«Қостанай қаласының индустриалдық аймағының әкімшілік-тұрмыстық кешенінің ғимараттын қайта жаңғырту**»**
жұмыс жобасы бойынша

<<Дата (неудалять)>> ж. № ГСЭ-0015/21

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Тобыл» әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациясы» АҚ
БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ОСКЕН ПРОЕКТ» ЖК

Костанай қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

Осы сараптамалық қорытынды жұмыс жобасы бойынша Қайта қалпына келтіру "Қостанай қаласының индустриалдық аймағының әкімшілік-тұрмыстық кешенінің ғимаратын қайта жаңғырту" берілді "ЖШС ГорСтройЭкспертиза".

«ГорСтройЭкспертиза» ЖШС- ның рұқсатысыз осы сараптау қорытындысын толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

З А К Л Ю Ч Е Н И Е

№ ГСЭ-0015/21от29.12.2021 г.

по рабочему проекту
«Реконструкция здания административно-бытового комплекса индустриальной зоны города Костаная**»**

ЗАКАЗЧИК:
АО «Социально-предпринимательская корпорация «Тобол»
ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ИП «ОСКЕН ПРОЕКТ»

г. Костанай

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту «Реконструкция здания административно-бытового комплекса индустриальной зоны города Костаная» выдано ТОО «ГорСтройЭкспертиза»

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Реконструкция здания административно-бытового комплекса индустриальной зоны города Костаная».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 14.12.2021 года №ГСЭ-0017 между ТОО «ГорСтройЭкспертиза» и АО «Социально-предпринимательская корпорация «Тобол».

2. ЗАКАЗЧИК: АО «Социально-предпринимательская корпорация «Тобол».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ИП «ОСКЕН ПРОЕКТ», государственная лицензия №18007184 от 10.04.2018 г, III категория - соответствует перечню работ, входящих в состав лицензируемого вида деятельности.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: средства заказчика (не государственные инвестиции).

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1.Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 30.09.2021г;

постановление акимата города Костанай Костанайской области №2320 от 25 октября 2021 года о разрешении акционерному обществу «Социально-предпринимательская корпорация «Тобол» на реконструкцию здания административно-бытового комплекса, расположенного по адресу: город Костанай, индустриальная зона;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) от 04.11.2021 года №KZ87VUA00549182 на проектирование объекта «Реконструкция здания административно-бытового комплекса индустриальной зоны города Костаная», выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;

акт на право временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка с кадастровым номером 12-193-042-453 площадью 1,3225 га, сроком до 05.06.2023 г. для обслуживания административно-бытового комплекса;

технический проект «Реконструкция здания административно-бытового комплекса индустриальной зоны города Костаная», выполненный в 2021 году ИП «ОСКЕН ПРОЕКТ»;

экспертное заключение №31 о 03.08.2021г. о техническом состоянии и эксплуатационной надежности строительных конструкций объекта: Административно-бытовой комплекс расположенный по адресу: г. Костанай, пр. Н. Назарбаева, 305, выполненное в 2021 году ТОО «СтройэкспертПлюс», на основании свидетельства об аккредитации №KZ14VWC00005678 от 22.04.2021г;

заявление о проведении экспертизы.

5.2 Состав рабочего проекта, представленный на экспертизу:

Том 1. 21-13 - ОПЗ – Общая пояснительная записка.
Том 2. 21-13 – АС – Альбом 1 – Архитектурно-строительная часть.
21-13 - ОВ - Альбом 2 – Отопление и вентиляция.
21-13 - ЭОМ - Альбом 3 – Электроосвещение и силовое оборудование.
21-13 - ПС - Альбом 4 – Пожарная сигнализация.
Том 3. 21-13 – СД – Сметная документация.
Том 4. 21-13 – ПОС – Проект организации строительства.
Том 5. 21-13 – ПП – Паспорт строительства.

ОВОС – Охрана окружающей среды.

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Необходимость реконструкции здания административно-бытового комплекса продиктована деятельностью заказчика.

6. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Проектируемый объект расположен в индустриальной зоне города Костанай, по пр. Н. Назарбаева, 305.

Участок относится к IВ - климатическому подрайону со следующими характеристиками:

расчетная температура наружного воздуха –33,5^{0}С;

снеговая нагрузка – 150 кгс/м^2;

скоростной напор ветра - 77 кгс/м^2.

Район строительства – несейсмичен.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Расположение участка строительства

Проектируемый объект расположен в индустриальной зоне города Костанай, по пр. Н. Назарбаева, 305.

Ситуационная схема представлена на рисунке 1.

Рис. 1. Ситуационная схема.

6.2.2 Архитектурно-строительные решения

Здание административно-бытового комплекса – двухэтажное, с цокольным этажом, прямоугольной формы с размерами в осях 30,170м х 14,4м.

На совмещенной крыше здания расположен купол из металлических полуарок.

Степень огнестойкости здания – II.

Степень долговечности – II.

Класс конструктивной пожарной опасности здания – С0.

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф4.3.

Технико-экономические показатели до реконструкции:

Площадь застройки здания – 630,29 м^2.

Строительный объем здания – 5188,38 м^3.

в том числе: цокольного этажа – 1751,09 м^3.

Общая площадь здания – 1336,17 м^2.

в том числе: цокольного этажа – 445,39 м^2.

Площадь помещений здания – 1218,80 м^2.

в том числе: цокольного этажа – 387,50 м^2.

Полезная площадь здания – 1122,90 м^2.

Расчетная площадь здания – 900,90 м^2.

Этажность здания – 2 этажа.

Технико-экономические показатели после реконструкции:

Площадь застройки здания – 630,29 м^2.

Строительный объем здания – 4802,61 м^3.

в том числе: цокольного этажа – 1751,09 м^3.

Общая площадь здания – 1336,17 м^2.

в том числе: цокольного этажа – 445,39 м^2.

Площадь помещений здания – 1217,90 м^2.

в том числе: цокольного этажа – 387,50 м^2.

Полезная площадь здания – 1122,0 м^2.

Расчетная площадь здания – 910,70 м^2.

Этажность здания – 2 этажа.

Конструктивные решения существующего здания:

Фундаменты – ленточные из бетонных блоков по сборным железобетонным плитам.

Перекрытия – сборные железобетонные плиты .

Наружные стены –толщиной 620 мм из силикатного кирпича с заполнением пенополистиролом и облицовкой керамическим кирпичом.

Перегородки – кирпич силикатный, керамический.

Оконные блоки – ПВХ профили с двойным стеклопакетом.

Витражи наружные – алюминиевый каркас с заполнением стеклопакетами.

Двери наружные – металлические, ПВХ, двери внутренние – деревянные, ПВХ.

Полы – керамическая плитка, линолеум.

Лестницы – сборные железобетонные ступени по металлическим косоурам.

Лестницы эвакуационные – металлические.

Кровля – односкатная из рулонного материала.

Купол на кровле – металлические полуарки.

Проектом предусмотрено: реконструкция здания административно-бытового комплекса путем замены существующей совмещенной кровли на односкатную и устройством новых помещений в здании путем установки перегородок.

По результатам заключения технического обследования здания выполняется демонтаж существующих конструкций кровли, металлических полуарок купола, водосточной системы, оконных и дверных откосов, а также выполняется усиление фундаментов входной группы, внутренняя отделка помещений и отделка цоколя здания.

Принятые конструктивные решения при реконструкции здания:

1.Устройство односкатной конструкции крыши:

- кирпичная кладка стен чердака из керамического кирпича КР-р-по 1НФ/100/2,0/50 ГОСТ 530-2012 на растворе М100 с устройством продухов для вентиляции чердачного пространства;

- кладка вентшахт из керамического кирпича КР-р-по 1НФ/100/2,0/50 ГОСТ 530-2012 на растворе М100 с утеплением минераловатными плитами, толщиной 100 мм по ГОСТ 9573-2012;

- устройство стропильной системы крыши с кровлей из профлиста НС44-1000-0,7 по ГОСТ 24045-2016;

- устройство слуховых окон и водосточной системы.

2. Усиление существующего фундамента входной группы:

- устройство дополнительного фундамента из бетона класса С20/25 связанного с существующим фундаментом стержнями из арматуры класса А 400 по ГОСТ 34028-2016, диаметром 10 мм и 14 мм. Дополнительный фундамент усилен хомутами из арматуры класса А400 по ГОСТ 34028-2016.

3. Устройство в помещениях перегородок из профиля ПВХ по ГОСТ 30970-2014.

4. Утепление существующих оконных и дверных откосов выполняется из двухсторонней сэндвич-панели MT-ST с установкой дополнительной тепло шумоизоляции ISOVER.

5. Установка дверей по ГОСТ 30970-2014.

6. Наружная отделка фасадов: облицовка цокольной части фасада керамической плиткой.

7. Внутренняя отделка помещений: устройство подвесного потолка «Армстронг», шпатлевка и улучшенная окраска стен и потолков.

Защита металлических конструкций от коррозии и деревянных от гниения.

1. Деревянные конструкции, соприкасающиеся с кирпичной кладкой и бетонными поверхностями, проложить двумя слоями рубероида.

2. Деревянные конструкции обработать огнебиозащитным составом КСД по 2389-006-17483468-94.

3. Антикоррозийная защита металлических поверхностей производится двумя слоями эмали ПФ-115 по ГОСТ 6465-76 по слою грунтовки ГФ-021 по ГОСТ 25129-2020.

6.2.3 Инженерное обеспечение, сети и системы

Электроосвещение и силовое оборудование

Основные показатели проекта

Таблица №1

Категория по надежности электроснабжения	Принятое напряжение	Расчетная мощность, кВт	Расчетный ток, А	Коэффициент мощности освещение/силовое оборудование
III	220	4,126	19,25	0,92/0,98

Проект разработан на основании задания и согласно с исходными данными заказчика, в соответствии с СП РК 2.04-104-2012 "Естественное и искусственное освещение" и ПУЭ РК-2015г.

По степени надежности электроснабжения объект относится к третьей категории, за исключением прибора пожарной сигнализации, относящегося к первой категории и имеющий резервный источник питания - аккумуляторную батарею.

Проектом предусмотрено подключение новых электроприемников (эл.сушителей для рук и вентиляторов в сан.узлах), а также электроосвещения в проектируемых помещениях.

Распределительные сети предусмотрены кабелем ВВГнг скрыто под штукатуркой.

В связи с реконструкцией кровли предусмотрена новая система молниезащиты.

В качестве молниеприемника служит металлическая сетка, выполненная из оцинкованной стали диаметром 6 мм, уложенной на кровле здания с шагом ячейки 6х6м. Молниеприемная сетка укладывается на поверхность кровельного материала при помощи специальных держателей. К сетке присоединяются все выступающие металлические элементы над кровлей. Токоотводы, прокладываемые по наружной стене здания, располагаются не ближе чем в 3 м от входов в местах, не доступных для прикосновения людей. В качестве токоотводов используется сталь круглая диаметром 8 мм.

Контур заземления выполняется из горизонтальных электродов, сталь полосовая 40х4 мм, проложенная в траншее по периметру на глубине 0,5 м. К этому контуру в местах опуска токоотводов приваривается по одному вертикальному электроду, сталь круглая диаметром 16 мм, длиной 3 м, ввинчиваемых в землю на глубину 3,5 м.

Монтаж электрических сетей производить в соответствии с действующими ПУЭ РК и СН РК.

Пожарная сигнализация

Данная часть проекта выполнена в соответствии с требованиями СН РК 2.02-02-2019 "Пожарная автоматика зданий и сооружений" и СН РК 2.02-11-2002 "Нормы оборудования зданий, помещений и сооружений сигнализацией, АСПТ, оповещения о пожаре".

Тип системы оповещения о пожаре - СО-2.

Пожарная сигнализация выполняется на базе существующего прибора приемно-контрольного охранно-пожарного типа "Гранит-16" установленного в кабинете поз.16.

Проектом предусмотрена дополнительная установка в реконструируемых помещениях дымовых пожарных извещателей.

Дымовые извещатели приняты типа ИП-212-141.

Дымовые пожарные извещатели устанавливаются на потолке защищаемого помещения.

Пожарные извещатели предусмотрено подключить к существующим линиям пожарной сигнализации.

Шлейфы пожарной сигнализации выполняются кабелем КСВВнг-2х0,5 открыто по стенам в кабель-канале и за подвесным потолком.

Оповещение людей о пожаре предусматривается от прибора "Гранит-16" с помощью свето-звуковых оповещателей типа “Призма-200”, установленных в помещениях здания.

Линия оповещения выполняется кабелем КПСнг(А)-FRLS открыто в кабель-канале и за подвесным потолком.

Монтаж пожарной сигнализации должен выполняться в соответствии с ПУЭ РК.

Отопление и вентиляция

Проект вентиляции разработан в соответствии с заданием на проектирование, дефектного акта и действующими на территории РК нормативными документами: СН РК 4.02-01-2011 "Отопление, вентиляция и кондиционирование", СП РК 3.02-107-2014 "Об-

щественные здания и сооружения". Проект разработан для района с расчетной температурой наружного воздуха минус 33,5^{0}С.

Вентиляция

Вентиляция санузлов (помещения №6,7,8,9) первого этажа запроектирована вытяжная вентиляция с механическим побуждением вентиляторами ВК-125. Переоборудованием системы вытяжной вентиляции из помещения кухни-доготовки (№24) в цокольном этаже предусмотрено устройство вытяжного зонта от варочной поверхности плиты с его врезкой в существующую вытяжную систему. Ранее разработанным проектом в помещении кухни-доготовки (№24) предусмотрена установка газовой плиты 4-х горелочной ПГК-47Н в количестве 1 шт.. Другого технологического оборудования в данном помещении нет. Также предусмотрена установка вытяжного зонта над моечным ванными в помещении №23 (моечная кухонной посуды). Приток – естественный. Воздуховоды применяются прямоугольные на фланцевых соединениях и круглого сечения на ниппельном соединении из листовой оцинкованной стали по ГОСТ 14918-2020. Толщину принять в зависимости от размеров воздуховода по СП РК 4.02-101-2012. Воздуховоды применяются класса Н (нормальные). Для предотвращения передачи шума и вибрации предусматривается: присоединение воздуховодов к вентилятору с помощью гибких вставок. Места прохода воздуховодов через стены и перегородки замоноличиваются цементным раствором по металлической сетке.

Основные показатели по чертежам отопления и вентиляции

Таблица №2

Наименование Здания, сооружения	Объем м3	Период года	Расход тепла Вт				Расход холода ккал/ч	Установленная мощность Эл. двиг. кВт
			Отопление	Вентиляция	Горячее водоснабжение	Общий		
АБК	133,32	минус 33.5 С	-	-	-	-	-	0,383

6.3 Оценка воздействия на окружающую среду

Раздел «Охрана окружающей среды» на стадии проектирования - является целью выполнения всех вероятных экологических последствий, связанных с реализацией проекта и комплексом природоохранных мероприятий.

Выполнение предполагаемых в проекте природоохранных мероприятий уменьшит до минимума отрицательных воздействий на окружающую среду.

Охрана атмосферного воздуха. Основным источникам выделения вредных веществ в атмосферу, период строительства, будет происходить при выполнении видов работ: земляные, бетонные, монтажные, каменные, отделочные и при работе автотранспорта и спецтехники.

Охрана водных ресурсов. На период реконструкции, забор воды для хозяйственно-питьевых нужд, предусмотрен из существующих сетей. Прямого сбора поверхностных стоков от строительного объекта на рельеф и в подземные воды, которые в пределах территории строительства залегают глубоко и нигде не выклиниваются. На период строительства планируется установка биотуалета на строительной площадке.

Отрицательное воздействие на поверхностные природные водоемы и подземные воды не ожидаются.

Физическое воздействие. Шумовое воздействие, вибрация, электромагнитное воздействие за счет технологических решений и специальных средств защиты сведены до нормативно-допустимых значений. Организационно технических мероприятий по ограничению неблагоприятного влияния физических воздействий на соседние территории нс требуется.

6.4 Санитарно-эпидемиологический раздел

Реконструируемое здание административно-бытового комплекса – здание двухэтажное с цокольным этажом. Согласно заданию на проектирование и экспертному заключению вентиляция в столовой переоборудуется с установкой дополнительных вытяжных зонтов над газовой плитой, а также установок дроссель – заслонок. В сан. узле устраиваются воздуховоды с канальными вентиляторами и щелевыми решётками. Вентиляция сан. узлов 1 этажа запроектирована вытяжная с механическим побуждением вентиляторами ВК 125. Переоборудованием системы вытяжной вентиляции из помещения кухни – доготовочной в цокольном этаже предусмотрено: устройство вытяжного зонта от варочной поверхности плиты с его врезкой в существующую вытяжную систему. Ранее разработанным проектом в помещении кухни доготовочной предусмотрена установка газовой плиты в количестве 1 шт., другого технологического оборудования в данном помещении не предусмотрено. Также ранее разработанным проектом предусмотрена установка вытяжного зонта в моечном кухонной посуды. Приток естественный. Также проектом предусмотрена отделка внутренних стен и потолков – шпатлёвка, улучшенная окраска водоэмульсионными моющими составами. Внутренняя отделка помещений соответствует санитарно – гигиеническим требованиям. Представлены протокол проведения дозиметрического контроля замеров гамма фона, а также протокол измерений плотности потока радона реконструируемого объекта. Полученные результаты соответствуют требованиям санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 15.12.2020 г. № КР ДСМ – 275/2020 «Санитарно – эпидемиологические требования к обеспечению радиационной безопасности». Согласно требованиям санитарных правил, утверждённых приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20.03.2015 г. № 237 «Санитарно-эпидемиологические требованиям по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов», санитарно-защитная зона для объекта не устанавливается, объект не классифицируется.

Рабочий проект «Реконструкция административно - бытового комплекса Индустриальной зоны города Костаная, расположенного по адресу: г. Костанай, пр. Н. Назарбаева, стр. 305» соответствует требованиям санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 23.04.2018 г. № 186 «Санитарно – эпидемиологические требования к объектам общественного питания», санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16.06.2021 г. № КР ДСМ – 49 «Санитарно – эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 15.12.2020 г. № КР ДСМ – 275/2020 «Санитарно – эпидемиологические требования к обеспечению радиационной безопасности».

6.5 Пожарная безопасность

Проектом предусматривается следующие решения по пожарной безопасности:

- въезды на территорию, сквозные проезды и поворотные площадки для пожарных машин;

- эвакуационные пути и выходы соответствуют требованиям безопасности эвакуации людей;

-установка пожарной сигнализации с учетом требований соответствующих СН РК.

Объемно-планировочное решение АБК соответствует действующим нормам гражданской обороны. Принятые технические решения обеспечивают надежность работы в условиях чрезвычайных ситуаций:

- условия для обеспечения проезда аварийно-спасательных пожарных команд;
- мероприятия в условиях применения средств поражения;

Мероприятия по предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций являются: принятые конструктивные решения здания АБК направленные на сохранения жизни и здоровья сотрудников, снижение размеров материальных потерь и ущерба окружающей среде, от катастроф, стихийных бедствий и современных средств поражения.

6.6 Организация строительства

Проект организации строительства разработан на условного подрядчика. Реконструкция АБК разрабатывается на 2 периода подготовительный и основной. В состав подготовительного периода входят работы, связанные с подготовкой строительной площадки. Основной период строительства делится на две части, наружные работы и внутренние.

Расчетный срок реконструкции составляет 2 мес. в. т.ч. подготовительный период 1 неделя. Работа осуществляется в 1 смену, численность работающих в одну смену составляет 20 человек, в т.ч. ИТР - 2 чел, служащие - 1чел, МОП - 3 чел. Электроснабжение и водоснабжение осуществляется из существующих источников.

Временные здания и сооружения приняты контейнерного типа.

Демонтажные работы и монтажные кровли здания производятся автокраном, в соответствии с требованиями СН РК 1.03-00-2011* и утвержденного проекта производства работ.

Разработка грунта для усиления фундамента крыльца входного группы производится вручную. Обратная засыпка производится вручную с послойным уплотнением пневматической трамбовкой. Снабжение строительными материалами осуществляется централизованно.

Фактическое положение конструкций в плане и по высоте, их вертикальность, горизонтальность или заданный уклон, соосность и совмещение плоскостей, расположение закладных деталей должны контролироваться строительно-монтажной организацией на всех этапах реконструкции.

При выполнении работ на площадке должны соблюдаться действующие правила по технике безопасности для строительно-монтажных работ.

На строительной площадке категорически не допускается нахождение посторонних людей. Работа на объекте разрешается только при наличии утвержденного проекта производства работ, разрабатываемого генподрядной организацией.

Норма задела строительства:

на 2022 год - 100,0 % .

6.7 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года

№ 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования ипринятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в соответствии с Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), предназначенных для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года № 304 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10632), и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию объектов строительства в соответствии с пунктом 14 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2021.4.1) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2021 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 20;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуски 20;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на строительные материалы, изделия и конструкции, ССЦ РК 8.04-08-2020;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2020;

сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ. Элементы внешнего благоустройства зданий и сооружений. Малые архитектурные формы, УСН РК 8.02-03-2020;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2020;

сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2020 на 2021 год;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2020.

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 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

сметная прибыль в размере 8 % от суммы прямых затрат и накладных расходов (п. 20, приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2 % от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п. 85, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

средства на временные здания и сооружения согласно НДЗ РК 8.04-05-2015;

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время НДЗ РК 8.04-06-2015.

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2021 года.

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства

Основные технико-экономические показатели

Увеличение общей стоимости строительства составляет 6,824 млн. тенге.

Изменение технико-экономических показателей рабочего проекта после внесений изменений и дополнений по замечаниям экспертов приведены в таблице:

Таблица №3

№ п/п	Наименование показателей	Ед.изм.	Величина показателей	
			Заявленные до экспертизы	Рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в ценах прогнозного 2022 года, всего в т.ч.: В том числе: Строительно-монтажные работы Прочие затраты Из них в 2021 году (ПИР и экспертиза) В 2022 году (СМР – 100%)	млн. тенге	44,267 33,124 11,143	51,091 38,962 12,129 5,551 45,540
2	Нормативная трудоемкость	Тыс. чел/ч		6,849
3	Нормативная продолжительность выполнения работ	мес	2	2

7. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесённые в рабочий проект в процессе проведения экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям экспертизы в рабочий проект «Реконструкция здания административно-бытового комплекса индустриальной зоны города Костаная» внесены следующие изменения и дополнения:

Санитарно-эпидемиологическая часть

1. Ранее разработанным проектом предусмотрена установка вытяжного зонта в моечном кухонной посуды, дано пояснение по наличию теплового оборудования в кухне – доготовочной.
2. В раздел ПОС включены требования к условиям труда и бытового обслуживания работников согласно санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16.06.2021 г. № КР ДСМ – 49 «Санитарно – эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», а также дополнены требования на период введения ограничительных мероприятий.
3. Представлен протокол проведения дозиметрического контроля замеров гамма фона, а также протокол измерений плотности потока радона реконструируемого объекта.

Общая пояснительная записка

1. Наименование проекта по всему разделу приведено в соответствие выданному АПЗ.
2. Откорректированы расчетная температура наружного воздуха, снеговая нагрузка, давление ветра.
3. Дополнено ситуационной схемой расположения объекта.
4. Указан уровень ответственности проектируемого объекта.
5. Дополнено недостающим описанием разделов проекта.
6. Пояснительная записка откорректирована согласно замечаниям по разделам.

Отопление и вентиляция

1. Откорректированы исходные данные.
2. Откорректировано оформление чертежей в соответствии с действующими нормативами.
3. Откорректирована спецификация оборудования и материалов.

Архитектурно-строительные решения.

1. Выполнены ведомость основных комплектов рабочих чертежей.
2. Указаны действующие нормативы.
3. Исправлены показатели снеговой и ветровой нагрузки.
4. Дополнены конструктивные решения существующего здания.
5. Указаны конструктивные решения проектируемой кровли.
6. Объемы демонтажных работ учтены в дефектном акте.
7. Откорректированы и дополнены показатели ТЭП.
8. Дополнены обмерные чертежи здания.
9. Выполнена ведомость отделки фасадов, указана отделка цоколя.
10. Выполнена спецификация на утепление откосов дверных и оконных проемов.
11. Для чердачного пространства предусмотрены продухи.
12. По верху чердачного утеплителя выполнена стяжка, толщиной 25 мм.
13. Доработаны и откорректированы карнизный узел и узел парапета.
14. Арматурную сталь указать по ГОСТ 34028-2016, класс бетона по СТ РК EN206-2017.
15. Заключение технического обследования дополнено обмерными чертежами, дефектным актом, информацией по состоянию веншахт.

Паспорт проекта

1. Наименование проекта по всему разделу приведено в соответствие выданному АПЗ.
2. Природно-климатические условия строительства приведены в соответствие району строительства.
3. Паспорт проекта откорректирован согласно замечаниям по разделам.

Проект организации строительства

1. Наименование проекта по всему разделу приведено в соответствие выданному АПЗ.
2. Проект организации строительства дополнен содержанием и общей частью.
3. Указана дата начала выполнения строительных работ.
4. Исключено описание мероприятий не относящихся к данному проекту.
5. Откорректирован расчет продолжительности строительства.
6. Выполнены расчеты площадей временных зданий, потребности в энергоресурсах и воде.
7. Выполнены ведомости потребности в основных строительных машинах и механизмах, объемов работ, в основных строительных материалах, конструкциях и изделиях.

8. Разработан календарный план выполнения работ согласно письма заказчика с датой начала производства работ.
9. Разработан стройгенплан.
10. Дополнено технико-экономическими показателями раздела.
11. Проект организации строительства откорректирован согласно замечаниям по разделам.

Электроосвещение и силовое оборудование. Пожарная сигнализация.

1. Разработан раздел электрического освещения и силового оборудования.
2. Разработана молниезащита здания.
3. Наружное освещение и световое оформление существующее, проектом не рассматривалось в соответствии с письмом №10/1797 от 22.12.21г., выданное Заказчиком.
4. Разработан раздел пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.

Сметная документация

1. Объемы и набор работ откорректированы в соответствие с откорректированным рабочим проектом.
2. Откорректирована стоимость проектно-изыскательской работы согласно расчету.

7.2 Оценка проектных решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом Министра национальной экономики РК от 28 февраля 2015 года №165 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 25.07.2019г.) разработчиком рабочего проекта установлен II (второй нормальный) уровень ответственности (технически не сложный).

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

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации.

В рабочем проекте учтены современные требования по энергосбережению, оптимальности объемно-планировочных, конструктивных и других проектных решений.

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

В рабочем проекте, согласно имеющимся возможностям, применены импортозамещающие местные строительные материалы и изделия, а также продукция, изготавливаемая на предприятиях Республики Казахстан.

Принятые решения с учетом внесенных изменений по п. 7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям по экологической, санитарной, пожарной безопасности и функциональному назначению объекта.

8.ВЫВОДЫ

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений, рабочий проект «Реконструкция здания административно-бытового комплекса индустриальной зоны города Костаная» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными техническими показателями:

Таблица №4

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количественный показатель
1	Площадь участка (согласно акта)	га	1,3225
2	Этажность здания	эт	2

3	Площадь застройки	$м^2$	630,9
4	Общая площадь здания: в том числе цокольного этажа:	$м^2$	1336,17 445,39
5	Площадь помещений здания: в том числе цокольного этажа:	$м^2$	1217,9 387,5
6	Строительный объем здания: в том числе цокольного этажа:	$м^3$	4802,61 1751,09
7	Полезная площадь	$м^2$	1122,0
8	Расчетная площадь	$м^2$	910,7
9	Общая сметная стоимость строительства в ценах прогнозного 2022 года, всего в т.ч.: В том числе: Строительно-монтажные работы Прочие затраты Из них: в 2021 году (ПИР и эспертиза) в 2022 году (СМР – 100%)	млн. тен-ге	51,091 38,962 12,129 5,551 45,540
10	Продолжительность строительства	мес.	2

8.2 Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и материалов, утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком, в соответствии с условиями договора от 14.12.2021 № ГСЭ-0017.

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

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1.Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып «Қостанай қаласының индустриалдық аймағының әкімшілік-тұрмыстық кешенінің ғимаратын қайта жаңғырту" жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте келесідей негізгі техника-экономикалық көрсеткіштермен бекітілуге ұсынылады: Таблица №5

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количественный показатель
1	Площадь участка (согласно акта)	га	1,3225
2	Этажность здания	эт	2
3	Площадь застройки	$м^2$	630,9
4	Общая площадь здания: в том числе цокольного этажа:	$м^2$	1336,17 445,39
5	Площадь помещений здания: в том числе цокольного этажа:	$м^2$	1217,9 387,5
6	Строительный объем здания: в том числе цокольного этажа:	$м^3$	4802,61 1751,09
7	Полезная площадь	$м^2$	1122,0
8	Расчетная площадь	$м^2$	910,7
9	Общая сметная стоимость строительства в ценах прогнозного 2022 года, всего в т.ч.: В том числе: Строительно-монтажные работы Прочие затраты	млн. тен-ге	51,091 38,962 12,129

	Из них: в 2021 году (ПИР и эспертиза) в 2022 году (СМР – 100%)		 5,551 45,540
10	Продолжительность строительства	мес.	2

8.2 Осы сараптама қорытындысы тапсырысшының бекітілген жобалау үшін берілген құжаттар мен материалдарын есепке ала отырып, тапсырушымен 14.12.2021 № ГСЭ-0017 келісім шарт талаптарына сәйкес кепілдігімен орындалды.

8.3 Тапсырысшы жобалау ұйымынан жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оның осы сараптама қорытындысына сәйкестігін тексерсін.

Ссылка на окончательную редакцию документации

Савочкина А.И.

Директор

ТОО «ГорСтройЭкспертиза»

Таникин Д.Б.

Эксперт

ТОО «ГорСтройЭкспертиза»

Яблонская И.В.

Эксперт

ТОО «ГорСтройЭкспертиза»

Мальцев Н.А.

Эксперт

ТОО «ГорСтройЭкспертиза»

Тулубаев Ф.Х.

Эксперт

ТОО «ГорСтройЭкспертиза»

Шестакова Т.В.

Эксперт

ТОО «ГорСтройЭкспертиза»

Пискалов Д.А.

Эксперт

ТОО «ГорСтройЭкспертиза»