«Саран қаласы, 3 шағын ауданы,№ 16 үй (РТИ) мекенжайы бойынша
үйді қайта жаңарту»
жұмыс жобасы бойынша

20.12.2022 ж. № AIMC-0085/22

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Саран қаласының құрылыс бөлімі» ММ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Азия Строй Консалт» ЖШС

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Саран қаласы, 3 шағын ауданы,№ 16 үй (РТИ) мекенжайы бойынша үйді қайта жаңарту» 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-0085/22 от 20.12.2022 г.

по рабочему проекту
«Реконструкция дома, по адресу: г. Сарань, мкр 3, дом № 16 (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 № 16 (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 № 16 (РТИ)»

«Саран қаласы, 3 шағын ауданы, № 16 үй (РТИ) мекенжайы бойынша үйді қайта жаңарту»

3. **ОСНОВАНИЕ:** договор №AIMC-0103-02 от 09.11.2022 года, заключенный согласно заявлению от 02.11.2022 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-03/01056 от 02.11.2022 года

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

приказ ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Сарани» от 16 июля 2021 года №14 «О выдаче разрешения ГУ «Отдел строительства города Сарани» на реконструкцию многоквартирного жилого дома по адресу: город Сарань, мкр. 3, дом 16»;

акт приема-передачи, утвержденный ГУ «Отдел государственных активов и закупок города Сарани» от 21 октября 2021 года;

постановление акимата города Сарани от 14 декабря 2020 года №52/07 «О предоставлении ГУ «Отдел государственных активов и закупок города Сарани» права постоянного землепользования на земельный участок, расположенный по адресу: город Сарань, микрорайон 3, дом №16, для реконструкции многоквартирного дома»;

акт на право постоянного землепользования от 19 января 2021 года №6311, площадь земельного участка 0.1475 га (реконструкция многоквартирного дома), кадастровый номер – 09-144-010-132, изготовленный Отделом города Сарань по регистрации и земельному кадастру - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Карагандинской области;

архитектурно-планировочное задание на проектирование от 16 июля 2021 года №KZ31VUA00471911, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Сарань»;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «А-Геоинжиниринг» в 2021 году (государственная лицензия №20012362 от 25 августа 2020 года, приложение от 25 августа 2020 года, выданные ГУ «Управление градостроительного контроля города Шымкент» Акимата города Шымкент, изыскательская деятельность);

техническое обследование и оценка технического состояния объекта строительства, выполненное ТОО «Гормонтажпроект» в 2020 году № 01-09-363 (свидетельство об аккредитации от 18 апреля 2022 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 Павлодарской области»);

приказ ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции города Сарани» от 31 декабря 2020 года №300 «О назначении комиссии по составлению дефектного акта»;

дефектная ведомость, утвержденная заказчиком (без даты);

перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный заказчиком (без даты);

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

письмо заказчика от 13 октября 2022 года №1-15/398, содержащее данные об источнике финансирования (областной бюджет), согласовании заказчиком принятых проектных решений;

письмо заказчика от 13 октября 2022 года №1-15/397, содержащее данные об источнике финансирования (областной бюджет);

письмо заказчика от 13 октября 2022 года №1-15/400, содержащее данные о расстоянии вывоза мусора на существующий полигон (10 км);

письмо заказчика от 13 октября 2022 года №1-15/399, содержащее данные о сроках начала строительства (апрель 2023 года).

Технические условия:

на теплоснабжение от 17 ноября 2022 года, выданные ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции города Сарани»;

на проектирование водопровода от 16 февраля 2021 года №02/1342, выданные КГП на ПХВ «Саранькоммунсервис»;

на проектирование водопровода от 16 февраля 2021 года №02/1343, выданные КГП на ПХВ «Саранькоммунсервис»;

на водоснабжение от 16 февраля 2021 года №02/1338, выданные КГП на ПХВ «Саранькоммунсервис»;

на канализацию от 16 февраля 2021 года №02/1339, выданные КГП на ПХВ «Саранькоммунсервис»;

на присоединение электроустановок от 25 марта 2021 года №2021-388, выданные ТОО «Қарағанды Жарық» (срок действия до 31 декабря 2022 года);

приложение №1 к техническим условиям на присоединение электроустановок от 25 марта 2021 года №2021-388, выданные ТОО «Қарағанды Жарық».

7.2 Согласования заинтересованных организаций

Эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Сарань» от 29 апреля 2021 года №KZ69VUA00414288.

7.3 Существующее положение

Существующее положение объекта принято в соответствии с заключением о техническом обследовании объекта №01-09-363 от 07.10.2020 года, выданное ТОО «Гормонтажпроект».

Фактическое техническое состояние строительных конструкций Объекта оценено следующим образом: работоспособном состоянии, ограниченно работоспособном и аварийном состоянии, а именно:

Состояние наружных и внутренних несущих стен признано работоспособным (Категория II), кроме стен в осях «24/А-Б» (1-ый этаж, кв.48), в осях «24-25/Б-В» (1-ый этаж, кв.42) данные конструкции оцениваются по категории III - «ограниченно работоспособное состояние конструкции».

Состояние плит перекрытия и покрытия в целом признано работоспособным (Категория II), кроме Категория III (ограниченно-работоспособное конструкция), кроме плит в осях «17-18/А» (1-ый этаж, кв.33), «24-25/Б-В» (1-ый этаж, кв.48) данные конструкции оцениваются по категории III - «ограниченно работоспособное состояние конструкции».

Состояние парапетных плит признано По категории III - «ограниченно работоспособное состояние конструкции».

Техническое состояние крыльца (ступени, козырек) по ряду «А» в осях «22-23» оцениваются по категории III - «ограниченно работоспособное состояние конструкции».

Состояние железобетонных конструкций лестничной клетки признано железобетонных конструкций: стен и площадок – работоспособным (Категория II).

Состояние железобетонных балконных плит признано (Категория II).

Состояние внутренней отделки лестничной клетки и квартир, заполнения оконных и дверных проемов, кровли, внутренних систем инженерного обеспечения - неудовлетворительное.

Причиной возникновения дефектов и повреждений является - нарушение правил технической эксплуатации зданий и сооружений. Для обеспечения нормальной работы в дальнейшем следует строго соблюдать правила технической эксплуатации. Естественный физический износ, отсутствие капитального ремонта, а также в связи с тем, что здание не эксплуатируется и без проведения консервации.

Согласно техническому заключению от 07 октября 2020 года по результатам технического обследования, оценки технического состояния строительных конструкций нежилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: Карагандинская область, г. Сарань, мкр.3, дом №16 (РТИ), выполненного ТОО «Гормонтажпроект»: на момент обследования инженерное оборудование и сети здания отсутствуют, в связи с чем, техническое состояние этих конструкций признано как неудовлетворительное.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Объект строительства расположен в г. Сарань, мкр.3, дом №16.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IВ.
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 № 16 (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	Внутренние сети водопровода и канализации	Куимова Марина Михайловна	Инженерные сети и системы	KZ75VJE00040169	Соответствует
2	Отопление и вентиляция	Куимова Марина Михайловна	Инженерные сети и системы	KZ75VJE00040169	Соответствует
3	Проект организации строительства	Семенова Марина Викторовна	Специальные разделы проектов	KZ78VJE00037690	Соответствует
4	Сметная документация	Семенова Марина Викторовна	Специальные разделы проектов	KZ78VJE00037690	Соответствует
5	Санитарно-эпидемиологический раздел	Хасанова Марьям Авлихановна	Санитарно-эпидемиологический профиль	KZ91VJE00038329	Соответствует
6	Архитектурно-строительная часть	Аршамов Рустам Абдукеримович	Конструктивные решения	KZ05VJE000426906,	Соответствует
7	Электротехническая часть	Ечина Галина Геннадьевна	Инженерные сети и системы	KZ35VJE00039628	Соответствует
8	Противопожарная безопасность	Искаков Рустем Маратулы	Пожарная безопасность	KZ26VJE00055213	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка принятых решений

Рабочий проект «Реконструкция дома, по адресу: г. Сарань, мкр 3, дом № 16 (РТИ)» выдано ТОО «AIM Company» 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 здания	этаж	5	5
2	Площадь застройки	м^2	800,6	800,6
3	Общая площадь здания, в том числе общая площадь жилой части здания	м^2	4374,1	4374,1
4	Общая площадь квартир	м^2	2735,0	2735,0
5	Строительный объем здания, в том числе жилой части здания	м^3	12235,9	12235,9
6	Количество квартир, *в том числе:* 1-комнатных 2-комнатных 3-комнатных	шт.	60 10 40 10	60 10 40 10
7	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	688,473 570,675 8,923 108,875	668,539 550,375 11,196 106,968
	в том числе, по годам: 2021 год (ПИР) 2022 год (Экспертиза ПИР) 2023 год (Строительство)	млн. тенге	9,738 1,283 677,452	10,738 1,419 656,382
8	Нормативный срок продолжительности 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, коэффициенты для перехода от текущих цен 2022 г. в цены предстоящих периодов, 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 – 19,934 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 № 16 (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,№ 16 үй (РТИ) мекенжайы бойынша үйді қайта жаңарту» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық акттілердің 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)

Куимова М.М. (Эксперт)

Искаков Р.М. (Эксперт)

Семенова М.В. (Эксперт)

Аршамов Р.А. (Эксперт)

Ечина Г.Г. (Эксперт)

Хасанова М.А. (Эксперт)