«Алматы қаласы, Наурызбай ауданы, Шұғыла ш/а, Сакен Жүнісов к., № 14 үй, 4 кор., № 2 п. мекенжайы бойынша пәтерді тұрғын емес үйге қайта жабдықтау мен ішкі қайта жобалау»
жұмыс жобасы бойынша

27.07.2023 ж. № APE-0153/23

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
Кузембаева Айнур Оразгалиевна

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«BS PROEKT KZ» ЖШС

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Алматы қаласы, Наурызбай ауданы, Шұғыла ш/а, Сакен Жүнісов к., № 14 үй, 4 кор., № 2 п. мекенжайы бойынша пәтерді тұрғын емес үйге қайта жабдықтау мен ішкі қайта жобалау» 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-0153/23 от 27.07.2023 г.

по рабочему проекту
«Переоборудование квартиры под нежилое помещение с внутренней планировкой, расположенной по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Сакен Жунисов, дом № 14, кор. 4, кв. № 2»

ЗАКАЗЧИК:
Кузембаева Айнур Оразгалиевна

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «BS PROEKT KZ»

г. Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту **«Переоборудование квартиры под нежилое помещение с внутренней планировкой, расположенной по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Сакен Жунисов, дом № 14, кор. 4, кв. № 2»** 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 квартиры под нежилое помещение с внутренней планировкой, расположенной по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Сакен Жунисов, дом № 14, кор. 4, кв. № 2».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором № APE-0180-01 от 21 июля 2023 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы рабочего проекта между ТОО «Агентство ПрофЭксперт» и Кузембаевой Айнур Оразгалиевной.

2. ЗАКАЗЧИК: Кузембаева Айнур Оразгалиевна, г.Алматы.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «BS PROEKT KZ» (государственная лицензия на проектную деятельность ГСЛ №22009577, приложение к государственной лицензии № 001 от 20 мая 2022 года, выданные КГУ «Управление государственного градостроительного контроля города Алматы, III категория), город Алматы.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: собственные средства.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 06 апреля 2023 года, утвержденное заказчиком;

договор о передаче доли в жилом доме (жилом здании), в виде квартиры общей площадью 70,2 кв.м, расположенный по адресу: г.Алматы, Наурызбайский р-н., мкрн.Шугыла, улица Сакена Жунисов, дом №14, корпус №4 квартира №2. Договор от 03 сентября 2021 года за №4970;

уведомление о государственной регистрации выданный «Отделом регистрации недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпарация «Правительство для граждан» по городу Алматы» за №21-2000-139202 от 06 сентября 2021 года;

справка об уточнении адреса объекта недвижимости, регистрационный код адреса №1202000124249745 дата выдачи 09 октября 2020 года;

технический паспорт (Ф-3) на квартиру в многоквартирном жилом доме (общежитии) за № 002203079036 от 12 января 2021 года, выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы»;

архитектурно - планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 23 мая 2023 года № KZ45VUA00898556, утвержденное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

технический проект о возможности переоборудования квартиры под нежилые помещения с внутренней перепланировкой, от 2023 года выполненный ТОО «Story Expert Construction» (свидетельство об аккредитации на право осуществления экспертных работ по техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений на технически и технологический сложных объектах первого и второго уровней ответственности, срок действия до 30 марта 2023 года; аттестат эксперта, осуществляющего экспертные работы и инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности № KZ48VJE00049094, дата выдачи 04 сентября 2019 года);

решение на реконструкцию помещений существующих зданий, связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования, выданный КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» за № 081-18-839 от 17 мая 2023 года.

Письма:

письмо заказчика от 17 июля 2023 года № 1-01 – на рассмотрение рабочего проекта;

письмо заказчика от 17 июля 2023 года № 1-02 - о сроке начала строительства (III квартала 2023 года);

письмо заказчика от 17 июля 2023 года № 1-03 - об источнике финансирования (собственные средства).

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том 1	ПЗ-00-23	Общая пояснительная записка
	ПП-00-23	Паспорт проекта
Том 2	АС-00-23	Архитектурно-строительные решения
	ГП-00-23	Генеральный план

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Проектом предусматривается внутренняя перепланировка квартиры, путем демонтажа и монтажа ненесущих стен и перегородок.

5.4 Существующее положение

Характеристика существующего объекта

Объемно-планировочные решения

Существующая квартира открытой планировки расположен на первом этаже в десятиэтажном многоэтажном жилом доме.

Высота помещении составляет – 2,70 м (от пола до потолка)

Основные технические показатели (в соответствии с техпаспортом):

общая площадь - 70,2 кв.м.
жилая площадь - 68,5 кв.м.
год постройки - 2020 год

Конструктивные решения:

уровень ответственности – II;
степень долговечности – II;
степень огнестойкости - II.

Конструктивная схема здания – каркасная

Пространственная жесткость здания обеспечивается: в вертикальной плоскости – каркасом из монолитных железобетонных рам, диафрагмами жесткости; в горизонтальной плоскости – совместной работой рам перекрытия и покрытия как неизменяемой диафрагмы.

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:

В результате обследования состояния основных несущих конструкций объекта «Переоборудование квартиры под нежилое помещение с внутренней планировкой, расположенной по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Сакен Жунисов, дом № 14, кор. 4, кв. № 2» на момент проведения обследования от 2021 года в соответствии с правилами СП РК 1.04-110-2017 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» выявлено, что техническое состояние основных элементов конструкций объекта (стены, перекрытие) удовлетворительное. Просадки

фундаментов, повреждений, деформаций (прогибов, наклонов и перекосов) и иного характера повреждений в несущих конструкциях не обнаружено.

Выводы

Исходя из фактического состояния конструкций, при перепланировке отдельного помещения, должен обеспечиваться принцип сохранения существующего состояния конструкций, без снижения сейсмостойкости здания.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Объект расположен в городе Алматы, Наурызбайский район, микрорайон Шугыла, улица Сакена Жунисова, дом 14, корпус 4, квартира 2.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический район	- IIIB;
расчетная снеговая нагрузка (СН РК EN 1991-1-3:2003/2017)	-1,2 кПа;
расчетная ветровая нагрузка (СН РК EN 1991-1-4:2003/2017)	- 0,77 КПа;
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки (СН РК 2.04-01-2017)	- минус 23,1°С;
сейсмичность (СП РК 2.03-30-2017)	- 9 баллов.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Генеральный план

Существующее положение:

Участок в плане прямоугольный, капитальные строения имеются. Рельеф участка относительно ровный, спокойный.

Система высот - Балтийская.

Система координат - местная.

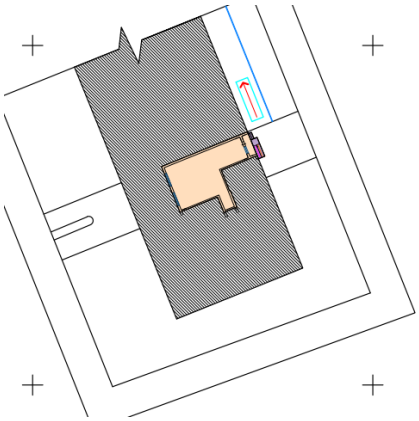

Рис. 2 Схема генерального плана

Проектируемые здания и сооружения:

На участке строительства проектом представлено устройство входной группы для нежилого помещения.

У входа в здание выполнен пандус, а по покрытиям по ходу движения укладывается тактильная плитка для слабовидящих людей.

Отметка 0.000 соответствует уровню отметки пола первого этажа.

Вертикальная планировка:

Проектируемая площадка требует выполнения мероприятий по вертикальной планировке с организацией поверхностного стока.

Поверхностный сток на рассматриваемой площадке формируется за счет выпадения ливневых дождей и интенсивного таяния снега.

Задачей вертикальной планировки данного проекта является:

- преобразования и приспособления естественного рельефа для привязки к нему в высотном отношении проектируемых зданий при линейном объеме земляных работ;

- изменение поверхности рельефа с учетом обеспечения поверхностного водоотвода за пределы проектируемой территории с линейно доступными уклонами; - выполнение вертикальной планировки на участках застройки, обеспечивающей отвод поверхностных вод от здания по уклонам.

Благоустройство и озеленение. Проектом предусматривается благоустройство участка застройки: газонов, высадка зеленых насаждений.

Основные технико-экономические показатели по генплану:

общая площадь помещения – 70,2 кв.м.

площадь застройки (входная группа) – 6,3 кв.м.

6.2.2 Архитектурно-строительные решения

Архитектурные решения:

Проектом предусматривается внутренняя перепланировка квартиры, одноэтажное, прямоугольное в плане, с размерами 13,34 х 7,01 м.

Высота помещении – 2,7 м.

Проектом перепланировки предусмотрено: закладка дверного проема и монтаж входной группы, установка пандуса МГН.

Эвакуация людей из помещений осуществляется через входную группу непосредственно наружу.

За условную нулевую отметку принят уровень чистого пола этажа, существующего многоквартирного жилого дома.

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

Внутренняя отделка:

стены – водоэмульсионная покраска, керамическая плитка;

потолок –водоэмульсионная окраска;

пол – декоративный пол, керамическая плитка.

окна – алюминиевые;

двери – алюминиевые входные, межкомнатные распашные;

крыльцо, пандус – шлифованный гранит;

Основные технические показатели:

общая площадь помещения – 70,2 кв.м;

Конструктивные решения:

Конструктивные элементы и материалы:

перегородки - кладка толщиной 120 мм из керамического кирпича КУРПо 1НФ/100/2,0/25 по ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М75;

перемычки – монолитные железобетонные; оборудование для МГН в санузле – поручень из стальной трубы диаметром 50х2,8 и 32х5 по ГОСТ 8732-78, стойки из квадратного профиля 50х5 по ГОСТ 30245-2012;

Мероприятия по усилению проема:

При выполнении устройства проема в кирпичной ненесущей стене не применять ударные инструменты, разгрузить перекрытия до устройства проема, выполнить усиление стальными уголками по контуру проема с обоих сторон.

Мероприятия по защите конструкций

Все металлические детали защищены от коррозии в соответствии с СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии». Стальные части, входящие в состав сварных соединений (соединительные накладки анкерные стержни),

имеют антикоррозионное покрытие – один слой грунта ГФ - 0119 ТУ 6-10-1399-77 и два слоя эмали ПФ - 115 ГОСТ 6465-76, общей толщиной - 60 мкм.

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».

Площадки строительства обустроены 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 – 4 категория.

По «ОВОС в упрощенном порядке» государственная экологическая экспертиза будет проведена отдельно.

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 согласно задания на проектирование.

Нормативная продолжительность строительства определена в соответствии с СП РК 1.03-102-2014 Часть II. Таблица Б.5.2.1 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Начало строительства – IV квартал 2023 год, согласно письму заказчика от 17 июля 2023 года № 1-03.

Срок продолжительности строительства – 1,5 месяца.

Норма задела в строительстве:

2023 год – 100%.

6.7 Сметная документация

Рабочий проект рассматривается без сметной документации на основании письма заказчика от 17 июля 2023 года исх.№ 1-02.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям экспертной организации ТОО «Агентство ПрофЭксперт» в рабочий проект «Переоборудование квартиры под нежилое помещение с внутренней планировкой, расположенной по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Сакен Жунисов, дом № 14, кор. 4, кв. № 2» внесены следующие изменения и дополнения:

1. Исключены ссылки на недействующие нормативные документы

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 1.02-03-2011 «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 показателя	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь	кв.м	70,2	70,2
2	Нормативная продолжительность строительства	мес.	1,5	1,5

.

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	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	Архитектурные решения	Ахметжанова Диана Валихановна	архитектура	№ KZ62VJE 00037978 от 18.05.2018г.	Соответствует
2	Генеральный план	Тургумбаев Кайрат Болатович	градо-строительство	№ KZ95VJE00056105 от 16.07.2020г.	Соответствует
3	Ведущий эксперт	Ахметжанова Диана Валихановна	архитектура	№ KZ62VJE 00037978 от 18.05.2018г.	Соответствует
4	Конструктивные решения	Абилова Майя Баймухановна	конструктивная часть	№ KZ52VJE 00034278 от 19.01.2018г.	Соответствует

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект «Переоборудование квартиры под нежилое помещение с внутренней планировкой, расположенной по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Сакен Жунисов, дом № 14, кор. 4, кв. № 2» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению со следующими технико-экономическими показателями:

Общая площадь - 70,2 кв.м

Нормативная продолжительность строительства - 1,5 мес.

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Кузембаева Айнур Оразгалиевна в соответствии с условиями договора № APE-0180-01 от 21 июля 2023 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы.

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 «Алматы қаласы, Наурызбай ауданы, Шұғыла ш/а, Сакен Жүнісов к., № 14 үй, 4 кор., № 2 п. мекенжайы бойынша пәтерді тұрғын емес үйге қайта жабдықтау мен ішкі қайта жобалау» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес және келесі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

ғимараттың жалпы ауданы - 70,2 ш.м.

құрылыстың нормативтік ұзақтығы - 1,5 ай

8.2. Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2023 жылғы 21 маусымдағы № APE-0180-01 ведомстводан тыс кешенді сараптама жүргізуге арналған шарттың талаптарына Кузембаева Айнур Оразгалиевна кепілдік береді.

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.

9. Ссылка на окончательную версию ПСД:

Абилова М.Б. (Директор)

Ахметжанова Д.В. (Эксперт)

Тургумбаев К.Б. (Эксперт)

Абилова М.Б. (Директор)