«Саран қаласы, 3 шағын ауданы, № 10 үй (РТИ) мекенжайы бойынша үйді қалпына келтіру»
жұмыс жобасы бойынша

06.02.2023 ж. № AIMC-0024/23

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Саран қаласының құрылыс бөлімі» ММ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Азия Строй Консалт» ЖШС

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Саран қаласы, 3 шағын ауданы, № 10 үй (РТИ) мекенжайы бойынша үйді қалпына келтіру» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «AIM Company» ЖШС берді.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительное)

№ AIMC-0024/23 от 06.02.2023 г.

по рабочему проекту
«Реконструкция дома, по адресу: г. Сарань, мкр. 3, дом № 10 (РТИ)»

ЗАКАЗЧИК:
ГУ «Отдел строительства города Сарани»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Азия Строй Консалт»

город Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Реконструкция дома, по адресу: г. Сарань, мкр. 3, дом № 10 (РТИ)» выдано ТОО «AIM Company».

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

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Реконструкция дома, по адресу: г. Сарань, мкр. 3, дом № 10 (РТИ)»

«Саран қаласы, 3 шағын ауданы, № 10 үй (РТИ) мекенжайы бойынша үйді қалпына келтіру»

3. ОСНОВАНИЕ: договор №AIMC-0160-02 от 27.12.2022 года, заключенный согласно заявлению от 19.12.2022 года

4. ЗАКАЗЧИК: ГУ «Отдел строительства города Сарани»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Азия Строй Консалт»

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1. Основание для разработки: №АС-03/01242 от 19.12.2022 года

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 21 февраля 2021 года;

приказ ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Сарани» от 12 июля 2021 года №11 «О выдаче разрешения ГУ «Отдел строительства города Сарани» на реконструкцию многоквартирного жилого дома по адресу: город Сарань, мкр. 3, дом 10»;

постановление Акимата города Сарани от 14 декабря 2020 года №52/11 «О предоставлении ГУ «Отдел государственных активов и закупок города Сарани» права постоянного землепользования на земельный участок, город Сарань, мкр. 3, дом № 10, для реконструкции многоквартирного дома»;

акт на право постоянного землепользования от 20 января 2021 года №6315, площадь земельного участка 0,1414 га (реконструкция многоквартирного дома), кадастровый номер – 09-144-010-136, изготовленный отделом города Сарань департамента «Земельного кадастра и технического обследования недвижимости» - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Карагандинской области;

акт приема-передачи коммунальной собственности, подписанный между ГУ «Отдел государственных активов и закупок города Сарани» и ГУ «Отдел строительства города Сарани» от 30 марта 2021 года;

акт приема-передачи, подписанный между ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции города Сарани» и ГУ «Отдел строительства города Сарани» от 22 октября 2021 года;

архитектурно-планировочное задание на проектирование от 16 июля 2021 года №KZ68VUA00471827, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Сарань»;

техническое обследование и оценка технического состояния многоквартирного жилого дома, выполненное ТОО «Гормонтажпроект» от 07 октября 2020 года № 01-09-362 (свидетельство об аккредитации от 18 апреля 2020 года №KZ67VWC00002008, выданное Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан, аттестат эксперта Копбаева Б.С. от 13 мая 2019 года №KZ81VJE00046560, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Павлодарской области», аттестат эксперта Абишева М.Н. от 14 июня 2018 года № KZ72VJE00038865, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Карагандинской области»);

приказ заказчика от 31 декабря 2020 года №299 «О создании комиссии для составления дефектного акта»;

дефектная ведомость, утвержденная заказчиком от 07 октября 2020 года;

сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования, утвержденная заказчиком (без даты);

письмо заказчика от 15 декабря 2022 года №1-15/587, содержащее данные о согласовании заказчиком принятых проектных решений, сроках начала строительства (апрель 2023 года), об источнике финансирования (средства областного бюджета, программа 003 Проектирование и/или строительство, реконструкция жилья коммунального жилищного фонда);

письмо заказчика от 30 января 2023 года №1-19/46, содержащее данные о компенсационной посадке деревьев в пятикратном размере которая будет реализована в рабочем проекте;

письмо заказчика от 21 ноября 2022 года №1-15/538, содержащее данные о расстоянии вывоза мусора (10 км).

Технические условия:

на теплоснабжение от 17 ноября 2022 года, выданные ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции города Сарани» (срок действия – нормативный срок проектирования и строительства);

на водоснабжение от 16 февраля 2021 года №02/1334, выданные КГП на ПХВ «Саранькоммунсервис» (срок действия – нормативный срок проектирования и строительства);

на канализацию от 16 февраля 2021 года №02/1335, выданные КГП на ПХВ «Саранькоммунсервис» (срок действия – нормативный срок проектирования и строительства);

на электроснабжение от 23 февраля 2021 года №2021-240, выданные ТОО «Қарағанды Жарық» (срок действия – до 31 декабря 2023 года).

7.2 Согласования заинтересованных организаций

Акт обследования зеленых насаждений от 04 января 2023 года, выданный ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции города Сарани».

Разрешение №1 на санитарную рубку, вынужденный снос, пересадку зеленых насаждений и кронирование, выданное ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции города Сарани»(срок действия разрешения – до 31 декабря 2023 года).

Эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Сарань» от 29 апреля 2021 года №KZ64VUA00414281.

7.3 Существующее положение

Обследуемый Объект – многоквартирный крупнопанельный жилой дом с подвалом, 5-этажный 4-подъездный, 60-квартирный, с несущими наружными и внутренними продольными, поперечными несущими стенами неизвестного года постройки возведенное из сборных конструкций домостроительного комбината. В объемно-планировочном отношении – жилье IV класса комфортности, скомпонованное нижеследующим образом:

По результатам технического обследования состояния конструкций и элементов существующего Объекта, выполненной ТОО «Гормонтажпроект» в техническом заключении № 01-09-362 от 07.10.2020 года, табл. 3.11.1, установлено:

- состояние внутренней отделки лестничных клеток и квартир неудовлетворительное;

- отсутствуют многослойные напольные покрытия во всех помещениях надземного этажей и помещений техподполья, рекомендовано восстановить в полном объеме конструкции пола;

- отсутствуют оконные и дверные блоки, рекомендовано установка оконных и дверных блоков из ПВХ-профилей с восстановлением герметичности.

- системы теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализации находятся в разрушенном состоянии (отсутствуют). Техническое состояние инженерного оборудования признано

неудовлетворительным.

В связи с выявленным, согласно СН РК 1.04-26-2011, табл. А.3 и рекомендаций технического заключения № 01-09-362 от 07.10.2020 года рабочим проектом по реконструкции Объекта предусмотрены нижеследующие решения, а именно:

- устройство вновь во всех помещениях надземных этажей и помещений техподполья многослойной конструкций пола;

- установка вновь во всех отапливаемых помещениях оконные блоки из ПВХ-профилей со светопрозрачным заполнением двухкамерным стеклопакетом;

- установка вновь во всех неотапливаемых помещениях наружные витражные системы из ПВХ-профилей со светопрозрачным заполнением однокамерным стеклопакетом;

- установка вновь во всех квартирах надземного этажа внутренние деревянные дверные блоки;

-установка вновь во всех квартирах надземного этажа входные стальные дверные блоки;

- установка вновь во всех подъездах и технических помещениях техподполья входные стальные дверные блоки;

- внутренняя отделка всех помещений надземных этажей и помещений техподполья;

- утепление наружных стен утеплителем и декоративная отделка фасадных поверхностей монтажом навесных фасадов с воздушным зазором;

- оштукатуривание и окраска цоколя;

- проектирование кирпичной пристройки с монолитным покрытием и рулонной кровлей неотапливаемых тамбуров в подъездах;

- установка экранных ограждений существующих балконов;

- устройство выхода на холодный чердак из л/клетки через противопожарный люк 2-го типа;

- устройство выхода на кровлю через чердачное пространство;

- устройство скатной кровли из металлочерепицы;

- устройство площадок с пандусами, наружных лестниц с напольным покрытием из керамической плитки с рельефной поверхностью;

- для нормальной эксплуатации здания необходимо произвести подключение здания дома к центральным сетям теплоснабжения, водоснабжения и канализации, к электрическим сетям и выполнить монтаж внутренних инженерных сетей, оборудования и приборов.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Объект строительства расположен в городе Сарань, мкр 3, дом, №10.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон - IB.
нормативное значение веса снегового покрова - 1,5 кПа;
нормативное значение ветрового давления - 0,39 кПа;
абсолютный максимум - плюс 45,1°С;
абсолютный минимум - минус 42,7°С;
температура наружного воздуха наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,98 - минус 34,8°С;
температура наружного воздуха наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,92 - минус 33,1°С;
температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,98 - минус 33,4°С;
температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 - минус 29,6°С;
нормативная глубина сезонного промерзания составляет:
для глинистых грунтов - 1,57 м;
для супесей и мелких песков - 1,91 м;
для песков крупных и гравийных грунтов - 2,04 м;
для крупнообломочных и скальных грунтов - 2,32 м;
сейсмичность - не сейсмичен.

8.2 Проектные решения

Данным рабочим проектом предусматривается реконструкция дома, по адресу: город Сарань, мкр. 3, дом № 10 (РТИ).

Соответствие разделов проекта строительства, откорректированных по замечаниям экспертов, требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специализация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	Отопление и вентиляция	Куимова Марина Михайловна	Инженерные сети и системы	KZ75VJE00040169	Соответствует
2	Сметная документация	Семенова Марина Викторовна	Специальные разделы проектов	KZ78VJE00037690	Соответствует
3	Проект организации строительства	Семенова Марина Викторовна	Специальные разделы проектов	KZ78VJE00037690	Соответствует
4	Архитектурные решения	Сапаев Еркеш Едигеевич	Конструктивные решения	KZ69VJE00063363	Соответствует
5	Электротехническая часть	Ечина Галина Геннадьевна	Инженерные сети и системы	KZ35VJE00039628	Соответствует
6	Внутренние сети водопровода и канализации	Куимова Марина Михайловна	Инженерные сети и системы	KZ75VJE00040169	Соответствует
7	Противопожарная	Искаков	Пожарная	KZ26VJE0005521	Соответстве

	безопасность	Рустем Маратулы	безопасность	3	т
8	Архитектурно-строительная часть	Шестакова Татьяна Васильевна	Конструктивные решения	KZ81VJE00041807	Соответствует
9	Санитарно-эпидемиологический раздел	Хасанова Марьям Авлихановна	Санитарно-эпидемиологический профиль	KZ91VJE00038329	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка принятых решений

Рабочий проект «Реконструкция дома, по адресу: г. Сарань, мкр. 3, дом № 10 (РТИ)» разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), не относящийся к технически сложным.

Таблица 2.

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	Этажность	этаж	5	5
2	Площадь застройки	м. кв.	800,6	800,6
3	Общая площадь жилого здания	м. кв.	4177,4	4177,4
4	Строительный объем здания, всего	м. куб.	12235,9	12235,9
5	Общая площадь квартир	м. кв.	2720,2	2720,2
6	Полезная площадь квартир	м. кв.	2681,8	2681,8
7	Жилая площадь квартир	м. кв.	1848,0	1848,0
8	Общее количество квартир всего: -в т. ч., однокомнатных -в т. ч., двухкомнатных -в т. ч., трехкомнатных	штук	60 10 40 10	60 10 40 10
9	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 года с переходом в прогнозный уровень цен 2023 года, всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	688,794 567,704 11,196 109,894	656,416 539,987 11,184 105,245
	в том числе, по годам: 2021 год (ПИР) 2022 год (ПИР Экспертиза ПИР) 2023 год (Строительство)	млн. тенге	10,738 1,419 676,637	10,738 1,451 644,227
10	Нормативная продолжительность строительства	мес.	5,5	5,5

Примечание: Общая сметная стоимость строительства на весь период, согласно расчету общей продолжительности производства работ, определена в текущих ценах 4 квартала 2022 года, с учетом заделов по годам строительства. Переход к прогнозной сметной стоимости строительства на 2023 год выполнен с учетом индекса стоимости для строительства, установленного НДЦС РК 8.04-07-2022 «Индексы стоимости для строительства», введены в действие с 12.09.2022г.: 2023г. – К=1,079.

Общая сметная стоимость в текущем-прогнозном уровне цен 2021-2023 гг. снижена – 32,378 млн. тенге.

Ссылка на окончательную редакцию документации*

*в соответствии с пунктом 6 Правил оформления экспертных заключений по градостроительным и строительным проектам (технико-экономическим обоснованиям и проектно-сметной документации), утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 02 апреля 2015 года № 305.

10. ВЫВОДЫ

1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект «Реконструкция дома, по адресу: г. Сарань, мкр. 3, дом № 10 (РТИ)» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения соответствующими основными технико-экономическими показателями, приведенные в таблице 2, в установленном порядке.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком в соответствии с условиями договора.

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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Саран қаласы, 3 шағын ауданы, № 10 үй (РТИ) мекенжайы бойынша үйді қалпына келтіру» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес 2 кестеде келтірілген негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен бекіту үшін ұсынылады.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына шарт талаптарына сәйкес Тапсырыс беруші 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, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

Тажибаева Б.Е. (Директор)

Малаханов А.К. (Технический директор)

Шестакова Т.В. (Эксперт)

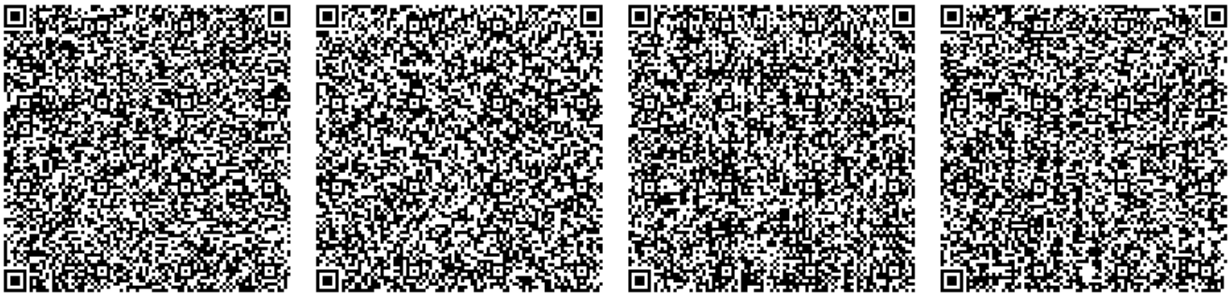
Куимова М.М. (Эксперт)

Искаков Р.М. (Эксперт)

Семенова М.В. (Эксперт)

Сапаев Е.Е. (Эксперт)

Ечина Г.Г. (Эксперт)



Хасанова М.А. (Эксперт)