

Анализ проекта переустройства помещения

Анализ проекта переустройства помещения

Анализ проекта переустройства помещения[]

Судебный анализ проекта переустройства помещения[]

Экспертиза проекта переустройства помещения, оценка проекта переустройства помещения, определение суда по экспертизе проекта переустройства помещения, анализ проектной строительной документации[]

Объект исследования: Проект переустройства помещений автомобильного центра с реконструктивными мероприятиями.

Адрес проведения экспертизы: г.Москва

Цель экспертного анализа: Ответы, на вопросы, поставленные в Определении Арбитражного суда:

1. Соответствует ли разработанная проектная документация Техническому заданию к Договору подряда на выполнение проектных работ (далее Договор), требованиям Градостроительного кодекса РФ, Положению о составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. №87, действующим нормам и правилам (СНиП, МГСН и др.)?
2. Соответствует ли разработанная проектная документация в части зон, предусмотренных Техническим заданием к Договору, обязательным требованиям пожарной безопасности, действующим нормам и правилам?
3. Соответствует ли разработанная проектная документация в части реконструктивных работ по фасадам для типа конструкций, к которым относится здание, требованиям Технического задания к Договору и нормативной документации (ГОСТ, СНиП и т.д.)?
4. Если указанная проектная документация не соответствует Техническому заданию к Договору, требованиям по составу, установленным Постановлением правительства Москвы от 16.08.2005 г. № 621-1111 и иной нормативной технической документации (действующим нормам и правилам (СНиП, МГСН и др.), то в какой части и каком объеме?

Экспертный анализ представленной проектной рабочей документации проведен на основании действующего законодательства РФ и нормативной документации.

- [Анализ проектной документации](#)
- [Осмотр внешней отделки фасадов здания](#)

Заключение по экспертизе проектов

1 ответ: Разработанная проектная документация не соответствует Техническому заданию к Договору, требованиям Градостроительного кодекса РФ, а также положению о составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. №87.

2 ответ: В результате проведенного исследования установлено, что принятые проектные решения соответствуют требованиям Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, т.е. требованиям пожарной безопасности.

3 ответ: Разработанная проектная документация соответствует в части реконструктивных работ по фасадам для типа конструкций, к которым относится здание, требованиям Технического задания к Договору и нормативной документации.

4 ответ:

1) В результате проведенного исследования установлено, что представленная проектная документация не соответствует условиями Договора, а именно:

Зона 1. «Выдача новых автомобилей класса «внедорожник»:

- отсутствуют проектные решения по отделке пола, стен и потолков согласно «Ведомости отделки на 1-й и 2-й этажи»;
- отсутствуют проектные решения по устройству «светового потолка»;
- отсутствуют проектные решения по устройству системы кондиционирования. Отсутствуют проектные решения по освещению.

Зона 2. «Выдача новых автомобилей класса «легковые»:

- отсутствуют проектные решения по устройству системы кондиционирования. Отсутствуют проектные решения по освещению;
- отсутствуют проектные решения по благоустройству территории;
- отсутствуют проектные решения по устройству наружного освещения.

Зона 4. Диалоговая приемка:

- отсутствуют проектные решения по отделке пола в месте расширения помещения диалоговой приемки. Согласно «Ведомости отделки на 1-й и 2-й этажи»;
- отсутствуют проектные решения по устройству внутреннего освещения.

Зона 5. «Шоу-роум».

1. Устройство дополнительного места для выставочного автомобиля и помещения для бэк-офиса на антресоли.

- отсутствуют проектные решения по устройству системы кондиционирования. Отсутствуют проектные решения по освещению;
- отсутствуют проектные решения по помещениям «бэк-офиса»: устройство и отделка стен, потолка и пола, согласно «Ведомости отделки на 1-й и 2-й этажи»;
- отсутствуют проектные решения по устройству системы кондиционирования. Отсутствуют проектные решения по освещению;
- отсутствуют проектные решения по отделке лестницы в помещении для «бэк-офиса» на основании «Ведомости отделки на 1-й и 2-й этажи».

2. Реконструктивные работы по помещениям 2 этажа (антресоли) шоу-роума.

- отсутствуют проектные решения по отделке 2 этажа (антресоли) шоу - роума в соответствии с расстановкой мебели и рабочих мест для персонала;
- отсутствуют проектные решения на устройство бара для посетителей с подводкой электроснабжения, водоснабжения и канализации для оборудования;
- отсутствуют проектные решения по отделке стен второго этажа, отделка лестниц и ограждений, согласно «Ведомости отделки на 1-й и 2-й этажи».

3. Реконструктивные работы на 1 этаже шоу-рума:

- отсутствуют проектные решения по отделке 1 этажа шоу-рума в соответствии с технологической планировкой, расстановкой мебели и рабочих мест для персонала.

2) В результате проведенного исследования установлено, что представленная проектная документация не соответствует требованиями Постановления правительства Москвы от 16.08.2005 г. № 621-ПП, а именно:

- отсутствует пояснительная записка;
- отсутствуют копии планов и фасадов БТИ с нанесением устраиваемых (заделываемых) проемов, входов, тамбуров входов, балконов и лоджий;
- отсутствует генплан благоустройства (при устройстве дополнительных, изменении существующих входов, тамбуров входов);
- стройгенплан (при устройстве стройплощадки), выполненный на инженерно-топографическом плане в масштабе 1:500, с указанием границ разрытий - планов котлованов, фундаментов, лестничных сходов и т.п.»;

Следует отметить, что Постановление Правительства Москвы от 16.08.2005 N 621-ПП с 22.11.2011г. является не действующим.

3) В результате проведенного исследования установлено, что представленная проектная документация не соответствует Градостроительному кодексу РФ, а именно: разработанная проектная документация не соответствует ст. 48, п.5, поскольку выполнена не в полном объеме и с нарушением требований Договорной документации; в составе разработанной проектной документации отсутствуют разделы предусмотренные ст. 48, п. 12:

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- не в полном объеме представлены сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно - технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- проект организации строительства объектов капитального строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

4) Разработанная проектная документация не соответствует требованиям Постановления от 16 февраля 2008 года № 87, а именно:

- отсутствует Раздел 1 «Пояснительная записка»;
- отсутствует Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»;
- не в полном объеме выполнен Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений», а именно отсутствуют сведения о наружном

освещении;

- отсутствует Раздел 6 «Проект организации строительства»;
- отсутствует Раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства»;
- отсутствует Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»;
- отсутствует Раздел 10_1 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов».