« Тұрғын үйді кеңсеге ауыстыру »
жұмыс жобасы бойынша

27.07.2023 ж. № ES-0018/23

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Epsilon Group» (Эпсилон Групп)» Жауапкершіліп Шектеулі Серіктестік

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ПРОЕКТНОЕ БЮРО КЗ"

Актобе қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Тұрғын үйді кеңсеге ауыстыру» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «Экспертиза Сәулет» ЖШС берді.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ ES-0018/23 от 27.07.2023 г.

по рабочему проекту
« Переоборудование жилого дома на офис »

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «Epsilon Group» (Эпсилон Групп)»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЕКТНОЕ БЮРО КЗ"

г. Актобе

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту « Переоборудование жилого дома на офис » выдано ТОО «Экспертиза Сәулет».

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

1.НАИМЕНОВАНИЕ: Тұрғын үйді кеңсеге ауыстыру, Переоборудование жилого дома на офис.

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором № ES-0024-01 от 25.07.2023 г., между ТОО «Экспертиза Сәулет» и ТОО «Epsilon Group».

Дополнительные сведения: ES-0024-01, 25.07.2023, заявления 26.07.2023

1.1. Категория: IV Категория

1.2. Класс опасности: 5 класс опасности

1.3. Уровень ответственности: 3 уровень (10 рабочих дней)

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

2. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Epsilon Group» (Эпсилон Групп)»

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Проектное бюро Кз», государственная лицензия № 18022695 от 19.12.2018 года, ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны». Акимат города Астаны, приложение к лицензии от 19.12.2018 года, выданное ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны». Акимат города Астаны, категория лицензии - III.

ГИП – Иманова С.С.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки: ЭС-03/00040 от 26.07.2023

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком;
- архитектурно - планировочное задание №KZ93VUA00926210 от 30.06.2023 года утвержденное Руководителем отдела ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Актобе»;
- письмо №2 от 25.07.2023 года о том, что финансирование осуществляется за счет собственных средств заказчика;
- письмо №2 от 25.07.2023 года о начале строительства в 3 квартале 2023 года, выданное заказчиком;
- Акт на право частной собственности на земельный участок №0234948 от 11.03.2014 года с кадастровым номером 02-036-055-136 площадью 0,0746 га;
- постановление №2040 от 26.06.2023 года на переоборудование жилого дома на офис;

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу:

- пояснительная записка;
- рабочие чертежи марки 07/2023/АС;
- рабочие чертежи марки 07/2023/ГП;
- технический проект;
- эскизный проект;
- архитектурно-планировочное задание;
- решение на изменение целевого назначения земельного участка;

5.4 Цель и назначение объекта строительства:

Данным проектом решается вопрос переоборудование жилого дома в офис, обеспечив социально-экономическое развитие региона, является системным

показателем. Некоторая целостность, состоящая из взаимосвязанных частей, каждая из которых вносит свой вклад в характеристики целого.

Создания условий для увеличения цели реализации стратегии - развития эффективной, конкурентной, высокотехнологичной, открытой отрасли, основанной на квалификации и обеспечивающей устойчивый рост комфорта и безопасности среды жизнедеятельности. В результате переоборудование жилого дома в офис в городе Актобе.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Участок переоборудование жилого дома в офис расположен в городе Актобе.

Природно-климатические условия района строительства:

- климатический подрайон - IIIB;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха - минус 29,9ºС;
- нормативная снеговая нагрузка - 180 кгс/м² 1,8 кПа;
- скоростной напор ветра - 0,38 кПа;
- нормативная глубина сезонного промерзания грунта - 1,8 м;
- сейсмичность района - 5 балов.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Генеральный план

Размещение проектируемых зданий и сооружений по генеральному плану выполняется с учетом градостроительных, противопожарных, экологических и санитарно-гигиенических требований в соответствии СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП III 10-75 «Благоустройство территории», СНиП РК 2.02-01-2001 «Пожарная безопасность зданий и сооружений». Рельеф местности участка с небольшим уклоном в южном направлении. Отведенный участок свободен от застроек. Территория ограждена и благоустроена зеленными насаждениями.

Благоустройство

Проектом предусматривается благоустройство территории.

Озеленение представлено в виде газона.

Покрытия проезжей части, дорожек и площадок на территории, выполнены в зависимости от назначения, приняты асфальтобетонными, брусчатые покрытие.

Технические показатели по генеральному плану

Таблица №1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь земельного участка	Га	0,0746
2.	Площадь застройки	м²	195,0

6.2.2 Архитектурные решения

Проект предполагает изменение, решения с целью удобства пользованием, изменения не способствовать ухудшению несущей способность и другие прочностные характеристики здания в последующей его эксплуатации.

Проектом предусмотрено; 1) Переоборудование жилого дома на офис;

Конструктивная схема здания - продольные несущие наружные стены.

Фундаменты - монолитный ленточный фундамент. Под фундамент устраивается утрамбованная щебеночная 200мм и гравийно-песчаная подготовка толщиной 100мм.

Наружные стены - выполнены из ракушеблоков толщ. 400мм. на цем. песчаном растворе.

Наружная отделка - силикатный кирпич.

Перекрытия - деревянные балки перекрытия.

Кровля - многоскатная с покрытием из профилированного листа.

Перемычки - сборные железобетонные укладывать на цементном растворе марки 50.

Заполнение оконных проёмов - блоки оконные из ПВХ профилей с двойным стеклопакетом (ГОСТ 30674-99).

Заполнение дверных проёмов - наружные и деревянные внутренние двери (ГОСТ 31173-2016 и ГОСТ 475-2016),

Полы - согласно экспликации полов.

В ходе ремонтных работ все транзитные коммуникации инженерного обеспечения здания (канализационные стояки, стояки центрального отопления, вентиляционные короба) - сохраняются.

Данный проект не может служить официальным разрешением на перепланировку переоборудование помещения без согласования с надлежащими инстанциями.

Технико-экономические показатели

Таблица №2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь застройки	м²	195,0
2	Общая площадь	м²	263,79
3	Строительный объем	м³	791,37
4	Этажность	этаж	2

6.3 Оценка воздействия на окружающую среду

Согласно Приказу Министра национальной экономика Республики Казахстан от 1 апреля 2015 года №299 «Об утверждении Правил проведения комплексной вневедомственной экспертизы технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации, предназначенных для строительства новых, а также изменения (реконструкции, расширения, технического перевооружения, модернизации и капитального ремонта) существующих зданий и сооружений, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций независимо от источников финансирования» для прохождения КВЭ требуется:

- наличие заключение для проекта оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС) для объектов, указанных в приложении 1, раздел 1 экологического кодекса РК;

- заключение скрининга для объектов, указанных в приложении 1, раздел 2 Экологического кодека РК.

По проекту «Переоборудование жилого дома на офис» согласно приложению 1 ЭК РК нет необходимости разрабатывать скрининг и проект ОВОС.

Согласно п.п.3 п.4 ст.12 Экологическому кодексу РК категорию оператор определяет самостоятельно (в отношении иной намечаемой деятельности, не указанной в подпункте 1) или 2) настоящего пункта, – самостоятельно оператором с учетом требований настоящего Кодекса).

6.4 Оценка соответствия проекта санитарным нормам и гигиеническим правилам

Данным рабочим проектом предусматривается Переоборудование жилого дома на офис.

В рабочем проекте предусмотрены мероприятия по обеспечению среды жизнедеятельности, с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения, согласно СН РК 3.06-01-2011. Для маломобильных групп населения предусмотрены пандусы с планировочной отметкой, для входа в здание через пандус с уровня тротуаров. Естественное освещение помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками в наружных стенах. Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетами и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

На строительной площадке устраиваются временные стационарные или передвижные санитарно-бытовые помещения: санитарные и умывальные помещения, помещения для переодевания, хранения и сушки одежды, помещение для принятия пищи. В бытовых помещениях оборудуются аптечки первой помощи. Работники обеспечиваются специальной одеждой и средствами индивидуальной защиты. Для питьевых нужд поставляется бутилированная вода, согласно договору. Питание работников организовано в специально оборудованном помещении для приема пищи.

В проекте предусмотрено ограждение строительной площадки. При выезде со строительной площадки устраивается площадка мойки колес и днища выезжающего автотранспорта. Площадка оборудуется эстакадой, поддоном для сбора стоков, резервуаром-отстойником, насосом подачи отстоянной воды на орошение или обратно на мойку. После окончания строительства предусмотрены работы по озеленению территории.

Рабочий проект «Переоборудование жилого дома на офис» соответствует требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства» от 16 июня 2021 года №ҚР ДСМ-49, «Санитарно-эпидемиологические требования к санитарно-защитным зонам объектов, являющихся объектами воздействия на среду обитания и здоровье человека утвержденных приказом Министра здравоохранения РК» от 11 января 2022 года №ҚР ДСМ-2.

6.5 Организация строительства

Проектом определены объемы основных строительно-монтажных работ: потребность в основных строительных материалах, механизмах и транспортных средствах, трудоемкость и сроки строительства.

Нормативный срок продолжительность строительства на территории проектируемого объекта, определена в соответствии СП РК 1.03-102-2014 составляет 0,5 месяцев.

6.6 Сметная документация

Сметная документация не рассматривалась на основании письма заказчика №2 от 25.07.2023г.

7. ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Изменения и дополнения, внесенные в рабочий проект в процессе проведения экспертизы:

Впроцессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Экспертиза Сәулет» в рабочий проект заказчиком и генеральным проектировщиком были внесены следующие изменения и дополнения:

Общая часть ПЗ

1. Все ссылки на нормативно техническую документацию приняли согласно АГСК-1

2. Исправлены технико-экономические показатели раздела АС дополнены согласно принятого проектного решения;

3. Основную надпись по форме 5 приложения Д ГОСТ 21.101-97 привели на первом листе пояснительной записки. Титульный лист из нумерации листов документа исключен. В графе 1 указаны обозначение документа согласно п. 4.1.3 ГОСТ 21.101-97 (исправлены также на последующих листах).

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с Приказом МНЭ РК №165 от 28.02.2015 года «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», а также Приказа МНЭ РК №517 от 20.12.2016г «О внесении изменений в приказ Министра национальной экономики РК от 28.02.15 года №165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам» разработчиком проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

Рабочий проект разработан в соответствии с заданием на проектирование и соблюдением санитарно-эпидемиологических и противопожарных требований.

Состав и комплектность представленных материалов соответствует требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

7.3 В результате внесенных изменений и дополнений сформированы следующие технико-экономические показатели по рабочему проекту:

Таблица №3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявлен-ные до экспертизы	рекомен-дуемые к утверждению
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1.	Площадь земельного участка	га	0,0746	0,0746
2.	Этажность	эт.	2	2
3.	Общая площадь	м²	263,79	263,79
4.	Площадь застройки	м²	195,0	195,0
5.	Строительный объем	м³	791,37	791,37
6.	Продолжительность строительства	мес.	0,5	0,5

8. ВЫВОДЫ:

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Переоборудование жилого дома на офис» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

- площадь земельного участка - 0,0746 Га.
- этажность - 2 этаж;
- общая площадь - 263,79 м2;
- площадь застройки - 195,0 м2;
- строительный объем - 791,37 м3;
- продолжительность переоборудования - 0,5 мес.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Сәулет проект» в соответствии с условиями договора №ES-0024-01 от 25.07.2023 года.

3. При представлении на утверждение и выдаче на производство работ проект (рабочий проект) подлежит проверке на соответствие его с настоящим заключением экспертизы.

4. До начала производства работ проект (рабочий проект) подлежит представлению для утверждения в установленном порядке не позднее 15 календарных дней со дня выдачи экспертизы.

5. При строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

9. ТҰЖЫРЫМДАР:

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Тұрғын үйді кеңсеге айналдыру» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтер талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен келесі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен бекітуге ұсынылады:

- жер учаскесінің жалпы алаңы	- 0,0746 га.
- қабаттылығы	- 2 қабат;
- жалпы ауданы	- 263.79 ш.м;
- құрылыс ауданы	- 195.0 ш.м;
- құрылыс көлемі	- 791.37 т.м;
- конверсияның ұзақтығы	- 0,5 ай.

2. Осы сараптама қорытындысы тапсырысшының бекітілген жобалау үшін берілген бастапқы материалдарын (мәліметтер) есепке ала отырып, 25.07.2023 жылғы №ES-0024-01 келісім шартына сәйкес «Проектное бюро Кз» ЖШС кепілдігімен орындалды.

3. Жоба (жұмыс жобасы) бекітілуге ұсынылғанда және өндіріс жұмысына берілген кезде, оның ТОО «Экспертиза Сәулет» осы қорытындысымен сәйкестілігі тексерілуі тиіс.

4. Жоба (жұмыс жобасы) өндіріс жұмысы басталғанға дейін белгіленген тәртіп бойынша қорытынды берілген күннен бастап, күнтізбелік 15 күн мерзімі аралығында бекітуге ұсынылуы тиіс.

5. Тапсырыс беруші құрылыс салу кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалан

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов приказ и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено ниже

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специа-лизация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	архитектурно-строительные решения	Рахимбердин Руслан Гильфанович		KZ54VJE00075952	Соответствует

2	Ведущий эксперт	Яшкузин Денис Федорович		KZ73VJE00077453, KZ18VJE00073690, KZ86VJE00069944 KZ74VJE00071906	Соответствует
3	Санитарно-эпидемиологический раздел	Кырымкереева Айзат Жулдызбековна		KZ14VJE00034477	Соответствует
4	Генеральный план	Рахимбердин Руслан Гильфанович		KZ54VJE00075952	Соответствует

Яшкузин Д.Ф. (Директор)

Яшкузин Д.Ф. (Ведущий эксперт)

Рахимбердин Р.Г. (Эксперт)

Кырымкереева А.Ж. (Эксперт)