«Қызылорда облысы, Шиелі кенті, Дүсенбі Смайлов көшесі, 7А үй мекенжайындағы тұрғын үйді коммерциялық ғимаратқа қайта жабдықтау»
жұмыс жобасы бойынша

04.05.2025 ж. № ЕЕХ-0012/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
НАРЖІГІТОВА АЙГЕРІМ ӘБІЛДАҚЫЗЫ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"ORDA INVEST KAZAKSTAN" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

поселок Жанакорган

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

АЛҒЫ СӨЗ

«Қызылорда облысы, Шиелі кенті, Дүсенбі Смайлов көшесі, 7А үй мекенжайындағы тұрғын үйді коммерциялық ғимаратқа қайта жабдықтау» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны ЖШС "EVEREST EXPERTISE" берді.

ЖШС "EVEREST EXPERTISE" рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ ЕЕХ-0012/25 от 04.05.2025 г.

по рабочему проекту
«Переоборудование жилого дома под коммерческое здание по адресу: Кызылординская область, поселок Шиели, улица Дусенби Смайлов, дом 7А»

ЗАКАЗЧИК:
НАРЖИГИТОВА АЙГЕРИМ ӘБІЛДАКЫЗЫ

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "ORDA INVEST KAZAKSTAN"

поселок Жанакорган

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

САРАПТАМА ҰЙЫМДАРЫНЫҢ ПАЛАТАСЫ
ПАЛАТА ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Переоборудование жилого дома под коммерческое здание по адресу: Кызылординская область, поселок Шиели, улица Дусенби Смайлов, дом 7А» выдано ТОО "EVEREST EXPERTISE".

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО "EVEREST EXPERTISE".

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект Қызылорда облысы, Шиелі кенті, Дүсенбі Смайлов көшесі, 7А үй мекенжайындағы тұрғын үйді коммерциялық ғимаратқа қайта жабдықтау, Переоборудование жилого дома под коммерческое здание по адресу: Кызылординская область, поселок Шиели, улица Дусенби Смайлов, дом 7А

Дополнительные сведения: EEX-0007-01, 22.03.2025, заявления 26.03.2025

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:

https://peo.saraptama.kz/public/docs?key=d3409032-2d48-4bb7-b30c-3c17bb56aab1

2. ЗАКАЗЧИК: НАРЖИГИТОВА АЙГЕРИМ ӘБІЛДАКЫЗЫ

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "ORDA INVEST KAZAKSTAN"

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки: EVE-03/00008 от 26.03.2025

задание на проектирование от 19 марта 2025 года, утвержденное Наржигитовой А. Ә.;

решение акима поселка Шиели Шиелийского района Кызылординской области №880 от 07 февраля 2024 об изменении целевого назначения земельного участка;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) от 15 ноября 2024 года №KZ29VUA01277047, утвержденное КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Шиелийского района»;

экспертное заключение №7-25-ЭЗ от 05 апреля 2025 года на определение технического состояния конструктивных элементов, выполненное ТОО «DOS GROUP Development» (свидетельство об аккредитации №KZ94VWC00217056 до 20 июля 2026 года на право осуществления экспертных работ по техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений, аттестат эксперта Абдусадиковой Ж.А., №KZ85VJE00072484);

технический паспорт по форме Ф-1, по состоянию на 31 января 2024 года;

акт на право частной собственности на земельный участок от 02 марта 2024 года №2024-1321007, с кадастровым номером 10-154-007-1066;

согласование эскизного проекта №KZ91VUA01295816 от 11 декабря 2024 года, выданное КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Шиелийского района»;

письма:

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

от Наржигитовой А. Ә. от 20 марта 2025 года №1 о представлении рабочего проекта на рассмотрение экспертизы, источнике финансирования и сроках начала строительно-монтажных работ.

Технические условия:

Инженерное обеспечение от существующих сетей здания.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том I

Книга 1 Общая пояснительная записка.

Книга 2 Паспорт проекта.

Том II Чертежи

Альбом 1 Архитектурно-строительные решения

Альбом 2 Технологические решения

Альбом 3 Пожарная сигнализация

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Переоборудование жилого дома под коммерческое здание по адресу: Кызылординская область, поселок Шиели, улица Дусенби Смайлов, дом 7А.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта, и характеристика участка строительства

Переоборудование жилого дома под коммерческое здание по адресу: Кызылординская область, поселок Шиели, улица Дусенби Смайлов, дом 7А.

6.2.1 Проектные решения

Проектом предусмотрена переоборудование жилого дома под коммерческое здание по адресу: Кызылординская область, поселок Шиели, улица Дусенби Смайлов, дом 7А.

Существующее положение

Согласно визуальному обследованию проектной группы ТОО «DOS GROUP Development», жилой дом одноэтажный, 2022 года постройки, без подвала, прямоугольной формы. Обследуемый объект находится на частной территории. Реконструкция объекта предусмотрена путем переоборудование жилого дома под коммерческое здание.

Конструктивное решение существующего здания

По конструктивной схеме здание с несущими продольными стенами.

Фотоиллюстрации по фактически выполненным конструктивным решениям представлены.

Планируемый вариант переоборудование жилого дома под размещение коммерческого здания допускается, так как производимые строительно-монтажные работы не изменяют конструктивную схему рассматриваемого здания, не влияют на несущую способность конструкций и не перепланируется. Конструктивная схема здания не изменяется, согласно проекту возводимых и разбираемых стен нет.

Работы по переоборудованию должны выполняться после получения решения местных исполнительных органов в установленном законном порядке.

Водоснабжение – централизованное. Состояние удовлетворительное;

- отопление- состояние удовлетворительное;
- вентиляция- естественная;
- электроосвещение - централизованное; состояние удовлетворительное.

Основные несущие и ограждающие конструкции находятся в удовлетворительном состоянии и отвечают требованиям технико-эксплуатационных качеств. При реконструкции объекта и строительстве пристройки несущие конструкции существующего здания не нарушаются, не представляют угрозы и ослаблению несущей способности здания.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

6.3. Технологическая часть.

Технологическая часть проекта выполнена в соответствии со следующими нормативно-техническими документами:

- СН РК 3.02-07-2014 «Общественные здания и сооружения».

Планировочным решением предусмотрена переоборудование жилого дома под коммерческое здание по адресу: Кызылординская область, поселок Шиели, улица Дусенби Смайлов, дом 7А. Технология рабочего принята в соответсвии с организацией рабочего дня и спецификой работы сотрудников. Площадь помещении определена с учетом расстановки необходимого оборудования. В коммерческом здании будут предусмотрены – санузлы, кабинеты и комнаты. Также помещения будут оборудоваться офисными принадлежностями для администрации почтового отделения, торговая мебель и оборудование для торговли согласно назначения помещения. Во всех помещениях предусмотрена расстановка технологического оборудования, минимального набора мебели. Технологическое оборудование по характеристикам соответствует целям и задачам функционального назначения объекта.

6.4. Архитектурно-планировочное решение.

Рабочий проект переоборудование жилого дома под коммерческое здание по адресу: Кызылординская область, поселок Шиели, улица Дусенби Смайлов, дом 7А разработаны на основании архитектурно-планировочного задания, задания на проектирование с учетом функционального назначения объектов, необходимого уровня комфортности. Объемно-планировочное решение – индивидуальное в соответствии с требованиями: СП РК 3.02-107-2014 «Общественные здания и сооружения».

Основные объемно-планировочные параметры

Проектом предусмотрена переоборудование жилого дома под коммерческое здание по адресу: Кызылординская область, поселок Шиели, улица Дусенби Смайлов, дом 7А. Несущая способность ограждающих конструкций здания отвечают нормативным требованиям по прочности, устойчивости и надежности. После переоборудование здание жилого дома будет эксплуатироваться как здание коммерческое с такими помещениями как – санузлы, кабинеты и комнаты. Наружные стены здания – из пенополистерольных блоков. Переоборудуемое здание с размерами в осях 15,651х16,551 м, одноэтажное, Г-образной формы.

Высота помещений от пола до потолка – 3,4 м.

Согласно задания на проектирования проектом предусмотрены:

общестроительные работы:

- внутренняя отделка согласно ведомости отделки помещении;
- устройство пожарной сигнализации;
- устройство крыльца и пандуса для маломобильных групп населения.

Противопожарные мероприятия и пути эвакуации

Эвакуация людей из коммерческого здания производится через помещения в наружу.

На путях эвакуации применены несгораемые конструкции и отделочные материалы. Все металлические конструкции окрашены масляной краской.

Внутренняя отделка в соответствии с требованиями нормативов принята:

стены – водоэмульсионная покраска;

потолки – водоэмульсионная покраска;

полы – керамические плитки.

6.5. Конструктивные решения.

Уровень ответственности здания – II.

Степень огнестойкости - II.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Крыльцо и пандус – монолитный железобетонный из бетона класса В15 с армированием сеткой из арматуры диаметром 5ВрI с ячейками 100х100 мм. Боковые поверхности, соприкасающиеся с грунтом, обмазать горячим битумом БН-III за 2 раза по грунтовке из 40% раствора битумом в керосине. Ограждение пандуса выполнена высотой 0,9 м, с двойными поручнями на высоте 0,7 и 0,9м из стальных труб диаметром 50мм. Для крепления ограждения в стенках пандуса предусмотрены гильзы из труб диаметром 76 мм, длиной 200 мм с шагом 1,0м.

Мероприятия по защите конструкций от коррозии

Мероприятия по защите конструкций от коррозии выполнены в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013, СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Железобетонные и бетонные элементы, соприкасающиеся с грунтом, выполнены из бетона пониженной проницаемости W6 на сульфатостойком портландцементе по ГОСТ 22266-2013.

Предусмотрена обмазка поверхностей бетонных и железобетонных элементов, соприкасающиеся с грунтом, горячим битумом за 2 раза по огрунтовке разжиженным битумом.

6.6. Пожарная сигнализация и оповещение о пожаре.

Все технические решения по разделам выполнены согласно требованиям:

- СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство»;
- ПУЭ РК 2015 г. «Правила устройства электроустановок».
- СП РК 4.04-106-2013 Электрооборудование жилых и общественных зданий. Правила проектирования.
- СН РК 2.02-02-2023 «Пожарная автоматика зданий и сооружений».
- СП РК 2.02-104-2014 «Оборудование зданий, помещений и сооружений системами автоматической пожарной сигнализации, автоматическими установками пожаротушения и оповещения людей о пожаре».
- ГОСТ21.101-97 «Основные требования к проектной и рабочей документации».
- ГОСТ 21.110-2013 «Спецификация оборудования, изделий и материалов».

Связь и сигнализация

Раздел связь и сигнализации, кроме пожарной сигнализации и оповещение о пожаре, согласно задания на проектирование – не требуется.

Пожарная сигнализация и оповещение о пожаре

Пожарная сигнализация и оповещение о пожаре выполняется от прибора пожарной сигнализации «Гранит-3».

Основные технические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Прибор пожарной сигнализации и оповещение о пожаре	кт	1
2	Извещатель пожарный дымовой	шт	13
3	Извещатель пожарный ручной	шт	1
4	Извещатель пожарный свето-звуковой	шт.	1

В пожароопасных помещениях устанавливаются пожарные дымовые типа ИП-212-41V , на пути эвакуации - ручной пожарный извещатель типа ИПР.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Прибор сигнализации и оповещения о пожаре питается от сети переменного тока напряжением 220 в. В качестве источника резервного питания применяется аккумуляторная батарея на 7а.ч. В качестве оповещения о пожаре предусмотрена установка пъезосирены со строболампой.

Шлейфы сигнализации и оповещения о пожаре выполняются проводами КСПВГ-1х2х0,5 и ПВС-2х0,75, прокладываемым открыто по стенам. Сети в проколах через стены выполнены в ПВХ трубах.

Питание прибора от сети выполнено кабелем марки ВВГнг.

Основы системы пожарной сигнализации является:

- обнаружение пожара на возможно раннем этапе;
- включение визуальной и тревожной звуковой сигнализации для предупреждения персонала об опасности.

Типы пожарных извещателей приняты в соответствии с требованиями СН РК 2.02-02-2023.

Автоматические извещатели устанавливаются на потолке защищаемых помещений на высоте 2,7 м, 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 ПС прокладываются на высоте не менее 2,5м от уровня пола.

Марки проводов и кабелей приняты в соответствии с требованиями НП 1.006.10-83 и условиями прокладки.

«В соответствии с требованиями СН РК 2.02-02-2023 электропитание системы ПС осуществляется с устройством АВР. Устройство, АВР предусмотрено конструкцией ППК, имеющего встроенный автономный источник питания на напряжение 12 В».

Общие требования по обеспечению пожарной безопасности

Классификация зданий по классам функциональной пожарной опасности, категории помещений по взрывопожарной и пожарной опасности определены в соответствии с требованиями технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности».

Защита зданий автоматической пожарной сигнализацией предусмотрена в соответствии с требованиями технического регламента «Требование по оборудованию зданий, помещений и сооружений системами автоматического пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре».

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Оценка принятых проектных решений

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными.

Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), относящийся к технически несложным.

Таблица №7.2

Основные технические показатели

№	Наименование показателей	Ед.изм	Кол-во до	Кол-во после
1	Общая площадь	$м^2$	126,03	126,03
2	Площадь застройки	$м^2$	199,6	199,6
3	Строительный объем	$м^2$	898,4	898,4
2	Этажность	этаж	1	1

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

3	Вид строительства		переоборудование	
4	Продолжительность строительства	дней	10	10

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Переоборудование жилого дома под коммерческое здание по адресу: Кызылординская область, поселок Шиели, улица Дусенби Смайлов, дом 7А»** соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению со следующими показателями, указанными в таблице 7.2.

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком в соответствии с условиями договора.

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

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

9. ТҰЖЫРЫМДАР

9.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып **«Қызылорда облысы, Шиелі кенті, Дүсенбі Смайлов көшесі, 7А үй мекенжайындағы тұрғын үйді коммерциялық ғимаратқа қайта жабдықтау»** жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және 7.2 кестеде көрсетілген көрсеткіштермен бекітуге ұсынылады.

9.2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына шарт талаптарына сәйкес Тапсырыс беруші кепілдік етеді.

9.3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

9.4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

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	Абсаттарова Айжан Әбдіғаниқызы	Архитектура	KZ32VJE00089831	Соответствует
2	Пожарная сигнализация	Қалқожа Аурита Нұрланқызы	Инженерные сети и системы	KZ59VJE00089830	Соответствует

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

3	Технологическая часть	Айткулов Сабыр Айткулович	Конструктивная часть	KZ31VJE00065696	Соответствует

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

Абсаттарова А.Ә. (Директор)

Қалқожа А.Н. (Эксперт)

Айткулов С.А. (Эксперт)

Абсаттарова А.Ә. (Директор)

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесінен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Документ Id	6c77797d-c48d-46e1-8452-d490b26c3694
Номер и дата документа	EEX-0012/25 от 04.05.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** ҚАЛҚОЖА АУРИТА НҰРЛАНҚЫЗЫ "EVEREST EXPERTISE" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі 2025.05.04 23:31:12 72758A66C6D747BDA65030892354A2E2615DEFA1 АЙТКУЛОВ САБЫР АЙТКУЛОВИЧ "EVEREST EXPERTISE" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі 2025.05.04 23:31:48 55B237FAB918FBB60146C1648994250C02D3B2CA АБСАТТАРОВА АЙЖАН ӘБДІҒАНИҚЫЗЫ "EVEREST EXPERTISE" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі 2025.05.04 23:32:30 554A66DE7ECC631A87062817E75ED6CE97CD412E **Подписано:** АБСАТТАРОВА АЙЖАН ӘБДІҒАНИҚЫЗЫ "EVEREST EXPERTISE" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі 2025.05.04 23:33:11 554A66DE7ECC631A87062817E75ED6CE97CD412E

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе. Вы можете проверить подлинность электронного документа, отсканировав QR-код.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»