«Қостанай қ., Карбышев к-сі, 3 үй, ҚЖ 2 мекенжайында дүкенді пәтерге қайта жаңарту»
(сметалық құжаттамасыз)
жұмыс жобасы бойынша

03.11.2022 ж. № СНКП-0245/22

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
Шакарова Раушан Галимжановна

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ПроЕкт-N» ЖШС

Қостанай қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қостанай қ., Карбышев к-сі, 3 үй, ҚЖ 2 мекенжайында дүкенді пәтерге қайта жаңарту» (сметалық құжаттамасыз) жұмыс жобасы бойынша осы сараптау қорытындысы «СНК-Проект» ЖШС-мен берілді.

«СНК-Проект» ЖШС-ның рұқсатысыз осы сараптау қорытындысын толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительное)

№ СНКП-0245/22 от 03.11.2022 г.

по рабочему проекту
«Реконструкция магазина под квартиру
по адресу: г. Костанай, ул. Карбышева, д. 3, ВП 2»
(без сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:
Шакарова Раушан Галимжановна

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «ПроЕкт-N»

г. Костанай

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту «Реконструкция магазина под квартиру по адресу: г. Костанай, ул. Карбышева, д. 3, ВП 2» (без сметной документации) выдано ТОО «СНК-Проект»

Данное экспертное заключение не может полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «СНК-Проект»

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Реконструкция магазина под квартиру по адресу: г. Костанай, ул. Карбышева, д. 3, ВП 2»**.

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 26.09.2022 года № СНКП-0246.

1.1 Категория: III Категория

1.2 Класс опасности: не классифицируемый

1.3 Уровень ответственности: II (нормальный), технически и технологически несложный объект

1.4 Ссылка на окончательную версию ПСД:

2. ЗАКАЗЧИК: Шакарова Раушан Галимжановна

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «ПроЕкт-N», государственная лицензия № 17001469 от 30.01.2017 года, (III категория) - соответствует перечню работ, входящих в состав лицензируемого вида деятельности.

ГИП: Лемешева Н. Ю.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1.Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное Заказчиком 25.04.2021 г.;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта «Реконструкция магазина под квартиру по адресу: г. Костанай, ул. Карбышева, д. 3, ВП 2» от 08.09.2022 г. № KZ17VUA00739592, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костаная»;

постановление акимата города Костаная Костанайской области от 31.08.2022 года № 1842, о разрешении на реконструкцию;

акт на право временного возмездного землепользования на земельный участок с кадастровым номером 12-193-015-1256, площадью 0,0041 га, с целевым назначением: для обслуживания объектов коммерческой зоны;

акт на право частной собственности общее долевое на земельный участок с кадастровым номером 12-193-015-1257, площадью 0,2327 га, доля 0,0015 га, с целевым назначением: для обслуживания объектов коммерческой зоны;

топографическая съемка в масштабе М1:500, выполнена 17.11.2021 года ТОО «LIMB» (государственная лицензия № 13016341 от 08.10.2013 г.);

техническое заключение по результатам технического обследования строительных конструкций магазина по адресу: г. Костанай, ул. Карбышева, д. 3, ВП 2, выполненное в 2022 г. ТОО «ПромТехЭксперт» (свидетельство аккредитации №KZ26VWC00001485от 03.02.2020 года);

письмо Заказчика о финансировании объекта строительства и сроках строительства.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций

Согласование проекта не требуется, в соответствии с Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750 «Об утверждении Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 21.06.2022 г.).

5.3 Перечень документации представленной на экспертизу.

Том 1. ПП – Паспорт проекта.

Том 2. ОПЗ – Общая пояснительная записка.

Том 3. АР – Архитектурные решения.

Том 4. ГП – Генеральный план.

Топографическая съемка в масштабе М1:500, выполнена 17.11.2021 года ТОО «LIMB» (государственная лицензия № 13016341 от 08.10.2013 г.).

Техническое заключение по результатам технического обследования строительных конструкций магазина по адресу: г. Костанай, ул. Карбышева, д. 3, ВП 2, выполненное в 2022 г. ТОО «ПромТехЭксперт» (свидетельство аккредитации №KZ26VWC00001485от 03.02.2020 года).

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Проектом предусмотрена реконструкция магазина под квартиру.

5.5 Существующее положение

Магазин расположен на первом этаже пятиэтажного многоквартирного дома. Год постройки дома 1979. В 2005 году была выполнена реконструкция квартиры под магазин.

По результатам проведенного обследования установлено, что все конструктивные элементы (стены, фундаменты) магазина находятся в исправном состоянии и не имеют опасных деформаций, дефектов и повреждений.

Согласно СП РК 1.04-101-2012 (приложение Ж1, Ж2, Ж3): фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, конструкции крыш данного объекта по категории технического состояния относятся к категории II (работоспособная конструкция).

Внутренние инженерные сети зданий в исправном состоянии.

Обследуемый объект не создают угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушают интересы третьих лиц.

Реконструкция магазина под квартиру возможна

При реконструкции не происходит изменений снижающих расчетную несущую способность конструкций, ухудшения противопожарных, санитарных и архитектурно-эстетических качеств. Реконструкция магазина не нарушает противопожарных норм, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает интересы третьих лиц.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок работ расположен в западной части города Костаная. Участок застроен, благоустроен.

Район не сейсмичен, не селеопасен, не лавиноопасен, не подвержен оползневым процессам, карстовым образованиям. Поверхность участка субгоризонтальная. Рельеф участка искусственный, спланированный.

Природно-климатические условия района строительства

Район строительства относится к IВ климатическому подрайону, характеризующемуся следующими показателями:

Средняя температура наиболее холодной пятидневки - минус 33,5˚С;

Нормативная снеговая нагрузка - 150 кгс/м^2;
Нормативное давление ветра - 0,77 кПа.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Генеральный план

Площадка участка реконструкции магазина под квартиру,9,20х4,50 м прямоугольной формы площадью 0,0041га, по акту на землю под благоустройство в границах участка. Участок расположен по адресу: г. Костанай, ул. Карбышева, д.3, ВП2. Рельеф участка ровный.

Генеральный план запроектирован, согласно требованиям СН РК 3.01-01-2013 и СП РК 3.01-101-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов».

Разбивочный план разработан на топографической М 1:500, выполненной ТОО «LIMB».

Благоустройство не предусматривается в данном проекте. Предусматривается демонтаж конструкций входной группы магазина.

За относительную нулевую отметку принят пол первого этажа на отм. 165,09 м.

Рабочим проектом не предусмотрены решения по обеспечению беспрепятственного доступа к объектам инвалидов колясочников согласно заданию на проектирование.

К жилому дому, предусмотрен подъезд автотранспорта пригодные для проезда пожарных машин. Схема организации заезда на территорию жилого дома, соответствует требованиям пожарной безопасности и позволяет обеспечить проезд пожарных машин согласно СП РК 2.02-101-2014«Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Высотные отметки даны в метрах.

Система высот – условная. Система координат – условная.

Схема генерального плана представлена на рисунке 1.

Технические показатели по генплану представлены в таблице № 1.

Рисунок 1. Схема генплана

6.2.2 Технологические решения

Раздел «Технологические решения» не разрабатывался согласно заданию на проектирование.

6.2.3 Архитектурно-планировочные решения.

Проектом предусмотрена реконструкция магазина под квартиру с изменением назначения помещений здания. Реконструируемая квартира расположена в пятиэтажном жилом доме, квартира расположена на первом этаже. В плане имеет размеры в осях 8,06х5,60 м. Общая площадь здания - 46,50 м2. Высота помещений составляет 2,6 м.

Планировка предусматривает расположение помещений: жилых комнат, кухни, туалета, ванной.

Решения по обеспечению беспрепятственного доступа к объектам инвалидов колясочников не предусматривались согласно задания на проектирование.

Эвакуация людей из помещений осуществляется с первого этажа здания через коридор, через тамбур непосредственно наружу.

Архитектурные и цветовые решения фасадов здания соответствуют эскизному проекту.

Шумоизоляция помещений достигается посредством применением металлопластиковых окон со стеклопакетами и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

Внутренняя отделка

Во внутренней отделке помещений, с учетом их назначения, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, используются современные отделочные материалы:

полы – керамогранитная плитка;

стены – покраска масляной краской за 2 раза, керамическая плитка;

потолки – покраска масляной краской за 2 раза;

двери – деревянные ГОСТ 475-2016;

Наружная отделка:

цоколь – штукатурка;

стены – штукатурка;

окна – металлопластиковые с двухкамерными стеклопакетами, с энергосберегающим остеклением по ГОСТ 24866-99;

отмостка – бетонная.

Основные технические показатели представлены в таблице № 2.

Основные технические показатели

Таблица № 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	До реконструкции	После реконструкции
1	Этажность	эт.	1	1
2	Площадь застройки здания	$м^2$	81,30	49,00
3	Площадь полезная здания	$м^2$	64,00	-
4	Общая площадь здания	$м^2$	64,00	46,50
5	Жилая площадь здания	$м^2$	-	27,90
6	Строительный объем	$м^3$	226,00	137,00

6.2.4 Конструктивные решения

Уровень ответственности здания – II (технически и технологически несложный объект).

Степень огнестойкости – II.

Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности – Д.

Класс конструктивной пожарной опасности здания – К0.

Класс пожарной опасности строительных конструкций – С1.

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф1.3.

Здание бескаркасное с продольными несущими стенами.

Проектом предусмотрена реконструкция, не затрагивающая несущие конструкции здания.

Проект выполнен на основании технического заключения, выданного ТОО «ПромТехЭксперт». В результате реконструкции выполнено изменение целевого назначения. Все санитарные приборы существующие. Выполняется переоборудование магазина под квартиру, выполняется демонтаж входной группы, восстанавливается стенка балкона с оконным блоком, восстанавливается окно комнаты.

Изготовление и монтаж строительных конструкций, сварные соединения выполнены в соответствии с требованиями СН РК 5.03-07-2013 «Несущие и ограждающие конструкции», в соответствии с требованиями СНиП РК 1.03-00-2011 «Строительное производство.

Антикоррозийная защита

Все металлические конструкции подлежат окраске двумя слоями пентафталевой эмали марки ПФ-1189 (общая толщина 55мкм) СН РК 2.01-01-2013.Все деревянные конструкций подлежат обработке огнебиозащитным составом "Пирилакс"-300.

6.2.5 Инженерное обеспечение, сети и системы

Отопление и вентиляция

Раздел «Отопление и вентиляция» не предусмотрен на основании задания на проектирование и материалов заключения по техническому обследованию.

Водоснабжение и канализация

Раздел «Водоснабжение и канализация» не предусмотрен на основании задания на проектирование и материалов заключения по техническому обследованию.

Электротехническая часть

Раздел «Электротехническая часть» не предусмотрен на основании задания на проектирование и материалов заключения по техническому обследованию.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожарных ситуаций

Проект выполнен в соответствии с СНиП РК 2.02-05-2009 «Пожарная безопасность зданий и сооружений». Строительные конструкции, принятые в проекте, обеспечивают классификацию здания по II степени огнестойкости. Несущие и ограждающие конструкции здания и отделка их на путях эвакуации предусмотрены из негорючих материалов.

6.4. Оценка воздействия на окружающую среду

Согласно предоставленной проектной документации, объект относится к IV категории, на основании инструкции по определению категории объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду (приказ Министра экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан от 13 июля 2021 года № 246). В соответствии со статьей 87 Экологического кодекса Республики Казахстан объект не подлежит обязательной

государственной экологической экспертизе.

6.5 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам.

В результате реконструкции выполнено изменение целевого назначения. Все санитарные приборы существующие. Выполняется переоборудование магазина под квартиру, выполняется демонтаж входной группы, восстанавливается стенка балкона с оконным блоком, восстанавливается окно комнаты. Отопление и вентиляция существующие. Холодное водоснабжение, канализация - проектом не разрабатывается, существующие центральные. Для сбора мусора используются контейнеры, установленные на площадке с твердым покрытием, площадка ограждается с трех сторон на высоту 1,5 м., установлена площадка в соответствии с требованиями санитарных правил, утверждённых приказом и.о. Министра здравоохранения Республики Казахстан от 25.12.2020 г. № КР ДСМ – 331/2020 «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления».

Согласно требованиям санитарных правил, утверждённых приказом и.о. Министра здравоохранения Республики Казахстан от 11.01.2022 г. № КР ДСМ – 2 «Санитарно-эпидемиологические требования к санитарно-защитным зонам объектов, являющихся объектами воздействия на среду обитания и здоровье человека» объект не классифицируется.

6.6 Организация строительства

Реконструкцию объекта предусмотрено осуществлять в соответствии с рабочим проектом, действующим законодательством, строительными нормами правилами и стандартами по безопасности строительной продукции и охране окружающей среды, требованиями СН РК 1.03.00-2011* «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений».

В процессе реконструкции необходимо предусмотреть разработку организационно-технологической документации (ППР и др.) в соответствии с требованиями СНиП РК 1.03-05-2001 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве» и других нормативных документов.

Продолжительность строительства определена согласно СП РК 1.03-101-2013, СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений» и составляет 3,0 месяца.

6.7 Сметная документация

Сметная документация на экспертизу не предоставлялась.

7. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям экспертизы в рабочий проект «Реконструкция магазина под квартиру по адресу: г. Костанай, ул. Карбышева, д. 3, ВП 2» (без сметной документации) внесены следующие изменения и дополнения:

Конструктивные решения

1. Внесено конструктивное решение вновь устраиваемого ограждения лоджии.
2. Внесены указания по демонтажу фундаментов существующей пристройки.
3. Внесено решение по восстановлению отмостки.

Санитарно-эпидемиологический раздел

1. В разделе ГП на ситуационной схеме обозначена существующая контейнерная площадка.

7.2 Оценка проектных решений

В соответствии с п. 8 раздела 1 приказа Министерства 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 технически несложный II (нормальный) уровень ответственности.

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011* «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации.

В рабочем проекте учтены современные требования по оптимальности объемно-планировочных, конструктивных и других проектных решений.

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

В рабочем проекте, согласно имеющимся возможностям, применены импортозамещающие местные строительные материалы и изделия, а также продукция, изготавливаемая на предприятиях Республики Казахстан.

Рабочий проект соответствует требованиям санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от санитарных правил, утверждённых приказом и.о. Министра здравоохранения Республики Казахстан от 25.12.2020 г. № КР ДСМ - 331/2020 «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления», санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16.06.2022г. № КР ДСМ - 52 «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям».

Принятые решения с учетом внесенных изменений по п. 7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям по экологической, санитарной, пожарной безопасности и функциональному назначению объекта.

Технические показатели проекта

Таблица № 3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	Этажность	этаж	1/5	**1/5**
2	Площадь застройки	$м^2$	49,0	**49,0**
3	Общая площадь	$м^2$	46,5	**46,5**
4	Жилая площадь	$м^2$	27,9	**27,9**
5	Строительный объем	$м^3$	137,0	**137,0**
6	Продолжительность строительства	мес.	3,0	**3,0**

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

Таблица 4

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата, дата выдачи	Результат (сответствует или не соотвествует нормам)
1	Общая пояснительная записка	Ступник Виктор Александрович	KZ30VJE00072019 02.02.2022 г.	соответствует
2	Паспорт рабочего проекта	Ремизова Жанна Николаевна	KZ22VJE00026961 31.05.2017 г.	соответствует
3	Генеральный план. Архитектурные решения	Мишко Николай Михайлович	KZ60VJE00069733 12.10.2021 г.	соответствует
4	Конструктивные решения	Сакимов Касымкан Мендыгалиевич	KZ46VJE00024007 15.03.2017 г.	соответствует
5	Санитарно-эпидемиологический раздел	Яблонская Ирина Владимировна	KZ31VJE00034850, 06.02.2018 г.	соответствует

8. ВЫВОДЫ

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений, рабочий проект «Реконструкция магазина под квартиру по адресу: г. Костанай, ул. Карбышева, д. 3, ВП 2» (без сметной документации) соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными техническими показателями:

1. Этажность 1/5 этаж;
2. Площадь застройки 49,0 м^2;
3. Общая площадь 46,5 м^2;
4. Жилая площадь 27,9 м^2;
5. Строительный объем 137,0 м^3;
6. Продолжительность строительства 3,0 месяца.

8.2 Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком, в соответствии с условиями договора от 26.09.2022 года № СНКП-0246.

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

Сакимов К.М. (Директор)

Сакимов К.М. (Директор)

Ступник В.А. (Эксперт)

Ремизова Ж.Н. (Эксперт)

Мишко Н.М. (Эксперт)

Яблонская И.В. (Эксперт)

НК
ПРОЕКТ