

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

Строительство объекта капитального строительства. Гостиница апартаментного типа со встроенным кафе.

По адресу: РФ, Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Володарского.

«21» ноября 2016 г.

г. Калининград

I. Информация о застройщике:

№	Вид информации	Содержание информации
1.1	Наименование застройщика	Общество с ограниченной ответственностью «К.М.Строй» (ООО «К.М.Строй»)
1.2	Место нахождения: Юридический адрес	236006, РФ, Калининградская обл. г. Калининград, ул. Ленинский проспект, 18
1.3	Режим работы	Понедельник-пятница с 9 ч. 00 мин. до 18ч. 00 мин, обед с 13:00-14:00. Выходные дни: суббота, воскресенье
2.	Государственная регистрация	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица Свидетельство серии 39 номер 001041225 от 27.06.2006 года ОГРН 1063906137536 Свидетельство о постановке на налоговый учет серия 39 номер 001140239 от 27.06.2006 ИНН/КПП 3906158289/390601001
3.	Учредители (участники) застройщика, обладающие более 5 % голосов в органе управления	Физические лица: - Гражданка РФ: Шкиль Алиса Ивановна-100 %
4.	Информация о проектах строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в которых принимал участие ООО «К.М.Строй»	ООО «К.М.Строй» не принимало участия в проектах строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости
5.	Информация о финансовом результате текущего года, размере кредиторской, дебиторской задолженности	- Финансовый результат по состоянию на III квартал 2016 года прибыль 0 руб. кредиторская задолженность по состоянию на 21. ноября 2016 – 4882 тыс. руб. дебиторская задолженность на 21 ноября 2016 года - 28 тыс. руб.
6.	Виды лицензируемой (требующей специального разрешения) деятельности застройщика	Не имеется

II. Информация о проекте строительства

1.1.	Цель проекта	Строительство объекта капитального строительства. Гостиница апартаментного типа со встроенным кафе.
------	--------------	---

		По адресу: РФ, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Володарского.
1.2.	Сроки реализации проекта строительства	Начало строительства: 14.05.2014 года. Окончание строительства- 01.12.2017 года
2.	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство №RU39520101-0032 от 14 мая 2014 года, выдано Администрацией муниципального образования «Зеленоградское городское поселение»
3.	Права Застройщика на земельный участок	Земельный участок с кадастровым номером 39:05:010110:16, площадью 2950 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Володарского принадлежит Администрации муниципального образования «Зеленоградский район» ООО «ООО «К.М.Строй» арендует земельный участок по -договору аренды земельного участка от 18.01.2013 г. Запись регистрации №39-39/016/009/2015 – 831 от 19.03.2015 года Разрешенное использование: Категория земель: Проектирование и строительство гостиничного комплекса со встроенным кафе. Земельный участок, находится в первой экономико-планировочной зоне «Приморская центральная». Обременение и ограничение в использовании: Земельный участок ограничен в обороте и не может предоставляться в собственность. -режим хозяйствования, проживания и использования земельного участка, расположенного во второй зоне округа санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск установлен в соответствии с п.13 Постановления Правительства РФ от 07.12.1996 г. №1425«Об утверждении положения об округах санитарной и горно- санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения». В границах участка выделен сервитут для обеспечения подъезда к существующему жилому дому № 166. На части участка размещается нежилое строение (хозяйственные сараи). По участку проходят существующие сети бытовой канализации и несколько электрических кабелей. Постановлением № 2 от 11.01.2013 г. и Договором № 5-КЗО/2013 от 18.01.2013 г. ООО «К.М.Строй» выделен в аренду дополнительный участок с кадастровым номером 39:05:010110:97, который по условиям вышеназванных документов может быть частично использован для прохода, проезда.
3.1.	Адрес, кадастровый номер и площадь земельного участка	Адрес земельного участка: РФ, Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Володарского. Кадастровый номер 39:05:010110:16 Площадь земельного участка 2950 кв.м.
3.2	Элементы благоустройства	На участке есть зеленые насаждения. Для удобного перемещения инвалидов на пересечении проездов с тротуарами предусмотрены понижения дорожного бортового камня. По внешнему периметру здания предусмотрены пешеходные связи, доступные для

		<p>всех посетителей здания.</p> <p>Озеленение территории предусматривает сохранение существующих деревьев и засев участков свободных от покрытий газонной травой.</p> <p>Запроектировано освещение дворовой территории, На придомовую территорию проектируемой гостиницы спроектирован один въезд с ул. Володарского. Вдоль фасада здания, со Стороны дворовой территории, есть возможность подъезда, в том числе, и пожарной техники.</p>																																																																																	
4	Местоположение строящегося здания.	Гостиница апартаментного типа со встроенным кафе расположено по адресу: РФ, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Володарского.																																																																																	
5.	<p>5.1. Количество в составе здания самостоятельных частей и иных объектов недвижимости, а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p> <p>5.2. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей.</p>	<p>Количество этажей -6 В том числе надземных- 5 В том числе подвал- 1 Количество нежилых помещений (апартаментов)– 40 шт. Количество посадочных мест в кафе - 130 чел Площадь участка – 2950 кв.м Общая площадь застройки - 832,70 кв.м Процент застройки – 28 % Общая площадь здания – 4102,80 кв.м Полезная площадь здания – 3315,00 кв.м. Расчётная площадь здания – 2938,70 кв. м. Торговая площадь – 434,10</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>этаж</th> <th>кв.м.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>001</td><td>подвал</td><td>211,3</td></tr> <tr><td>002</td><td>подвал</td><td>299,8</td></tr> <tr><td>101</td><td>1 этаж</td><td>84</td></tr> <tr><td>102</td><td>1 этаж</td><td>58,4</td></tr> <tr><td>103</td><td>1 этаж</td><td>101,5</td></tr> <tr><td>104</td><td>1 этаж</td><td>102,3</td></tr> <tr><td>105</td><td>1 этаж</td><td>50,2</td></tr> <tr><td>106</td><td>1 этаж</td><td>90,3</td></tr> <tr><td>107</td><td>1 этаж</td><td>2,1</td></tr> <tr><td>108</td><td>1 этаж</td><td>2,6</td></tr> <tr><td>201</td><td>2 этаж</td><td>37,6</td></tr> <tr><td>202</td><td>2 этаж</td><td>59,4</td></tr> <tr><td>203</td><td>2 этаж</td><td>57,4</td></tr> <tr><td>204</td><td>2 этаж</td><td>47,5</td></tr> <tr><td>205</td><td>2 этаж</td><td>48,5</td></tr> <tr><td>206</td><td>2 этаж</td><td>48,7</td></tr> <tr><td>207</td><td>2 этаж</td><td>58,7</td></tr> <tr><td>208</td><td>2 этаж</td><td>48,5</td></tr> <tr><td>209</td><td>2 этаж</td><td>47,7</td></tr> <tr><td>210</td><td>2 этаж</td><td>48,7</td></tr> <tr><td>301</td><td>3 этаж</td><td>37,5</td></tr> <tr><td>302</td><td>3 этаж</td><td>59,4</td></tr> <tr><td>303</td><td>3 этаж</td><td>57,3</td></tr> <tr><td>304</td><td>3 этаж</td><td>47,5</td></tr> <tr><td>305</td><td>3 этаж</td><td>48,5</td></tr> <tr><td>306</td><td>3 этаж</td><td>48,7</td></tr> </tbody> </table>	№	этаж	кв.м.	001	подвал	211,3	002	подвал	299,8	101	1 этаж	84	102	1 этаж	58,4	103	1 этаж	101,5	104	1 этаж	102,3	105	1 этаж	50,2	106	1 этаж	90,3	107	1 этаж	2,1	108	1 этаж	2,6	201	2 этаж	37,6	202	2 этаж	59,4	203	2 этаж	57,4	204	2 этаж	47,5	205	2 этаж	48,5	206	2 этаж	48,7	207	2 этаж	58,7	208	2 этаж	48,5	209	2 этаж	47,7	210	2 этаж	48,7	301	3 этаж	37,5	302	3 этаж	59,4	303	3 этаж	57,3	304	3 этаж	47,5	305	3 этаж	48,5	306	3 этаж	48,7
№	этаж	кв.м.																																																																																	
001	подвал	211,3																																																																																	
002	подвал	299,8																																																																																	
101	1 этаж	84																																																																																	
102	1 этаж	58,4																																																																																	
103	1 этаж	101,5																																																																																	
104	1 этаж	102,3																																																																																	
105	1 этаж	50,2																																																																																	
106	1 этаж	90,3																																																																																	
107	1 этаж	2,1																																																																																	
108	1 этаж	2,6																																																																																	
201	2 этаж	37,6																																																																																	
202	2 этаж	59,4																																																																																	
203	2 этаж	57,4																																																																																	
204	2 этаж	47,5																																																																																	
205	2 этаж	48,5																																																																																	
206	2 этаж	48,7																																																																																	
207	2 этаж	58,7																																																																																	
208	2 этаж	48,5																																																																																	
209	2 этаж	47,7																																																																																	
210	2 этаж	48,7																																																																																	
301	3 этаж	37,5																																																																																	
302	3 этаж	59,4																																																																																	
303	3 этаж	57,3																																																																																	
304	3 этаж	47,5																																																																																	
305	3 этаж	48,5																																																																																	
306	3 этаж	48,7																																																																																	

307	3 этаж	58,7
308	3 этаж	48,5
309	3 этаж	47,7
310	3 этаж	48,7
401	4 этаж	37,5
402	4 этаж	59,4
403	4 этаж	57,3
404	4 этаж	47,5
405	4 этаж	48,5
406	4 этаж	48,7
407	4 этаж	58,7
408	4 этаж	48,5
409	4 этаж	47,7
410	4 этаж	48,7
501	5 этаж	37,4
502	5 этаж	59,4
503	5 этаж	57,3
504	5 этаж	47,5
505	5 этаж	48,5
506	5 этаж	48,7
507	5 этаж	58,7
508	5 этаж	48,5
509	5 этаж	47,7
510	5 этаж	48,7
итого		3012,6

Конструктивная система здания — жесткая с продольными и поперечными несущими стенами.

Прочность, пространственная неизменяемость и устойчивость здания под воздействием вертикальных и горизонтальных нагрузок обеспечивается совместной работой стен и дисков перекрытий.

Здание запроектировано в следующих конструкциях:

Фундаменты — монолитные железобетонные ленточные.

Стены — монолитные железобетонные.

Участки стен с вентиляционными каналами — из кирпича основной кладки.

Перегородки в подвале, в санузлах — из керамического полнотелого кирпича пластического прессования.

Перегородки между помещениями номера — из газосиликатных блоков.

Перекрытия междуэтажные, покрытие, перекрытия над лестничными клетками — монолитные железобетонные толщиной 200 мм.

Лестничные марши и площадки — монолитные железобетонные.

Кровля — скатная с покрытием керамической черепицей по стропильной системе из пиломатериалов и плоская рулонная, совмещенная с покрытием. Водосток — внутренний и наружный организованный. Утепление скатной и плоской кровли — каменной ватой толщиной 200 мм; пароизоляция — из полиэтиленовой пленки. Кровельное покрытие на расстоянии двух метров от стен крышной котельной - из бетонной стяжки.

Окна и витражи - стеклопакеты в металлопластиковых переплетах.

Двери - наружные металлические со смотровыми панелями.

Наружная отделка — декоративная полимерная штукатурка, облицовка керамической плиткой, декоративным камнем.

Внутренняя отделка — штукатурка поверхностей стен и перегородок, шпатлевка потолков, стяжка под покрытие полов по слою звукоизоляции (в санузлах - и гидроизоляции).

На вводе электроустановки гостиницы устанавливается вводно-распределительное устройство, которое подключается от разных трансформаторов.

Принятая схема электроснабжения обеспечивает электроснабжение гостиницы по N-й категории надёжности электроснабжения.

б) Система водоснабжения

Источником хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения гостиницы является существующая сеть городского водопровода диаметром 150 мм, проходящая по ул. Володарского.

Подача воды к зданию выполнена одним вводом 0110 мм с установкой пи врезке отключающей задвижки в ковре.

Здание гостиницы оборудовано отдельными системами хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения.

Система внутреннего пожаротушения разработана отдельным проектом и представлена в разделе 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности".

Внутренняя система водоснабжения разделена на отдельные системы водоснабжения отдельных потребителей: гостиницы, кафе, магазинов.

Для учета расхода холодной воды на вводе водопровода устраиваются водомерные узлы со счетчиком:

в) Система водоотведения

Отвод бытовых стоков от здания гостиницы выполнен

Проектируемые дворовые сети бытовой канализации, а затем в существующий коллектор бытовой канализации 0250 мм по ул. Володарского.

Для сбора и отвода сточных вод от санитарных приборов кухни предусмотрено устройство производственной канализации

Отвод дождевых вод с территории выполнен через дождеприемные колодцы в существующий дождевой коллектор 0200 мм по ул. Володарского.

г) Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

Источником теплоснабжения гостиницы апартаментного типа, кафе и магазинов служит крышная котельная.

Вентиляция в номерах приточно-вытяжная с естественным побуждением. Вытяжка из санузлов и кухонь осуществляется через обособленные внутристенные каналы.

Приток воздуха осуществляется:

-в кухнях - через воздушные регулируемые клапаны, установленные в наружной стене;

-в жилых комнатах - через окна с поворотной — откидной открыванием и режимом микровентиляции.

В помещениях торговых залов предусмотрена приточно - вытяжная вентиляция с механическим побуждением воздуха системами ПВ1, ПВ2 с рекуперативными теплообменниками. Над дверными проемами устанавливаются воздушно — тепловые завесы У1 — У6.

Предусмотрено кондиционирование воздуха торговых помещений мультizonальной системой VRF. Холодоноситель — фреон. Для обеденных залов предусматриваются приточно — вытяжные системы ПВ3, ПВ4 с рекуперативными теплообменниками.

В доготовочной и моечной предусмотрены местные отсосы

В случае возникновения пожара предусматривается отключение всех систем вентиляции, воздушно — тепловых завес и кондиционирования воздуха и включение систем противодымной вентиляции с опережением включения вытяжной противодымной вентиляции на 20-30 секунд

д) Сети связи

Проектом решается телефонизация, устройство сети передачи данных (интернет), IP-телевидения. Проект выполнен на основании технических условий ТУ №0203/05/3661-13 от 28.08.2013 г., выданных ОАО «Ростелеком».

е) Система газоснабжения

В соответствии с техническими условиями на газоснабжение, выданными ОАО «Калининградгазификация» № 261-К/изм. от 08.04.2014 г., газоснабжение объекта предусматривается от подземного распределительного полиэтиленового газопровода низкого давления диаметром 160 мм, строящегося по ул. Володарского в г. Зеленоградске.

Проектируемый газопровод предусматривается из полиэтиленовых длинномерных труб, отвечающих требованиям ГОСТ Р 50838-2009 и на отдельных участках из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Газовый ввод предусмотрен из полиэтилена.

Прокладка газопровода принята подземной.

ж) Технологические решения

Гостиница апартаментного типа запроектирована в отдельно стоящем многоэтажном здании с подвалом. В подвале расположены два кафе, на первом этаже — небольшие (до 100 м²) магазины промышленных товаров. Со второго этажа предусмотрены гостиничные номера — апартаменты.

Магазины работают по методу самообслуживания. Загрузка товаров производится во вне рабочее время. Для сотрудников в каждом из магазинов предусмотрен санузел. Режим работы магазинов — 1 смена, Общее количество работников — 15 человек.

Кафе с обеденными залами на 50 и 80 посадочных мест

		<p>расположены отдельными блоками с входами для посетителей с противоположных торцов здания.</p> <p>Кухни кафе работают на привозных полуфабрикатах и ограниченном ассортименте реализуемых блюд.</p> <p>Загрузка продуктов и вход персонала в каждое кафе предусмотрено со стороны двора.</p> <p>Для хранения запаса продуктов запроектированы кладовые, оборудованные стеллажами и холодильными шкафами.</p> <p>Для распаковки и подготовки поступающих полуфабрикатов в каждом кафе предусмотрено отдельное помещение, оборудованное холодильными шкафами, производственными столами, мойками.</p> <p>Вся проектная документация на объект капитального строительства «Гостиница апартаментного типа со встроенным кафе по ул. Володарского в г. Зеленоградске Калининградской области» соответствуют требованиям градостроительных и технических регламентов, нормативных технических документов, градостроительному плану земельного участка, результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование.</p>
6.	Состав общего имущества в здании, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию	<p>В общей долевой собственности участников будут находиться помещения общего пользования (лестничные площадки, лестницы, коридоры, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного торгового здания, земельный участок на котором расположено здание.</p> <p>Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания.</p>
7	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.	<p>Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 01.12.2017 года.</p> <p>Срок действия разрешения на строительство до 01 декабря 2017 года. Приемка объекта в эксплуатацию будет осуществляться в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством с участием представителей органов государственного надзора и организаций, эксплуатирующих инженерно-технические коммуникации.</p>
	8.1. Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод многоквартирного в эксплуатацию	Администрация муниципального образования «Зеленоградское городское поселение»
8.	9.1. Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства	<p>Застройщик несет предпринимательские риски.</p> <p>Добровольное страхование рисков не осуществляется.</p>

9.	О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома	160 млн. рублей
10.	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	Общество с ограниченной ответственностью «МОНОЛИТСПЕЦСТРОЙ»
11.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции.	<p>Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0025-14 от 09.04.2014 года.</p> <p>Проектная организация - ООО «Рекламное агентство Мольберт и братья». Адрес - 236039, г. Калининград, ул. Эльблонгская, д. 30А. Допуск СРО № П.037.39.1567.09.2010 от 03.09.2010 г., выдан НП «Объединение инженеров проектировщиков».</p> <p>Проектная организация - ООО «Центр Комплексного проектирования».</p> <p>Адрес: 238530, Калининградская обл., Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Московская, д. 46-14. Допуск СРО № П.037.39.5993.03.2012 от 07.03.2012 г., выдан НП «Объединение инженеров проектировщиков».</p> <p>Проектная организация - ООО «Некст». Адрес: 236016, г. Калининград, ул. 9 Апреля, д. 5. Допуск СРО № 0167-2012-3906191166-П-075 от 18.04.2012 г., выдан НП «Центр развития проектирования «ОборонСтройПроект».</p> <p>Проектная организация - ООО «Нимб-Проект». Адрес: 236016, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Пражская, 5. Допуск СРО № П- 013-3905030367-28062012-057 от 28.06.2012 г. выдан НП «Проектцентр».</p>
	Сведения о градостроительном плане земельного участка	Градостроительный план земельного участка № RU395201- 0040 от 25.02.2013 года
12.	О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (Дольщиков) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) торгового здания, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке объект капитального строительства- Гостиница апартаментного типа со встроенным кафе
13.	Иные договора и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилого дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.	Иных договоров и сделок не имеется.

Настоящая проектная декларация на строительство многоквартирного жилого дома, со встроенными административными помещениями и подземными автостоянками расположенного по адресу: объекта капитального строительства. Торговое здание. По адресу РФ,

Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Володарского, размещена на сайте www.aventа-kaliningrad.ru

Оригинал проектной декларации хранится по адресу: 236029, г. Калининград, ул. Горького, дом 81, телефон 31-14-71.

Генеральный директор
ООО «К.М.СТРОЙ»

/



/ подпись, печать

/ Куценко Ю.Ю.