«Астана қаласы Есіл ауданы, Достық көшесі бойындағы №18 «Мәскеу» бизнес орталығының функционалдық мақсатын өзгертпей, 5-тен 23-қабатына қайта жоспарлау, қайта жабдықтау»

жұмыс жобасы бойынша
18.02.2019 ж. №АЕ-0004/19

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
ҚР«АБАЛЭЙК ЛИМИТЕД»ЖШКФ
Астана қ.

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Группа компаний Табыс плюс» ЖШС,
Астана қ.

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Астана қаласы Есіл ауданы, Достық көшесі бойындағы №18 «Мәскеу» бизнес орталығының функционалдық мақсатын өзгертпей, 5-тен 23-қабатына қайта жоспарлау, қайта жабдықтау» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны **«ARIANT EXPERT» ЖШС** берді.

«ARIANT EXPERT» ЖШСрұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№АЕ-0004/19 от 18.02.2019 г.

по рабочему проекту

«Перепланировка, переоборудование с 5 по 23 этажа бизнес-центра «Москва», по улице Достык, дом №18,района «Есиль»,города Астаны без изменения функционального назначения»

ЗАКАЗЧИК:

ФКОО «АБАЛЭЙК ЛИМИТЕД» в РК,
г.Астана

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

ТОО «Группа компаний Табыс плюс»,
г.Астана

г. Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное сводное заключение по рабочему проекту **«Перепланировка, переоборудование с 5 по 23 этажа бизнес-центра «Москва», по улице Достык, дом №18,района «Есиль», города Астаны без изменения функционального назначения»** выдано **ТОО«ARIANT EXPERT».**

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «ARIANT EXPERT».

1.НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Перепланировка, переоборудование с 5 по 23 этажа бизнес-центра «Москва», по улице Достык, дом №18,района «Есиль», города Астаны без изменения функционального назначения».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 04 февраля 2019 года № АЕ-0003 между ТОО «ARIANT EXPERT» и Филиалом Компании с ограниченной ответственностью «АБАЛЭЙК ЛИМИТЕД» в Республике Казахстан».

2.ЗАКАЗЧИК: Филиал Компании с ограниченной ответственностью «АБАЛЭЙК ЛИМИТЕД» в Республике Казахстан.

3.ПРОЕКТИРОВЩИК:ТОО «Группа компаний Табыс плюс» (государственная лицензия 17011086 от 19 июня 2017 года, выдана ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Астаны. Акимат города Астаны», I категория, г. Астана).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 16января 2019 года;

решение ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны» №170 от 16января 2019 года, «На перепланировку, переоборудование помещений существующих зданий, связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования»;

техническое заключение о техническом состоянии строительных конструкций объекта, выполненные ТОО «Группа компаний Табыс плюс», (Свидетельство от аккредитации №00042 от 21 мая 2018 года, Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства; Аттестат №KZ58VJE00032424 от 17ноября 2017 года Әбдіқұлов Ә.А, выдана ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Астаны»);

акт на право частной собственности на земелльный участокАН №02970027 от 26апреля 2011 года, площадь земельного участка 1,0400 га, расположенный по адресу: город Астана, район «Есиль», ул. Достык, №18, кадастровый номер 21-320-128-526, выдана ДГП «АстанаГорНПЦзем»;

договор купли-продажи земельного участка;

акт государственной приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию №20-74р от 23 ноября 2011 года;

письмо Филиала Компании с ограниченной ответственностью «АБАЛЭЙК ЛИМИТЕД» в Республике Казахстан» от 24января 2019 года №33об источнике финансирования строительства;

письмо Филиала Компании с ограниченной ответственностью «АБАЛЭЙК ЛИМИТЕД» в Республике Казахстан» от 24января 2019 года №33 о сроках начала строительства объекта.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Книга	Общая пояснительная записка
Альбомы 1-19	Перепланировка с 5 по 23 этажа

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Целью проектирования является перепланировка некоторых помещений с 5 по 23 этажи в бизнес центре «Москва».

5.4. Существующее положение

Характеристика существующего здания

Перепланируемый объект представляет собой 25-ти этажное здание сложной формы с верхним техническим этажом и цокольным этажом, с размерами в осях 106,75х55,60 м, расположенное по адресу: г. Астана, район Есиль, ул. Достык д.18. Подъезд к территории обеспечен со стороны ул. Туркестан.

Было проведено обследование объекта на предмет фактического технического состояния Объекта, возможности перепланировки.

Высота этажа 3,3 м.

Для вертикальной связи между этажами предусмотрены лестничные клетки и лифты.

Для беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения – при входе в здания устроены пандусы.

Наружное стеновое ограждение выполнено витражным. Несущие конструкции витражей приняты из алюминиевых профилей с остеклением трехкамерными стеклопакетами.

Водосток внутренний организованный.

Отопление согласно ТУ.

Водоснабжение от городских водопроводных сетей.

Электроснабжение от городских электрических сетей.

Площадь застройки – 6043,0 м^2.

Объем здания – 324855 м^3.

Общая площадь – 69857,1 м^2.

Год постройки – 2010 г.

Уровень ответственности здания – I.

Степень огнестойкости здания – I.

Основными несущими элементами обследуемого объекта служат свайные фундаменты, колонны, диафрагмы балки перекрытий и горизонтальные диски монолитных перекрытий. Пространственная жесткость каркаса обеспечивается за счет их совместной работы.

Конструктивные элементы приняты следующим:

фундаменты – забивные железобетонные сваи;

ростверки под колонны – столбчатые;

колонны – монолитные железобетонные;

стены шахт лифтов – монолитные железобетонные;

диафрагмы жесткости - монолитные железобетонные;

плиты перекрытия - монолитные железобетонные;

наружное стеновое ограждение выполнено витражным, несущие конструкции витражей приняты из алюминиевых профилей с остеклением трехкамерными стеклопакетами;

перегородки – кирпичные, гипсокартонные, стеклянные;

лестницы - монолитные железобетонные;

кровля - плоская рулонная с внутренним водостоком;

Общая характеристика технического обследования объекта.

Фундаменты здания не были обследованы, нагрузки на фундамент после перепланировки не превышает допустимого.

Колонны монолитные железобетонные. В процессе технического обследования железобетонных колонн не выявлено дефектов и повреждений. Изменения перегородок после перепланировки не влияет на несущую способность железобетонных колонн.

Техническое состояние железобетонных монолитных колонн оценено, как работоспособное.

Монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Техническим обследованием строительных конструкций перекрытия здания не выявлено дефектов и повреждений оказывающие отрицательное влияние на несущую способность. Изменения перегородок после перепланировки не влияет на несущую способность железобетонных монолитных перекрытий. Техническое состояние железобетонных монолитных перекрытий оценено, как работоспособное.

Техническим обследованием строительных конструкций диафрагм жесткости и монолитных стен здания не выявлено дефекты и повреждений оказывающие отрицательное влияние на несущую способность. Техническое состояние диафрагм жесткости и монолитных стен оценено, как работоспособное.

Лестничные площадки и марши. Техническим обследованием дефектов и повреждений критического, либо значительных характеров в конструкциях лестничных площадок и маршей не выявлено. Их техническое состояние оценивается, как работоспособное.

Перегородки. Конструкции перегородок установлены на основании визуального освидетельствования. Техническим обследованием дефектов и повреждений критического, либо значительных характеров в конструкциях перегородок не выявлено. Их техническое состояние окончательно оценивается, как работоспособное.

Фасады. Техническое состояние фасадов здания оценено как удовлетворительное. Дефекты и повреждения навесной фасадной системы значительного характера отсутствуют. Мостики холода и иные дефекты нарушения теплоизоляции также не выявлены.

На основании приложения СН РК 1.04-04-2002 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» данное сооружение пригодно к дальнейшей эксплуатации, так как не создает потенциальную угрозу жизни и здоровью граждан. Конструкции бизнес-центра «Москва» по техническому состоянию конструкций (фундаменты, несущие стены, покрытие, проемы) соответствуют требованиям нормативных документов и относится по техническому состоянию ко второй категории (работоспособная конструкция).

Техническим обследованием рекомендовано:

По результатам технического обследования и оценки технического состояния строительных конструкций фактическое техническое состояние Объекта в целом оценено как работоспособное.

Внесенные изменения при условиях соблюдения требований при демонтаже перегородок и дверных проемов, монтаже перегородок и дверных проемов, не повлекут за собой ухудшения несущей способности и устойчивости строительных конструкций как перепланируемых этажей, и всего здания. Несущие конструкции и инженерные сети не затрагиваются.

Рабочим проектом предусмотрены общестроительные работы по перепланировке, согласно техническому заключению, выполненному ТОО «Группа компаний Табыс Плюс» в 2018 году.

GRANT EXPERT

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Перепланировка, переоборудование с 5 по 23 этажи бизнес-центра «Москва, расположена по улице Достык, дом №18,района «Есиль», города Астаны.

Природно-климатические условия района строительства:

климатический подрайон	- I В;
нормативный вес снегового покрова	- 100 кг/м2;
нормативный скоростной напор ветра	- 38 кг/м2;
расчетная зимняя температура наружного воздуха холодной пятидневки	- минус 35°С;
нормативная глубина промерзания грунтов	- 2,10 м;
средняя глубина проникновения «0о» в грунт	- 2,50 м.

6.2 Проектные решения

В соответствии с заданием на проектирование и техническим заключением предусмотрено выполнение следующих видов работ:

- демонтаж ненесущих перегородок и возведение новых – облегченной конструкции из ГКЛ/пазогребневых блоков толщиной до 100мм;
- демонтаж дверных блоков с последующим заложением проемов;
- устройство проемов с установкой дверных блоков.

Перепланировкой Система отопления сохранена, количество приборов отопления не меняется.

Вентиляция помещений осуществляется через существующую систему вентканалов.

При перепланировке проектное положение существующих стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации не были затронуты перепланировкой.

При перепланировке существующие электрические кабеля не были затронуты.

При необходимости переноса электророзеток и выключателей выполнять по месту. Запрещается штробить несущие стены и плиты перекрытий под скрытую проводку. Прокладку слаботочных сетей телефона, СКС при необходимости необходимо вести в подготовке пола или с использованием электротехнического плинтуса, подвесных потолков, обеспечивающих сменяемость разводки.

Во время строительных работ в случае нарушения пожарной сигнализации необходимо ее восстановление.

Запрещается:

- прокладывать электропроводку в горизонтальных швах, над и под внутренними перегородками, штробить несущие стены, колонны, диафрагмы жесткости, плите перекрытий под скрытую проводку и систему кондиционирования;
- переносить радиаторы отопления, подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления;
- ликвидировать, уменьшать сечение каналов естественной вентиляции;
- устраивать полы с подогревом от систем горячего водоснабжения;
- проводить иные мероприятия.

6.2.1 Архитектурно-планировочные решения

Перепланировкой затронуты с 5-го по 23 этажи:

Во всех этажах техническим проектом предусмотрена частичная перепланировка ненесущих конструкций перегородок, в соответствии с заданием Заказчика, а именно:

- демонтаж ненесущих перегородок и возведение новых – облегченной конструкции из ГКЛ/пазогребневых блоков толщиной до 100мм;
- демонтаж дверных блоков с последующим заложением проемов;
- устройство проемов с установкой дверных блоков.

Указанная перепланировка не затрагивает основные инженерные коммуникации: стояки отопления, канализации, водоснабжения, магистральной электропроводки.

Для осуществления мероприятий по переустройству и перепланировке помещений, необходимо преудсмотреть:

до начала работ необходимо отключить сети: – водо, тепло и электроснабжения помещений и принять меры против их повреждения;

все работы вести с соблюдением норм по безопасности труда в строительстве;

внутреннюю отделку помещений предусмотреть в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарной гигиены помещений;

разборку перегородок выполнять участками 300х300 мм без обрушения их на пол и складировать на подмостки (дощатый настил из 2-х слоев досок d=40мм);

работы по переустройству и перепланировке, производство которых требует соответствующего допуска, должны осуществляться организацией, имеющей свидетельство о допуске к таким работам;

возводить перегородки (сплошные и с дверными проемами) – облегченной конструкции:

а) гипсокартонных листов (ГКЛ) по металлическому каркасу, толщиной 80мм, стоечного типа, со звукоизоляционным заполнением, типа «TigiKnauf», либо из гидрофобизированных гипсовых пазогребневых плит (влагостойких) для помещений с влажными процессами, толщиной не более 10см;

б) гипсовых пазогребневых плит типа «ВОЛМА-плита», либо из гидрофобизированных гипсовых пазогребневых плит (влагостойких) для помещений с влажными процессами толщиной не более 10см;

применять экологически чистые сертифицированные строительно-отделочные материалы, отвечающие санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожарных ситуаций

Проект выполнен в соответствии с нормами и правилами в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций (далее ЧС) природного и техногенного характера.

При подготовке разделов использованы следующие основные руководящие и нормативные документы, действующие в Республике Казахстан: Закон «О чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера» (1996, с внесенными изменениями и дополнениями от 9 февраля 2009 года), определяющий меры по защите населения, окружающей природной среды и объектов хозяйствования в случае чрезвычайных ситуаций.

Район строительства не сейсмичен.

На территории строительства отсутствуют взрывоопасные объекты.

В случае чрезвычайных ситуаций ликвидация осуществляется силами ГКП и силами ЧС района.

Первичное пожаротушение осуществляется огнетушителями АГС-7/2, песком с использованием инструментов пожарных щитов, общее пожаротушение осуществляется передвижной пожарной техникой. Для сообщения о пожаре в пожарную часть города в служебном помещении предусматривается установка телефона внешней связи. Забор воды на наружное пожаротушение осуществляется из существующих пожарных гидрантов, установленных на водопроводе.

6.4 Охрана окружающей среды

Разработанные в рабочем проекте инженерные решения по охране атмосферного воздуха и их реализации будут способствовать минимальному воздействию на окружающую среду.

В рабочем проекте предусмотрены следующие мероприятия, направленные на охрану окружающей среды:

бытовые отходы собираются в контейнерах и вывозятся централизованно для уничтожения и утилизации.

К мероприятиям по предупреждению загрязнения поверхностных и подземных вод относятся:

система профилактических мер по предотвращению утечек из водопроводных и канализационных сетей;

устройство гидроизоляции для подземных трубопроводов с целью исключения коррозионного разрушения;

организованное складирование и своевременный вывоз производственных и бытовых отходов.

Рабочий проект выполнен, в соответствии с действующими нормами и правилами, обеспечивающими пожарную, санитарную, экологическую безопасность при соблюдении мероприятий, предусмотренных настоящим рабочим проектом.

6.5 Организация строительства

Проект организации строительства разработан на основании задания на проектирование, проектно-сметной документации, СН РК 1.03-00-2011* «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений», введенному в действие приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан, от 1 июля 2013 года № 137-нк, «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Нормативная продолжительность строительства определена расчетным методом, согласно «Пособию по определению продолжительности строительства предприятий, зданий и сооружений» (к СН РК 1.03.02-2016 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений») и принимается 3 месяцев.

Начало строительства I квартал 2019 год согласно письму заказчика от 24 января 2019 года №33.

Технические показатели:

нормативная продолжительность строительства – 3 месяцев.

6.6 Сметная документация

Сметная документация, в соответствии с заданием на проектирование и согласно письму заказчика от 24 января 2019 года №33 в рабочем проекте не

RIANT EXPERT

разрабатывалась.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения по исходно-разрешительным документам и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе проведения экспертизы

В процессе рассмотрения проекта по замечаниям и предложениям ТОО «ARIANT EXPERT» по рабочему проекту «Перепланировка, переоборудование с 5 по 23 этажа бизнес-центра «Москва», по улице Достык, дом №18, района «Есиль», города Астаны без изменения функционального назначения», внесены следующие изменения и дополнения:

Архитектурные решения

1. Откорректировано название проекта согласно Решения акимата;
2. Поставлена подпись ГИПа;
3. В общих данных исключены требования к металлическим изделиям и антикоррозийная защита.
4. В Общих данных указано, что перепланировкой не затрагиваются конструктивные элементы здания и магистрали инженерных коммуникаций;
5. Исправлено оформление листов, добавлен лист «План монтажа-демонтажа перегородок».

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с п. 4 постановления Правительства РК от 23 октября 2009 года № 1656 «Об утверждении Правил отнесения зданий и сооружений к технически сложным объектам» заказчиком и разработчиком рабочего проекта установлен второй (II) нормальный уровень ответственности, технически не сложный.

Рабочий проект «Перепланировка, переоборудование с 5 по 23 этажа бизнес-центра «Москва», по улице Достык, дом №18,района «Есиль», города Астаны без изменения функционального назначения»,разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, дефектным актом и нормативными требованиями.

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

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели

п/п			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	2	3	4	5
1	Площадь застройки	$м^2$	6043,0	6043,0
2	Объем здания	$м^3$	324855,0	324855,0
3	Общая площадь	$м^2$	69857,1	69857,1
4	Продолжительность строительства	мес.	3	3

8. ВЫВОДЫ:

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений, рабочий проект «Перепланировка, переоборудование с 5 по 23 этажа бизнес-центра «Москва», по улице Достык, дом №18,района «Есиль», города Астаны без изменения функционального назначения», соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке.

8.2 Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ФКОО «АБАЛЭЙК ЛИМИТЕД» в РК, г.Астанав соответствии с условиями договора от 04 февраля 2019 года № АЕ-0003.

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

8.4 Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

8. ТҰЖЫРЫМДАР:

8.1. Енгізілген өзгерістерді және толықтыруларды ескере отырып «Астана қаласы Есіл ауданы, Достық көшесі бойындағы №18 «Мәскеу» бизнес орталығының функционалдық мақсатын өзгертпей, 5-тен 23-қабатына қайта жоспарлау, қайта жабдықтау» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді.

8.2. Осы сараптау қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 2018 жылғы 04 ақпанындағы № АЕ-0003 шарттың талаптарына сәйкес ҚР «АБАЛЭЙК ЛИМИТЕД» ЖШКФ, Астана қ. кепілдік етеді.

8.3 Жұмыс жобаны өндіріс жұмысына беру және бекітуге тапсырар алдында, осы сараптама қорытындысына жұмыс жобаның сәйкестігі тексерілуге жатады.

8.4 Тапсырысшы құрылыс барысында отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен құрылымдауларын барынша пайдалансын.

Директор Н. Джарасова

Жетекші сарапшы Б. Макишев

Джарасова Н.А.

Директор

Макишев Б.Т.

Эксперт

PLANT EXPERT