. В комплект входят ограждающие конструкции камеры толщиной 80мм для охлаждаемой камеры и 100 мм для морозильной камеры. Морозильная камера также оборудована системой обогрева пола и периметра холодильной двери.

Холодильные двери также поставляются комплектно. Двери оборудовано не запираемыми изнутри замками и сигнализацией «человек в камере».

В камере установлены металлические стеллажи для продуктов. Хранение осуществляется в потребительской упаковке с учетом правил товарного соседства.

Температурный режим поддерживается средне и низкотемпературными сплит-системами. В камерах, а также складе сухих продуктов, установлены термометры и измерители влажности.

Планировка производственных и складских помещений выполнена с условием не пересечения технологических потоков сырья, полуфабрикатов, готовой продукции.

Из складской зоны продукты по мере потребления передаются в сырьевые цеха.

В овощном участке предполагается ручная очистка картофеля и корнеплодов, резка овощей и картофеля, очистка репчатого лука, переборка и очистка капусты и зелени, переборка и зачистка огурцов и помидоров. Для обработки овощей предусмотрены производственные столы, мойки и холодильники.

В помещении мясо-рыбного цеха предполагается приготовление мясо-рыбных полуфабрикатов: разморозка (дефростация), измельчение (приготовление кусковых и рубленых полуфабрикатов). Для обработки мясного и рыбного сырья предусмотрены отдельные столы и холодильники для временного хранения полуфабрикатов.

В горячем цехе предполагается выработка горячих первых и вторых ассортиментных блюд, выпечки, полуфабрикатов для холодного цеха. Цех оборудован производственными мойками, столами, холодильниками, холодильными столами, тепловым оборудованием: электроплитами, пароконвектоматом, фритюрницей, жарочной поверхностью. Все тепловое оборудование установлено под вытяжными зонтами.

Смежно с горячим цехом размещается моечная кухонного инвентаря, оборудованная двумя глубокими мойками с душирующими устройствами.

В зоне раздачи в обеденный зал предусмотрен производственный стол с тепловой полкой.

В холодном цехе предусматривается приготовление салатов и холодных закусок.

Цех оборудован производственными столами, холодильниками, мойками. Для обеззараживания воздуха в цехе предусмотрен настенный облучатель воздуха с рециркулятором, работающий в присутствии людей.

Для мойки столовой посуды предусмотрена моечная, в которой установлены: стол с двумя мойками и отверстием для сбора отходов, посудомоечная машина фронтального типа, стеллажи для сушки и хранения чистой посуды. Подача грязной посуды и выдача на раздачу чистой осуществляется через отдельные проемы.

Для сервировки блюд, нарезки хлеба смежно с обеденным залом предусмотрена раздаточная.

Вход для посетителей предполагается с главного фасада здания.

Для посетителей предусмотрен обеденный зал на 80 мест, оборудованный четырехместными обеденными столами, стульями.

В обеденном зале предусмотрена барная стойка, оснащенная всем необходимым барным оборудованием: аппарат для розлива пива, холодильные витрины, льдогенератор, кофеварка и кофемолка и др.

Для посетителей предусматриваются санузлы, в т.ч. для лиц МГН.

Для персонала ресторана предусмотрена раздевалка, санузел, душевая. Для шефповара предусмотрен отдельный кабинет.

СПА-центр

Назначение – оказание оздоровительно-рекреационных услуг без услуг медицинского характера

Пропускная способность – 36 чел./смену.

Продолжительность смены – 2*45 мин.

Количество персонала – 20 чел в макс. смену.

Пропускная способность сауны – из числа посетителей бассейна.

Пропускная способность СПА (косметология, массаж) – 6 чел. в час макс

Режим работы – 16 час, 7 дней в неделю.

СПА-центр предназначен для оказания оздоровительных услуг населению. Возрастная группа посетителей - дети 0+ (в сопровождении взрослых до 12 лет) и взрослые. Пропускная способность СПА центра – 36 человек, в том числе 6 лиц МГН. При большом наплыве посетителей посещение водной зоны.

СПА-центра организуется группами по предварительной записи.

СПА-центр включает в себя водную зону и зону отдыха (СПА).

При входной группе в СПА-центр организован большой холл, рецепция, гардероб верхней одежды, фито-бар на 16 посадочных мест, детская комната, помещение охраны, санитарно-бытовые помещения для персонала и посетителей.

В фито-баре предполагается реализация прохладительных и горячих напитков типа чай, кофе, какао, молочные коктейли, а также безалкогольные напитки в потребительской упаковке. Также возможна реализация кондитерских изделий в потребительской упаковке. В вестибюле установлены обеденные столы.

Водная зона СПА-центра предусматривает зал с ваннами, сауны, блоки санитарно-бытовых помещений для посетителей и персонала, комнаты обслуживающего персонала.

В водном зале размещаются оздоровительная ванна и малые горячие ванны типа джакузи. При саунах предусмотрены душевые. Оздоровительный бассейн выполнен с понижением уровня воды от нуля до 1200.

Температура воды джакузи +35-39С, бассейн плескательный +29..+32С. Смежно с залом размещаются зоны саун, в том числе хаммам. Температурный режим в саунах поддерживается при помощи электрокаменок.

В хаммаме предусматриваются бетонные полоки, облицованные мелкой плиткой. В нижнюю часть полоков подается влажный пар. Парогенератор для хаммама установлен в смежном помещении. В хаммаме также предусмотрена раковина с подводом холодной воды.

Блок санитарно-бытовых помещений для посетителей выполнен отдельно для мужчин и женщин.

В блоке предусмотрено две отдельные гардеробные, для мужчин и женщин, по 48 мест для переодевания (на 150% занимающихся). В каждой гардеробной предусмотрены односекционные металлические шкафы 300*500*1650 и скамьи для переодевания, фены для сушки волос, санузлы и мойки для ног. Смежно с гардеробными выполнены проходные душевые, через которые можно выйти в водный зал.

При каждой гардеробной предусмотрены места для переодевания лиц МГН, оборудованные шкафами, местами для хранения колясок, душевыми.

Смежно с водным залом также размещается комната дежурной медсестры, оборудованная кушеткой, холодильником. Здесь предусматривается возможность оказания первой медицинской помощи. Для возможности проведения физических анализов воды при комнате медсестры оборудовано рабочее место лаборанта (деж. медсестры). Анализ воды проводится согласно установленным требованиям. Для физического экспресс-анализа предусмотрена портативная экспресс мини-лаборатория. Проведение бак. анализов осуществляется в районной лаборатории по договору.

Для инструкторов предусмотрено отдельное помещение, оборудованное кабиной для переодевания и душевой сеткой.

В зоне отдыха СПА-центра предусмотрены комнаты отдыха, массажные кабинеты.

В массажных кабинетах оборудуются рабочие места массажистов или косметологов. При кабинете предусмотрена душевая сетка. В той же части предусмотрены кабинет для персонала СПА-центра, гардеробная для персонала, санузлы.

Коммерческие площади (первый этаж).

Коммерческие площади, размещаемые на 1-ом этаже, являются нежилыми общественными помещениями и предназначены для сдачи в аренду после сдачи здания в эксплуатацию.

Основное назначение данных помещений - розничная торговля товарами народного потребления (магазины по типу «бутиков»), размещение административных помещений, размещение общественных организаций, организаций бытового обслуживания населения без оказания производственных услуг.

Не допускается размещать в указанных помещениях: специализированные магазины товаров бытовой химии и других, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; помещения, в том числе магазины с хранением в них сжиженных газов, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, взрывчатых веществ, способных взрываться и гореть при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом, товаров в аэрозольной упаковке, пиротехнических изделий; магазины по продаже синтетических ковровых изделий, шин и автомобильных масел; специализированные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе оптовой или мелкооптовой торговли; предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м²); бани, сауны; прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); общественные туалеты, учреждения и магазины ритуальных услуг; сторонних предприятий питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м²; все предприятия, функционирующие с музыкальным сопровождением, в том числе дискотеки, танцевальные студии, театры, производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей

старшего возраста, в том числе пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории, клиничко-диагностические и бактериологические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник; травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии; рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, превышающего допустимый уровень, установленный санитарно-эпидемиологическими правилами, ветеринарные клиники, ветеринарные пункты, ветеринарные кабинеты и другие учреждения, занимающиеся оказанием ветеринарных услуг; помещения для продажи и потребления табачных изделий (в том числе ароматических средств для курения), магазины по продаже оружия, тир.

Для каждого блока предусмотрено: отдельный выход на главный фасад здания, единое помещение торгового зала (или зала иного назначения), санузел (помещение, оборудованное системами подвода горячей, холодной воды и канализацией).

При размещении в данных помещениях магазина непродовольственных товаров загрузка товаров будет осуществляться с главного входа в нерабочее время, без устройства загрузочных помещений, что допускается при площади блока менее 150,0м² (п.6.3.2 СП 160.1325800.2012). Форма обслуживания покупателей – определяется арендаторами помещений.

Прачечная

На первом этаже в 4 секции размещаются обслуживающие помещения гостиницы, в частности прачечная, предназначенная для стирки постельного белья гостиницы, столового белья.

Производительность прачечной – 30 кг сухого белья в смену.

В блоке прачечной предусмотрены производственные, складские и санитарно-бытовые помещения.

Прием грязного белья и отгрузка чистого выполнены отдельными. Планировочные решения прачечной выполнены с условием соблюдения поточности технологических процессов.

Для приема белья в стирку предназначено отдельное помещение, оборудованное столом для разбора белья, установленным под местным вытяжным зонтом.

Цикл стирки зависит от степени загрязнения белья и занимает 45-150 мин. Стирка осуществляется на промышленной стирально-отжимных машине), предназначенной для стирки, полоскания и отжима белья.

Выстиранное белье передается на сушку либо сразу на гладку на гладильный пресс. Сушка белья осуществляется во вращающемся барабане сушильной машины.

Для глажки белья предусмотрены гладильный каток и гладильный стол со встроенным парогенератором.

Готовое белье складывают, упаковывают и хранят в кладовой чистого белья.

Труд маломобильных групп населения проектом не предусматривается.

4.2.2.11 Проект организации строительства

Дорожная сеть представлена в районе работ автодорогами с твердым покрытием и грунтовыми автодорогами. Автомобильный подъезд к участку строительства возможен в течении всего года.

Обеспечение строительства кадрами осуществляется генподрядной и субподрядными организациями, участвующими в строительстве.

Территория стройплощадки ограждается.

На строительной площадке определяются места складирования материалов и конструкций, места для приема раствора и бетона.

В подготовительный период производится оснащение строительной площадки противопожарным инвентарем.

Производство строительно-монтажных работ основного периода разрешается начинать после завершения работ подготовительного периода. Площадка строительства должна быть принята по акту готовности к земляным работам генеральным подрядчиком в целях сохранения коммуникаций.

Проектом предусмотрены следующие работы основного периода:

- земляные работы;
- строительство здания;
- монтаж инженерных сетей.

Промежуточной приемке с оформлением актов освидетельствования скрытых работ подлежат все конструкции и элементы, закрываемые в процессе последующего производства работ, а также правильность установки и закрепления конструкций.

Для строительных площадок и участков работ предусматривается общее равномерное освещение. Искусственное освещение строительных площадок и мест производства строительных и монтажных работ внутри зданий отвечает требованиям строительных норм и правил для естественного и искусственного освещения.

Наименование и количество основных строительных машин и механизмов и транспортных средств уточняется при разработке проекта производства работ.

Производственный контроль качества строительства выполняется исполнителем работ и включает в себя:

- входной контроль проектной документации, предоставленной застройщиком (заказчиком);
- приемку вынесенной в натуре геодезической разбивочной основы;
- входной контроль применяемых материалов, изделий;
- операционный контроль в процессе выполнения и по завершении операций;

- оценку соответствия выполненных работ, результаты которых становятся недоступными для контроля после начала выполнения последующих работ.

В процессе строительства строительной-монтажной организацией осуществляется геодезический контроль точности выполнения строительной-монтажных работ.

В проектной документации предусмотрен перечень мероприятий и проектных решений по определению технических средств и методов работы, обеспечивающих выполнение нормативных требований охраны труда.

Запроектированы мероприятия по охране окружающей природной среды в период строительства, противопожарные мероприятия на строительной площадке, мероприятия по охране объекта в период строительства.

Продолжительность строительства объекта – 60,0 мес., в т. ч. подготовительный период – 1,0 мес.

4.2.2.12 Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства

Демонтажу подлежит здание существующей гостиницы находящаяся в состоянии, ограниченно пригодном для эксплуатации.

Здания невозможно сохранить и используется для строительства объекта.

В связи с конструкцией здания, общим состоянием конструкций, выбран метод ручной и механический способ разборки. Механический снос решено выполнять при помощи экскаватора с оборудованием «обратная лопата», а также сменным оборудованием типа «гидромолот».

Для демонтажа крупно габаритных конструкций (плиты перекрытия, балки и т.п.) используют автомобильный кран ИВАНОВЕЦ КС-5576К ОВОИД.

Для разрушения зданий следует применять ручной пневматический и электрифицированный инструмент. Монолитные конструкции разбирают с помощью отбойных молотков.

Погрузка строительного мусора осуществляется непосредственно в строительные контейнеры краном в автосамосвал. Погрузка элементов конструкций фундамент производится экскаватором на автотранспорт (автосамосвалы грузоподъемностью 5-11 т.) и вывозят со строительной площадки на полигон ТБО в пос. Круглово Зеленоградского района.

Окончательно метод разборки отдельных участков и конструктивных элементов определяют с учетом результатов обследования и технико-экономическим расчетом в проекте производства работ.

Продолжительность работ по демонтажу – 6 мес.

4.2.2.13 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

В проектной документации в разделе «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» рассмотрено воздействие на окружающую среду в процессе строительства и эксплуатации комплекса.

Земельный участок, отведённый под размещение проектируемого объекта, не попадает в границы особо охраняемых природных территории Федерального, областного и муниципального значений, не входит в границы территории охраны объектов культурного наследия и памятников истории.

Участок не относится к ареалам распространения особо охраняемых видов растений, не относится к местам гнездования и маршрутам миграции особо охраняемых представителей животного мира, занесенных в Красную книгу.

Ожидаемое воздействие на окружающую среду будет осуществляться как на этапе строительства, так и на этапе эксплуатации проектируемого объекта.

Этап строительства.

Воздействие на атмосферу на этапе проведения строительных работ связано с работой двигателей внутреннего сгорания строительной техники, грузового автотранспорта и дизель-генератора бытовки, а также проведения сварочных работ.

Загрязнение атмосферного воздуха в строительный период происходит преимущественно от сгорания топлива в двигателях внутреннего сгорания при работе и стоянке автомобилей, дорожной и строительной техники, при проведении сварочных работ.

Расчёт выбросов вредных веществ, выбрасываемых в атмосферу при работе двигателей строительной техники, выполнен на ПК автоматизированной программой «АТП-ЭКОЛОГ» версия 3.0, разработанной НПО «Интеграл» (Санкт-Петербург), и приведен в Приложениях.

Автоматизированный расчёт уровня загрязнения приземного слоя атмосферы вредными веществами в период проведения строительных работ произведен на ПК по унифицированной программе «Эколог» с учётом влияния застройки (версия 4.50), разработанной НПО «Интеграл».

В связи с тем, что проектируемый объект находится в зоне с особыми условиями (территория г. Зеленоградска является курортом федерального значения), ПДК загрязняющих веществ для атмосферного воздуха населенных мест приняты с понижающим коэффициентом 0,8.

Анализ расчёта рассеивания вредных веществ в приземном слое атмосферы показал отсутствие превышений нормативов ПДК по всем выбрасываемым веществам на границе нормируемых территорий на этапе проведения строительных работ.

Основными источниками акустического воздействия на окружающую среду на этапе эксплуатации проектируемого объекта является работа двигателей строительной техники и автотранспорта, а также работа вспомогательных механизмов, включая дизель-генератор бытовки.

Расчёт акустического влияния движения автотранспорта и строительной техники по строительной площадке выполнен на автоматизированной программе ПК «Эколог-Шум» версия 1.0.2.42, разработанной фирмой «Интеграл» (Санкт-Петербург).

Проведенный акустический расчёт показал, что эквивалентный и максимальный уровни звука, обусловленные влиянием всех источников шума на строительной площадке, не превышают допустимых санитарными нормами значений для дневного времени суток.

Проектом предусмотрено оборудование на выезде с территории строительства площадки для чистки и мойки колес, оборудованной системой оборотного водоснабжения.

Проектными решениями предусмотрен организованный сбор и вывоз на очистку по договору с лицензированной организацией хоз. бытовых стоков, образующихся на строительной площадке проектируемого объекта.

Организованный сбор мусора и строительных отходов, организован путём установки на строительной площадке контейнеров для сбора отходов, с последующим их вывозом на полигон отходов по договору с лицензированной организацией.

Максимальное воздействие на геологическую среду приходится на период проведения строительных работ. На этапе эксплуатации серьезное воздействие на почву и геологическую среду исключено.

Снятие и охрана плодородного почвенного слоя осуществляются в соответствии с требованиями к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ, к охране плодородного слоя почвы при производстве земляных работ. Неиспользуемый в процессе строительных работ плодородный слой почвы складывается в бурты, отвечающие требованиям к рекультивации земель.

Снятие, транспортировка, хранение, и обратное нанесение плодородного грунта выполняется методами, исключающими снижение его качественных показателей, потерю при перемещениях.

Этап эксплуатации.

Основными источниками выбросов в атмосферу на этапе эксплуатации проектируемого комплекса двигателей легкового автотранспорта сотрудников и посетителей объекта.

Расчёт выбросов вредных веществ, выбрасываемых в атмосферу при работе двигателей строительной техники, выполнен на ПК автоматизированной программой «АТП-ЭКОЛОГ» версия 3.0, разработанной НПО «Интеграл» (Санкт-Петербург), и приведен в Приложениях.

Автоматизированный расчёт уровня загрязнения приземного слоя атмосферы вредными веществами в период проведения строительных работ произведен на ПК по унифицированной программе «Эколог» с учётом влияния застройки (версия 4.50), разработанной НПО «Интеграл».

В связи с тем, что проектируемый объект находится в зоне с особыми условиями (территория г. Зеленоградска является курортом федерального значения), ПДК загрязняющих веществ для атмосферного воздуха населенных мест приняты с понижающим коэффициентом 0,8.

Анализ расчёта рассеивания вредных веществ в приземном слое атмосферы показал отсутствие превышений нормативов ПДК по всем выбрасываемым веществам на границе нормируемых территорий на этапе эксплуатации проектируемого объекта.

Основным источником шума на этапе эксплуатации проектируемого объекта является автотранспорт, приезжающий на предусмотренные проектом парковочные места.

Расчёт акустического влияния движения автотранспорта и по площадке выполнен на автоматизированной программе ПК «Эколог-Шум» версия 1.0.2.42, разработанной фирмой «Интеграл» (Санкт-Петербург).

Проведенный акустический расчёт показал, что эквивалентный и максимальные уровни звука, обусловленный влиянием всех источников шума на площадке проектируемого объекта не превышают допустимых санитарными нормами значений для дневного и ночного времени суток.

Согласно ГПЗУ РФ-39-2-20-0-00-2021-4219/П от 08.12.2021 г. участок проектирования частично расположен в зону ограничения строительства от объектов связи.

Зоны ограничения строительства установлены от следующих объектов связи:

- базовая станция сети сотовой связи стандарта GSM-900/1800-UMTS «МТС» по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Пугачева, 4 (на кровле здания санатория «Зеленоградск» на высоте 23 м от уровня земли);
- базовая и радиорелейная станция сети сотовой связи ПАО «ВымпелКом» стандарта GSM 900/DCS 1800-UMTS 2100/LTE 1800/LTE 2600 по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Крымская, 5 (на кровле административного здания ООО «Санаторий «Чайка» общей высотой 33,5 м.)

Для каждого из этих объектов были разработаны материалы по обоснованию и организации санитарно-защитной зоны и зоны ограничения застройки, на которые Управлением Роспотребнадзора по Калининградской области были выданы санитарно-эпидемиологические заключения, а именно: для БС по ул. Пугачева, 4 в г. Зеленоградске - СЭЗ 39.КС.14.000.Т.000337.10.09 от 16.10.2009; для БС по ул. Крымская, 5 в г. Зеленоградске – СЭЗ 39.КС.14.000.Т.000170.05.17 от 04.05.2017.

Согласно СЭЗ 39.КС.14.000.Т.000170.05.17 от 04.05.2017 для базовой и радиорелейной станции сети сотовой связи ПАО «ВымпелКом» стандарта GSM 900/DCS 1800-UMTS 2100/LTE 1800/LTE 2600 по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Крымская, 5 установлено:

Коэффициент безопасности (Кб) на уровне 2,0 м от поверхности земли с учетом существующих передающих средств составит 0,17 по максимальному уровню, что не превысит предельно-допустимый показатель для населения ($Kб < 1,0$), таким образом, организация санитарно-защитной зоны не требуется.

Внешняя граница зоны ограничения застройки в азимуте излучения 70 находится на расстоянии 176,2 м от антенного сооружения. Максимальная высота зданий перспективной застройки на расстоянии до 21,0 м от антенного сооружения не должна превышать 19,2 м. На расстоянии от 21,0 м до 176,2 м не должна превышать 23,5 м. На расстоянии более 176,2 м максимальная высота здания перспективной застройки не ограничена.

Внешняя граница зоны ограничения застройки в азимуте излучения 100 находится на расстоянии 141,6 м от антенного сооружения. Максимальная высота зданий перспективной застройки на расстоянии до 22,0 м от антенного сооружения не должна превышать 21,2 м. На расстоянии от 22,0 м до 146,1 м не должна превышать 27,0 м. На расстоянии более 146,1 м максимальная высота здания перспективной застройки не ограничена.

Внешняя граница зоны ограничения застройки в азимуте излучения 115 находится на расстоянии 140,4 м от антенного сооружения. Максимальная высота зданий перспективной застройки на расстоянии до 15,0 м от антенного сооружения не должна превышать 20,9 м. На расстоянии от 15,0 м до 140,4 м не должна превышать 26,0 м. На расстоянии более 140,4 м максимальная высота здания перспективной застройки не ограничена.

Внешняя граница зоны ограничения застройки в азимуте излучения 150 находится на расстоянии 169,1 м от антенного сооружения. Максимальная высота зданий перспективной застройки на расстоянии до 17,0 м от антенного сооружения не должна превышать 17,6 м. На расстоянии от 17,0 м до 169,1 м не должна превышать 24,0 м. На расстоянии более 169,1 м максимальная высота здания перспективной застройки не ограничена.

Внешняя граница зоны ограничения застройки в азимуте излучения 225 находится на расстоянии 156,4 м от антенного сооружения. Максимальная высота зданий перспективной застройки на расстоянии до 16,0 м от антенного сооружения не должна превышать 21,2 м. На расстоянии от 16,0 м до 156,4 м не должна превышать 27,5 м. На расстоянии более 156,4 м максимальная высота здания перспективной застройки не ограничена.

Внешняя граница зоны ограничения застройки в азимуте излучения 240 находится на расстоянии 147,4 м от антенного сооружения. Максимальная высота зданий перспективной застройки на расстоянии до 16,0 м от антенного сооружения не должна превышать 21,0 м. На расстоянии от 16,0 м до 147,4 м не должна превышать 27,5 м. На расстоянии более 147,4 м максимальная высота здания перспективной застройки не ограничена.

Участок проектирования гостиничного комплекса расположен в азимуте 70 на расстоянии более 140 метров от источника излучения, высота проектируемого здания, попадающего в пределы зоны ограничения застройки от вышеуказанной базовой станции, не превышает 21 м от уровня земли. Таким образом, требования по ограничению застройки по высоте здания от базовой и радиорелейной станции сети сотовой связи ПАО «ВымпелКом» стандарта GSM 900/DCS 1800-UMTS 2100/LTE 1800/LTE 2600 по ул. Крымская, 5 в г. Зеленоградске при проектировании здания гостиничного комплекса были выполнены. Согласно СЭЗ 39.КС.14.000.Т.000337.10.09 от 16.10.2009 для базовой станции сети сотовой связи стандарта GSM-900/1800-UMTS «МТС» по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Пугачева, 4 установлено:

По результатам расчетов санитарно-защитная зона не требуется.

Зона ограничения застройки по максимальной высоте зданий на расстоянии до 55 метров составит 18 метров, на расстоянии 55 метров и более от антенных сооружений высота зданий перспективной застройки не ограничена.

Участок проектирования гостиничного комплекса расположен на расстоянии более 200 метров от источника излучения. На расстоянии более 55 метров высота зданий перспективной застройки не ограничена. Таким образом, требования по ограничению застройки по высоте здания от базовой станции сети сотовой связи стандарта GSM-900/1800-UMTS «МТС» по ул. Пугачева, 4 в г. Зеленоградске при проектировании здания гостиничного комплекса были выполнены.

Проектом предусмотрено оборудование в границах участка проектирования контейнерной площадки для отходов, образующихся на этапе эксплуатации от жизнедеятельности постояльцев гостиничной части и сотрудников офисов, а также от уборки территории.

Таким образом, воздействие проектируемого объекта на окружающую среду на этапе его строительства и эксплуатации не превышает допустимых значений, установленных действующим природоохранным законодательством.

4.2.2.14 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

На объекте защиты предусмотрена система обеспечения пожарной безопасности, включающая в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты и комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Степень огнестойкости здания - II.

Класс конструктивной пожарной опасности здания – С0.

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф1.3.

Класс функциональной пожарной опасности здания торговых помещений – Ф 3.1.

Класс функциональной пожарной опасности здания коммерческих помещений – Ф 4.3.

Класс функциональной пожарной опасности подземной автопарковки – Ф5.2.

Площадь этажа объекта защиты в пределах пожарного отсека соответствует требованиям части 6 СП 2.13130.2012.

Пределы огнестойкости строительных конструкций объекта защиты приняты не ниже нормативных, исходя из их степени огнестойкости, в соответствии с таб. 21 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ.

Пределы огнестойкости строительных конструкций для объекта защиты II-й степени огнестойкости принимаются не менее:

- несущие стены, колонны и другие несущие элементы – R 90;
- наружные ненесущие стены – E 15;
- перекрытия междуэтажные, чердачные и над подвалами – REI 45;
- настилы (в том числе с утеплителем) бесчердачных покрытий – RE 15;
- фермы, балки, прогоны бесчердачных покрытий – R 15;
- внутренние стены лестничных клеток – REI 90;
- марши и площадки лестниц лестничных клеток – R 60.

Предел огнестойкости узлов крепления и примыкания строительных конструкций между собой принят не ниже минимального требуемого предела огнестойкости стыкуемых строительных конструкций.

Узлы пересечения строительных конструкций с нормируемыми пределами огнестойкости кабелями, трубопроводами, воздуховодами и другим технологическим оборудованием имеют предел огнестойкости не ниже пределов, установленных для пересекаемых конструкций.

Противопожарные расстояния на объекте защиты соответствуют требованиям главы 16 Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008, СП 4.13130.2013 и обеспечивают нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.

Противопожарный водопровод подземной автостоянки принят из расчета 2 струи по 2,5 л/с (СП 10.13130.2009, СП 113.13330.2012)

В помещении подземной автостоянки устанавливается четыре пожарных поста из расчета орошения каждой точки помещения двумя струями.

Каждый пост пожаротушения должен быть укомплектован пожарными кранами в навесных шкафах ШПК 315 НОК с пожарными рукавами длиной 20,0 м, наконечниками с диаметром spryska 16 мм, соединительными головками и одним огнетушителем.

Наружное пожаротушение объекта предусматривается от проектируемого и существующих пожарных гидрантов, располагаемых на существующей сети водопровода

В местах расположения пожарных гидрантов устраиваются указатели с использованием светоотражающего флуоресцентного покрытия, расположенные на фасадах зданий.

Расчетный расход на наружное пожаротушение – 20 л/с согласно СП 8.13330.2009 п. 5.2, табл. 2.

Пожарные гидранты поддерживаются в исправном состоянии, а в зимнее время утепляются и очищаются от снега и льда. У гидрантов, а также по направлению движения к ним, предусмотрены соответствующие указатели.

Обеспечение деятельности пожарных подразделений соответствует требованиям части 7 СП 4.13130.2013.

Проходы, подъезды и проезды проектируемого объекта предусмотрены согласно ч. 8 СП 4.13130.2013. Подъезд пожарных автомобилей обеспечен с продольной стороны здания. Ширина проездов для пожарной техники составляет не менее 4,2 м. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. Расстояние от внутреннего края проезда до стены объекта защиты принято 5,0-8,0 м. Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

Объект защиты имеет объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение эвакуационных путей, обеспечивающие безопасную эвакуацию людей при пожаре.

Эвакуация людей с этажей гостиницы осуществляется непосредственно наружу по лестничным клеткам типа Л1.

Высота эвакуационных выходов принята в свету – не менее 1,9 м, ширина выходов в свету – не менее 0,8 м.

Ширина эвакуационных выходов из помещений и зданий принята не менее 1,2 м при числе эвакуирующихся более 50 чел.

Во всех случаях ширина эвакуационного выхода принята такой, чтобы с учетом геометрии эвакуационного пути через проем или дверь можно было беспрепятственно пронести носилки с лежащим на них человеком.

Высота горизонтальных участков путей эвакуации в свету принята не менее 2 м, ширина горизонтальных участков путей эвакуации и пандусов принята не менее:

- 0,7 м – для проходов к одиночным рабочим местам;
- 1,0 м – во всех остальных случаях.

Ширина горизонтальных участков путей эвакуации и пандусов в свету принята не менее 1,2 м для общих коридоров, по которым могут эвакуироваться из помещений более 50 чел.

В любом случае эвакуационные пути предусмотрены такой ширины, чтобы с учетом их геометрии по ним можно было беспрепятственно пронести носилки с лежащим на них человеком.

Двери эвакуационных выходов и другие двери на путях эвакуации открываются по направлению выхода из здания. Не нормируется направление открывания дверей в случаях, указанных в пункте 4.2.6 СП 1.13130.2009.

На путях эвакуации предусмотрено аварийное освещение в соответствии с требованиями СП 52.13330.

Отделка стен, потолков и покрытия пола на путях эвакуации предусмотрены в соответствии с требованиями таблицы 28 Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008, пункта 4.3.2 СП 1.13130.2009.

В коридорах на путях эвакуации не предусмотрено размещать оборудование, выступающее из плоскости стен на высоте менее 2 м, газопроводы и трубопроводы с горючими жидкостями, а также встроенные шкафы, кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов.

В полу на путях эвакуации не предусмотрены перепады высот менее 45 см и выступы, за исключением порогов в дверных проемах.

Категории помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности определены в соответствии с СП 12.13130.2009.

Здание объекта защиты оборудуется автоматической установкой пожарной сигнализации (АУПС).

Соответствующими автоматическими установками защищаются все помещения независимо от площади, кроме помещений:

- с мокрыми процессами;
- помещений для инженерного оборудования здания, в которых отсутствуют горючие материалы;
- категории В4 и Д по пожарной опасности;
- лестничных клеток.

Объект защиты оснащается системой оповещения и управления эвакуацией людей (СОУЭ).

Объект оборудуется автоматической установкой пожаротушения (АУПТ).

Для объекта защиты предусмотрено устройство противодымной защиты.

Организационно-технические мероприятия включают в себя:

- контроль эксплуатации и технического обслуживания систем и средств противопожарной защиты, или привлечение для выполнения данных задач специализированной организации, имеющей соответствующие лицензии МЧС Российской Федерации;
- организацию обучения работников правилам пожарной безопасности;
- разработку планов эвакуации и плана тушения пожара.

Расчет пожарных рисков не требуется.

В графической части раздела представлен ситуационный план организации земельного участка, схемы эвакуации людей и материальных средств из зданий (сооружений) и с прилегающей территории, структурные схемы технических систем (средств) противопожарной защиты.

4.2.2.15 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

Проектом предусмотрен доступ маломобильных групп населения на первый этаж здания.

Места парковки личного автотранспорта МГН предусмотрены на участке около входа в здание. Для автотранспорта инвалидов предусматриваются специализированные машиноместа, в том числе специализированных парковочных мест для инвалидов на кресле-коляске размеров 3,6х6 м.

Благоустройство территории перед зданием запроектировано с учетом комфортной доступности к входам.

Планировочная организация участка решена с учетом потребностей инвалидов: устроены пандусы на тротуарах для съездов на проезжую часть, принятые продольные уклоны не превышают нормативных и составляют от 6 до 40‰, поперечные уклоны – 20‰ (промилле).

Покрытие перед опасными участками на путях движения МГН – рифленое за 900 мм до опасного участка.

На открытых автостоянках предусмотрены места для установки транспорта инвалидов, в том числе инвалидов пользующихся креслами-колясками. Эти места помечены специальным знаком.

Входные, остекленные двери маркированы непрозрачными полосами на уровне глаз.

В местах размещения информационных узлов предусмотрены привлекающие внимание общеупотребительные знаки и пиктограммы.

На путях движения МГН на высоте 1,6 м для ориентации в пространстве предусмотрена разметка с указанием направления движения.

Перед проемами лифтовых шахт предусмотрена площадка шириной 900 мм с измененной фактурой покрытия пола.

4.2.2.16 Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

Принятые составы ограждающих конструкций соответствуют требованиям пункта 5.1 СП 50.13330.2012 по тепловой защите здания.

Здание оснащается необходимыми приборами учета используемых энергетических ресурсов.

4.2.2.17 Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства

В процессе эксплуатации проектируемого объекта изменять конструктивные схемы несущего каркаса зданий не допускается.

Изменение в процессе эксплуатации объемно-планировочных решений здания, а также его внешнего обустройства, должно производиться только по специальным проектам, разработанным или согласованным проектной организацией, являющейся генеральным проектировщиком.

Строительные конструкции необходимо предохранять от разрушающего воздействия климатических факторов (дождя, снега, переменного увлажнения и высыхания, замораживания и оттаивания), для чего следует:

- содержать в исправном состоянии ограждающие конструкции (стены, покрытия, цоколи, карнизы);
- содержать в исправном состоянии устройства для отвода атмосферных и талых вод;

- не допускать скопления снега у стен объекта, удаляя его на расстояние не менее 2 м от стен при наступлении оттепелей.

В помещениях здания необходимо поддерживать параметры температурно-влажностного режима, соответствующие проектным.

Замена или модернизация технологического оборудования, вызывающая изменение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции, должна производиться только по специальным проектам, разработанным или согласованным генеральным проектировщиком.

В зданиях запрещается: курение в местах общего пользования, применение открытого огня и проведение сварочных работ без наряда-допуска, загромождение и закрытие путей эвакуации.

Техническое обслуживание здания включает работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

Перечень работ по техническому обслуживанию приведен в рекомендуемом Приложении 4 ВСН 58-88(р). Планирование технического обслуживания здания осуществляется путем разработки годовых и квартальных планов-графиков работ по техническому обслуживанию.

Текущий ремонт проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию).

Контроль за техническим состоянием зданий осуществляется путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

4.2.3 Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы

Оперативные изменения в рассмотренные разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы заявителем не вносились.

V. Выводы по результатам рассмотрения

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

5.1.1 Инженерно-геодезические изыскания выполнены в соответствии с требованиями технических регламентов.

5.1.2 Инженерно-геологические изыскания выполнены в соответствии с требованиями технических регламентов.

5.2 Выводы в отношении технической части проектной документации

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

Оценка проектной документации проводилась на соответствие результатам инженерных изысканий, описание и оценка которых даны в настоящем положительном заключении экспертизы.

5.2.2 Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов

Технические отчеты по результатам инженерных изысканий являются достаточными для разработки проектной документации. Представленная на экспертизу проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий.

5.2.2.1 Раздел «Пояснительная записка» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.2 Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.3 Раздел «Архитектурные решения» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.4 Раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.5 Подраздел «Система электроснабжения» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.6 Подраздел «Система водоснабжения» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.7 Подраздел «Система водоотведения» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.8 Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.9 Подраздел «Сети связи» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.10 Подраздел «Технологические решения» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.11 Раздел «Проект организации строительства» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

4.2.2.12 Раздел «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.12 Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.13 Раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.14 Раздел «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.15 Раздел «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

5.2.2.16 Раздел «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, требованиям технических регламентов.

VI. Общие выводы

Проектная документация объекта капитального строительства «Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пугачева» соответствует требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий. Результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

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

Ведущий эксперт

Квалификационный аттестат по направлению деятельности
5. Схемы планировочной организации земельных участков
№ МС-Э-43-17-12709

Дата получения: 10.10.2019

Дата окончания действия: 10.10.2029

Квалификационный аттестат по направлению деятельности
6. Объемно-планировочные и архитектурные решения
№ МС-Э-4-6-11671

Дата получения: 06.02.2019

Дата окончания действия: 06.02.2029

Смирнова Яна Владимировна

Ведущий эксперт

Квалификационный аттестат по направлению деятельности
2.2.2. Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование
№ МС-Э-6-2-6875

Дата получения: 20.04.2016

Дата окончания действия: 20.04.2024

Куликов Алексей Евгеньевич

Ведущий эксперт

Квалификационный аттестат по направлению деятельности
2.2.3. Системы газоснабжения
№ МС-Э-6-2-6889

Дата получения: 20.04.2016

Дата окончания действия: 20.04.2024

Чугунов Алексей Анатольевич



Продолжение подписного листа

Ведущий эксперт

Квалификационный аттестат по направлению деятельности

16. Системы электроснабжения

№ МС-Э-48-16-11243

Дата получения: 03.09.2018

Дата окончания действия: 03.09.2023

Квалификационный аттестат по направлению деятельности

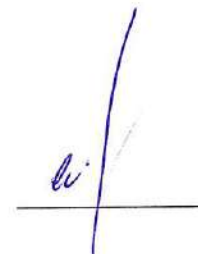
17. Системы связи и сигнализации

№ МС-Э-4-17-13379

Дата получения: 20.02.2020

Дата окончания действия: 20.02.2025

Смирнов Григорий Иванович



Ведущий эксперт

Квалификационный аттестат по направлению деятельности

2.1.3. Конструктивные решения

№ МС-Э-32-2-8971

Дата получения: 16.06.2016

Дата окончания действия: 16.06.2027

Квалификационный аттестат по направлению деятельности

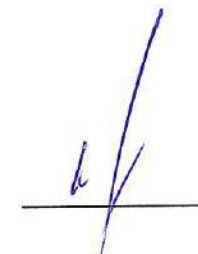
12. Организация строительства

№ МС-Э-7-12-13477

Дата получения: 11.03.2020

Дата окончания действия: 11.03.2025

Козина Кристина Викторовна



Ведущий эксперт

Квалификационный аттестат по направлению деятельности

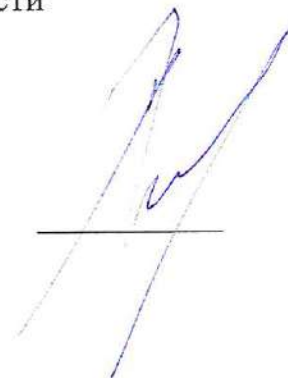
12. Организация строительства

№ МС-Э-13-12-14704

Дата получения: 06.04.2022

Дата окончания действия: 06.04.2027

Хмелев Николай Витальевич





RA.RU.612155 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОИН-С"

Номер свидетельства об аккредитации: RA.RU.612155
 Дата внесения в реестр: 07.04.2022
 Статус: Действует

Аккредитованное лицо

ИНН: 3327136453
 ОГРН: 1173328003760
 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
 Сокращенное наименование: ООО "КОИН-С"
 Полное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОИН-С"
 ФИО руководителя: ЧУПНОВА ЮЛИЯ МИХАЙЛОВНА
 Адрес места нахождения: 600008, РОССИЯ, ОБЛАСТЬ ВЛАДИМИРСКАЯ, ГОРОД ВЛАДИМИР, УЛИЦА МИРА, ДОМ 158, БУДУАК 5, ПОМЕЩЕНИЕ 63 64
 Номер телефона: +79100919993, +79104032737
 Адрес электронной почты: chupnova_yu@mail.ru
 Адрес сайта в сети Интернет: www.koin-s.ru
 ИНН: 332801001
 Действующая область аккредитации: На право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

ФНО эксперта	Номер аттестата	Дата выдачи аттестата	Дата окончания срока действия аттестата	Направление деятельности	Дата начала работы
Ковина Кристина Викторовна	МС-9-4-5-13364	20.02.2020	20.02.2025	(2.1.1/5) Состав планировочной организации земельного участка	

Государственные услуги

Аккредитация	Номер решения об аккредитации	Дата решения об аккредитации	Заявленная область аккредитации	Дата начала действия свидетельства об аккредитации	Дата окончания действия свидетельства об аккредитации	Участный номер	Дата и время публикации	ФИО пользователя, опубликовавшего сведения
	Н9а-31	06.04.2022	На право проведения негосударственной экспертизы проектной документации	06.04.2022		*	07.04.2022	Дубинина Эльвира Абдулбековна

Подпись электронного документа, подписанная ЭЦП
 личности в системе электронной подписи «Контраст»
 Федеральной службы по аккредитации
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ
 Кол-во вкл.: 10000, Дата публикации: 07.04.2022
 Кол-во вкл.: 10000, Дата публикации: 07.04.2022
 Действительно с 11.12.2021 по 11.12.2022

Работники аккредитованного лица

ФНО эксперта	Номер аттестата	Дата выдачи аттестата	Дата окончания срока действия аттестата	Направление деятельности	Дата начала работы
Щеглова Марина Валерьевна	МС-9-6-2-6891	20.04.2016	20.04.2024	(2.1) Общепланировочная, архитектурная и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства	
Балкина Елена Александровна	МС-9-10-7-10862	30.03.2018	30.03.2025	(2.1.2/7) Конструктивные решения	
Иванова Елена Петровна	МС-9-61-6-8945	14.11.2017	14.11.2027	(2.1.2/6) Общепланировочная и архитектурные решения	
Газаров Александр Анатольевич	МС-9-56-2-6896	11.12.2015	11.12.2024	(2.4.1/8) Оценка окружающей среды	

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

0001419

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ
на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации
и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.611198
(идентификационный номер аккредитации)

№ 0001419
(идентификационный номер документа)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «КОИН-С»
(полное наименование аккредитованного лица)

(ООО «КОИН-С») ОГРН 1173328003760
(сокращенное наименование и ОГРН аккредитованного лица)

место нахождения: 600033, РОССИЯ, Владимирская обл., г. Владимир, ул. Складская, д. 11, пом. 20Б
(адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 20 марта 2018 г. по 20 марта 2023 г.

Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации

А.Г. Литвак
(И.О.)

Исх. № 0110а-03 от «10» января 2023 г.

ООО «ЕвроСтрой»

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пугачева

к ПОЛОЖИТЕЛЬНОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ ЭКСПЕРТИЗЫ

от 30.06.2022 № 39-2-1-3-042757-2022

В проектную документацию, ранее получившую положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 30.06.2022 № 39-2-1-3-042757-2022, выданное ООО «КОИН-С», внесены следующие изменения:

1. Проектируемые технико-экономические показатели объекта читать как:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь земельного участка	м ²	6510
2.	Площадь застройки	м ² (%)	3570,47 (54,8)
3.	Площадь твердых покрытий	м ²	1924,9
4.	Площадь озеленения	м ² (%)	1014,63 (15,6)
5.	Количество зданий на участке	ед.	1
6.	Этажность	эт.	6-7
7.	Количество этажей	эт.	7-8
8.	Количество подземных этажей	эт.	1
9.	Строительный объем	м ³	94242,28
10.	Строительный объем ниже отм. 0.000	м ³	16689,09
11.	Строительный объем выше отм. 0.000	м ³	77553,19
12.	Количество номеров, в т. ч.	ед.	223
13.	- номеров категории «апартамент»	ед.	143
14.	Общая площадь здания, в т. ч.:	м ²	27201,67
15.	- выше отм. ± 0.000	м ²	20876,47
16.	- ниже отм. ± 0.000	м ²	4860,08
17.	Количество встроенных (встроено-пристроенных) нежилых помещений, в т.ч.:	ед.	15
18.	- помещения коммерческого назначения	ед.	15
19.	Площадь помещений, в т. ч.:	м ²	24229,8
20.	- площадь номерного фонда, в т. ч.:	м ²	13265,2
21.	- площадь апартаментов	м ²	10748,9
22.	- площадь номеров	м ²	2516,3
23.	- площадь помещений гостиничного обслуживания	м ²	4502,7
24.	- площадь коммерческих помещений	м ²	996,5
25.	- площадь ресторана	м ²	641,1
26.	- площадь СПА и бассейна	м ²	3288,5
27.	- площадь кафе	м ²	1535,8

28.	Площадь паркинга	м ²	1153,3
29.	Количество стояночных мест в подземной автостоянке, в т. ч.:	ед.	82
30.	- для МГН	ед.	8
31.	Количество лифтов	ед.	6
32.	Высота здания	м	20,7-28,0

Общество с ограниченной ответственностью «КОИН-С» (регистрационный номер свидетельства об аккредитации № RA.RU.611198, № RA.RU.611069) выполнило оценку соответствия указанных изменений, требованиям части 3.8 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Указанные выше изменения:

- не затрагивают несущие строительные конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы;
- не влекут за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов;
- не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта.

Начальник отдела экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий ООО «КОИН-С»

Тимофеев И.А.

