«Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей) Корректировка»
жұмыс жобасы бойынша

05.09.2022 ж. № ТЕХЭКС-0018/22

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Capital Real Estate Fund» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Проектно-строительная компания «ППК»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Нур-Султан қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей) Корректировка» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны ЖШС «ТехноЭксперт Астана» берді.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительное)

№ ТЕХЭКС-0018/22 от 05.09.2022 г.

по рабочему проекту
«Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей) Корректировка»

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Capital Real Estate Fund»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Проектно-строительная компания «ППК»

г. Нур-Султан

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей) Корректировка» выдано ТОО «ТехноЭксперт Астана».

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

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект
1.1. Категория: IV Категория
1.2. Класс опасности: Не классифицируемый
1.3. Уровень ответственности: 2 уровень технически не сложный (30 рабочих дней)

НАИМЕНОВАНИЕ: «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей) Корректировка.,
ОСНОВАНИЕ: Техэксаст-03/00113 от 14.07.2022

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Capital Real Estate Fund», г. Нур-Султан, ул. Орлыкол, д.2/1 (БИН 151040001634).

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Проектно-строительная компания «ППК» (государственная лицензия выдана Агентством Респуьблики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, от 6 ноября 2000 года ГСЛ №001639, приложение к лицензии 19 июля 2012 года, проектная деятельность, I категория).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
Ссылка на окончательную версию ПСД:

5.1. Основание для разработки:
дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком от 9 июня 2022 года;
постановление акимата Целиноградского района Акмолинской области от 14 января 2015 года № А-1/16 о выдаче разрешений на строительство многоквартирных домов;
акт на право частной собственности на земельный участок от 13 мая 2019 года АН № 0243650, кадастровый номер земельного участка 01-011-016-8687, площадь земельного участка 9,9457 га, адрес: Республика Казахстан, Акмолинская область, Целиноградский район, Косшынский сельский округ, село Косшы, микрорайон Лесная поляна, земельный участок 8687;
архитектурно–планировочное задание на проектирование от 28 февраля 2019 года № KZ91VUA00066050, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Целиноградского района»;
эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Целиноградского района» от 2 ноября 2021 года № KZ41VUA00547197;
топографическая съемка от 30 октября 2021 года, выполненная ТОО «Альянсстройинвест» (государственная лицензия выдана Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 28 ноября 2003 года ГСЛ № 0004627, дата выдачи приложения к лицензии от 4 июня 2012 года, изыскательская деятельность);
технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий (2021 г., КГ-15638-2021 ИГИ), выполненный ТОО «КАРАГАНДАГИИЗ и К*» (государственная лицензия выдана Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-

коммунального хозяйства от 24 декабря 1999 года ГСЛ № 001137, дата выдачи приложения к лицензии от 16 ноября 2012 года, изыскательская деятельность);

письмо заказчика от 10 февраля 2022 года № 03-02-02-01/00203 о согласовании разработки рабочего проекта по нормам до января 2020 года (без учета применения Еврокодов);

письмо заказчика от 19 августа 2022 года № 03-02-02-01/01526 о том, что необходимо исключить из альбомов рабочего проекта, согласно расчета, поэтажные монолитные железобетонные пояса в газобетонных блоках лоткового типа (U-блок);

письмо заказчика от 28 декабря 2021 года о том, что раздел генерального плана будет проходить экспертизу отдельным проектом;

письмо заказчика от 2 июня 2022 года № 03-02-02-01/00979 о том, что данный рабочий проект рассматривается без наружных инженерных сетей;

письмо заказчика от 2 июня 2022 года № 03-02-02-01/00979 о том, что источник финансирования частные инвестиции;

письмо заказчика от 18 августа 2022 года № 03-02-02-01/01524 о том, что срок начала строительно-монтажных работ запланирован на сентябрь 2022 года.

Технические условия

ГКП на ПХВ «Қосшы коммуналдық қызметі» при отделе жилищной инспекции и коммунального хозяйства Целиноградского района от 26 февраля 2019 года на проектирование и строительство сетей водопровода и канализации, согласовано ГУ «Отдел жилищной инспекции и коммунального хозяйства Целиноградского района»;

ТОО «Котельная АСИ» от 28 июня 2021 года № 119 взамен ранее выданных от 28 февраля 2019 года № 71 на преоктирование и присоединение к тепловым сетям;

АО «Акмолинская-РЭК» от 13 июля 2021 года № ТУ-08-2021-01581 на присоединение к электрическим сетям;

письмо АО «Акмолинская-РЭК» от 14 июля 2021 года № ПС-40-08-7165 внесение изменений в ранее выданные технические условия до от 13 июля 2021 года № ТУ-08-2021-01581, на присоединение к электрическим сетям;

ТОО «Альянстелеком» от 4 июня 2019 года № 2/19 на телефонизацию;

письмо ТОО «Альянстелеком» от 8 сентября 2021 года № 53-09-21 на продление ранее выданных технический условий от 4 июня 2019 года № 2/19 на телефонизацию;

ТОО «Альянстелеком» от 18 октября 2021 года № 10/21 на телефонизацию.

5.2. Перечень документации, представленной на экспертизу

Общая пояснительная записка.

Архитектурные решения.

Конструктивные решения.

Сметная документация.

Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий (2021 г., КГ-15638-2021 ИГИ), выполненный ТОО «КАРАГАНДАГИИЗ и К*» (государственная лицензия выдана Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 24 декабря 1999 года ГСЛ № 001137, дата выдачи приложения к лицензии от 16 ноября 2012 года, изыскательская деятельность).

5.3. Цель и назначение объекта, необходимость и целесообразность его строительства

Цель проектирования: корректировка рабочего проекта в части раздела АС выше 0,000 связана с увеличением толщины газобетонного блока по наружным стенам с 1 по 2 этаж толщина газобетонных блоков 500 мм, марки D500, В3,5, м с 3 по 5 этаж толщина газобетонных блоков 500 мм, марки D500, В2,5. Также несущие внутренние стены выполнены из газобетонного блока D500, В3,5, толщиной 400 мм. Ранее в рабочем проекте толщина внутренних несущих стен была 300 мм.

Из альбомов рабочего проекта исключены согласно расчета, поэтажные монолитные железобетонные пояса в газобетонных блоках лоткового типа (U-блок) (письмо заказчика от 19 августа 2022 года № 03-02-02-01/01526).

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Площадка строительства расположена по адресу: Республика Казахстан, Акмолинская область, Целиноградский район, Косшынский сельский округ, село Косшы, микрорайон Лесная поляна, участок 8687.

Природно-климатические условия района строительства:

климатический подрайон	- I В;
нормативное ветровое давление	- 38 кгс/м^2;
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки	- минус 31,2°С;
нормативный вес снегового покрова	- 100 кгс/м^2;
нормативная глубина промерзания суглинков	- 210 см.

Инженерно-геологические условия площадки строительства

Согласно технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненного ТОО «КарагандаГИИЗ и К*» (2021 г., КГ-15638-2021 ИГИ):

Исследованная территория находится в Акмолинской области, по трассе Астана – Киевка, район ЖК «Лесная Поляна» в с. Косшы. По геоморфологическому признаку участок изысканий находится в междуречье рек Есил и Нура.

Поверхность изученной на настоящее время площадки проектируемого строительства неровная заросшая травой и характеризуется колебанием абсолютных отметок в пределах 345,53-347,00 м (по устьям пробуренных скважин).

До изученной глубины (15,0 м) участок изысканий слагают среднечетвертичные-современные отложения, представленные суглинками, супесями, песками средней крупности и гравелистыми, гравийными грунтами, отложения коры выветривания по осадочным породам нижнего карбона, представленные суглинками. С поверхности эти образования перекрыты почвенно-растительным слоем мощностью до 0,30 м.

СУГЛИНКИ aQII-IV вскрыты на глубине 0,30-5,40 м, мощность составила 1,00-7,90 м. По полевому описанию суглинки коричневые, темно-бурые, с тонкими прослойками до (2 см) супеси и с частыми линзами песка средней крупности, карбонатизированные.

СУПЕСИ aQII-IV вскрыты на глубине 0,30-6,50м, мощность составила 0,90-4,10м. По полевому описанию супеси коричневые, с тонкими прослойками до(2см) суглинка и с частыми линзами песка средней крупности.

ПЕСКИ СРЕДНЕЙ КРУПНОСТИ aQII-IV вскрыты скважинами №№ 152-21-153-21 и 155-21 на глубине 7,0-8,0 м, мощностью 1,00-2,60 м. По полевому описанию пески средней крупности коричневые, водонасыщенные, с частыми линзами и прослоями суглинка.

ПЕСКИ ГРАВЕЛИСТЫЕ aQII-IV вскрыты на глубине 7,80-12,00 м, мощность слоя 1,50-6,70 м. По полевому описанию пески гравелистые коричневые, водонасыщенные, с частыми линзами и прослоями суглинка.

ГРАВИЙНЫЕ ГРУНТЫ aQ II-IV вскрыты скважинами на глубине 8,0-10,0 м мощностью 1,90-5,90 м. По полевому описанию гравийные грунты коричневые, водонасыщенные, с линзами и прослоями суглинка. Гравий и галька имеют различный петрографический состав.

СУГЛИНКИ e(CI) вскрыты на глубинах 13,10-14,60 м, вскрытой мощностью 0,40–1,90 м. По полевому описанию суглинки серо-желтые, серо-зеленые, твердые, полутвердые, тугопластичные, ожелезненные.

На участке изысканий по данным бурения (май месяц 2021г) грунтовые воды вскрыты на глубине 4,70-6,10 м (абсолютные отметки установившегося уровня составили 340,52 - 341,02м). В условиях естественного режима уровень грунтовых вод подвержен сезонным колебаниям: минимальное стояние отмечается в марте, максимальное приходится на начало мая. Амплитуда колебания уровня в изученном районе составляет 1,2-1,5 м. Единовременный замер установившегося уровня грунтовых вод на участке изысканий производился 27.05.2021г. В весенний период следует ожидать подъем уровня грунтовых вод на 0,60 м выше приведенного единовременного замера (27.05.2021г.) и абсолютные отметки прогнозируемого уровня составят 341,12–341,62 м. По величине прогнозируемого уровня участок строительства относится к потенциально подтопляемой территориям (согласно СП РК 1.02-102-2014). Питание грунтовых вод происходит, в основном, за счет инфильтрации атмосферных осадков, а в весенний период дополнительно за счет талых и паводковых вод. Областью питания служит область распространения водоносного горизонта.

Водовмещающими отложениями являются все грунты, вскрытые на участке изысканий. Средние значения величины коэффициентов фильтрации, для суглинков и супеси аллювия, песков средней крупности приняты по лабораторным данным, а по остальным водовмещающим грунтам по данным материалов изученности:

– для аллювиальных суглинков и супеси 0,022 м/сут;
– для песков средней крупности:
в рыхлом состоянии 18,7м/сут;
в уплотненном состоянии 14,40м/сут;
– для песков гравелистых:
в рыхлом состоянии 23,74м/сут;
в уплотненном состоянии 18,15м/сут;
– для гравийных грунтов 36,60 м/сут;
– для элювиальных суглинков 0,024 м/сут;

По результатам химического анализа грунтовые воды характеризуются как сульфатно-натриевые, очень жесткие, слабощелочные, нейтральные, слабоминерализованные. По отношению к стальным конструкциям (поШтаблеру) грунтовые воды полукорродирующие.

Коррозионная агрессивность грунтовых вод по отношению к свинцовой оболочке кабеля – средняя и к алюминиевой оболочке кабеля – высокая. По отношению к бетонам марки W4 грунтовые воды на портландцементе неагрессивные, по отношению к железобетонным конструкциям – слабоагрессивные.

По суммарному содержанию водорастворимых солей, согласно требованиям ГОСТ 25100-2011 таблица 2.18 грунты слагающие участок изысканий относятся в основном к незасоленным, в скважинах №142-21 в интервале 1,0-2,0 м, 2,0-3,0 м, №151-21 в интервалах 3,0-4,0 м, 4,0-5,0 м суглинки относятся среднезасоленным, по содержанию легкорастворимых солей тип засоления - сульфатный. По степени агрессивного воздействия грунта (сульфаты в пересчёте на ионы S042-) по отношению к бетонам марки W4 по водонепроницаемости изменяются от слабоагрессивных до среднеагрессивных на портландцементах, в скважинах №142-21, в интервале 3,0-4,0м, №149-21, в интервале 3,0-4,0 м - слабоагрессивные на портланд-и шлакопортландцементе,в скважинах №142-21, в интервале 1,0-2,0 м, №151-21 в интервалах 3,0-4,0м- сильноагрессивные на сульфато-стойких цементах, №142-21 в интервале 2,0-3,0м, №151-21 в интервале 4,0-5,0м, №154-21 в интервале 3,0-4,0 м слабо- среднеагрессивные на сульфатостойких цементах (таблица Б.1 СП РК 2.01-101-2013г). По степени агрессивного воздействия грунта (хлориды, Cl) на арматуру в железобетонных конструкциях для бетонов марок грунты W4-W6 по водонепроницаемости грунты в основном неагрессивные, в скважине №149-21 в интервале 8,0-8,5м слабоагрессивные.

Степень коррозионной агрессивности грунтов (ГОСТ 9.602-2016, таблицы 1,2,4) по отношению к свинцовой оболочке кабеля, к углеродистой стали – средняя и высокая, к алюминиевой оболочке кабеля – высокая.

6.2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Ранее было выдано положительное заключение от 24 февраля 2022 года № Техэксаст-0008/22 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей)», выданное ТОО «ТехноЭксперт Астана».

Заказчиком принято решение по корректировке рабочего проекта в части раздела АС выше 0,000, которая связана с увеличением толщины газобетонного блока по наружным стенам с 1 по 2 этаж толщина газобетонных блоков 500 мм, марки D500, В3,5, м с 3 по 5 этаж толщина газобетонных блоков 500 мм, марки D500, В2,5, несущие внутренние стены выполняются из газобетонного блока D500, В3,5, толщиной 400 мм. Ранее в рабочем проекте толщина внутренних несущих стен была 300 мм.

Также из альбомов рабочего проекта исключены согласно расчета, поэтажные монолитные железобетонные пояса в газобетонных блоках лоткового типа (U-блок) (письмо заказчика от 19 августа 2022 года № 03-02-02-01/01526).

Данным заключением рассматриваются разделы: «Архитектурные решения» и «Конструктивные решения.

Данное заключение смотреть с ранее выданным положительным заключением от 24 февраля 2022 года № Техэксаст-0008/22 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей)».

В ранее выданном положительном заключении от 24 февраля 2022 года № Техэксаст-0008/22 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей) аннулируются разделы «Архитектурные решения» и «Конструктивные решения», остальные разделы заключения остаются без изменений.

Раздел генерального плана будет подан на экспертизу отдельным проектом согласно письма заказчика от 28 декабря 2021 года.

Участок строительства находится в Акмолинской области, по трассе Астана-Киевка, район ЖК «Лесная поляна» в селе Косшы. Высота над уровнем моря: 345,53-347,00 м. Запроектированные жилые дома расположены на свободной от застройки территорий.

Участок проектирования с западной, южной и северной стороны граничит с жилой застройкой по ПДП жилого квартала, также с восточной стороны трасса Астана-Киевка. Площадка в плане имеет прямоугольную геометрическую фигуру. Запроектированный дом № 44 является частью многоквартирного жилого комплекса «Лесная поляна» 11 очередь. Дом №44 состоит из пяти 5 пятиэтажных блоков (блок 1, блок 2, блок 3, блок 4 и блок 5).

Площадь земельного участка 9,9457 га, отведенного для строительства, согласно акт на право частной собственности на земельный участок от 13 мая 2019 года АН № 0243650, кадастровый номер земельного участка 01-011-016-8687, адрес: Республика Казахстан, Акмолинская область, Целиноградский район, Косшынский сельский округ, село Косшы, микрорайон Лесная поляна, земельный участок 8687.

Территория площадки строительства расположена вне зоны развития сейсмических процессов.

Ситуационная схема

Рисунок 1

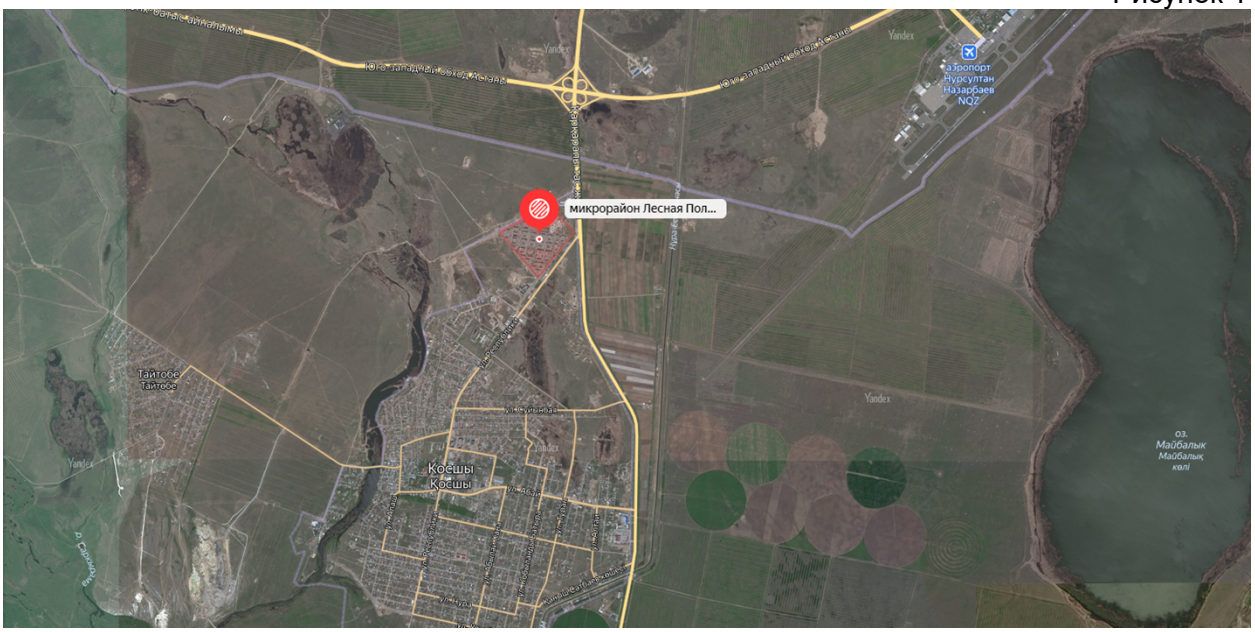

Рисунок 2

6.2.1. Архитектурные решения

Рабочий проект выполнен на основании задания на проектирование, утвержденное заказчиком, постановления акимата Целиноградского района Акмолинской области от 14 января 2015 года № А-1/16 о выдаче разрешений на строительство многоквартирных домов, акта на право частной собственности на земельный участок от 13 мая 2019 года АН № 0243650, архитектурно–планировочного задания на проектирование от 28 февраля 2019

года № KZ91VUA00066050, выданного ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Целиноградского района», эскизного проекта, согласованного ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Целиноградского района» от 2 ноября 2021 года № KZ41VUA00547197, топографической съемки от 30 октября 2021 года, выполненной ТОО «Альянсстройинвест», технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий (2021 г., КГ-15638-2021 ИГИ), выполненного ТОО «КАРАГАНДАГИИЗ и К*».

Заказчиком принято решение по корректировке рабочего проекта в части раздела АС выше 0,000, которая связана с увеличением толщины газобетонного блока по наружным стенам с 1 по 2 этаж толщина газобетонных блоков 500 мм, марки D500, В3,5, м с 3 по 5 этаж толщина газобетонных блоков 500 мм, марки D500, В2,5, несущие внутренние стены выполняются из газобетонного блока D500, В3,5, толщиной 400 мм. Ранее в рабочем проекте толщина внутренних несущих стен была 300 мм.

Также из альбомов рабочего проекта исключены согласно расчета, поэтажные монолитные железобетонные пояса в газобетонных блоках лоткового типа (U-блок) (письмо заказчика от 19 августа 2022 года № 03-02-02-01/01526).

Рабочим проектом предусмотрено строительство жилого дома № 44 – пятиэтажного здания с чердачной крышей и цокольным этажом, в котором предусмотрены встроенные помещения коммерческого и инженерно-технического назначения.

В цокольном этаже располагаются следующие инженерно-технические помещения: электрощитовая, узел ввода, узел связи, тепловой пункт, насосная. С первого по пятый этаж предусмотрены жилые квартиры. Блок-секции разделены между собой деформационным швом.

За относительную отметку +0,000 принят уровень чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке 349,05 м.

Высота цокольного этажа 3,630 м.

Высота первого этажа 3,100 м.

Высота 2-5 этажей 3,000 м.

Схема блокировки

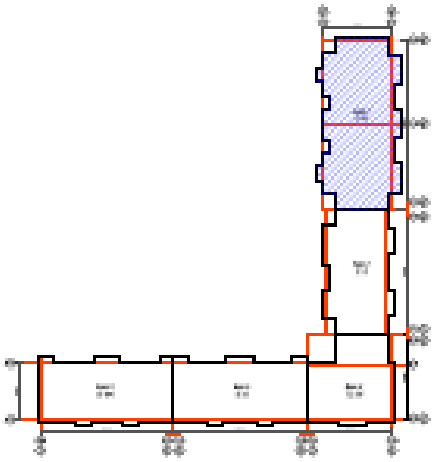

Рисунок 3

Для вертикальной связи между этажами рабочим проектом предусмотрены лестничные клетки типа Л-1 с естественным освещением в наружных стенах. Выход на кровлю осуществляется через лестничную клетку, далее по металлической лестнице СМ-1 через люк ЛМ-1 с размерами 1,2х0,70 м в чердачное пространство, затем через слуховое окно на кровлю. Вентиляция чердака происходит через слуховые окна ОС-1, расположенные в каждом жилом блоке.

Планировка квартир выполнена рационально, без проходных комнат. В каждой квартире имеются лоджии. Естественное освещение и проветривание помещений здания осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

Эвакуация людей из помещений осуществляется:

для помещений первого этажа – через тамбур непосредственно наружу;

для помещений вышележащих этажей – в лестничную клетку и непосредственно наружу;

для помещений технического подполья - через обособленный выход непосредственно наружу.

Встроенные помещения расположены на отметки -3,630, имеют свои обособленные входы с внешней стороны дома, в непосредственной близости с тротуарами и парковками.

В рабочем проекте предусмотрены мероприятия по обеспечению среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения, согласно МСН 3.02-05-2003. Для маломобильных групп населения предусмотрена установка наклонного подъемника, с откидной платформой.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетами и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

Характеристики здания:

уровень ответственности – II (нормальный, технически не сложный);

степень долговечности – II;

степень огнестойкости – II;

класс функциональной пожарной опасности - Ф1.3;

класс жилья - IV класс.

Наружная отделка:

фасады - система АМК (250х65) двух цветов.

крыша – чердачная, холодная, по деревянным стропилам.

кровля- металлический профлист, окрашенный в заводских условиях под черепицу.

окна - пластиковые с тройным стеклопакетом, в зоне балконов - с двойным стеклопакетом, ГОСТ 30674-99, RAL 9012;

витражи - металлопластиковые с одинарным стеклопакетом, ГОСТ 30674-99, RAL 9012.

двери: наружные - металлические по ГОСТ 31173-2003, балконные двери - металлопластик ГОСТ 30674-99.

водосток - организованный наружный по типу системы «Металлпрофиль».

вокруг здания - отмостка из а/б шириной 1000 мм по уплотненному грунту.

Внутренняя отделка

Стены:

тех помещения - затирка швов, окраска водоэмульсионной краской, известковая окраска, окраска алкидными красками на всю высоту;

электрощитовая, узел связи – стены из газобетонных блоков D500 по ГОСТ 6133-99, толщиной согласно теплотехническому расчету, влагостойкая штукатурка с окраской алкидными красками на всю высоту, известковая окраска;

тепловой узел, узел ввода, насосная –влагостойкая штукатурка с последующей окраской алкидными красками на всю высоту;

гостиные, спальни, прихожие, кухни – гипсовая штукатурка (δ=5-10 мм);

санузлы – гипсовая штукатурка с последующим выравниванием сухими смесями;

межквартирные коридоры, площадки, лестничная клетка, тамбур - тонкослойная штукатурка для газобетона (δ=5 мм) с последующей окраской акриловой краской за 2 раза.

Потолок:

технические помещения, электрощитовая, насосная, тепловой пункт, узел связи, узел ввода – выравнивание сухими смесями, известковая побелка;

гостиные, спальни, прихожие, санузлы, кухня – выравнивание сухими смесями;

лоджии, тамбуры, коридоры, лестничные клетки – выравнивание сухими смесями, окраска водоэмульсионной краской.

Полы:

технические помещение цокольного этажа- бетонное покрытие пола из бетона класса В15, δ=20 мм;

электрощитовая, насосная, тепловой пункт, узел ввода, узел связи - керамическая плитка 300х300х10 неглазурованная по ГОСТ 6787-2001, δ=7 мм.;

тамбуры, коридоры, лестничные площадки, лоджии-керамическая плитка 300х300х10 неглазурованная по ГОСТ 6787-2001, δ=8 мм;

гостиные, спальни, прихожие, кухня, санузлы – фибростяжка (на основе полипропиленового волокна), под финишное покрытие;

подоконные доски – ПВХ профиль ГОСТ 30673-99;

входные двери квартиры – стальные по ГОСТ 31173-2003;

лестнично-коридорное пространство - согласно ЭП.

Во внутренней отделке помещений, с учетом их назначения, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, используются современные отделочные материалы.

Основные показатели дома № 44

Таблица 1

№ п. п.	Наименование	Ед. изм		Дом 44				
			Блок 1	Блок 2	Блок 3	Блок 4	Блок 5	Итого
1.	Этажность здания	этаж	5+цоко-льный этаж	5+цоко-льный этаж	5+цоко-льный этаж	5+цоко-льный этаж	5+цоко-льный этаж	5+цоко-льный этаж
2.	Площадь застройки	м²	672,00	449,60	356,86	468,50	477,40	2424,36
3.	Общая площадь жилого здания, всего	м²	2752,07	1940,42	1582,91	1909,62	1982,30	10167,32
	в том числе общая площадь квартир		1964,18	1379,23	1145,30	1476,32	1477,30	7442,33
	встроенные помещения		391,41	333,62	261,37	257,40	329,10	1572,90
	Общая площадь МОП							
	в том числе лестничные площадки		396,48	227,57	176,24	175,90	175,90	1152,09
	технические помещения		80,18	-	-	59,63	-	139,81
4	Строительный объем здания всего,	м³	12525,00	9057,00	7085,00	8960,00	9010,00	46637,00
	в том числе выше 0,000		10310,00	7567,00	5864,00	7410,00	7450,00	38601,00
	ниже 0,000		2215,00	1490,00	1221,00	1550,00	1560,00	8036,00

5	Количество квартир всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные	штук	50 40 10	35 25 10	25 10 15	30 10 20	30 10 20	170 95 75

6.2.2. Конструктивные решения

Заказчик письмом от 10.02.2022 № 03-02-02-01/00203 согласовывает проектировщику разработку рабочего проекта по нормам РК, действующим до 2020 года (без учета Еврокодов).

Характеристики здания:

уровень ответственности зданий – II (нормальный, технически не сложный);

степень огнестойкости зданий - II.

Здание запроектировано жесткой конструктивной схемы с несущими стенами из газоблоков и монолитным часторебристым перекрытием.

Здание запроектировано с цокольным этажом высотой 1,8 м.

Конструктивные решения приняты следующие.

Фундаменты - свайные ленточные. Сваи приняты 8, 9 и 11м по серии 1.011.1-10 выпуск 1 из бетона класса по прочности В20, марки по водонепроницаемости W6, марки по морозостойкости F150, на сульфатостойком цементе.

Ростверки под стены – монолитные железобетонные, ленточные, сечением 500х450(h) мм, 600х450(h) мм, 800х450(h) мм, 1000х450(h) мм, из бетона класса В20, марки по водонепроницаемости W6, марки по морозостойкости F150, на сульфатостойком цементе. Армирование ростверка выполнено вязаным пространственным каркасом с продольной арматурой ∅16 А400 сверху и снизу сечения, четырех и пятисрезными хомутами из арматуры ∅10 А240 шагом 200 мм.

Стены цокольного этажа – из бетонных блоков ФБС ГОСТ 13579-78* на цементно-песчаном растворе М50.

Стены наружные – кладка из газобетонных блоков автоклавного твердения ГОСТ 31360-2007, марки по плотности D500, класса по прочности на сжатие В3,5 (1-2 этажи) и В2,5 (3÷5 этажи), толщиной 500 мм, на тонкослойном клеевом растворе.

Внутренние стены – кладка из газобетонных блоков автоклавного твердения ГОСТ 31360-2007, марки по плотности D500, класса по прочности на сжатие В3,5 (1-3 этажи) и В2,5 (4÷5 этажи), толщиной 400 мм, на тонкослойном клеевом растворе.

Перекрытия – монолитные железобетонные, часторебристые, из бетона класса В25 с двухпролетными балками (ребрами) сечением 200х250(h) мм шагом 825 мм и одновременно бетонируемой горизонтальной плитой сверху толщиной 50 мм по ребрам перекрытия. Балки армированы вязаным каркасом с продольной арматурой 2÷3 ∅16 А500С и двухсреэными хомутами ∅6 А240С ГОСТ Р52544-2006 шагом 100 мм на опорах и 400 мм в пролете. Плита армирована сеткой из арматуры ∅8 А500С с ячейкой 200х200 мм. Не съемной опалубкой для ребер и плиты служат газобетонные блоки высотой 200мм D400 В25.

Перемычки – монолитные железобетонные в газобетонных блоках лоткового типа.

Лестницы внутренние (лестничные клетки) – сборные железобетонные лестничные марши по серии 1.151.1-6 выпуск 1 с опиранием на лестничные площадки из многопустотных железобетонных плит.

Крыша – чердачная стропильная, четырехскатная.

Кровля – профилированный металлический лист, крашенный под металлочерепицу.

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

Здание запроектировано в соответствии с требованиями СП РК 2.02-101-2014, СН РК 2.02-01-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» и технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности», утвержденного приказом Министра внутренних дел Республики Казахстан от 23 июня 2017 года № 439.

При выполнении строительно-монтажных работ должны соблюдаться правила и нормы по охране труда и технике безопасности в строительстве согласно СН РК 1,03-05-2011, СП РК 1.03-106-2012 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве» и правил противопожарных мероприятий, вытекающие из условий строительства.

Строительная площадка, участки, рабочие места, проезды и проходы к ним в темное время суток должны освещаться в соответствии с «Инструкцией по проектированию электрического освещения строительных площадок».

Стройплощадка обеспечивается необходимыми средствами пожаротушения: пожарные щиты, ящики с песком, огнетушители, бочки с водой, выделены места для курения. Все опасные места должны хорошо освещаться и снабжаться указателями.

Территория строительной площадки обеспечивается проездами и подъездными дорогами. В ночное время дороги и проезды на строительной площадке, а также места расположения пожарных гидрантов (емкостей) должны освещаться.

6.4. Энергоэффективность

Рабочий проект по оценке энергетической эффективности выполнен согласно нормам расхода тепловой и электрической энергии и обеспечивает необходимый микроклимат в здании для жизнедеятельности людей, в соответствии СН РК 2.04-03-2011 «Тепловая защита зданий», СП РК 2.04-106-2012 «Проектирование тепловой защиты зданий» и МСП 2.04-101-2001 «Проектирование тепловой защиты зданий», СН РК 2.04-01-2009 «Нормы теплотехнического проектирования гражданских и промышленных зданий (сооружений) с учетом энергосбережения».

В рабочем проекте предусмотрены мероприятия по снижению тепловых потерь за счет применения в ограждающих конструкциях здания эффективных утеплителей.

Теплозащитные свойства ограждающих конструкций обеспечивают нормируемую удельную потребность в тепловой энергии на отопление зданий.

В целях рационального использования тепловой энергии предусмотрены приборы учета. Для снижения потерь тепла выполнено: регулирование систем отопления, изоляция трубопроводов.

Применены энергосберегающие осветительные приборы.

Снижение энергоемкости систем отопления выполнено за счет объемно-планировочных решений, повышения теплотехнических показателей ограждающих конструкций, автоматизации процессов регулирования систем отопления.

Класс здания по энергетической эффективности «В» высокий.

6.5. Оценка соответствия рабочего проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

<u>Санитарно-бытовые условия и мероприятия по охране труда рабочих на период строительства:</u>

Предусмотрена установка ограждения по периметру строительной площадки. При выезде автотранспорта со строительной площадки предусмотрен пункт мойки колес. Подъездные пути, проезды и пешеходные дорожки, участки, прилегающие к санитарным и административным помещениям, покрываются щебнем.

Предусмотрено освещение строительной площадки, участков работ, рабочие места, проезды, проходы в темное место.

Предусмотрено обеспечение рабочих ИТР и служащих спецодеждой, спец. обувью и другими средствами индивидуальной защиты. Сушка и обеспылевание специальной одежды производятся после каждой смены, стирка или химчистка – по мере необходимости. У рабочих, контактирующих с порошкообразными и токсичными веществами специальная одежда стирается и хранится отдельно от остальной специальной одежды, выделены помещения и места для размещения аптечек с медикаментами, носилок, фиксирующих шин и других средств для оказания первой помощи пострадавшим согласно пункта 139 от 28.02.2015г. №177.

На период строительства для обеспечения технологического процесса строительства объекта и хозяйственно-бытовых нужд работающего персонала требуется вода технического и питьевого качества. На период проведения строительно-монтажных работ стационарных источников водоснабжения не требуется, так как данные работы на участке являются временными. Для обеспечения питьевых нужд персонала будет подвозиться бутилированная вода.

Техническое водоснабжение привозное. Вода для технических нужд будет доставляться на участок работ специальным транспортом. Данный объем воды относится к безвозвратным потерям.

Для отведения сточных вод предусмотрен биотуалет в специально отведенном огороженном месте.

Отходы производства и потребления, образованные при проведении строительных работ, будут храниться в герметичных контейнерах с крышками на специально отведённом участке строительных работ. По мере накопления отходов, подрядная организация, осуществляющая строительные работы будет производить их вывоз в места, определённые договорами со специализированными организациями. Период хранения отходов на стройплощадке не должен превышать 6 месяцев с момента их образования.

6.6. Организация строительства

Срок нормативной продолжительности строительства рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей)» произведен согласно СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II». Нормативная продолжительность строительства составляет 16 (шестнадцать) месяцев.

Начало работ запланировано на сентябрь месяц 2022 года согласно письму заказчика от 18 августа 2022 года № 03-02-02-01/01524.

6.7. Сметная документация

Сметная документация 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-нк с изменениями по состоянию на 27 июля 2021 года, на основании государственных сметных нормативов, принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства, прошедшая экспертизу, подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов за счет частных средств в строительство в соответствии с пунктом 13 Нормативного документа по определению сметной стоимости в Республике Казахстан.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС (редакция 2022.7 от 07 июля 2022 года) по выпуску сметной документации в текущих ценах III квартала 2022 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2022, ЭСН РК 8.05-01-2022, ЭСН РК 8.04-02-2022). Изменения и дополнения. Выпуски 1- 26;

сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства. 2022 год (ССЦ РК 8.04-09-2021). Выпуск 2;

сборник сметных цен в текущем уровне на перевозку грузов для строительства. 2022 год (СЦПГ РК 8.04-12-2021);

сборник сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия, конструкции. 2022 год (ССЦ РК 8.04-08-2021) 17 сборников. Выпуск 2;

сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов. 2022 год (СЦЭМ РК 8.04-11-2021). Выпуск 26;

сборник сметных тарифных ставок в строительстве 2022 год;

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-нк с изменениями по состоянию на 27 июля 2021 года»);

сметная прибыль в размере 8% от суммы сметных прямых затрат и накладных расходов в соответствии с Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (раздел 4, п.16 приложения 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нк с изменениями по состоянию на 27 июля 2021 года»);

средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п.72, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нк с изменениями по состоянию на 27 июля 2021 года»);

затраты на строительство временных зданий и сооружений определены согласно НДЗ РК 8.04-05-2015 «Сборник сметных норм и затрат на строительство временных зданий и сооружений»;

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ связанные с климатическими условиями температурной зоны стройки приняты по НДЗ РК 8.04-06-2015.

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2022 года, с учетом текущего уровня инфляции согласно Приложению 1 к Прогнозу социально-экономического развития Республики Казахстан на 2022-2026 годы, с МРП 2022 года - 3180 тенге, МРП 2023 года 3201 тенге.

Налог на добавленную стоимость принят в размере, установленном законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе экспертного рассмотрения рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей). Корректировка» в документацию внесены изменения и дополнения:

Архитектурные решения.

1. Откорректированы кладочные планы с увеличением толщины газобетонного блока по наружным стенам с 1 по 2 этаж толщина газобетонных блоков 500 мм, марки D500, В3,5, м с 3 по 5 этаж толщина газобетонных блоков 500 мм, марки D500, В2,5. Также

несущие внутренние стены выполнены из газобетонного блока D500, В3,5, толщиной 400 мм.

Конструктивные решения

2. Внесенные изменения и дополнения даны с учетом заключения № Техноэксаст-0008/22 от 24.02.2022 г.

3. При корректировке РП согласно письма Заказчика № 03-02-02-01/01526 от 19.08.2022 г. исключены поэтажные монолитные железобетонные пояса.

4. От Заказчика представлено разрешение на запроектированный жилой дом без учета Еврокодов, так как расчеты фундаментов, кирпичных стен и стропильной крыши, а также конструирование несущих элементов здания выполнены без учета Еврокодов.

5. Доработано свайное поле фундаментов, так как уменьшена несущая способность свай согласно представленных инженерно-геологических изысканий.

6. На разработанных чертежах марки КЖ на планах свайного поля исключена запись «Предварительно». Чертежи доработаны.

7. Чертежи марки АС:

на всех чертежах в угловом штампе проставлена подпись проверяющего и главного конструктора;

схемы расположения монолитных балок часторебрестого перекрытия в боковом штампе согласованы специалистами ОВ, ВК, ЭЛ на предмет расположения отверстий.

8. Расчет строительных конструкций:

на обложке проставлена подпись расчетчика, проверяющего и главного конструктору;

при расчете стропил откорректирована расчетная длина стропил, не соответствующая проекту;

выполнен и представлен расчет прогона Прг-1 для опирания стропил.

9. Стропильная крыша:

на разрезе 1-1 (лист АС-69) уточнен размер 1150 мм.

на разрезе 1-1 подкос упирается снизу в стойку, а где нет стойки (смежно расположенная стропилина) куда опирается подкос? Разработать узел.

на разрезе 1-1 узел 7 и 19, некорректно замаркированные с ссылкой на серию, разработаны в данном проекте;

исключена затяжка для стропил, как необоснованно примененная.

10. Обосновано расчетом применение газоблоков для наружных и внутренних стен с учетом смятия бетона под балками перекрытия.

11. Доработан расчет монолитных железобетонных балок ЧРП – расчет выполнен до определения площади сечения продольной не симметричной арматуры и площади сечения хомутов.

12. Выполнен и представлен расчет железобетонных перемычек над оконными проемами.

13. В РП в монолитных перемычках шаг хомутов принят 150 мм вместо 200 мм согласно требованиям пункта 5.69 «Пособие по проектированию бетонных и железобетонных конструкций из тяжелых и легких бетонов без предварительного напряжения арматуры (к СНиП 2.03.01-84)».

Сметная документация

14. В локальных сметах:

уточнены виды работ и их обоснование, заявленные в локальных сметах;

откорректированы объемы работ и расценки в сметах согласно рабочему проекту;

откорректирована версия АВС.

15. В сводном сметном расчете стоимости строительства:
откорректирована сметная стоимость строительства;
откорректированы затраты на инжиниринговые услуги;
откорректированы затраты на авторский надзор.

7.2. Оценка принятых проектных решений

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

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

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки рабочего проекта.

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.

Принятые проектные решения с учетом внесенных изменений по п. 7.1. соответствуют государственным нормативным экологическим, санитарным, противопожарным требованиям, функциональному назначению объекта.

В соответствии с п. 8 раздела 1 приказа Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком рабочего проекта установлен технически несложный II (нормальный, технически не сложный) уровень ответственности.

Рассмотренный рабочий проект по составу и комплектности предоставленных материалов соответствует требованиям СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство», заданию на разработку сметной документации, Нормативному документу по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденному приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нк с изменениями по состоянию на 27 июля 2021 года.

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов приказ и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специализация эксперта	Номер аттестата и дата выдачи	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	Сметная документация	Тё О.Э.	Сметный раздел	KZ40VJE00065922, 28.05.2021 г.	Соответствует
2	Архитектурные решения	Курбатова Е.Д.	Архитектура	KZ72VJE00016458 05.04.2016г.	Соответствует
3	Конструктивные решения	Гниненко А.Г.	Конструктивная часть	KZ63VJE00026999 21.06.2017 г.	Соответствует

Основные технические показатели по рабочему проекту

Таблица 3

№	Наименование показателя	Ед.	Показатели	Изменения

п/п 1		изм.	Заявлен-ные	Рекомендуе-мые к утвержде-нию	: + увеличение - снижение
1	Площадь участка	га	9,9457	9,9457	
2	Основные показатели дома № 44 (общие по пяти блокам)				
	Этажность здания	этаж	5+цоко-льный этаж	5+цоко-льный этаж	
	Площадь застройки	м²	2424,36	2424,36	
	Общая площадь жилого здания, всего в том числе общая площадь квартир встроенные помещения Общая площадь МОП в том числе лестничные площадки технические помещения	м²	10167,32 7442,33 1572,90 1152,09 139,81	10167,32 7442,33 1572,90 1152,09 139,81	
	Строительный объем здания, всего в том числе выше 0,000 ниже 0,000	м³	46637,00 38601,00 8036,00	46637,00 38601,00 8036,00	
	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные	штук	170 95 75	170 95 75	
3	Основные показатели дома № 44 блок 1				
	Этажность здания	этаж	5+цоко-льный этаж	5+цоко-льный этаж	
	Площадь застройки	м²	672,00	672,00	
	Общая площадь жилого здания, всего в том числе общая площадь квартир встроенные помещения Общая площадь МОП в том числе лестничные площадки технические помещения	м²	2752,07 1964,18 391,41 396,48 80,18	2752,07 1964,18 391,41 396,48 80,18	
	Строительный объем здания, всего в том числе выше 0,000 ниже 0,000	м³	12525,00 10310,00 2215,00	12525,00 10310,00 2215,00	
	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные	штук	50 40 10	50 40 10	
4	Основные показатели дома № 44 блок 2				
	Этажность здания	этаж	5+цоко-льный этаж	5+цоко-льный этаж	
	Площадь застройки	м²	449,60	449,60	
	Общая площадь жилого здания, всего в том числе		1940,42	1940,42	

	общая площадь квартир встроенные помещения Общая площадь МОП в том числе лестничные площадки технические помещения	м²	1379,23 333,62 227,57 -	1379,23 333,62 227,57 -	
	Строительный объем здания, всего в том числе выше 0,000 ниже 0,000	м³	9057,00 7567,00 1490,00	9057,00 7567,00 1490,00	
	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные	штук	35 25 10	35 25 10	
5	Основные показатели дома № 44 блок 3				
	Этажность здания	этаж	5+цоко-льный этаж	5+цоко-льный этаж	
	Площадь застройки	м²	356,86	356,86	
	Общая площадь жилого здания, всего в том числе общая площадь квартир встроенные помещения Общая площадь МОП в том числе лестничные площадки технические помещения	м²	1582,91 1145,30 261,37 176,24 -	1582,91 1145,30 261,37 176,24 -	
	Строительный объем здания, всего в том числе выше 0,000 ниже 0,000	м³	7085,00 5864,00 1221,00	7085,00 5864,00 1221,00	
	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные	штук	25 10 15	25 10 15	
6	Основные показатели дома № 44 блок 4				
	Этажность здания	этаж	5+цоко-льный этаж	5+цоко-льный этаж	
	Площадь застройки	м²	468,50	468,50	
	Общая площадь жилого здания, всего в том числе общая площадь квартир встроенные помещения Общая площадь МОП в том числе лестничные площадки технические помещения	м²	1909,62 1476,32 257,40 175,90 59,63	1909,62 1476,32 257,40 175,90 59,63	
	Строительный объем здания всего, в том числе выше 0,000 ниже 0,000	м³	8960,00 7410,00 1550,00	8960,00 7410,00 1550,00	
	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные	штук	30 10 20	30 10 20	

7	Основные показатели дома № 44 блок 5				
	Этажность здания	этаж	5+цоко-льный этаж	5+цоко-льный этаж	
	Площадь застройки	м²	477,40	477,40	
	Общая площадь жилого здания, всего в том числе общая площадь квартир встроенные помещения Общая площадь МОП в том числе лестничные площадки технические помещения	м²	1982,30 1477,30 329,10 175,90 -	1982,30 1477,30 329,10 175,90 -	
	Строительный объем здания, всего в том числе выше 0,000 ниже 0,000	м³	9010,00 7450,00 1560,00	9010,00 7450,00 1560,00	
	Количество квартир всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные	штук	30 10 20	30 10 20	
	Основные показатели раздела сметной документации				
8	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022г-2023г., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	2 489,012 2 047,569 66,520 374,923	2 574,043 2 122,334 68,026 383,683	+85,031 +74,765 +1,506 +8,760
9	Из них: 2022 год(в т.ч. ПИР) 2023 год	млн. тенге	1 649,323 839,689	425,352 2 148,691	
10	Нормативная продолжительность строительства	месяц	16	16	

В результате внесенных по экспертным замечаниям изменений и дополнений обеспечена полнота проектных решений и соответствие сметной документации действующим нормам по её разработке.

Увеличение сметной стоимости строительства на 85,031 млн. тенге произошло в связи с приведением в соответствие сметной документации 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-нк с изменениями по состоянию на 27 июля 2021 года.

8. ВЫВОДЫ

1. Рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей). Корректировка», соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке с техническими показателями:

площадь участка 9,9457 га;

<u>основные показатели дома № 44 (общие по пяти блокам)</u>

этажность здания 5+цокольный этаж;

площадь застройки 2424,36 м²;

общая площадь жилого здания, всего	10167,32 м^2;
в том числе	
общая площадь квартир	7442,33 м^2;
встроенные помещения	1572,90 м^2;
общая площадь МОП	
в том числе	
лестничные площадки	1152,09 м^2;
технические помещения	139,81 м^2;
строительный объем здания, всего	46637,00 м^3;
в том числе	
выше 0,000	38601,00 м^3;
ниже 0,000	8036,00 м^3;
количество квартир всего	170 штук;
в том числе:	
однокомнатные	95 штук;
двухкомнатные	75 штук;

<u>основные показатели дома № 44 блок 1</u>

этажность здания	5+цокольный этаж;
площадь застройки	672,00 м^2;
общая площадь жилого здания, всего	2752,07 м^2;
в том числе	
общая площадь квартир	1964,18 м^2;
встроенные помещения	391,41 м^2;
общая площадь МОП	
в том числе	
лестничные площадки	396,48 м^2;
технические помещения	80,18 м^2;
строительный объем здания, всего	12525,00 м^3;
в том числе	
выше 0,000	10310,00 м^3;
ниже 0,000	2215,00 м^3;
количество квартир всего	50 штук;
в том числе:	
однокомнатные	40 штук;
двухкомнатные	10 штук;

<u>основные показатели дома № 44 блок 2</u>

этажность здания	5+цокольный этаж;
площадь застройки	449,60 м^2;
общая площадь жилого здания, всего	1940,42 м^2;
в том числе	
общая площадь квартир	1379,23 м^2;
встроенные помещения	333,62 м^2;
общая площадь МОП	
в том числе	
лестничные площадки	227,57 м^2;
строительный объем здания, всего	9057,00 м^3;
в том числе	
выше 0,000	7567,00 м^3;
ниже 0,000	1490,00 м^3;
количество квартир всего	35 штук;
в том числе:	
однокомнатные	25 штук;

двухкомнатные	10 штук;
основные показатели дома № 44 блок 3	
этажность здания	5+цокольный этаж;
площадь застройки	356,86 м^2;
общая площадь жилого здания, всего	1582,91 м^2;
в том числе	
общая площадь квартир	1145,30 м^2;
встроенные помещения	261,37 м^2;
общая площадь МОП	
в том числе	
лестничные площадки	176,24 м^2;
строительный объем здания, всего	7085,00 м^3;
в том числе	
выше 0,000	5864,00 м^3;
ниже 0,000	1221,00 м^3;
количество квартир всего	25 штук;
в том числе:	
однокомнатные	10 штук;
двухкомнатные	15 штук;
основные показатели дома № 44 блок 4	
этажность здания	5+цокольный этаж;
площадь застройки	468,50 м^2;
общая площадь жилого здания, всего	1909,62 м^2;
в том числе	
общая площадь квартир	1476,32 м^2;
встроенные помещения	257,40 м^2;
общая площадь МОП	
в том числе	
лестничные площадки	175,90 м^2;
технические помещения	59,63 м^2;
строительный объем здания, всего	8960,00 м^3;
в том числе	
выше 0,000	7410,00 м^3;
ниже 0,000	1550,00 м^3;
количество квартир всего	30 штук;
в том числе:	
однокомнатные	10 штук;
двухкомнатные	20 штук;
основные показатели дома № 44 блок 5	
этажность здания	5+цокольный этаж;
площадь застройки	477,40 м^2;
общая площадь жилого здания, всего	1982,30 м^2;
в том числе	
общая площадь квартир	1477,30 м^2;
встроенные помещения	329,10 м^2;
общая площадь МОП	
в том числе	
лестничные площадки	175,90 м^2;
строительный объем здания, всего	9010,00 м^3;
в том числе	
выше 0,000	7450,00 м^3;
ниже 0,000	1560,00 м^3;

количество квартир всего	30 штук;
в том числе:	
однокомнатные	10 штук;
двухкомнатные	20 штук;

основные показатели раздела сметной документации

общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022г., всего	2 5174,043 млн. тенге;
в том числе:	
СМР	2 122,334 млн. тенге;
оборудование	68,026 млн. тенге;
прочие	383,683 млн. тенге;
нормативная продолжительность строительства	16 месяцев.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком ТОО «Capital Real Estate Fund» для проектирования, достоверность которых гарантирована в соответствии с условиями договора от 14 июля 2022 года № CNTR-35.

3. В ранее выданном положительном заключении от 24 февраля 2022 года № Техэксаст-0008/22 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей) аннулируются разделы «Архитектурные решения» и «Конструктивные решения», остальные разделы заключения остаются без изменений.

4. Данное заключение смотреть с ранее выданным положительным заключением от 24 февраля 2022 года № Техэксаст-0008/22 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 11 очередь строительства 2 этап, (дом №44-ЧРП) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» (без наружных инженерных сетей)».

5. Заказчику до начала реализации рабочего проекта получить все необходимые согласования и заключения контрольно-надзорных органов и заинтересованных организаций.

6. Заказчику при приемке документации по рабочему проекту от проектной организации рекомендуем проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

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

Директор	В. Юревич
Эксперт	Е. Курбатова
Эксперт	А. Гниненко
Эксперт	О. Тё

Юревич В.С. (Директор)

Юревич В.С. (Директор)

Гниненко А.Г. (Эксперт)

Курбатова Е.Д. (Эксперт)

Тё О.Э. (Эксперт)