«СҚО, Петропавл қаласы, Индустриялық жол жүру, 2А мекен-жайы раналасқан саунаны өндірістік үй-жайларға айналдыру» жұмыс жобасы бойынша

16.04.2024 ж. № APE-0069/24

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«ИнфоМедиа» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Авенти» ЖШС

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«СҚО, Петропавл қаласы, Индустриялық жол жүру, 2А мекен-жайы раналасқан саунаны өндірістік үй-жайларға айналдыру» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «Агентство ПрофЭксперт» ЖШС берді.

«Агентство ПрофЭксперт» ЖШС рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
(Положительный)
№ APE-0069/24 от 16.04.2024 г.

по рабочему проекту
«Переоборудование сауны под производственные помещения» по адресу: СКО, г. Петропавловск, проезд Индустриальный, 2А»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «ИнфоМедиа»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Авенти»

г. Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту **«Переоборудование сауны под производственные помещения» по адресу: СКО, г. Петропавловск, проезд Индустриальный, 2А»** выдано ТОО «Агентство ПрофЭксперт».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «Агентство ПрофЭксперт».

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Переоборудование сауны под производственные помещения» по адресу: СКО, г.Петропавловск, проезд. Индустриальный,2А».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором № APE-0052-01 от 25 февраля 2024 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы рабочего проекта между ТОО «Агентство ПрофЭксперт» и Нурахметовой Гульнарой Жолдыбаевной.

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «ИнфоМедиа», г. Петропавловск.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Авенти» (государственная лицензия на проектную деятельность № 16000133, приложение к государственной лицензии № 001 от 11 января 2016 года, выданные ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля и лицензирования акимата Северо-Казахстанской области», II категория), г. Петропавловск.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 09 февраля 2024 года, утвержденное заказчиком;

акт на право частной собственности на земельный участок, общей площадью 1,4213 га, кадастровый номер 15-234-010-3344, целевое назначение – для производственной территории и ее обслуживания, для обслуживания производственной территории, делимый, расположенный по адресу: Северо-Казахстанская область, город Петропавловск, проезд Индустриальный, 2А, изготовленный Северо-Казахстанским филиалом РГП «НПЦзем» от 20 августа 2013 года (запись в книге записей актов №922) №0806150;

договор купли-продажи недвижимого имущества, состоящее из административного здания, общей площадью 1010,7 кв.м, в том числе полезной площадью 447,3 кв.м, производственного корпуса, общей площадью 3177,0 кв.м, в том числе полезной площадью 1984,9 кв.м, проходной общей площадью 12,9 кв.м, в том числе полезной площадью 12,9 кв.м., КПП-3 общей площадью 11,0 кв.м, в том числе полезной площадью 11 кв.м, склада общей площадью 123,9 кв.м, в том числе полезной площадью 123,9 кв.м, гаража общей площадью 216,2 кв.м, в том числе полезной площадью 216,2 кв.м, столярного цеха общей площадью 118,7 кв.м, в том числе полезной площадью 118,7 кв.м, склада общей площадью 95,8 кв.м, в том числе полезной площадью 95,8 кв.м, сауны общей площадью 250,9 кв.м, полезной площадью 155,7 кв.м, с земельным участком общей площадью 0,8754 га, кадастровый номер 15-234-010-1049, предоставленный для производственной территории и ее обслуживания, с земельным участком общей площадью 0,5459 га, кадастровый номер 15-234-010-2555, предоставленный для обслуживания производственной территории, расположенной по адресу: Северо-Казахстанская область, город Петропавловск, проезд Индустриальный, 2/А от 06 июня 2013 года;

решение КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства города Петропавловска» о разрешении ТОО «ИнфоМедиа» на переоборудование сауны под производственные помещения по адресу: город Петропавловск, проезд Индустриальный, 2А от 23 февраля 2024 года №16.3-36/10;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 23 февраля 2024 года № KZ08VUA01081582, выданное КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства акимата города Петропавловска»;

технический проект, выполненный ТОО «Авенти» от 2024 года;

технический паспорт (Ф-2) на регистрируемые объекты недвижимости (многоквартирные жилые дома, офисы, промышленные, торговые объекты и т.п.), инвентарный номер 18641 от 10 июня 2005 года;

техническое заключение, выполненное ТОО «Авенти» от 2024 года (аттестат эксперта Бугаев Юрий Петрович № KZ70VJE00074209 от 11 мая 2022 года, свидетельство об аккредитации №KZ33VWC00083324 от 02 июня 2022 года).

Письма:

письмо заказчика от 20 февраля 2024 года № 3-24 о проведении комплексной вневедомственной экспертизы проекта, об источнике финансирования (собственные средства), о сроке начала строительства (март - апрель 2024 года).

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Альбом 1	02-24-ПЗ	Пояснительная записка
Альбом 2	02-24-АС	Архитектурно-строительная часть
Альбом 3	02-24-ВК	Водопровод и канализация
Альбом 4	02-24-ЭОМ	Электроборудование и электроосвещение
Альбом 5	02-24-ПС	Пожарная сигнализация

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Проектом предусматривается переоборудование сауны под производственные помещения с изменением функционального назначения.

5.4 Существующее положение

Характеристика существующего объекта

Объемно-планировочные решения

Обследуемое здание двухэтажное, имеется цокольный этаж. В плане обследуемое здание имеет прямоугольную форму с размерами по наружному обмеру 31,4х13,6 м. Высота этажа составляет 3,3 м, высота помещений цокольного этажа от пола до потолка – 2,5 м.

Основные технические показатели по данным техпаспорта:

общая площадь - 250,9 кв.м;
площадь застройки - 316,7 кв.м;
строительный объем - 1140 куб.м;
год постройки – 1985 год.

Конструктивные решения

Уровень ответственности – II.

Степень огнестойкости – II.

Конструктивная схема здания – бескаркасного типа с несущими наружными и внутренними продольными кирпичными стенами. Опирание плит перекрытия и покрытия производится на внутренние и наружные несущие стены.

Пространственная жесткость и устойчивость обследуемого здания обеспечивается совместной работой наружных и внутренних несущих кирпичных стен с железобетонными дисками перекрытия и покрытия, образующих геометрически неизменяемую систему.

Результаты технического обследования объекта

Техническое состояние конструкций по несущей способности и эксплуатационной пригодности определено, в соответствии со СН РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений», СН РК 1.04- 26-2004 «Организация и проведение реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения и СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Оценка технического состояния несущих ограждающих конструкций по результатам технического обследования производилась по категориям несущей способности и эксплуатационной пригодности

При техническом обследовании выявлено следующее:

Фундаменты – ленточные из сборных бетонных блоков по серии 1.116-1 выпуск 1 и плит ленточных фундаментов по серии 1.112-1 выпуск 1.

Наружные несущие стены – существующие стены 640мм из комбинированной кирпичной кладки из керамического полнотелого кирпича по ГОСТ 530-71 и силикатного полнотелого кирпича по ГОСТ 379-79 на цементно-песчаном растворе марки М50.

Внутренние несущие стены – керамический полнотелый кирпич по ГОСТ 530-71 на цементно-песчаном растворе марки М50 толщиной 380 мм, толщина перегородок – 120 мм.

Перегородки – из керамического кирпича толщиной 120мм подлежат демонтажу.

Перекрытие и покрытие –многопустотные железобетонные плиты толщиной 220 мм по серии 1.141-1.

Перемычки – железобетонные по серии 1.039 - 1 вып.1.

Лестничные марши и площадки – железобетонные ступени по металлическим косоурам. Отделка лестничных маршей и площадок выполнена из керамической плитки, отделка ступеней лестничных маршей выполнена в виде окраски масляными составами.

Крыша и кровля - несущие конструкции выполнены деревянные.

Окна – ПВХ по ГОСТ30674-99. Подоконники - пластиковые.

Двери внутренние – из профиля ПВХ по ГОСТ 30970-2014.

Полы – покрытие из керамической плитки.

Внутренняя отделка стен и потолков – окраски водно-дисперсионными составами по оштукатуренной поверхности, керамической плиткой, а также устройство натяжных потолков.

Внутренняя система отопления – водяное, теплоноситель в системе отопления – вода с параметрами 95-70°С.

Система вентиляции – а естественная за счет разницы температур и атмосферного давления снаружи и внутри здания через оконные и дверные проемы, вентиляционные каналы и вентиляционные шахты.

Внутренняя система водоснабжения – централизованное – от городских сетей.

Внутренняя система канализации – бытовая для отвода стоков от санитарно-бытовых приборов в дворовую сеть канализации и далее в городские сети.

Внутренняя система электроснабжения – по II категории надежности электроснабжения потребителей от внешних сетей напряжением 0,4 кВ.

Пожарная сигнализация – помещения оборудованы системой автоматической пожарной сигнализации.

Отмостка – асфальтобетонная.

Выводы и рекомендации

На момент обследования, техническое состояние несущих строительных конструкций обследуемого здания удовлетворительное, конструктивная схема не имеет нарушений, обеспечена общая пространственная жесткость и устойчивость здания.

Категория рабочего состояния обследуемого здания в целом – работоспособная.

Дальнейшее переоборудование сауны под производственные помещения представляется возможной в соответствии с рекомендациями, приведенными ниже, и должна рассматриваться соответствующими органами с учетом полученных результатов обследования.

Все работы необходимо выполнить по разработанному проекту, соблюдая нормативно-технические регламенты, нормы и правила, действующие на территории Республики Казахстан.

При ведении строительно-монтажных работ по реконструкции здания необходимо соблюдение требований разработанного проекта, ППР, техники безопасности и технологии строительного производства.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок строительства расположен в Северо-Казахстанской области в городе Петропавловск, проезд Индустриальный, 2А.

Природно-климатические условия района строительства:

климатический район (СН РК 2.04-01-2017)	- IВ;
зона влажности	- 3 (сухая);
нормативный вес снегового покрова (НТП РК 01-01-3.1)	- 1,50 кПа;
нормативный скоростной напор ветра (НТП РК 01-01-3.1)	- 0,77 кПа;
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки (СН РК 2.04-01-2017) (обеспеченностью 0,92)	- минус 34,8°С;
нормативная глубина промерзания грунтов	- 2,10 м,
средняя глубина проникновения «0о» в грунт	- 2,50 м;
сейсмичность района	- не сейсмичен.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-планировочные решения

Рабочим проектом предусматривается переоборудование третьего этажа сауны под производственные помещения.

Мероприятия по переоборудованию:

демонтаж внутренних перегородок;
демонтаж оконных проемов;
демонтаж дверных блоков;
ремонт внутренней отделки.

Объемно-планировочные решения

Проектируемый объект – третий этаж, прямоугольной конфигурации в плане.
Класс функциональной пожарной опасности – Ф 5.1.
Класс конструктивной пожарной опасности – С 0.
Класс пожарной опасности строительных конструкций – К 0.
Высота третьего этажа – 3.,24 м (от пола до низа плит перекрытия).

Состав помещений третьего этажа после переоборудования: лестничная клетка, тамбур, коридор, бытовое помещение, санузлы, кабинет, склад, кухня, столовая, кабинет.

Эвакуация из помещений верхних этажей осуществляется посредством лестницы, далее на первый этаж через входную группу непосредственно наружу.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий с применением алюминиевых окон со стеклопакетами и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

В данном проекте предусмотрены мероприятия по обеспечению среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения в соответствии СП РК 3.06-15-2005 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения».

Внутренняя отделка:

стены – керамогранитная плитка, водоэмульсионная окраска;
полы – керамогранитная плитка;
потолок – подвесной потолок «Армстронг», водоэмульсионная окраска;
двери внутренние – деревянные по ГОСТ 475-2016.

Наружная отделка:

стены – облицовка фасадными панелями «Металлосайдинг»;
окна – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99;
двери наружные – ПВХ профиль по ГОСТ 30970-2002.

Основные технические показатели:

площадь застройки	- 316,7 кв.м;
общая площадь здания	- 267,8 кв.м;
строительный объем	- 1140,0 куб.м.

6.2.2 Конструктивные решения

Конструктивные элементы приняты:

перегородки – при переоборудовании сауны под производственные помещения перегородки выполнить по типу из ГКЛ системы «Кнауф» толщиной 150 мм;

полы – покрытие из керамической плитки;

окна – ПВХ по ГОСТ30674-99;

двери внутренние – из профиля ПВХ по ГОСТ 30970-2014.

Мероприятия по защите строительных конструкций

Защита строительных конструкций от коррозии выполнена в соответствии СН РК 2.01-01-2013 и СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Стальные конструкции выполнены с антикоррозионной защитой из эмали ПФ-113 в три слоя по грунтовке ГФ – 021 по ГОСТ25129-82.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Рабочий проект выполнен в соответствии с нормами и правилами в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Противопожарные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 11 апреля 2014 года № 188-V «О гражданской защите», СН РК 2.02-01-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Площадка строительства обустроена средствами безопасности – комплексами оборудования и устройств, включающих спасательные, сигнальные, противопожарные и другие средства безопасности, обеспечивающие безопасность обслуживающего персонала при ведении работ.

6.4 Оценка воздействия на окружающую среду

Объект строительства – IV категории.

6.5 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

В соответствии с санитарными правилами «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов», утвержденными Министерством национальной экономики РК от 20 марта 2015 года № 237 - строительные работы не классифицируются.

6.6 Организация строительства

Рабочий проект организации строительства (ПОС) не представлен на рассмотрение согласно заданию на проектирование.

Нормативная продолжительность строительства определена, в соответствии с СП РК 1.03-102-2014. Часть II «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Начало строительства – март - апрель 2024 года, согласно письму заказчика от 20 февраля 2024 года № 3-34.

Срок продолжительности строительства – 1,0 месяц.

Норма задела в строительстве:

2024 год – 100%.

6.7 Сметная документация

Сметная документация в составе рабочего проекта не рассматривается на основании письма заказчика от 20 февраля 2024 года № 3-24.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе проведения экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Агентство ПрофЭксперт» в рабочий проект «Переоборудование сауны под производственные помещения» по адресу: СКО, г. Петропавловск, проезд Индустриальный, 2А» внесены следующие изменения и дополнения:

Общие замечания

1. Представлен на портале паспорт проекта и ОПЗ согласно СН РК 1.2-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-сметной документации на строительство».
2. Представлено задание на проектирование с утверждением заказчиком.
3. Представлен расчет продолжительности строительства или директивная продолжительность строительства.

Архитектурные решения

4. Представлена общая пояснительная записка (ОПЗ) с мероприятиями по перепланировке в формате «pdf» согласно гл.9 СН РК 1.02-03-2022.

7.2 Оценка принятых решений

На основании приказа №517 от 20 декабря 2016 года Министерства национальной экономики Республики Казахстан, о внесении изменений в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года №165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком рабочего проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

При разработке рабочего проекта учтены местные природно-климатические и геологические условия площадки строительства.

В рабочем проекте, согласно имеющимся возможностям, применены импортозаменяющие местные строительные материалы и изделия, изготавливаемые на предприятиях Республики Казахстан.

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации. В рабочем проекте учтены современные конструктивные требования по качеству и рациональности проектных решений.

Принятые проектные решения, с учётом внесённых изменений по п. 7.1, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной и экологической безопасности, функциональному назначению объекта.

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь	кв.м	242,0	242,0
2	Площадь застройки	кв.м	316,7	316,7
3	Строительный объем	куб.м	1140,0	1140,0

4	Нормативная продолжительность строительства	мес.	1,0	1,0

Таблица 2

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов приказ и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специализация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата Дата выдачи	Результат (соответствует или не соответствует нормам
1	Ведущий эксперт	Ахметжанова Диана Валихановна	архитектура	№ KZ62VJE 00037978 от 18.05.2018г.	соответствует
2	Архитектурные решения	Тургумбаев Кайрат Болатович	архитектура	№ KZ82VJE 00055951 от 09.07.2020г.	соответствует
3	Конструктивные решения	Абилова Майя Баймухановна	конструктивная часть	№ KZ52VJE 00034278 от 19.01.2018г.	соответствует
4	Силовое электрооборудование и электроосвещение	Мәмбет Әли Нәрибайұлы	инженерные сети и системы (по видам инженерных сетей)	№ KZ39VJE 00065552 от 18.05.2021г.	Соответствует
5	Пожарная сигнализация	Мәмбет Әли Нәрибайұлы	инженерные сети и системы (по видам инженерных сетей)	№ KZ39VJE 00065552 от 18.05.2021г.	Соответствует
6	Проект организации строительства	Ержанова Гульмира Маралбаевна	сметная документация	№ KZ88VJE 00072333 от 14.02.2022г.	Соответствует

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий «Переоборудование сауны под производственные помещения» по адресу: СКО, г. Петропавловск, проезд Индустриальный, 2А»» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения со следующими технико-экономическими показателями:

общая площадь - 242,0 кв.м;
площадь застройки - 316,7 кв.м;
строительный объем - 1140,0 куб.м;
нормативная продолжительность строительства - 1,0 мес.

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «ИнфоМедиа» в соответствии с условиями договора № APE-0057-01 от 05 марта 2024 года.

8.3. Настоящее экспертное заключение является основанием для утверждения рассмотренной проектно-сметной документации, согласно ст. 64-1 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

8.4. Заказчик при приёмке документации по рабочему проекту от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

8.5. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып «СҚО, Петропавл қаласы, Индустриялық жол жүру, 2А мекен-жайы раналасқан саунаны өндірістік үй-

жайларға айналдыру» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте келесі негізгі техникалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

жалпы ауданы	- 242,0ш.м;
құрылыс алаңы	- 316,7 ш.м;
құрылыс көлемі	- 1140,0 т.м;
құрылыстың нормативтік ұзақтығы	- 1,0 ай.

8.2. Осы сараптамалық қорытынды жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдарды (деректерді) ескере отырып орындалды, олардың анықтығына «ИнфоМедиа» ЖШС ведомстводан тыс кешенді сараптама жүргізуге 2024 жылғы 05 наурыздағы № АРЕ-0057-01 шарттың талаптарына сәйкес кепілдік берді.

8.3. «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі № 242 Заңның 64-1 бабына сәйкес осы сараптамалық қорытынды қаралған жобалау-сметалық құжаттаманы бекіту үшін негіз болып табылады.

8.4. Тапсырысшы жобалау ұйымынан жұмыс жобасын қабылдаған кезде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.

8.5. Тапсырысшы құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен құрылымдарын барынша мол пайдалансын.

1.1. Ссылка на окончательную версию ПСД:

Абилова М.Б. (Директор)

Ахметжанова Д.В. (Эксперт)

Абилова М.Б. (Директор)

Ержанова Г.М. (Эксперт)

Тургумбаев К.Б. (Эксперт)

Мәмбет Ә.Н. (Эксперт)