«Астана қаласы, А91 көшесі (жобалық атауы), Промышленный тұрғын алабының оңтүстігіне қарай мекенжайы бойынша орналасқан жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз). Түзету

жұмыс жобасы бойынша

31.05.2019 ж. № 01-0192/19

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«МАКСТРОЙ АСТАНА» ЖШС,

Нұр-Сұлтан қаласы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«ИнженерПроектСтрой» ЖШС,

Нұр-Сұлтан қаласы

Нұр-Сұлтан қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Астана қаласы, А91 көшесі (жобалық атауы), Промышленный тұрғын алабының оңтүстігіне қарай мекенжайы бойынша орналасқан жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз). 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 ЭКСПЕРТИЗА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0192/19 от 31.05.2019 г.
(положительное)

по рабочему проекту
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, улица А91 (проектное наименование), южнее жилого массива Промышленный (без наружных инженерных сетей). Корректировка

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «МАКСТРОЙАСТАНА»
г. Нур-Султан

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «ИнженерПроектСтрой»,
г. Нур-Султан

г. Нур-Султан

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту **«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, улица А91 (проектное наименование), южнее жилого массива Промышленный (без наружных инженерных сетей). 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 со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, улица А91 (проектное наименование), южнее жилого массива Промышленный (без наружных инженерных сетей). Корректировка.

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 8 мая 2019 года № 01-0774.

Ранее выдано заключение РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, улица А91 (проектное наименование), южнее жилого массива Промышленный (без наружных инженерных сетей) от 17 марта 2017 года № 01-0125/17.

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «МАКСТРОЙ АСТАНА», г. Нур-Султан.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «ИнженерПроектСтрой», г. Нур-Султан (государственная лицензия на проектную деятельность II категории №14013105 от 2 сентября 2014 года, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан.

Главный инженер проекта – Батышев К. (приказ №6 от 24 декабря 2018 года).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: инвестиции ТОО «МАКСТРОЙ АСТАНА».

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на корректировку проектно-сметной документации, утвержденное заказчиком от 17 апреля 2019 года.

5.2 Перечень представленных на рассмотрение материалов проекта

Архитектурные решения.

Водоснабжение и канализация.

Силовое электрооборудование и освещение.

Слаботочные системы.

Сметная документация.

Перечень оборудования, материалов с приложенными прайс-листами, утвержденный заказчиком от 10 марта 2017 года.

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Строительство объекта осуществляется с целью пополнения жилищного фонда города многоквартирным жилым комплексом.

6. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

При корректировке рабочего проекта согласно задания на корректировку исключены виды работ и материалы чистовой отделки жилых квартир (внутренняя отделка, полы, внутренние двери, инженерное оборудование и изделия).

6.1 Архитектурно-планировочные решения

Проектируемый многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом расположен в городе Нур-Султан по улице А91 (проектное наименование) южнее жилого массива Промышленный. Жилой комплекс состоит из семи сблокированных зданий: 7-8-ми этажных жилых блоков (блоки 1 – 7), размещенных по периметру двухэтажного паркинга с эксплуатируемой кровлей.

Предусмотрены мероприятия для маломобильных групп населения (доступ на эксплуатируемую кровлю паркинга, к лифтам, пандусы на входах с нормативным уклоном), выполнены выходы на чердак и на кровлю жилых блоков.

Объемно-планировочные и технические решения для многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом приняты без изменения в соответствии ранее выполненному рабочему проекту. Корректировка проекта и сметной документации выполнена по внутренней отделке жилых блоков 1 – 7.

Блоки 1, 3, 5, 7

Жилые дома – IV класса.

8-ми этажные, односекционные угловые блоки с подвальным и верхним техническими этажами, прямоугольной формы в плане с размерами в осях 21,9х21,3 м.

Высота подвального этажа - 3,45 м.

Высота первого этажа - 4,50 м, высота 2-го этажа – 3,95 м.

Высота жилых этажей здания – 3,00 м.

Высота технического этажа – 1,98 м (от пола до потолка).

В подвальном этаже предусмотрены технические помещения. На отметке 1-го и 2-го этажей находятся встроенные офисные помещения с изолированными от жилой части здания входами и эвакуационными лестницами. Жилые квартиры расположены с 3-го по 8-ой этажи. Входы в лестничные клетки и доступ к лифтам жилой части блоков предусмотрены с отметки 5,3 м эксплуатируемой кровли паркинга.

Каждая жилая секция оборудована эвакуационной лестничной клеткой типа Л1 с естественным освещением через оконные проемы в наружных стенах и пассажирским лифтом в объеме лестничной клетки.

Выходы из подвального этажа предусмотрены непосредственно наружу и в смежные блоки, оборудованные эвакуационными выходами.

Блок 4

Жилой дом – IV класса.

7-ми этажный односекционный рядовой блок с подвальным и верхним техническими этажами, имеет размеры в осях 12,6х26,1 м.

Высота 1-го этажа составляет 4,5 м, 2-го этажа - 3,95 м, жилых этажей с 3-го этажа по 7-й этажи – 3,0 м, подвала – 3,45 м, чердака – 1,98 м (в чистоте).

На отметке подвального этажа предусмотрены технические помещения, эвакуационные выходы из технических помещений предусмотрены непосредственно наружу и в смежные блоки, оборудованные эвакуационными выходами, обеспечена функциональная связь жилой части блока с помещениями для стоянки автомобилей через тамбур-шлюзы 1-го типа с подпором воздуха.

На отметке 1-го и 2-го этажей предусмотрены офисные помещения с изолированными от жилой части здания входами и эвакуационными лестницами.

С 3-го по 7-й этажи предусмотрены жилые квартиры, предусмотрен вход в жилую часть здания с эксплуатируемой кровли паркинга.

Жилая секция оборудована эвакуационной лестничной клеткой типа Л1 с естественным освещением через оконные проемы в наружных стенах и пассажирским лифтом в объеме лестничной клетки.

Блоки 2, 6

Жилые дома – IV класса.

7-ми этажные двухсекционные рядовые идентичные в плане блоки с подвальным и верхним техническим этажами, имеют размеры в осях 12,6х49,8 м (каждый).

Высота 1-го этажа составляет 4,5 м, 2-го этажа - 3,95 м, жилых этажей с 3-го этажа по 7-й этажи – 3,0 м, подвала – 3,45 м, чердака – 1,98 м (в чистоте).

Для обеспечения связи этажей жилой части блоков с автостоянкой предусмотрены тамбур-шлюзы 1-го типа с подпором воздуха во время пожара.

На отметке подвального этажа предусмотрены технические помещения (электрощитовые, ИТП), эвакуационные выходы из технических помещений предусмотрены в смежные блоки, оборудованные эвакуационными выходами.

На отметке 1-го и 2-го этажей предусмотрены офисные помещения с изолированными от жилой части блоков входами и эвакуационными лестницами.

В осях «9-10» каждого из блоков предусмотрены сквозные проезды в паркинг с установкой на въездах в паркинг ворот. С эксплуатируемой кровли паркинга предусмотрены входы в жилую часть блоков.

Каждая жилая секция оборудована эвакуационной лестничной клеткой типа Л1 с естественным освещением через оконные проемы в наружных стенах и пассажирским лифтом в объеме лестничной клетки.

Архитектурное и цветовое решение фасадов зданий соответствует эскизному проекту, утвержденному главным архитектором г. Астаны.

Наружная отделка:

цоколь – облицовка гранитной плиткой;

стены – облицовка керамической плитой «Креатон» по направляющим;

окна – ПВХ ГОСТ 30674-99 металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом;

витражи – алюминиевый профиль, двухкамерный стеклопакет;

двери – металлические индивидуальные;

крыша – чердачная, кровля – рулонная, водосток - внутренний.

Внутренняя отделка:

Внутренняя отделка квартир согласно заданию на проектирование - черновая без финишного покрытия, исключено напольное покрытие, исключены межкомнатные двери.

потолок – выравнивающая затирка сухими смесями;

стены, колонны – улучшенная цементно-песчаная штукатурка;

полы – армированная стяжка из пенобетона;

входные двери в квартиры – стальные по ГОСТ 31173-2003.

Помещения общего пользования, встроенные (офисные) помещения:

стены – известковая побелка, окраска эмалью и водоэмульсионной краской, облицовка керамической плиткой;

потолки – окраска водоэмульсионной краской, подвесной потолок;

двери – внутренние ГОСТ 6629-2002, металлические;

полы – керамическая, керамогранитная плитка, бетонные.

Технические показатели жилых блоков 1÷7:

Общее количество квартир жилых блоков 1÷7 – 265,

в том числе:

однокомнатных - 143 квартиры;

двухкомнатных - 64 квартиры;

трехкомнатных - 58 квартир.

Этажность жилых блоков - 7, 8.

Площадь застройки жилых блоков - 3 574,5 м².

Общая площадь жилых блоков - 20 588,04 м².

Общая площадь квартир - 13 267,29 м^2.
Площадь офисных помещений - 4 891,32 м^2.
Строительный объем здания - 90 289,31 м^3.

Паркинг

Двухэтажный надземно-подземный пристроенный паркинг с эксплуатируемой кровлей размещен во внутреннем дворе жилых блоков, заезд на эксплуатируемую кровлю предусмотрен по двум рампам уклоном 10% с планировочной отметки земли.

Вместимость автостоянки - 262 машиноместа. На отметке подвального этажа предусмотрено размещение автомобилей на 134 машиноместа, на отметке 1-го этажа - на 128 машино-мест. Паркинг имеет механизированные автостоянки легковых автомобилей двухуровневого яруса. На въезде и выезде в автостоянку предусмотрены ворота с эвакуационной дверью (калиткой), для перемещения автомобилей по этажам предусмотрена изолированная от помещений стоянки автомобилей двухпутная рампа уклоном 18%.

На первом и втором этажах пристроенного паркинга предусмотрены помещения хранения автомобилей с размещением автомобилей в два яруса, посты охраны, санузлы, технические помещения, помещения хранения противопожарных средств.

Для обеспечения функциональной связи автостоянки и жилой части блоков предусмотрены тамбур-шлюзы 1-го типа с подпором воздуха при пожаре перед лифтовыми шахтами и лестничным клетками жилой части здания на уровне автостоянки.

Высота подземного этажа составляет 4,1 м, высота помещений надземного этажа – 3,5 м (в чистоте), покрытие полов предусмотрено стойким к воздействию нефтепродуктов.

Эвакуация из помещений стоянки автомобилей предусмотрена по лестничным клеткам жилых блоков, на въездах в паркинг предусмотрены ворота.

Наружная отделка – натуральный гранит;
кровля – эксплуатируемая;
ворота, двери – металлические.
Внутренняя отделка:
потолок – водоэмульсионная окраска;
стены – водоэмульсионная и масляная окраска;
полы – бетонные, полимерное покрытие, керамическая плитка;
двери – деревянные, металлические.

Технические показатели:
этажность – 2;
вместимость паркинга - 262 машино-места;
площадь застройки паркинга - 2 692,18 м^2;
общая площадь паркинга - 4 773,04 м^2;
Строительный объем здания - 14 514,05 м^3.

6.2 Инженерное обеспечение, сети и системы
Водоснабжение и канализация

При корректировке рабочего проекта согласно задания на проектирование внесены следующие изменения:
исключены санприборы;
исключены подводки к санприборам;
внесены изменения в спецификацию.

Водоснабжение и канализация

Блоки 1-7

Внутренний водопровод

Источник водоснабжения – городские сети. В блоках предусмотрена хозяйственно-питьевая система водоснабжения. Для обеспечения в сети необходимого напора предусмотрена повысительная насосная установка из 3-х насосов (2 рабочих, 1 резервный) производительностью 19,2 м^3/час и напором 57,2 м. Ввод водопровода и насосная станция предусмотрены в блок № 3.

Для учета расхода воды на вводе водопровода установлен водомерный узел с прибором учета расхода воды. На ответвлении в каждую квартиру и на встроенные помещения предусмотрены индивидуальные счётчики.

Сеть хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к санитарным приборам, на приготовление горячей воды.

Горячее водоснабжение блоков жилого дома предусмотрено по закрытой схеме от теплообменников, размещаемых в тепловых пунктах. Циркуляция горячей воды принята по магистралям и стоякам.

Система холодного водоснабжения предусмотрена из полиэтиленовых труб по СТ РК ГОСТ Р 52134-2010, из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75.

Система горячего водоснабжения предусмотрена из армированных полипропиленовых труб по СТ РК ГОСТ Р 52134-2010.

Тепловая изоляция предусмотрена для стояков и магистральных трубопроводов холодного и горячего водоснабжения трубчатой изоляцией.

Внутренняя канализация

Бытовая канализация предусматривает отвод стоков от санитарных приборов в наружную сеть канализации. Сеть хоз-бытовой канализации принята из канализационных полиэтиленовых труб и из чугунных по ГОСТ 6942-98.

Сеть производственной канализации запроектирована для отвода стоков из помещений насосной, тепловых пунктов и технических помещений при помощи дренажных насосов, установленных в приямках. Трубы приняты стальными электросварными по ГОСТ 10704-91 и чугунными по ГОСТ 6942-98.

Отвод дождевых и талых вод с кровли зданий предусмотрен в систему внутреннего водостока с отводом воды в наружную сеть ливневой канализации. На зимний период предусмотрен обогрев воронок и труб, проходящих по техническому этажу. Присоединение водосточных воронок к стоякам предусмотрено при помощи компенсационных раструбов. Трубы приняты полиэтиленовыми по ГОСТ 18599-2001, стальными электросварными по ГОСТ 10704-91 и чугунными по ГОСТ 6942-98.

Для прочистки сетей канализации предусмотрены прочистки и ревизии. Вентиляция канализационной сети предусмотрена через вентиляционные стояки, присоединенные к высшим точкам трубопроводов.

Паркинг

Внутреннее водоснабжение

Сеть хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к санитарным приборам и на приготовление горячей воды в помещении для охраны. Трубы приняты чугунными по ГОСТ 6942-98.

Присоединение санприборов предусмотрено от магистральных сетей секции № 6 с установкой счетчиков холодной и горячей воды.

Трубы предусмотрены стальными водогазопроводными оцинкованными по ГОСТ 3162-75.

Внутренняя канализация

Внутренняя система бытовой канализации предусмотрена для отвода стоков от санитарных приборов в магистральную сеть блока № 6.

Для отвода дождевых вод с кровли паркинга предусмотрены воронки, расположенные на кровле паркинга. Дождевые стоки отводятся в наружную сеть канализации. Трубы предусмотрены стальными электросварными по ГОСТ 10704-91 в изоляции с электрообогревом.

Для отвода стоков после пожаротушения предусмотрены трапы, лотки и приямки с отводом стоков в наружную сеть канализации. Трубы предусмотрены стальными водогазопроводными по ГОСТ 3262-75. Для гашения напора в сети напорной канализации перед сбросом в наружную сеть канализации предусмотрено увеличение диаметра труб.

Противопожарные мероприятия

Для защиты паркинга принята сухотрубная система спринклерного автоматического пожаротушения. Для поддержания давления воздуха в спринклерной системе в помещении насосной установлен компрессор.

Подача воды на пожаротушение предусмотрена от городской водопроводной сети с гарантированным напором 10 м. Обеспечение в сети необходимого напора предусмотрено от повысительной насосной установки производительностью 66,0 м^3/час и напором 21,0 м (1 рабочий насос, 1 резервный). Насосная установка расположена в блоке № 3.

Система спринклерного пожаротушения состоит из подводящего, питающего, распределительного трубопроводов, узла КСК (2 шт.), спринклерных оросителей с легкоплавкими замками, запорно-регулирующей арматуры.

Для внутренних пожарных кранов предусмотрена сухотрубная система с установкой задвижек с электроприводом. Каждый пожарный шкаф укомплектован пожарным краном, пожарным стволом, рукавом длиной 20 м и двумя порошковыми огнетушителями. Обеспечение в сети необходимого напора предусмотрено от повысительной насосной установки производительностью 39,7 м^3/час и напором 34,7 м (1 рабочий насос, 1 резервный). Насосная установка расположена в секции № 3.

Трубная разводка предусмотрена из труб электросварных по ГОСТ 10704-91 и стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3162-75.

Силовое электрооборудование и электроосвещение

Жилые блоки 1-7

При корректировке проекта исключены электроустановочные и светотехнические изделия в квартирах.

По категории надежности электроснабжения электроприемники жилых блоков относятся к I (лифты) и ко II категориям.

Основными потребителями электроэнергии являются осветительные установки, электробытовое оборудование и электрические плиты, а также лифты, сантехническое оборудование и противопожарные устройства.

Распределение электроэнергии предусмотрено от вводного и распределительных устройств серии ВРУ1, установленных в электрощитовых (блоки 1,2 -одна щитовая на два блока, блок 3, 4,5 - одна щитовая на три блока, блоки 6,7 -одна щитовая на два блока).

Лифты запитаны с разных секций распределительных ВРУ двумя взаимно резервируемыми вводами с устройством АВР. При отсутствии напряжения в ТП к устройству АВР предусмотрена возможность устройства резервного ввода от дизель-генераторной установки.

Этажные щитки приняты марки ЩЭ. В качестве распределительных щитов для общедомового электрооборудования приняты модульные щиты с автоматическими выключателями на вводе и отходящих линиях. На вводе в квартиры установлены распределительные квартирные щиты марки ЩК.

Учет электроэнергии общедомовых нагрузок принят на вводе ВРУ и на отходящих линиях к общедомовой нагрузке, поквартирный учет – счетчиками, установленными в этажных щитах.

Групповые квартирные сети выполнены кабелем ВВГ скрыто под слоем штукатурки, в бороздах стен и ПВХ трубах в подготовке пола вышележащего этажа. В технических помещениях – кабелем ВВГ, проложенным открыто на лотках и на скобах.

Питающие сети к этажным щитам выполнены скрыто по стоякам проводом ПВ1 в ПВХ трубах, питающие и распределительные сети к общедомовой нагрузке кабелем ВВГ и ВВГнг в ПВХ трубах скрыто в пределах этажей и открыто по техническим помещениям.

Предусмотрено рабочее, аварийное (эвакуационное) и ремонтное освещение.

Управление эвакуационным освещением лифтовых холлов, входов в здания осуществляется от фоторелейного устройства типа АО.

Управление освещением помещений технического этажа осуществляется выключателями, установленными по месту.

В квартирах установлены штепсельные розетки с защитными шторками. Предусмотрено устройство теплых полов в ванных комнатах и санитарных узлах квартир нагревающим кабелем.

В качестве пусковой аппаратуры электрооборудования приняты ящики управления нормализованной серии и аппаратура, поставляемая комплектно с оборудованием.

Для обогрева водосточных воронок предусмотрена антиобледенительная система электронагревающими кабелями.

На вводах в квартиры и розеточных группах установлены УЗО.

Все металлические нетоковедущие части электрооборудования и токоприемников занулены. На вводе выполняется повторное заземление нулевого провода сети и система уравнивания потенциалов. По периметру помещения электрощитовой, насосной и от металлических направляющих лифтов проложена магистраль заземления из стальной полосы, соединенная с наружным контуром заземления.

Для металлических ванн выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Сеть дополнительного уравнивания электрических потенциалов от корпусов металлических ванн выполнена проводом ПВ1-1х2,5 в ПВХ трубе скрыто в полу, присоединенным к сети заземления.

Молниезащита здания предусмотрена по III категории. В качестве молниеприемника используется молниеприемная сетка из круглой стали диаметром 6 мм с шагом ячейки 6х6 м, соединенная со всеми выступающими конструкциями на кровле здания и наружным контуром заземления.

Расчетная мощность на вводе в ВРУ в блок-секции 1,2 составляет 181,7 кВт.

Расчетная мощность на вводе в ВРУ в блок-секции 3,4,5 составляет 189,6 кВт.

Расчетная мощность на вводе в ВРУ в блок-секции 6,7 составляет 181,7 кВт.

Системы связи и сигнализации, системы безопасности

При корректировке проекта исключены установочные изделия систем телефонизации, телевидения и переговорных устройств системы домофона в квартирах.

Телефонизация

В узле связи жилого блока 3 предусмотрен оптический распределительный шкаф (ОРШ) с 4-мя пассивными оптическими сплиттерами 1х32.

На этажах устанавливаются оптические распределительные коробки ОРК-8. Оптические распределительные коробки устанавливаются в этажном щите, в слаботочном отсеке.

В квартирах, офисах, помещении охраны автостоянки предусмотрено устройство телекоммуникационных ниш и установка телефонных розеток.

От ОРШ до ОРК-8 предусмотрена прокладка одномодового волоконно-оптического кабеля на 8 волокон. Кабели проложены в ПВХ трубах Ø32 мм в подъездных стояках скрыто, по подвалу открыто.

От ОРК-8 до телекоммуникационных ниш проводка выполнена одномодовым одноволоконным оптическим кабелем Кабели проложены скрыто в штробах стен и подготовке пола в ПВХ трубах.

От телекоммуникационных ниш до розеток проводка выполнена кабелем UTP категории 5е скрыто в штробах стен и подготовке пола, в ПВХ трубах Ф16 мм.

Телевидение

Для приема телепрограмм эфирного телевидения на кровле жилых блоков устанавливаются телеантенны метрового диапазона. Распределительная сеть выполнена кабелем RG-11, абонентская сеть выполнена кабелем RG-6. Сети телефонизации выполнены скрыто в ПВХ трубах по стоякам и в ПВХ трубах в подготовке пола.

Для защиты телеантенн от атмосферных разрядов предусмотрено устройство молниеотвода, выполненного из стальной катанки диаметром 6 мм, присоединенной к наружному контуру заземления.

Домофонная связь

Для жилой зоны предусмотрено переговорно-замочное устройство домофона. Питание блоков электроники устройства осуществляется от сети переменного тока напряжением 220 В. Все остальные устройства рассчитаны на напряжение 12 В. Сети между этажными коммутаторами и от блока вызова до блока электроники и от этажных коммутаторов до переговорных устройств в квартирах выполнены кабелем КСПВ, проложенным в ПВХ трубах.

6.3 Организация строительства

Продолжительность строительства

Нормативная продолжительность строительства и расчет задела по годам на остаточные работы выполнены согласно СП РК 1.03-102-2014 Часть II. «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений» и составляет 17 месяцев.

Начало строительно-монтажных работ начато в мае 2017 года, согласно письма заказчика № 13 от 11 января 2017 года.

Распределение инвестиций по годам строительства составляет: 2017 год – 46%; 2018 год – 54%.

6.4 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Государственным нормативом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 3 июля 2015 года № 235-нқ, на основании государственных сметных нормативов и принятых проектных решений.

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

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 по выпуску сметной документации в текущих ценах I квартала 2017 года.

При составлении смет использованы:

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

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

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

сборники сметных цен в текущем уровне I квартала 2017 года на строительные материалы, изделия и конструкции ССЦ РК 8.04-08-2017;

сборник сметных цен в текущем уровне I квартал 2017 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов СЦЭМ РК 8.04-11-2017;

сборник тарифных ставок в строительстве I квартал 2017 года СТС РК 8.04-07-2017;

сборник сметных цен в текущем уровне 2017 года на перевозки грузов для строительства СЦПГ РК 8.04-12-2017;

сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства ССЦ РК 8.04-09-2017;

перечень оборудования, материалов, изделий с приложенным основным и альтернативным вариантом прайс-листов и ценовых предложений, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе, утвержденные заказчиком ТОО «МАКСТРОЙ АСТАНА» от 10 марта 2017 года.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

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

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

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

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

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

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2016-2018 годы через индекс изменения месячного расчетного показателя, установленного согласно Прогноза социально-экономического развития Республики Казахстан на 2017-2021 годы, протокол № 29 от 31 августа 2016 года.

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 со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, улица А91 (проектное наименование), южнее жилого массива Промышленный (без наружных инженерных сетей). Корректировка внесены следующие изменения и дополнения:

Решения по внутренней отделке помещений

1. Представлен полный комплект альбома раздела АС по объекту с указанием исходных данных и перечня работ по проекту корректировки в соответствии даты разработки и заданию на проектирование.
2. Откорректирована пояснительная записка по проекту корректировки согласно дате разработки и заданию для комплекса по ул. А91, указаны исходные и общие данные. Приведены в соответствие проекту корректировки принятые материалы внутренней отделки помещений и полов.

Системы связи и сигнализации, системы безопасности

3. Представлен раздел слаботочных сетей СС (телефонизации, телевидения, домофона). На основании требований пункта 78 главы 6 «Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства», утвержденных Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750 предусмотрена разводка кабелей и проводов связи к квартирам.

7.2 Оценка проектных 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».

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, функциональному назначению объекта.

Основные стоимостные показатели

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2016-2019 г.г., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	4 217,845 3 450,603 85,808 681,434	4 015,799 3 275,852 85,808 654,139

2	Из них в ценах: 2016 г. (ПИР и экспертиза) 2017 г. 2018 г. 2019 г. (ПИР, экспертиза)	млн. тенге		 114,601 1 735,369 2 154,651 11,178
3	Продолжительность строительства	мес.	17	17

8. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, улица А91 (проектное наименование), южнее жилого массива Промышленный (без наружных инженерных сетей). Корректировка соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными стоимостными показателями:

общая сметная стоимость строительства
в текущих ценах 2016-2019 гг., всего - 4 015,799 млн. тенге,
в том числе: СМР - 3 275,852 млн. тенге,
оборудование - 85,808 млн. тенге,
прочие - 654,139 млн. тенге;
продолжительность строительства - 17 мес.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «МАКСТРОЙ АСТАНА» в соответствии с условиями договора от 8 мая 2019 года № 01-0774.

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 обеспечить проектирование и строительство наружных инженерных сетей.

6. Настоящее экспертное заключение рассматривать совместно с экспертным заключением РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, улица А91 (проектное наименование), южнее жилого массива Промышленный (без наружных инженерных сетей) от 17 марта 2017 года № 01-0125/17.

7. С выходом настоящего заключения, ранее выданное заключение РГП «Госэкспертиза» от 17 марта 2017 года № 01-0125/17 утрачивает силу в части сметной стоимости строительства.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласы, А91 көшесі (жобалық атауы), Промышленный тұрғын алабының оңтүстігіне қарай мекенжайы бойынша орналасқан жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз). Түзету» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен келесі негізгі құн көрсеткіштерімен бекіту үшін ұсынылады:

2016-2019 жж. ағымдағы бағалардағы

құрылыстың жалпы сметалық құны, барлығы	- 4 015,799 млн. теңге,
соның ішінде: ҚМЖ	- 3 275,852 млн. теңге,
жабдық	- 85,808 млн. теңге,
өзгелері	- 654,139 млн. теңге;
құрылыстың ұзақтығы	- 17 ай.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына 2019 жылғы 8 мамырдағы № 01-0774 шарт талаптарына сәйкес «МАКСТРОЙ АСТАНА» 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 объект пайдалануға енгізілгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды қамтамасыз етсін.

6. Осы сараптама қорытындысы «Астана қаласындағы жобалық атауы А91 көше, Промышленный тұрғын алабының оңтүстігіне қарай орналасқан жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз)» жұмыс жобасы бойынша «Мемсараптама» РМК-нің 2017 жылғы 17 наурыздағы № 01-0125/17 сараптама қорытындысымен бірге қаралсын.

7. Осы қорытындының шығуымен «Мемсараптама» РМК-нің бұрын берілген 2017 жылғы 17 наурыздағы № 01-0125/17 қорытындысы құрылыстың сметалық құны бөлігінде күшін жоғалтады.

Карагойшин Т.Д.

Генеральный директор

Кажиякбарова И.Т.

Начальник отдела

Жексенбай А.

Начальник отдела

Иманбаев С.Б.

Начальник управления экспертизы проектов

Блоха Н.В.

Эксперт

Балтынова Г.А.

Эксперт

Стригина Н.Ю.

Эксперт

Нурходжаева М.М.

Руководитель экспертной группы

Кочетова С.В.

Руководитель сектора