«Жеке тұрғын үйді кәсіпкерлік мақсаттағы ғимарат үшін қайта жаңғырту»
жұмыс жобасы бойынша

11.03.2024 ж. № КАЗПЭ-0087/24

# ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

**ТАПСЫРЫСШЫ**:
Алеудин Абдулхамит Сәкенұлы

**БАС ЖОБАЛАУШЫ**:
Жауапкершілігі шектеулі серіктестік "Жаңақорған Жоба-АА"

Қызылорда қаласы

## АЛҒЫ СӨЗ

«Жеке тұрғын үйді кәсіпкерлік мақсаттағы ғимарат үшін қайта жаңғырту» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «КазПроектЭкспертиза» ЖШС берді.

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

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ КАЗПЭ-0087/24 от 11.03.2024 г.

по рабочему проекту
«Реконструкция жилого дома для размещения здания коммерческого назначения»

**ЗАКАЗЧИК**:
Алеудин Абдулхамит Сәкенұлы

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК**:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Жаңақорған Жоба-АА"

г. Кызылорда

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Реконструкция жилого дома для размещения здания коммерческого назначения» выдано ТОО «КазПроектЭкспертиза».

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

**1. НАИМЕНОВАНИЕ:** рабочий проект **«Реконструкция жилого дома под размещение здания коммерческого назначения»**.

Дополнительные сведения: КАЗПЭ-0071-01, 16.02.2024, заявления 16.02.2024

Категория: IV Категория

Класс опасности: 4 класс опасности

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

Ссылка на окончательную версию ПСД:

**2. ЗАКАЗЧИК**: Алеудин Абдулхамит Сакенулы.

**3.ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** ТОО «Жаңақорған Жоба-АА (государственная лицензия №23001827 от 19 января 2023 года, III категория, выданное КГУ «Управление по контролю Кызылординской области». Акимат Кызылординской области.

**4.ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** частные инвестиции.

**5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

**5.1 Основание для разработки:**

задание на проектирование от 01 сентября 2023 года, утвержденное Алеудин Абдулхамит Сакенулы;

приказ КГУ «Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Жанакорганского района» №1 от 11 января 2024 года о разрешении на реконструкцию и переоборудование;

решение КГУ «Аппарат акима поселка Жанакорган» №763 от 09 июня 2023 года об изменении целевого назначения земельного участка;

акт на земельный участок №2023-824072 для обслуживания помещении здании и сооружении, с кадастровым номером 10-149-003-4325;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) от 11 января 2024 года №KZ72VUA01055889, утвержденное КГУ «Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Жанакорганского района»;

согласование эскизного проекта №KZ39VUA01057841 от 16 января 2024 года, согласованный КГУ «Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Жанакорганского района»;

экспертное заключение от 24 июня 2023 года №169-23-ТО определения технического состояния конструктивных элементов реконструируемого здания, выполненное КОФ АО «НЦ Курылысконсалтинг» (свидетельство об аккредитации №KZ31VWC00055909 до 01 марта 2024 года на право осуществления экспертных работ по техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений, аттестат эксперта Исмаилов А.Ш., №KZ67VJE00046133);

технический паспорт по форме Ф-1, по состоянию на 16 июля 2007 года.

*Письма:*

от Алеудин Абдулхамит Сакенулы от 16 февраля 2023 года №21 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 Электрические сети. Пожарная сигнализация

**5.3 Цель и назначение объекта строительства**
Реконструкция жилого дома под размещение здания коммерческого назначения.

**6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ**
**6.1 Место размещения объекта, и характеристика участка строительства**
Реконструкция жилого дома под размещение здания коммерческого назначения.

Природно-климатические условия района строительства:
годовое количество осадков – незначительное;
средняя температура наружного воздуха:
наиболее холодной пятидневки – минус $24^0$С (СН РК 2.04-21-2004*);
наиболее холодных суток – минус $30^0$С (СНиП РК 2.04-01-2010);
район по весу снегового покрова – I (S0 = 50кг/м$^2$, СНиП 2.01.07-85*);
район по скоростному напору ветра – III (Wo= 38кг/м$^2$, СНиП 2.01.07-85*).

**Современное состояние**

Согласно заключения по техническому обследованию здании и конструкции, выданного КОФ АО «НЦ Курылысконсалтинг» произведено визуальное обследование. Реконструируемый жилой дом одноэтажный. Год постройки дома – 2007 года постройки. Конструктивная схема здания – безкаркасная, перекрытая деревянными балками. Высота помещении – 3,0 м.

Краткая характеристика конструкции, изделии и материалов существующего здания:

Фундаменты – ленточный, монолитный, железобетонный, состоянии фундамента недопустимых вертикальных и горизонтальных отклонении, видимой осадки влияющих на несущую способность здания не обнаружено. Состояние удовлетворительное, физический износ – 0-10%;

Стены – из сырцового кирпича. Состояние удовлетворительное, физический износ 0-10%;

Перекрытия из деревянных балок – в удовлетворительном состоянии;

Полы – покрытие полов во всех помещениях деревянные и линолеумные, в санузлах керамические плитки, в удовлетворительном состоянии, физический износ – 0-10%;

Заполнение оконных проемов – состояние удовлетворительное, дефектов и повреждении не имеют;

Двери – состояние удовлетворительное, дефектов и повреждении не имеют;

Электроснабжение и слаботочные системы – централизованное, физический износ 0-10%;

Отопление и вентиляция – централизованное, физический износ 0-10%;

Водоснабжение и канализация – централизованное, состояние удовлетворительное, физический износ 0-10%.

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.

**6.2.1 Проектные решения**

Проектом предусмотрена реконструкция жилого дома под размещение здания коммерческого назначения по Онгарбай №37 в поселке Жанакорган Жанакорганского района Кызылординской области.

**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 реконструкция жилого дома под размещение здания коммерческого назначения по улице Онгарбай №37 в поселке Жанакорган Жанакорганского района Кызылординской области. Технология рабочего принята в соответсвии с организацией рабочего дня и спецификой работы сотрудников. Площадь помещении определена с учетом расстановки необходимого оборудования. В коммерческком здании будут предусмотрены офисные принадлежности для администрации, корпусная мебель 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 реконструкция жилого дома под размещение здания коммерческого назначения 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 реконструкция жилого дома под размещение здания коммерческого назначения. После реконструкции будут предусмотрены такие помещения как – тамбур, кухня, холл, коридор, кабинет.

Специалистами КОФ АО «НЦ Курылысконсалтинг» выполнена оценка технического состояния строительных конструкций здания, проведен анализ работы конструкций. По результатам обследования технического заключения несущая способность ограждающих конструкций здания отвечают нормативным требованиям по прочности, устойчивости и надежности.

Согласно задания на проектирования, технического обследования проектом предусмотрены:

*общестроительные работы:*

- ремонт отделки согласно назначения здания;
- устройство электрической части и пожарной сигнализации;
- устройство пандуса и крыльца.

*Противопожарные мероприятия и пути эвакуации*

Эвакуация людей из помещений здания коммерческого назначения 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 – улучшенная штукатурка с последующей водоэмульсионной и известковой побелкой;

потолки – водоэмульсионная покраска;

полы – линолеумные, керамические плитки.

**6.5. Конструктивные решения.**

Уровень ответственности здания – II.

Степень огнестойкости - II.

Пандус и крыльцо – 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. Электроснабжение.**

Напряжение сети - 380/220 В.

Расчетная (потребляемая) мощность - 8,0 кВт.

Категория надежности электроснабжения – III.

Коэффициент мощности - 0,95.

Основными приемниками электроэнергии являются электроосвещение, технологическое оборудование, санитарно-техническое оборудование.

Основные приемники электроэнергии являются потребителями II категории.

Для электроприемников предусмотрена система заземления TN-C-S.

**Силовое электрооборудование.**

Для ввода, учета и распределения электроэнергии в помещении электрощитовой предусмотрена установка устройств типа ЩО. На ЩО предусмотрен технический учет электроэнергии.

Для распределения электроэнергии предусмотрены две распределительные щиты ЩРВ-П-8 встраиваемые в стену.

В качестве пусковой аппаратуры приняты, автоматические выключатели серии ВА47-29.

Для подключения к электросети переносных электроприемников предусмотрены штепсельные розетки (разъемы) с заземляющими контактами.

В помещениях розетки для подключения оборудования приняты с заземляющим контактом, защищенного исполнения.

**Технологическое электрооборудование.**

Во всех помещениях приняты розетки с заземляющим контактом. Электросети к силовым электроприемникам проложены скрыто под штукатуркой.

Распределительные сети выполнить кабелем ВВГнг, проложенным открыто в ПВХ трубах по стенам в техпомещениях, в трубах в полу, скрыто в штробах стен под штукатуркой. Проходы кабелей сквозь стены и перекрытия выполнить в отрезках стальных труб. Место прохода заделать несгораемым легко пробиваемым материалом, кабель в трубе уплотнить.

**Электроосвещение.**

В проекте предусмотрено общее рабочее освещение и аварийное освещение. Общее рабочее освещение предусмотрено во всех помещениях.

Установка и подключение к сети световых указателей «Выход» предусмотрена в разделе проекта «Пожарная сигнализация».

Управление освещением в помещениях осуществляется выключателями, установленными в помещении у входа. Выключатели освещения в помещениях с повышенной опасностью вынесены в ближайшие помещения с нормальной средой.

В помещениях предусмотрены штепсельные розетки с защитными контактами.

Групповая сеть выполнена 3х жильным кабелем ВВНГ проложенным скрыто в штробах стен под штукатуркой.

**Защитные меры безопасности.**

В проекте предусмотрены защитные меры безопасности в соответствии с ПУЭ РК.

Основная защита от прямого прикосновения к токоведущим частям электрооборудования обеспечивается:

- основной изоляцией токоведущих частей;
- применением защитных оболочек для силового и осветительного оборудования.

Защита от косвенного прикосновения в случае повреждения изоляции обеспечивается:

- автоматическим отключением автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями, защищающие сети от токов К.З. и токов перегрузок;
- занулением;
- двойной изоляцией;

На вводе в здание выполнить основную систему уравнивания потенциалов.

металлические трубы, входящие в здание, металлические воздуховоды, специальные защитные проводники групповой сети, проводник PEN питающих кабелей, заземляющий проводник. Заземляющий проводник присоединить к существующему наружному заземляющему контуру. Все соединения с ГЗШ должны быть разъемными - болтовыми, соединения с заземляющим контуром - сварными.

В проекте предусмотрена дополнительная система уравнивания потенциалов.

Все видимые части системы уравнивания потенциалов должны иметь маркировку - поперечные желто-зеленые полосы.

**Пожарная сигнализация**

Разработка рабочего проекта предусмотрена заданием на проектирование.

Рабочая документация разработана в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами, а также территориальными нормами и удовлетворяет требованиям по охране окружающей среды на территории Республики Казахстан.

**Краткая характеристика объекта.**

Защите автоматической пожарной сигнализации подлежат котельный и с складами

**Назначение системы.**

**Автоматическая установка пожарной сигнализации (АУПС)** - совокупность технических средств для обнаружения пожара, обработки, представления в заданном виде извещения о пожаре.

**Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)** - комплекс технических средств, предназначенный для своевременного сообщения людям информации о возникновении пожара и путях эвакуации.

**Основные проектные решения**

**Построение АУПС производится на базе:**

ППКОП «Гранит» извещателя пожарного дымового ИП 212-141, извещателя пожарного теплового ИП 104, извещателя пожарного ручного ИП535-10.

**Построение системы оповещения и управления эвакуацией производится на базе:**

Оповещателя светозвукового «Призма 200».

Оповещателя светового «Кристал» ВЫХОД.

**Прибор приёмно-контрольный и управления охранно-пожарный «Гранит-12»**

**Назначение**

Прибор предназначен для автономной и централизованной охраны объектов, оборудованных электроконтактными и токопотребляющими охранными и пожарными извещателями. Прибор сообщает о происходящих на объекте событиях и обеспечивает включение устройств оповещения и передачу извещений на пульт централизованного наблюдения.

Приборы приемно-контрольные и управления охранно-пожарные «Гранит-8», «Гранит-4» предназначены для охраны различных объектов, оборудованных электроконтактными и токопотребляющими охранными и пожарными извещателями. Прибор может использоваться также для контроля и управления доступом с использованием электронных ключей Touch Memory путем считывания кодов ключей, проверки прав доступа считанного ключа и замыкания (размыкания) контактов реле, управляющего электромагнитным замком.

**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, техническими условиями и требованиями.

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 | Площадь застройки | $м^2$ | 196,2 | 196,2 |
| 2 | Строительный объем | $м^3$ | 1927,1 | 1927,1 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 | Общая площадь здания | м$^2$ | 159,58 | 159,58 |
| 4 | Этажность | этаж | 1 | 1 |
| 5 | Продолжительность строительства | дней | 10 | 10 |

**8. ВЫВОДЫ**

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Реконструкция жилого дома под размещение здания коммерческого назначения»** 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.

**8. ТҰЖЫРЫМДАР**

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып **«Жеке тұрғын үйді кәсіпкерлік мақсаттағы ғимарат үшін қайта жаңғырту»** жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және 7.2 кестеде көрсетілген көрсеткіштермен бекітуге ұсынылады.

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

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

8.4. 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

| № п/п | Раздел | Эксперт | Специализация эксперта (по аттестату) | Номер аттестата | Результат (соответствует или не соответствует нормам) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Архитектурно-строительная часть | Пиримжанова Айнур Багдаулетовна | Конструктивная часть | №KZ72VJE00022278 | Соответствует |
| 2 | Ведущий эксперт | Пиримжанова Айнур Багдаулетовна | Конструктивная часть | №KZ72VJE00022278 | Соответствует |
| 3 | Инженерные сети и системы | Саменова Алия Жаксылыковна | Инженерные сети и системы (по видам инженерных сетей и систем) | №KZ06VJE00020265 | Соответствует |
| 4 | Инженерные сети и | Абдукаликова Гулнара | Инженерные сети и системы | KZ21VJE00067622 | Соответствует |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | системы | Момыновна | (по видам инженерных сетей и систем) | | |

**Тілесов Д.О. (Директор)**

**Пиримжанова А.Б. (Эксперт)**

**Саменова А.Ж. (Эксперт)**

**Абдукаликова Г.М. (Эксперт)**