«Нұр-Сұлтан қаласы, Сығанақ көшесінің (жобаланып отырған) оңтүстігіне қарай, Тұран даңғылының батысына қарай орналасқан жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз). Түзету

Жұмыс жобасы бойынша

22.09.2023 ж. № 01-0385/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"БАСТАУ ХОЛДИНГ" тұрғын үй-құрылыс кооперативі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

"ADN united" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0385/23 от 22.09.2023 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, южнее ул. Сыганак (проектируемой), западнее пр. Туран» (без наружных инженерных сетей и сметной документации). Корректировка

ЗАКАЗЧИК:

Жилищно-строительный кооператив "БАСТАУ ХОЛДИНГ"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "ADN united"

город Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, южнее ул. Сыганак (проектируемой), западнее пр. Туран» (без наружных инженерных сетей и сметной документации). Корректировка.

Ранее филиалом РГП «Госэкспертиза» г. Астана было выдано заключение по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, южнее ул. Сыганак (проектируемой), западнее пр. Туран» от 23 июня 2016 года № 03-0098/16, в составе рабочего проекта были рассмотрены проектные решения 3-х этажного офисного здания (Блок 11).

Ранее РГП «Госэкспертиза» было выдано заключение по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, южнее ул. Сыганак (проектируемой), западнее пр. Туран (без наружных инженерных сетей и сметной документации). Корректировка» от 15 декабря 2020 года № 01-0601/20. В заключении РГП «Госэкспертиза» от 15 декабря 2020 года № 01-0601/20 указано, что «Конструктивные решения блока 11 остаются без изменений, каркас здания и ниже 0.000 рассматривать в ранее выданном заключении по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, южнее ул. Сыганак (проектируемой), западнее пр. Туран» от 23 июня 2016 года № 03-0098/16».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 29.08.2023 г. № 01-1365

4. ЗАКАЗЧИК: Жилищно-строительный кооператив "БАСТАУ ХОЛДИНГ"

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "ADN united", лицензия от 17.08.2023 г. №14015925 (II категория).

ГИП – Мукушев Н.Д.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование от 5 февраля 2021 года, утвержденные заказчиком;
архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 24 апреля 2020 года № KZ06VUA00211819;
договор аренды земельного участка от 2 февраля 2023 года № 49787;
акт на земельный участок на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок с площадью земельного участка 1,1198 га изготовлен филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана от 7 февраля 2023 года № 23020712207122072197 6;

эскизный проект с дополнением, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 22 декабря 2022года № KZ85VUA00809469 ;

выписка из постановления акимата города Астаны от 23 января 2023 года №510-117;

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ГеоТерр» от 07 апреля 2023 года № 13013.

техническое заключение № 018-06/2023-ТО по экспертному обследованию объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, южнее ул. Сыганак (проектируемой), западнее пр. Туран, блок 11. Незавершенное строительство», выполненное ТОО «Stability (Стабилити)» г. Астана в 2023 году.

Протокол дозиметрического контроля на проектируемый участок строительства от 26 октября 2020 года № 436 выданный аккредитованной лабораторией филиал РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КККБТУ МЗ РК по г. Нур-Султан.

Протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на проектируемый участок строительства от 26 октября 2020 года №437 выданный аккредитованной лабораторией филиал РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КККБТУ МЗ РК по городу Нур –Султан

Письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» от 19 октября 2020 года № 505-09-08/ЗТ-О-1256 об отсутствии скотомогильников, мест захоронения животных неблагополучных по сибирской язве на проектируемом участке строительства

Письмо РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета по водным ресурсам Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан» от 30 ноября 2020 года № 18-12-01-05/1285 о том, что согласование размещения объекта Инспекцией не требуется.

Договор на выполнение работ по разработке, монтажу слаботочных систем от 30 ноября 2021 года №30-11/21.

ЖСК «БАСТАУ ХОЛДИНГ» - письмо от 11 июля 2023 года № 19 о фактическом состоянии строительства блока 11, а именно, «на сегодняшний день конструктивная часть, также внутренние и наружные отделочные работы выполнены полностью. Существующее здание четырехэтажное без технического этажа, высота этажей 3,3 метров в чистоте (с первого по четвертый). Возведены внутренние перегородки, установлены двери и окна. По конструктивным и строительным решениям остаточных работ нет. Для сведения о состоянии объекта предоставляют заключение технического обследования от ТОО «Stability (Стабилити)» от 16 июля 2023 года.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» на теплоснабжение от 27 мая 2019 года №2607-11, от 05 февраля 2020 года №521-11 и продленные от 07 июня 2022 года №2958-11

ГКП "Астана Су Арнасы" от 28 октября 2020 года №3-6/1736 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» от 25 августа 2020 года № 322 на проектирование и строительство ливневой канализации объекта;

АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 22 июня 2020 года № 5-Е-4/1-1093 на присоединение к электрическим сетям.

ТОО «SCS telecom» от 21 августа 2020 года №67 на телефонизацию;

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Есиль, южнее улицы Сыганак (проектируемой), западнее проспекта Туран.

Сейсмичность района: меньше 6 баллов.

Ранее филиалом РГП «Госэкспертиза» г. Астана было выдано заключение по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, южнее ул. Сыганак (проектируемой), западнее пр. Туран» от 23 июня 2016 года № 03-0098/16, в составе рабочего проекта были рассмотрены проектные решения 3-х этажного офисного здания (Блок 11).

Ранее РГП «Госэкспертиза» было выдано заключение по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, южнее ул. Сыганак (проектируемой), западнее пр. Туран (без наружных инженерных сетей и сметной документации). Корректировка» от 15 декабря 2020 года № 01-0601/20. В заключении РГП «Госэкспертиза» от 15 декабря 2020 года № 01-0601/20 указано, что «Конструктивные решения блока 11 остаются без изменений, каркас здания и ниже 0.000 рассматривать в ранее выданном заключении … от 23 июня 2016 года № 03-0098/16…».

Заказчиком предоставлено письмо от 11 июля 2023 года № 19 о фактическом состоянии строительства блока 11, а именно, «на сегодняшний день конструктивная часть, также внутренние и наружные отделочные работы выполнены полностью. Существующее здание четырехэтажное без технического этажа, высота этажей 3,3 метров в чистоте (с первого по четвертый). Возведены внутренние перегородки, установлены двери и окна. По конструктивным и строительным решениям остаточных работ нет. Для сведения о состоянии объекта предоставляют заключение технического обследования от ТОО «Stability (Стабилити)» от 16 июля 2023 года».

Заказчиком предоставлено «Техническое заключение № 018-06/2023-ТО по экспертному обследованию объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, южнее ул. Сыганак (проектируемой), западнее пр. Туран, блок 11. Незавершенное строительство», выполненное ТОО «Stability (Стабилити)» г. Астана в 2023 году.

В вышеуказанном «Техническом заключении…» указано, что «целью технического обследования являлось

выявление отклонений существующего здания от проектных чертежей;

выявление проявившихся дефектов конструкций;

поверочный расчет конструкций здания на определение устойчивости;

определение возможности дальнейшей безаварийной эксплуатации здания после фактического увеличения высоты чердачного этажа на 800 мм с отметки +13,300 до отметки +14,100 до низа плиты покрытия».

Существующее состояние офисного здания Блок 11.

В вышеуказанном «Техническом заключении…» по существующему офисному зданию Блока 11 отмечено следующее.

Начало строительства объекта – 20 декабря 2020 года согласно уведомлению (рег. № KZ72REA00204146) о начале строительно-монтажных работ, поданного в ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан».

Фактический срок строительства – с апреля по апрель 2021-2022 г.

На данный момент Объект эксплуатируется как офисное помещение «Отдел продаж».

Конструктивная схема офисного здания блока 11 – рамно-связевый каркас. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой и жесткими узлами сопряжения железобетонных колонн, ригелей и диафрагмы жесткости, дисков монолитных перекрытий и покрытия, а также жесткими узлами сопряжения диафрагм жесткости и колонн с фундаментами и ригелями. Шаг колонн принят различным.

В вышеуказанном «Техническом заключении…» сделаны следующие выводы и рекомендации.

1. *Выводы по строительным конструкциям здания*

Фундаменты определены по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждаются.

Ростверки определены по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждаются.

Колонны определены по Категории I (исправные конструкции). «Согласно предоставленного проекта, колонны опираются напрямую на ростверк на отметке минус 0,800 м и частично засыпаны щебенкой. Текущий защитный слой бетона в 35 мм не позволяет обеспечить достаточную гидроизоляцию колонн».

Колонна осях 4/Б с отметки 0,000 до отметки +3,300 (от пола до потолка 1-го этажа определена по Категории III (ограниченно работоспособная конструкция) согласно поверочного расчета по фактическим данным. По указанной колонне необходимо разработать проект усиления согласно рекомендациям Заключения. Проект усиления необходимо разработать специализированной проектной организацией, имеющей лицензию на проведение данных работ.

Балки определены по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждаются.

Плиты перекрытия и покрытия определены по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждаются.

Стены и перегородки определены по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждаются.

Лестничные марши и площадки определены по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждаются.

Шахта лифта определена по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждается.

Диафрагма жесткости определена по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждается.

Лестница в осях 1-2/В-Д определена по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждается.

Лестница в осях Ж2-Ж3/6-7 определена по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждаются.

Ограждающие конструкции определены по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждается.

Конструкции крыши определены по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо

ремонтно-восстановительных работах не нуждаются.

Внутренние отделочные работы определены по Категории I (исправные конструкции) и в каких-либо ремонтно-восстановительных работах не нуждаются.

На основании выполненного технического обследования, анализа технического состояния конструкций, поверочного расчета и вышеизложенных показателей, следует для дальнейшей безаварийной эксплуатации здания произвести усиление колонны осях 4/Б с отметки 0,000 до отметки +3,300 (от пола до потолка 1-го этажа), оценена по категории III (ограниченно-работоспособные конструкции).

2. *Выводы по инженерным система здания*

На момент обследования инженерные системы здания (ОВ, ВК, ЭОМ, СС, ПС) выполнены в полном объеме.

3. *Отклонения от ранее утвержденных проектных решений (ранее филиалом РГП «Госэкспертиза» г. Астана было выдано заключение № 03-0098/16 от 23.06.2016 г.)*

Имеются отклонения от проектных решений:

ростверк выполнен ленточным вдоль осей А, В, Е, Ж, 1, 2 высотой 600 мм. Ширина плиты по осям А, Е, Ж – 1600 мм; по оси В – 1650 мм; по оси 1 – 1800 мм; по оси 2 – 1900 мм;

изменено конструктивное решение по материалам наружной пожарной лестницы с монолитного на металлическое исполнение;

увеличена толщина плит перекрытия с 200 мм на 220 мм на всех уровнях здания;

устроен лифт и лифтовая шахта в осях Ж2-Ж3/6-7 на всю высоту здания, не предусмотренные проектом;

изменено фасадное решение Объекта – устроено цельное витражное остекление, изменено цветовое решение фасадной отделки, изменен материал фасадной отделки с травертина на фиброцементные панели;

на 1-м, 2-м и 3-м этаже фактически устроенные помещения не соответствуют проектным решениям в осях А-Б/2-4;

увеличены высоты этажей с 1-го по 3-й на 300 мм;

на чердачном этаже устроены витражи по оси Ж и окна в осях А/4-5, А/5-6 и А/6-7 непредусмотренные проектом;

на чердачном этаже устроены помещения санузлов, ПУИ, техпомещение непредусмотренные проектом;

увеличена высота чердачного этажа на 1000 мм;

изменено функциональное назначение технического этажа на офисное;

инженерные системы чердачного этажа имеют отклонения от проектных решений

в части отопления и вентиляции (ОВ), водопровода и канализации (ВК), пожарной сигнализации (ПС), электроосвещения и силового оборудования (ЭОМ) в связи с изменением функционального назначения этажа.

4. *Выполнение строительно-монтажных работ на момент обследования в таблице 1:*

Таблица 1

Тип конструкции	Выполненный объем работ, %	Остаточный объем работ
Фундаменты	100	

Ростверки	100	
Колонны	100	
Балки	100	
Покрытия и перекрытия	100	
Стены и перегородки	100	
Лестничные марши и площадки	100	
Шахта лифта	100	
Диафрагма жесткости	100	
Лестница в осях 1-2/В-Д	80	Не выполнены ограждающие конструкции лестницы
Лестница в осях Ж2-Ж3/6-7	100	
Ограждающие конструкции	100	
Конструкции крыши	100	
Внутренние отделочные работы	90	Не выполнена отделка полов на 1-м этаже

5. *Рекомендации по восстановлению эксплуатационной пригодности и устранению обнаруженных дефектов по «Техническому заключению…» существующего офисного здания Блока 11.*

«В виду выявленных отклонений для дальнейшей безопасной и безаварийной эксплуатации здания необходимо произвести усиление колонны в осях 4/Б с отметки минус 0,800 м до отметки 3,300 м (от верха ростверка до потолка 1-го этажа) путем устройства металлической обоймы из уголков 90 и листового металла толщиной 8 мм с шагом 500 мм по центрам пластин.

Также, необходимо выполнить оклеечную гидроизоляцию и подливку ростверка бетоном по всем колоннам с отметки минус 0,800 м до отметки минус 0,100 м. Подливку ростверка выполнить из бетона марки В20 (С16/20), марки W6 по водонепроницаемости согласно приложенной схеме.

При выполнении данного условия дальнейшая безаварийная эксплуатации здания возможна».

8.2 Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства с внесенными изменениями по замечаниям экспертизы требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Специальные инженерные мероприятия	Бердашев Б.Ж.	KZ47VJE00037957	Соответствует
2	Технологическая часть	Рембеков Р.М.	KZ22000689354	Соответствует

3	Генеральный план и транспорт	Рембеков Р.М.	KZ47VJE00050955	Соответствует
4	Инженерно-геологические изыскания	Торегожина Г.С.	KZ40VJE00023048	Соответствует
5	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Искалиев А.Н.	KZ33VJE00047812	Соответствует
6	Архитектурные решения	Рембеков Р.М.	KZ58VJE00050951	Соответствует
7	Конструктивные решения	Торегожина Г.С.	KZ40VJE00023048	Соответствует
8	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Ехласов А.С.	KZ33VJE00063914	Соответствует
9	Отопление и вентиляция	Ехласов А.С.	KZ33VJE00063914	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
11	Санитарно-эпидемиологический раздел	Ангербаева Ж.А.	KZ72VJE00030717	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка принятых решений

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

Принятые проектные решения с внесенными изменениями по замечаниям экспертизы соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

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

Основные технические показатели Блок-11

Таблица 2

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

1	Общая площадь участка	га	1,12	1,1198
2	Площадь застройки	м²	452,8	452,8
3	Этажность здания	этаж	4	4
4	Общая площадь здания	м²	1426,5	1426,5
5	Строительный объем	м³.	6852,28	6852,28
6	Продолжительность строительства	мес.	6	6

Ссылка на окончательную редакцию документации*

(нажмите на данную ссылку или отсканируйте QR-код)

*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 2 апреля 2015 года № 305.

10. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений Рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, южнее ул. Сыганак (проектируемой), западнее пр. Туран» (без наружных инженерных сетей и сметной документации). Корректировка соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения 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 проекту строительства 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, «Нұр-Сұлтан қаласы, Сығанақ көшесінің (жобаланып отырған) оңтүстігіне қарай, Тұран даңғылының батысына қарай орналасқан жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз). Түзету Жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен 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 құрылыс 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.

Тикибаев Е.А.

Заместитель генерального директора по производству

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

Ехласов А.С.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Искалиев А.Н.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Никифорова Л.Г.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ангербаева Ж.А.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Торегожина Г.С.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Рембеков Р.М.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"