«Қарағанды қаласы, Қазыбек би атындағы ауданы, Лобода көшесі, 46 үй, т.е.б. 3 мекенжайындағы "Мемсараптама" РМК-нің Қарағанды облысы бойынша департаментінің жапсаржайы бар кеңсе үй-жайын күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

29.12.2022 ж. № AIMC-0108/22

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
Қазақстан Республикасы Индустрия және инрақұрылымдық даму министрлігі Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитетінің «Жобаларды мемлекеттік ведомстводан тыс сараптау» ШЖҚ РММ ("Мемсараптама" РМК)

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Строй-Аст» ЖШС

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қарағанды қаласы, Қазыбек би атындағы ауданы, Лобода көшесі, 46 үй, т.е.б. 3 мекенжайындағы "Мемсараптама" РМК-нің Қарағанды облысы бойынша департаментінің жапсаржайы бар кеңсе үй-жайын күрделі жөндеу» 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-0108/22 от 29.12.2022 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт офисного помещения с пристройкой Департамента по Карагандинской области РГП «Госэкспертиза» расположенного по адресу: Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Лободы, дом 46 н.п. 3.»

ЗАКАЗЧИК:
РГП на ПХВ «Государственная вневедомственная экспертиза проектов» Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан (РГП "Госэкспертиза")

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Строй-Аст»

город Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт офисного помещения с пристройкой Департамента по Карагандинской области РГП «Госэкспертиза» расположенного по адресу: Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Лободы, дом 46 н.п. 3.» 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: «Капитальный ремонт офисного помещения с пристройкой Департамента по Карагандинской области РГП "Госэкспертиза" расположенного по адресу: город Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Лободы, дом 46 н.п. 3»

«Қарағанды қаласы, Қазыбек би атындағы ауданы, Лобода көшесі, 46 үй, т.е.б. 3 мекенжайындағы "Мемсараптама" РМК-нің Қарағанды облысы бойынша департаментінің жапсаржайы бар кеңсе үй-жайын күрделі жөндеу»

3. ОСНОВАНИЕ: договор № AIMC-0140-02 от 07.12.2022 года, заключенный согласно заявлению от 29.11.2022 года

4. ЗАКАЗЧИК: РГП на ПХВ «Государственная вневедомственная экспертиза проектов» Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан (РГП "Госэкспертиза")

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Строй-Аст»

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1. Основание для разработки: АС-03/01170 от 29.11.2022 года

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 22 апреля 2022 года, согласованное генпроектировщиком;

акт на право постоянного землепользования на земельный участок площадью 0,1630 га, в том числе доля 0,0127 га, кадастровый номер: 09-142-124-078, предназначенный для эксплуатации офисного помещения; эксплуатации пристройки офисного помещения к офисному помещению, изготовленный Отделом города Караганда по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Карагандинской области от 04 декабря 2018 года № 0108374 (запись в Книге актов № 12350);

акт объединения земельных долей от 23 ноября 2018 года, утвержденный ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Караганды»;

договор купли-продажи нежилого встроенно-пристроенного помещения торгово-бытового комплекса с пристройкой офисного помещения к торгово-бытовому комплексу с земельным участком от 29 ноября 2009 года;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 23 ноября 2022 года № KZ47VUA00791529, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды»;

топографическая съемка в масштабе 1:1000, выполненная ТОО «КАРГЕОТЕХ» от 25 апреля 2022 года (государственная лицензия на изыскательскую деятельность № 13012840 от 30 июля 2013 года, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Министерство регионального развития Республики Казахстан, приложение от 30 июля 2013 года);

техническое обследование с оценкой технического состояния несущих строительных конструкций здания, выполненное ТОО «ПромСпецСнаб.KZ» от 29 июня 2021 года № ТЗ-КО-038-2021 (свидетельство об аккредитации от 06 мая 2021 года №

KZ29VWC00006475, выданное РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан», аттестат эксперта Морховой А.В. от 01 сентября 2020 года № KZ83VJE00057000, выданный ГУ «Управление градостроительного и земельного контроля Мангистауской области», аттестат эксперта Морхова ЮМ. от 01 сентября 2020 года № KZ56VJE00057001, выданный ГУ «Управление градостроительного и земельного контроля Мангистауской области», аттестат эксперта Блиновой Е.Б. от 12 марта 2021 года № KZ05VJE00063448, выданный ГУ «Управление градостроительного и земельного контроля Павлодарской области»);

дефектная ведомость от 01 февраля 2022 года, утвержденная заказчиком и подписанная членами комиссии;

перечень оборудования и материалов, принятых по прайс-листам по рабочему проекту, утвержденный заказчиком (без даты);

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

письмо заказчика от 20 сентября 2022 года № 01-03-06/4732, содержащее данные о направлении рабочего проекта на экспертизу;

письмо заказчика от 20 сентября 2022 года № 01-03-06/4733, содержащее данные об источнике финансирования (собственные средства РГП «Госэкспертиза»);

письмо заказчика от 20 сентября 2022 года № 0103-06/4735, содержащее данные о расстоянии перевозки мусора и строительных грузов, которое составляет 10 км;

письмо заказчика от 20 сентября 2022 года № 01-03-06/4734, содержащее данные о сроках начала строительства (май месяц 2023 года);

письмо заказчика от 15 декабря 2022 года № 61, содержащее данные о замене чугунных радиаторов на алюминиевые и о функциональных назначениях кабинетов (научно-исследовательское);

письмо заказчика от 05 декабря 2022 года № 57, содержащее данные о том, что при капитальном ремонте здания внешний облик здания остается без изменения;

письмо заказчика от 20 сентября 2022 года № 01-01-06/4737, содержащее данные о согласовании рабочего проекта;

письмо заказчика от 20 сентября 2022 года № 01-03-06/4736, содержащее данные о том, что вырубка (пересадка) зеленых насаждений не предусматривается.

Технические условия:

на присоединение к тепловым сетям от 16 июня 2011 года № 5/83, выданные ТОО «Теплотранзит Караганда»;

на водопотребление и водоотведение от 28 сентября 2018 года № 4315, выданные ТОО «Қарағанды Су» с приложением акта раздела границ водопроводных и канализационных сетей;

на присоединение электроустановок от 17 октября 2011 года, выданные ТОО «Қарағанды Жарық».

7.3 Существующее положение

Техническое обследование с оценкой технического состояния несущих строительных конструкций здания выполнено ТОО «ПромСпецСнаб.KZ» от 29 июня 2021 года № ТЗ-КО-038-2021.

На основе анализа материалов технического обследования в соответствии ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния

зданий и сооружений» фактическое техническое состояние несущих и ограждающих строительных конструкций здания сделаны следующие выводы:

1.1 Техническое состояние несущих и ограждающих конструкций здания Литера «А1, А» в целом можно отнести к работоспособной конструкции, с устранением выявленных в процессе обследования дефектов.

2. Детальным (инструментальным) обследованием установлены такие недопустимые отклонения от действующих норм и проекта, как:

2.1 Неудовлетворительное состояние кровли в осях А-Д/4 (механические повреждения, отсутствие организованного отвода атмосферных осадков, подогрева кровли в месте образования снегового кармана в осях А-Д/4).

2.2 Неудовлетворительное состояние наружных и внутренних отделочных покрытий (разрушение наружного отделочного покрытия, потертости, нарушение целостности внутренних отделочных покрытий).

2.3 Неудовлетворительное состояние дверного и оконного заполнения (физический износ, одинарное или двойное остекление оконного заполнения).

2.4 Неудовлетворительное состояние системы отопления (коррозия, протечки, забитые отложениями радиаторы и трубы).

2.5 Неудовлетворительное состояние систем водоснабжения, канализационных сетей, санитарных приборов.

2.6 Неудовлетворительное состояние электрических сетей, осветительных приборов, сетей связи.

2.7 Неудовлетворительное состояние отмостки здания.

2.8 Неудовлетворительное состояние теплотехнических сетей.

2.9 Отсутствует система вентиляции в помещениях, не работающая вентиляция в архиве лит. А1, неработающая вентиляция лит. А.

2.10 Неудовлетворительное состояние кондиционирования.

3. Основными причинами выявленных в процессе экспертного обследования дефектов и повреждений являются:

- физический износ;
- механические повреждения в следствии уборки снега с кровли в зимний-весенний период;
- воздействие внешней среды.

Выводы согласно теплотехническому расчету: согласно проведенного расчета существующие конструкции оконных блоков не обеспечивают эффективную тепловую защиту в течение зимнего времени года.

Рекомендации

Для восстановления эксплуатационной надежности несущих и ограждающих конструкций Объекта требуется:

- произвести работы по капитальному ремонту кровли;
- произвести ремонт отделочных покрытий внутреннего и наружного стенового ограждения согласно ведомости дефектов в приложении А;
-произвести ремонт по восстановлению защитного слоя бетона плит покрытия в местах протечек, согласно ведомости дефектов;
- заменить оконное и дверное заполнение;
- провести работы по замене системы отопления;
- провести работы по прочистке системы вентиляции и замене блоков кондиционеров на инверторные сплит системы;
- провести работы по замене существующих электрических сетей и сетей связи;

- произвести работы по замене водопроводных, канализационных сетей, санитарных приборов.
- провести работы по замене слаботочной разводки сетей интернета, пожарной и охранной сигнализации;
- произвести работы по замене напольного покрытия;
- провести работы по устройству отмостки здания.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Объект капитального ремонта расположен в городе Караганда, район имени Казыбек Би, улица Лободы, дом 46 н.п. 3.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	-III-А.
нормативный вес снеговой нагрузки	- 120 кг/м^2;
нормативный скоростной напор ветра	- 56 кг/м^2;
преобладающее направление ветра:	
за декабрь-февраль	- южное;
за июнь-август	- северное;
абсолютная минимальная температура воздуха	- минус 42,9ºС;
температура воздуха наиболее холодных суток:	
обеспеченностью 0,92	- минус 34,7°С;
обеспеченностью 0,98	- минус 37,6ºС;
температура воздуха наиболее холодной пятидневки:	
обеспеченностью 0,98	- минус 35,4ºС;
обеспеченностью 0,92	- минус 28,9ºС;
абсолютная максимальная температура воздуха	- плюс 40,2ºС;
сейсмичность	- несейсмичный.

8.2 Проектные решения

Данным рабочим проектом предусматривается капитальный ремонт офисного помещения с пристройкой Департамента по Карагандинской области РГП «Госэкспертиза».

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	Талипов Ержан Мерекенович	Инженерные сети и системы	KZ19VJE00024299	Соответствует

3	Проект организации строительства	Джангабулов Ербол Куанышбаевич	Сметная часть	KZ90VJE00073267	Соответствует
4	Архитектурные решения	Жумабекова Валентина Айдарбековна	Архитектура	KZ01VJE00063908	Соответствует
5	Пожарная сигнализация	Алиева Сауле Талгатовна	Инженерные сети и системы	KZ41VJE00049317	Соответствует
6	Санитарно-эпидемиологический раздел	Хасанова Марьям Авлихановна	Санитарно-эпидемиологический профиль	KZ91VJE00038329	Соответствует
7	Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы	Джангабулов Ербол Куанышбаевич	Сметная часть	KZ90VJE00073267	Соответствует
8	Архитектурно-строительная часть	Аршамов Рустам Абдукеримович	Конструктивная часть	KZ14VJE00032828	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Алиева Сауле Талгатовна	Инженерные сети и системы	KZ41VJE00049317	Соответствует
10	Противопожарная безопасность	Искаков Рустем Маратулы	Пожарная безопасность	KZ26VJE00055213	Соответствует
11	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Алиева Сауле Талгатовна	Инженерные сети и системы	KZ41VJE00049317	Соответствует
12	Технологические решения	Жумабекова Валентина Айдарбековна	Технологическая часть	KZ71VJE00063909	Соответствует
13	Сметная документация	Джангабулов Ербол Куанышбаевич	Сметная часть	KZ90VJE00073267	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

9.1 Оценка принятых решений

Рабочий проект «Капитальный ремонт офисного помещения с пристройкой Департамента по Карагандинской области РГП «Госэкспертиза» расположенного по адресу: Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Лободы, дом 46 н.п. 3.» 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	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022-2023 годов, всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	70,949 47,074 8,070 15,805	66,242 43,090 8,080 15,072
	в том числе сметная стоимость по годам строительства:			
	стоимость в текущих ценах 2022 года (ПИР и экспертиза) стоимость в прогнозных ценах 2023 года (строительство)	млн. тенге	6,495 64,454	6,433 59,809
2	Нормативная продолжительность строительства	мес.	4	4

Примечание: В результате внесённых по экспертным замечаниям изменений и дополнений обеспечена полнота проектных решений и соответствие сметной документации действующим нормам по её разработке.

Уменьшение сметной стоимости на 4,707 млн. тенге вызвано приведением в соответствие объемов и расценок, уменьшением прогнозного коэффициента с к=1,0849057 до к=1,079, применением нормы накладных расходов 72%.

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. Рабочий проект «Капитальный ремонт офисного помещения с пристройкой Департамента по Карагандинской области РГП «Госэкспертиза» расположенного по адресу: Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Лободы, дом 46 н.п. 3.» 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. «Қарағанды қаласы, Қазыбек би атындағы ауданы, Лобода көшесі, 46 үй, т.е.б. 3 мекенжайындағы "Мемсараптама" РМК-нің Қарағанды облысы бойынша департаментінің жапсаржайы бар кеңсе үй-жайын күрделі жөндеу» 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)

Джангабулов Е.К. (Эксперт)

Куимова М.М. (Эксперт)

Искаков Р.М. (Эксперт)

Аршамов Р.А. (Эксперт)

Талипов Е.М. (Эксперт)

Алиева С.Т. (Эксперт)

Хасанова М.А. (Эксперт)

Жумабекова В.А. (Эксперт)