«Қостанай қаласы, Қасымқанов көшесі, 10 үй, 36 пәтер мекенжайындағы пәтерді қайта жаңарту»
жұмыс жобасы бойынша

26.12.2024 ж. № APE-0325/24

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
Никогосова Маргарита Сергеевна

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Алатау Земпроект» ЖШС

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қостанай қаласы, Қасымқанов көшесі, 10 үй, 36 пәтер мекенжайындағы пәтерді қайта жаңарту» 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
(Положительное)
№ APE-0325/24 от 26.12.2024 г.

по рабочему проекту
«Реконструкция квартиры по адресу: г. Костанай, ул. Касымканова, д. 10, кв.36»

ЗАКАЗЧИК:
Никогосова Маргарита Сергеевна

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Алатау Земпроект»

г. Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту **«Реконструкция квартиры по адресу: г. Костанай, ул. Касымканова, д. 10, кв.36»** 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 «Реконструкция квартиры по адресу: г. Костанай, ул. Касымканова, д. 10, кв.36».

Дополнительные сведения:

Договор № APE-0329-01 от 20 ноября 2024 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы рабочего проекта между ТОО «Агентство ПрофЭксперт» и Никогосовой Маргаритой Сергеевной.

1.1. Категория: IV Категория.

1.2. Класс опасности: Не классифицируемый.

1.3. Уровень ответственности: 2 уровень технически не сложный (30 рабочих дней).

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:
https://peo.saraptama.kz/public/docs?key=a0434596-6978-47e7-8639-23217ac39608

2. ЗАКАЗЧИК: Никогосова Маргарита Сергеевна.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Алатау Земпроект» (государственная лицензия на проектную деятельность №210228868, приложение к государственной лицензии №001 от 11 октября 2021 года, выданные ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Костанайской области». Акимат Костанайской области, III категория), город Костанай.

Субпроектировщик: Товарищество с ограниченной ответственностью «ROYAL RICHES» (государственная лицензия на проектную деятельность №19017811, приложение к государственной лицензии №001 от 27 августа 2019 года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны». Акимат города Астаны, III категория), город Астана.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 07 октября 2024 года, утвержденное заказчиком;

договор купли-продажи квартиры, общей площадью 119,2 кв.м, в том числе жилой площадью 64.7 кв.м, на девятом этаже девятиэтажного жилого дома, с долей делимого земельного участка, площадью 0,0043 га от общей площади 0,5886 га, на праве частной собственности, по адресу: город Костанай, улица А.Касымканова, дом №10, квартира №36 от 03 июня 2024 года;

договор купли-продажи нежилого помещения, общей площадью 11,5 кв.м, на девятом этаже девятиэтажного жилого дома, с долей делимого земельного участка, площадью 0,0004 га от общей площади 0,5886 га, на праве частной собственности, по адресу: город Костанай, улица А.Касымканова, дом №10, нежилое помещение №7 от 09 июля 2024 года;

кадастровый паспорт объекта недвижимости – квартира, кадастровый номер 12:193:013:1614:1:36, по адресу: город Костанай, улица Касымканова, дом №10, квартира 36, номер кадастрового дела №88695, изготовленный Отделом города Костанай по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области от 12 ноября 2024 года № заказа 002264265630;

кадастровый паспорт объекта недвижимости – кадастровый номер 12:193:013:1614:1:н.п.7, по адресу: город Костанай, улица Касымканова, дом №10, нежилое помещение №7, номер кадастрового дела №98334, изготовленный Отделом города Костанай по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области от 25 января 2024 года № заказа 002252800004;

постановление акимата города Костанай Костанайской области о разрешении Никогосовой Маргарите Сергеевне на реконструкцию квартиры, расположенной по адресу: город Костанай, улица Касымканова, дом №10, квартира 36 от 29 июля 2024 года №1314;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 06 августа 2024 года № KZ95VUA01195155, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай».

Письма:

письмо заказчика от 07 октября 2024 года б/н - об источнике финансирования (собственные средства);

письмо заказчика от 07 октября 2024 года б/н - о сроке начала строительства (декабрь 2024 год);

письмо заказчика от 18 ноября 2024 года б/н – о проведении комплексной вневедомственной экспертизы проекта.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том 1		
Книга 1	2024-ПП	Паспорт проекта
Книга 2	2024-ОПЗ	Общая пояснительная записка
Том 2		Рабочие чертежи
Альбом 1	2024-АС	Архитектурно-строительные решения

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Проектом предусматривается реконструкция квартиры.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок объекта расположен по адресу: город Костанай, улица Касымканова, дом №10, квартира 36.

Природно-климатические условия района строительства:

климатический район	- IIIA;
расчетное значение веса снегового покрова (СН РК EN 1991-1-3:2003/2017)	- 1,2 кПа;
нормативное значение ветрового давления (СН РК EN 1991-1-4:2003/2017)	- 0,39 КПа;
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки (СН РК 2.04-01-2017)	- минус 33.5°С;
нормативная глубина промерзания грунтов	- 2,10 м;
средняя глубина проникновения «0°» в грунт	- 1,80 м;
сейсмичность (СП РК 2.03-30-2017)	- не сейсмичен.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-строительные решения

Проектом предусмотрена реконструкция квартиры.

Мероприятия по реконструкции:

устройство дверного проема;

демонтаж перегородок;

монтаж перегородок;

ремонт внутренней отделки.

Квартира – прямоугольной конфигурации в плане, расположенная на девятом этаже в многоквартирном девятиэтажном жилом доме.

Высота помещений – 2,9 м (от чистого пола до потолка).

Состав помещений после реконструкции: коридор, жилые комнаты, лоджия, санузел, кухня, нежилое помещение.

Эвакуация людей из помещений осуществляется через входные группы выхода непосредственно наружу.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий с применением ПВХ окон со стеклопакетами в конструкциях стен и перекрытий.

Внутренняя отделка

стены и перегородки – окраска водоэмульсионной краской, керамическая плитка;

потолок – окраска водоэмульсионной краской;

полы – ламинат, керамическая плитка;

двери внутренние – деревянные по ГОСТ 6629-88.

Основные технические показатели:

этажность	- 9/9 этаж;
площадь полезная	- 110,4 кв.м;
общая площадь до реконструкции	- 119,2 кв.м;
общая площадь после реконструкции	- 118,4 кв.м;
жилая площадь	- 64,7 кв.м.

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 – декабрь 2024 год, согласно письму заказчика от 07 октября 2024 года б/н.

Срок продолжительности строительства – 2,0 месяца.

6.7 Сметная документация

Сметная документация не представлялась на основании письма заказчика от 18 ноября 2024 года б/н.

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 «Реконструкция квартиры по адресу: г. Костанай, ул. Касымканова, д. 10, кв.36» внесены следующие изменения и дополнения:

Общие замечания

1. Представлена Общая пояснительная записка в составе рабочего проекта.

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 2

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	этажность	этаж	9/9	9/9
2	общая площадь до реконструкции	кв.м	119,2	119,2
3	общая площадь после реконструкции	кв.м	118,4	118,4
4	площадь полезная	кв.м	110,4	110,4
5	жилая площадь	куб.м	64,7	64,7
6	Продолжительность строительства	мес.	2,0	2,0

Таблица 3

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	Ведущий эксперт	Тургумбаев Кайрат Болатович	градостроительство	№ KZ95VJE00056105 от 16.07.2020г.	Соответствует
2	Архитектурно-строительные решения	Абилова Майя Баймухановна	конструктивная часть	№ KZ52VJE00034278 от 19.01.2018г.	Соответствует

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий «Реконструкция квартиры по адресу: г. Костанай, ул. Касымканова, д. 10, кв.36» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения со следующими технико-экономическими показателями:

этажность - 9/9 этаж;
общая площадь до реконструкции - 119,2 кв.м;
общая площадь после реконструкции - 118,4 кв.м;
площадь полезная - 110,4 кв.м;
жилая площадь - 64,7 кв.м;
продолжительность строительства - 2,0 мес.;

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Никогосовой Маргаритой Сергеевной в соответствии с условиями договора № APE-0329-01 от 20 ноября 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 «Қостанай қаласы, Қасымқанов көшесі, 10 үй, 36 пәтер мекенжайындағы пәтерді қайта жаңарту» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте келесі негізгі техникалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

қабаттылығы - 9/9 қабат;
қайта құруға дейінгі жалпы алаңы - 119,2 ш.м;
қайта құрудан кейінгі жалпы алаңы - 118,4 ш.м;
пайдалы алаңы - 110,4 ш.м;
тұрғын үй алаңы - 64,7 ш.м;
құрылыстың ұзақтығы - 2,0 ай;

8.2. Осы сараптамалық қорытынды жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдарды (деректерді) ескере отырып орындалды, олардың анықтығына

Никогосова Маргарита Сергеевна ведомстводан тыс кешенді сараптама жүргізуге 2024 жылғы 20 қарашадағы № APE-0329-01 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.

Абилова М.Б. (Директор)

Тургумбаев К.Б. (Эксперт)

Абилова М.Б. (Директор)

Документ Id	e2cb8e13-9fde-4a3f-ba86-b3d282526fb8
Номер и дата документа	APE-0325/24 от 26.12.2024
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** ТУРГУМБАЕВ КАЙРАТ БОЛАТОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "Агентство ПрофЭксперт" 2024.12.26 21:49:56 57642AD33E2494D43C097A88422C508F84EB16E6 АБИЛОВА МАЙЯ БАЙМУХАНОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Агентство ПрофЭксперт" 2024.12.26 21:50:48 4ADA64EA47FF5CA4CBCD4CDFA35AA5DF430827DB **Подписано:** АБИЛОВА МАЙЯ БАЙМУХАНОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Агентство ПрофЭксперт" 2024.12.26 21:51:19 4ADA64EA47FF5CA4CBCD4CDFA35AA5DF430827DB

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе. Вы можете проверить подлинность электронного документа, отсканировав QR-код.