«ШҚО, Аягөз ауданы, Аягөз қаласында 5 қабатты 60 пәтерлі тұрғын үй салу (№4 Позиция)»
жұмыс жобасы бойынша

17.01.2023 ж. № AIMC-0007/23

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Абай облысы Аягөз ауданының сәулет, қала құрылысы және құрылыс бөлімі» ММ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Шығысоблжоба» ЖШС

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«ШҚО, Аягөз ауданы, Аягөз қаласында 5 қабатты 60 пәтерлі тұрғын үй салу (№4 Позиция)» 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-0007/23 от 17.01.2023 г.

по рабочему проекту
«Строительство 5-ти этажного 60-ти квартирного жилого дома в г. Аягоз, Аягозского района, ВКО (Позиция №4)»

ЗАКАЗЧИК:
ГУ «Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Аягозского района области Абай»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Востокоблпроект»

город Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Строительство 5-ти этажного 60-ти квартирного жилого дома в г. Аягоз, Аягозского района, ВКО (Позиция №4)» 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: «Строительство 5-ти этажного 60-ти квартирного жилого дома в г. Аягоз, Аягозского района, ВКО (Позиция №4)»

«ШҚО, Аягөз ауданы, Аягөз қаласында 5 қабатты 60 пәтерлі тұрғын үй салу (№4 Позиция)»

3. ОСНОВАНИЕ: договор № AIMC-0136-02 от 05.12.2022 года, заключенный согласно заявлению от 25.11.2022 года

4. ЗАКАЗЧИК: ГУ «Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Аягозского района области Абай»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Востокоблпроект»

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1. Основание для разработки: АС-03/01154 от 25.11.2022 года

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 11 апреля 2022 года;

расчет предельной стоимости строительства, утвержденный заказчиком от 30 ноября 2022 года;

распоряжение ГУ «Аппарат акима города Аягоз Аягозского района» от 08 ноября 2022 года № KZ46VVX00165634 «О предоставлении ГУ «Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Аягозского района области Абай» земельного участка для строительства и обслуживания 5-ти этажного 60-ти квартирного жилого дома площадью 0,6 га»;

акт на земельный участок площадью 0,6 га, кадастровый номер: 23-251-002-595, предназначенный для строительства и обслуживания 5-ти этажного 60-ти квартирного жилого дома, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по области Абай от 15 ноября 2022 года (запись в Книге актов № 2211151920637731);

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 16 ноября 2022 года № KZ08VUA00786702, выданное ГУ «Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Аягозского района»;

технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ПК «СемейПроект» от 2022 года № 2022-664 (государственная лицензия на изыскательскую деятельность ГСЛ № 009877 от 27 сентября 2002 года, приложение от 29 июня 2012 года, выданные Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства);

технический отчет об инженерно-топографических изысканиях с приложением топографической съемки в масштабе 1:500, выполненный ПК «СемейПроект» в июле 2022 года (государственная лицензия на изыскательскую деятельность ГСЛ № 009877 от 27 сентября 2002 года, приложение от 29 июня 2012 года, выданные Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства);

техническое заключение по техническому обследованию состояния существующих фундаментов на территории строительства объекта, выполненное ТОО «ВОСТОКОБЛПРОЕКТ» от 28 декабря 2022 года № 1 (свидетельство об аккредитации № KZ39VWC00011630 от 30 июня 2021 года, выданное РГУ «Комитет по делам строительства

и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан», аттестат эксперта Сасса И.А. от 17 мая 2018 года № KZ04VJE00037858, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Восточно-Казахстанской области»);

дефектный акт № 1 от 28 декабря 2022 года, утвержденный заказчиком и подписанный членами комиссии;

перечень материалов, изделий, конструкций и оборудования, принятых по ценовым предложениям и прайс-листам, утвержденный заказчиком от 10 января 2023 года;

сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования, утвержденная заказчиком от 10 января 2023 года;

письмо заказчика от 23 ноября 2022 года № 03-02/1681, содержащее данные о направлении рабочего проекта на экспертизу;

письмо заказчика от 30 ноября 2022 года № 03-02/1716, содержащее данные о сроках начала строительства (май 2023 года);

письмо заказчика от 29 декабря 2022 года № 03-02/1911, содержащее данные о соответствии рабочего проекта утвержденному заданию на проектирование;

письмо заказчика от 29 декабря 2022 года № 03-02/1910, содержащее данные о расстоянии от объекта до места отгрузки строительного мусора, которое составляет 2,4 км;

письмо заказчика от 05 января 2023 года № 03-02/10, содержащее данные о том, что раздел наружных сетей ливневых стоков канализации будет разработан отдельным проектом;

письмо заказчика от 27 декабря 2022 года № 03-02/1896, содержащее данные о расстоянии до места вывоза/завоза лишнего грунта, которое составляет 25 км;

письмо заказчика от 06 января 2023 года № 03-02/15, содержащее данные о об источнике финансирования (республиканский бюджет по программе жилищного строительства Нурлы жер, 011431), стоимость 1 кв.м жилья составляет 250 000 тенге, если данная стоимость превысит вышеуказанную сумму, в этом случае будет софинансирование за счет местного бюджета, также планируется финансирование за счет частных инвестиции;

письмо заказчика от 29 декабря 2022 года № 03-02/1913, содержащее данные о расстоянии привозки сборного железобетона, которое составляет 305 км с г.Аягоз до г.Усть-Каменогорск;

письмо АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Восточно-Казахстанский департамент эксплуатации сети доступа от 02 сентября 2022 года № 04-5-5-2-1-3-12/13610, содержащее данные о согласовании раздела «Слаботочные сети»;

письмо ГУ «Районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции Аягозского района» от 02 декабря 2022 года № 02-12/1735, содержащее данные об отсутствии зеленых насаждений на территории строительства;

письмо РГУ «Аягозское районное управление санитарно-эпидемиологического контроля Департамента санитарно-эпидемиологического контроля Восточно-Казахстанской области КСЭК МЗ РК» от 14 июня 2022 года № 03-02/953, содержащее данные о том, что на территории строительства нет почвенных очагов сибирской язвы;

транспортная схема, утвержденная заказчиком (без даты).

Технические условия:

на подключение к котельной ТОО «Айгуль+К» от 13 июля 2022 года № 76, выданные ТОО «Айгуль+К»;

на водоснабжение от 03 мая 2022 года № 02-174, выданные КГП «Аягоз Су» ПВХ акимата Аягозского района;

на подключение электроснабжения от 22 ноября 2022 года № 02-06/1667, выданные ГУ «Отдел ЖКХ, ПТ, АД и жилищной инспекции Аягозского района»;

на телефонизацию от 29 июля 2022 года № 4-6/03-22/л, выданные АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Восточно-Казахстанский департамент эксплуатации сети доступа.

7.2 Согласование заинтересованных организации

Протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе (измерений плотности потока радона с поверхности грунта) от 26 октября 2022 года № 14, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национального центра экспертизы» КСЭК МЗ РК по Восточно-Казахстанской области.

Протокол дозиметрического контроля от 26 октября 2022 года № 14, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национального центра экспертизы» КСЭК МЗ РК по Восточно-Казахстанской области.

Эскизный проект согласованный ГУ «Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Аягозского района области Абай» от 30 декабря 2022 года № KZ11VUA00814584.

Заключение государственной экологической экспертизы от 23 декабря 2022 года № KZ53VDC00093401, выданное ГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования области Абай».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Площадка под строительство 5-ти этажного 60-ти квартирного жилого дома расположена в городе Аягоз, Аягозского района ВКО.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IIIA;
нормативный вес снеговой нагрузки	- 120 кг/м^2;
нормативный скоростной напор ветра	- 77 кг/м^2;
господствующие ветра	- юго-западные;
абсолютная минимальная температура воздуха	- минус 44,9ºС;
температура воздуха наиболее холодных суток:	
обеспеченностью 0,92	- минус 36,3°С;
обеспеченностью 0,98	- минус 37,6ºС;
температура воздуха наиболее холодной пятидневки:	
обеспеченностью 0,92	- минус 32,8°С;
обеспеченностью 0,98	- минус 34,4ºС;
абсолютная максимальная температура воздуха	- плюс 40,3ºС;
сейсмичность	- 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Данным рабочим проектом предусматривается строительство 5-ти этажного 60-ти квартирного жилого дома в г. Аягоз, Аягозского района, ВКО (Позиция №4).

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	Талипов Ержан Мерекенович	Инженерные сети и системы	KZ19VJE00024299	Соответствует
2	Архитектурные решения	Нигматуллин Нургали Камильевич	Архитектура	KZ08VJE00057380	Соответствует
3	Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы	Семенова Марина Викторовна	Сметная часть	KZ78VJE00037690	Соответствует
4	Конструктивные решения	Аршамов Рустам Абдукеримович	Конструктивная часть	KZ14VJE00032828	Соответствует
5	Сметная документация	Семенова Марина Викторовна	Сметная часть	KZ78VJE00037690	Соответствует
6	Противопожарная безопасность	Искаков Рустем Маратулы	Пожарная безопасность	KZ26VJE00055213	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Лыкова Галина Михайловна	Инженерные сети и системы	KZ07VJE00041781	Соответствует
8	Внутренние сети водопровода и канализации	Куимова Марина Михайловна	Инженерные сети и системы	KZ75VJE00040169	Соответствует
9	Проект организации строительства	Семенова Марина Викторовна	Сметная часть	KZ78VJE00037690	Соответствует
10	Генеральный план	Нигматуллин Нургали Камильевич	Градостроительство	KZ08VJE00057380	Соответствует
11	Пожарная сигнализация	Лыкова Галина Михайловна	Инженерные сети и системы	KZ07VJE00041781	Соответствует
12	Санитарно-эпидемиологический раздел	Хасанова Марьям Авлихановна	Санитарно-эпидемиологический профиль	KZ91VJE00038329	Соответствует
13	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Лыкова Галина Михайловна	Инженерные сети и системы	KZ07VJE00041781	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ
Оценка принятых решений

Рабочий проект «Строительство 5-ти этажного 60-ти квартирного жилого дома в г. Аягоз, Аягозского района, ВКО (Позиция №4)» 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	Площадь участка	га	0,6	0,6
2	Этажность здания	этаж	5	5
3	Площадь застройки	м²	1074,60	1074,60
4	Общая площадь здания	м²	4697,40	4697,40
5	Общая площадь квартир	м²	3414,00	3414,00
6	Строительный объем здания в том числе ниже 0,000	м³	18604,89 2328,12	18604,89 2328,12
7	Количество квартир, всего в том числе: 1-комнатных квартир 2-комнатных квартир 3-комнатных квартир	шт	60 20 20 20	60 20 20 20
8	Общая сметная стоимость строительства в ценах 2022 года, в текущем уровне цен с переходом в прогнозный уровень цен 2023 года, всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	1163,492 933,100 28,860 201,532	1143,907 927,160 24,524 192,223
	в том числе по годам 2022 год (ПИР и экспертиза ПИР) 2023 год (строительство)	млн. тенге	- 1163,492	22,408 1121,499
	Удельные капитальные вложения на 1 м² жилья (площадь 3 414 м²)	млн. тенге	0,341	0,335
	в том числе сметная стоимость по источникам финансирования:			
	республиканский бюджет	млн. тенге	853,500	853,500
	местный бюджет	млн. тенге	309,992	290,407
9	Нормативная продолжительность строительства	мес.	7	7

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 2022-2023гг. снижена на – 19,585 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 «Строительство 5-ти этажного 60-ти квартирного жилого дома в г. Аягоз, Аягозского района, ВКО (Позиция №4)» 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, «ШҚО, Аягөз ауданы, Аягөз қаласында 5 қабатты 60 пәтерлі тұрғын үй салу (№4 Позиция)» 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)

Лыкова Г.М. (Эксперт)

Искаков Р.М. (Эксперт)

Куимова М.М. (Эксперт)

Семенова М.В. (Эксперт)

Аршамов Р.А. (Эксперт)

Нигматуллин Н.К. (Эксперт)

Талипов Е.М. (Эксперт)

Хасанова М.А. (Эксперт)