«Астана қаласы, жобалық атауы № Е16, № 199, № Е17, № Е30 көшелерінің шаршысындағы паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (сыртқы желілерсіз және абаттандырусыз). 4-белгі. Түзету»

жұмыс жобасы бойынша

22.02.2022 ж. № 01-0059/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»

В производство работ

ПТО _____
(подпись)

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС,
Нұр-Сұлтан қаласы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Meridian stroy LTD» ЖШС,
Нұр-Сұлтан қаласы

Нұр-Сұлтан қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Астана қаласы, жобалық атауы № Е16, № 199, № Е17, № Е30 көшелерінің шаршысындағы паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (сыртқы желілерсіз және абаттандырусыз). 4-белгі. Түзету» жұмыс жобасы бойынша осы сараптама қорытындысы «Мемсараптама» РМК-мен берілді.

«Мемсараптама» РМК-ның рұқсатынсыз осы сараптама қорытындысын толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

МЕМСАРАПТАМА ГОСЭКСПЕРТИЗА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0059/22 от 22.02.2022 г.
(положительное)

по рабочему проекту
«Многоквартирный жилой комплекс с паркингом в г. Астане в квадрате улиц с проектным наименованием № Е16, № 199, № Е17, № Е30» (без наружных сетей и благоустройства).
Пятно 4. Корректировка»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»,
г. Нур-Султан

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Meridian stroy LTD»,
г. Нур-Султан

г. Нур-Султан

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту **«Многоквартирный жилой комплекс с паркингом в г. Астане в квадрате улиц с проектным наименованием № Е16, № 199, № Е17, № Е30» (без наружных сетей и благоустройства). Пятно 4. Корректировка»** выдано РГП «Госэкспертиза».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения РГП «Госэкспертиза».

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом в г. Астане в квадрате улиц с проектным наименованием № Е16, № 199, № Е17, № Е30» (без наружных сетей и благоустройства). Пятно 4. Корректировка».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 30 ноября 2021 года № 01-1957 и дополнительным соглашением от 07 февраля 2022 года.

Ранее РГП «Госэкспертиза» выдано заключение по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом, г. Астана, в квадрате улиц с проектными наименованиями № Е16, № 199, № Е17, № Е30» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) от 9 июня 2015 года № 01-0269/15.

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», г. Нур-Султан.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Meridian stroy LTD», г. Нур-Султан (государственная лицензия ГСЛ № 0003270 от 6 августа 2007 года, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерство регионального развития Республики Казахстан, II категория).

ГИП – Сабыров А.К. (приказ от 20 октября 2021 года № 36).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственная программа «Нурлы-жер» на 2020-2025 годы, средства ТОО «Елорда құрылыс компаниясы».

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 20 октября 2021 года;

предписание об устранении выявленных нарушений и прохождении корректировки ПСД по объекту, выданное ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» от 20 мая 2021 года № 1;

выписка из постановления акимата города Нур-Султан о предоставлении права временного возмездного землепользования на земельные участки от 9 июля 2019 года № 510-967;

земельно-кадастровый план земельного участка с кадастровым № 21-320-135-4011, на право временного возмездного землепользования по постановлению акимата от 9 июля 2019 года № 510-967;

схема размещения земельного участка в городе Астане от 2019 года № 576;

архитектурно-планировочное задание, утвержденное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Нур-Султан» от 14 июня 2021 года № KZ40VUA00448469;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астана» от 30 апреля 2013 года № 4785;

протокольное решение» от 19 января 2022 года № 1, о затратах, превышающих стоимость строительства по Государственной программе, будут покрываться за счет средств ТОО «Елорда құрылыс компаниясы;

ответ КДС от 10 июня 2021 года № 24-02-24/4296 о проведении корректировки проекта по объекту согласно заданию заказчика;

протокол МВК от 30 июня 2021 года о договоре на исключение сметной стоимости инженерных сетей и благоустройства территории ЖК «ЕК-17, ЕК-21»;

техническое заключение по результатам обследования и оценки состояния многоквартирного жилого комплекса с паркингом в г. Астана, в квадрате улиц № 16, № 199, № 17, № Е30, выполненное ТОО «АДС САПА» (договор от 24 мая 2021 года № 15). Эксперт

К. А. Мерсеитов (аттестат № KZ16VJE00041425, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Астаны»);

акт выполненных работ (Книга 2) к техническому заключению по результатам обследования и оценки состояния объекта, согласованный ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» в 2020 году;

заключение аудита по подтверждению остаточных объемов работ незавершенного строительства объекта, утвержденный ТОО «Meridian stroy LTD» от 9 сентября 2021 года;

приложение 1, Книга 1, 2 (акты выполненных работ) к заключению аудита по подтверждению остаточных объемов работ, утвержденный ТОО «Meridian stroy LTD» в 2021 году;

приложение 1, Книга 3 (по утвержденной сметной документации) к заключению аудита по подтверждению остаточных объемов работ, утвержденный ТОО «Meridian stroy LTD» в 2021 году;

приложение 2, Книга 1, 2 (разделительная ведомость) к заключению аудита по подтверждению остаточных объемов работ, утвержденный ТОО «Meridian stroy LTD» в 2021 году;

письмо заказчика от 7 февраля 2022 года № 8-1/232, о выполнении работ согласно договорам по поставке видеооборудования и монтажным работам по сетям связи.

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 2 июня 2021 года № 3-6/1099 на водоснабжение и канализацию;

АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 31 марта 2014 года, продление от 3 июня 2021 года № 5-Е-8-7172-728451-979 на электроснабжение;

ЦРДТ филиал АО «Казахтелеком» от 22 декабря 2021 года № 877 на телефонизацию.

5.2 Перечень представленных на рассмотрение материалов проекта

Пояснительная записка.
Паспорт проекта.
Энергетический паспорт.
Архитектурно-строительные решения.
Конструкции железобетонные.
Отопление и вентиляция.
Водопровод и канализация.
Электрооборудование и электроосвещение.
Системы связи.
Диспетчеризация лифтов.
Пожарная сигнализация.
Сметная документация.
Проект организации строительства.

5.3 Согласования заинтересованных организаций:

ГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования города Астаны» акимат города Астаны – раздел «Охрана окружающей среды» не подлежит прохождению экологической экспертизы (письмо от 7 ноября 2014 года);

РГУ Департамент по защите прав потребителей города Астаны Комитета по защите прав потребителей МНЭ РК» - санитарно-эпидемиологическое заключение на раздел «Охрана окружающей среды» - от 25 февраля 2015 года № 08/237;

РГУ Департамент по защите прав потребителей города Астаны Агентства Республики Казахстан по защите прав потребителей» - санитарно-эпидемиологическое заключение на рабочий проект от 31 октября 2014 года № 08/1523.

5.4 Цель и назначение объекта, необходимость и целесообразность его строительства

Целью строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом является обеспечение населения города Нур-Султан жильем.

5.5 Существующее положение

Незавершённый строительством объект признан проблемным согласно Протокола заседания межведомственной комиссии по вопросам долевого участия в жилищном строительстве от 30 июня 2021 года.

В мае 2021 года ТОО «АДС САПА» проведено комплексное обследование незавершённых строительством зданий, дана оценка технического состояния конструкций и разработаны рекомендации по завершению строительства объекта.

По данным материалов технического обследования все несущие конструкции отнесены к категории I (исправная конструкция).

Размеры участка, основные объёмно-планировочные решения и конструктивные решения остались без изменений.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок незавершённого строительством многоквартирного жилого комплекса с паркингом расположен на левом берегу реки Есиль, район «Есиль» в городе Нур-Султан.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IB;
нормативный вес снегового покрова (III район)	- 100 кг/м^2;
нормативный скоростной напор ветра (III район)	- 38 кг/м^2;
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки	- минус 35°С;
нормативная глубина промерзания грунтов	- 2,10 м;
максимальная глубина проникновения «0°» в грунт	- 3,04 м.

Инженерно-геологические условия площадки строительства

Согласно техническому отчету об инженерно-геологических изысканиях, выполненных в январе-феврале 2014 года ТОО «ВАСТОК про», г. Астана, (арх. № 0001-14 – 0004-14), площадка строительства жилого комплекса сложена следующим напластованием грунтов:

почвенно-растительный слой	- 0,0-0,8 м;
суглинки от текучепластичной до тугопластичной консистенции с прослоями песка С=12 кПа, φ=10°, Е=7,0 МПа, ρ=2,0 г/см^3, R=190-240 кПа	- 1,8-5,0 м;
пески гравелистые средней плотности с прослоями крупного песка с=0 кПа; φ=38°; Е=30,0 МПа; р=1,88 г/см^3, R=500 кПа	- 4,3-9,5 м;
суглинки твердые с включением дресвы до 20-40% С=27 кПа, φ=22°, Е=12,9 МПа, ρ=1,83 г/см^3, R=220-230 кПа	- невскрытая.

Абсолютные отметки рельефа площадки строительства по устьям скважин составляют 343,69-344,65 м.

Грунтовые воды вскрыты на глубине 0,0-0,6 м, абсолютные отметки установившегося уровня грунтовых вод составляют 344,15-344,26 м, на участке рельефа пятна 4 присутствует открытая гладь воды глубиной до 1,2 м (урез воды на отметке 343,79 м). Амплитуда колебания уровня грунтовых вод составляет 1,0 м, расчетный уровень грунтовых вод принят отметке 344, 70 м - на 1,0 м выше природного рельефа (местность в границах площадки изысканий заболочена).

По результатам химического анализа грунтовые воды характеризуются как сульфатно-гидрокарбонатно-хлоридно-натриевые, очень жесткие, щелочные.

По отношению к бетону марки по водонепроницаемости W4 на портландцементах грунтовые воды обладают средней сульфатной и углекислотной агрессией, по отношению к железобетонным конструкциям - среднеагрессивные.

По отношению к стальным конструкциям грунтовые воды корродирующие. Коррозионная активность грунтовых вод по отношению к свинцовой и алюминиевой оболочкам кабеля - высокая.

Грунты по содержанию водорастворимых солей относятся к незасоленным.

Коррозионная активность грунтовых вод по отношению к стальным конструкциям - высокая, к свинцовой и алюминиевой оболочке кабеля - высокая.

Грунты обладают сильной сульфатной агрессией по отношению к бетонам на портландцементе.

6.2 Проектные решения

Ранее РГП «Госэкспертиза» выдано заключение по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом, г. Астана, в квадрате улиц с проектными наименованиями № Е16, № 199, № Е17, № Е30» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) от 9 июня 2015 года № 01-0269/15.

В данном рабочем проекте рассмотрены чертежи по остаточным видам работ для завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию.

Согласно заданию, утвержденному заказчиком от 20 октября 2021 года, корректировка рабочего проекта включает:

раздел «ГП» - без изменений, согласно ранее выданному заключению РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01-0269/15, письмо заказчика 16 ноября 2021 года № 8-1/3135;

раздел «АР» - изменено целевое назначение 1-комнатной квартиры в блоке М, Пятно 4, под коммерческое помещение;

изменены технические показатели Блока М, Пятно 4 – общая площадь жилой части блока М, общая площадь коммерческого помещения;

раздел «КЖ» - без изменений, согласно ранее выданному заключением РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01-0269/15;

раздел «ОВ» - без изменений, согласно ранее выданному заключением РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01-0269/15;

раздел «ВК» - без изменений, согласно ранее выданному заключением РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01-0269/15;

раздел «ЭЛ» - без изменений, согласно ранее выданному заключением РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01-0269/15;

раздел «СС» - для блока М Пятно 4 выполнен раздел «Пожарная сигнализация»;

раздел «СД» - выполнена корректировка и перерасчет сметной стоимости строительства в части сметной документации.

Наружные инженерные сети и благоустройство, согласно письму заказчика от 16 ноября 2021 года № 8-1/3135 и заданию на проектирование, будут разработаны отдельным проектом.

6.2.1 Генеральный план

Многоквартирный жилой комплекс расположен в квадрате улиц с проектными наименованиями № Е16, № 199, № Е17, № Е30, район Есиль в городе Нур-Султан.

Территория участка спланирована. Участок строительства разделен на 4 пятна застройки.

Генеральный план разработан на топографической съёмке в масштабе 1:500. Система высот Балтийская, система координат местная.

При корректировке рабочего проекта участок размещения многоквартирного жилого комплекса остался без изменений по функциональному зонированию и планировке территории Пятно 4 в соответствии ранее выданному заключению РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01-269/15.

Наружные инженерные сети и благоустройство, согласно письму заказчика от 16 ноября 2021 года № 8-1/3135 и заданию на проектирование, будут разработаны отдельным проектом.

6.2.2 Архитектурно-планировочные решения

Класс жилья – IV.

Пятно 4 – 9-ти этажный жилой дом состоит из 12 жилых блоков (Б, В, Г, Д, Е, И, К, Л, М, Н, П, Р).

Корректировка Пятна 4 согласно задания на проектирование выполнена для 1-го этажа Блока М.

<u>Блок М (Пятно 4)</u>

Блок М (Пятно 4) – 9 этажный, двухсекционный жилой дом с подвалом и чердаком (верхний техэтаж). Кровля плоская с внутренним водостоком. Корректировка рабочего проекта выполнена для 1-го этажа Блока М Пятно 4 - изменено назначение одной 1-комнатной жилой квартиры на первом этаже под встроенное (коммерческое) помещение.

Высота жилых этажей принята - 3,0 м, высота помещений верхнего техэтажа принята - 1,8 м. Высота подвального этажа - 2,40 м.

В качестве вертикальных коммуникаций в каждой секции приняты – лестничная клетка типа Л1 и лифт грузоподъемностью 1000 кг размерами кабины 2100х1100 мм.

В подвале расположены технические помещения (техкоридор, тепловой пункт). Подвал жилых зданий изолирован от надземных этажей и обеспечен самостоятельными выходами наружу.

Жилые этажи расположены с 1 по 9 этажи. После корректировки на 1-ом этаже в блоке М (Пятно 4) расположены: входная группа жилья, 3 жилых квартиры и встроенное (коммерческое) помещение.

Для встроенного коммерческого помещения со стороны фасада в осях 4М-5М, по оси АМ выполнен самостоятельный выход наружу.

При корректировке рабочего проекта принятые планировочные решения по остальным этажам блока М и проектные решения по архитектурной части остались без изменения и соответствуют ранее выданному рабочему проекту.

Всего в блоке М расположено 69 жилых квартир, из которых:

однокомнатных - 33 квартиры;

двухкомнатных - 34 квартиры;
трехкомнатных - 2 квартиры.

Наружная отделка:
цоколь – облицовка гранитом;
стены – окраска фасадной краской по штукатурке;
элементы фасада – окраска по фибробетону;
кровля – плоская, рулонная, внутренний водосток;
окна – ПВХ ГОСТ 30674-99 металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом;
двери – металлические утепленные.

Внутренняя отделка:
стены – известковая побелка, окраска водоэмульсионной, масляной краской, обои, облицовка керамической плиткой;
потолки – окраска водоэмульсионной краской, натяжные потолки;
двери – внутренние ГОСТ 6629-2002, металлические индивидуальные;
полы – керамическая плитка, ламинат, бетонные.

Технические показатели блок М (корректировка):
этажность – 9 этажей;
количество квартир – 69 кв.;
площадь застройки – 689,38 м^2;
общая площадь здания – 5 823,58 м^2;
общая площадь квартир – 3 486,36 м^2;
площадь встроенного помещения – 48,69 м^2;
строительный объем здания – 19 567,10 м^3.

6.2.3 Конструктивные решения

При корректировке рабочего проекта конструктивная система зданий пятна 4 и проектные решения по конструктивной части остались без изменения и соответствуют ранее выданному заключению РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01-269/15.

Согласно выводов технического заключение ТОО «АДС САПА» (договор от 24 мая 2021 года № 15) по техническому обследованию многоквартирного жилого комплекса с паркингом, железобетонные и каменные конструкции зданий отнесены к категории I (исправная конструкция).

6.2.4 Инженерное обеспечение, сети и системы
Теплоснабжение, отопление, вентиляция

Жилые здания

Корректировка раздела «Отопление и вентиляция» согласно заданию на корректировку предусмотрена в связи с переоборудованием однокомнатной квартиры в блоке М пятна 4, расположенной на первом этаже, в коммерческое помещение, в связи с этим предусмотрено изменение количества квартир в блоке М пятна 4.

Технические решения по системам отопления и вентиляции жилых блоков пятна 4 остались без изменения (заключение РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01-0269/15).

Водопровод и канализация

Жилые здания

Корректировка раздела «Водопровод и канализация» предусмотрена в связи с переоборудованием однокомнатной квартиры в блоке М пятна 4, расположенной на первом этаже, в коммерческое помещение, в связи с этим предусмотрено изменение количества квартир в блоке М, Пятно 4.

Технические решения по системам водопровода и бытовой канализации жилой части и паркинга жилых блоков пятна 4 остались без изменения (заключение РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01-0269/15).

Электроснабжение

Электрооборудование и электроосвещение

В ходе корректировки изменено назначение одной жилой квартиры в Блоке М на первом этаже под коммерческое помещение в связи с чем изменено количество квартир блока М, Пятно 4.

Рабочий проект разработан в 2015 году и имеет положительное заключение РГП «Госэкспертиза» № 01- 0269/15 от 09 июня 2015 года.

Все ранее принятые проектные решения оставлены без изменений.

Остаточные виды работ отражены в разделительных ведомостях (выполненные и остаточные работы) технического аудита, выполненного ТОО «MERIDIAN stroy LTD»

Рабочим проектом предусмотрено силовое электрооборудование и электроосвещение объекта.

Рабочий проект выполнен на основании архитектурно-строительной и сантехнической частей проекта, ПУЭ-РК-2015, СП РК 4.04-106-2013 «Электрооборудование жилых и общественных зданий. Правила проектирования» и технических условий, выданных АО «АРЭК» 03 июня 2021 года № 5-Е-8-7172-728451-979.

Источник электроснабжения - ПС-110/20 кВ «Туран», РП-238.

Точка подключения – разные шины РУ-0,4 кВ ТП-3868 (2х1000 кВА).

Схема электроснабжение соответствует второй категории надежности.

По степени надежности электроснабжения, согласно классификации ПУЭ РК-2015, и в соответствии с СП РК 4.04-106-2013 электроприемники проектируемого здания относятся к следующим категориям: лифты, электроприемники пожарной сигнализации, дымоудаления, пожаротушения, аварийное (эвакуационное) освещение, домофон, видеонаблюдение - 1 категория; комплекс остальных электроприемников - 2 категория.

Расчет потребляемой мощности выполнен в соответствии с СП РК 4.04-106-2013.

Класс проектируемого здания - IV.

Питающие сети выполнены кабелем марки типа ВВГнг(А)-LS, проводом ПВ1 и для противопожарных электрических приемников типа ВВГнг(А)-FRLS, прокладываемым в стояках жилых этажей в ПВХ трубах.

Для квартирной разводки применяется кабель типа ВВГ-Пнг(А)-LS скрыто в штрабе или скрыто в теле плиты.

Групповая сеть в квартирах выполнена трехпроводным (фазный, нулевой рабочий и нулевой защитный проводники) кабелем марки типа ВВГ-Пнг(А)-LS, прокладываемым в ПВХ трубах скрыто по стенам, в штрабах под слоем штукатурки, в подготовке пола.

Управление освещением осуществляется с помощью выключателей установленными по месту, а также фотоакустическими датчиками, встроенными в светильники. Высота установки выключателей принята 0,9 м от уровня чистого пола. Высота установки настенных светильников - не менее 2,5 м от уровня чистого пола.

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

Электромонтажные работы выполнены в соответствии с ПУЭ РК-2015 и СН РК 4.04-07-2013.

Защитные мероприятия

Система заземления применена TN-C-S.

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

На вводе в здание выполняется система уравнивания потенциалов. Для этого металлические части системы центрального отопления, защитные проводники питающей электросети, заземляющее устройство молниезащиты, металлические части строительных конструкций присоединяются к главной заземляющей шине внутри вводно-распределительного устройства в электрощитовой.

В квартирах для ванных комнат рабочим проектом предусмотрена дополнительная система уравнивания потенциалов, путем присоединения металлического корпуса ванны к шине заземления PE квартирного щитка проводом типа ПВ1-1х2,5, прокладываемому в полиэтиленовой трубе в полу.

На вводе в здание выполняется заземляющее устройство из вертикальных электродов Ø16 мм, длиной 3 м, и горизонтальной стальной полосы размером 40х4 мм.

Заземляющее устройство устанавливается в грунт на глубину 0,6 м и на расстоянии не менее 1 метра от фундамента здания.

Вначале в траншею глубиной 0,6 м устанавливаются вертикальные заземлители длиной 3 м, затем соединяются стальной горизонтальной полосой 40х4 мм.

Расстояние между вертикальными заземлителями равно их длине 3 м.

Системы связи и сигнализации

В связи с перепланировкой помещения на первом этаже блока М предусмотрена корректировка части проекта «Системы связи и сигнализации».

Внутренние системы телефонизации и телевидения разработаны согласно техническим условиям ЦРДТ- филиал АО «Казахтелеком» от 22 декабря 2021 года № 877.

Технические решения по разделу «Системы связи и сигнализации», приведенные в заключении РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01- 0269/15 остались без изменений, за исключением:

в квартирах добавлены светозвуковые дымовые извещатели согласно Приказа КДС 54-нк от 27 апреля 2021 года;

во встроенном помещении в блоке М согласно п. 2.7.1, 2.2.3, 2.5.1 СН РК 2.02-11-2002 выполнена пожарная сигнализация.

В жилых блоках многоквартирного жилого комплекса, согласно письма от 7 февраля 2022 года заказчика ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», поставка оборудования, монтажные и пусконаладочные работы по видеонаблюдению будут выполнены услугодателями, согласно заключаемым договорам.

6.3 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Корректировкой рабочего проекта предусмотрены изменения целевого назначения 1-комнатной квартиры под коммерческое помещение.

Источником теплоснабжения являются городские тепловые сети. Вентиляция жилых квартир предусмотрена приточно-вытяжная на естественном побуждении.

Водоснабжение жилого комплекса предусмотрено от проектируемых наружных сетей. Канализация предусмотрена хозяйственно-бытовая для отвода стоков от санитарных приборов жилых и встроенных помещений в проектируемую наружную сеть канализации и производственная канализация, для отвода стоков из приямков технических помещений паркинга.

Санитарно-защитная зона для жилого комплекса не устанавливается.

Проектом организации строительства предусмотрена установка временных зданий и сооружений для обеспечения санитарно-бытовых условий для работающих на строительной площадке. Предусмотрены помещения для обогрева и кратковременного отдыха, помещение для приема пищи, гардеробные и душевые, временные уборные. Предусмотрено обеспечение питьевой привозной водой. Установлены биотуалеты.

6.4 Организация строительства

Продолжительность строительства

Нормативная продолжительность строительства определена на основании СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений», часть II и составляет 11 месяцев, с учетом подготовительного периода. Нормативная продолжительность выполнения остаточных работ – 8 месяцев.

Согласно письма заказчика от 26 января 2022 года № 8-1/141, начало выполнения остаточных объемов работ – март 2022 года.

Заделы по годам строительства на остаточные работы составляют: 2022 год – 100,0%.

6.5 Сметная документация

Корректировка сметной документации выполнена в соответствии с заданием на корректировку, утвержденное заказчиком от 20 октября 2021 года в следующем объеме: выполненные объемы работ приняты в соответствии с ранее выданным заключением от 09 июня 2015 года № 01-0269/15; остаточные объемы работ приняты по разделительной ведомости (приложение 2, книга 1, 2) выполненных и остаточных объемов работ с учетом корректировки, утвержденной заказчиком в 2021 году.

Сметная документация на остаточные объемы работ 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-нк, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования, принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке, для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций в соответствии с Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), 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 определена 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 1 - 23;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015, изменения и дополнения, выпуски 1 - 23;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на строительные материалы, изделия и конструкции, ССЦ РК 8.04-08-2021 (выпуск 5);

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2021 (выпуск 3);

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2020, изменения и дополнения, выпуски 1 - 23;

сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2020 на 2021 г., изменения и дополнения выпуск 21;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2021 Отдел 1. Автомобильные перевозки.

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 (изменения и дополнения выпуск 10);

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время НДЗ РК 8.04-06-2015 (изменения и дополнения выпуски 10, 22).

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2021 года. Переход к текущей сметной стоимости строительства на 2022 год выполнен с учетом норм задела объема инвестиций по годам строительства, прогнозного уровня инфляции, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2021–2026 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 24 августа 2021 года № 27.

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере 12%, установленном законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям РГП «Госэкспертиза» в рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом в г. Астане в квадрате улиц с проектным наименованием № Е16, № 199, № Е17, № Е30» (без наружных сетей и благоустройства). Пятно 4. Корректировка» внесены следующие изменения и дополнения:

Архитектурно-планировочные решения

1. Указан в задании перечень работ рабочего проекта и виды работ корректировки и изменений по разделам проекта.

2. Исходные и проектные материалы приведены в соответствие корректировке проекта.

3. В альбоме блока М, в разделе АР выполнены общие данные по объекту корректировки проекта, указано изменение проекта корректировки. На чертежах обозначены, указаны изменения и объемы корректировки проекта.

4. Выполнена схема блокировки, обозначен рассматриваемый объект, Пятно 4, блок М.

Конструктивные решения

5. Пояснительная записка дополнена разделом «Конструктивные решения», в котором указано, что при корректировке рабочего проекта конструктивная система зданий пятна 4 и проектные решения по конструктивной части остались без изменения и соответствуют ранее утверждённому рабочему проекту.

Отопление и вентиляция

6. Указаны изменения в части ОВ в пояснительной записке и на листе общих данных.

Водопровод и канализация

7. Указаны изменения в части ВК в пояснительной записке и на листе общих данных.

8. Откорректирован расход воды в блоке М в связи с изменением количества квартир в блоке М.

Электроснабжение и электроосвещение

9. Указан в задании на проектирование перечень работ рабочего проекта корректировки по остаточным объемам работ раздела ЭЛ.

Системы связи и сигнализации

10. В квартирах жилых блоках установлены пожарные извещатели согласно Приказа КДС 54-нк от 27 апреля 2021 года.

11. Представлены проектные решения во встроенном помещении в блоке М по системе автоматической пожарной сигнализации согласно п. 2.7.1, 2.2.3, 2.5.1 СН РК 2.02-11-2002.

12. Представлено письмо от 7 февраля 2022 года заказчика ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» о том, что по разделу видеонаблюдению поставка оборудования, монтажные и пусконаладочные работы будут выполнены услугодателями, согласно заключаемым договорам.

Организация строительства

13. Представлен откорректированный ПОС.

Сметная документация

14. Представлен протокол совещания заказчика от 9 января 2022 года № 1, с поддержанием удорожания стоимости строительства при корректировке ПСД со стоимости строительства 5 684,5 млн.тенге до стоимости 8 849,6 млн.тенге и о том, что источник инвестиций - государственная программа кредитования «Нурлы Жер», стоимость превышающая указанную в Программе «Нурлы Жер» будет покрываться за счет собственных средств ТОО «Елорда құрылыс компаниясы».

15. Откорректированы дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время.

16. Затраты по стройке объединены в сводке затрат.

17. Расценки в локальных сметах приведены в соответствие с действующей сметно-нормативной базой.

18. Объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с проектными решениями.

7.2 Оценка принятых решений

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

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

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки рабочего проекта.

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

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

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

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), технически сложный.

Рабочий проект соответствует требованиям Закона Республики Казахстан «О радиационной безопасности населения» от 23 апреля 1998 года № 219-I; санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям» утвержденных приказом МНЭ РК от 26 октября 2018 года № ҚР ДСМ-29; санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов» утвержденных приказом МНЭ РК от 20 марта 2015 года № 237; санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства» утвержденных приказом МНЭ РК от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ – 49.

Основные технические показатели блока М, общей сметной стоимости Пятна 4

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
	Блок М, Пятно 4 (корректировка)			
1	Количество квартир	кв.	69	69
2	Этажность	этаж	9	9
3	Площадь застройки	$м^2$	689,38	689,38
4	Общая площадь здания	$м^2$	5 823,58	5 823,58
5	Общая площадь квартир	$м^2$	3 486,36	3 486,36

6	Площадь встроенного помещения	$м^2$	48,69	48,69
7	Строительный объём здания	$м^3$	19 567,10	19 567,10
	Пятно 4			
8	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2014, 2016, 2021-2022 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	 9 011,460 7 523,868 247,091 1 240,501	 8 715,525 7 336,052 213,109 1 166,364
9	Из них в ценах: 2014 г. (ПИР, экспертиза) 2016 г. (выполненные работы) 2021 г. (корректировка РП, экспертиза откорректированного РП) 2022 г. (остаточные работы)	млн. тенге		 30,453 908,469 30,023 7 746,580
10	Нормативная продолжительность строительства, всего в том числе нормативная продолжительность выполнения остаточных работ	мес.	11 8	11 8

8. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом в г. Астане в квадрате улиц с проектным наименованием № Е16, № 199, № Е17, № Е30» (без наружных сетей и благоустройства). Пятно 4. Корректировка» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

Блок М, Пятно 4 (корректировка)

количество квартир - 69 квартир;
этажность - 9 этажей;
площадь застройки - 689,38 $м^2$;
общая площадь здания - 5 823,58 $м^2$;
общая площадь квартир - 3 486,36 $м^2$;
площадь встроенного помещения - 48,69 $м^2$;
строительный объём здания - 19 567,10 $м^3$;

Пятно 4

общая сметная стоимость строительства в текущих ценах
2014, 2016, 2021-2022 гг., всего - 8 715,525 млн. тенге,
в том числе: СМР - 7 336,052 млн. тенге,
оборудование - 213,109 млн. тенге,
прочие - 1 166,364 млн. тенге,
нормативная продолжительность строительства, всего - 11 мес.,
в том числе нормативная продолжительность выполнения остаточных работ - 8 мес.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» в соответствии с условиями договора от 30 ноября 2021 года № 01-1957.

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.

5. Заказчику до ввода объекта в эксплуатацию выполнить проектирование и строительство наружных инженерных сетей и благоустройства.

6. Настоящее заключение рассматривать совместно с ранее выданным заключением РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01-0269/15.

7. С выходом настоящего экспертного заключения, ранее выданное заключение РГП «Госэкспертиза» от 9 июня 2015 года № 01-0269/15 утрачивает силу в части архитектурных решений, систем связи, технических показателей блока М, общей сметной стоимости строительства Пятна 4.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласы, жобалық атауы № Е16, № 199, № Е17, № Е30 көшелерінің шаршысындағы паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (сыртқы желілерсіз және абаттандырусыз). 4-белгі. Түзету» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен келесі негізгі техникалық экономикалық көрсеткіштерімен бекіту үшін ұсынылады:

М блогы, 4-белгі (түзету)

пәтер саны	- 69 пәтер;
қабат саны	- 9 қабат;
құрылыс салу ауданы	- 689,38 м^2;
ғимараттың жалпы ауданы	- 5 823,58 м^2;
пәтерлердің жалпы ауданы	- 3 486,36 м^2;
жапсарлас салынған үй-жайдың ауданы	- 48,69 м^2;
ғимараттың құрылыс көлемі	- 19 567,10 м^3;

4-белгі

2014, 2016, 2021-2022 жж. ағымдағы бағалармен алғандағы	
құрылыстың жалпы сметалық құны, барлығы	- 8 715,525 млн. теңге;
соның ішінде: ҚМЖ	- 7 336,052 млн. теңге;
жабдық	- 213,109 млн. теңге;
басқасы	- 1 166,364 млн. теңге;
құрылыстың нормативтік ұзақтығы, барлығы	- 11 ай,
соның ішінде қалған жұмыстарды орындаудың нормативтік ұзақтығы	- 8 ай.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына 2021 жылғы 30 қарашадағы № 01-1957 шарт талаптарына сәйкес «Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС 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.

5. Тапсырыс беруші объектіні пайдалануға енгізгенге дейін сыртқы инженерлік желілер мен абаттандыруды жобалау мен салуды орындасын.

6. Осы қорытынды «Мемсараптама» РМК-нің бұдан бұрын берілген 2015 жылғы 9 маусымдағы № 01-0269/15 қорытындысымен бірге қаралсын.

7. Осы сараптама қорытындысының шығуымен «Мемсараптама» РМК-нің бұдан бұрын берілген 2015 жылғы 9 маусымдағы № 01-0269/15 қорытындысының сәулет шешімдері, байланыс жүйелері, М блогының техникалық көрсеткіштері, 4-белгі құрылысының жалпы сметалық құны бөлігінде күші жойылады.

Ссылка на окончательную редакцию документации

Кажкенов К.Ж.

Генеральный директор

РГП "Госэкспертиза"

Жексенбай А.

Заместитель генерального директора по производству

РГП "Госэкспертиза"

Иманбаев С.Б.

Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Хван К.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Рихтер Е.А.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Асанова Г.З.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Кваша В.А.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Никифорова Л.Г.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Кульмаханова Д.А.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Ажнов С.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Танина Г.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Стригина Н.Ю.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Устинова Э.Р.

Ведущий специалист

РГП "Госэкспертиза"