«Астана қаласындағы Абылай хан көшесінің қиылысы, Б. Момышұлы даңғылы мен Р. Қошқарбаев көшесінің бұрышы маңындағы паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз)». Түзету. Құрылыстың II кезегі. 4-белгі»

жұмыс жобасы бойынша

28.10.2021 ж. № 01-0575/21

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Елорда даму» ЖШС,
Нұр-Сұлтан қаласы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Orda Capital AST» ЖШС,
Нұр-Сұлтан қаласы

Нұр-Сұлтан қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Астана қаласындағы Абылай хан көшесінің қиылысы, Б. Момышұлы даңғылы мен Р. Қошқарбаев көшесінің бұрышы маңындағы паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз)». Түзету. Құрылыстың II кезегі. 4-белгі» жұмыс жобасы бойынша осы сараптама қорытындысы «Мемсараптама» РМК-мен берілді.

«Мемсараптама» РМК-ның рұқсатынсыз осы сараптама қорытындысын толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0575/21 от 28.10.2021 г.
(положительное)

по рабочему проекту

«Многоквартирный жилой комплекс с паркингом», г. Астана, район пересечения улиц Абылай хана, угол пр. Б. Момышұлы и ул. Р. Қошқарбаева (без наружных инженерных сетей). Корректировка. II очередь строительства. Пятно 4»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «Елорда даму»,
г. Нур-Султан

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Orda Capital AST»,
г. Нур-Султан

г. Нур-Султан

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту **«Многоквартирный жилой комплекс с паркингом», г. Астана, район пересечения улиц Абылай хана, угол пр. Б. Момышұлы и ул. Р. Қошқарбаева (без наружных инженерных сетей). Корректировка. II очередь строительства. Пятно 4»** выдано РГП «Госэкспертиза».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом», г. Астана, район пересечения улиц Абылай хана, угол пр. Б. Момышұлы и ул. Р. Қошқарбаева (без наружных инженерных сетей). Корректировка. II очередь строительства. Пятно 4».

Настоящее заключение выполнено согласно договору от 24 августа 2021 года № 01-1363.

Ранее РГП «Госэкспертиза» выданы экспертные заключения:

по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом», г. Астана, район пересечения улиц Абылай хана, угол пр. Б. Момышұлы и ул. Р. Қошқарбаева (без наружных инженерных сетей)» от 02 июля 2014 года № 01-0358/14;

по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом», г. Астана, район пересечения улиц Абылай хана, угол пр. Б. Момышұлы и ул. Р. Қошқарбаева (без наружных инженерных сетей)». Корректировка от 26 августа 2019 года № 01-0323/19 (разделение на очереди строительства).

по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом», г. Астана, район пересечения улиц Абылай хана, угол пр. Б. Момышұлы и ул. Р. Қошқарбаева (без наружных инженерных сетей). Корректировка. II очередь строительства» от 26 ноября 2019 года № 01-0481/19 (замена наружной отделки главных фасадов зданий II очереди строительства с корректировкой сметной стоимости).

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Елорда даму», г. Нур-Султан.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Orda Capital AST», г. Нур-Султан (государственная лицензия 11 ГСЛ-КР № 003857 выдана 6 января 2020 года ГУ «Управление контроля и качества городской среды г. Нур-Султан, II категория).

ГИП – Антипов С.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: по государственной программе жилищно-коммунального строительства «Нурлы Жер» на 2020-2025 годы от 31 декабря 2019 года № 1054 (п. 5.4,4 Реновация жилищного фонда) письмо заказчика от 28 октября 2021 года № р2-870/07.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 23 июля 2021 года;

архитектурно-планировочное задание, утвержденное главным архитектором города Астаны от 10 апреля 2013 года № 2494;

постановление акимата г. Нур-Султан «О предоставлении права временного возмездного землепользования на земельный участок от 15 мая 2020 года № 510-857;

акт выбора и согласования земельного участка, согласованный главным архитектором города Астаны от 26 февраля 2018 года;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 06 августа 2021 года № KZ24VUA00485908.

топографическая съемка в М 1:500, выполненная ТОО «TEVA» от 06 июля 2021 года.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 16 октября 2017 года № 13775-11 с продлением и изменением от 21 января 2019 года № 387-11 на теплоснабжение;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 13 августа 2018 года № 3-6/1598 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГУ «Управление энергетики и коммунального хозяйства» от 17 мая 2013 года № 10-08/3330 на отвод ливневых вод;

АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» от 11 апреля 2013 года № 5-5-1090 на электроснабжение;

РДТ «Астанателеком» - филиал АО «Казахтелеком» от 18 октября 2021 года № 349 на телефонизацию.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

ГУ «Департамент Комитета государственного санитарно-эпидемиологического надзора Министерства здравоохранения Республики Казахстан по городу Астане» - санитарно-эпидемиологическое заключение на раздел «Охрана окружающей среды» от 11 марта 2014 года № 06/152.

5.3 Перечень представленных на рассмотрение материалов проекта

Пояснительная записка.
Паспорт проекта.
Энергетический паспорт.
Генеральный план.
Архитектурно-строительные решения.
Конструкции железобетонные.
Водопровод и канализация.
Отопление, вентиляция.
Система связи и сигнализации.
Электротехническая часть.
Сметная документация.
Проект организации строительства.

Письмо заказчика от 13 октября 2021 года № р2-815/07 о том, что на момент корректировки рабочего проекта электромонтажные работы по пятну 4 жилого комплекса завершены.

Письмо заказчика от 21 октября 2021 года № р2-845/07 о том, что материалы и изделия в проекте приняты по действующей нормативной базе без предоставления прайс-листов.

Технический отчёт об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Инженерный центр «Астана» в 2013 году.

5.4 Цель и назначение объекта, необходимость и целесообразность его строительства

Целью строительства многоквартирного жилого комплекса является обеспечение жильем населения города Нур-Султан.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

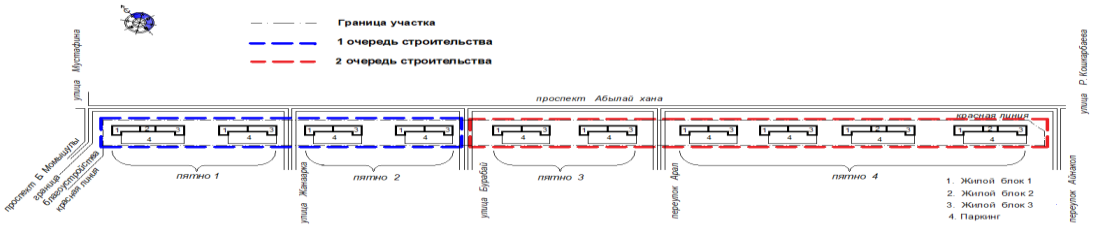


Рис. 1. Схема генплана жилого комплекса

Земельный участок находится на правом берегу реки Есиль в юго-восточной части города Нур-Султан, с северо-востока участок ограничен проспектом Абылай хана.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический район - IB;
нормативный вес снегового покрова - 100 кг/м^2;
нормативный скоростной напор ветра - 38 кг/м^2;
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки - минус 31,2°С;
нормативная глубина промерзания грунтов - 2,10 м;
максимальная глубина проникновения «0°» в грунт - 3,04 м.

Инженерно-геологические условия площадки строительства

Согласно техническому отчету об инженерно-геологических изысканиях, выполненному ТОО «Инженерный центр «Астана» в 2013 году, площадка строительства сложена следующим напластованием грунтов:

суглинки от полутвердой до тугопластичной консистенции
С=53 кПа, φ=22°, Е=5,5 МПа, ρ=2,04 г/см^3 - 0,45-5,1 м;
дресвяный грунт с содержанием щебня до 26%, дресвы до 27% и суглинистого заполнителя до 47%
R=300 кПа, Е=20 МПа, ρ=2,05 г/см^3 - 0,8-14,5 м;
песчаник трещиноватый
$R_{одноостное\ сжатие}$ =20,9 МПа, ρ=2,50 г/см^3 - 0,2-0,7 м;
пятно 4 (скв. №448-467, отметки по устьям скважин 364,01-367,01 м)
суглинки от полутвердой до тугопластичной консистенции
С=53 кПа, φ=22°, Е=5,5 МПа, ρ=2,04 г/см^3 - 1,40-7,00 м;
суглинки от тугопластичной до твердой консистенции
С=23 кПа, φ=19°, Е=6,2 МПа, ρ=2,02 г/см^3 - 0,45-5,10 м;
дресвяный грунт с содержанием щебня до 26%, дресвы до 27% и суглинистого заполнителя до 47%
R=300 кПа, Е=20 МПа, ρ=2,05 г/см^3 - 0-12,70 м.

Грунтовые воды вскрыты на глубине 1,3-3,0 м, абсолютные отметки установившегося уровня грунтовых вод 357,73-363,84 м. Расчетный уровень грунтовых вод принят на абсолютной отметке 364,84 м с учетом максимального подъёма на 1,0 м выше приведенного на момент изысканий.

По результатам химического анализа грунтовые воды характеризуются как гидрокарбонатно-сульфатные, сульфатно-хлоридно-натриевые и хлоридно-кальциево-натриевые.

По отношению к бетону марки по водонепроницаемости W4 на портландцементах грунтовые воды обладают слабой и средней углекислой агрессией, средней сульфатной агрессией, по отношению к железобетонным конструкциям - среднеагрессивные.

По отношению к стальным конструкциям грунтовые воды корродирующие. Коррозионная активность грунтовых вод по отношению к свинцовой и алюминиевой оболочкам кабеля - высокая.

Грунты по содержанию водорастворимых солей относятся к незасоленным. По отношению к стальным конструкциям грунтовые воды корродирующие. Грунты обладают сильной сульфатной агрессией по отношению к бетонам на портландцементе.

6.2 Проектные решения

Строительство жилого комплекса предусмотрено в две очереди, разделённые на четыре пятна застройки.

В данном заключении рассмотрено пятно 4 второй очереди строительства.

Корректировка рабочего проекта выполнена на основании задания на проектирование от 23 июля 2021 года с учетом Приказа КДС МИИР РК от 27 апреля 2021 года № 54–НК и протокола от 18 июня 2021 года № 18 акимата города Нур–Султан.

При корректировке проекта исключены пристроенные паркинги пятна 4, в связи с чем выполнены переустройство входов в жилые здания и частичная перепланировка подвала жилых блоков.

6.2.1 Генеральный план

Участок строительства пятна 4 жилого комплекса расположен вдоль проспекта Абылай хана между переулком Арал и улицей Р. Кошкарбаева.

Рабочим проектом корректировки исключены пристроенные со стороны двора паркинги жилых домов пятна 4 и предусмотрено устройство открытых автостоянок с учетом норм.

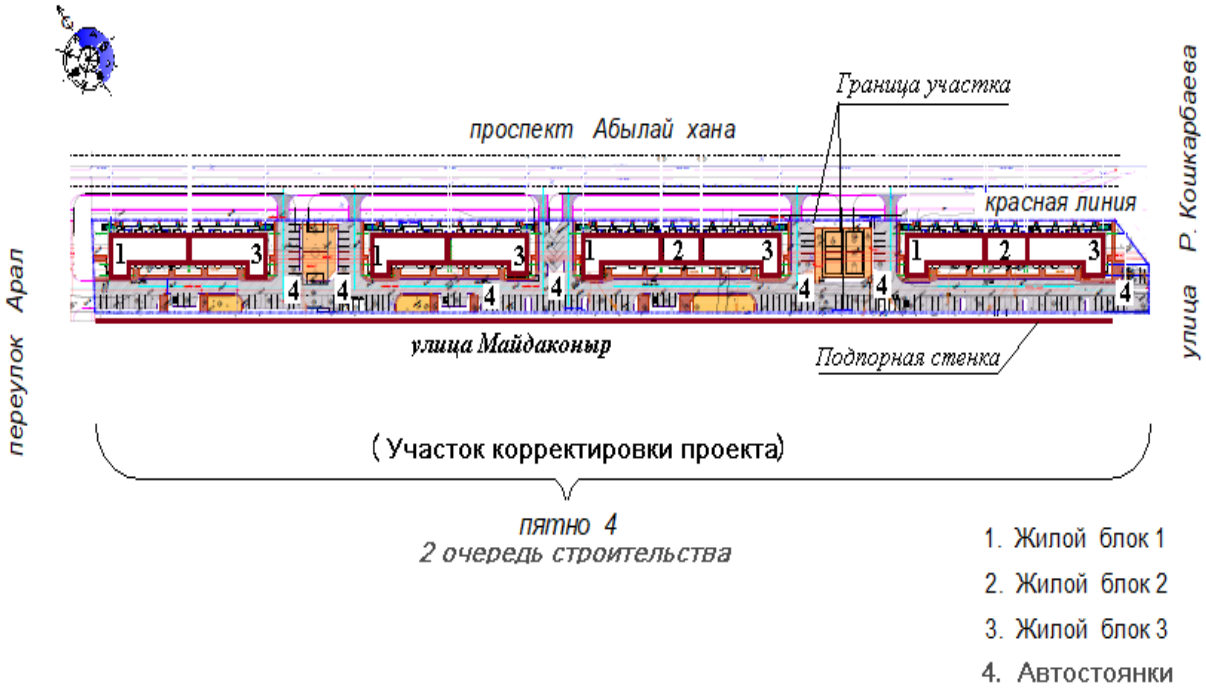


Рис. 2. Схема генплана пятна 4 (2 очередь строительства)

Чертежи генерального плана жилого комплекса разработаны на основании топографической съемки в М 1:500. Система координат – местная. Система высот – балтийская.

Размещение жилых домов на участке обеспечивает нормативную инсоляцию квартир.

Разбивочный план выполнен для пятна 4 жилого комплекса и согласован заказчиком в 2021 году.

Всего на участке пятна 4 по генплану размещено 4 жилых дома секционного типа, состоящие из 8 и 9 этажных блоков:

жилой дом № 1 – блоки 1, 3 (9 эт);

жилой дом № 2 – блоки 1, 3 (9 эт);

жилой дом №3 – блоки 1, 2, 3 (8, 9 эт);

жилой дом № 4 – блоки 1, 2, 3 (8, 9 эт).

Предусмотрено озеленение и благоустройство территории с устройством придомовых площадок с набором малых архитектурных форм и устройство открытых автостоянок для жилого комплекса. Для озеленения территории использованы посевной газон и посадка пород деревьев и кустарников, адаптированных к местным климатическим условиям. Разбивка деревьев, кустарников предусмотрена от края тротуаров, проездов. В дворовом пространстве выполнены необходимые проезды и тротуары, предусмотрен противопожарный проезд для проектируемых жилых домов. Покрытие проездов – асфальтобетонное, тротуаров – брусчатка, спортивных и детских площадок – специальное покрытие.

Предусмотрена обеспеченность парковочными местами жилых блоков и встроенных помещений, всего 216 машино/мест с размещением автомобилей на открытых автостоянках 162 машино/места, включая 7 м/м для МГН, остальные 54 м/м предусмотрены на прилегающей территории (экспертное заключение ТОО «КазПроектЭкспертиза», город Кызылорда, по проекту благоустройства от 06 мая 2020 года № КазПЭ-0009/20).

Транспортное обслуживание и пешеходная связь предусмотрены с проспекта Абылай хана, улицы Р. Кошкарбаева и переулка Арал.

Вдоль юго-западной стороны границы участка на перепаде вертикальных отметок с прилегающей улицы Майдаконыр предусмотрена подпорная стена высотой от 0,3 м до 1,0 м с устройством ограждения высотой 1,2 м.

План организации рельефа разработан на основании топографической съемки и схемы вертикальной планировки прилегающих улиц, выданной ТОО «НИПИ «Астанагенплан». Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей и предусматривает взаимоувязку проектируемого участка с прилегающими улицами и территорией. План организации рельефа выполнен локально с учетом отметок прилегающей территории. Проектные уклоны территории участка, проездов, подъездов, тротуаров и площадок обеспечивают отвод поверхностных вод от стен зданий. Сбор с поверхности талых, ливневых и поливомоечных вод предусмотрен в сети ливневой канализации.

За относительную отметку 0,000 для жилых домов принята отметка пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке:

жилой дом № 1 – 367,50 м;
жилой дом № 2 – 367,80 м;
жилой дом № 3 – 368,10 м;
жилой дом № 4 – 368,50 м.

Рабочим проектом предусмотрены автостоянки и пандусы на входах по обеспечению доступа для маломобильных групп населения.

Технические показатели по генплану пятна 4 (II очередь строительства)

Таблица 1

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	га	2,1993
2	Площадь застройки	м^2	9 176,40
3	Площадь покрытия	м^2	10 106,90
4	Площадь озеленения	м^2	2 206,70

6.2.2 Архитектурно-планировочные решения

Рабочим проектом корректировки исключены пристроенные паркинги, исключены входы в жилые блоки и исключена остановка лифтов в подвале.

Выполнены обособленные выходы из подвалов жилых домов.

Лифты, лестничные клетки и входные группы жилых блоков откорректированы с доступом с уровня планировочных отметок земли. Устройство входных групп в жилые дома принято с уровня земли вдоль дворового фасада с общей площадкой входа.

Жилые дома № 1-№ 4

Класс жилья – IV.

Жилые дома секционного типа с подвалом и чердаком (верхним техническим этажом) выполнены двух видов блокировки:

жилые дома № 1, № 2 (2 дома) состоят из блоков 1 и 3;

жилые дома № 3 и № 4 (2 дома) состоят из блоков 1, 2 и 3.

Блоки 1 и 3 – 9 этажные угловые, прямоугольные в плане размерами в осях 40,8х18,0 м с выступающими прямоугольными элементами.

Блок 2 – 8 этажный рядовой, прямоугольный в плане размерами в осях 20,4х12,9 м с выступающими прямоугольными элементами.

Жилые квартиры размещены со второго этажа. Планировка жилых этажей - типовая.

Жилые блоки имеют следующий состав квартир:

блок 1: однокомнатных - 48 квартир, двухкомнатных - 24 квартиры;

блок 2: однокомнатных - 14 квартир, двухкомнатных - 14 квартир;

блок 3: однокомнатных - 48 квартир, двухкомнатных - 24 квартиры.

Общее количество квартир в пятне 4 составляет 632 квартиры.

Высота жилых этажей во всех блоках составляет 3,0 м, высота 1 этажа - 3,9 м, высота подвального этажа – 3,3 м. Высота помещений чердака – 1,85 м.

Подвал предназначен для прокладки инженерных сетей, размещения технических помещений (электрощитовая, тепловой пункт, насосная, комната связи). Подвал в каждом блоке изолирован от надземных этажей и обеспечен самостоятельными выходами наружу.

На первых этажах расположены офисные помещения и входные группы в жилую часть зданий. Входы жилой части здания и встроенных офисных помещений обособлены.

Входные группы жилых домов № 1 - № 4 выполнены с устройством общих крылец, расположенных вдоль продольных фасадов зданий, и оборудованы пандусами.

Естественное освещение и проветривание помещений зданий осуществляется посредством окон с открывающимися створками. Лестничные клетки обеспечены естественным освещением. В подвале предусмотрены окна с приямками, на чердаке - продухи.

В качестве вертикальных коммуникаций в каждом блоке приняты лестничные клетки типа Л1 и лифты грузоподъемностью 1000 кг. Лестничные клетки типа Л1 имеют выходы непосредственно наружу на прилегающую территорию и на кровлю. Выход на кровлю предусмотрен из лестничных клеток через противопожарную дверь второго типа. Входы на первом этаже зданий решены через тамбуры. Двери шахт лифтов приняты противопожарными. Для каждой квартиры, расположенной выше 15 м, предусмотрен аварийный выход.

В соответствии с МСН 3.02-05-2003 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» проектом предусмотрены следующие мероприятия:

входные группы и перепады уровней пола обеспечены пандусами с уклонами не более 1:10;

ширина проходов, коридоров и дверных проемов в помещениях учитывает возможность беспрепятственного передвижения людей с ограниченными возможностями.

Архитектурное и цветовое решение фасадов зданий соответствует утвержденному эскизному проекту.

Наружная отделка:

цоколь, крыльца входов – облицовка сплиттерной плиткой;

стены – гранит, декоративная штукатурка, фасадные панели «Cembrit» (главные фасады);

окна – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом;

двери – металлические;

элементы фасада – панели «Cembrit».

кровля – рулонная, внутренний водосток.

Внутренняя отделка:

стены – водоэмульсионная и масляная окраска, обои, керамическая плитка;

потолки – известковая побелка, водоэмульсионная окраска;

двери – деревянные, металлические;

полы – ламинат, керамическая плитка, бетонные.

Технические показатели пятна 4 (II очередь строительства)

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Этажность	эт.	8, 9
2	Площадь застройки, всего жилые дома № 1, № 2, № 3, № 4 трансформаторные подстанции	м^2	9 176,40 9 037,20 139,20
3	Общая площадь жилых зданий	м^2	47 006,18
4	Площадь встроенных помещений	м^2	3 781,96
5	Общая площадь квартир	м^2	29 748,32
6	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатных двухкомнатных	кв.	632 412 220
7	Строительный объем жилых зданий	м^3	216 034,14

6.2.3 Конструктивные решения

Жилые дома № 1-№ 4

В связи с изменением планировочных решений при корректировке конструктивной части проекта предусмотрено:

исключены пристроенные паркинги;

для входа в жилые блоки с уровня планировки разработаны входные группы (крыльца, пандусы, общая платформа на все входы);

устройство подпорной стенки по одной из сторон участка;

разработаны выходы из подвалов жилых домов непосредственно наружу;

частичная перепланировка подвала выполнена путём разборки перегородок и устройства (закладки) дверных проёмов.

Арматура монолитных конструкций принята по ГОСТ 34028-2016

Монолитные конструкции устраиваются по слою щебня толщиной 100 мм.

Остальные проектные решения по ранее рассмотренному рабочему проекту (положительное заключение РГП «Госэкспертиза» от 02 июля 2014 года № 01-0358/14) остаются в силе.

Входная группа

Крыльца, входы в подвал, стенки крылец и пандусов – монолитные железобетонные из бетона класса В15 на сульфатостойком цементе марки по морозостойкости F75, марки по водонепроницаемости W6 с армированием сеткой из стержней шагом 200 мм Ø12 А400 с облицовкой с наружной стороны.

Плита платформы и пандусы - монолитные железобетонные толщиной 150 мм из бетона класса В15 по уплотнённому грунту, армированные сеткой из стержней Ø12 А400. На отдельных участках (над входами в подвал) платформа выполнена в виде железобетонной плиты толщиной 200 мм из бетона класса В25 с армированием сетками из арматуры Ø12 А400 шагом 200 мм (верхняя и нижняя сетка).

Стенка платформы - монолитная железобетонная толщиной 300 мм с уширением по подошве до 600 мм из бетона класса В15. Армирование стенки по обеим плоскостям принято сетками из стержней Ø12 А400 шагом 200 мм, сетки соединены между собой шпильками из стержней Ø6 А400 шагом 400 мм в шахматном порядке.

Подпорная стенка по южной границе участка - монолитная железобетонная толщиной 300 мм с уширением по подошве до 600 мм из бетона класса В15. Через каждые 6,0 м с наружной стороны стенки предусмотрены контрфорсы. Армирование стенки по обеим плоскостям принято сетками из стержней Ø12 А400 шагом 200 мм, сетки соединены между собой шпильками из стержней Ø6 А400 шагом 400 мм в шахматном порядке.

Гидроизоляция поверхностей, соприкасающихся с грунтом – обмазочная битумная.

6.2.4 Инженерное обеспечение, сети и системы

На основании задания на проектирование, утвержденного ТОО «Елорда даму» от 23 июля 2021 года, с учетом Приказа КДС МИИР РК №54 –НК от 27 апреля 2021 года и протокола от 18 июня 2021 года № 18 акимата города Нур–Султан выполнена корректировка рабочего проекта.

При корректировке пятна 4 исключены пристроенные паркинги, в связи с чем выполнена перепланировка подвала жилых зданий на отметке минус 3,300 м, изменено расположение санузла, откорректирована прокладка инженерных сетей по подвалу.

Остальные проектные решения по ранее рассмотренному рабочему проекту (положительное заключение РГП «Госэкспертиза» от 02 июля 2014 года № 01-0358/14) остаются в силе.

Отопление и вентиляция

Жилые дома №1-№4

При корректировке раздела «Отопление и вентиляция» внесены следующие изменения:

на планах и схемах узлов управления исключены тепловые нагрузки на паркинг, откорректированы диаметры вводов теплосети и диаметры арматуры, исключены трубопроводы теплоснабжения приточных установок паркингов;

предусмотрена естественная вытяжная вентиляция из вновь запроектированного санузла в подвале через внутристенные кирпичные каналы;

внесены изменения в спецификацию.

Остальные технические решения остались без изменений.

Водопровод и канализация

Жилые дома №1-№4

При корректировке раздела «Водопровод и канализация» внесены следующие изменения:

на планах подвала на отметке минус 3,300 м и схемах исключены трубопроводы противопожарного водопровода В2 паркинга, откорректированы диаметры вводов В1;

предусмотрена подача холодной и горячей воды к вновь запроектированному санузлу в подвале, а также отвод стоков от санитарно-технических приборов санузла;

внесены изменения в спецификацию.

Трубопроводы холодного и горячего водоснабжения к санузлам выполнены из стальных водогазопроводных оцинкованных обыкновенных труб ГОСТ 3262-75.

Отвод стоков от санитарно-технических приборов, расположенных в подвале, предусмотрен насосной установкой Sololift 2 WC-3 в сеть канализации К1 через бак разрыва струи.

Стояки и отводные трубопроводы по санузлам выполнены из полиэтиленовых канализационных труб ГОСТ 22689-89.

Остальные технические решения остались без изменений.

Электротехнические решения

Жилые дома №1-№4

Корректировка раздела выполнена в связи с изменениями в архитектурном разделе - исключением паркинга.

При корректировке внесены следующие изменения:

на планах подвалов откорректированы технические решения по освещению перепланированных помещений;

исключено освещение входных групп в связи с исключением автостоянок;

внесены изменения в спецификацию.

Остальные технические решения остались без изменений.

Системы связи и сигнализации

Жилые дома №1-№4

В связи с изменениями в архитектурном разделе - исключением паркинга выполнена корректировка раздела проекта «Системы связи и сигнализации».

Внутренние системы телефонизации и телевидения в жилых блоках соответствуют техническим условиям РДТ «Астанателеком» - филиал АО «Казахтелеком» от 18 октября 2021 года № 349.

Остальные технические решения остались без изменений.

6.3 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Корректировкой рабочего проекта пятна 4 предусмотрено исключение паркинга.

Проектом организации строительства предусмотрена установка временных зданий для обеспечения санитарно-бытовых условий для работающих на строительной площадке. Предусмотрены помещения для обогрева и кратковременного отдыха, помещение для приема пищи, гардеробные и душевые, временные уборные. Предусмотрено обеспечение питьевой привозной водой.

6.7 Организация строительства

Продолжительность строительства

Нормативная продолжительность строительства определена на основании СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений», часть II и составляет –18 месяцев, с учетом подготовительного периода.

Согласно календарного графика, утвержденного заказчиком, принят директивный срок продолжительности выполнения остаточных объемов работ- 3 месяца.

Согласно письму заказчика от 01 октября 2021 года № р2-731/07 начало выполнния остаточных объемов работ - октябрь 2021 года.

Заделы по годам строительства (остаточные объемы работ) составляют: 2021 год – 100,0%.

6.8 Сметная документация

Корректировка сметной документации выполнена в соответствии с заданием на корректировку, утвержденным заказчиком от 23 июля 2021 года в следующем объеме: выполненные объемы работ приняты в соответствии с ранее выданным заключением от 26 ноября 2019 года № 01-0481/19; остаточные объемы работ приняты по разделительной ведомости выполненных и остаточных объемов работ с учетом корректировки, утвержденной заказчиком от 28 октября 2021 года.

Сметная документация на остаточные объемы работ разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования, принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке, для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций в соответствии с Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года № 304 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10632), и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию объектов строительства в соответствии с пунктом 14 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Сметная документация на остаточные объемы работ составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2021.3.1) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2021 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015, изменения и дополнения, выпуски 1 - 22;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015, изменения и дополнения, выпуски 1 - 22;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на строительные материалы, изделия и конструкции, ССЦ РК 8.04-08-2021 (выпуск 3);

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2021 (выпуск 2);

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2020, изменения и дополнения, выпуски 1 - 22;

сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2020 на 2021 г., изменения и дополнения выпуск 21;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2020 Отдел 1. Автомобильные перевозки 2021 год.

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2021 Отдел 2.Железнодорожные перевозки 2021 год, выпуск 1.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определенные в соответствии с Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

сметная прибыль в размере 8 % от суммы прямых затрат и накладных расходов (п. 20, приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2 % от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п. 85 приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

средства на временные здания и сооружения согласно НДЗ РК 8.04-05-2015 (изменения и дополнения выпуск 10);

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время НДЗ РК 8.04-06-2015 (изменения и дополнения выпуски 10, 22).

Сметная стоимость строительства на остаточные работы определена в ценах 2021 года.

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям РГП «Госэкспертиза» в рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом», г. Астана, район пересечения улиц Абылай хана, угол пр. Б. Момышұлы и ул. Р. Қошқарбаева (без наружных инженерных сетей). Корректировка. II очередь строительства. Пятно 4» внесены следующие изменения и дополнения:

Генеральный план

1. Выполнены общие данные с указанием исходных документов. Выполнена ситуационная схема очередности с размещением пятна 4. В ТЭП площадь участка указана согласно отводу земли – 2,1993 га.
2. В общих данных приведён перечень принятых решений по корректировке проекта согласно п. 2 задания заказчика на корректировку проекта. Наименование объекта откорректировано в соответствии заданию и договору на экспертизу. Представлен план очередности строительства. Представлен разбивочный чертеж, согласованный заказчиком.
3. В общих данных указана обеспеченность машино-местами пятна 4.
4. Выполнен разбивочный чертеж согласно разделу 5 ГОСТ 21.508-93, разделу 4 ГОСТ 21.101-97. Указаны общие размеры участка, размещение автостоянок, размеры отступа для прилегающих проездов от стен домов согласно отводу и условным обозначениям границ и красных линий улиц (п.15.4, 15.5 п.15.7 СНиП РК 3.01-01Ас-2007).
5. Обозначен доступ в жилые дома и устройство общих крылец входов в соответствии проектному решению раздела АР.
6. Представлен ПДП с проектными отметки прилегающих улиц. Указаны отметки согласно ПДП по углам границ пятна 4 и отметки прилегающей территории, обоснована подсыпка от 0,7 до 2,65 м с устройством подпорной стены по юго-западной границе.
7. Для картограммы указаны общие размеры участка в границе работ. Таблицы объемов земляных работ выполнены по ГОСТ 21.508-93 раздел 7.
8. Выполнено благоустройство территории пятна 4 (ГОСТ 21.508-93 раздел 9). Выполнены чертежи по устройству подпорной стены и ограждения по перепадам на границе участка.

Архитектурные решения

9. РП по корректировке доработан с учетом п. 7.10 СН РК 1.02-03. В общих данных приведён перечень принятых решений по корректировке проекта согласно п. 2 задания заказчика. Наименование объекта откорректировано в соответствии заданию на корректировку проекта и договору на экспертизу.

10. Входные группы в жилые блоки откорректированы с учетом планировочных отметок земли согласно п. 7 задания. Лифты, лестничные клетки и входные группы жилья приняты с уровня земли (6.4.5 СНиП РК 2.02-05-2009), исключены входы в жилье и остановка лифта через техподполье. Выполнены чертежи устройства входных групп с общей площадкой входа с уровня земли.

11. Обозначено техподполье в блоках, выполнены обособленные выходы из техподполья по п.п. 6.2.15, 6.2.16 СНиП РК 2.02-05-2009* - площадь более 300 м^2.

Конструктивные решения

12. В общих данных каждого альбома приведено пояснение, в чём состоит корректировка проекта.

13. Выполнены чертежи переоборудованных входов в жилые блоки (крыльца, платформа входов, подпорная стенка).

Водоснабжение и канализация

14. Все изменения при корректировке оформлены в соответствии разделу 7 ГОСТ 21.101-97. Все изменения по планировке приведены в соответствие разделу АР.

15. Откорректирован диаметр ввода водопровода с учетом исключения расходов воды на пожаротушение В2 и АПТ паркинга.

16. Исключена прокладка трубопроводов ВК через электрощитовую.

17. Откорректирована спецификация в соответствии замечаниям.

Отопление и вентиляция

18. Все изменения по корректировке оформлены в соответствии разделу 7 ГОСТ 21.101-97.

19. Изменения по перепланировке подвала приведено в соответствие разделу АР.

20. Для вновь запроектированного санузла предусмотрена естественная вытяжная вентиляция.

21. По подвалу исключены трубопроводы теплоснабжения калориферов приточной установки.

22. Откорректирована принципиальная схема узла управления в связи с исключением тепловых нагрузок на паркинг.

23. Откорректирована спецификация в соответствии замечаниям.

Электротехнические решения

24. Представлено письмо ТОО «Елорда Даму» ГУ «Управление строительства города Нур-Султан» Акимата города Нур-Султан от 13 октября 2021 года № р2-815/07 об окончании электромонтажных работ на объекте выше отметки 0,000.

25. Выполнены общие указания с описанием технических решений по корректировке проекта и обоснованием принятых решений.

Системы связи сигнализации

26. Принятые при корректировке изменения внесены в соответствии требованиям ГОСТ 21.101-97.

Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

27. Представлено ранее полученное санитарно-эпидемиологическое заключение от 11 марта 2014 года № 06/152, выданное РГУ «Департамент государственного санитарно-эпидемиологического надзора МЗ РК».

Организация строительства

28. Представлен откорректированный ПОС.

Сметная документация

29. Представлены копии актов выполненных работ.

30. Представлена разделительная ведомость выполненных и остаточных работ, утвержденная Заказчиком от 28 октября 2021 года.

31. Расценки в локальных сметах приведены в соответствие с действующей сметно-нормативной базой.

32. Объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с проектными решениями.

7.2 Оценка принятых решений

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

Состав и комплектность представленных проектных документов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

При разработке рабочего проекта учтены местные природно-климатические и геологические условия площадки строительства.

В рабочем проекте, согласно имеющимся возможностям, применены импортозамещающие местные строительные материалы и изделия, изготавливаемые на предприятиях Республики Казахстан.

Проектные решения, с учетом внесенных изменений по п. 7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности здания – II (нормальный), технически сложный.

Рабочий проект соответствует требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям» утвержденных приказом МНЭ РК от 26 октября 2018 года № ҚР ДСМ-29; санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов» утвержденных приказом МНЭ РК от 20 марта 2015 года № 237; санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства» утвержденных приказом МНЭ РК от 28 февраля 2015 года № 177.

Основные технико-экономические показатели пятна 4

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь земельного участка	м²	2,1993	2,1993
2	Площадь застройки	м²	9 176,4	9 176,4
3	Этажность	этаж	8, 9	8, 9
4	Общая площадь жилых зданий	м²	47 006,18	47 006,18
5	Площадь встроенных помещений	м²	3 781,96	3 781,96
6	Общая площадь квартир	м²	29 748,32	29 748,32
7	Количество квартир	кв.	632	632
8	Строительный объем зданий	м³	216 034,14	216 034,14
9	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2013, 2019-2021 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	13 824,901 11 525,401 288,370 2 011,130	13 389,496 11 035,403 289,505 2 064,588
10	Из них: 2013 год (ПИР, экспертиза РП) 2019 год (в т.ч. ПСД, экспертиза откорректированного РП); 2020 год (выполненные работы); 2021 год (выполненные работы) 2021 год (остаточные работы, в том числе корректировка РП, экспертиза откорректированного РП)	млн. тенге		120,160 320,520 5 073,088 692,953 7 182,775
11	Нормативная продолжительность строительства, всего	мес.	18	18

	в том числе нормативная продолжительность выполнения остаточных работ		3	3

8. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом», г. Астана, район пересечения улиц Абылай хана, угол пр. Б. Момышұлы и ул. Р. Қошқарбаева (без наружных инженерных сетей). Корректировка. II очередь строительства. Пятно 4» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

площадь земельного участка - 2,1993 га;
этажность - 8, 9 эт.;
площадь застройки жилых зданий - 9 176,40 м^2;
общая площадь жилых зданий - 47 006,18 м^2;
площадь встроенных помещений - 3 781,96 м^2;
общая площадь квартир - 29 748,32 м^2;
количество квартир - 632 кв.;
строительный объем жилых зданий - 216 034,14 м^3;
общая сметная стоимость строительства
в текущих ценах 2013, 2019-2021 гг., всего - 13 389,496 млн. тенге,
в том числе: СМР - 11 035,403 млн. тенге,
оборудование - 289,505 млн. тенге,
прочие - 2 064,588 млн. тенге;
нормативная продолжительность
строительства, всего - 18 мес.,
в том числе нормативная продолжительность
выполнения остаточных работ - 3 мес.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Елорда даму» в соответствии с условиями договора от 24 августа 2021 года № 1363.

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

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

5. Заказчику до ввода объекта в эксплуатацию выполнить проектирование и строительство наружных инженерных сетей.

6. Настоящее экспертное заключение рассматривать совместно с заключениями РГП «Госэкспертиза» от 2 июля 2014 года № 01-0358/14, от 26 августа 2019 года № 01-0323/19 и от 26 ноября 2019 года № 01-0481/19.

7. С выпуском настоящего заключения ранее выданное заключение РГП «Госэкспертиза» от 2 июля 2014 года № 01-0358/14 утрачивает силу в части решений паркинга пятна 4 и связанных с ним решений по подвалам и входам в жилые блоки.

8. С выпуском настоящего заключения ранее выданное заключение РГП «Госэкспертиза» от 26 ноября 2019 года № 01-0481/19 утрачивает силу в части технико-экономических показателей пятна 4 жилого комплекса.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласындағы Абылай хан көшесінің қиылысы, Б. Момышұлы даңғылы мен Р. Қошқарбаев көшесінің бұрышы маңындағы паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз)». Түзету. Құрылыстың II кезегі. 4-белгі» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен келесі негізгі техникалық экономикалық көрсеткіштерімен бекіту үшін ұсынылады:

жер учаскесінің ауданы	- 2,1993 га;
қабат саны	- 8, 9 қабат;
тұрғын ғимараттардың құрылысын салу ауданы	- 9 176,40 м^2;
тұрғын ғимараттардың жалпы ауданы	- 47 006,18 м^2 ;
жапсарлас салынған үй-жайлардың ауданы	- 3 781,96 м^2;
пәтерлердің жалпы ауданы	- 29 748,32 м^2;
пәтер саны	- 632 пәтер;
тұрғын ғимараттардың құрылыс көлемі	- 216 034,14 м^3;
2013, 2019-2021 жж. ағымдағы бағалармен алғандағы құрылыстың жалпы сметалық құны, барлығы	- 13 389,496 млн. теңге,
соның ішінде: ҚМЖ	- 11 035,403 млн. теңге,
жабдық	- 289,505 млн. теңге,
басқасы	- 2 064,588 млн. теңге;
құрылыстың нормативтік ұзақтығы, барлығы	- 18 ай,
соның ішінде қалған жұмыстарды орындаудың нормативтік ұзақтығы	- 3 ай.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына 2021 жылғы 24 тамыздағы № 1363 шарт талаптарына сәйкес «Елорда даму» ЖШС кепілдік етеді.

3. Тапсырыс беруші жобалау ұйымынан жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдары мен конструкцияларын барынша пайдалансын.

5. Тапсырыс беруші объект пайдалануға енгізілгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды орындасын.

6. Осы сараптама қорытындысы «Мемсараптама» РМК-нің 2014 жылғы 2 шілдедегі № 01-0358/14, 2019 жылғы 26 тамыздағы № 01-0323/19 және 2019 жылғы 26 қарашадағы № 01-0481/19 қорытындыларымен бірге қаралсын.

7. Осы қорытындының шығуымен «Мемсараптама» РМК-нің бұдан бұрын берілген 2014 жылғы 2 шілдедегі № 01-0358/14 қорытындысы 4-белгі паркингінің шешімдері және жертөлелер мен тұрғын блоктарға кіреберістер бойынша олармен байланысты шешімдер бөлігінде күшін жояды.

8. Осы қорытындының шығуымен «Мемсараптама» РМК-нің бұдан бұрын берілген 2019 жылғы 26 қарашадағы № 01-0481/19 қорытындысы тұрғын үй кешенінің 4-белгісінің техникалық экономикалық көрсеткіштері бөлігінде күшін жояды.

Кажкенов К.Ж.

Генеральный директор

РГП "Госэкспертиза"

Масанова А.К.

И.о. начальника отдела

РГП "Госэкспертиза"

Маутканова З.А.

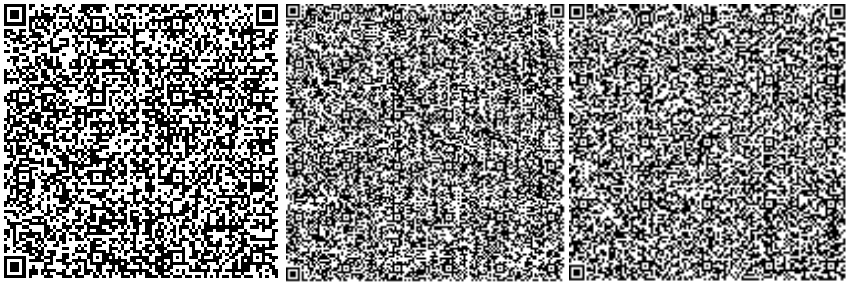
И.о. начальника отдела

РГП "Госэкспертиза"

Хван К.

Руководитель сектора

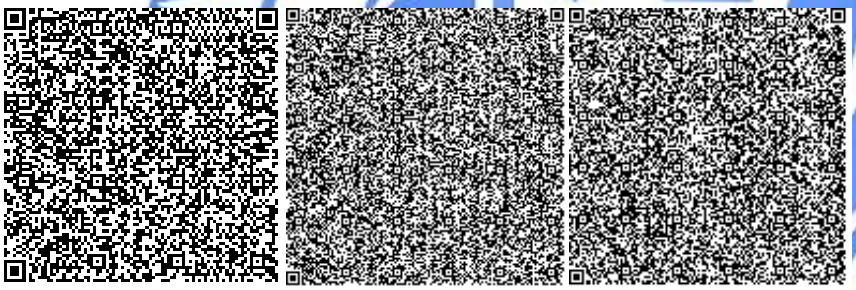
РГП "Госэкспертиза"



Умбетов Б.Ш.

И.о. начальника отдела

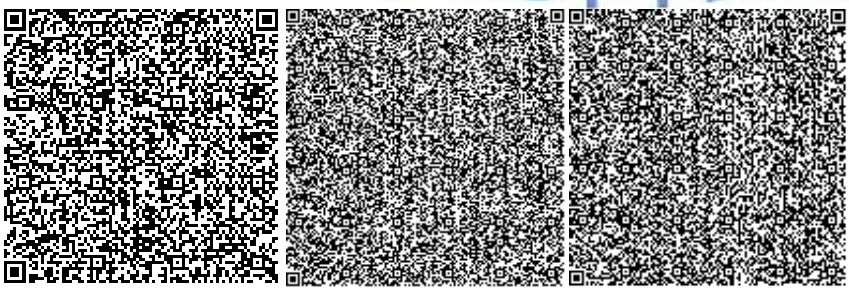
РГП "Госэкспертиза"

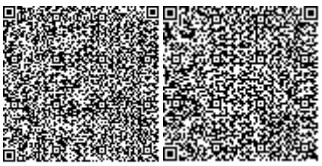


Иманбаев С.Б.

Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

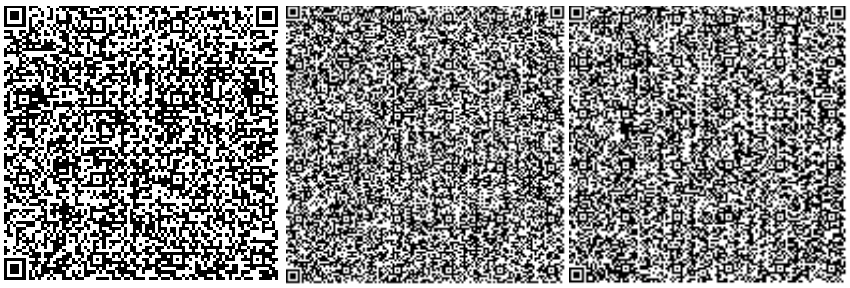




Жексенбай А.

Заместитель генерального директора по производству

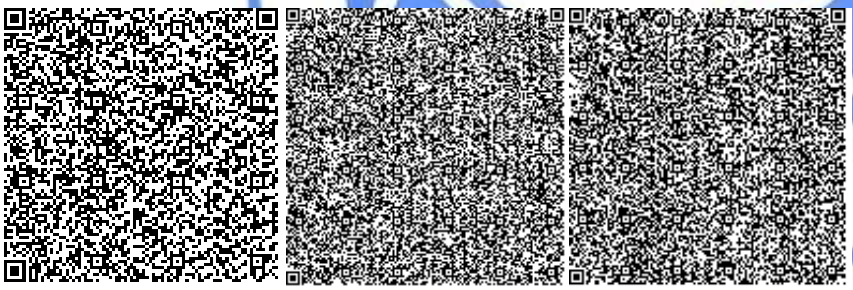
РГП "Госэкспертиза"



Койшебаева Г.С.

Главный специалист

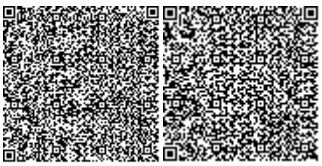
РГП "Госэкспертиза"

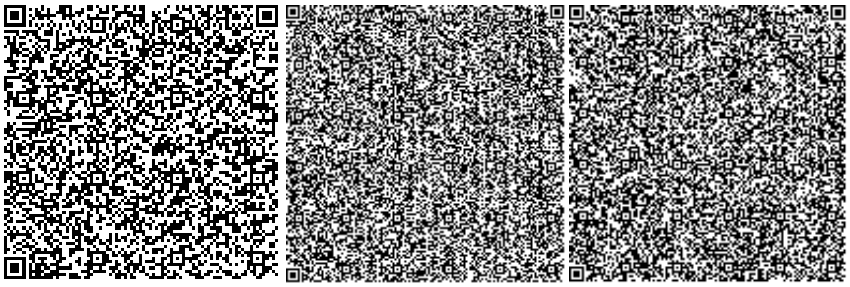


Блоха Н.В.

Главный эксперт

РГП "Госэкспертиза"

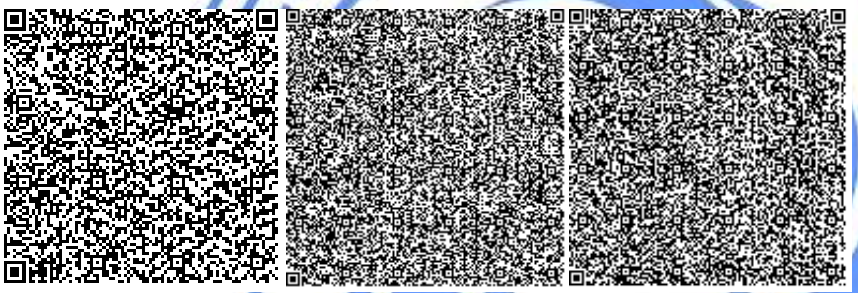




Никифорова Л.Г.

Эксперт

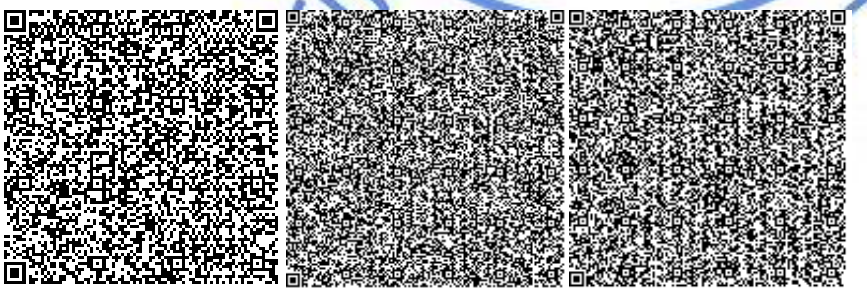
РГП "Госэкспертиза"



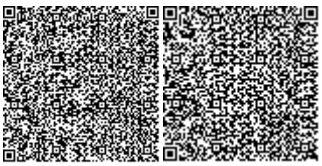
Кульмаханова Д.А.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

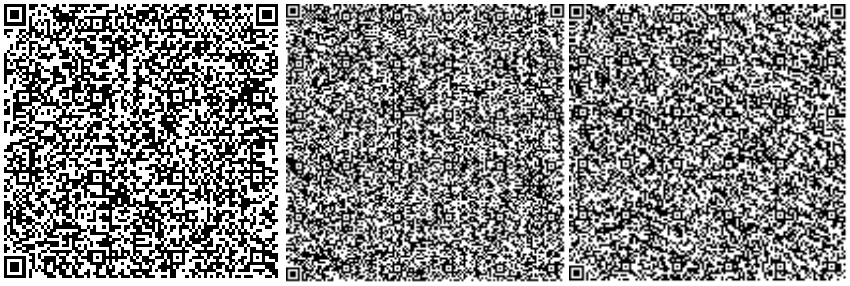


Ажнов С.В.



Эксперт

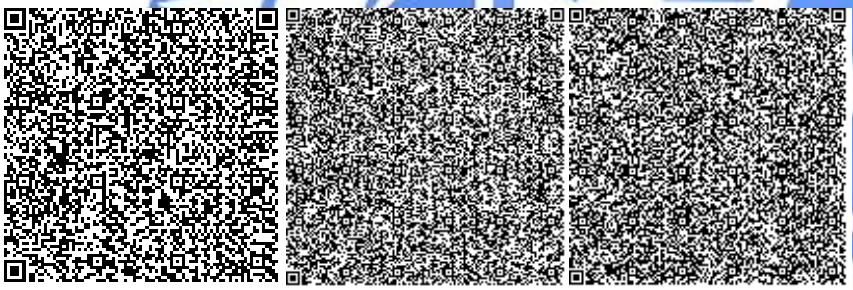
РГП "Госэкспертиза"



Оспангалиева Л.А.

Главный эксперт

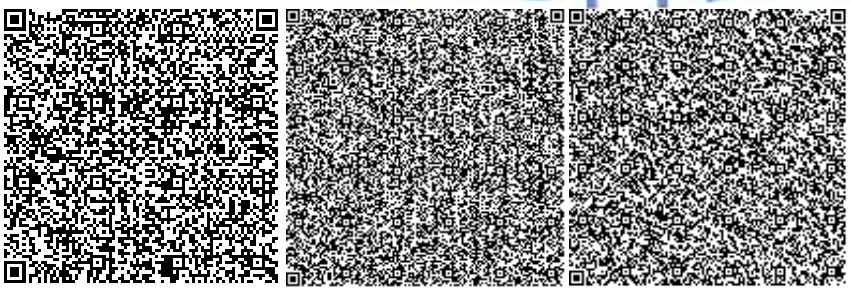
РГП "Госэкспертиза"

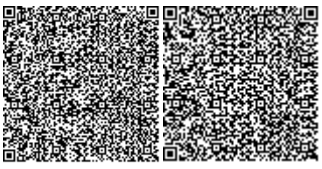


Стригина Н.Ю.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

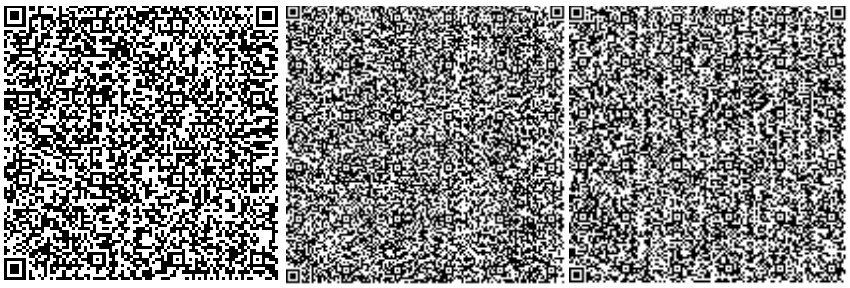




Танина Г.В.

Эксперт

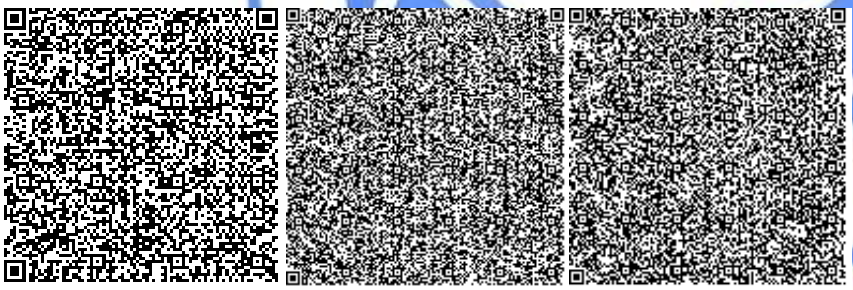
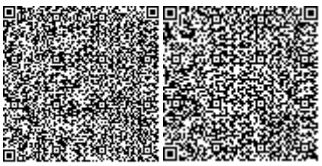
РГП "Госэкспертиза"



Кенеева А.М.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"



Ссылка на окончательную редакцию ПСД