Бекітемін
«ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО» ЖШС
Директор
М.В. Посохов

«Астана қаласы, «Есіл» ауданы, Нажиметденов көшесі, 10/2 үй «Гранд Астана» тұрғын кешені мекенжайында орналасқан үй-жайды әкімшілік кеңсе-жайға қайта жаңарту»
жұмыс жобасы бойынша

2016 жылғы 07 қазандағы ЭксБ-0004/16

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Астана қаласының Тұрғын үй басқармасы» мемлекеттік мекемесінің шаруашылық жүргізу құқығындағы «Қалалық жылжымайтын мүлік» мемлекеттік коммуналдық кәсіпорны, Астана қаласы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«AstanJan» ЖШС, Астана қаласы

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Астана қаласы, «Есіл» ауданы, Нажиметденов көшесі, 10/2 үй «Гранд Астана» тұрғын кешені мекенжайында орналасқан үй-жайды әкімшілік кеңсе-жайға қайта жаңарту» жұмыс жобасы бойынша осы қорытынды «ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО» ЖШС берілді.

«ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО» ЖШС рұқсатынсыз осы қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

Утверждаю
Директор
ТОО «ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО»
Посохов М.В.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ ЭксБ-0004/16 от 07 октября 2016 г.

по рабочему проекту
«Реконструкция пристроенного помещения в жилом комплексе «Гранд Астана» под административное офисное помещение по ул. Ж. Нажиметденова, 10/2, район «Есиль» в городе Астана

ЗАКАЗЧИК:
Государственное коммунальное предприятие «Городская недвижимость» на праве хозяйственного ведения Государственного учреждения «Управление жилья города Астана», город Астана

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «AstanJan», г. Астана

г. Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий проект «Реконструкция пристроенного помещения в жилом комплексе «Гранд Астана» под административное офисное помещение по ул. Ж. Нажиметденова, 10/2, район «Есиль» в городе Астана» выдано ТОО «ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО»

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Реконструкция пристроенного помещения в жилом комплексе «Гранд Астана» под административное офисное помещение по ул. Ж. Нажиметденова, 10/2, район «Есиль» в городе Астана».**

Год разработки – 2016.

Настоящее заключение выполнено согласно договора о государственных закупках от 23 августа 2016 года № 325 между ТОО «ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО» и ГКП «Городская недвижимость» на ПХВ Государственного учреждения «Управление жилья города Астана» по рабочему проекту «Реконструкция пристроенного помещения в жилом комплексе «Гранд Астана» под административное офисное помещение по ул. Ж. Нажиметденова, 10/2, район «Есиль» в городе Астана»

2. ЗАКАЗЧИК: Государственное коммунальное предприятие «Городская недвижимость» на праве хозяйственного ведения Государственного учреждения «Управление жилья города Астаны».

3. ПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «AstanJan» (г. Астана), государственная лицензия №12014441 от 18.10.2012 г., на занятие проектной деятельностью на территории Республики Казахстан по III категории, выдана Агентством по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства г. Астана.

Главный инженер проекта: Абилешим Кайнар, согласно приказа ТОО «AstanJan» №02/05 от 31.05.2016 г.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции, согласно письму заказчика от 25.08.2016 г. № 13/1484.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 18.04.2016 г., утвержденное заказчиком;

письмо заказчика №13/1484 от 25.08.2016 г о финансировании строительства из республиканского бюджета по программе 032 «Капитальные расходы подведомственных государственных учреждений и организаций ГУ «Управление жилья города Астана», на основании решения маслихата от 03.06.2016 №21/5-VI;

архитектурно-планировочное задание №7918 от 25.04.2016 года на реконструкцию пристроенного помещения в ЖК «Гранд Астана» под административное помещение, выданное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астана»;

постановление акимата города Астана №113-98 от 23.01.2013 г о передаче нежилых помещений жилых комплексов для целей завершения обустройства, регистрации и дальнейшей эксплуатации;

постановление акимата города Астана №182-580 от 24.03.2016 г о передаче Государственному коммунальному предприятию «Городская недвижимость» на праве хозяйственного ведения Государственного учреждения «Управление жилья города Астана» для проектирования незавершенного строительством жилых и нежилых помещений;

техническое заключение № 54.3 по результатам обследования и оценки технического состояния строительных конструкций 1 этажа жилого здания в МЖК «Гранд Астана», район Алматы, ул. Ж. Нажимеденова, дом 10/2 в городе Астана, выполненное ТОО «Gardi-A» (аттестат эксперта №05146 от 22.04.2013 года приказ № 123, Ескиндиров Т.З.);

приказ ГКП «Городская недвижимость» на праве хозяйственного ведения Государственного учреждения «Управление жилья города Астана» о создании комиссии для формирования дефектных актов на проведение ремонтных работ № 3-0 от 05.01.2016 г.;

дефектный акт от 22.08.2016 г., утвержденный комиссией ГКП «Городская недвижимость» на праве хозяйственного ведения Государственного учреждения «Управление жилья города Астаны»;

письмо заказчика №13/1484 от 25.08.2016 г. о планируемом сроке начала строительства – 4 квартал 2016 года;

письмо заказчика №13/1707 от 26.09.2016 г. об отсутствии финансирования поставки оборудования;

заявление об экологических последствиях.

Технические условия

на проектирование и присоединение к электрическим сетям №5-175-3366 от 08.07.2016 г., выданные АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания»;

на водопотребление и водоотведение № 3-6/1926 от 01.07.2016 г, выданные ГКП «Астана Су Арнасы»;

на телефонизацию объекта №672 от 01.07.2016 г., выданные РДТ-«Астанателеком»-Филиал АО «Казахтелеком»;

на отопление и вентиляцию №8957-11от 06.10.2016 г., выданные АО «Астана-Теплотранзит».

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

письмо №ses/Z1-03/00926/2 от 02.09.2016 г. выданное РГУ «Департамент по защите прав потребителей города Астаны Комитета по защите прав потребителей Министерства национальной экономики Республики Казахстан» - относится к объектам незначительной эпидемической значимости и проведение санитарно-эпидемиологической экспертизы не требуется;

положительное заключение государственной экологической экспертизы на рабочий проект ГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования города Астана» № Z3-0356/16 от 15.09.2016 г.;

письмо заказчика №13/1484 от 25.08.2016 г. о согласовании рабочего проекта;

планировочные решения, согласованные заместителем начальника ДВД города Астана;

согласование водомерного узла ГКП «Астана Су Арнасы»;

согласование раздела ЭЛ от 24.08.2016 г. АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания»;

проектные решения раздела ОВ, согласованные АО «Теплотранзит».

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том 1. Пояснительная записка.

Том 2. Рабочие чертежи. АС, ВК, ОВ, ЭЛ, ПС, СС,

Том 3. Сметная документация.

Паспорт рабочего проекта.

Энергетический паспорт объекта.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Помещения, подлежащие переоборудованию, находятся в пристройке к многоэтажному жилому дому в ЖК **«Гранд Астана» район «Есиль», ул. Ж. Нажиметденова, дом 10/2** в городе Астана.

Природно-климатические условия района строительства:

- климатический район – IВ;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 31°С;
- нормативный скоростной напор ветра для III ветрового района - 0,38 кПа;
- нормативный вес снегового покрова для III снегового района - 1,00 кПа;
- сейсмичность района строительства – до 5 баллов.

Существующее положение

Заключения о техническом состоянии строительных конструкций пристройки к жилому дому 10/2 по ул. Ж. Нажиметденова, в жилом комплексе «Гранд Астана», район «Есиль» в городе Астана, выполнено ТОО «Gardi-A» (аттестат эксперта №05146 от 22.04.2013 года приказ № 123, Ескиндиров Т.З.).

Согласно заключения, здание жилого дома многоэтажное, с подвалом.

Пристройка одноэтажная без подвала сложной формы в плане с размерами 13,7х23,7 м в крайних осях. Высота этажа 4.4 м. (от пола до пола вышележащего этажа) Помещения свободной планировки, подлежащие реконструкции, находятся в пристройке. Технические помещения общего пользования расположены в подвале основного здания.

Конструктивная схема пристройки - монолитный каркас.

Год постройки здания – 2012.

На момент обследования помещения не эксплуатируются.

Фундаменты – монолитные, бетонные, категория технического состояния - II (удовлетворительная).

Колонны, балки, плиты покрытия – монолитные железобетонные категория технического состояния - II (работоспособная).

Стеновое заполнение каркаса – блоки СКЦ толщиной 400 мм, утеплитель стен – минераловатные плиты толщиной 120 мм. Состояние удовлетворительное. Замена утепления не требуется

Окна – металлопластиковые с двойными стеклопакетами. Состояние удовлетворительное, замена не требуется.

Двери входные – металлические, состояние удовлетворительное, замена не требуется.

Внутренние двери – отсутствуют.

Полы – бетонная стяжка.

Кровля - плоская рулонная, состояние удовлетворительное, ремонт не требуется.

Система отопления – радиаторы отсутствуют, стояки - состояние удовлетворительное.

Система водоснабжения и канализации – действующая, состояние стояков удовлетворительное. Сан приборы отсутствуют.

Пожарная сигнализация – отсутствует.

Наружная отделка – фасадная плитка. Состояние удовлетворительное, ремонт не требуется.

В основном здании на входе имеется пандус, состояние удовлетворительное.

Территория вокруг пристройки благоустроена, не требует вложения средств.

В результате обследования сделан вывод о возможности перепланировки с устройством кирпичных перегородок.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-строительные решения.

Уровень ответственности здания - II технически несложный (п. 20 «Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически не сложным и (или) технически сложным объектам», утвержденных приказом Министра национальной экономики РК №165 от 28.02.2015 года).

В рабочем проекте предусмотрено размещение части помещений опорного пункта МВД в пристройке к жилому дому со свободной планировкой внутреннего пространства. Пристройка блокируется с основным зданием по первому этажу, где также будут располагаться помещения опорного пункта МВД.

Согласно задания на проектирование, проектом предусмотрены следующие помещения: комната охраны, кабинет, санузлы, помещение для хранения документов.

Режим работы - дневное время.

Помещения пристройки отделены от помещений общего пользования жилого дома, имеют обособленные входы и выходы. Эвакуация осуществляется рассредоточено через выходы наружу.

Рабочим проектом предусмотрены следующие виды работ по реконструкции:

- устройство перегородок;
- устройство решеток на наружные оконные проемы;
- внутренняя отделка;
- замена дверей.

Перегородки – из кирпича марки К75/1/15 по ГОСТ 530-95 на растворе М50 толщиной 120 мм, из газобетонных блоков Д500, по прочности марки В 2,5, толщиной 200 мм по ГОСТ 31360-2007.

Перемычки – сборные железобетонные по серии 1.038.1

Внутренняя отделка:

- потолок – подвесной типа «Армстронг»;
- стены и перегородки – штукатурка, шпаклевка, водоэмульсионная окраска, облицовка глазурованной керамической плиткой;
- полы – керамогранитная плитка.

Двери внутренние - деревянные по ГОСТ 6629-88, наружные - металлические с кодовым замком.

На окнах предусмотрены металлические решетки в раме из уголков по ГОСТ8509-93*

В проекте учтены мероприятия по энергосбережению, в соответствии с требованиями СН РК 2.04-01-2009:

- предусмотрен двойной утепленный тамбур на входе в здание (минераловатные плиты толщиной 50 мм с последующей облицовкой гипсокартонном);
- наружные стены, согласно акта обследования, утеплены минераловатными плитами с наружной стороны, толщиной 120 мм. Согласно теплотехнического расчета стен, толщина утеплителя достаточна.
- окна, согласно акта техобследования, с двойными стеклопакетами.

Жизнедеятельность маломобильных групп населения обеспечивается в соответствии с требованиями МСН 3.02-05-2003 – имеются пандусы в основной части

здания. В данном проекте (в пристройке) не предусмотрена работа с маломобильной группой населения.

Таблица 1

Основные показатели по разделу АС

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели
1	Общая площадь	кв. м	217,0
2	Полезная площадь	кв. м	199,1
3	Строительный объем	куб.м	781,2

Антикоррозионные мероприятия назначены в соответствии с требованиями СНиП РК 2.01-19-2004. Металлические конструкции предусмотрено покрыть грунтовкой ГФ-021 в 1 слой по ГОСТ 25129-82 с последующей окраской эмалью ПФ-115 по ГОСТ 6465-76 за два раза.

6.2.2 Инженерное обеспечение, сети и системы

Отопление и вентиляция

Проект отопления и вентиляции разработан в соответствии со СНиП РК 4.02-42-2006*, СНиП РК 2.04.01-2010 и ТУ №8957-11 от 06.10.2016 г., выданных АО «Астана-Теплотранзит»

Источники теплоснабжения – городская тепловая сеть.

Согласно акта обследования тепловой пункт существующий, находится в подвальной части здания.

Присоединение системы отопления к тепловым сетям выполнено по независимой схеме, через пластинчатые теплообменники, установленные в тепловом пункте.

Система отопления здания – двухтрубная горизонтальная попутная.

В качестве нагревательных приборов приняты биметаллические радиаторы «RS-500». Регулирование теплоотдачи радиаторов осуществляется с помощью радиаторных терморегуляторов RA-N-П. Удаление воздуха из системы отопления предусмотрено через краны Маевского, установленные в верхних пробках радиаторов.

Для отключения и спуска воды из системы отопления предусмотрена отключающая и дренажная арматура.

Трубопроводы систем отопления приняты из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75*. Трубопроводы в местах пересечения стен и перегородок прокладываются в стальных футлярах. Заделка зазоров и отверстий выполняется негорючими материалами.

Вентиляция помещений запроектирована вытяжная с механическим побуждением через прямоугольные металлические воздуховоды. Организованная вытяжка предусматривается в помещениях офисов, а также из санузлов.

Воздуховоды приняты стальные оцинкованные по ГОСТ 14918-80.

Монтаж систем отопления и вентиляции вести в соответствии с СНиП 3.05.01-85.

Таблица 2

Основные показатели по разделу ОВ

Наименование здания	Период года при tн, °С	Расход тепла, Вт				Расход холода, Вт	Установ. мощность эл.двиг., кВт
		на отопление	на вентиляцию	на ГВС	общий		
Пристройка	- 35°	14368	-	-	14368	-	5

Водоснабжение и канализация

Водоснабжение административного офисного помещения запроектировано на основании задания на проектирование и технических условий № 3-6/1926 от 01.07.2016 г., выданных ГКП «Городская недвижимость» и предусмотрено от существующих разводящих сетей водопровода в подвале жилого дома.

В здании запроектированы следующие системы:

- хозяйственно-питьевой водопровод В1;
- водопровод горячей воды Т3;
- бытовая канализация К1.

Согласно СНиП РК 4.01-41-2006 п.4.3.1 проектом не предусмотрено устройство внутреннего пожарного водопровода.

Сеть хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована из напорных полиэтиленовых труб диаметром 20, «питьевая» по ГОСТ 18599-2001 с установкой необходимой арматуры и водомерного узла.

Горячее водоснабжение запроектировано от существующих магистральных сетей в подвальном помещении.

Система горячего водоснабжения принята из полипропиленовых труб ТПП ТУ 75 00 РК 38584618-ТОО-01-2002 диаметром 20 мм с установкой необходимой арматуры и водомерного узла.

Отвод бытовых сточных вод предусмотрен в соответствии с техническими условиями в существующую магистральную сеть в подвальном помещении.

Сети бытовой канализации запроектированы из полиэтиленовых канализационных труб по ГОСТ22689-89 диаметром 50-100 мм.

Для обеспечения надежной и постоянной работы на сети канализации проектом предусматривается установка ревизий и прочисток. Стыковые соединения раструбных труб выполняются с резиновыми уплотнительными кольцами.

Вытяжные стояки выведены выше обреза вентиляционной шахты на 500 мм.

Таблица 3

Основные показатели по чертежам водопровода и канализации

Наименование системы	Потребн. напор на вводе м.вод.ст.	Расчетный расход воды или количество сточных вод		
		$м^3$/сут	$м^3$/час	л/сек
Хозяйственно-питьевой водопровод (В1), в т.ч:	10	0,16	0,49	0,21
- горячее водоснабжение (Т3)		0,09	0,05	0,025
Бытовая канализация (К1)		0,25	0,54	1,84

Электротехнические решения

Раздел выполнен на основании технических условий № 5-175-3366 от 08.07.16 г. выданных АО «АРЭК», ПУЭ-РК, СН РК 4,04-23-2004 «Электрооборудование жилых и общественных зданий».

По степени надежности электроснабжения, согласно классификации ПУЭ РК, и в соответствии с СН РК 4.04-23-2004, электроприемники проектируемого здания относятся к III категории.

Силовое электрооборудование

Электроснабжение запроектировано от вводно-распределительного щита типа ПР11, установленного в коридоре, питание к которому подводится от внешней питающей сети кабельной линией на напряжение 380/220 В.

Расчетная нагрузка на вводе, а также нагрузки, передаваемые по основным звеньям питающей и групповой электросети, приняты в соответствии со СНиП РК 4.04-23-2004, с учетом оборудования в помещениях.

Согласно СН РК 4.04-23-2004, питание общего освещения и штепсельных розеток выполнено раздельно.

Высота установки выключателей принята 0,8 м от уровня чистого пола, штепсельных розеток - 0,3 м от уровня чистого пола.

Питающие сети приняты кабелем марки ВВГ в ПВХ трубах.

Групповая сеть принята трехпроводной (фазный, нулевой рабочий и нулевой защитный проводники) кабелем марки ВВГ, прокладываемым в полиэтиленовых трубах скрыто в подготовке пола, по стенам, в штрабах под слоем штукатурки.

Сечение кабелей выбрано в соответствии с гл. 1.3 ПУЭ РК по условию нагрева длительным расчетным током и проверено по потере напряжения сети. Внутреннее электрооборудование выбрано с учетом среды помещения, в котором оно установлено, и требований техники безопасности.

Электроосвещение

Нормы освещенности и коэффициенты запаса приняты в соответствии со СНиП РК 2.04.-05-2002*.

Управление освещением осуществляется выключателями, установленными по месту. Внутреннее электрооборудование выбрано с учетом среды помещения, в котором оно установлено, и требований техники безопасности.

Рабочие чертежи разработаны в соответствии с действующими нормами правилами и стандартами.

Защитные мероприятия

Все металлические нетоковедущие части электрооборудования (каркасы щитов, эл.аппаратов, корпуса светильников и т.д) подлежат занулению путем металлического соединения с нулевым защитным проводом сети.

На вводе в здание запроектирована система уравнивания потенциалов. Для этого защитные проводники питающей электросети присоединяются к главной заземляющей шине внутри учетно-распределительного щита помещений офисного здания.

Пожарная сигнализация и оповещение

Проектом предусматривается организация пожарно-охранной сигнализации.

Система автоматической пожарно-охранной сигнализации запроектирована на базе приемно-контрольного прибора типа "Гранит-16", который в случае пожара или проникновения в здание посторонних лиц передает сигнал на пост охраны или сотовый телефон по стандарту GSM.

В качестве технических средств обнаружения пожара на ранней стадии развития служат:

- дымовые оптические пожарные извещатели - ДИП 212-63;
- ручные пожарные извещатели - ИПР-3СУ;

В качестве датчиков охранной сигнализации применяются извещатели: - «Астра-9» (ИО-409-22)-реагирующие на движение, - ИО 102-20 А2П-магнитоконтактный, - ИО 329-5- на разбитие стекла.

Пожарные и охранные извещатели выбраны с учетом условий окружающей среды и назначения помещений. Установку пожарных и охранных извещателей следует выполнять в соответствии со СНиП РК 2.02-15-2003 и СН РК 2.02-11-2002*. Шлейфы пожарно-охранной сигнализации запроектированы скрыто по потолку, по стенам кабелем КСПВ 2х0,5 для пожарной сигнализации, кабелем КСПВ 4х0,5 - для охранной сигнализации и подключаются к приемно-контрольному прибору типа "Гранит-8А" от двух независимых источников питания. Основное питание - от сети ~220В, 50Гц через вводно-распределительный щит (ЩС), резервное питание - от встроенной в ППК аккумуляторной батареи. Оборудование пожарно-охранной сигнализации подлежит заземлению. Для оповещения людей о пожаре проектом предусматривается установка светозвуковых оповещателей типа «Маяк-12-КП», устанавливаемых на высоте 2-2,5 м от уровня чистого пола.

Сеть звукового и светового оповещения выполняется кабелем ШВВП 2х0,75 и подключается к ППК «Гранит-3А,8А» и БП Импульс-12/2,5.

Содержание пожарной сигнализации, оповещения людей о пожаре и управление эвакуацией осуществлять согласно ППБ РК 2012.

Все работы по монтажу оборудования производить в соответствии с действующими нормативными документами.

Видеонаблюдение

В проекте приняты IP-камеры марки DS-2CD4032FWD-A и влагозащитные камеры DS-2CD4232FWD-IZS. Видеорегистраторы DS-7708NI-ST,DS-7716NI-ST и монитор MDM-24 устанавливаются в дежурной части. Для передачи видеоизображения с видеокамер на мониторы принят UTP 2х2х0.5 по интерфейсу RG 45, цепи питания кабелем ШВВП-2х1.5 прокладываются в ПВХ трубах в бороздах стен и перегородок. Резервное питание обеспечивается от аккумуляторных батарей. В качестве источников бесперебойного питания используются резервированные источники питания РИП-12-3/17М1 производства «БОЛИД».

Телефонизация

Раздел выполнен на основании техусловий №674 от 01.07.2016 г., выданных РДТ «Астанателеком»-филиал АО «Казахтелеком».

Разводка телефонного кабеля осуществляется от терминального устройства ONU, расположенного в дежурной части и помещении преподавателей. Распределительные сети выполняются кабелем 5 категории UTP 2х2х0,5 и прокладываются в ПВХ трубе Ø16 мм в бороздах стен и перегородок.

Таблица 4

Основные показатели по разделу ЭЛ

Показатель	Ед. изм.	Значение
Категория надежности электроснабжения		III
Напряжение питающей сети	В	380/220
Расчетная мощность	кВт	6,16

Расчетный ток	А	10,37
Коэффициент мощности	cosф	0,93

6.2.3 Организация строительства

В составе пояснительной записке разработан раздел организации строительства.

Представлен расчет продолжительности строительства, выполненный в соответствии с пособием к СНиП РК 1.04.03-2008 по определению продолжительности строительства предприятий, зданий и сооружений. Срок производства работ составляет 1,0 месяц.

Согласно письму заказчика определен срок начала строительства – IV квартал 2016 года.

6.2.4 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Государственным нормативом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 03 июля 2015 года №235-нқ, на основании государственных сметных нормативов и принятых проектных решений.

Постэкспертная сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком и является основанием для определения лимита средств, при реализации проектов за счет государственных инвестиций в строительство в соответствии с пунктом 17 Государственного норматива по определению сметной стоимости в Республике Казахстан

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса SANA – 2015 по выпуску сметной документации в текущих ценах 3 квартала 2016 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы ЭСН РК 8.04-02-2015;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы ЭСН РК 8.05-01-2015;

сборники сметных цен в текущем уровне 2016 года на строительные материалы, изделия и конструкции ССЦ РК 8.04-08-2016;

сборник сметных цен в текущем уровне 2016 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов СЦЭМ РК 8.04-11-2016;

сборник тарифных ставок в строительстве 2016 года СТС РК 8.04-07-2015;

сборник сметных цен в текущем уровне 2016 года на перевозки грузов для строительства СЦПГ РК 8.04-12-2016;

сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства ССЦ РК 8.04-09-2016;

перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный заказчиком согласно пункту 24

Государственного норматива по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определённые в соответствии с Государственным нормативом по определению величины накладных расходов в строительстве (приложение 2 к приказу от 3 июля 2015 года №235-нқ);

сметная прибыль в размере 8% от суммы прямых затрат и накладных расходов (п.79, приложение 1 к приказу от 3 июля 2015 года №235-нқ);

резерв средств заказчика на непредвиденные работы и затраты в размере 2% от общей суммы средств по позициям 1-7 сводного сметного расчета (п.91, приложение 1 к приказу от 3 июля 2015 года №235-нқ);

затраты на строительство временных зданий и сооружений (НДЗ РК 8.04-05-2015);

дополнительные затраты на производство строительно-монтажных работ в зимнее время (НДЗ РК 8.04-06-2015).

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2016 года с учетом норм задела объема инвестиций и прогнозного уровня инфляции по годам строительства, согласно прогноза социально-экономического развития Республики Казахстан на 2015-2019 годы одобренного на заседании Правительства Республики Казахстан (протокол № 37 от 27 августа 2014 года).

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

Таблица 5

Основные показатели по сметной документации

№ п/п	Наименование показателя	Ед изм	Количество
1	Общая сметная стоимость строительства в текущ ценах 2016 г.	млн. тенге	20,674
	в том числе:		
	СМР	млн. тенге	15,760
	оборудование	млн. тенге	0,366
	прочие затраты	млн. тенге	4,548

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями СНиП РК 2.02-05-2009* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», ППБ 2011 «Правила пожарной безопасности в Республике Казахстан».

Степень огнестойкости существующего здания – II.

Расстояния по путям эвакуации от дверей наиболее удаленных помещений до выхода наружу не превышает указанного в СНиП РК 3.02-02-2009.

Внутренняя отделка помещений предусмотрена из негорючих материалов.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с п. 20 «Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически не сложным и (или) технически сложным объектам», утвержденных приказом Министра национальной экономики РК №165 от 28.02.2015 года разработчиком проекта установлен – II (технологически несложный) уровень ответственности.

Архитектурно-планировочный раздел приведен в соответствие с требованиями нормативных документов. Конструктивные решения доработаны с учетом соблюдения нормативных требований по надежности и устойчивости строительных конструкций. Рабочий проект согласован с заказчиком и с заинтересованными организациями.

Состав и комплектность представленных материалов приняты в соответствии с требованиями СН РК 1.02-03-2011 г. Проектно-сметная документация разработана согласно утвержденному заданию на проектирование, требованиям государственных нормативов, норм проектирования с учетом замечаний по п. 7.2.

7.2 Дополнения и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе проведения экспертизы.

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям комплексной неведомственной экспертизы проектов ТОО «ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО» в рабочий проект **«Реконструкция пристроенного помещения в жилом комплексе «Гранд Астана» под административное офисное помещение по ул. Ж. Нажиметденова, 10/2, район «Есиль» в городе Астана»** внесены следующие изменения и дополнения:

Акт технического обследования конструкций

Раздел 1.2

1. Указано, что обследуемые помещения находятся в пристроенной части здания, добавлены размеры, высота помещений
2. Указан год постройки здания.
3. Указано, что пристройка не эксплуатируется на момент обследования.

Раздел 3

4. Для всех конструкций указана категория технического состояния.
5. Добавлены данные;

- подтверждено, что возможно устройство кирпичных перегородок;
- указано состояние перегородок и материал перегородок;
- указано состояние дверей и окон, полов, внутренней отделки помещений, наружной отделки, наличие пандуса и его состояние;
- указано состояние систем ВК, ОВ, ПС, ЭЛ, трубопроводов;
- добавлены данные о состоянии кровельного покрытия.

Пояснительная записка.

Оформлена согласно требований п.10.2.1 СН РК 1.02-03-2011.

Чертежи марки АР

6. Оформлен лист «Общие данные» с указанием исходных данных и перечнем работ по капитальному ремонту.
7. АР 2 Предусмотрен двойной утепленный тамбур.
8. Образмерены все помещения, пересчитаны площади помещений.
9. Панировочные решения подписаны заказчиком.
10. АР5 Откорректированы номера помещений в ведомости отделки. Пересчитана площадь в экспликации полов.

11. АР6 Обозначение дверей на планах и марка в спецификации приведены в соответствие.

12. Откорректировано количество дверей и решеток.

13. АС9 Разработана спецификация на перегородки с учетом узлов крепления.

Отопление и вентиляция

14. Раздел ОВ представлен в оформленном виде.

15. Общие данные выполнены в соответствии с нормативами.

16. Указан номер тех условий.

17. Откорректирована толщина теплоизоляции.

18. ГВС исключено из проекта. Расход тепла на ГВС исключен. В проекте приняты электронагреватели воды.

19. Предусмотрены воздухоотводчики.

20. В системе вентиляции предусмотрен шумоглушитель.

21. Тепловая завеса добавлена в спецификацию. Марка завесы уточнена.

Внутренние сети водоснабжения и канализации.

Пояснительная записка.

22. Предоставлен расчет по подбору диаметра счетчика в соответствии со СНиП РК 4.01-41-2006* п.п. 5,13, 5.14, 5,15.

23. Указан номер тех условий.

24. Добавлена таблица основных показателей ВК.

25. Описание в пояснительной записке приведено в соответствие с чертежами

Чертежи.

26. ВК-1. Общие данные. Указан диаметр сетей в подвальном помещении, от которых предусматривается водоснабжение. Указан объем и этажность здания, степень огнестойкости. Указан номер тех условий.

27. Указан диаметр счётчика. Общие данные дополнены информацией о пожаротушении. Лист дополнен формой 2 по ГОСТ 21.601-2011. Откорректированы ссылки на нормативные документы. Листы в ведомости рабочих чертежей основного комплекта приведены в соответствие чертежами

28. Лист ВК-2.Дополнен лист условными обозначения.

29. Лист ВК-2 Установлены наружные поливочные краны согласно п.п. 5.5. СНиП РК 4.01-41-2006*.

30. Лист ВК-2. Указана привязка канализационных стояков.

31. Лист ВК-3. На всех участках схем указаны диаметры.

32. Лист ВК-4. Выполнен план этажа с расположением санприборов. На всех участках схем указаны диаметры.

Раздел ЭМ

Пояснительная записка

33. Все разделы пояснительной записки приведены в соответствие с предоставленными чертежами.

Раздел ЭМ

34. Лист 1. В пояснениях к разделу выполнены указания по учету электрической энергии.

35. Листы 2,3.

36. - Щит ВРЩ1 отображен на плане сетей листы 8,9, щит ВРЩ2 исключен.

37. - Предусмотрен щит аварийного освещения.

38. Листы 6,7. Щит ЩО2 исключен с планов.

39. Лист 8. Выключатели вынесены из санузлов.

40. Лист 9. Указана тепловая завеса Тз1, вентиляторы ПД1 и ПД2.
41. Листы ЭМ.С. Спецификация откорректирована по внесенным изменениям.

Раздел СС

42. Листы 2,3. Схемы приведены в соответствие с планами на листах 4,5,6,7.
43. Листы 4,5,6,7. Экспликация помещений приведена в соответствие с планом.
44. Листы СС.С. Спецификация откорректирована по внесенным изменениям.

Внешние сети электроснабжения и телефонизации

45. Выполнены данные разделы согласно техническому заданию на проектирование, п.15.

Сметная документация

46. Откорректированы затраты на технический надзор в соответствии с приложением № 1 к приказу Председателя КСДЖКХ и УЗР от 26.06.2015 г. № 231-НК.
47. Откорректированы затраты на временные здания и сооружения в соответствии с НДЗ РК 8.04-05-2015.
48. Дополнены затраты на зимнее удорожание в соответствии с НДЗ РК 8.04-06-2015.
49. Откорректированы сметные нормы на отделочные работы в соответствии с ЭСН РК 8.04-01-2015, раздел 15.
50. Объемы работ на отделочные работы откорректировать в соответствии с ведомостью отделочных работ.
51. Дополнены затраты на устройство плинтуса в соответствии с типом полов согласно проектным данным.
52. Сметная документация откорректирована в соответствии с изменениями, внесенными в проект по замечаниям экспертизы.

Таблица 6

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели		Примечание (+ увеличение, - уменьшение)
			заявленные до экспертизы	рекомендуемые к утверждению	
1	Общая площадь		217,0	217,0	-
2	Полезная площадь		199,1	199,1	-
3	Строительный объем		781,2	781,2	-
4	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2016 г.	млн. тенге	21,351	20,674	-0,677
	в том числе:				
	СМР	млн. тенге	16,290	15,760	-0,530
	оборудование		0,366	0,366	-
	прочие затраты		4,695	4,548	-0,147
5	Продолжительность строительства	мес.	1,0	1,0	-

Примечание:

Снижение – откорректированы сметные нормы на отделочные работы в соответствии с нормативной базой ЭСН РК 8.04-01-2015.

Общее снижение сметной стоимости составило 0,677 млн. тенге.

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект **«Реконструкция пристроенного помещения в жилом комплексе «Гранд Астана» под административное офисное помещение по ул. Ж. Нажиметденова, 10/2, район «Есиль» в городе Астана»** соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными техническими показателями:

Общая площадь	217,0	кв.м
Полезная площадь	199,1	кв.м
Строительный объем	781,2	куб..м
Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2016 г., в т.ч	20,674	млн.тенге
СМР	15,760	млн. тенге
оборудование	0,366	млн. тенге
прочие затраты	4,548	млн. тенге
Продолжительность строительства	1,0	мес

8.2. При предоставлении на утверждение рабочий проект подлежит проверке на соответствие ее с настоящим заключением экспертизы.

8.3. До начала производства работ рабочий проект подлежит утверждению в установленном порядке не позднее 3 месяцев.

8.4. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована договором № 325 от 23 августа 2016 года заказчиком экспертизы проекта Государственное коммунальное предприятие «Городская недвижимость» на праве хозяйственного ведения Государственного учреждения «Управление жилья города Астана»

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып **«Астана қаласы, «Есіл» ауданы, Нажиметденов көшесі, 10/2 үй «Гранд Астана» тұрғын кешені мекенжайында орналасқан үй-жайды әкімшілік кеңсе-жайға қайта жаңарту»** жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтер талаптарына сәйкес және белгіленген тәртіппен мына негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен бекітілуге ұсынылады:

Жалпы ауданы	217,0	шаршы метр
Пайдалы ауданы	199,1	шаршы метр
Құрылыс көлемі	781,2	текше метр
2016 жылдың ағымдағы бағадағы құрылысть жалпы сметалық құны сонымен қатар:	20,674	млн.теңге
ҚМЖ	15,760	млн.теңге
жабдық	0,366	млн.теңге
басқада шығын	4,548	млн. теңге
Құрылыс ұзақтығы	1,0	ай

8.2. Бекітілуге ұсынылғанда жұмыс жобаны бұл сараптама қорытындысымен сәйкестігіне тексеруге жатады.

8.3. Өндірістік жұмыстар басталмай тұрып жұмыс жоба 3 айдың ішінде белгіленген тәртіппен бекітілуге тиісті.

8.4. Осы сараптау қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардын дұрыстығына 2016 жылғы 23 тамыздағы №325 шарттың талаптарына «Астана қаласының Тұрғын үй басқармасы» мемлекеттік мекемесінің шаруашылық жүргізу құқығындағы «Қалалық жылжымайтын мүлік» мемлекеттік коммуналдық кәсіпорны кепілдік етеді

Жетекші сарапшы	Е. Ахмедин
Сарапшы	Б. Кушпет
Сарапшы	Р. Прохоров

ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО

Прохоров Р.М.

Эксперт

Кушпет Б.С.

Эксперт

Ахмедин Е.К.

Эксперт