«Қостанай» к-сі мекенжайында орналасқан көпқабатты үйдің шатырын күрделі жөндеу. Тәуелсіздік 27»
жұмыс жобасы бойынша

06.06.2024 ж. № ARFAE-0047/24

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Қостанай қаласы әкімдігінің тұрғын үй қатынастары бөлімі»
мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ТаразТауЖоба» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қостанай» к-сі мекенжайында орналасқан көпқабатты үйдің шатырын күрделі жөндеу. Тәуелсіздік 27» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «ARFAE Company» ЖШС берді.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ ARFAE-0047/24 от 06.06.2024 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Костанай» ул. Тәуелсіздік 27»

ЗАКАЗЧИК:
Государственное учреждение «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «ТаразТауЖоба»

г. Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Костанай» ул. Тәуелсіздік 27» выдано ТОО «ARFAE Company».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Костанай» ул. Тәуелсіздік 27».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором № ARFAE-0035-03 от 29 апреля 2024 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы между товариществом с ограниченной ответственностью «ARFAE Company» и Государственное учреждение «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная».

2. ЗАКАЗЧИК: Государственное учреждение «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная».

3.ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «ТаразТауЖоба» (государственная лицензия на проектную деятельность ГСЛ №18006170 от 28 марта 2018 года, выданное Коммунальное государственное учреждение «Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Жамбылской области». Акимат Жамбылской области, II категория).

Субпроектировщик: ТОО «Каз Жоба компаниясы» (государственная лицензия на проектную деятельность ГСЛ №0016507 от 09 января 2024 года, выданное Государственное учреждение «Управление контроля и качества городской среды города Астаны". Акимат города Астаны, II категория).

Субпроектировщик: ТОО «ROYAL RICHES» государственная лицензия на проектную деятельность ГСЛ №19017811 от 27 августа 2019 года, выданное Государственное учреждение «Управление контроля и качества городской среды города Астаны». Акимат города Астаны.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 26 февраля 2024 года, утвержденное заказчиком;

дефектный акт на капитальный ремонт, утвержденный заказчиком 2024 года;

письмо от ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» о архитектурно-планировочном задании;

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ по техническому обследованию жилого дома, расположенного в городе г. Костанай» ул. Тәуелсіздік 27, выполненное ТОО «Эксперт-интеграция» (аттестат эксперта Тарасулы Ансар № KZ67VJE00068928 от 14 сентября 2021 года, Каиргалиев Айбек Айгалиевич № KZ21VJE00074218 от 11 мая 2022 года, свидетельство об аккредитации № KZ57VWC00153799 от 11 апреля 2023 года);

сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования, утвержденная заказчиком;

Письма:

письмо заказчика от 23 февраля 2024 года №144 об источнике финансирования;

письмо заказчика от 23 февраля 2024 года №145 начала строительства (июнь 2024 года);

письмо заказчика от 29 февраля 2024 года №185 о перевозке строительного мусора до полигона ТБО;

письмо заказчика от 23 февраля 2024 года №146 о вырубке зеленных насаждений;

письмо РГУ «Тобол-Торгайская бассейная инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов» о установленной водоохранной зоны поверхностного водного объекта реки Тобол;

письмо от ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» об отсутствие сибиреязвенные захоронений.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том 1	01-ТТЖ-2024-ПП	Паспорт проекта
Том 2	01-ТТЖ-2024-ОПЗ	Общая пояснительная записка
Том 3	01-ТТЖ-2024-АС	Архитектурно-строительные решения
Том 4	01-ТТЖ-2024-ПОС	Проект организация строительства
Том 5	01-ТТЖ-2024-СД	Сметная документация

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Капитальный кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Костанай» ул. Тәуелсіздік 27 для улучшения жизни и преображения архитектурного облика города Костаная.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок строительства расположен в городе Костанай, ул. Тәуелсіздік 27.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический район	- IIIA;
расчетное значение веса снегового покрова (СН РК EN 1991-1-3:2003/2017)	- 1,2 кПа;
нормативное значение ветрового давления (СН РК EN 1991-1-4:2003/2017)	- 0,39 КПа;
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки (СН РК 2.04-01-2017)	- минус 33.5°С;
нормативная глубина промерзания грунтов	- 2,10 м;
средняя глубина проникновения «0°» в грунт	- 1,80 м;
сейсмичность (СП РК 2.03-30-2017)	- не сейсмичен.

6.2 Проектные решения

На рассмотрение представлен рабочий проект капитального ремонта кровли многоквартирного жилого дома.

6.2.1 Архитектурно-планировочные решения

Проектом предусмотрен капитальный ремонт кровли с полной заменой ее несущих и ограждающих конструкций.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.1.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс пожарной опасности строительных конструкций – К0.

Рабочим проектом предусматривается капитальный ремонт афасада и кровли многоквартирного жилого дома.

Здание – пятиэтажное, прямоугольной конфигурации в плане с размерами по осям 13,0х34,88 м.

Высота здания – 17,3 м.

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

В данном проекте предусмотрены мероприятия по обеспечению среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения в соответствии СП РК 3.06-15-2005 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения».

Наружная отделка:

кровля – профнастил Н44-845-0,7;

водосточная система – наружный организованный;

стремянка – полимерное покрытие.

Антикоррозийная защита строительных конструкций

Антикоррозийная защита строительных конструкций запроектирована согласно требований СНИП РК 2.01.19-2004 "Защита строительных конструкций от коррозии".

Все стальные элементы наружной и внутренней конструкции металлические, ограждения лестничных маршей и другие стальные элементы, подверженные атмосферным явлениям, покрыть сланцевиниловым лаком сп-795 по ту 6-10-2001-85 без грунтовки количеством слоев общей толщиной 80 мкм. (наружные) и внутренней эксплуатации - пенерталевыми лаками марки пф115 гост 6465-76* цветом в зависимости от назначения. Работы по антикоррозийной защите выполнять в соответствии с требованиями снип 3.04.03-85 "защита строительных конструкций от коррозии".

Противопожарные мероприятия в проекте выполнены в соответствии с требованиями СНИП РК 2.02.05-2002 "Пожарная безопасность зданий и сооружений", СНИП РК 3.02-02-2001 "общественные здания и сооружения" количество выходов - 5.

Двери на путях эвакуации открываются наружу. Все деревянные элементы должны быть пропитаны водным раствором антисептика и обработать биогнезащитным покрытием (карбонидная краска фам - 2 слоя).

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Рабочий проект выполнен в соответствии с нормами и правилами в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Противопожарные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 11 апреля 2014 года № 188-V «О гражданской защите», СН РК 2.02-01-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Площадки строительства обустроены средствами безопасности – комплексами оборудования и устройств, включающих спасательные, сигнальные, противопожарные и другие средства безопасности, обеспечивающие безопасность обслуживающего персонала при ведении работ.

6.4 Оценка воздействия на окружающую среду

Объект строительства – IV категории.

6.5 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Согласно санитарных «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов», утвержденным Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 174, работы предусмотренные проектом, не окажут значительного воздействия на качество атмосферного воздуха в ближайших населенных пунктах ввиду локального характера воздействия указанных источников выбросов. Выбросы вредных веществ по проекту, могут быть приняты за нормативы ПДВ и на период ведения строительных работ санитарно-защитная зона не разрабатывается.

6.5 Организация строительства

Нормативная продолжительность строительства определена, в соответствии с СП РК 1.03-102-2014. Часть II. «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Начало строительства – июль 2024 год, согласно письму заказчика от 23 февраля 2024 года №145.

Срок продолжительности строительства – 3,5 месяца, с подготовительным периодом 0,5 месяц.

6.6 Сметная документация

Сметная стоимость строительства объекта определена ресурсным методом на основании следующих сметно-нормативных документов, утверждённых соответствующими приказами Председателя Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства МИР РК:

- Нормативный документ по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан (Приложение 1 к приказу Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 01.12.2022. №223-НК);

- Нормативный документ по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (Приложение 2 к приказу Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 01.12.2022 г. №223-НК);

- Нормативный документ по определению дополнительных затрат, связанных с решениями проекта организации строительства (Приложение 3 к приказу Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 01.12.2022 г. №223-НК);

- Нормативный документ по определению затрат на инжиниринговые услуги (Приложение 4 к приказу Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 01.12.2022 г. №223-НК), утвержденный приказом Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 11.05.2018 г. №102-НК;

- 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) с учетом изменений и дополнений;

- Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений (НДЗ РК 8.04-05-2015) с учетом изменений и дополнений;

- Общие положения по применению элементных сметных норм на строительные работы (ЭСН РК 8.04-01-2022), ремонтно-строительные работы (ЭСН РК 8.05-01-2022), монтажные работы (ЭСН РК 8.04-02-2022) с учетом изменений и дополнений;

Приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан № 223-нк от 1.12.2022 года утверждены со вводом в действие с 1 января 2023 года:

1) НДЦС РК 8.01-08-2022 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан»;

2) НДЦС РК 8.04-09-2022 «Сметные нормы дополнительных затрат. Затраты на организацию и управление строительством»;

3) НДЦСРК 8.04-03-2022 «Единичные сметные цены на строительно-монтажные работы. Общие положения по применению единичных сметных цен на строительно-монтажные работы»;

4) НДЦСРК 8.04-03-2022 «Единичные сметные цены на строительно-монтажные работы. Сборник 1. Здания. Выпуск 1. Здания жилищно-гражданского назначения»;

5) НДЦСРК 8.04-03-2022 «Единичные сметные цены на строительно-монтажные работы. Сборник 2. Линейные сооружения. Выпуск 1. Автомобильные дороги».

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 01.12.2022 года № 223-нқ);

сметная прибыль в размере 5 % от суммы прямых затрат и накладных расходов (п. 20, приложение 2 к приказу от 01.12.2022 года № 223-нқ);

- Затраты на организацию и управление строительно-монтажными работами по стройке в целом (общеплощадочные затраты) 5,4% - в соответствии с НДЦС РК 8.04-09-

2022, табл. 1, п. 8.1 Непредвиденные работы и затраты приняты в размере 2 % НДЦС РК 8.01-08-2022, п.8.2.66.4 б) Определены затраты на инжиниринговые услуги по осуществлению технического и авторского надзора согласно Нормативному документу по определению затрат на инжиниринговые услуги (приложение 4 к приказу от 01.12.2022 года № 223-нқ).

Переход к прогнозной сметной стоимости строительства выполнен в соответствии с индексацией объемов предстоящих периодов через индексы стоимости для строительства согласно таблице 2 НДЦС РК 8.04-07-2022.

Налог на добавленную стоимость на 2023-2024 г.г. - 12 %.

Коэффициент инфляции на 3 квартал 2024 г. – 1,0557

Сметная документация составлена с использованием программного обеспечения "АВС-4". АВС-4 редакция 2024.4 от 09.04.2024 г., в текущих ценах, введенных с 01.07.2023 г.

Согласно сводной ведомости потребности основных строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования проектируемого объекта процент Казахстанского содержания составил - 100%.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. Дополнения и изменения, внесенные в проект (рабочий проект) в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям экспертной организации ТОО «ARFAE Company» в рабочий проект «Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Костанай» ул. Тәуелсіздік 27» внесены следующие изменения и дополнения:

Представлена сметная документация, утвержденная заказчиком.

Представлено ОПЗ.

7.2. Оценка принятых решений

На основании приказа №517 от 20 декабря 2016 года Министерства национальной экономики Республики Казахстан, о внесении изменений в приказ Министра 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 II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

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

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

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

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации. В рабочем проекте учтены современные конструктивные требования по качеству и рациональности проектных решений.

Принятые проектные решения, с учётом внесённых изменений по п. 7.1, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной и экологической безопасности, функциональному назначению объекта.

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению

1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2024 года, в том числе:	млн. тенге	41,822	41,822
1.1	строительно-монтажные работы	млн. тенге	35,053	35,053
1.2	оборудование	млн. тенге	-	-
1.3	прочее	млн. тенге	6,768	6,768
2	Нормативная продолжительность строительства	мес.	3,5	3,5

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

Таблица 2

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специа-лизация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	Ведущий эксперт	Ахметжанова Диана Валихановна	архитектура	№ KZ62VJE00037978 от 18.05.2018г.	Соответствует
2	Архитектурно-строительные решения	Тургумбаев Кайрат Болатович	градо-строительство	№ KZ95VJE 00056105 от 16.07.2020г.	Соответствует
3	Сметная документация	Ержанова Гульмира Маралбаевна	сметная часть	№ KZ88VJE 00072333 от 14.02.2022г.	Соответствует

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Костанай» ул. Тәуелсіздік 27» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению со следующими технико-экономическими показателями:

общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2024 года, в том числе: - 41,822 млн. тенге,
строительно-монтажные работы - 35,053 млн. тенге,
оборудование -
прочие - 6,768 млн. тенге;
нормативная продолжительность строительства - 3,5 мес.

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» с условиями договора № ARFAE-0035-03 от 29 апреля 2024 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы рабочего проекта.

8.3. Настоящее экспертное заключение является основанием для утверждения рассмотренной проектно-сметной документации, согласно ст. 64-1 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

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

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

8.6. Заказчику до начала строительно – монтажных работ получить экологические разрешительные документы уполномоченного органа, по экологической оценке, деятельности проектируемого проекта строительства.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып «Қостанай» к-сі мекенжайында орналасқан көпқабатты үйдің шатырын күрделі жөндеу. Тәуелсіздік 27» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес және келесі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

2024 жыл ағымдағы бағалардағы жалпы сметалық құны, соның ішінде:	- 41,822 млн. теңге,
құрылыс-монтаж жұмыстары	- 35.053 млн. теңге,
жабдық	-
басқада шығындар	- 6,768 млн. теңге;
құрылыстың нормативтік ұзақтығы	- 3,5 ай.

8.2. Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2024 жылғы 29 сәуірдегі № ARFAE-0035-03 ведомстводан тыс кешенді сараптама жүргізуге арналған келісімшарттың талаптарына «Қостанай қаласы әкімдігінің тұрғын үй қатынастары бөліміММ сәйкес кепілдік береді.

8.3. «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі № 242 Заңның 64-1 бабына сәйкес осы сараптамалық қорытынды қаралған жобалау-сметалық құжаттаманы бекіту үшін негіз болып табылады.

8.4. Тапсырысшы жобалау ұйымынан жұмыс жобасын қабылдаған кезде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.

8.5. Тапсырысшы құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен құрылымдарын барынша мол пайдалансын.

8.6. Тапсырыс берушіге құрылыс – монтаждау жұмыстары басталғанға дейін жобаланып отырған құрылыс жобасының қызметін экологиялық бағалау жөніндегі уәкілетті органның экологиялық рұқсат беру құжаттарын алуға.

9. Ссылка на окончательную версию ПСД:

Жадиков Р.М. (Директор)

Ахметжанова Д.В. (Эксперт)

Тургумбаев К.Б. (Эксперт)

Ержанова Г.М. (Эксперт)