««Қызылорда облысы, Арал ауданы, Т.Әубәкірова 1 А көшесі
бойынша қонақүйді қайта құру және кеңейту"»
жұмыс жобасы бойынша

16.01.2024 ж. № КССЭ-0002/24

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
ЖК "Карбузова Ж.Ж."

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"Шынар Проект и Компания" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Қызылорда қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

««Қызылорда облысы, Арал ауданы, Т.Әубәкірова 1 А көшесі бойынша қонақүйді қайта құру және кеңейту"» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны ЖШС «КазСпецСтройЭкспертиза» берді.

ЖШС «КазСпецСтройЭкспертиза» рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ КССЭ-0002/24 от 16.01.2024 г.

по рабочему проекту
«"Реконструкция и расширение гостиницы по адресу: ул. Т.Аубакирова 1 А, Аральский район, Кызылординская область"»

ЗАКАЗЧИК:
ИП "Карбузова Ж.Ж."

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Шынар Проект и Компания"

г. Кызылорда

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «"Реконструкция и расширение гостиницы по адресу: ул. Т.Аубакирова 1 А, Аральский район, Кызылординская область"» выдано ТОО «КазСпецСтройЭкспертиза».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Қызылорда облысы, Арал ауданы, Т.Әубәкірова 1 А көшесі бойынша қонақүйді қайта құру және кеңейту", "Реконструкция и расширение гостиницы по адресу: ул. Т.Аубакирова 1 А, Аральский район, Кызылординская область"

Дополнительные сведения: КССЭ-0001-03, 05.01.2024, заявления 27.12.2023

1.1. Категория: IV Категория

1.2. Класс опасности: 5 класс опасности

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

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

2. ЗАКАЗЧИК: ИП "Карбузова Ж.Ж."

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Шынар Проект и Компания"

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки: КССЭ-03/00308 от 27.12.2023

задание на проектирование от 10 ноября 2022 года, утвержденное ИП «Карбузова Ж.Ж.»;

архитектурно-планировочное задание от 22 февраля 2023 года № KZ07VUA00843853, утвержденное руководителем отдела архитектуры и градостроительства Аральского района Абекенов К.Д.;

приказ КГУ «Отдела сельского хозяйства и земельных отношений Аральского района» об утверждении земельно-расчетных проектов по формированию земельных участков за №KZ14VBG01308608 от 04 октября 2023 года;

отдел архитектуры и градостроительства Аральского района о перенумерации земельного участка по улице Токтара Аубакирова города Арал за №130-НҚБ от 12 октября 2023 года;

кадастровый паспорт объекта недвижимости по адресу: ул. Т.Аубакирова 1 А, Аральский район, Кызылординская область, кадастровый номер 10:147:001:1603 от 05 декабря 2023 года;

общие сведения о земельном участке: на право частной собственности, кадастровый номер 10:147:001:1603, для обслуживания зданий (сооружений);

план земельного участка с масштабом 1:1000;

решение акима города Аральск об изменении целевого назначения земельного участка Карбузовой Ж.Ж. за №285 от 14 июня 2016 года;

экспертное заключение об определении технического состояния конструктивных элементов для пристройки зданий: гостиницы расположенного по адресу: Кызылординская область, Аральский район, ул. Аубакирова 1 Д за №01-23-ТО от 05.01.2023 года, выданное ТОО «Ер-Дан и К» (Аттестат №KZ12VJE00032476 от 21.11.2017 года);

отчет об инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканиях, выполненной ТОО «Шынар Проект и Компания» в 2022г. (№16001681 от 02.02.2016 года);

Письма ИП «Карбузова Ж.Ж»:
от 28 марта 2023 года на рассмотрение в экспертизу;
от 28 марта 2023 года об источнике финансирования строительства;
от 28 марта 2023 года о начале срока строительства;

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:
согласование эскизного проекта с руководителем отдела архитектуры и градостроительства Аральского района Абекеновым К.Д. за № KZ88VUA01053370 от 05 января 2024 года;
согласование проекта с ИП «Карбузова Ж.Ж.».

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу: *Таблица №1*

№ тома	Обозначение	Наименование
ТОМ I	ОПЗ	Общая пояснительная записка
ТОМ II Альбом 1-2	АС; ЭО; ПС	Чертежи проекта «Реконструкция и расширение гостиницы по адресу: ул. Т.Аубакирова 1 А, Аральский район, Кызылординская область»
Том III	ПОС	Проект организация строительства.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.2.1. Генеральный план

Рабочий проект «Реконструкция и расширение гостиницы по адресу: ул. Т.Аубакирова 1 А, Аральский район, Кызылординская область» генеральный план согласно задание на проектирование не предусматривается.

Рисунок 1. Ситуационная схема

6.2.2 Технологические решения

Расстановка технологического оборудования принята свободной.

6.2.3 Объемно-планировочные решения

Существующее положение

Экспертной комиссией ТОО "Ер-Дан и К", Свидетельство в лице директора Экспертом Оспан Н.Ә. обладателя аттестата эксперта No KZ12VJE00032476 от 07.05.2012 года. За экспертным работам и инжиниринговым услугам с правом осуществления этой деятельности проведено визуальное обследование технического состояния здания Гостиницы расположенного по адресу Кызылординская область. Аральский район ул. Аубакирова № 1 Д.

Техническая характеристика

1. Назначение существующего здания – Гостиница
2.Количество этажей – 2
3. Год подстройки – 2015 г.
4. Площадь застройки в.т.ч. крыльцо – 205,3/72,2 м2
5. Общая площадь – 405,4 м2
6. Строительный объем – 1437,216 м3

Описание элементов здания:

- фундамент – ж/бетонный ленточный
- наружные стены –из кирпича
- оконные блоки, дверные заполнения, подоконные доски - из ПХВ
- кровля– чердачная из металл черепицы
- полы – линолеум и керамические плитки
- оконные блоки – из ПХВ
- дверные блоки наружные из металла
- внутренняя отделка стен – штукатурка и водоэмульсионная краска
- потолки – штукатурка и водоэмульсионная краска,
- внутренние лестницы сборные железобетонные марши и площадки;
- ограждения лестницы – металлические
- система теплоснабжения – закрытая, четырёх трубная.
- система отопления – однотрубная, с нижней разводкой, алюминиевые радиаторы
- система вентиляции – естественная, приточно-вытяжная вентиляция через вентиляционные каналы в стенах здания.
- система горячего водоснабжения – существующие (водонагреватель)
- система холодного водоснабжения – сети существующие. Внутренний водопровод хозяйственно – питьевого и противопожарного назначения
- Система канализаций-существующие
- электроснабжение – сети существующие
- слаботочные устройства – телефонизация, компьютерная сеть, интернет, видеонаблюдение, состояние удовлетворительное

. Состояние здания по наружному виду:

- Наружная отделка – травертин
- Слив окон – оцинкованные металлические
- Крыльцо, лестницы –бетонное
- Отмостка- бетонное состояние удовлетворительное
- Наружная водоснабжение- трубы водопроводные из стальных труб d100мм
- Наружное электроснабжение, освещение-стойки металлические с шаровыми электролампами
- Цоколь-состояние удовлетворительное

На основании выявленных дефектов согласно СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа здания Гостиницы по ул. Т Аубакирова №1 Д эксплуатационно-техническое состояние здания отвечают нормативным технико-эксплуатационным требованиям, находится в удовлетворительном состоянии. На основании выявленных дефектов и согласно (правило оценки физического износа здании и сооружении) СП РК

1.04.102-2012 г. и СН РК 1.04-102-2012 г. "Обследование и оценка технического состояния здании и сооружении" состояние объекта Гостиницы расположенного по адресу ул. Т Аубакирова №1 Д Аральского района, Кызылординской области на момент обследования состояние фундамента, несущих конструкций удовлетворительное и отвечает всем требованиям прочности, устойчивости, надежности допускается пристройка к гостинице возможна после разработки ПСД (проектно-сметной документаций).

Объемно-планировочное решение пристраиваемых помещений принято индивидуальным.
Существующее здание двухэтажное. Проектируемые пристройки одноэтажные. Высота этажа 3.0м.
Данным проектом предусмотрены пристройки следующих помещений:
зал, кухня с отдельным выходом, ресепшен, пристроенная котельная с отдельным выходом наружу

Наружная и внутренняя отделка.

Наружная отделка
Стены-декоративная штукатурка,
цоколь- облицовка керамогранитной плиткой
Внутренняя отделка
Отделка - "чистовая" согласно ведомости внутренней отделки помещений.
Двери:
входные наружные и тамбурные -витражные, алюминиевые;
-внутренние – металлопластик
Кровля - Мягкая кровля

Основные технические показатели:

Таблица №2

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во до пристройки	Кол-во после пристройки
1	Общая площадь	м^2	371,8	598,52
2	Полезная площадь	м^2	255,33	255,33
3	Расчетная площадь	м^2	371,8	598,52
4	Площадь застройки	м^2	557,7	897,78
5	Строительный объем	м^3	2230,08	2910,24
6	Количество этажей	этаж	1,2	1,2

6.2.4 Конструктивные решения

Конструкция зданий приняты в соответствии с требованиями строительных норм и правилами. Изделия и материалы на строительство приняты согласно ГОСТов и территориальных каталогов индустриальных конструкций и изделий для строительства.
Существующее здание двухэтажное. Проектируемые пристройки одноэтажные. Высота этажа 3.0м
Фундамент-монолитные железобетонные Класс бетона-С20/25.
Покрытие и перекрытие- сборные ж/б из плит. ГОСТу 9561-91
Наружные стены: кирпичные КР-р-по 250х120х65/НФ/100/2,0/50
Внутренние стены и перегородки: кирпичные КР-р-по 250х120х65/НФ/100/2,0/50
Полы - согласно экспликации полов (см. лист АС-). Полы предусмотрены с "чистовой" отделкой по действующим сериям. Покрытие полов помещений общего пользования - керамогранитная плитка с шероховатой поверхностью на клею, санитарных узлов-керамическая плитка с шероховатой поверхностью.

Антикоррозийные мероприятия

Фундаменты выполняются из бетона на сульфатостойком портландцементе. Боковые поверхности, соприкасающиеся с грунтом, обмазываются горячим битумом за 2 раза. Металлоконструкции покрываются эмалевой краской ПФ-115 по грунту ГФ-021.

6.2.5. Инженерное обеспечение, сети и системы

6.2.5.4. Электротехнические решения

Исходные данные.

Чертежи настоящего раздела разработаны на основании

- задания на проектирование;
- чертежей архитектурно - строительной и санитарно-технической частей проекта

Электроосвещение.

Величины освещенности для электроосвещения приняты по СП РК 2.04-104-2012.

Групповая сеть освещения принята трехпроводной, проводом марки ППВ, проложенным под слоем штукатурки и в пустотах перекрытий, а в помещениях с тяжелыми условиями окружающей среды групповая сеть прокладывается открыто кабелем марки ВВГ.

Мероприятия по выполнению противопожарных требований и мер безопасности:

- выбор аппаратуры, светильников, кабелей и проводов в соответствии с требованиями ПУЭ.

Остальные решения приняты согласно разработанным листам марки ЭО.

По степени надежности электроснабжения установка ППС отнесена к III-й категории, и в соответствии с чем питание установки на напряжении 220 В осуществляется от ввода 0,4 кВ и от встроенного аккумуляторной батареи. Организация системы СОП предусмотрена на базе приемно-контрольного устройства существующая "Гранит" с передачей сигнала "Тревога" на ПЦН по каналу телефонной сети.

Типы пожарных извещателей, датчиков блокировки и контроля приняты в соответствии с СП РК 2.02-102-2014.Автоматические извещатели установлены на потолке защищаемых помещений с учетом конструктивного и архитектурного решения последнего и размещения оборудования, ручные на путях эвакуации на высоте не менее 1,5 м от уровня пола.

Трассы лучей ППС проложены на высоте не менее 2,5 м от уровня пола. Марки кабелей и проводов приняты в соответствии с НП.1006-10-83 и условиями прокладки. В пожароопасных помещениях шлейфы выполнены кабелем КСПВ. В качестве защитных мер безопасности предусмотрено зануление приемно-контрольной аппаратуры с прокладкой защитного проводника от ЩО- 0,4 кВ объекта.

Противопожарные мероприятия и меры безопасности

-выбор аппаратуры, светильников, кабелей и проводов в соответствии с требованиями ПУЭ РК

- заземление металлических нетоковедущих частей электрооборудования путем присоединения к заземляющему контуру

- присоединение третьего заземляющего проводника к заземляющему контуру.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций.

Противопожарные мероприятия

Степень огнестойкости здания II принята в соответствии с классом и степенью долговечности, несущих конструкции и перегородки. Двери на путях эвакуации открываются по направлению выхода из здания.

В целях мер безопасности и выполнения требований пожарной безопасности в соответствии с ПУЭ предусмотрены:

выборы проводов, кабелей, аппаратов, светильников;

заземление всех нормально-нетоковедущих элементов оборудования, которые могут оказаться под напряжением при повреждении изоляции, путем присоединения к защитному проводу сети и к существующему внутреннему контуру защитного заземления;

производство строительных, монтажных и наладочных работ и эксплуатация электроустановок.

Мероприятия по охране труда и технике безопасности.

Для обеспечения охраны труда и техники безопасности, предусмотрено:

использование технически совершенного оборудования.

размещения оборудования, обеспечивающее его свободное обслуживание;

выполнение заземляющих устройств элементов электроустановок с нормируемой величиной сопротивления и конструкцией, соответствующей требованиям;

применение типовых конструкций опор линий электропередачи;

использование при выполнении строительно-монтажных работ машин и механизмов, в конструкции которых заложены принципы труда;

высокая степень механизации строительно-монтажных работ;

выполнение строительно-монтажных работ в соответствии с типовыми технологическими картами.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. Дополнения и изменения, внесенные в проект (рабочий проект) в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям Аккредитованная экспертная организация ТОО «КазСпецСтройЭкспертиза» в рабочий проект «Реконструкция и расширение гостиницы по адресу: ул. Т.Аубакирова 1 А, Аральский район, Кызылординская область» внесены следующие изменения и дополнения:

По конструктивным решениям:

7.1.1. В экспликациях помещениях откорректированы площадей всех помещений;

7.1.2. На фасаде указаны координационные размеры;

7.1.3. В ведомости отделки помещений и экспликация полов откорректирована площадь;

7.1.4. Представлен расчет фундамента под колонны и расчет рам.

7.2 Оценка проектных решений

В соответствии с «Правила определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», утвержденными приказом Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года №165 (с внесенными изменениями и дополнениями по состоянию на 28 июля 2016 года) разработчиком проекта установлен технически не сложный II (нормальный) уровень ответственности.

Рабочий проект «Реконструкция и расширение гостиницы по адресу: ул. Т.Аубакирова 1 А, Аральский район, Кызылординская область» разработан в необходимом объеме в соответствии с утвержденным заданием на проектирование, иными исходными данными и требованиями.

Состав и комплектность, представленных материалов, и принятые проектные решения приведены в соответствие с требованиями:

СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство»;

СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов» (с изменениями от 05.03.2018 г.);

СН РК 2.02-01-2019 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»; Технический регламент "Общие требования к пожарной безопасности";

СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»; Технический регламент "Общие требования к пожарной безопасности" (с изменениями по состоянию на 27.11.2019 г.);
СН РК 4.04-07-2019 «Электротехнические устройства»;
СП РК 4.04-107-2013 «Электротехнические устройства»;
СН РК 2.04-01-2011 «Естественное и искусственное освещение»;
СП РК 2.04-104-2012 «Естественное и искусственное освещение»;

Основные технико-экономические показатели Таблица №3

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь:	м^2	371,8	598,52
2	Площадь застройки:	м^2	557,7	897,78
3	Строительный объем	м^3	2230,08	2910,24
4	Нормативная продолжительность строительства	мес.	5	5

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Реконструкция и расширение гостиницы по адресу: ул. Т.Аубакирова 1 А, Аральский район, Кызылординская область»** соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

Таблица №4

1.	Общая площадь:	-	598,52
2.	Площадь застройки:	-	897,78
3	Строительный объем:	-	2910,24
4	Нормативная продолжительность строительства, мес.,	-	5

8.2.Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных материалов (данных) и утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована ИП «Карбузова Ж.Ж» в соответствии с условием договора
8.3.При представлении на утверждение и выдаче разрешения на производство работ рабочий проект подлежит проверке на соответствие его с настоящим заключением экспертизы.

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

8.5.Проектно-сметная документация на строительство объектов должна быть представлена на утверждение не позднее пятнадцати календарных дней после получения положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы., согласно п.4 «Правила утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), предназначенных для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций», утвержденные приказом Министра экономики Республики Казахстан от 02 апреля 2015 года №304 (с изменениями на 06.01.2016г.).

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1 Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, **«Қызылорда облысы, Арал ауданы, Т.Әубәкірова 1 А көшесі бойынша қонақүйді қайта құру және кеңейту»**

жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен, төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштермен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсынылады.

Таблица №5

1	Құрылыс алаңының ауданы, шаршы метр	-	598,52
2	Ғимаратының жалпы ауданы, шаршы метр	-	897,78
3	Ғимаратының құрылыс көлемі, текше метр	-	2910,24
4	Құрылыстың нормативті ұзақтығы, ай	-	5

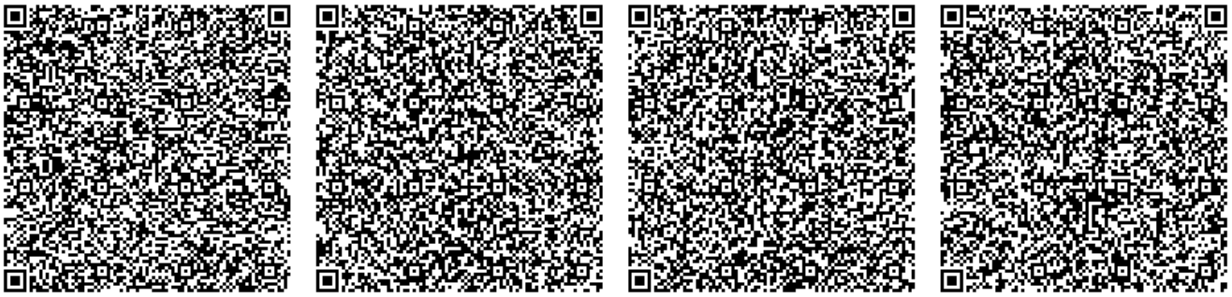
8.2.Осы сараптамалық қорытынды 2024 жылғы шарт талаптарына сәйкес, растығы ЖК «Карбузова Ж.Ж»-мен кепілдендірілген бастапқы деректер мен тапсырыс берушімен бекітілген жобалауға арналған материалдар негізінде берілді.
8.3.Жұмыс жобасы бекітуге және жұмыс өндірісіне рұқсат берген кезінде сараптаманың осы қорытындысына сәйкес екендігі тексерілуі тиіс.
8.4.Тапсырыс беруші құрылыс жүргізу барысында отандық өндірушілердің құрал-жабдықтарын, материалдарын және конструкцияларын барынша көп қолдануы қажет.
8.5. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 02 сәуірдегі №304 (06.01.2016 ж. өзгерістерге сайкес) бұйрығы мен бекітілген «Бюджет қаражаттары және мемлекеттік инвестициялардың басқа түрлері есебінен құрылысқа арналған жобаларды (техникалық-экономикалық негіздемелер және жобалау – сметалық құжаттамаларды) бекіту қағидаларының» 4 тармағына сәйкес құрылысқа арналған жобалау-сметалық құжаттама ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысын алғаннан кейін он бес күннен кешіктірмей бекітуге ұсынылуы тиіс.

Примечание: *при отсутствии в рабочем проекте раздела, графа эксперта по этому разделу исключается.*

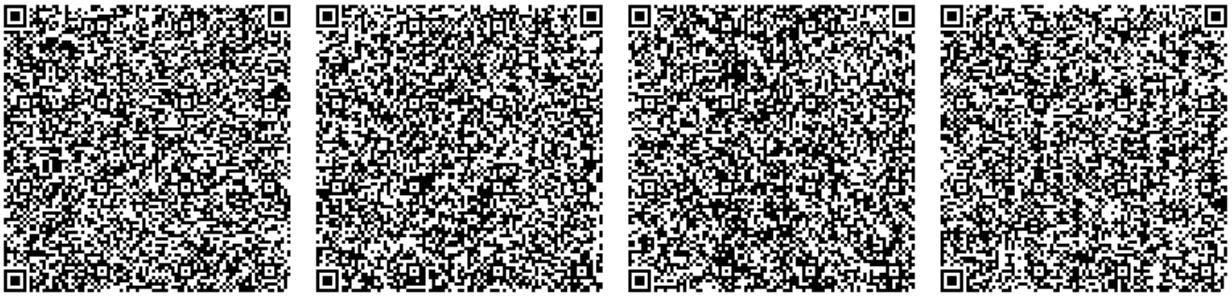
Абдраймова Г.О. (Директор)

Жубатканов М.А. (Эксперт)

Өміртаев Б.Н. (Эксперт)



Умбеткулов Н.К. (Эксперт)



Асқаров Т.А. (Эксперт)