«Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Қабанбай батыр даңғылы, 62 Б уч. мекенжайында орналасқан жапсарластыра салынған орын-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз). Түзету»
жұмыс жобасы бойынша

22.08.2022 ж. № APE-0025/22

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«СтройИнвестПроект и КО» ЖШС

Нұр-Сұлтан қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Қабанбай батыр даңғылы, 62 Б уч. мекенжайында орналасқан жапсарластыра салынған орын-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз). Түзету» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «Агентство ПрофЭксперт» ЖШС берді.

«Агентство ПрофЭксперт» ЖШС рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительное)
№ APE-0025/22 от 22.08.2022 г.

по рабочему проекту
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», пр. Кабанбай батыр, уч.62 Б (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Корректировка»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «СтройИнвестПроект и КО»

г. Нур-Султан

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту **«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», пр. Кабанбай батыр, уч.62 Б (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Корректировка»** выдано ТОО «Агентство ПрофЭксперт».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», пр. Кабанбай батыр, уч.62 Б (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Корректировка».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с трехсторонним договором о проведении комплексной вневедомственной экспертизы рабочего проекта № APE-0150 от 21 сентября 2021 года между ТОО «Агентство ПрофЭксперт», ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и ТОО «Qazaq Invest Build».

Ранее ТОО «Prof Expert Group» было выдано положительное заключение от 06 сентября 2020 года № PEG-0155/21 по рабочему проекту «Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Нур- Султан, район Есиль, пр. Кабанбай батыр, уч. 62Б. (Без наружных инженерных сетей и благоустройства). Корректировка».

Ранее ТОО «Prof Expert Group» было выдано положительное заключение от 24 июля 2020 года № PEG-01585/20 по рабочему проекту «Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Нур- Султан, район Есиль, пр. Кабанбай батыр, уч. 62Б. (Без наружных инженерных сетей и благоустройства)».

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

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «СтройИнвестПроект и КО» (государственная лицензия №14004729 от 7 апреля 2014 года и приложения к лицензии от 7 апреля 2014 года, выданные Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, проектная деятельность - II категория), г. Нур-Султан.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: по п.п.2.3 п. 5.1.3 Государственной программы жилищного строительства «Нұрлы жер», утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года №1054 за счет кредитных средств АО НУХ «Байтерек».

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование (корректировка) от 20 июля 2022 года, утвержденное заказчиком;

выписка из Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года №1054;

акт на право частной собственности на земельный участок, площадью 4,4627 га (кадастровый номер 21-320-135-1826) с планом участка в М1:5000, изготовленный Астанинским филиалом РГП «НПЦзем» от 19 октября 2014 года №5279;

архитектурно - планировочное задание (АПЗ) от 01 августа 201922 года № 16109, утвержденное главным архитектором г. Нур-Султан;

дополнение к эскизному проекту, разработанное ТОО «СтройИнвестПроект и КО» (государственная лицензия №14004729 от 7 апреля 2014 года и приложения к лицензии от 7 апреля 2014 года, выданные Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, проектная деятельность - II категория) в 2021 году;

техническое заключение по результатам экспертного технического обследования и оценке технического состояния конструкций блока В12 и плиты перекрытия блока Б7 на отм.+14,400, выполненное ТОО «JS Engineering» в 2022 году (свидетельство об аккредитации № KZ14VWC00004029 от 02 марта 2021 года, выданное РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и

инфраструктурного развития Республики Казахстан», аттестат Есболганова Галымжана Дуненбаевича № KZ85VJE00024275 от 27 марта 2017 года, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Астаны»);

техническое заключение по результатам экспертного технического обследования и оценке технического состояния конструкции крыши и кровли, выполненное ТОО «JS Engineering» в апреле-мае 2022 года (свидетельство об аккредитации № KZ14VWC00004029 от 02 марта 2021 года, выданное РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан», аттестат Есболганова Галымжана Дуненбаевича № KZ85VJE00024275 от 27 марта 2017 года, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Астаны»);

предписание об устранение выявленных нарушений №22-51 от 10 июня 2022 года, составленное техническим надзором ТОО «ShynNur Expert» и государственным инспектором по району «Есиль»;

протокол технического совещания №1 заседания ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» от 24 мая 2022 года;

протокол №65 заседания Наблюдательного совета ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» от 07 июля 2022 года;

разделительная ведомость объемов работ по объекту, утвержденная заказчиком от 19 августа 2022 года;

сводка затрат от 19 августа 2022 года.

Письма:

письмо заказчика от 27 июля 2022 года № 8-1/1504 об источнике финансирования (кредитные средства АО НУХ «Байтерек») и сроках начала строительства (сентябрь 2022 года);

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 18 мая 2021 года № 2932-11 на присоединение к тепловым сетям нагрузок объекта (срок действия ТУ - 1 год);

ГКП «Астана Су Арнасы» от 6 ноября 2018 года №3-6/2157 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию (ТУ действуют в течение всего срока нормативной продолжительности строительства);

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства г. Нур-Султан» от 13 ноября 2019 года №509-14-08/3т-ж-391 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации объекта (срок действия ТУ - нормативный срок проектирования и строительства объекта);

АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» от 3 августа 2019 года № 5-Е-48/10-416Э на присоединение к электрическим сетям объекта (технические условия действуют до 3 июля 2020 года);

АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» от 19 мая 2021 года № 5-Е-48/10-825 о внесении изменений в ранее выданные ТУ № 5-Е-48/10-416Э от 3 августа 2019 года на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта (срок действия ТУ соответствует нормативным срокам проектирования и строительства электроустановки);

Центральная РДТ - филиал АО «Казахтелеком» от 20 мая 2021 года № 314 на телефонизацию объекта (ТУ действительны до 1 июня 2022 года).

5.2 Согласования заинтересованных организаций:

ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельный отношений города Нур-Султан» - согласование эскизного проекта №KZ26VUA00442028 от 07 июня 2021 года.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том 1. Текстовая часть рабочего проекта (корректировка), в составе:

Книга 1. Пояснительная записка.
Книга 2. Паспорт рабочего проекта.
Книга 3. Энергоэффективность.
Книга 4. Оценка воздействия на окружающую среду.
Книга 5. Проект организации строительства.
Книга 6. Сметная документация.
Книга 6.1. Принятый вариант прайс-листов.
Книга 6.2. Альтернативный вариант прайс-листов.
Том 2. Графическая часть рабочего проекта (корректировка), в составе:
Альбом 1. Генеральный план.
Альбом 2. Архитектурные решения.
Альбом 3. Конструкции железобетонные.
Альбом 3.1. Усиление монолитных конструкций.
Альбом 4. Отопление и вентиляция.
Альбом 5. Водопровод и канализация.
Альбом 6. Автоматическое спринклерное пожаротушение.
Альбом 7. Силовое электрооборудование и электроосвещение.
Альбом 8. Фасадное освещение.
Альбом 9. Пожарная сигнализация.
Альбом 10. Видеонаблюдение.
Альбом 11. Слаботочные сети.

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Целью строительства является возведение многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом.

5.5 Цель корректировки рабочего проекта

Целесообразность корректировки рабочего проекта подтверждена предписанием об устранение выявленных нарушений №22-51 от 10 июня 2022 года, составленным техническим надзором ТОО «ShynNur Expert» и государственным инспектором по району «Есиль».

Корректировка данного рабочего проекта, является необходимой для завершения строительства объекта (незавершенного строительства).

5.6 Существующее положение

Участок строительства расположен на левом берегу реки Есиль в г. Нур-Султан, на пересечении улиц Улы Дала и Акмешит, западнее ЭКСПО-парка.

Незавершенный объект: многофункциональный жилой комплекс состоит из:

Пятно А-2 - односекционные жилые блоки со встроенными помещениями, один блок ВНП и паркинг;

Пятно Б-7 - односекционные жилые блоки со встроенными помещениями и паркинг;

Пятно В-14 - односекционные жилые блоки со встроенными помещениями, один блок ВНП и паркинг.

Внутренне пространство групп жилых домов занимает встроенно-пристроенный паркинг.

Организация дворового пространства предусмотрена на эксплуатируемой кровле паркинга.

Техническое обследование плиты перекрытия блока Б7, на отметке +14,400

Конструктивные решения

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные толщиной 220 мм из бетона класса по прочности С20/25 (В25). Армирование плит перекрытия по осям колонн производится сетками в нижней зоне из арматуры диаметром 16 А-III (А400) по ГОСТ 5781-

82* и в верхней зоне из арматуры диаметром 12 А-III по ГОСТ 5781-82*, с ячейками 200х200 мм и установкой дополнительной арматуры ø14-25. Поперечное армирование ø8А240(АI).

Диафрагмы жесткости - монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса по прочности С20/25 (В25) с 5 армированием сетками по обеим граням. Вертикальная арматура сеток принята из арматуры диаметром 14 АIII (А400) по ГОСТ 5781-82* с шагом 200 мм, горизонтальная арматура сеток принята из арматуры диаметром 12А-III (А400) по ГОСТ 5781-82* с шагом 200 мм. Сетки по обеим граням стен объединяются в пространственный каркас шпильками диаметром 6А-I по ГОСТ 5781-82* с шагом 400 мм в шахматном порядке.

Колонны - монолитные железобетонные сечениями 400х400 мм, 500х500 мм из бетона класса по прочности С20/25 (В25) с армированием арматурой класса А-III (А400С) по ГОСТ 5781- 82*. Поперечная арматура принята в виде хомутов класса А-I (А240) по ГОСТ 5781-82* с шагом 100, 200 мм. Шаг колонн переменный: по цифровой оси - 5400, 6590 мм; по буквенной оси – 3100, 5200, 7200, 5750 мм.

Результаты технического обследования объекта

Техническое обследование выполнено в соответствии с СН РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений», с учетом требований СН РК 1.04-102-2012» Правила оценки физического износа зданий и сооружений» и СН РК 1.04-26-2004 «Организация и проведение реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Оценка технического состояния несущих ограждающих конструкций по результатам технического обследования производилась по категориям несущей способности и эксплуатационной пригодности.

При техническом обследовании выявлено следующее:

на поверхности бетона усадочные трещины шириной раскрытия не более 0,3 мм. Согласно исполнительной геодезической съемки, выданной заказчиком, максимальный прогиб плиты перекрытия по оси 3-4/В-Г составляет – 60 мм, что превышает допустимой нормы (l/200);

согласно протоколу испытания №22 от 11.07.2022г., предоставленного заказчиком, прочности бетона составляет класс В25, что соответствует проектному решению.

согласно СП РК 1.04-101-2012 Приложение Ж, таб. Ж2, железобетонных конструкций (плиты перекрытия) - категория III (ограниченно работоспособная конструкция): существуют повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкции, но на момент обследования не угрожающие безопасности работающих и обрушению. Прогибы элементов, вызванные эксплуатационными воздействиями, превышают допустимые более, чем на 30%.

Рекомендация:

требуется разработать проект по усилению обследованной плиты перекрытия методом разгруженной балки. Расчетное нагружение плиты перекрытия на отм.+14,400 допускается после ее усиления.

Техническое обследование конструкций крыши и кровли блоков А1, Б2, В3, В5, В13

Конструктивные решения

Крыша - вентилируемая, чердачная, вальмовая, с наружным организованным водостоком.

Покрытие кровли - металлочерепица по деревянным стропильным конструкциям.

Утеплитель по чердачному перекрытию - минераловатные плиты, толщиной 190 мм.

Результаты технического обследования объекта

Техническое обследование выполнено в соответствии с СН РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений», с учетом требований СН РК 1.04-102-2012» Правила оценки физического износа зданий и сооружений» и СН РК 1.04-26-2004 «Организация и проведение реконструкции, ремонта и

технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Оценка технического состояния несущих ограждающих конструкций по результатам технического обследования производилась по категориям несущей способности и эксплуатационной пригодности.

При техническом обследовании выявлено следующее:

деревянные конструкции крыши и кровли на блоках А1, Б2, В3, В5, В13 не покрыты огнезащитным составом, строительные ноги имеют значительные разрушения. Категории и критерии технического состояния деревянных конструкций оценивается по категории II (ограниченно работоспособная конструкция);

утеплитель по чердачному перекрытию и пароизоляция на блоках Б2, В3, В5 выполнены не по проекту;

устройство покрытия кровли металочерепицей и доборных элементов металлочерепицы выполнены с отклонением от рабочего проекта: выявлено недостаточное крепление металлочерепицы, деформированные коньковая планка и металлочерепица на отдельных участках;

отслоение гидроизоляции лотка;

заложенные в рабочем проекте решения по устройству водосборных лотков не выполняют свои функции, вследствие ошибочного принятого проектного решения при разработке узла кровли, в том числе по электрообогреву водосборных лотков.

Рекомендации:

деревянные конструкции крыши и кровли на блоках А1, Б2, В3, В5, В13 выполнить согласно рабочему проекту и СП РК 3.02-137-2013 «Крыши и кровли»;

утеплитель по чердачному перекрытию и пароизоляция на блоках Б2, В3, В5 выполнить согласно рабочему проекту;

устройство покрытия кровли металочерепицей и доборных элементов металлочерепицы выполнить согласно СП РК 3.02-137-2013 «Крыши и кровли»;

устройство водосборных лотков на блоках А1, Б2, В3, В5, В13 выполнить с учетом требований СП РК 3.02-137-2013 «Крыши и кровли»;

нижний гидроизоляционный слой заменить на «Техноэласт ЭПП.

Предписания технического надзора об устранении выявленных нарушений

Согласно предписания технического надзора № 22-5 от 10 июня 2022 года, требуется корректировка рабочего проекта по следующим причинам:

изменение конструктива лестничных маршей по блоку Б-7 пятна Б с монолитного железобетона на сборные лестничные марши;

несоответствие сметных объемов с фактическими выполненными работами по разделу КЖ блока В-12 пятна В;

изменение устройства вентиляции по паркингам пятна А, Б, В с вытяжной системы воздуховодов с механическим побуждением, на приточно-вытяжную вентиляцию с механическим побуждением с использованием струйной JETвентиляции;

проведение дополнительных мероприятий по устройству кровли в соответствии с трезультатами технического заключения за №103 от 25 апреля 2022 года;

изменение целевого назначения встроенных помещений блока В-7.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Проектируемый участок расположен на левом берегу города Нур-Султан, административный район «Есиль», по проспекту Кабанбай батыр, уч. 62Б.

Поверхность территории проектируемого строительства относительно ровная. Рельеф участка, по устьям выработок, характеризуется абсолютными отметками 347,28 - 348,55 м. Гидрографическая сеть в данном регионе представлена рекой Есиль.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IB;
нормативное значение ветрового давления	- 38 кгс/кв.м;
нормативный вес снегового покрова	-100 кгс/кв.м;
средняя месячная температура воздуха:	
годовая	- 1,8°С,
наиболее холодного месяца	- минус 16,8°С,
наиболее теплого месяца	- 20,4°С.
температура наиболее холодной пятидневки:	
обеспеченностью 0,98	-минус 37,7°С,
обеспеченностью 0,92	-минус 31,2°С;
среднегодовое количество осадков	- 326 мм;
нормативная глубина промерзания:	
для глинистых грунтов	- 1,85 м,
для песчаных грунтов	- 2,41 м,
для крупнообломочных грунтов	- 2,73 м.

Инженерно-геологические условия площадки строительства

Согласно данным технического отчета об инженерных изысканиях на объекте, выполненным ТОО «КарагандаГИИЗ и К*» в июне 2013 года (арх. (инв.) №14 359), в геологическом строении участка до глубины 12,00 - 17,00м принимают участие (сверху-вниз):

среднечетвертичные-современные отложения, представленные суглинками, песками средней крупности, крупными, гравелистыми и гравийными грунтами;

элювиальные образования коры выветривания по нижнекарбоновым осадочным породам, представленные суглинками, дресвяными и щебенистыми грунтами.

С поверхности эти образования перекрыты почвенно-растительным слоем и слоем насыпных грунтов.

ИГЭ-1. Насыпные грунты - вскрыты в районе скважины 850-13, мощностью 0,40 м и представлены суглинками с включением дресвы и щебня, не слежавшийся.

ИГЭ-2. Суглинки - вскрыты под почвенно-растительным слоем и слоем насыпных грунтов на глубине 0,20 - 0,40 м. Мощность слоя суглинков составляет 3,60 - 8,10 м. По полевому описанию суглинки коричневые, карбонатизированные, с частыми линзами песка средней крупности мощностью до 5 см и с прослойками супеси мощностью до 5-10 см.

ИГЭ-3. Пески средней крупности - вскрыты на глубине 4,00 - 7,20 м, мощностью 0,60-4,50 м. По полевому описанию пески средней крупности коричневые, с прослойками суглинка мощностью до 5-10см, водонасыщенные.

ИГЭ-4. Пески крупные - вскрыты на глубине 4,80 - 7,50 м, мощностью 1,0 -3,90 м. По полевому описанию пески гравелистые коричневые, с прослойками суглинка мощностью до 5-10см, водонасыщенные, с включением обломков гравия до 10%.

ИГЭ-5. Пески гравелистые - вскрыты на глубине 4,50-8,70 м, мощностью 1,7-7,30 м. По полевому описанию пески гравелистые коричневые, с прослойками суглинка мощностью до 5-10см, водонасыщенные, с включением обломков гравия до 10%.

ИГЭ-6. Гравийные грунты - вскрыты на глубине 4,20 - 11,0 м, мощностью 1,2 - 7,5 м. По полевому описанию гравийные грунты коричневые, с прослойками суглинка мощностью до 5-10см, водонасыщенные.

ИГЭ-7. Суглинки - вскрыты на глубинах 10,20 -12,70 м, мощность их толщи составила 0,40-6,80 м. По полевому описанию суглинки темно-коричневого, коричневато-красного цвета, с включением дресвы и щебня до 10%, ожелезненные.

ИГЭ-8. Дресвяные грунты - вскрыты на глубинах 9,70 - 12,20 м, мощностью 1,50 - 6,80 м. По полевому визуальному описанию дресвяные грунты коричневого, розового цвета с суглинистым заполнителем до 33%. Дресва представлена сильновыветрелыми обломками пониженной прочности.

ИГЭ-9. Щебенистые грунты - вскрыта на глубине 9,50 - 16,00 м, мощностью 1,00 - 6,50 м. Щебенистые грунты розового цвета, обломки щебня сильновыветрелые, прочные, средней прочности и пониженной прочности.

По суммарному содержанию водорастворимых солей, согласно требованиям ГОСТ 25100-2011, грунты, слагающие участок изысканий, относятся к незасоленным.

Степень агрессивности грунтов по отношению к бетонам марки W4 по водонепроницаемости неагрессивные, слабая и средняя на портландцементах.

По отношению к железобетонным конструкциям грунты в основном - неагрессивные, реже слабо - и среднеагрессивные.

В гидрогеологическом отношении грунтовые воды вскрыты на глубинах 3,00 - 4,20м (абсолютные отметки установившего уровня составили 343,40-345,05м).

В условиях естественного режима уровень грунтовых вод подвержен сезонным колебаниям: минимальное стояние отмечается в марте, максимальное приходится на начато мая. Амплитуда колебания уровня в изученном районе составила 1,0-1,5 м. Единовременный замер установившегося уровня грунтовых вод на участке изысканий производился 18 сентября 2013 г.

В весенний период ожидается подъем уровня фунтовых вод на 1,0 м выше приведенного на время проведения изысканий.

Из-за загруженности инженерно-геологических разрезов прогнозируемый уровень фунтовых вод на нем не показан.

По результатам химических анализов грунтовые воды характеризуются как сульфатно-натриевые, хлоридно-натриевые, гидрокарбонатно-натриевые, жесткие и очень жесткие, слабощелочные, слабоминерализованные. Агрессивность грунтовых вод по отношению к свинцовой оболочке кабеля - от низкой до высокой, по отношению к алюминиевой оболочке кабеля - высокая, по отношению к стальным конструкциям грунтовые воды некорродирующие и полукорродирующие.

По отношению к бетонам марки W4 по водонепроницаемости на портландцементе грунтовые воды неагрессивные, по отношению к железобетонным конструкциям -слабо- и среднеагрессивные.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-планировочные решения

Многоквартирный жилой комплекс состоит из двенадцати шестиэтажных жилых блоков, семи семиэтажных жилых блоков, четырех восьмиэтажных жилых блоков, двух двухэтажных нежилых блоков встроенных помещений, имеющих прямоугольную форму в плане, и одноуровневого подземного паркинга, доступ в который осуществляется по двухпутной рампе.

Высота первого этажа зданий, составляет - 3,8 м, высота типовых этажей - 3,6 м, высота подвальных этажей (паркинга), составляет - 4,8 м.

За условную нулевую отметку здания принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 350,70 м.

На первых этажах зданий расположены встроенные и офисные помещения, имеющие самостоятельный изолированные входные группы.

Со второго по вышележащие этажи располагаются жилые квартиры, планировка квартир жилых блоков соответствуют IV класса жилья.

Все квартиры имеют удобную планировку: общие комнаты, кухни приближены к входной группе, а помещения тихой зоны (спальни) объединены и отодвинуты по возможности вглубь квартирного пространства.

Класс функциональной пожарной опасности жилого здания - Ф1.3.

Для вертикальных связей между этажами рабочим проектом предусмотрены внутренние лестницы типа Л1, пассажирские лифты грузоподъёмность 630 кг.

Эвакуация людей осуществляется: из первого этажа - непосредственно наружу; со второго по восьмой этажи по лестничным клеткам, непосредственно наружу.

Естественное освещение помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

Инсоляция помещений обеспечена в пределах требуемых норм. Планировка квартир разработана с учетом инсоляции.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетами и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

Для доступности маломобильных групп населения предусмотрены пандусы.

Внутренняя отделка

Во внутренней отделке помещений с учетом их назначения санитарно-гигиенических и противопожарных требований используются современные отделочные материалы.

Квартиры

Потолки - исключить черновую и чистовую отделку.

Внутренние стены и перегородки - исключить черновую и чистовую отделку. Полы - стяжка из цементно-песчаного раствора.

Двери - металлические, индивидуального изготовления. МОП

Потолки - левкас, водоэмульсионная покраска.

Внутренние стены и перегородки - высококачественная штукатурка, левкас, водоэмульсионная покраска, облицовка керамической плиткой.

Полы - с покрытием из керамогранита, стяжка из цементно-песчаного раствора под финишное покрытие.

Двери - металлические, индивидуального изготовления.

Наружная отделка

Цоколь - облицовка гранитной плиткой.

Стены - высококачественная штукатурка, облицовка плиткой из натурального камня, с отделкой декоративными элементами из фибробетона.

Окна - металлопластиковые с двухкамерными энергосберегающими стеклопакетами.

Витражи - из алюминиевых профилей с двухкамерными энергосберегающими стеклопакетами.

Двери - из алюминиевых профилей с двухкамерными стеклопакетами.

Крыша - вентилируемая, чердачная, вальмовая, с наружным организованным водостоком с покрытием кровли из металлочерепицы по деревянным стропильным конструкциям. Утеплитель по чердачному перекрытию - минераловатные плиты, толщиной 190 мм.

Отмостка - бетонная, шириной 1000 мм по уплотненному основанию.

Основные технические показатели:

этажность	- 2, 6, 7, 8 этажей;
площадь застройки	- 11 801,0 кв.м;
площадь жилого здания	- 53 977,9 кв.м;
общая площадь квартир	- 43 994,12 кв.м;
общая площадь встроенных помещений	- 15 807,25 кв.м;
площадь паркинга	- 21 813,5 кв.м;
строительный объем здания	- 343 700,4 куб.м,
в т. ч. ниже нулевой отметки	- 130 672,5 куб.м;
количество машиномест паркинга	- 506 м/мест;
общее количество квартир,	- 355 квартир,
в том числе:	
однокомнатных	- 24 квартиры,

двухкомнатных	- 96 квартир,
трехкомнатных	- 140 квартир,
четырехкомнатных	- 81 квартиры,
пятикомнатных	- 1 квартира,
шестикомнатных	- 1 квартира,
свободной планировки	- 12 квартир.

6.2.2 Конструктивные решения

Уровень ответственности - II.

Степень огнестойкости - II.

Основная конструктивная схема монолитный железобетонный каркас, где пространственная жесткость и устойчивость образуется совестной работой системой колонн, монолитными стенами, свайным фундаментом и горизонтальным диском покрытия.

В качестве арматуры железобетонных элементов применяется:

стержневая горячекатаная арматура, сталь класса А240 (AI) по ГОСТ 34028-2016;

стержневая горячекатаная арматура, сталь периодического профиля класса А400 (AIII), А400с по ГОСТ 34028-2016.

Бессварочные соединения стержней - крестообразными - вязкой проволокой (не менее 3 скруток).

Каркасы вяжутся хомутами из арматуры класса А400 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Бетон для железобетонных конструкций по прочности С20/25 (В25), марка бетона по морозостойкости F75, по водонепроницаемости W4.

Усиление плиты перекрытия блока Б7, на отметке +14,400

Для сохранения фактического деформированного состояния конструкции плиты мероприятия выполнен поверочный расчет. По результатам поверочного расчета можно сделать следующие выводы:

Несущая способность и эксплуатационная пригодность монолитной железобетонной плиты перекрытия здания по первой и второй группе предельных состояний в целом обеспечена.

По результатам поверочного расчета расчетное армирование монолитного железобетонного каркаса не превышает фактического.

Лестничный марш блока Б-7 пятна Б

Согласно заданию на проектирование, проектом предусмотрено изменение конструктивного решения монолитных железобетонных лестничных маршей на сборные железобетонные по металлическим косоурам.

Конструкции и материалы приняты следующие:

косоуры - из стального прокатного швеллера №18, 20 по ГОСТ 8240-89;

ступени – сборные железобетонные ступени по ГОСТ 8717-2016;

стремянка – стальная ЛГР60 по серии 1.450.-7.94 вып.2;

лестничное ограждение – ОЛГ60-10.36 по серии 1.450.-7.94 вып.2.

Крыша и кровля на блоках А1, Б2, В3, В5, В13

Согласно заключения технического обследования предусмотрено изменения конструктивного решения водосточного лотка с дополнительной гидроизоляцией.

Конструкции и материалы приняты следующие:

крыша - вентилируемая, чердачная, вальмовая;

водосток - наружный организованный по водосточным лоткам и водосточным трубам;

покрытие кровли - металлочерепица по деревянным стропильным конструкциям с снегозадержанием и электроподогревом лотков;

утеплитель по чердачному перекрытию - минераловатные плиты, толщиной 190 мм;

нижний гидроизоляционный слой - «Техноэласт ЭПП».

Мероприятия по защите конструкций

Все металлические детали защищены от коррозии в соответствии с СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии».

Стальные части, входящие в состав сварных соединений (соединительные накладки анкерные стержни), имеют антикоррозионное покрытие – один слой грунта ГФ - 0119 ТУ 6-10- 1399-77 и два слоя эмали ПФ - 115 ГОСТ 6465-76, общей толщиной - 60 мкм.

Огнезащитное покрытие деревянных конструкций выполнено составом «Казантикор-У» ТУ 3510 РК 19594195 ТОО 05-2004, толщина покрытий 0,4 мм.

Защита деревянных конструкций элементов от гниения и возгорания в соответствии с требованиями СНиП РК 2.01-19-2004, обработка древесины способом холодной пропитки по ГОСТ 20022.6-86 препаратом ПББ-225.

6.2.3 Инженерное обеспечение, сети и системы

Заданием на проектирование предусмотрено изменение устройства вентиляции по паркингам пятна А, Б, В с вытяжной системы воздуховодов с механическим побуждением, на приточно-вытяжную вентиляцию с механическим побуждением с использованием струйной JETвентиляции.

Остальные разделы инженерных сетей оставлены без изменения.

Отопление и вентиляция

Паркинг

Проект разработан на основании задания на проектирование и действующих нормативных документов:

СН РК 4.02-01-2011 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»;

СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология»;

СН РК 3.03-05-2014, СП РК 3.03-105-2014 «Стоянки автомобилей»;

СН РК 2.02-01-2014, СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология»;

Британский стандарт BS 7346-7:2013.

Расчетные параметры наружного воздуха приняты:

а) для проектирования отопления tн= минус 31,2°С;

б) для проектирования вентиляции: холодный период tн=минус 31,2°С; теплый период tн=+25,5°С.

Отопление

Согласно заданию на проектирование автопаркинг - неотапливаемый.

В помещении паркинга на отметке 0,000, где расположены шкафы управления системой JET- вентиляции предусмотрено отопление с обеспечением температуры внутреннего воздуха не ниже +12 С°.

Вентиляция

Проектом предусматривается приточно-вытяжная вентиляция автостоянки, с использованием системы струйной JET - вентиляции.

В автопаркинге запроектирована приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Общеобменная система вентиляции совмещена с системой дымоудаления и осуществляется посредством однонаправленных струйных вентиляторов "JET" (система ПВ), установленных под потолком.

В помещениях стоянки автомобилей, в общеобменном режиме воздухозабор механический, (шахты систем П-1) с уровня +2,0 м от кровли паркинга. Струйными вентиляторами воздушный поток направляется со стороны притока в сторону вытяжных шахт, охватывая верхние и нижние зоны пространства паркинга.

Осуществляется воздухообмен по всему пространству паркинга, создавая непрерывное движение потока воздуха, из верхних и нижних зон. Система JET- вентиляции

оснащена системой управления уровнем концентрации CO, включающей датчики уровня CO и контроллеры. Газоанализаторы устанавливаются на расстоянии 1,5 м над полом, которые улавливают газы CO, выделяемые автотранспортными средствами. В режиме общеобменной вентиляции система запроектирована на два режима контроля над уровнем концентрации CO. Первый уровень – нижний предел концентрации срабатывания. Если достигается дальнейшее снижение концентрации CO, работа системы огранивается этим режимом. В случае, наблюдения возрастания концентрации CO при работе системы в первом режиме, система переходит на второй режим – режим интенсивного проветривания, производительностью системы L=57000 куб.м/ч.

Указанные значения объемов воздуха в общеобменном режиме обеспечиваются с помощью частотного преобразователя.

Таким образом обеспечивается качественное, надежное и энергосберегающее функционирование. В случае пожара, от системы АПС поступает сигнал из отсека пожара, и система переходит на максимальный режим – режим дымоудаления L=97000 куб.м/ч.

Все указанные режимы работы JET- вентиляции программируются и управляются в отдельном шкафу с контроллерами датчиков CO и системы вентиляции. Система JET-вентиляции сдается в эксплуатацию в полном автоматическом. Приточная противодымная вентиляция (подпоры в тамбур-шлюзы) в данном проекте не рассматривается.

Включение систем общеобменной вентиляции: JET-вентиляторы, вытяжные вентиляторы систем В(ДУ)-1,2;

производятся по сигналу датчиков CO, переключение в режим противодымной вентиляции производится по сигналу пожарных извещателей.

В случае пожара, въездные ворота, ворота пожарных отсеков в автопаркинге должны быть закрыты.

Проектом предусмотрена связь шкафа управления системой JET- вентиляции с системой пожарной сигнализации. Вытяжные вентиляторы дымоудаления устанавливаются в пространстве вентшахты, с выбросом воздуха выше отметки кровли паркинга на уровне отметки низа +3,0 м. Места расположения приточно-вытяжных шахт выбирается из условия оптимального проветривания пространства паркинга. Исключается появление так называемых «мертвых зон» в паркинге. Вытяжные шахты (шахты дымоудаления) и приточные шахты предусмотрены в строительном исполнении из материалов класса «П» с пределом огнестойкости 2,5 часа.

Энергоэффективность

Рабочий проект по оценке энергетической эффективности выполнен, согласно нормам расхода тепловой и электрической энергии, и обеспечивает необходимый микроклимат в здании для жизнедеятельности людей.

В рабочем проекте предусмотрены мероприятия по снижению тепловых потерь за счет применения в ограждающих конструкциях здания эффективных утеплителей.

Теплозащитные свойства ограждающих конструкций обеспечивают нормируемую удельную потребность в тепловой энергии на отопление здания.

В целях рационального использования тепловой энергии предусмотрены приборы учета. Для снижения потерь тепла выполнено: регулирование систем отопления, изоляция трубопроводов.

Оборудование тепловых пунктов автоматически поддерживает заданный режим работы в зависимости от температуры наружного воздуха, режима эксплуатации и выполняет максимальную экономию топливно-энергетических ресурсов.

Применены люминесцентные светильники с энергоэкономичными лампами. Снижение энергоемкости систем отопления выполнено за счет объемно планировочных решений, повышения теплотехнических показателей ограждающих конструкций, автоматизации процессов регулирования систем отопления.

Класс здания по энергетической эффективности - «А», очень высокий.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Рабочий проект выполнен в соответствии с нормами и правилами в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Противопожарные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 11 апреля 2014 года № 188-V «О гражданской защите», СН РК 2.02-01-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Площадки строительства обустроены средствами безопасности – комплексами оборудования и устройств, включающих спасательные, сигнальные, противопожарные и другие средства безопасности, обеспечивающие безопасность обслуживающего персонала при ведении работ.

6.6 Организация строительства

Нормативная продолжительность строительства определена, в соответствии с СП РК 1.03-102-2014. Часть II «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Начало строительства – сентябрь 2022 год, согласно письму заказчика от 27 июля 2022 года № 8-1/1504.

Срок продолжительности строительства – 13 месяцев согласно ранее выданному заключению экспертизы 06 сентября 2021 года № PEG-0155/21.

Норма задела в строительстве по ранее выданному заключению экспертизы.

2021 год – 11%;

2022 год – 89%.

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 и управления земельными ресурсами Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нқ на основании государственных сметных нормативов, задания на корректировку сметной документации без изменения проектных решений, ранее прошедших экспертизу.

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, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 02 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 инвестиционных проектов и/или объектов строительства за счет государственных инвестиций в строительстве и средств субъектов квазигосударственного сектора в соответствии с пунктом 14 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Корректировка сметной стоимости строительства выполнена на основании пункта 3 статьи 655 Гражданского кодекса РК (после выхода изменений и дополнений приказа № 304 заменить обоснование на приказ № 304) и согласно Правил разработки или корректировки, проведения необходимых экспертиз инвестиционного предложения государственного инвестиционного проекта, а также планирования, рассмотрения, отбора, мониторинга и оценки реализации бюджетных инвестиций, утвержденных Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 5 декабря 2014 года № 129,

в связи с существенным возрастанием стоимости материальных ресурсов, повлекшим увеличение ранее утвержденной стоимости строительства не менее чем на десять процентов.

Сметная документация разработана с учетом стоимости выполненных и остаточных работ с изменением проектных решений.

Стоимость выполненных и остаточных работ определена на основании разделительной ведомости выполненных и остаточных физических объемов работ. Разделительная ведомость выполненных и остаточных физических объемов работ утверждена заказчиком ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» от 19 августа 2022 года

Сметная документация выполненных работ составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 по выпуску сметной документации в редакция 2021.3.2 в текущих ценах 2021 года согласно актов выполненных работ.

Сметная документация остаточных работ составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 по выпуску сметной документации в редакция 2022.7 в текущих ценах 2022 года.

При составлении смет использованы:

(ЭСН РК 8.04-01-2022, ЭСН РК 8.04-02-2022, ЭСН РК 8.05-01-2022, СЦЭМ РК 8.04-11-2021) Элементарные сметные нормы на строительные работы, Элементарные сметные нормы на ремонтно-строительные работы, Элементарные сметные нормы на монтаж оборудования, Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов Изменения и дополнения Выпуск 26;

(ЭСН РК 8.04-01-2015, ЭСН РК 8.05-01-2015, ЭСН РК 8.04-02-2015) Сборник элементарных сметных норм расхода ресурсов на строительные, ремонтно-строительные и монтаж оборудования Изменения и дополнения Выпуск 24;

УСН РК 8.02-03-2021 УСН РК 8.02-04-2021 Сборники укрупненных показателей стоимости зданий и сооружений Изменения и дополнения Выпуск 25;

ССЦ РК 8.04-08-2021 Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции 2022 год (17 сборников) Выпуск 2;

ССЦ РК 8.04-09-2021 Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства 2022 год. Выпуск 2;

СЦПГ РК 8.04-12-2021 Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозку грузов для строительства Отдел 1 Автомобильные перевозки 2022 год;

СЦПГ РК 8.04-12-2021 Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозку грузов для строительства Отдел 2 Железнодорожные перевозки 2022 год.

СЦЗТ РК 8.04-13-2021 Сборник сметных цен на затраты труда в строительстве.

перечень инженерного оборудования, материалов, изделий поставки подрядчика с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный заказчиком от 19 августа 2022 года ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» согласно пункту 61,66 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нқ.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы определенны в соответствии с Государственным нормативом по определению величины накладных расходов в строительстве (приложение 2 к приказу Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 июля 2020 года № 110-нқ).

сметная прибыль в размере 8% от суммы прямых затрат и накладных расходов (приложение 2 к приказу Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 июля 2020 года № 110-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 приложения 1 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

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

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время ЭСН РК 8.04-01-2015 Таблица Д.3.

Сметная стоимость строительства определена в текущих ценах 2021-2022 годов с учетом норм задела объема инвестиций текущего и прогнозного уровня инфляции, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2022–2026 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 24 августа 2021 года № 27 с учетом МРП 2021 года – 2917, МРП 2022 года – 3063.

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

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям экспертной организации ТОО «Агентство ПрофЭксперт» в рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», пр. Кабанбай батыр, уч.62 Б (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Корректировка» внесены следующие изменения и дополнения:

Сметная документация

1. Сметная документация пересчитана в текущих ценах программного комплекса ABC-KZ в редакции 2022.7 на момент подачи в экспертизу для остаточных работ.
2. Представлена разделительная ведомость выполненных и остаточных объемов работ, утвержденная заказчиком.
3. Предоставлены акты выполненных работ.
4. Предоставлены стоимости ПИР на корректировку сметной документации.
5. Предоставлено письмо о начале строительства согласно ранее выданному заключению экспертизы.
6. Предоставлен расчет продолжительности строительства согласно ранее выданному заключению экспертизы.
7. Предоставлены сметные стоимости строительства на выполненные и остаточные работы.
8. Предоставлен общий сводный расчет стоимости строительства.
9. В пояснительной записке к сметной документации указана причина корректировки сметы.
10. Предоставлена сводная ведомость материальных ресурсов и оборудования по форме 7.
11. Предоставлена сводная ведомость потребности материалов и оборудования в целом по объекту с указанием доли казахстанского содержания, утвержденная заказчиком согласно приложению «К» СН РК 1.02-03-2011.

7.2 Оценка принятых решений

На основании приказа №517 от 20 декабря 2016 года Министерства национальной экономики Республики Казахстан, о внесении изменений в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года №165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или)

технологически сложным объектам», разработчиком рабочего проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

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

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

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

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации. В рабочем проекте учтены современные конструктивные требования по качеству и рациональности проектных решений.

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

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь земельного участка	га	4,4627	4,4627
2	Площадь проектируемого участка	га	3,9683	3,9683
3	Площадь застройки участка	кв.м	24 271,5	24 271,5
4	Площадь покрытий	кв.м	12 624,4	12 624,4
5	Площадь озеленения	кв.м	2 418,4	2 418,4
6	Прочая площадь (бордюр, поребрик и т.п.)	кв.м	368,7	368,7
	МЖК со встроенными помещениями и паркингом			
7	Этажность	этаж	2, 6, 7, 8	2, 6, 7, 8
8	Площадь застройки жилого здания	кв.м	11 801,0	11 801,0
9	Площадь жилого здания	кв.м	53 977,9	53 977,9
10	Общая площадь квартир	кв.м	43 989,8	43 994,12
11	Общая площадь встроенных помещений	кв.м	15 730,0	15 807,25
12	Площадь паркинга	кв.м	21 813,5	21 813,5
13	Строительный объем здания, в том числе: ниже нулевой отметки	куб.м	343 700,4 130 672,5	343 700,4 130 672,5
14	Количество машиномест паркинга	м/мест	506	506
15	Общее количество квартир, в том числе:	кв.	355	355
15.1	однокомнатных	кв.	24	24
15.2	двухкомнатных	кв.	96	96
15.3	трехкомнатных	кв.	139	140
15.4	четырехкомнатных	кв.	82	81
15.5	пятикомнатных	кв.	1	1
15.6	шестикомнатных	кв.	1	1
15.7	свободной планировки	кв.	12	12
16.1	Общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету в текущих и прогнозных ценах 2021-2022 годов, в том числе: СМР оборудование прочие	млн.тенге	12838,676 10449,916 589,478 1799,282	12838,676 10449,916 589,478 1799,282
16.2	Общая сметная стоимость выполненных работ в	млн.тенге		

	текущих ценах 2021-2022 годов, в том числе: СМР оборудование прочие			7185,125 5907,191 255,858 1022,076
16.3	Общая сметная стоимость остаточных работ в текущих ценах 2022 года, в том числе: СМР оборудование прочие	млн.тенге		5653,551 4542,725 333,620 777,206
17	Нормативная продолжительность строительства	мес.	13,0	13,0

Таблица 2

Сравнительный анализ основных экономических показателей

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели по ранее утвержденному рабочему проекту	рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету в текущих и прогнозных ценах 2021-2022 годов, в том числе:	млн. тенге	11123,061	12838,676
	СМР	млн. тенге	9115,152	10449,916
	оборудование	млн. тенге	487,777	589,478
	прочие	млн. тенге	1520,132	1799,282

Примечание: В результате экспертизы корректировки сметной документации общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2021-2022 годов по отношению к ранее утвержденной сметной документации, прошедшей экспертизу увеличена на 1715,615 млн. тенге (15,42%).

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», пр. Кабанбай батыр, уч.62 Б (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Корректировка» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению со следующими технико-экономическими показателями:

общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету в текущих и прогнозных ценах 2021-2022 годов, в том числе: - 12838,676 млн. тенге,
СМР - 10449,916 млн. тенге,
оборудование - 589,478 млн. тенге,
прочие - 1799,282 млн. тенге;
нормативная продолжительность строительства - 13,0 мес.

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» в соответствии с условиями трехстороннего договора о проведении комплексной вневедомственной экспертизы № АРЕ-0050-02 от 02 августа 2022 года.

8.3. Настоящее экспертное заключение является основанием для утверждения рассмотренной проектно-сметной документации, согласно ст. 64-1 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

8.4. С выходом настоящего заключения ранее выданное положительное

заключение ТОО «Prof Expert Group» от 06 сентября 2021 года № PEG-0155/21 по рабочему проекту «Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, пр. Кабанбай батыр, уч. 62Б. (Без наружных инженерных сетей и благоустройства). Корректировка», утрачивает силу в части экономических показателей, а также разделов АР, КЖ, ОВ паркинга.

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

8.6. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

8.7. Заказчику до начала строительно – монтажных работ получить экологические разрешительные документы уполномоченного органа, по экологической оценке, деятельности проектируемого проекта строительства, о получении документов официально уведомить экспертную организацию.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып «Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Қабанбай батыр даңғылы, 62Б уч. мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз). Түзету» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес және келесі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

2021-2022 жылдардағы ағымдағы және болжамды бағалардағы жиынтық сметалық есеп бойынша құрылыстың жалпы сметалық құны, оның ішінде:	- 12838,676 млн. теңге,
ҚЖЖ	- 10449,916 млн. теңге,
жабдық	- 589,478 млн. теңге,
басқада шығындар	- 1799,282 млн. теңге;
құрылыстың нормативтік ұзақтығы	- 13,0 ай.

8.2. Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2022 жылғы 0221 тамыздағы № APE-0050-02 үшжақты шартының талаптарына сәйкес «Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС кепілдік береді.

8.3. «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі № 242 Заңның 64-1 бабына сәйкес осы сараптамалық қорытынды қаралған жобалау-сметалық құжаттаманы бекіту үшін негіз болып табылады.

8.4. Осы «Prof Expert Group» ЖШС сараптамалық қорытындының шығуына байланысты «Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Қабанбай батыр даңғылы,62Б учаскес мекен-жайы бойынша орналасқан жапсарлас үй-жайлары мен паркингі бар көп функционалды тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз» жұмыс жобасына 2021 жылғы 06 қыркүйекдағы № PEG-01558/21 бұрын берілген сараптамалық қорытындының экономикалық көрсеткіштер, СШ, ТК, ЖЖ бөлімдері бөлігінде күші жойылады.Тапсырысшы жобалау ұйымынан жұмыс жобасын қабылдаған кезде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.

8.5. Тапсырысшы жобалау ұйымынан жұмыс жобасын қабылдаған кезде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.

8.6. Тапсырысшы құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен құрылымдарын барынша мол пайдалансын.

8.7. Тапсырыс берушіге құрылыс – монтаждау жұмыстары басталғанға дейін жобаланып отырған құрылыс жобасының қызметін экологиялық бағалау жөніндегі уәкілетті органның экологиялық рұқсат беру құжаттарын алуға, құжаттарды алғаны туралы

сараптама ұйымын ресми хабардар етуге міндетті.

Ссылка на окончательную версию ПСД:

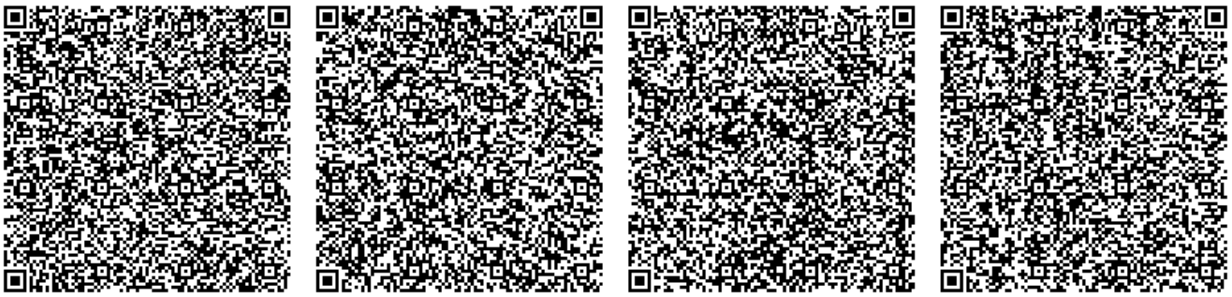
Абилова М.Б. (Директор)

Ахметжанова Д.В. (Эксперт)

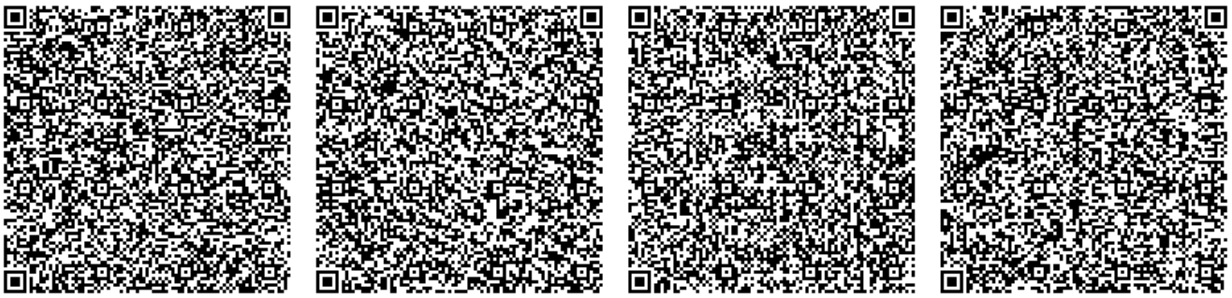
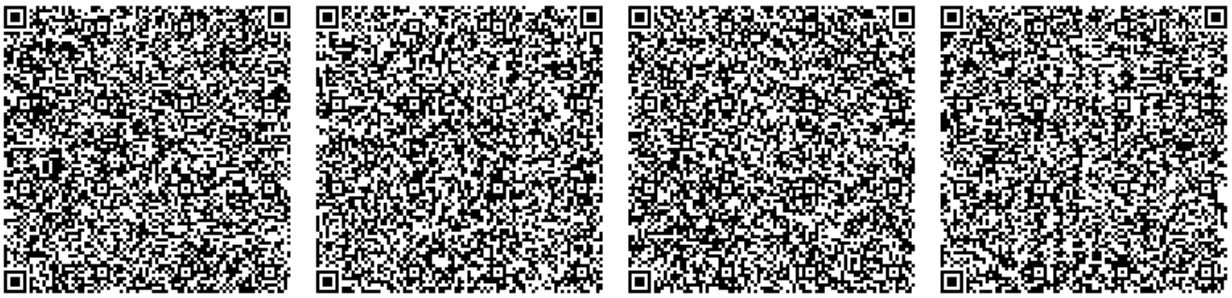
Абилова М.Б. (Директор)

Тургумбаев К.Б. (Эксперт)

Фазылов К.Р. (Эксперт)



Жумагулова С.К. (Эксперт)



Мәмбет Ә.Н. (Эксперт)