«Павлодар қаласы, Ак. Сәтбаев көшесі, 123 мекенжайы бойынша кіріктірілген тұрғын емес үй-жайы бар көппәтерлі тұрғын үй салу»
жұмыс жобасы бойынша
23.12.2022 ж. № ЭППВ-0060/22
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
Арман Сағидоллаұлы Мүбәрак

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ExpertProject» ЖШС

Павлодар қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Павлодар қаласы, Ак. Сәтбаев көшесі, 123 мекенжайы бойынша кіріктірілген тұрғын емес үй-жайы бар көппәтерлі тұрғын үй салу» жұмыс жобасы бойынша осы сараптама қорытындысын «Экспертиза Проектов-ПВ» ЖШС берді.

«Экспертиза Проектов-ПВ» ЖШС рұқсатынсыз осы сараптама қорытындысы толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(положительное)

№ ЭППВ-0060/22 от 23.12.2022 года

по рабочему проекту

«Строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением по адресу: г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123»

ЗАКАЗЧИК:

Мүбәрак Арман Сағидоллаұлы

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

ТОО «ExpertProject»

город Павлодар

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту **«Строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением по адресу: г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123»** выдано ТОО «Экспертиза Проектов-ПВ».

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

1 НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением по адресу: г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123» разработан в 2022 году.

Настоящее заключение выполнено в соответствии с условиями договора № ЭППВ-0063 от 20.12.2022 года между ТОО «Экспертиза Проектов-ПВ» и Мүбәрак Арманом Сағидоллаұлы.

2 ЗАКАЗЧИК: Мүбәрак Арман Сағидоллаұлы.

3 ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «ExpertProject», государственная лицензия № 15001148 от 21.01.2015 года (III категория), выданная Комитетом по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами. Министерство национальной экономики Республики Казахстан.

ГИП – Шамигулов Р.М.

4 ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

5 ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

- задание на проектирование от 15 ноября 2022 года на разработку рабочего проекта «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением по адресу: г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123», утвержденное Мүбәрак Арманом Сағидоллаұлы;
- архитектурно-планировочное задание на проектирование б/н от 02.12.2022 года рабочего проекта «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением по адресу: г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123», выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Павлодара»;
- договор купли-продажи от 4 мая 2021 года;
- договор купли-продажи от 15 октября 2021 года;
- договор мены от 24 ноября 2021 года;
- договор купли-продажи от 7 февраля 2022 года;
- договор мены от 10 февраля 2022 года;
- договор купли-продажи земельного участка № 3509 от 26 октября 2022 года;
- приказ ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Павлодара» № 12129 от 16.02.2022 года «О присвоении адреса земельному участку площадью 0,0778 га для эксплуатации, содержания, строительства и обслуживания индивидуального жилого дома»;
- постановление Акимата города Павлодара № 1701/3 от 21 октября 2022 года «Об изменении целевого назначения земельного участка гражданам Мүбәрак А.С.Ұ., Мүбәрак З.С.»;
- акт на право частной собственности на земельный участок на 0,0900 га, в том числе доля 0,0778 га № 0425398 от 09 ноября 2022 года (кадастровый номер 14-218-192-564), изготовленный отделом города Павлодара по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Павлодарской области;
- отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Компания АСР» в 2022 году (лицензия ГСЛ № 0020611 от 18.01.2018 года, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Павлодарской

области». Акимат Павлодарской области);

- топографическая съемка (масштаб 1:1000), выполненная ТОО «Компания АСР» (лицензия ГСЛ № 0020611 от 18.01.2018 года, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Павлодарской области». Акимат Павлодарской области);
- письмо заказчика № 1 от 19 декабря 2022 года о проведении экспертизы и согласовании проекта;
- письмо заказчика № 2 от 19 декабря 2022 года об источнике финансирования;
- письмо заказчика № 3 от 19 декабря 2022 года о начале и сроках строительства.

Технические условия:

- проектом не предусмотрены.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций

Эскизный проект «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением по адресу: г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123» согласован с ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Павлодара», № 25206 от 19.12.2022 года.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

Паспорт рабочего проекта

Том 1. Общая пояснительная записка

Том 2. Архитектурно-строительные решения

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Целью и задачей проекта является строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением по адресу: г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123.

Строительство многоквартирного жилого дома предназначено для комплексного решения проблем жилищного строительства с целью реализации жилья населению.

Назначение объекта строительства – жилые дома многоквартирные малоэтажные (до 5-и этажей).

6 ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Объект строительства расположен по адресу: Павлодарская область, г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123.

Ситуационная схема приведена на рисунке 1.

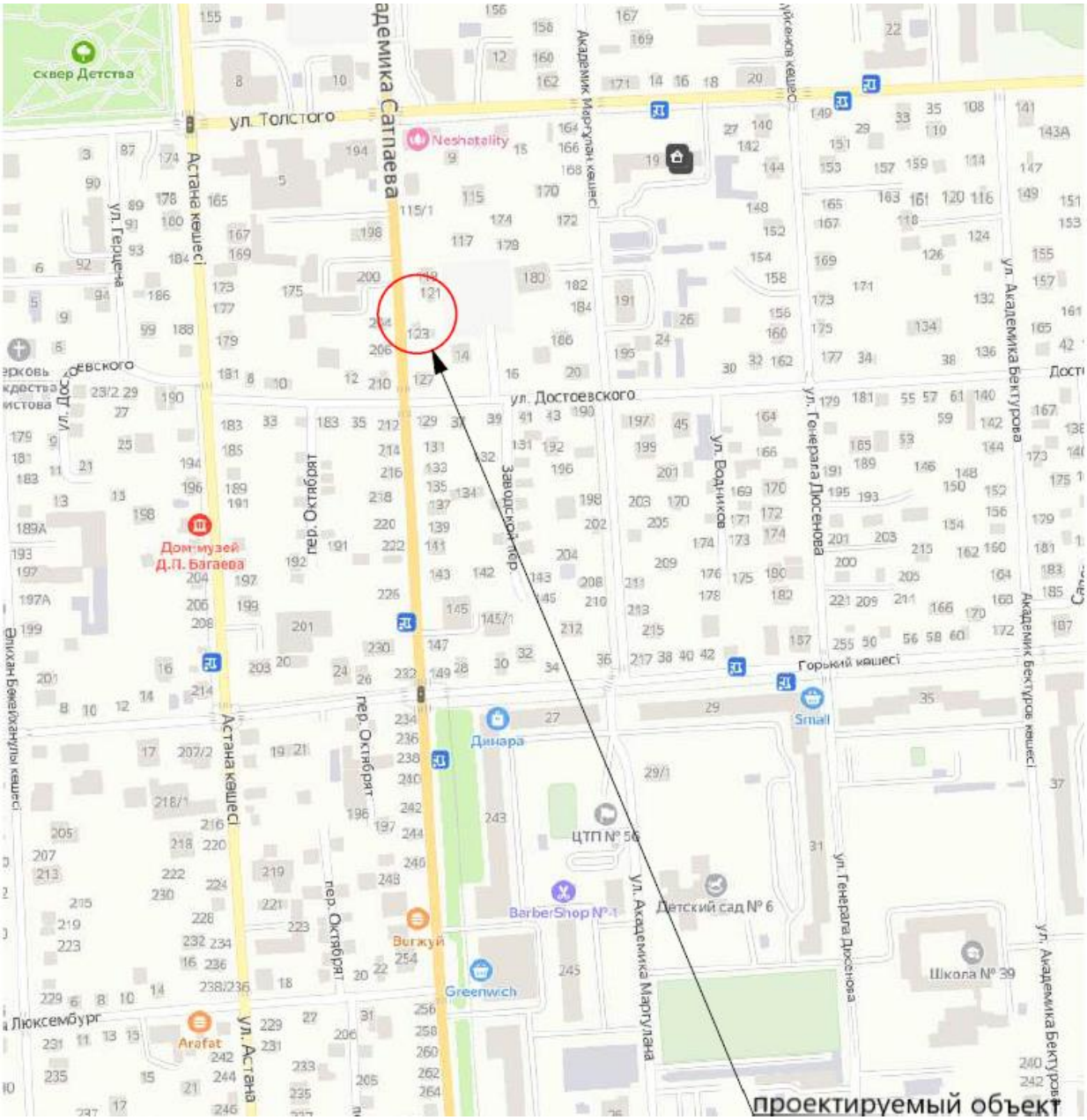

Рисунок 1. Ситуационная схема.

Природно-климатические условия района строительства

В соответствии со СП РК 2.04-01-2017, исследуемая территория по климатическому районированию для строительства относится к III климатическому району к подрайону IIIA.

Рабочий проект разработан для участка строительства со следующими природно-климатическими условиями:

- средняя температура наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 – минус 34,6°С;
- нормативное значение ветрового давления для III ветрового района – 48 кг/м²;

- нормативное значение веса снегового покрова на 1 м² – 120 кгс/м²;
- зоне влажности – сухая;
- сейсмичность площадки строительства – не сейсмичен.

Инженерно-геологические условия площадки строительства

В геоморфологическом отношении исследуемая площадка приурочена к поверхности II надпойменной правобережной террасы р. Иртыш. Поверхность площадки спланирована, абсолютные отметки составляют 134,8 м.

На исследуемой территории пройдено 1 скважина глубиной 7,0 м.

Геологический разрез в пределах разведанной глубины представлен тремя геолого-генетическими комплексами:

- техногенные отложения современного возраста (насыпной грунт);
- эолово-делювиальные отложения верхнечетвертичного и современного возраста (супесь);
- аллювиальные отложения верхнечетвертичного возраста (суглинок).

С учетом возраста, генезиса и номенклатурного вида грунта выделено 3 инженерно-геологических элемента (ИГЭ), описание которых приведены ниже:

ИГЭ-1. 0,0-(1,6) м – насыпной грунт – супесь, с примесью строительного и бытового мусора до 10 %, слежавшийся.

ИГЭ-2. 1,6-4,7 м – супесь коричневая, твердая, с глубины 4,5 м пластичная, с прослоями песка мелкого мощ. до 0,5 см.

ИГЭ-3. 4,7-7,0 м – суглинок темно-коричневый, полутвердый, с УГВ тугопластичный, с частыми прослоями песка пылеватого мощ. до 20 см, насыщенными водой.

Грунтовые воды вскрыты на глубине 4,7 м (абс. отм. 130,1 м). Сезонный подъем уровня +0,8 м. Вода неагрессивная к бетону нормальной проницаемости на портландцементе, слабоагрессивная к арматуре железобетонных конструкций при периодическом смачивании. Агрессивность воды к свинцовой оболочке кабеля – высокая, к алюминиевой – средняя.

Коэффициент фильтрации характеризует супесь как водопроницаемый грунт (Кф=0,5 м/сут), суглинок – как слабоводопроницаемый грунт (Кф=0,05 м/сут).

Грунты не обладают агрессивными свойствами к бетону нормальной проницаемости на портландцементе, коррозионная активность к свинцовой и алюминиевой оболочкам кабеля – высокая.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов равна 2,6 м.

Грунты по степени трудности разработки вручную и одноковшовым экскаватором относятся: насыпной грунт и супесь – к I строительной группе.

Насыпной грунт следует удалить на всю мощность слоя с последующей заменой на песчано-гравийную подушку.

Основные характеристики объекта:

Уровень ответственности – II (нормальный), не относящийся к технически сложным.

Степень огнестойкости – II.

Класс жилого здания – IV.

Класс по функциональной пожарной опасности – Ф 1.3.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс пожарной опасности строительных конструкций – К0.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-строительные решения

Данный проект «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением по адресу: г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123» разработан на основании задания, утвержденного заказчиком, и требований организационных и нормативно-технических документов: СП РК 1.02-108-2014 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство индивидуальных жилых домов», СП РК 3.01-101-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов», СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СП РК 1.03-106-2012 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве».

Архитектурно-планировочное решение

На проектируемом земельном участке предполагается строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением.

Жилой дом Лит. А: сложной конфигурации в плане, с размерами в осях 24,00×14,40 м, строение четырехэтажное с цоколем, высота цоколя составляет – 2,70 м, высота 1-го этажа – 3,90 м, высота остальных этажей – 3,00 м. Открывание дверей предусмотрено по направлению пути эвакуации.

Дом одноподъездный. На 1-ом этаже располагается коммерческое помещение с отдельной входной группой, на каждом последующем этаже располагается по три квартиры свободной планировки. Сообщение между этажами осуществляется при помощи лестниц.

Проектом предусмотрен организованный отвод вод на близлежащий газон, а также отмостка по периметру здания.

Проектом предусмотрена архитектурно-декоративная подсветка с использованием динамической подсветки.

Установка пандуса для маломобильных групп населения в подъезд не требуется, так как перепад высот порога входной двери и тротуара при входе составляет менее 20 мм, для доступа в коммерческое помещение устанавливается пандус.

Конструктивные решения:

Жилой дом Лит. А:

Фундаменты – ФБС.

Стены наружные – кирпич.

Перекрытия – ПП.

Кровля – металлочерепица.

Основные технико-экономические показатели

Общая площадь земельных участков – 5112,0 м^2.

Жилой дом Лит. А:

Общая площадь – 1713,6 м^2.

Жилая площадь – 897,0 м^2.

Площадь застройки – 417,7 м^2.

Объем строительства – 7024,7 м^3.

6.2.2 Инженерное обеспечение, сети и система

Системы электроснабжения, электроосвещения, отопления, вентиляции, водоснабжения, канализации, пожарной сигнализации, наружных сетей согласно заданию на проектирование, утвержденному Мүбәрак А.С.не разрабатывались.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

При проектировании рабочего проекта использован Закон Республики Казахстан от 11 апреля 2014 года № 188-V «О гражданской защите», определяющий меры по защите населения, окружающей природной среды и объектов хозяйствования в случае чрезвычайных ситуаций.

Противопожарные мероприятия предусматриваются в соответствии с требованиями СНиП РК 2.02-05-2009* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Строительные конструкции, принятые в проекте, обеспечивают классификацию здания по II степени огнестойкости.

Класс по функциональной пожарной опасности Ф 1.3. (многоквартирные жилые здания).

Пожарную безопасность и необходимую степень огнестойкости здания обеспечивают принятые в рабочем проекте несгораемые несущие и ограждающие конструкции и материалы.

На территории строительства отсутствуют взрывоопасные объекты.

При возникновении на рабочих местах пожара необходимо тушить его с применением огнетушителей, сухим песком, накрывая очаги загорания асбестовой или брезентовым полотном.

На объекте должно быть определено лицо, ответственное за сохранность и готовность к действию первичных средств пожаротушения.

Огнетушители должны всегда содержаться в исправном состоянии, периодически осматриваться, проверяться и своевременно перезаряжаться.

Использование первичных средств пожаротушения для хозяйственных и прочих нужд, не связанных с тушением пожара, не допускается.

В случае чрезвычайных ситуаций ликвидация производится учреждениями, осуществляющими деятельность по пожаротушению и проведению аварийно-спасательных работ, связанных с ликвидацией пожаров и других чрезвычайных ситуаций на территории объекта.

6.4 Оценка соответствия рабочего проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Данный проект предусматривает строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением по адресу: г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123.

Согласно «Санитарно-эпидемиологическим требованиям по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов» утвержденного Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 237 объекты строительства к производственным объектам не относятся, в связи с чем не предусматривает установление санитарно-защитной зоны.

При организации строительных работ определить все присутствующие неблагоприятные факторы производственной среды и трудового процесса, которые могут воздействовать на работников, и предусмотреть выполнение конкретных профилактических мероприятий, направленных на их минимизацию или полное устранение.

Производство работ на строительном объекте следует вести в технологической последовательности, при необходимости совмещения работ предусмотреть дополнительные мероприятия по обеспечению условий труда, отвечающих требованиям санитарных норм и правил.

Строительство жилого дома предусматривается в соответствии с санитарными правилами «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям»

Работающие строители обеспечиваются спецодеждой, спецобувью и другими средствами индивидуальной защиты, бытовыми помещениями, медицинской аптечкой для оказания первой медицинской помощи.

Питьевой режим работающих обеспечивается путем доставки воды питьевого качества в 19-ти литровых бутылях и обеспечением питьевой водой непосредственно на рабочем месте. Доставляемая на строительную площадку вода должна иметь сертификат качества.

В районе бытового городка устанавливаются биотуалеты. Для организации нормальной эксплуатации туалетов генподрядчику заключить договор обслуживания с соответствующими организациями.

Проект отвечает требованиям:

- Санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 июня 2022 года № ҚР ДСМ-52;
- п. 156-159 СП «Санитарно-эпидемиологические требования к водоисточникам, местам водозабора для хозяйственно-питьевых целей, хозяйственно-питьевому водоснабжению и местам культурно-бытового водопользования и безопасности водных объектов», утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 16.03.2015 года № 209;
- пунктам 4, 8-10, 12-17 СП «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления», утвержденных приказом и.о. Министра здравоохранения Республики Казахстан от 25 декабря 2020 года № ҚР ДСМ-331/2020;
- «Гигиенических нормативов к атмосферному воздуху в городских и сельских населенных пунктах, на территориях промышленных организаций», утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 2 августа 2022 года № ҚР ДСМ-70;
- «Гигиенических нормативов к физическим факторам, оказывающим воздействие на человека», утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 февраля 2022 года № ҚР ДСМ-15;
- «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденные приказом МЗ РК от 16.06.2021 года № ҚР ДСМ-49.

6.5 Организация строительства

В основу организации работ приняты СН РК 1.03-00-2011 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений» и другие нормативные документы, действующие на территории Республики Казахстан.

В проекте выполнен расчет продолжительности строительства согласно СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II».

Расчет продолжительности строительства выполнен согласно нормативной трудоёмкости и составляет 4 месяца. Согласно письму заказчика № 3 от 19 декабря 2022 года, начало работ планируется в январе 2023 года.

7 РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с требованиями Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165, в соответствии с Приказом № 517 от 20 декабря 2016 года, разработчиком проекта установлен объект II (нормального) уровня ответственности, не относящихся к технически сложным. Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями задания на проектирование.

Состав и комплектность представленной части рабочего проекта соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Исходные данные содержат все необходимые данные для разработки рабочего проекта.

Строительные конструкции и материалы приняты: продукции отечественных товаропроизводителей, в соответствии с реализацией государственной программы импортозамещения. Материалы и оборудование, используемые для строительства должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Примечание: Данный рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением по адресу: г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123» рассматривался ТОО «Экспертиза Проектов-ПВ» без сметной документации.

Основные технико-экономические показатели

п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели	Примечание
1	Площадь застройки	м²	417,7	
	Общая площадь	м²	1 713,6	
	Жилая площадь	м²	897,0	
	Строительный объем	м³	7 024,7	
	Этажность здания	этаж	4	
2	Продолжительность строительства	мес.	4	

8 ВЫВОДЫ

1. Рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенным нежилым помещением по адресу: г. Павлодар, ул. Ак. Сатпаева, 123» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке.
2. Заказчику до начала реализации рабочего проекта получить необходимые согласования и заключения контрольно-надзорных органов и заинтересованных организаций.
3. Заказчик при приемке документации по рабочему проекту от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

4. Заказчику во исполнение пункта 5 Протокольного решения заседания Правительства Республики Казахстан от 2 февраля 2010 года № 17-56/005-1689, 05-12 при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

5. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных данных и утвержденных заказчиком материалов, достоверность которых гарантирована Мүбәрак Арманом Сағидоллаұлы.

Эксперт Ордабаев А.К.
Аттестат эксперта по специализации: конструктивная часть
ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Павлодарской области» Акимат Павлодарской области № KZ11VJE00047917 от 05.07.2019 г.

Эксперт Бектемирова Г.Е.
Аттестат эксперта по специализации: санитарно-эпидемиологический профиль
ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Павлодарской области» Акимат Павлодарской области № KZ04VJE00047267 от 07.06.2019 г.

Серикбаева А.А.

Директор

Товарищество с ограниченной ответственностью «Экспертиза Проектов-ПВ»

Бектемирова Г.Е.

Эксперт

Товарищество с ограниченной ответственностью «Экспертиза Проектов-ПВ»

Ордабаев А.К.

Эксперт

Товарищество с ограниченной ответственностью «Экспертиза Проектов-ПВ»