«Тұрғын үйді қоймасы бар кеңсені орналастыру үшін қайта жабдықтау» жұмыс жобасы бойынша

05.07.2024 ж. № ASAR-0185/24

# ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

**ТАПСЫРЫСШЫ**:
ТҰРЛЫБАЕВ БАҚЫТЖАН НҰРЛАНҰЛЫ

**БАС ЖОБАЛАУШЫ**:
"PSE Group" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Қызылорда қаласы

## АЛҒЫ СӨЗ

«Тұрғын үйді қоймасы бар кеңсені орналастыру үшін қайта жабдықтау» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны "Adil-Saraptama"жауапкершілігі шектеулі серіктестігі берді.

"Adil-Saraptama"жауапкершілігі шектеулі серіктестігі рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ ASAR-0185/24 от 05.07.2024 г.

по рабочему проекту
«Переоборудование жилого дома под размещение офиса со складом»

**ЗАКАЗЧИК**:
ТҰРЛЫБАЕВ БАҚЫТЖАН НҰРЛАНҰЛЫ

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК**:
Товарищество с ограниченной ответственностью "PSE Group"

г. Кызылорда

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Переоборудование жилого дома под размещение офиса со складом» выдано Товарищество с ограниченной ответственностью "Adil-Saraptama".

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения Товарищество с ограниченной ответственностью "Adil-Saraptama".

**1. НАИМЕНОВАНИЕ:** рабочий проект «Переоборудование жилого дома под размещение офиса со складом».

Дополнительные сведения: ASAR-0324-01, 19.06.2024, заявления 19.06.2024

Категория: IV Категория

Класс опасности: 5 класс опасности

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

Ссылка на окончательную версию ПСД:

**2. ЗАКАЗЧИК**: ТҰРЛЫБАЕВ БАҚЫТЖАН НҰРЛАНҰЛЫ.

**3.ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** ТОО «PSE Group» (ГСЛ №18013836 от 16 июля 2018 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Кызылординской области», III-категория).

**4.ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** инвестиции заказчика.

**5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

**5.1 Основание для разработки:**

задание на проектирование от 15 апреля 2024 года, утвержденное ТҰРЛЫБАЕВ БАҚЫТЖАН НҰРЛАНҰЛЫ;

акт на право частной собственности от 01 сентября 2022 года с кадастровым номером 10-156-001-5889 для обслуживания здания;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) №KZ89VUA01059754 от 18 января 2024 года, утвержденное КГУ «Кызылординский городской отдел архитектуры и градостроительства»;

дефектный акт №1 от 15 апреля 2024 года, утвержденный заказчиком;

технический паспорт по форме (Ф-2), по состоянию на 20 сентября 2021 года;

отчеты по инженерно-геологическим и инженерно-геодезическим изысканиям, выполненные ТОО «ГеоМапс» (государственная лицензия №0000614 от 26 декабря 2008 года, выданное Агентством по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства РК);

согласование эскизного проекта от 30 января 2024 года №KZ92VUA01066684, КГУ «Кызылординский городской отдел архитектуры и градостроительства».

*Письма:*

ТҰРЛЫБАЕВ БАҚЫТЖАН НҰРЛАНҰЛЫ от 13 мая 2024 года №01 о представлении рабочего проекта на рассмотрение экспертизы, источнике финансирования и сроках начала строительства.

*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.

Альбом 1 Генеральный план

| | |
|---|---|
| Альбом 2 | Архитектурно-строительные решения |
| Альбом 3 | Водопровод и канализация |
| Альбом 4 | Отопление и вентиляция. |
| Альбом 5 | Электротехническая часть. Пожарная сигнализация |
| Том III. Книга 1 | Раздел «Охрана окружающей среды» |

**5.3 Цель и назначение объекта строительства**

Офисное здание – предназначен для работы сотрудников.

## 6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

**6.1 Место размещения объекта, и характеристика участка строительства**

Участок строительства расположен ул. Женис дом №193 в городе Кызылорда.

**Природно-климатические условия района строительства:**

климатический район – IVг (СП РК 2.04-01-2017);
годовое количество осадков – 129 мм;
средняя температура наружного воздуха (СП РК 2.04-01-2017):
наиболее холодной пятидневки – минус 24ºС;
наиболее холодных суток – минус 30ºС;
район по весу снегового покрова – I ($S_o$ = 50кг/м², СНиП 2.01.07-85*);
район по скоростному напору ветра – III ($W_o$= 38кг/м², СНиП 2.01.07-85*).

**6.2. Проектные решения**

**6.2.1 Генеральный план**

Площадка строительства находится по адресу: Кызылординская область, г.Кызылорда улица Женис дом №193. Конфигурация участка по государственному акту прямоугольная.

Вертикальная планировка выполнена с учетом обеспечения водоотвода от здания и входов в них, а также с прилегающей территории. Уклон поверхности твердых видов покрытия принято минимально - 5 ‰. План организации рельефа разработан с учетом прилегающей территории. Отвод поверхностных вод с территории обеспечивается проектируемым уклоном на проезжую часть с дальнейшим сбросом в грунт вне проектируемого участка.

Проезды - асфальтобетонное покрытие, тротуары - из тротуарных плиток, отмостка - из бетона.

Озеленение выполнено посадкой газона на площадь - 1137.90 м$^2$.

**6.2.2 Технологические решения**

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

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

Планировочным решением предусмотрено переоборудование жилого дома под размещение учебного центра. Технология рабочего принята в соответсвии с организацией рабочего дня и спецификой работы сотрудников. Площадь помещении определена с учетом расстановки необходимого оборудования. В учебном центре предусмотрены будут офисные принадлежности для администрации, мебельная принадлежность, согласно назначения помещения. Во всех помещениях предусмотрена расстановка технологического оборудования, минимального набора мебели. Технологическое оборудование по характеристикам соответствует целям и задачам функционального назначения объекта.

Проектом предусмотрена вся необходимая мебель для склада.

Склады оснащены стеллажами, в кабинетах стол со стулом, шкаф для документов, шкаф для одежды, диван.

**6.2.2 Архитектурно-строительные решения**

Этажность - двухэтажная
Размером по осям: 11,7м х 23,5м, h=7,8 м
Фундаменты - Монолитный-бетон
Наружные стены - Керамический кирпич
Покрытия -Деревянная балка
Перемычки - Монолитный железобетон
Кровля - Четырехскатный металлочерепица
Полы - линолеум, керамические плитки
Окна - ПВХ(Поливинилхлорид)
Двери наружные - Металлические
Двери внутренние -Деревянные
Наружная
Отделка - Декоративная цементно-песчаная штукатурка
Внутренняя
Отделка - Штукатурка с известковой побелкой
Электроснабжение - Централизованное
Водоснабжение - Централизованное
Вентиляция - Естественная
Отмостка - Монолитная бетонная
Отопление, горячее
Водоснабжение - от электрического котла марки ЭВН-К-30Э2
Проектом предусмотрено ниже следующие:

Выполнить крыльцо для главного входа к зданию с пандусом для МГН из бетона кл С12/15 с армированием сетки С1.

Здание прямоугольное в плане, с продольными несущими стенами, с размерами в плане 27,88х12 м и высотой 7,35 м.

Фундаменты в осях - ленточная монолитная железобетонная из бетона кл С20/25.

Наружные стены выполнить из ракушечника блока толщиной 380 мм на цементно-известковом растворе М50, с теплоизоляцией с наружной стороны плиты пеноплэкс 35 - 50 мм.

Внутренние стены выполнить из керамического кирпича (ГОСТ530-2012) Кр-р-по 250х120х65 /1НФ/100/2.0/50 на цементно-песчаном растворе М25.

Перекрытия - сборные плиты перекрытия серия 1-141-1 вып.60, вып. 64 Кровля - из профлиста.

Утеплитель кровли - утеплитель плиты пеноплэкс - 100 мм.

Окна - металлопластиковые по ГОСТ 23166-2016, с фрамугой, верхним открыванием во внутрь.

Дверные блоки - наружные металлические по ГОСТ 31173-2021, внутренние поливинилхлоридные ГОСТ 30970-2014.

Варота - секционные с дверными блокам.

Полы - бетонные, керамическая плитка.

**6.2.3 Инженерные сети и системы**

**Водоснабжение и канализация**

Водоснабжение предусматривается от существующих городских сетей хозяйственно-питьевого водопровода.

Система водопровода включает один ввод в здание диаметром 65 мм, водомерный узел со счетчиком диаметром 15 мм, марки ВСКМ - 15, повысительные насосы, магистральную линию, стояки, запорную и регулирующую арматуру, подводки к сантехническим приборам.

Сеть холодного водопровода предусматривается из металлопластиковой трубы компании "Valtec" диаметром 20 мм. ГОСТ Р 53630-2015.

Гарантированный напор существующей сети - 10,00 м.

В комнатах уборочного инвентаря предусматривается установка внутреннего поливочного крана диаметром 15 мм, для уборки помещения, мытья полов.

В местах прохода через строительные конструкции трубы необходимо прокладывать в гильзах, длина гильзы должна превышать толщину строительных отделочных материалов, а над поверхностью пола возвышаться на 20 мм. Расположение стыков труб в гильзах не допускается.

Горячее водоснабжение

Снабжение горячей водой осуществляется от электроводона гревателей Ariston емкостью 30 литров.

Система водопровода включает магистральную линию, запорную и регулирующую арматуру, подводки к санитарным приборам. Сеть горячего водопровода предусматривается из металлопластиковых труб "Valtec" диаметром 20 мм. ГОСТ Р 53630-2015.

В местах прохода через строительные конструкции трубы необходимо прокладывать в гильзах, длина гильзы должна превышать толщину строительных отделочных материалов, а над поверхностью пола возвышаться на 20 мм. Расположение стыков труб в гильзах не допускается.

*Канализация*

Для отвода сточных вод предусмотрена хозяйственно-бытовая система канализации.

Из здания сточные воды отводятся посредством выпуска К1.

Вывод канализации предусмотрен в существующие сети канализации.

Сети хозяйственно-бытовой канализации запроектированы из полиэтиленовых труб диаметром 50 и 110 мм по ГОСТ 22689.2-89. Стояки выходят выше кровли здания вентиляционным трубопроводом на 0,500 м выше кровли здания. Для прочистки системы внутренней канализации предусмотрены прочистки на горизонтальных участках трубопроводов и ревизии на стояках. Места прохода стояков через строительные конструкции трубы необходимо прокладывать в гильзах, длина гильзы должна превышать толщину строительных отделочных материалов. Перед заделкой стояка раствором трубы следует обертывать рулонным гидроизоляционным материалом без зазора.

**Отопление и вентиляция**

В здании предусмотрены система отопления - двухтрубная, с попутной движений теплоносителя.

В проектируемом здании система отопления предусмотрена поэтажная. В качестве нагревательных приборов для жилых квартир и коммерческих помещений приняты отопительные приборы - секционные радиаторы высотой 500мм. На отопительных приборах установлены ручные терморегуляторы с термостатическими головками, регулирующие теплоотдачу нагревательных приборов.

Прокладка трубопроводов выполнена в конструкции пола. Все трубопроводы до ∅80 включительно изолируются гибкой трубчатой изоляцией ГОСТ 16381-77 б=6мм в отапливаемых и б=25мм в неотапливаемых помещениях.

Трубопроводы систем отопления - металлопластикая труба СТ РК 1893-2009, водогазопроводные трубы по ГОСТ 3262-75* и стальные электросварные трубы по ГОСТ

10704-91. Трубопроводы систем дренажа - полипропиленовые ГОСТ 32415-2013. Компенсация тепловых деформаций магистральных трубопроводов систем отопления и теплоснабжения предусмотрена за счет самокомпенсации на углах поворотах и сильфонными компенсаторами. Трубопроводы проходящие через перекрытия и стены, проложить в стальных гильзах. Монтаж отопительных приборов и трубопроводов следует выполнить до заливки стяжки пола.

*Вентиляция*

Приток воздуха в жилые помещении обеспечивается через приточные устройства, устанавливаемые в наружной стене помещений квартир.

Воздуховоды вытяжных систем вентиляции выполняются из оцинкованной стали по ГОСТ14918-2020 с толщиной стенок в соответствии СП 4.02-101-2012 приложение "Ж".

Транзитные воздуховоды, прокладываемые в пределах обслуживаемого пожарного отсека выполнены с нормируемым пределом огнестойкости 0,5ч.

Транзитные воздуховоды, прокладываемые за пределами обслуживаемого пожарного отсека, после пересечения ими противопожарной преграды обслуживаемого пожарного отсека, выполнены с нормируемым пределом огнестойкости 0,5ч проложены в отдельной шахте с пределом огнестойкости 2,5ч.

**Электротехнические решения**

По степени бесперебойности электроснабжения объекта относится к III категории.

Установленная мощность здание объекта -24,67 кВт.

Расчетная мощность здание объекта - 20,7 кВт.

Вводно-распределительное устройство комплектуется из панелей типа ПР8501-054 УХЛ4 и щитки освещения типа ЩРВ с автоматическими выключателями. В качестве защитной и пусковой аппаратуры приняты магнитные пускатели, ящики управления, автоматические выключатели и аппаратура, поставляемая комплектно с технологическим оборудованием.

Силовыми электроприемниками являются технологическое и санитарно-техническое оборудование. В качестве пусковой аппаратуры приняты пускатели и электрощиты, входящие в комплект с оборудованием. Силовое электрооборудование объекта имеет степень зашиты, соответствующую назначению помещения. Электророзетки приняты с 3-им заземляющим контактом. Линии питания розеток без подключения стационарного оборудования с устройствами защитного отключения.

Питающие, распределительные и групповые сети выполнены кабелем марки ВВГ-660. Проектом предусмотрено рабочее, аварийно-эвакуационное освещение в соответствии с ПУЭ РК, СН РК 2.04-01-2011 «Естественное и искусственное освещение». В качестве истоников света приняты светильники с люминесцентными лампами и энергосберегающими лампами в соответствии с назначением помещений и характеристики окружающей среды.

**Пожарная сигнализация**

Принятое техническое решение основано на комплексном подходе к противопожарной защите здания. Автоматическая пожарная сигнализация обеспечивает раннее обнаружение пожара в помещении и выдает сигнал на системы: оповещения и эвакуации людей, обеспечивающие безопасное нахождение людей в здании при аварийных и экстремальных ситуациях. Сигналы от шлейфов автоматической пожарной сигнализации передаются на ПКП «Гранит-8».

Здание оснащается автоматической пожарной сигнализацией:

места общественного пользования (МОП), коридоры, холлы - дымовые пожарные извещатели ИП 212-45;

Кабинеты - тепловые пожарные извещатели ИП 103-5/3

по путям эвакуации – ручные пожарные извещатели ИПР535-7;

## 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 не сложным.

Таблица №7.2

Основные технико-экономические показатели

| | | |
|---|---|---|
| Строительный объем | $м^3$ | 2255,68 |
| Общая площадь здания | $м^2$ | 429,6 |
| Площадь застройки | $м^2$ | 289,19 |
| Этажность | этаж | 2 |
| Продолжительность строительства | мес. | 2 |

## 8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Переоборудование жилого дома под размещение офиса со складом» 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 «Тұрғын үйді қоймасы бар кеңсені орналастыру үшін қайта жабдықтау» 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 Казахстан приведено ниже:

| № п/п | Раздел | Эксперт | Специализация эксперта (по | Номер аттестата | Результат (соответствует |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | аттестату) | | или не соответствует нормам) |
| 1 | Архитектурно-строительная часть Ведущий эксперт | Пиримжанова Айнур Багдаулетовна | Конструктивная часть | №KZ72VJE00022278 | Соответствует |
| 2 | Инженерные сети и системы | Саменова Алия Жаксылыковна | Инженерные сети и системы (по видам инженерных сетей и систем) | №KZ06VJE00020265 | Соответствует |
| 3 | Инженерные сети и системы | Абдукаликова Гулнара Момыновна | Инженерные сети и системы (по видам инженерных сетей и систем) | KZ21VJE00067622 | Соответствует |

**Туремуратов М.М. (Директор)**

**Пиримжанова А.Б. (Эксперт)**

**Абдукаликова Г.М. (Эксперт)**

**Саменова А.Ж. (Эксперт)**