«Астана қ., Нұра ауд., Үркер т.а., Е 646 көш., 30 үй., жеке тұрғын үйді қайта құру»
жұмыс жобасы бойынша

16.07.2024 ж. № APE-0064/24

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
Аймурзаев Алим Балапанович, Баймурзаева Багила Баймуратовна

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«АРХ-идея-Астана» ЖШС

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Астана қ., Нұра ауд., Үркер т.а., Е 646 көш., 30 үй., жеке тұрғын үйді қайта құру» 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-0064/24 от 16.07.2024 г.

по рабочему проекту
«Реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: г. Астана, р-н Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30»

ЗАКАЗЧИК:
Аймурзаев Алим Балапанович, Баймурзаева Багила Баймуратовна

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «АРХ-идея-Астана»

г. Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту **«Реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: г. Астана, р-н Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30»** 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 индивидуального жилого дома по адресу: г. Астана, р-н Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с трехсторонним договором № АРЕ-0314-03 от 12 декабря 2023 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы рабочего проекта между ТОО «Агентство ПрофЭксперт» и Аймурзаевым Алимом Балапановичем, Баймурзаевой Багилой Баймуратовной.

1.1. Категория: III 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:

2. ЗАКАЗЧИК: Аймурзаев Алим Балапанович, Баймурзаева Багила Баймуратовна.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «АРХ-идея-Астана» (государственная лицензия на проектную деятельность № 22023404, приложение к государственной лицензии от 09 декабря 2022 года № 001, выданное Государственное учреждение "Управление контроля и качества городской среды города Астаны". Акимат города Астаны, II категория), г. Астана.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 2023 года;

договор купли-продажи двухэтажного жилого дома, общей площадью 144,7 кв.м, в том числе жилой площадью 82,2 кв.м, на земельном участке площадью 0,0996 га, на праве временного возмездного землепользования сроком до 13 июня 2028 года целевое назначение – эксплуатация жилого дома, кадастровый номер 21:335:127:2409:1/А, по адресу: г. Астана, район Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30 от 12 октября 2023 года;

договор аренды земельного участка, кадастровый номер 21-320-127-2409, целевое назначение – эксплуатация жилого дома, неделимый, по адресу: г. Астана, район Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30 от 16 июня 2023 года №51299;

договор купли-продажи права временного возмездного землепользования на земельный участок, площадью 0,0996 га, кадастровый номер 21-335-127-2409, целевое назначение – эксплуатация жилого дома, неделимый, по адресу: г. Астана, район Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30 от 27 сентября 2023 года №6831;

акт на право временного возмездного землепользования сроком до 13 июня 2028 года на земельный участок, общей площадью 0,0996 га, целевое назначение – эксплуатация жилого дома, кадастровый номер 21:335:127:2409:1/А, по адресу: г. Астана, район Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30, изготовленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана от 25 июня 2023 года;

акт приемки построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно от 01 февраля 2023 года;

постановление акимата города Астаны о предоставлении права временного возмездного землепользования на земельный участок, площадью 0,0996 га, сроком на пять лет, целевое назначение – эксплуатация жилого дома, по адресу: г. Астана, район Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30 от 13 июня 2023 года №510-1125;

решение ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» на реконструкцию индивидуального жилого дома по адресу: г. Астана, район Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30 от 14 ноября 2023 года №508;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» № KZ76VUA01021091 от 14 ноября 2023 года;

кадастровый паспорт объекта недвижимости – частный дом, кадастровый номер 21:335:127:2409; 21:335:127:2409:1; 21:335:127:2409:2 по адресу: город Астана, район Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30 от 13 июня 2024 года;

технический проект, выполненный ТОО «АРХ-идея-Астана» от 2023 года (государственная лицензия на проектную деятельность № 22023404, приложение к государственной лицензии от 09 декабря 2022 года № 001, выданное Государственное учреждение "Управление контроля и качества городской среды города Астаны". Акимат города Астаны, II категория), г. Астана;

техническое заключение обследования и оценка технического состояния строительных конструкций, выполненное ТОО «Эксперт Групп КЗ» от 20 ноября 2023 года №23-11/55 (аттестат эксперта Хватова Екатерина Андреевна №KZ79VJE00052901 от 21 февраля 2020 года, свидетельство об аккредитации №KZ12VWC00003483 от 05 декабря 2020 года);

Письма:

письмо заказчика от 21 ноября 2023 года б/н об источнике финансирования (собственные средства), сроке начала строительства;

письмо АО «Доступное жилье» от 24 октября 2023 года №231.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Альбом I	2023/007-ПЗ	Пояснительная записка
Альбом II	2023/007-АС	Архитектурно-строительная часть

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Цель строительства - Реконструкция индивидуального жилого дома.

5.4 Существующее положение

Характеристика существующего здания

Объемно-планировочные решения

В административном отношении участок объекта расположен по адресу: г. Астана, р-н Нұра, ж. м. Үркер, ул. Е 646, д. 30.

Территория участка застроена и представляет собой местность с плоским рельефом в виде равнины. Конфигурация участка предопределена существующими факторами: наличием существующих дорог. Планировочная структура обследуемого здания решена с учетом оптимального использования отведенного участка.

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:

Фундамент здания - железобетонные сваи, монолит. В ходе общего обследования конструкций фундамента здания, дефектов и повреждений, указывающих на снижении несущей способности, не выявлено, в связи с чем, их техническое состояние оценено как работоспособная конструкция – II категория (при условии соблюдения в дальнейшем правил технической эксплуатации объекта).

Наружные стены.

Техническое состояние конструкций оценивается как удовлетворительное и относится к Категории II – работоспособная конструкция.

Внутренние стены и перегородки.

Техническое состояние конструкций оценивается как удовлетворительное и относится к Категории II – работоспособная конструкция.

Перекрытия.

Техническое состояние конструкций оценивается как удовлетворительное и относится к Категории II – работоспособная конструкция.

Двери.

Техническое состояние конструкций оценивается как удовлетворительное и относится к Категории II – работоспособная конструкция.

Окна.

Техническое состояние конструкций оценивается как удовлетворительное и относится к Категории II – работоспособная конструкция.

Полы.

Техническое состояние конструкций оценивается как удовлетворительное и относится к Категории II – работоспособная конструкция.

Крыша и кровля.

Техническое состояние конструкций оценивается как удовлетворительное и относится к Категории II – работоспособная конструкция.

Объект по техническому состоянию конструкций соответствует требованиям градостроительным и строительным нормам и правилам Республики Казахстан и относится по техническому состоянию к II Категории – работоспособное состояние.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок строительства расположен в городе Астана, район Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30.

Природно-климатические условия района строительства:

климатический район - IВ;
нормативный вес снегового покрова - 100 кгс/кв.м;
нормативный скоростной напор ветра - 38 кг/кв.м;
расчетная зимняя температура наружного
воздуха наиболее холодной пятидневки (СН РК 2.04-01-2017) - минус 31,2°С;
нормативная глубина промерзания грунтов:
глина и суглинок - 1,71 м;
супесь, песок мелкий и пылеватый - 2,08 м;
песок гравелистый, крупный и средней крупности - 2,22 м;
крупнообломочные грунты - 2,53 м.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-планировочные решения

Рабочим проектом предусматривается реконструкция индивидуального жилого дома.

Мероприятия по реконструкции:

демонтаж внутренних перегородок;
монтаж наружных стен;
устройство дверного проема;
демонтаж дверных блоков;
ремонт внутренней отделки.

Объемно-планировочные решения

Жилой дом – двухэтажный, прямоугольной конфигурации в плане с габаритными размерами в осях 11,1х10,75 м.

Высота здания – 9,4 м.

Высота этажей – 3,0 м (от пола до потолка).

Состав помещений после реконструкции первого этажа: коридор, кладовая, жилые комнаты, гараж, кухня, санузел, топочная.

Состав помещений после реконструкции второго этажа: лестница, коридор, жилые комнаты, гардероб, санузел, умывальная.

Эвакуация из помещений осуществляется 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 – керамическая плитка, водоэмульсионная окраска;
полы – паркет, керамическая плитка, бетон шлифованный класса В40;
потолок – водоэмульсионная окраска;
двери внутренние – деревяные по ГОСТ 6629-88.

Наружная отделка:

водосток – наружный организованный;
окна – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99;
двери наружные – металлические утепленные по ГОСТ 31173-2013;
кровля – металлочерепица по деревяной обрешетке;
отмостка – бетонная шириной 1000 мм.

Основные технические показатели:

Общая площадь до реконструкции Литер А	- 144,7 кв.м;
Общая площадь после реконструкции Литер А	- 140,7 кв.м;
Площадь застройки Литер А	- 105,1 кв.м;
Строительный объем Литер А	- 746 куб.м.
Этажность Литер А	- 2 этажа;
Общая площадь Литер А1	- 80,3 кв.м;
Площадь застройки Литер А1	- 99,7 кв.м;
Строительный объем Литер А1	- 349 куб.м;
Этажность Литер А1	- 1 этаж.

6.2.2 Инженерные сети и системы

Электрооборудование и электроосвещение.

Проект выполнен на основании задания на проектирование, а также заданий смежных разделов и согласно норм и правил РК. По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники относятся к III категории. Электроснабжения объекта осуществляется от существующих КЛ-0,22кВ.

Электрическое освещение.

Общее рабочее освещение выполняется светильниками с светодиодными лампами. Управление светильниками рабочего освещение выполняется по месту, группами по мере изменения естественной освещенности помещений. Распределительные линии освещения выполняются кабелем марки ВВГнгLS 3х1,5 кв мм скрыто в слое штукатурки стен в гофротрубе и пустотах плит перекрытия.

Групповые сети к штепсельным розеткам выполняются кабелем ВВГ-нг-LS сеч. 3х2,5 мм скрыто в слое штукатурки стен в гофротрубе.

Силовое электрооборудование.

В качестве вводно-распределительного щита принять щит ЩК на базе оборудование фирмы EKF.

Заземление.

Проектом предусмотрено защитное заземление (зануление) в комбинации с защитным отключением. Защитное зануление выполняется специальной третьей жилой в однофазной сети и специальной пятой жилой в трехфазной сети, начиная от шины PE щита ЩК до последнего электроприемника.

Уравнивание потенциалов.

Проектом предусматривается выполнение системы уравнивания потенциалов, соединяющая между собой следующие проводящие части:

нулевые защитные проводники PE, соединяющие все металлические нетоковедущие части электрооборудования;

металлические трубы коммуникаций входящих в здание (водопровода, канализации, теплоснабжения;

система молниезащиты.

Монтажные работы выполнить в соответствии с действующими ПУЭ РК. Принятое в проекте оборудование и электроустановочные устройства могут быть заменены на идентичные при условии соблюдения электротехнических параметров и степени защиты.

Технико-экономические показатели:

Категория электроснабжения	III;
Напряжение сети	380/220кВ;
Расчетная мощность	7,9 кВт;
Расчетный ток	13 А;
Коэффициент мощности	0,92.

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 – 4 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 – 2024 год, согласно письму заказчика от 21 ноября 2023 года б/н.

Срок продолжительности строительства – 1,0 месяц.

Норма задела в строительстве:

2024 год – 100%.

6.7 Сметная документация

Сметная документация не представляется в рабочем проекте на основании письма заказчика от 21 ноября 2023 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 экспертной организации ТОО «Агентство ПрофЭксперт» в рабочий проект «Реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: г. Астана, р-н Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30» внесены следующие изменения и дополнения:

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».

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

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			Показатели

	Наименование показателей	Ед.изм.	заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	общая площадь участка	га	0,0996	0,0996
2	общая площадь до реконструкции Литер А	кв.м.	144,7	144,7
3	общая площадь после реконструкции Литер А	кв.м.	140,7	140,7
4	площадь застройки Литер А	кв.м	105,1	105,1
5	строительный объем Литер А	куб.м	746	746
6	этажность Литер А	этаж	2	2
7	общая площадь Литер А1	кв.м.	80,3	80,3
8	площадь застройки Литер А1	кв.м	99,7	99,7
9	строительный объем Литер А1	куб.м	349	349
10	этажность Литер А1	этаж	1	1
11	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	№ KZ62VJE00037978 от 18.05.2018г.	соответствует
2	Архитектурно-строительная часть	Тургумбаев Кайрат Болатович	градостроительство	№ KZ95VJE00056105 от 16.07.2020г.	соответствует
3	Конструктивные решения	Абилова Майя Баймухановна	конструктивная часть	№ KZ52VJE00034278 от 19.01.2018г.	соответствует
	Силовое электрооборудование электроосвещение	Мәмбет Әли Нәрибайұлы	инженерные сети и системы (по видам инженерных сетей и систем)	№KZ39VJE00065552 от 18 мая 2021 года	Соответствует

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект «Реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: г. Астана, р-н Нұра, ж.м. Үркер, ул. Е 646, д. 30» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению со следующими технико-экономическими показателями:

общая площадь участка - 0,0996 га;
общая площадь до реконструкции Литер А - 144,7 кв.м;
общая площадь после реконструкции Литер А - 140,7 кв.м;
площадь застройки Литер А - 105,1 кв.м;
строительный объем Литер А - 746 куб.м;
этажность Литер А - 2 этажа;
общая площадь Литер А1 - 80,3 кв.м;
площадь застройки Литер А1 - 99,7 кв.м;
строительный объем Литер А1 - 349 куб.м;
этажность Литер А1 - 1 этаж;

продолжительность строительства -1,0 мес.

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Аймурзаевым Алимом Балапановичем и Баймурзаевой Багилой Баймуратовной в соответствии с условиями договора № APE-0314-03 от 12 декабря 2023 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы рабочего проекта.

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. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып «Астана қ., Нұра ауд., Үркер т.а., Е 646 көш., 30 үй., жеке тұрғын үйді қайта құру» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес және келесі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

учаскенің жалпы ауданы	- 0,0996 га;
қайта құруға дейінгі жалпы алаң Литер А	- 144,7 ш.м;
қайта құрудан кейінгі жалпы алаң Литер А	- 140,7 ш.м;
құрылыс алаңы Литер А	- 105,1 ш.м;
құрылыс көлемі Литер А	- 746 т.м;
Литер А қабаттылығы	- 2 қабат;
жалпы ауданы Литер А1	- 80,3 кв.м;
құрылыс алаңы Литер А1	- 99,7 кв.м;
құрылыс көлемі Литер А1	- 349 куб.м;
Литер А1 қабаттылығы	- 1 қабат;
құрылыстың ұзақтығы	-1,0 ай.

8.2. Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2023 жылғы 12 желтоқсандағы № APE-0314-03 мемлекеттік сатып алу туралы шартының талаптарына сәйкес Аймурзаев Алим Балапанович, Баймурзаева Багила Баймуратовна кепілдік береді.

8.4. «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.

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

Абилова М.Б. (Директор)

Ахметжанова Д.В. (Эксперт)

Тургумбаев К.Б. (Эксперт)

Мәмбет Ә.Н. (Эксперт)

Абилова М.Б. (Директор)