«Көшедегі «Elite Life» тұрғын үй кешенінің құрылысы. Алматы қаласы Медеу ауданындағы Қажы Мұқан. Әкімшілік ғимарат. ГП, АР, КЖ бөлімдері.»
жұмыс жобасы бойынша

08.08.2024 ж. № DE-0070/24

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
"Атриум плюс" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
ЖШС "Проектный институт коммуникаций"

Тараз қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Көшедегі «Elite Life» тұрғын үй кешенінің құрылысы. Алматы қаласы Медеу ауданындағы Қажы Мұқан. Әкімшілік ғимарат. ГП, АР, КЖ бөлімдері.» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «Draft Expert» жауапкершілігі шектеулі серіктестік берді.

«Draft Expert» жауапкершілігі шектеулі серіктестік рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ DE-0070/24 от 08.08.2024 г.

по рабочему проекту
«Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ.»

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Атриум плюс"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО "Проектный институт коммуникаций"

г. Тараз

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ.» выдано Товарищество с ограниченной ответственностью «Draft Expert».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения Товарищество с ограниченной ответственностью «Draft Expert».

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект Көшедегі «Elite Life» тұрғын үй кешенінің құрылысы. Алматы қаласы Медеу ауданындағы Қажы Мұқан. Әкімшілік ғимарат. ГП, АР, КЖ бөлімдері., Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ.

Дополнительные сведения: DE-0081-01, 18.07.2024, заявления 19.07.2024

1.1. Категория: IV Категория

1.2. Класс опасности: Не классифицируемый

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

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

2. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Атриум плюс»

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Проектный институт коммуникаций», II категория (государственная лицензия № 22018458 от 12 октября 2022 года, с приложением 001 на четырех страницах от 12 октября 2022 года, выданная Коммунальным государственным учреждением «Управление градостроительного контроля города Алматы» Акимат города Алматы)

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки:

задание на проектирование объекта: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ», утвержденное ТОО «Атриум плюс» от 14 мая 2024 года;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ55VUA00372733 на проектирование объекта: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 25 февраля 2021 года;

акт на право частной собственности на земельный участок, площадью 3.8114 га (кадастровый номер 20-315-029-921), расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Хаджи Мукана, участки 101/1, 101/2, 101/3, 109, 109/1, с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса, административного здания, гостиницы с паркингом и спортивно-игровых площадок, выдан Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы от 26 февраля 2021 года № 2102231420032191;

договор купли-продажи жилого дома с земельным участком №4144 от 09.11.2021 года;
договор купли-продажи жилого дома с земельным участком №3241 от 01.09.2021 года;
договор купли-продажи жилого дома с земельным участком №3246 от 01.09.2021 года;
договор купли-продажи жилого дома с земельным участком №3243 от 01.09.2021 года;
договор купли-продажи жилого дома с земельным участком №3250от 01.09.2021 года;
договор купли-продажи жилого дома с земельным участком №3253 от 01.09.2021 года;

выписка из постановления акимата города Алматы №2/115-106 от 04.04.2022 года;

договор мены №2570 от 26.10.2021 года;

выписка из постановления акимата города Алматы №1/1-59 от 01.03.2022 года;

договор №01 о сотрудничестве от 18.09.2020 года;

акт приема-передачи земельных участков от 18.09.2020 года;

договор передачи в собственность земельного участка, расположенного по адресу: город Алматы, Медеуский район, улица Хаджи Мукана, участок 101/2 кадастровый №20-315-029-899, от 29.12.2020 года;

акт приема-передачи земельных участков от 29.12.2020 года;

договор передачи в собственность земельного участка, расположенного по адресу: город Алматы, Медеуский район, улица Хаджи Мукана, участок 101/3 кадастровый №20-315-029-902, от 29.12.2020 года;

акт приема-передачи земельных участков от 29.12.2020 года;

договор купли-продажи жилого дома с земельным участком №1988 от 21.05.2021 года;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям на объекте: «Строительство жилого комплекса с паркингом в г. Алматы, Медеуский район, по ул. Хаджи Мукана », выполненный ИП «Изыскатель» Абдуллин Р.А. (государственная лицензия № ГСЛ № 00967 от 06.06.2009 года, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Министерства регионального развития Республики Казахстан) от 2024 года;

топографическая съемка в масштабе 1:500 земельного участка, расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Хаджи Мукана, участки 101/1, 101/2, 101/3, 109, 109/1, была выполнена ТОО «Design Concept»(Дизайн Концепт) (государственная лицензия № 12023344 от 19 ноября 2012 года, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля по городу Алматы, Акимат города Алматы»), от 20.01.2024 года;

эскизный проект объекта «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание», выполненный ТОО «Проектный институт коммуникаций», II категория (государственная лицензия № 22018458 от 12 октября 2022 года, с приложением 001 на четырех страницах от 12 октября 2022 года, выданная Коммунальным государственным учреждением «Управление градостроительного контроля города Алматы» Акимат города Алматы), от 2024 года;

договор на проектирование №253/EL/2024 от 14 мая 2024 г.;

письмо ТОО «Атриум плюс» от 10 июля 2024 года № 07/10-2-EL, содержащее данные о согласовании с уполномоченными органами в области перелетов воздушного транспорта;

письмо ТОО «Атриум плюс» от 10 июля 2024 года № 07/10-3-EL, содержащее данные о зеленых насаждениях;

письмо ТОО «Атриум плюс» от 10 июля 2024года № 07/10-4-EL, содержащее данные о расстоянии вывоза строительного мусора;

письмо ТОО «Атриум плюс» от 10 июля 2024года № 07/10-5-EL, содержащее данные о влиянии строительства на полеты воздушных судов;

письмо ТОО «Атриум плюс» от 10 июля 2024года № 07/10-1-EL заявление о проведении вневедомственной экспертизы рабочего проекта: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ»;

письмо ТОО «Атриум плюс» от 10 июля 2024года № 07/10-7-EL о финансировании строительства рабочего проекта: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ»;

письмо ТОО «Атриум плюс» от 10 июля 2024года № 07/10-6-EL о начале строительства рабочего проекта: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ».

Технические условия:

технические условия, выданные АО «ҚазТранГазАймақ» исх. № 02-2023-5021 от 14.07.2023 года, на подключение к газораспределительным сетям;

технические условия, выданные АО «Алатау Жарық Компаниясы», исх. № 25.1-826 от 21.02.2022г., на постоянное электроснабжение многофункционального жилого комплекса, административного здания, гостиницы с паркингом и спортивно-игровых площадок, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул. Хаджи Мукана, уч. 101/1 (кадастровый номер земельного участка: 20-315-029-901), уч. 109 (кадастровый номер земельного участка: 20-315-029-903), уч. 109/1 (кадастровый номер земельного участка: 20-315-029-904);

технические условия, выданные ГКП на ПХВ «Алматы су» Управления эффективности и инфраструктурного развития города Алматы, исх.№05/3-927 от 18.03.2022 года, на водоснабжение 3-х этажного многофункционального комплекса «Elite Life», с паркингом;

технические условия, выданные ГКП на ПХВ «Алматы су» Управления эффективности и инфраструктурного развития города Алматы, исх. №05/3-574 от 16.03.2021 года, на водоотведение от 3-х этажного многофункционального комплекса «Elite Life», с паркингом;

5.2. Согласования и заключения заинтересованных организаций

согласование эскизного проекта «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание», с КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 06.05.2024 года №KZ15VUA01128210;

согласование принятых проектных решений по объекту: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ»- 10 июля 2024 года (письмо ТОО «Атриум плюс» от 10 июля 2024года № 07/10-1-EL).

5.3. Представленные материалы

Том 1 - Паспорт рабочего проекта
Том 2 Общая пояснительная записка
Том 3 ГП – Генеральный план
Том 4 АР – Архитектурные решения
Том 5 КЖ – Конструкции железобетонные
Том 6 ПОС – Проект организации строительства

5.4. Цель и назначение объекта строительства

Целью рабочего проекта является строительство административного здания с офисными помещениями, для создания дополнительных рабочих мест. Строительство офисных зданий – один из наиболее актуальных видов деятельности современного общества.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Административно участок проектируемого строительства расположен по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы.

В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен в пределах предгорной равнины Зайлийского Алатау, провинции Тянь-Шанская, страны Возрожденных гор Средней Азии.

В геологическом строении района принимают участие аллювиально -пролювиальные отложения, нерасчлененные средне-верхнечетвертичного возраста (apQII-III), представленные валунно-галечниковыми образованиями и суглинками, местами перекрытыми современными отложениями, насыпными, техногенными грунтами (tQIV).

Рисунок 1 Ситуационная схема объекта

На изучаемом участке выделяются два инженерно-геологических элемента (ИГЭ):

1. ИГЭ – 1 Суглинок твердый, желтовато-серый, с включением гравия и гальки до 15%. Мощность 0,5-2,7 м.

2. ИГЭ –2 Галечниковый грунт с включением валунов до 20%, с песчаным заполнителем, малой степени водонасыщения.

Мощность вскрытая 9,6 м.

Грунтовые воды выработками не вскрыты.

Грунты незасоленные, содержание солей 0,21 %.

Просадочность грунтов. Суглинки лессовидные ИГЭ-1, просадочные.

Тип грунтовых условий по просадочности - I (первый).

Начальное просадочное давление 0.500 – 1.000 кг/см2

Согласно СП РК 2.01-101-2013, степень агрессивного воздействия грунта на бетонные и железобетонные конструкции в сухой зоне по содержанию сульфатов SO4 (288,0 мг/кг) для бетонов марки W4 на портландцементе (по ГОСТ 10178) -неагрессивная.

По хлоридам Cl (345,0 мг/кг) – неагрессивная.

Коррозионная активность грунтов к углеродистой стали – средняя. К свинцу – низкая. К алюминию – высокая.

Из эндогенных процессов следует отметить сейсмичность, проявляющуюся в виде землетрясений. Зональная сейсмическая опасность в баллах по шкале MSK-64 (К) для района строительства по списку населенных пунктов приложения Б СП РК 2.03-30-2017 г. Алматы будет равна 9 (девяти) баллам.

Пиковое ускорение сейсмических волн по сейсмической опасности территории (в долях g), agR475 = 0.38, agR2475 = 0.73 (приложение Б).

Тип грунтовых условий по сейсмическим свойствам II (второй).

Расчетное горизонтальное и вертикальное ускорение сейсмических волн по типу

грунтовых условий (в долях g), Ag = 0.536, Agv = 0.482 (приложение Е).

Таким образом, уточненную сейсмичность площадки строительства следует принимать равным девяти (9) баллам.

На площадке отсутствуют факторы, неблагоприятные в сейсмическом отношении из-за местных сейсмотектонических, геологических или топографических условий.

Других опасных геологических процессов, требующих проектирования инженерной защиты территорий или зданий и сооружений, в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012, СП РК 2.03-30-2017 не выявлено.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов по СП РК 2.04-01-2017 составляет: для суглинков – 0,79 м, для крупнообломочных пород – 1,17 м.

Участок работ относится к потенциально не подтопляемым территориям.

6.2. Проектные решения

В соответствии с заданием на проектирование предусматривается разработка проектной документации по объекту: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ».

6.2.1. Генеральный план

Рабочий проект генерального плана по объекту «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ», разработан на основании:

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ55VUA00372733 на проектирование объекта: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 25 февраля 2021 года.;

топографическая съемка в масштабе 1:500 земельного участка, расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Хаджи Мукана, участки 101/1, 101/2, 101/3, 109, 109/1, была выполнена ТОО «ТОО «Design Concept»;

Генеральный план «Строительство жилого комплекса "Elite Life" по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание» разработан на основании: задания на проектирование, в соответствии с действующими нормами и правилами Республики Казахстан - СП РК 3.01-101-2013, СП РК 3.01-01-2013 функциональным назначением объекта и требованиям по благоустройству и санитарно-экологическим

нормам. Проект разработан в границах заданного участка, в настоящее время свободного от застройки. Площадь участка 0.0299 га.

В качестве топографической основы использованы материалы топографической съёмки масштаба 1:500, выполненные от 2024 года. Система высот – Балтийская, система координат – местная.

Благоустройство участка выполнено в соответствии с назначением территории. подъезд к участку административного здания предусмотрен с южной стороны (с ул. Хаджи Мукана). С северо-западной стороны проектируемого участка спланированы жилые дома.

Все проезды и площадки на территории проектируемого участка благоустроены и имеют асфальтобетонные и плиточные покрытия. Вертикальная планировка выполнена с учетом посадки корпуса здания, проездов и разработана с учетом обеспечения нормального водоотвода от здания и входов в них, а также с территории участка по придомовой территории на проезжую улицу Хаджи Мукана , далее по существующему уклону.

Рельеф участка простой. Абсолютные отметки поверхности земли в границах

проектируемого участка колеблются от 940.70 до 941.90 м.

На территории предусмотрены мероприятия, обеспечивающие беспрепятственный доступ маломобильных групп населения.

Проектом предусмотрена парковка для легкового автотранспорта на 11 м/мест, в т.ч. для МГН 1м/место.

Таблица 1

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Площадь участка	га	0.0229
2	Площадь застройки	м.кв	96.6
3	Площадь покрытий участка	м.кв	150.0
4	Площадь озеленения	м.кв	52.4
5	Процент участка	%	100
6	Процент застройки	%	32
7	Процент покрытий	%	50
8	Процент озеленения	%	18

6.2.2. Технологические решения

Согласно заданию на проектирование объекта: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ», раздел технологические решения не предусмотрен данным проектом.

6.2.3. Архитектурные решения

Рабочий проект: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ», разработан на основании:

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ55VUA00372733 на проектирование объекта: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ», выданное ГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 25 февраля 2021 года.;

акт на право частной собственности на земельный участок, площадью 3.8114 га (кадастровый номер 20-315-029-921), расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Хаджи Мукана.

Природно-климатические условия площадки строительства: Климатический район строительства - III в

Расчетная зимняя температура наружного воздуха по СП РК 2.04-01-2017 (5дневка) - 20.1°С

Нормативная снеговая нагрузка - 0.75 кПа

Нормативная ветровая нагрузка - 0.38 кПа а) Степень огнестойкости здания – II

б) Класс ответственности – II

в) Класс функциональной пожарной опасности - Ф 4.3

г) Расчетная сейсмичность площадки строительства - 10 баллов

д) Класс конструктивной пожарной опасности - С0

е) Расчетный срок службы зданий - 100 лет

За условную отметку 0.000 принят уровень чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметки по генплану~942.40 м.

Здание 2-х этажное с размерами в осях 7.200 х 13.100 метров.

Чистая высота:1-го этажа - 3000 мм, 2-го этажа - 3000 мм.

Кровля-плоская, неэксплуатируемая с организованным наружным водостоком. Покрытие кровли - рулонный гидроизоляционный битумно-полимерного материал.

Каркасное здание, внешние стены из газоблока (D500) толщиной 300 мм. С последующим утеплением из минваты 50 мм и отделкой фиброцементными панелями.

Внутренняя лестница - тип Л1. Цоколь - керамогранитная плитка.

Внутренние перегородки из газоблоков (D500) γ=500 кг/м³толщиной 150 мм. Витражи-Алюминиевый профиль с заполнением однокамерными стеклопакетами. Вокруг здания выполнить отмостку шириной 800 мм по щебеночному основанию. Уклон отмостки в поперечном направлении 4%.

Дополнительные мероприятия при производстве работ в зимнее время настоящим проектом не предусмотрены и при необходимости должны быть разработаны в проекте производства работ с четом требований СНиП по производству работ в зимнее время. Контроль качества строительно-монтажных работ осуществлять в строгом соответствии с требованиями:

СН РК 5.03-07-2013 Несущие и ограждающие конструкции;

СН РК 5.01-01-2013 Земляные сооружения, основания и фундаменты";

СН РК 1.03-05-2011 Охрана труда и техника безопасности в строительстве;

СН РК 2.04-05-2014 Изоляционные и отделочные покрытия;

СН РК 2.01-01-2013 Защита строительных конструкций от коррозии

Устройство чистых полов выполнять только после прокладки всех коммуникаций и каналов.

Монтаж строительных конструкций к инженерным коммуникациям запрещается.

Применяемые строительные материалы и конструкции должный быть сертифицированы в РК.

Противопожарные мероприятия

Противопожарные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями СП РК 2.02-101-2014 "Противопожарная безопасность зданий и сооружений".

Количество выходов обеспечивает эвакуацию людей при пожаре. Все двери открываются по направлению к выходу.

Помещения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения и пожарным инвентарем.

Выполнить огнезащитную заделку отверстий в местах прохождения инженерных коммуникаций через ограждающие стены.

Все открытые металлоконструкции покрываются огнезащитным составом с пределом огнестойкости 2,5 часа.

Защиту древесины от гниения и огнезащитную обработку антипиренами с глубокой пропиткой производить в соответствии с требованиями СН РК 2.01-101-2013 "Защита строительных конструкций от коррозии" и СП РК 2.02-101-2014 "Противопожарная безопасность зданий и сооружений", а также представить сертификаты пожарной безопасности на используемые материалы.

Охрана окружающей среды при производстве СМР

В процессе выполнения строительно-монтажных работ основную массу загрязнений составляют выбросы от автотранспорта, состоящие из оксида углерода, азота, пыли и т.д.

Для предотвращения этих вредных воздействий на окружающую среду должны быть выполнены следующие требования:

не допускать попадания ГСМ на поверхность почвы;

участки земли, облитые ГСМ, необходимо срезать и вывести на свалку с последующей рекультивацией нарушенного участка;

по окончании строительно-монтажных работ необходимо убрать весь мусор с территории строительства, строительный мусор должен удаляться регулярно.

Благоустройство участка предусматривает асфальтобетонное покрытие проездов и максимальное озеленение территории.

Антипросадочные мероприятия

Произвести выемку просадочного грунта (суглинка) под зданием. Толщина грунта 170 см. Затем произвести засыпку дна котлована гравийно-песчаной смесью толщиной 80 см с последующей утрамбовкой через каждые 30 см.

Антикоррозийные мероприятия

Антикоррозийные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями СН РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии». Здание будет эксплуатироваться при относительной влажности воздуха не более 60%. Все металлические конструкции, стальные закладные и соединительные изделия защитить антикоррозийным покрытием согласно указаниям СН РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Таблица 2

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Строительный объем	м.куб	774.0
4	Общая площадь здания	м.кв	175.4
3	Полезная площадь здания	м.кв	156.0
4	Этажность	эт	2

6.2.4. Конструктивные решения

Рабочий проект разработан на основании чертежей АР.

Строительство по данной документации предусматривается в районе со следующими характеристиками:

скоростной напор ветра - 0,38 кПа (Ветровой район - III);

вес снегового покрова - 1,20 кПа (Снеговой район - II);

температура наиболее холодной пятидневки - 23.3°С;

нормативная глубина сезонного промерзания грунта - 0,79 м.

Отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ИП «Изыскатель» в 2024 году.

Конструктивная схема здания – каркасная

Фундамент монолитная лента из железобетона 1000х400, стены толщиной 400мм Бетон кл. В25 (С20/25), по бетонной подготовке толщиной 100мм. Бетон класса В10 (С8/10).

Колонны монолитные железобетонные, 400х400мм, 400х600. Бетон кл. В25,W4, (С20/25).

Ригели монолитные железобетонные 350х500мм (h) . Бетон кл. В25,W4, (С20/25).

Плиты покрытия монолитные железобетонные толщиной 200мм., совмещенные с ригелями каркаса здания в продольном и поперечном направлениях. Бетон кл. В25,W4, (С20/25).

Защита строительных конструкций от коррозии

Все железобетонные конструкции, соприкасающиеся с грунтом, выполнить из бетона на сульфатостойком цементе, обмазать горячим битумом за 2 раза. Металлические конструкции покрасить эмалью ПФ-115 по ГОСТ 6465-2023 в два слоя по грунтовке ГФ-021 по ГОСТ 25129-2020.

Перед нанесением защитных покрытий, поверхности конструкций должны быть зачищены до степени 3 в соответствии с требованиями ГОСТ 9.402-80.

После монтажа конструкций закладные детали, соединительные элементы и открытые сварные швы во всех помещениях покрыть пентафталевым лаком НФ-170 или ПФ-171 (ГОСТ 15907-70*) с добавлением 10-15% алюминиевой пудры в 2 слоя общей толщиной 55 мкм по грунтовке ПФ-0142 (ТУ 6-10-1698-78) согласно СП РК 2.01- 01-2013 и огнезащитным покрытием "ФЕНИКС", толщиной 2,3мм.

Все мероприятия по проведению антикоррозийной защиты должны производиться

по СН РК 2.02-01-2013 и СП РК 2.01-101-2013 " Защита строительных конструкций от коррозии". Производство работ в зимнее время

Производство бетонных работ при ожидаемой среднесуточной температуре наружного воздуха ниже 5°С и минимальной суточной температуре ниже 0°С необходимо производить с соблюдением требований соответствующие главе СП РК 5.03-107-2013 Антисейсмические мероприятия.

Расчет конструкций выполнен на основные и особые сочетания нагрузок, в соответствии с требованиями нормативных документов, действующих в Республике Казахстан:

СН РК 2.02-01-2013 и СП РК 2.01-101-2013 - "Защита строительных конструкций от коррозии";

СН РК 2.02-01-2014 и СП РК 2.02-101-2014- "Пожарная безопасность зданий и сооружений";

СП РК 2.03-30-2017 - "Строительство в сейсмических районах".

СН РК 5.01-02-2013 и СП РК 5.01-102-2013 - "Основания зданий и сооружений";

СН РК 5.03-07-2013 и СП РК 5.03-107-2013 - "Несущие и ограждающие конструкции";

6.3. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

При проектировании проездов и пешеходных путей обеспечена возможность проезда пожарных автомобилей к зданиям и сооружениям.

Строительные конструкции и материалы, примененные в проектных решениях для внутренней и наружной отделки, обеспечивают нормированный предел огнестойкости и допустимую степень пожарной опасности. Принятые в рабочем проекте планировочные решения, а также расположение и габариты дверных проемов не в полном объеме обеспечивают эвакуацию людей в случае пожара.

Мероприятия по чрезвычайным ситуациям проекта включают вопросы повышения устойчивости работы отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем при воздействии поражающих факторов, средств разрушения и стихийных бедствий.

Количество выходов обеспечивает эвакуацию людей при пожаре. Все двери открываются по направлению к выходу.

Помещения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения и пожарным инвентарем. Здание оснащается пожарной сигнализацией со звуковым автоматическим оповещением и включением световых указателей путей эвакуации.

6.4. Оценка воздействия на окружающую среду

Раздел «Охрана окружающей среды» подлежит отдельному прохождению государственной экологической экспертизы, согласно приказу №317 от 9 августа 2021.

6.5. Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Продолжительность строительства составляет 4 месяца.

Рабочий проект: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ» - соответствует требованиям СП «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.

6.6. Организация строительства

Нормативный срок продолжительности строительства объекта: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ» определен по СН РК 1.03-101-2013 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений» Часть I; СН РК 1.03-02-2014* «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений» Часть II; СН РК 1.03-01-2016 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений» Часть I; Б.5.2 Коммунальное хозяйство. 2. Здания управления, и составляет 4 месяца.

Начало строительства запланировано на 3 квартал 2024 года (август месяц) согласно письму Заказчика- письмо ТОО «Атриум плюс» от 10 июля 2024 года № 07/10-6-EL.

Технические показатели:

нормативная продолжительность строительства 4 месяца.

Нормы задела в строительстве:

2024-100%.

6.7. Сметная документация

Согласно заданию на проектирование объекта: «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ», разработка сметной документации не предусмотрена.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. Дополнения и изменения, внесенные в проект (рабочий проект) в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Draft Expert», в рабочий проект «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ», внесены следующие изменения и дополнения:

Общие:

1. Предоставлено корректное техническое задание;
2. Предоставлена обновленная топографическая съемка, с печатью Исполнителя;

3. Письмо о начале строительства обновлено;
4. В энергетический паспорт объекта добавлены данные об исполнителе;
5. Предоставлен правоустанавливающий документ №3835 от 29.04.2022 года;
6. Предоставлен расчет ПИР;
7. ОПЗ оформлено согласно п.9 п п. 9.3.3 СН РК 1.02-03-2022 г.;
8. В общие указания включены антикоррозийные мероприятия, антисейсмические мероприятия, доступность маломобильных групп населений СП РК 3.06-101-2012 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения»;
9. Состав паспорта рабочего проекта выполнен на основании СН РК 1.02-03-2022 и внести корректировки после изменений проектных решений по замечаниям, добавлен титульный лист;

По архитектурным решениям:

10. Предоставлен теплотехнический расчёт ограждающих конструкций;
11. Ведомость основных комплектов рабочих чертежей заполнена согласно составу проекта. В общих указаниях указаны показатели ветровой и снеговой нагрузок, указать в соответствии данных отчета ИГИ, НТП РК 01-01-3.1 (4.1)-2017. Указана сейсмичность района строительства, сейсмичность площадки строительства см. СП РК 2.03-30-2017, отчет ИГИ;
12. Добавлен ГОСТ на дверные проемы и оконные проемы;
13. Добавлена спецификация элементов кровли;
14. Добавлено описание по водостоку;
15. Представлены чертежи по устройству парапета, материал, расход;
16. Представлены в полном объеме разработанные чертежи по рабочему проекту, согласовать разделы с экспертами, см. СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство»;
17. Внесены изменения после корректировки смежных разделов СН РК 1.02-03-2022 п.п. 9.6, 10.4* и т.д. Согласовать со смежными разделами ГОСТ 21.101.-97 Приложение Д Форма;

По генеральному плану:

18. Поперечные профили дорог и улиц, вертикальные планировочные отметки, выкопировка из утвержденного ПДП, схемы трасс наружных сетей предоставлены заказчиком;
19. Топографическая съемка согласована с заказчиком. В техническом отчете топогеодезических работ добавлены подписи исполнителей. Проектом не предусмотрена вырубка зеленых насаждений. Общая пояснительная записка приведена в соответствие с чертежами ГП;
20. Участок проектирования находиться за пределами красной линий. В общие указания внесены данные на основаниях которых разработан рабочий проект. На генплане показаны пандусы при крыльцах в соответствии с архитектурными планами крылец, добавлены отметки у входных элементов, пандусов;
21. В общих указаниях добавлено описание пожаротушения здания;

По конструкциям железобетонным:

22. Лист 1.2. Приведена абсолютная отметка раздела ГП. Представлены антипросадочные мероприятия. Откорректировано содержание Антисейсмических мероприятий с учетом требований СП РК 2.03-30- 2017. Приведены принятые проектные решения. Класс бетона подготовки В5 принята по СТ РК EN 206-2017. Представлены проектные решения по устранению просадочных свойств грунта основания фундаментной плиты. Разработаны чертежи по устройству котлована;

23. Лист 5. Указана марка бетона фундамента по водонепроницаемости, морозостойкости. Пересмотрен класс В10 бетона подготовки. Откорректировано название чертежа в основной надписи;
24. Лист 6. На сечении, а-а откорректирована маркировка поз. 3, 4;
25. Лист 7. Пространственные каркасы привязаны к координационным осям;
26. Лист 11. Указана марка бетона стен по водонепроницаемости, морозостойкости;
27. Лист 13. Разрез 1-1 замаркирован на плане каркаса. На разрезе замаркированы элементы каркаса;

7.2. Оценка принятых решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденным приказом Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28.02.2015 года №165, разработчиком проекта установлен II уровень ответственности(технологически и технически несложный).

Состав и комплектность представленной части рабочего проекта соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Материалы инженерных изысканий содержат все необходимые данные для разработки рабочего проекта и соответствуют требованиям СП РК 1.02-105-2014 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с требованиями задания на проектирование.

Конструктивные решения разработаны в соответствии с требованиями СН РК 5.01-02-2013 «Основания зданий и сооружений», СП РК 5.01-102-2013 «Основания зданий и сооружений», СП РК 2.03-30-2017* «Строительство в сейсмических зонах», СН РК 5.03- 07-2013 «Несущие и ограждающие конструкции», СП РК 5.03-107-2013 «Несущие и ограждающие конструкции», СН РК 3.02-37-2013 (изм. 19.06.2024) «Крыши и кровли», СП РК 3.02-137- 2013 «Крыши и кровли», СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии», СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии», МСП 5.01-102-2002 (изд. 2005) «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

Материалы и оборудование, используемое для строительства, должны быть сертифицированы, и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Принятые решения, с учетом внесения изменений по п.7.1, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, экологической, противопожарной, производственной безопасности, функциональному назначению объекта.

Таблица 3

Основные технико-экономические показатели к проекту

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	Площадь участка	га	0.0229	0.0229
2	Площадь застройки	м.кв	96.6	96.6
3	Площадь покрытий участка	м.кв	150.0	150.0
4	Площадь озеленения	м.кв	52.4	52.4

5	Процент участка	%	100	100
6	Процент застройки	%	32	32
7	Процент покрытий	%	50	50
8	Процент озеленения	%	18	18
9	Строительный объем	м.куб	774.0	774.0
10	Общая площадь здания	м.кв	175.4	175.4
11	Полезная площадь здания	м.кв	156.0	156.0
12	Этажность	этаж	2	2
13	Общий нормативный срок строительства объекта	мес.	4	4

В результате экспертизы:

проектные решения приведены в соответствие с исходно-разрешительной документацией;

улучшено качество исполнения проектной документации;

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Строительство жилого комплекса «Elite Life» по ул. Хаджи Мукана в Медеуском районе г. Алматы. Административное здание. Разделы ГП, АР, КЖ» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке.

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, «Көшедегі «Elite Life» тұрғын үй кешенінің құрылысы. Алматы қаласы Медеу ауданындағы Қажы Мұқан. Әкімшілік ғимарат. ГП, АР, КЖ бөлімдері.» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен бекіту үшін 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	Ведущий эксперт	Акшураева Ляйля Абильдаевна			Соответствует
2	Проект организации строительства	Кинитаева Жанылсын Сарсеновна			Соответствует
3	Архитектурные решения	Ахмеджанова Ранохон Агазмовна		KZ38VJE00060041	Соответствует
4	Паспорт проекта	Кошжанов Ерлан Дильдабекович			Соответствует
5	Конструктивные решения	Байбосынов Нурлан Айтбекович			Соответствует
6	Генеральный план	Ахмеджанова Ранохон Агазмовна		KZ38VJE00060041	Соответствует

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

Островский В.А. (Директор)

Акшураева Л.А. (Эксперт)

Байбосынов Н.А. (Эксперт)

Кинитаева Ж.С. (Эксперт)

Кошжанов Е.Д. (Эксперт)

Ахмеджанова Р.А. (Эксперт)