«Ақтөбе қаласы Заречный-1 ауылында 208Б орналасқан административті ғимаратын кафе және мансарлы гостиницасына түрлендіруін қайта құру»
жұмыс жобасы бойынша

19.09.2018 ж. № ЭСП-0268/18

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
"ASM Trade" ЖШС,
Ақтөбе қаласы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ТОП ПРОЕКТ» ЖШС,
Ақтөбе қаласы

Ақтөбе қаласы

З А К Л Ю Ч Е Н И Е

№ ЭСП-0268/18 от 19.09.2018 г.

по рабочему проекту
«Реконструкция административного здания с переоборудованием под кафе с гостиницей и надстройкой мансарды по адресу: г. Актобе, п. Заречный-1, 208Б»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО "ASM Trade",
г. Актобе

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «ТОП ПРОЕКТ»,
г. Актобе

город Актобе

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Реконструкция административного здания с переоборудованием под кафе с гостиницей и надстройкой мансарды по адресу: г. Актобе, п. Заречный-1, 208Б».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором №93 от 18.09.2018 года между ТОО «Экспертиза СП» и ТОО "ASM Trade".

2.ЗАКАЗЧИК: ТОО "ASM Trade", г. Актобе.

3. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «ТОП ПРОЕКТ», государственная лицензия ГСЛ №13021179 от 30.09.2013 года, выданная ГУ "Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан", категория лицензии – III.

ГИП – Балтабаев Р.А. (приказ №14 от 10.05.2018 года).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: собственные средства.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное ТОО "ASM Trade" от 10.05.2018 года;

акт на право частной собственности на земельный участок, кадастровый номер 02-036-100-996;

архитектурно-планировочное задание №786 от 23.08.2018 года, утвержденное главным архитектором города Актобе;

эскизный проект, согласованный с главным архитектором города Актобе;

постановление №2838 от 18.07.2016 года акима города Актобе;

заключение технического состояния административного здания по адресу п. Заречный, 208Б, утвержденный директором ТОО «ТОП ПРОЕКТ» от 19.08.2016 года;

отчет об топографо-геодезических изысканиях, выполненный ТОО «БАТЫС ГРАНД» в 2018 году;

отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «БАТЫС ГРАНД» в 2018 году.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Паспорт проекта.

Общая пояснительная записка.

Энергетический паспорт.

Альбом с рабочими чертежами марки ГП, ТХ, АС, КР, ОВ, ВК, ЭО.

Расчеты несущих конструкций.

Проект организации строительства (ПОС).

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Обеспечение население города бытовыми услугами.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок строительства расположен по адресу: по адресу: г. Актобе, п. Заречный-1, 208Б.

Природно-климатические условия района строительства

Климатический подрайон – IIIA.

Скоростной напор ветра - 0,38 кПа.

Расчётная зимняя температура наружного воздуха - минус 31°С.

Расчетный вес снегового покрова – 1,8 кПа.

Сейсмичность - 5 баллов.

Глубина промерзания грунтов – 1,8 м.

Инженерно-геологические условия площадки строительства

Согласно отчету об инженерно-геологических изысканиях, выполненного ТОО «БАТЫС ГРАНД» в геологическом разрезе по оси здания на площадке выделено два инженерно-геологических элемента (ИГЭ). Инженерно-геологические условия характеризуются следующими грунтами:

С поверхности почти повсеместно залегает суглинок, ниже подстилается песок, который местами выходит на поверхность. Основанием в основном, будут служить пески.

Поверхностные суглинки обладают просадочными свойствами первого типа.

Агрессивными свойствами к металлическим изделиям и цементам грунты обладают в низкой и средней степени.

По классификации СТ РК 25100-2002 грунты не засоленные. По содержанию сульфатов грунты сильноагрессивные к бетонам нормальной проницаемости на портландцементе и слабоагрессивные к бетонам нормальной проницаемости на сульфатостойком цементе. По содержанию хлоридов в пересчете на хлор-ион грунты среднеагрессивные к арматуре железобетонных конструкций.

Грунтовые воды до глубины 4,5 м от поверхности не вскрыты.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Генеральный план

Генеральный план разработан на топооснове, выполненный в масштабе 1:1000, в пределах границ отведенного земельного участка. Система высот - Балтийская. Система координат - местная.

При размещении здания магазина соблюдены санитарно-эпидемиологические нормы, противопожарные разрывы от зданий и сооружений, выполнены условия инсоляции.

План организации рельефа обеспечивает оптимальный объем работ и нормативные уклоны благоустраиваемой территории. Водоотвод осуществляется по спланированному рельефу на проезды, далее в пониженные участки рельефа.

Доступ для подъезда автомобильного транспорта к зданию обеспечивается. Для маломобильных групп населения предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения по территории.

Все инженерные сети проложены в грунте с устройством необходимого количества колодцев для обслуживания.

Разбивочный план разработан на основании плана существующего участка, с размещенным на нем существующего здания.

Для сбора ТБО на территории предусматриваются контейнеры с крышкой, установленные на площадке с твердым покрытием. Площадка расположена у въезда на территорию, где создаются условия беспрепятственного вывоза мусора спецтехникой.

6.2.2 Технологические решения

Гостиница - здание (комплекс помещений) для временного проживания, состоящее из определенного количества номеров имеющее единое руководство предоставляющее набор услуг (минимум – заправка постелей, уборка номера и санузла) и сгруппированная в классы в соответствие с предоставляемыми услугами и оборудованию номеров. Первый этаж здания имеет следующие помещения: тамбур, два гостевых зала со стойкой ресепшена (администратора), санузлы, инвентарную, помещение персонала, котельную (кубовую), помещения кухни со складом, лестничную клетку для подъема на второй этаж. В помещении гостевого зала так же находится зона для приема пищи постояльцев и персонала, на 16 посадочных мест, имеющая непосредственную связь с кухней. Тепловое оборудование, установленное в кухне, работает на электричестве. Меню блюд должно

обновляться ежедневно. Кухня оснащена всеми инженерными коммуникациями. На втором этаже здания расположены 6 гостиничных номера для постояльцев, с индивидуальными санузлами. Из них 5 номеров - одноместных, 1 номер - двухместных (рассчитанное на проживание 2-х человек). Общее количество мест для проживания - 7. В каждом номере есть все необходимое оборудование для комфортного проживание (кровать с матрасом, прикроватная тумба, шкаф для одежды, стол со стулом, телевизор, кулер для воды, зеркала). Кроме гостиничных номеров на втором этаже расположены холл, и помещение прачечной с помещением для сушки и глажки белья. Помещения прачечной оборудовано стиральной машинкой автомат с загрузкой белья до 6 кг, ванной для замачивания белья, напольной электрической сушилкой, гладильным столом с утюгом, стеллажом для хранения чистого белья, столом с навесной полкой, стулом, швейной машинкой (для мелких ремонтных работ). На третьем этаже здания (мансардном) расположены помещения администрации. Вход на третий этаж осуществляется с улицы, по лестничной клетке, расположенной на заднем фасаде здания. Общее количество кабинетов третьего этажа 5. Помимо кабинетов, на этаже имеется холл, санузел, и помещение инвентарной (помещение для хранения уборочного инвентаря). В здания имеются 4 входа. Один из которых предусмотрен на третий этаж. Все помещения имеют соответствующее оборудование. Инвентарь проектом не предусмотрен. Все оборудование и инвентарь закупается заказчиком.

6.2.3 Архитектурно-планировочные решения

Существующее здание АБК двухэтажное, бес подвальное, с мягкой кровлей. Размеры в осях 22,05х11,99м. Высота помещений 1-го этажа 2,95 м. Высота помещений 2-го этажа 2, 9м. В ходе реконструкции производиться надстройка мансардного этажа, высотой помещения 2,8 м. Здание перепрофилируется из здания АБК в здание гостиницы с кафе.

Для маломобильных групп населения со стороны входных групп предусмотрены пандусы в соответствии с СН РК 3.06-01-2011 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», а также СП РК 3.06-15-2005 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения». Крыльцо и пандус (с уклоном 8%) монолитные армированные арматурой по ГОСТ 5781-82* облицовка антискользящей плиткой. Основной вход в здание оборудован пандусом шириной 1,2 м с уклоном 12% с ограждением по обеим сторонам и поручнями высотой 0,7 и 0,9 м.

Кровля запроектирована скатная, из металлочерепицы.

Окна - пластиковые двухкамерные по ГОСТ 30674-2002 .

Двери наружные - металопластик по ГОСТ 30970-2002 и металлические утепленные по ГОСТ 31173-200.

Двери внутренние - деревянные по серии 1.135-19.

Наружная отделка - фасадная окраска.

Внутренняя отделка – штукатурка, побелка.

Основные технические показатели

таблица №2

№№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечания
1	Этажность	этаж	2	
2	Площадь застройки	$м^2$	282,0	
3	Общая площадь	$м^2$	684,61	
4	Строительный объем здания	$м^3$	2820,0	

6.2.4 Конструктивные решения

Уровень ответственности - II, степень огнестойкости – II.

Расчеты несущих конструкций выполнены согласно требованиям, СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия».

Здание бескаркасного типа с несущими наружными и внутренними стенами Проектом предусмотрено демонтаж и монтаж кирпичных перегородок 1-го этажа, монтаж перегородок 2-го этажа , и устройство мансардного этажа, что не влияет на несущую способность и другие прочностные характеристики здния.

Перегородки толщиной 120мм выполнены из силикатного кирпича марки СУР100/50 на р-ре М50. Кровля запроектирована скатная, из металлочерепицы СТ РК 2083-2011 по деревянным обрешеткам и стропилам. Утеплитель плиты из минеральной ваты на синтетической связующем П-225 b-150мм по ГОСТ 22950-95. По периметру здания предусмотреть бетонную отмостку - h=100 мм, на щебеночном основании толщиной 100 мм шириной 1000 мм

Специальные инженерные мероприятия

Антикоррозийная защита строительных конструкций предусмотрена в соответствии со СНиП 2.03.11- 85 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Деревянные элементы подлежат антисептированию, окраске влагостойким антипиреновым составом в соответствии с требованиями СНиП3.03.01-85, СНиП2.01.02-85.

Вертикальная планировка территории выполнена с обеспечением надежного стока атмосферных вод.

Отмостки запроектированы таким образом, что перекрывают не менее чем на 0,4 м пазухи засыпанных котлованов. Уклон отмостки не менее 3%.

6.2.5 Инженерное обеспечение, сети и системы

Отопление и вентиляция

Расчетная температура наружного воздуха для отопления -31°С. Отопление здания - от собственной кубовой, оборудованный одним котлом BB-735 RG с максимальной производительностью 81,4 кВт. Теплоноситель - вода с параметрами 80° - 60°С. Расход тепла на отопление Q=54040 Вт или Q=46474 ккал/час. Система отопления для помещений принята двухтрубная по этажная. В качестве нагревательных приборов приняты чугунные радиаторы отопления секционные. Регулирование теплоотдачи приборов осуществляется радиаторными шаровыми кранами регулировки. Для регулирования системы отопления на этажах и магистрали устанавливается запорная арматура. Удаление воздуха из системы осуществляется кранами конструкции Маевского. Прокладку трубопроводов системы отопления выполнить с уклоном 0.003 согласно схем. Магистральные трубопроводы отопительной системы прокладываются под дверями и над полом помещения.

Вентиляция здания принята приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением через окна, двери и вытяжные шахты. В помещениях кухни установлены приточно-вытяжные вентиляционные установки "Климат - Р750" 0,8квт 750м3/час. Дополнительно к помещению кухни запроектирован зонт из короба 350х350 с регулирующими решетками, которая оборудована вытяжным вентилятором ВР 86-77-2,5*1 с электродвигателем 0,37квт/2750 об/мин. Воздуховоды вентиляционной системы с механическим побуждением приняты из оцинкованной стали, с естественным побуждением из гипсокартона. Так же предусмотрена система П2, В2 от гостевого зала на первом этаже. Шахты, воздуховоды, расположенные в чердачном пространстве, утеплить.

Водоснабжение и канализация

Ввод водопровода в здание станции выполняется из полиэтиленовых труб

диаметром 32 мм по СТ РК ИСО 4427-2004 . Водомерный узел устанавливается в техническом помещении общежития. Внутренняя сеть водопровода монтируется из полиэтиленовых труб диаметрами 32, 25, 20 мм по ГОСТ 18599-2001. Вода расходуется для хозяйственно-питьевых нужд.

Горячее водоснабжение предусмотрено от котла (см.альбом ОВ).Горячая вода подается к санитарным приборам. Сеть горячего водоснабжения монтируется из металлополимерных труб по ГОСТ СП 40-103-98. Для нужд горячего водоснабжения подается вода не ниже 60 С.

Система канализации запроектирована самотечная, сети бытовой канализации монтируются из полиэтиленовых канализационных труб ПНД «техническая» по ГОСТ 22689.0-89. Сброс сточных вод производится септик 50м3 предусмотренный проектом «Реконструкция административного здания с переоборудованием под кафе с гостиницей и надстройкой мансарды». Вытяжную часть стояков системы К1 вывести выше кровли на 500 мм.

Электротехнические решения

Настоящий проект электроснабжения выполнен на основании технического задания выданного заказчиком. В объем данного проекта входит электроснабжение здания кафе с гостиницей. Отпуск электрической мощности предусмотрен по III категории надежности. Распределение электроэнергии предусматривается от ВРУ1 (вводнораспределительное устройство) установленное в электрощитовой в на первом этаже. От распределительного устройства запитаны силовые шкафы и шкафы освещения. Питающие линии от ВРУ1 прокладываются по стенам и по кабельным стоякам до силовых шкафов в трубах. Распределение электроэнергии общего освещения и розеток предусматривается от групповых щитов освещения ЩО-* в которых устанавливаются вводные и групповые автоматические выключатели ВА16 А и УЗО 25 А, освещение и розеточная сеть. Освещение выполнено светильниками с люминесцентными лампами по назначению помещения. Светильники выбраны в соответствии с назначением помещений и характеристикой окружающей среды. Выключатели устанавливаются на высоте 1,0м. от пола. Групповые сети освещения, выполняются кабелем ВВГнг-3х1,5мм2 скрыто под слоем штукатурки и в пустотах плит перекрытия. Спуск к двухклавишным выключателям выполняются проводом ВВГнг-3х1,5мм2, к одноклавишным выключателям выполняются проводом ВВГнг-2х1,5мм2. Групповые сети розеток, выполняются проводом ВВГнг-3х2,5мм2 скрыто под слоем штукатурки. Розетки устанавливаются на высоте 0,3 м от пола и 1 м во влажных помещениях. В проекте предусмотрена установка устройства защитного отключения УЗО 2Р; 25А; 30m/A, для защиты человека от поражения электрическим током. Аварийное дежурное освещение предусматрвается от щита ЩАО-* установленого на первом этаже. Групповые сети аварийного освещения выполняются проводом ВВГнг-3х1,5мм2 скрыто под слоем штукатурки и в пустотах подвесного потолка. В коридорах организаций оборудуют аварийное освещение не менее 5 лк (на полу, по линии основных переходов и на ступеньках лестниц). Согласно системе защитного заземления TN-S все однофазные цепи выполнены по схеме (L-N-PE) по 3-х проводной системе (L- фазный, N- нулевой, PE-нулевой защитный проводник).

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Степень огнестойкости проектируемого здания – II. В отделке помещений проектом предусмотрены несгораемые отделочные материалы. Все несущие конструкций предусмотрены с обеспечением необходимого предела огнестойкости.

Объект располагается в зоне радиуса выезда территориального пожарного подразделения.

6.4 Охрана окружающей среды

Проект разработан в целях выполнения требований законодательных актов Республики Казахстан, а также правил и норм, устанавливаемых подзаконными и иными актами, принятыми в развитие законов Республики Казахстан.

В проекте показано существующее состояние окружающей среды, рассмотрены основные факторы воздействия; приведены технические решения и мероприятия, обеспечивающие минимальное влияние при реализации проекта на окружающую.

Воздействие на окружающую среду носит локальный характер носит локальный характер. Изменения в окружающей среде не произойдут.

6.5. Оценка соответствия проекта санитарным нормам и гигиеническим правилам

Рабочий проект соответствует требованиям санитарных правил "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства" утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 177.

6.6 Организация строительства

Проектом определены объемы основных строительно-монтажных работ: потребность в основных строительных материалах, механизмах и транспортных средствах, трудоемкость и сроки строительства. Продолжительность строительства определена согласно СНиП РК 1.04.03-2008 и составляет 4,0 месяца.

7. ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Оценка проектных решений

В целом проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Проектные решения с учетом внесенных изменений по разделу 7.2 соответствуют нормативным требованиям по санитарной, экологической, пожарной безопасности, функциональному назначению объекта.

7.2. Изменения и дополнения, внесенные в рабочий проект, в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Экспертиза СП» в рабочий проект внесены следующие изменения и дополнения:

1. Представлен отчет по топографо-геодезическим работам.

8. ВЫВОДЫ

1. С учётом внесённых изменений и дополнений, рабочий проект «Реконструкция административного здания с переоборудованием под кафе с гостиницей и надстройкой мансарды по адресу: г. Актобе, п. Заречный-1, 208Б» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке с нижеприведенными основными технико-экономическими показателями:

этажность	2 этаж;
общая площадь	684,61 м^2;
строительный объем	2820,0 м^3;

2. Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых

гарантирована ТОО "ASM Trade" в соответствии с условиями договора №93 от 18.09.2018 года.

3. При представлении на утверждение и выдаче на производство работ проект (рабочий проект) подлежит проверке на соответствие его с настоящим заключением экспертизы.

4. До начала производства работ проект (рабочий проект) подлежит утверждению в установленном порядке не позднее 3 месяцев.

8. ТҰЖЫРЫМДАР:

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып «Ақтөбе қаласы Заречный-1 ауылында 208Б орналасқан административті ғимаратын кафе және мансарлы гостиницасына түрлендіруін қайта құру» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сай келеді және төменде келтірілген негізгі техника - экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

қабаттылығы	2 қабат;
жалпы ауданы	684,61 ш.м;
құрылыс көлемі	2820,0 т.м;

2. Осы сараптау қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 18.09.2018 жылғы №93 шарттың талаптарына сәйкес "ASM Trade" ЖШС кепілдік етеді.

3. Жоба (жұмыс жобасы) бекітілуге ұсынылғанда және өндіріс жұмысына берілген кезде, оның мемсараптаманың нағыз тұжырымымен сәйкестілігі тексерілуге жатады.

4. Жоба (жұмыс жобасы) өндіріс жұмысы басталғанға дейін қойылған тәртіп бойынша 3 ай мерзімі аралығында бекітілуге жатады.

Сеитова А.С.

Директор

Гиголашвили Е.М.

Эксперт

Жакупова А.Ж.

Эксперт

Тулегенов Е.Б.

Эксперт