«Астана қаласында Төлебаев көшесінің бойындағы жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені. 1, 2, 3, 4-блок. Құрылыстың 3-кезегі (сыртқы инженерлік желілерсіз). Аяқталмаған құрылыс»

жұмыс жобасы бойынша

02.03.2022 ж. № 01-0080/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Бахыт Арыстан» ТҚК,
Нұр-Сұлтан қаласы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Archicom» ЖШС,
Нұр-Сұлтан қаласы

Нұр-Сұлтан қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Астана қаласында Төлебаев көшесінің бойындағы жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені. 1,2,3,4-блок. Құрылыстың 3-кезегі (сыртқы инженерлік желілерсіз). Аяқталмаған құрылыс» 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.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0080/22 от 02.03.2022 г.
(положительное)

по рабочему проекту
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане. Блок 1, 2, 3, 4. 3 очередь строительства (без наружных инженерных сетей). Незавершенное строительство»

ЗАКАЗЧИК:
ЖСК «Бахыт Арыстан»,
г. Нур-Султан

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

г. Нур-Султан

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту **«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане. Блок 1, 2, 3, 4. 3 очередь строительства (без наружных инженерных сетей). Незавершенное строительство»** 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 по ул. Толебаева в г. Астане. Блок 1, 2, 3, 4. 3 очередь строительства (без наружных инженерных сетей). Незавершенное строительство».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 09 декабря 2021 года № 01-2033 и дополнительными соглашениями от 19 января 2022 года № 1, от 22 февраля 2022 года № 2.

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 09 декабря 2021 года № 01-2033.

Ранее выданы заключения РГП «Госэкспертиза»:

от 10 октября 2014 года № 01-0627/14 на рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане». Блоки Б, В, Г. 2 очередь строительства»;

от 28 января 2019 года № 01-0042/19 на рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане». Сметная документация»;

от 13 ноября 2019 года № 01-0463/19 на рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане. Блок 1, 2, 3, 4». 3 очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей).

2. ЗАКАЗЧИК: ЖСК «Бахыт Арыстан», г. Нур-Султан.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Archicom» г. Нур-Султан (государственная лицензия № 16014878 от 26 сентября 2016 года, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Астаны», II категории).

ГИП – Сеитов А.С.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: инвестиции ТОО «Елорда құрылыс компаниясы».

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на корректировку проекта от 22 сентября 2021 года с дополнением к нему от 28 октября 2021 года, утвержденные заказчиком;

акт на право частной собственности на земельный участок АН № 0324462 (кадастровый номер земельного участка 21-318-051-576, площадью 1,7303 га) выдан департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г. Нур-Султан» от 08 ноября 2017 года № 02-01-10-03/1217;

архитектурно-планировочное задание на проектирование, утверждённое главным архитектором города Астаны ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 13 июля 2018 года № 12450;

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Астанагорархитектура» от 16 июля 2019 года;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 24 мая 2021 года № KZ46VUA00430804;

акимат города Нур-Султан – протокол заседания комиссии по вопросам долевого участия в жилищном строительстве от 30 июня 2021 года, утвержденный заместителем акима города Нур-Султан, о принятии предложения ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» о корректировке ПСД и пересчете сметной стоимости строительства в текущих ценах ЖК «Арыстан» очередь 3 (блоки 1, 2, 3, и 4);

ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» государственный инспектор по району «Алматы» Тунгушбаев М. - предписание об устранении выявленных нарушений от 15 февраля 2022 года №1;

ТОО «Сана Инжиниринг» г. Нур-Султан - технический отчет по исследованию объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане. (3 очередь) шифр № 04-2021SN (дата исследования август-октябрь 2021 года) от 27 февраля 2022 года, в т.ч. Приложение 7 «Сводная ведомость выполненных объемов работ» к техническому отчету по обследованию объекта шифр № 04-2021SN от 27 февраля 2022 года;

письмо ЖСК «Бахыт Арыстан» от 01 марта 2022 № 235 (письмо от 25 февраля 2022 года № 233 аннулировано) о том, что исключает из предоставленного на рассмотрение ПСД рабочий проект «Усиление основания буронабивных свай Блоков № 2, № 3» объекта, раздел «Конструкции железобетонные» рабочего проекта остался без изменений, согласно выданного заключения РГП «Госэкспертиза» от 13 ноября 2019 года № 01-0463/19 на рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане. Блок 1, 2, 3, 4». 3 очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей).

Технические условия:

АО «Астана-РЭК» от 15 июля 2019 года № 5-А-37-1248 на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;

АО «Астана-Теплотранзит» от 08 ноября 2021 года № 6812-11 об изменении и продлении технических условий от 10 июля 2018 года № 7301-11, от 26 июня 2019 года № 3114-11, от 09 июля 2020 года № 2767-11. Подключение данного объекта к системе централизованного теплоснабжения с тепловой нагрузкой по ТУ будет возможно при наличии свободных мощностей на источниках теплоснабжения города;

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Нур-Султан» от 01 июля 2019 года № 509-14-08/ЗТ-Д-263 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации объекта;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 05 июля 2018 года № 3-6/1344 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ЦРДТ филиал АО «Казахтелеком» от 19 ноября 2021 года № 798 на телефонизацию.

5.2 Перечень представленных на рассмотрение материалов проекта

Пояснительная записка.

Генеральный план.

Архитектурные решения. Блоки 2, 3, 4.

Отопление и вентиляция. Блоки 1, 2, 3, 4.

Водопровод и канализация. Блоки 1, 2, 3, 4.

Силовое электрооборудование и электроосвещение. Блоки 1, 2, 3, 4.

Комплексная автоматизация. Блоки 1, 2, 3, 4.

Проект организации строительства.

Сметная документация.

Паспорт проекта.

Энергетический паспорт.

Перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, утвержденный заказчиком от 09 февраля 2022 года.

Отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО СЦАРИ «Жанат» в 2019 году (арх.(инв.) № 1156).

Технический отчет по исследованию объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане. (3 очередь) шифр № 04-2021SN (дата исследования август-октябрь 2021 года), выполненный ТОО «Сана Инжиниринг» г. Нур-Султан, с Приложением 7 «Сводная ведомость выполненных объемов работ» к техническому отчету по обследованию объекта шифр № 04-2021SN от 27 февраля 2022 года.

Протокол дозиметрического контроля от 11 апреля 2019 года № 166, выдан филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КООЗ МЗ РК по городу Нур-Султан.

Протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта от 11 апреля 2019 года № 167, выдан филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КООЗ МЗ РК по городу Нур-Султан.

Письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» исх. № ЗТ-Д-121 от 02 февраля 2022 года об отсутствии сибиреязвенных захоронений и очагов сибирской язвы.

5.3 Цель и назначение объекта, необходимость и целесообразность его строительства

Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом предусмотрено в целях увеличения жилого фонда города Нур-Султан и создания комфортных условий для проживания.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок строительства расположен на правом берегу реки Есиль по ул. Толебаева в городе Нур-Султан.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IB;
нормативная снеговая нагрузка	- 1,0 кПа;
нормативное ветровое давление	- 0,38 кПа;
температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92	- минус 31,2°С;
нормативная глубина промерзания грунтов:	
суглинков и глин	- 184 см;
супесей, песков мелких и пылеватых	- 225 см;
песков гравелистых, крупных и средней крупности	- 241 см;
крупнообломочных грунтов	- 253 см.

Инженерно-геологические условия площадки строительства

Согласно отчёту об инженерно-геологических изысканиях, выполненному ТОО СЦАРИ «Жанат» в 2019 году (арх. (инв.) № 1156), площадка строительства сложена следующим напластованием грунта (сверху-вниз):

ИГЭ-1а. Насыпной грунт представлен суглинком, дресвой, щебнем слежавшийся сильнопучинистый. Мощность слоя 0,8-5,4 м;

ИГЭ-3 Супесь бурого цвета, твердой консистенции, с гнездами карбонатов, с линзами песка среднего, сильнопучинистая, непросадочная, ненабухающая. Мощность слоя 0,6 м;

ИГЭ-4 Суглинок бурого цвета от твердой до тугопластичной консистенции с линзами песка среднего, сильнопучинистый, непросадочный, ненабухающий. Мощность слоя 1,1 м.

ИГЭ-5 Суглинок серо-зеленого цвета твердой консистенции с включением дресвы и щебня до 25%-30 %. Кора выветривания по песчаникам. Мощность слоя 3,2 м;

ИГЭ-6б. Дресвяный грунт зеленовато-серого цвета с супесчаным заполнителем до 15%; твердой консистенции. Керн в виде дресвы размером 0,5х0,8х1,0 см, дресва пониженной прочности, сильновыветрелая. Кора выветривания по песчаникам. Мощность слоя 2,1 м;

ИГЭ-6 Дресвяно-щебенистый грунт зеленовато-серого, серого цвета с суглинистым заполнителем до 5%-28%, твердой консистенции. Керн в виде дресвы размером 0,5х0,8х1,0 см и щебня 3,5х2,5х4,0 см, дресва и щебень пониженной прочности, малопрочный, средней прочности, сильновыветрелые и слабовыветрелый. Кора выветривания по песчаникам. Вскрытая мощность слоя 0,2-7,7 м;

ИГЭ-6а. Щебенистый грунт серого цвета, с суглинистым заполнителем до 3%-10 %, твердой консистенции. Керн в виде щебня размером 6,5х4,5х4,5 см и 5,5х4,5х4,0 см, щебень прочный, слабовыветрелый и невыветрелый. Кора выветривания по песчаникам. Вскрытая мощность слоя 0,8-9,0 м;

ИГЭ-7 Песчаник серого цвета мелкозернистый и среднезернистый, на кварцевом и кремнистом цементе, трещиноватый, по трещинам гидроокислы железа и марганца. Керн в виде щебня размером 7х6х5 см, плашек высотой до 3-5 см, столбиков высотой 5-20 см. Вскрытая мощность слоя 1,0-3,3 м.

Грунты относятся к незасоленным.

Подземные воды вскрыты во всех скважинах. Установился уровень грунтовых вод на глубинах 0,7-3,0 м, абсолютные отметки 359,60-359,20 м. Прогнозируемый подъем уровень принять на 1,7 м выше от установившегося, абсолютная отметка 361,30 м.

По отношению к бетонам марки W4 на портландцементе грунтовые воды среднеагрессивные. Грунтовые воды обладают средней агрессией на арматуру к железобетонным конструкциям при периодическом смачивании, неагрессивные при периодическом погружении.

6.2 Проектные решения

Ранее РГП «Госэкспертиза» было выдано заключение от 13 ноября 2019 года № 01-0463/19 на рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане. Блок 1, 2, 3, 4». 3 очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей).

В настоящем заключении в рабочий проект внесены следующие основные изменения на основании задания на проектирование с дополнением к нему, утвержденные заказчиком:

в архитектурных решениях блоков 2, 3, 4 (изменений в блоке 1 нет) - замена кирпичной кладки на газоблок в стенах сантехнических помещениях жилых квартир, изменения касательно отделки квартир;

в разделе «Отопление и вентиляция» - замена трубопроводов поквартирной разводки из металлопластиковых многослойных труб;

в разделе «Водопровод и канализация» - замена магистральных чугунных трубопроводов и выпусков хозяйственно-бытовой канализации, проложенных по подвалу;

изменения в разделе «Электротехнические решения» предусмотрены в связи с изменением отделки квартир.

6.2.1 Генеральный план

Генеральный план без изменений.

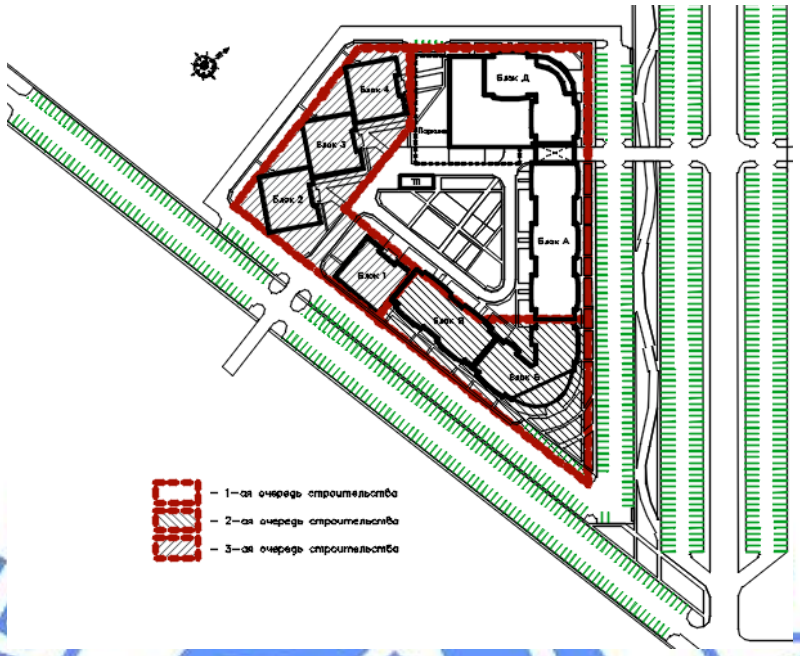


Рис. 1. Схема генплана

6.2.2 Архитектурно-планировочные решения

При корректировке по заданию на проектирование в раздел Архитектурные решения блоков 2, 3, и 4 внесены следующие изменения:

в общих данных, характеристика здания, указана I степень огнестойкости;

в связи с заменой кирпичной кладки в сантехнических помещениях жилых квартир на газоблок, пересчитана площадь помещений;

исключена чистовая отделка квартир;

витражи приняты с одинарным стеклопакетом;

откорректированы объемы наружной отделки;

добавлено описание маркера квартир;

изменены решения отделки полов на отметке минус 3.300, ступени лестницы, воздушной зоны, кровли, откорректированы объемы;

изменены решения по отделке стен и потолков, откорректированы объемы;

добавлено решение по покрытию балконов.

Жилой блок 1

Архитектурные решения жилого блока 1 без изменений.

Жилые блоки 2, 3, 4

Витражи – алюминиевые с двухкамерным стеклопакетом.

Внутренняя отделка квартир: черновая.

Внутренняя отделка мест общего пользования:

потолок – водоэмульсионная окраска;

стены – водоэмульсионная окраска, декоративная штукатурка, керамогранит;

полы – бетонные, керамическая плитка.

Основные показатели по 3 очереди строительства

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество				
			Блок 1	Блок 2	Блок 3	Блок 4	Всего
1	Площадь застройки	м^2	567,65	567,65	567,65	567,65	2 270,6
2	Этажность	этаж	24	24	24	24	24
3	Общая площадь здания	м^2	11 422,15	*12 023,89*	*12 066,67*	*12 107,72*	*47 620,43*
4	Строительный объем, всего в том числе ниже отм.0,000	м^3	41 588,05 2 039,1	42 568,3 2 039,1	42 659,9 2 039,1	42 681,92 2 039,1	169 498,17 8 156,4
5	Общая площадь квартир	м^2	9 172,87	*9 503,83*	*9 601,09*	*9 642,14*	*37 919,93*
6	Общая жилая площадь квартир	м^2	4 518,89	*5 100,04*	*4 785,57*	*4 788,7*	*19 193,2*
7	Общая площадь тех. помещений	м^2	876,52	*899,33*	*899,26*	*899,26*	*3 574,37*
8	Количество квартир, всего в том числе: 1-комнатные 2-комнатные 3-комнатные	шт.	191 120 71 -	215 120 71 24	191 96 47 48	191 96 47 48	788 432 236 120

6.2.3 Конструктивные решения

По заданию на проектирование с дополнением к нему от 28 октября 2021 года, утвержденные заказчиком (сопроводительное письмо заказчика ЖСК «Бахыт Арыстан» от 01 марта 2022 года № 235 (вх. № 01-03/02374), рабочий проект «Конструкции железобетонные» жилых блоков 1, 2, 3, 4 согласно выданного заключения РГП «Госэкспертиза» от 13 ноября 2019 года № 01-0463/19, без изменений.

Существующее состояние

Согласно Технического отчета по исследованию объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане. (3 очередь) шифр № 04-2021SN ТОО «Сана Инжиниринг» г. Нур-Султан, на дату обследования (август-октябрь 2021 года) по блоку 1 выполнены железобетонный каркас, ограждающие конструкции, частичная облицовка, внутренняя отделка и т.д. По блоку 4 выполнены работы по железобетонному каркасу до 11этажа (объем выполненных работ - в техническом аудите).

По результатам обследования технического состояния железобетонных (фундаментов) конструкций установлено следующее:

Блок № 1 Категория I (исправная конструкция): отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций.

Блок № 2 Категория V (аварийное состояние конструкции): По результатам первых статических испытаний свай расчетное значение несущей способности свай не удовлетворяет проектным требованиям. Требуется произвести усиление грунтов под сваями методом цементации, после чего произвести повторное испытание свай.

Блок № 3 Категория V (аварийное состояние конструкции): По результатам первых статических испытаний свай расчетное значение несущей способности свай не удовлетворяет проектным требованиям. Требуется произвести усиление грунтов под сваями методом цементации, после чего произвести повторное испытание свай.

Блок № 4 Категория I (исправная конструкция): отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций.

По результатам обследования технического состояния железобетонных (монолитных стен, ДЖМ, плит перекрытий и лестниц) конструкций установлено следующее:

Блок № 1 Категория I (исправная конструкция): отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций.

Блок № 4 Категория I (исправная конструкция): отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций.

Блок № 1 Наружные и внутренние стены (каменные конструкции) оценивается как работоспособная конструкция (категория II). Состояние полов в целом – удовлетворительное. Состояние фасада в целом – удовлетворительное. Внутренняя отделка выполнена в квартирах до 11 этажа. В общих помещениях (в холлах, лестничных клетках и т.д.) - черновая отделка выполнена до 11 этажа. Состояние окна и двери в целом – удовлетворительное. На момент обследования монтаж лифтов не производился. Инженерные сети водопроводов в целом в удовлетворительном состоянии. Инженерные системы отопления и теплоснабжения в удовлетворительном состоянии, отсутствуют видимые дефекты и повреждения. На момент обследования была выполнена горизонтальная разводка труб отопления, без установки радиаторов и без установки гребенок до 12 этажа (отметка +30,700). Инженерные системы вентиляции в удовлетворительном состоянии. Инженерные системы канализации в целом удовлетворительном состоянии. На момент обследования разводка кабелей по квартирам выполнена до 12 этажа, без распайки и розеток.

Блок № 1. Блок № 4. В целом несущие конструкции зданий (фундамент, колонны, балки, плиты перекрытия, стены) и узлы не подвержены сверхнормативным осадкам, прогибам, кренам, деформациям. В соответствии с результатами обследования техническое состояние железобетонных конструкций (фундамент, пилоны, балки и плиты перекрытия) оценивается как исправная конструкция (категория I). По результатам обследования технического состояния блоков сделан вывод, что состояние основных несущих конструкций - удовлетворительное. Для нормальной эксплуатации зданий требуется выполнить выданные рекомендации.

6.2.4 Инженерное обеспечение, сети и системы

Наружные сети будут разработаны отдельным проектом (письмо заказчика от 22 ноября 2021 года № 220).

Отопление и вентиляция

Блоки 1, 2, 3, 4

В соответствии с п. 14 задания на корректировку, утвержденного заказчиком от 22 сентября 2021 года предусмотрена замена трубопроводов поквартирной разводки из металлопластиковых многослойных труб на полипропиленовую армированную ГОСТ 32415-2013.

В блоке 1 замена трубопроводов поквартирной разводки выполнена только для 20 по 24 этажи, так как на нижележащих этажах в соответствии Приложению 7 к техническому отчету по обследованию данного объекта, утвержденного ТОО «Сана Инжиниринг» от 27 февраля 2022 года, выполнен монтаж систем отопления.

В блоках 2, 3, 4 внесены корректировки по замене трубопроводов поквартирной разводки в полном объеме.

Все остальные технические решения соответствуют ранее выданному заключению РГП «Госэкспертиза» от 13 ноября 2019 года № 01-0463/19.

Водоснабжение и канализация

Блоки 1, 2, 3, 4

В соответствии с п. 14 задания на корректировку, утвержденного заказчиком от 22 сентября 2021 года предусмотрена замена магистральных чугунных трубопроводов и выпусков хозяйственно-бытовой канализации К1 и К2, проложенных по подвалу на полиэтиленовые ГОСТ 22689-89. При этом все трубы канализации по подвалу проложены в коробах, выполненных из несгораемых материалов. При корректировке также была предусмотрена замена стояка водостока К2, выполненного из электросварной трубы ГОСТ 10704-91 на полиэтиленовую ГОСТ 18599-2001 (техническая).

По холодному В1, горячему (Т3, Т4) водоснабжению замена стальных труб по подвалу и в пределах насосной станции не проводилась во избежание нарушений требований норматива.

В блоке 1 замена трубопроводов выполнена с учетом выполненных работ в соответствии Приложению 7 к техническому отчету по обследованию данного объекта, утвержденного ТОО «Сана Инжиниринг» от 27 февраля 2022 года.

В блоках 2, 3, 4 внесены корректировки по замене трубопроводов в полном объеме.

Все остальные технические решения соответствуют ранее выданному заключению РГП «Госэкспертиза» от 13 ноября 2019 года № 01-0463/19.

Электротехнические решения

Корректировка раздела «Электротехнические решения» предусмотрена в связи с изменением отделки квартир. В квартирах исключены установочные электротехнические устройства (выключатели, штепсельные розетки, клеммные колодки) групповой квартирной сети.

Остальные электротехнические решения жилых домов остались без изменения.

Слаботочные системы (системы связи и безопасности)

Корректировка раздела предусмотрена в связи с изменением требований НТД на момент корректировки от 22 сентября 2021 года (дата утверждения задания на проектирование на корректировку). Откорректированы технические решения в разделе «Система автоматической пожарной сигнализации». В каждой квартире установлены автоматические дымовые пожарные извещатели, оснащенные сиренами и стробоскопами.

Остальные технические решения по разделу остались без изменения.

6.3 Энергоэффективность

Предусмотрены следующие энергосберегающие мероприятия:

снижение тепловых потерь за счет применения эффективных ограждающих конструкций;

установка автоматических термостатических клапанов на отопительных приборах систем отопления;

установка автоматической балансировочной арматуры в системах отопления;

установка приборов учета тепла на вводе в здания;

установка электронных погодных регуляторов для систем отопления и горячего водоснабжения;

установка устройств компенсации реактивной мощности;

измерение электропотребления электронными счетчиками с возможностью их включения в комплекс АСКУЭ;

применены светодиодные светильники.

Класс по энергетической эффективности зданий – Б (высокий).

6.4 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывоопасных ситуаций

Степень огнестойкости – I.

В рабочем проекте несущие конструкции каркасной конструктивной схемы жилых блоков приняты из негорючих материалов и имеют предел огнестойкости согласно требованиям нормативов: железобетонные пилоны каркаса расположены у наружного контура жилого блока (обогрев с одной стороны), в остальном - стеновой каркас из железобетона.

Предусмотрены мероприятия противопожарной защиты проектируемого здания (разделы 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4 заключений).

6.5 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Целью корректировки проекта является корректировка кладки из керамического кирпича в сантехнических помещениях на кладку из газоблока, корректировка спецификаций на замену оборудования разделов ВК и ОВ. Ранее на рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане. Блок 1, 2, 3, 4». 3 очередь строительства». (Без наружных инженерных сетей)» выдано положительное заключение РГП «Госэкспертиза» от 13 ноября 2019 года № 01-0463/19. На земельном участке проведен дозиметрический контроль, измерены уровни содержания радона и продуктов его распада, превышений ПДУ не выявлено.

Организация строительства включает в себя создание необходимых санитарно-бытовых условий для строителей.

6.6 Организация строительства

Продолжительность строительства

Продолжительность строительства определена согласно СП РК 1.03.102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений» Часть II табл.Б.5.1.1 п.16 и составляет согласно утвержденного заказчиком календарного графика 24 месяца, продолжительность строительства остаточных работ составляет 13 месяцев.

Распределение инвестиций по годам строительства составляет: 2020 год - 4 %, 2021 год - 16 %, 2022 год - 59%, 2023 год - 18%.

6.7 Сметная документация

Сметная стоимость выполненных работ определена согласно технического отчета по исследованию объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул.Толебаева в городе Астане (3 очередь)» утвержденного директором ТОО «Сана инжиниринг» Казыбаевым А. от 27 февраля 2022 года и приложения 7 к техническому отчету по обследованию объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в городе Астане. (3 очередь)» шифр № 01-2021SN и утверждена заказчиком Председателем ЖСК «Бахыт Арыстан» Джумадиевой Б.Ж. и директором ТОО «Сана инжиниринг» Казыбаевым А.К..

Сметная документация на остаточные объемы работ с учетом корректировки проектных решений выполнена на основании разделительной ведомости физических объемов работ к техническому отчету по обследованию объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в городе Астане. (3 очередь)» шифр № 01-2021SN, утвержденному заказчиком Председателем ЖСК «Бахыт

Арыстан» Джумадиевой Б.Ж. и директором ТОО «Сана инжиниринг» Казыбаевым А.К. от 27 февраля 2022 года.

Сметная документация на остаточные работы разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и 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 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 объектов строительства в соответствии с пунктом 14 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

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

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения 1-23;

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

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы, ЭСН РК 8.05-01-2015 изменения и дополнения, изменения и дополнения 1-23;

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

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

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

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

перечень оборудования, материалов и изделий, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе, утвержденный заказчиком председателем ЖСК «Бахыт Арыстан» Джумадиевой М.Ж. 09 февраля 2022 года, согласно пункту 9.3.14 СН РК 1.02-03-2011, пунктам 61, 62, 65, 66, 67 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, (приказ КДСиЖКХ МИР РК от 14 ноября 2017 года № 249-нқ).

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 дополнения выпуск 10);

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

Сметная стоимость строительства остаточных работ определена в ценах 2021 г. Переход к прогнозной сметной стоимости строительства на 2022-2023 гг. 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.

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 по ул. Толебаева в г. Астане. Блок 1, 2, 3, 4. 3 очередь строительства (без наружных инженерных сетей). Незавершенное строительство» внесены следующие изменения и дополнения:

Архитектурные решения

1. Представлена разделительная ведомость выполненных и остаточных работ раздела АР по блокам отдельно (параграф 6 Приказа МНЭ РК от 1 апреля 2015 года № 299).
2. Изменения, предусмотренные при корректировке, оформлены в соответствие с ГОСТ 21.101-97.
3. Внутренняя отделка квартир приведена в соответствие с заданием на проектирование.

Конструктивные решения

4. Согласно письма заказчика ЖСК «Бахыт Арыстан» от 01 марта 2022 года № 235 (письмо от 25 февраля 2022 года № 233 аннулировано) из предоставленного на корректировку ПСД исключен рабочий проект «Усиление основания буронабивных свай блоков № 2, № 3», раздел «Конструкции железобетонные» рабочего проекта остался без изменений, согласно ранее выданного заключения РГП «Госэкспертиза» от 13 ноября 2019 года № 01-0463/19 на рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане. Блок 1, 2, 3, 4». 3 очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей).

Водопровод и канализация

5. Корректировка рабочего проекта выполнена в соответствии разделу 7 ГОСТ 21.101-97.
6. Принятые в проекте трубопроводы по всем системам приведены в соответствие заданию на корректировку п. 14 Задания без нарушения требований нормативов: по системе К-1, К-2 замена чугунных трубопроводов, проложенных по подвалу, на полиэтиленовые выполнена с учетом п. 8.2.6 СП РК 4.01-101-2012, п. 6.1.4 СН РК 4.01-05-2002. Разработаны короба горизонтальные из несгораемых материалов; по подвалу и по насосной в системах В1, Т3, Т4 оставлены трубопроводы из стальных труб с учетом соблюдения п. п. 4.1.5, 5.1.5 СП РК 4.01-101-2012, п. 5.3.2 СН РК 4.01-05-2002.
7. Лист 2. Исключена прокладка сети В-2 через электрощитовую.

Отопление и вентиляция

8. Корректировка рабочего проекта выполнена в соответствии разделу 7 ГОСТ 21.101-97.

9. В блоке 1 корректировка проекта выполнена в соответствии п. 14 Задания на проектирование и с учетом работ, выполненных по аудиту (по замене трубопроводов отопления). По другим блокам 2, 3, 4 – по заданию на проектирование.

10. При замене металлопластиковых труб на полипропиленовые указан ГОСТ применяемых труб с учетом допустимых температурных параметров.

Электрооборудование и электроосвещение

11. Исключены из состава проектных работ технические решения по выполненным объемам.

12. Электротехнические решения приведены в соответствие с техническими решениями, предусмотренными в смежных разделах.

13. В общих данных на рабочих чертежах указано в чем состоит корректировка проекта с описанием технических решений по корректировке проекта и обоснованием принятых решений.

Слаботочные системы (системы связи и безопасности)

14. Технические решения приведены в соответствие с требованиями НТД на момент даты утверждения задания на корректировку. В каждой квартире установлены автоматические дымовые пожарные извещатели, оснащенные сиренами и стробоскопами

15. В общих данных на рабочих чертежах раздела «Автоматическая пожарная сигнализация» указано в чем состоит корректировка проекта с описанием технических решений по корректировке проекта.

Сметная документация

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

17. Локальные сметы откорректированы согласно утвержденной заказчиком разделительной ведомости на выполненные и остаточные работы и принятым проектным решениям.

18. Предоставлен утвержденный заказчиком перечень оборудования и материалов отсутствующих в сметно-нормативной базе.

19. Приведен в соответствие расчет стоимости ПИР.

20. Предоставлено письмо заказчика от 02 марта 2022 года № 236 о том, чтобы не учитывать затраты на устройство буронабивных свай и усиление грунтов по блокам № 2,3 в остаточных объемах работ.

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».

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, функциональному назначению объекта.

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

Рабочий проект соответствует Закона РК «О радиационной безопасности населения», Санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденным приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 26.10.2018 года № ҚР ДСМ-29, «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ-49.

Основные технико-экономические показатели 3 очереди строительства

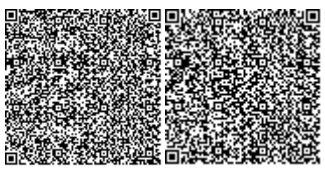
Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь участка комплекса	га	1,7303	1,7303
2	Площадь застройки блоков 1, 2, 3, 4	м²	2 270,6	2 270,6
3	Этажность	этаж	24	24
4	Общая площадь зданий	м²	47 620,43	47 620,43
5	Общая площадь квартир	м²	37 919,93	37 919,93
6	Строительный объем	м³	169 498,17	169 498,17
7	Общее количество квартир	кв.	788	788
8	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2020-2023 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	10353,846 8603,342 384,836 1365,668	10031,763 8323,713 384,836 1323,214
9	Из них в ценах: 2020 г. (выполненные работы) 2021 г. (выполненные работы, в т.ч. ПИР, экспертиза) 2022 г. (остаточные работы) 2023 г. (остаточные работы)	млн. тенге		 430,969 1697,592 6010,095 1893,107
10	Продолжительность строительства остаточных работ	мес.	13	13

8. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по ул. Толебаева в г. Астане. Блок 1, 2, 3, 4. 3 очередь строительства (без наружных инженерных сетей). Незавершенное строительство» 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:

площадь участка комплекса - 1,7303 га;
площадь застройки блоков 1, 2, 3, 4 - 2 270,6 м²;
этажность - 24 эт.;
общая площадь зданий - 47 620,43 м²;
общая площадь квартир - 37 919,93 м²;
строительный объем - 169 498,17 м³;
общее количество квартир - 788 кв.;
общая сметная стоимость строительства



в текущих и прогнозных ценах	
2020-2023 гг., всего	- 10031,763 млн. тенге,
в том числе: СМР	- 8323,713 млн. тенге,
оборудование	- 384,836 млн. тенге,
прочие	- 1323,214 млн. тенге;
продолжительность строительства	
остаточных работ	- 13 мес.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ЖСК «Бахыт Арыстан» в соответствии с условиями договора от 09 декабря 2021 года № 01-2033.

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.

6. Настоящее заключение рассматривать совместно с ранее выданным заключением РГП «Госэкспертиза» от 13 ноября 2019 года № 01-0463/19.

7. С выходом настоящего экспертного заключения, ранее выданное заключение РГП «Госэкспертиза» от 13 ноября 2019 года № 01-0463/19 утрачивает силу в части внесенных изменений в рабочий проект в разделы «Архитектурные решения», «Водопровод и канализация», «Отопление и вентиляция», «Электротехнические решения», «Системы связи», «Сметная документация», Основные технико-экономические показатели.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласында Төлебаев көшесінің бойындағы жапсарлас салынған орын-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені. 1, 2, 3, 4-блок. Құрылыстың 3-кезегі (сыртқы инженерлік желілерсіз). Аяқталмаған құрылыс» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен келесі негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштерімен бекіту үшін ұсынылады:

кешен учаскесінің ауданы	- 1,7303 га;
1, 2, 3, 4-блоктардың құрылысын салу ауданы	- 2 270,6 м²;
қабат саны	- 24 қабат;
ғимараттардың жалпы ауданы	- 47 620,43 м²;
пәтерлердің жалпы ауданы	- 37 919,93 м²;
құрылыс көлемі	- 169 498,17 м^3;
пәтерлердің жалпы саны	- 788 пәтер;
2020-2023 жж. ағымдағы және	
болжамды бағалармен алғандағы	
құрылыстың жалпы сметалық құны, барлығы	- 10031,763 млн. теңге,
соның ішінде: ҚМЖ	- 8323,713 млн. теңге,
жабдық	- 384,836 млн. теңге,
басқасы	- 1323,214 млн. теңге;
қалған жұмыстар құрылысының ұзақтығы	- 13 ай.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына 2021 жылғы 09 желтоқсандағы № 01-2033 шарт талаптарына сәйкес «Бахыт Арыстан» 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 желілерді жобалау мен салуды орындасын.

6. Осы қорытынды «Мемсараптама» РМК-нің бұдан бұрын берілген 2019 жылғы 13 қарашадағы № 01-0463/19 қорытындысымен бірге қаралсын.

7. Осы сараптама қорытындысының шығуымен «Мемсараптама» РМК-нің бұдан бұрын берілген 2019 жылғы 13 қарашадағы № 01-0463/19 қорытындысының жұмыс жобасына «Сәулет шешімдері», «Су құбыры және кәріз», «Жылыту және желдету», «Электротехникалық шешімдер», «Байланыс жүйелері», «Сметалық құжаттама» тарауларына енгізілген өзгерістер, негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштер бөлігінде күші жойылады.

Ссылка на окончательную редакцию документации

Кажкенов К.Ж.

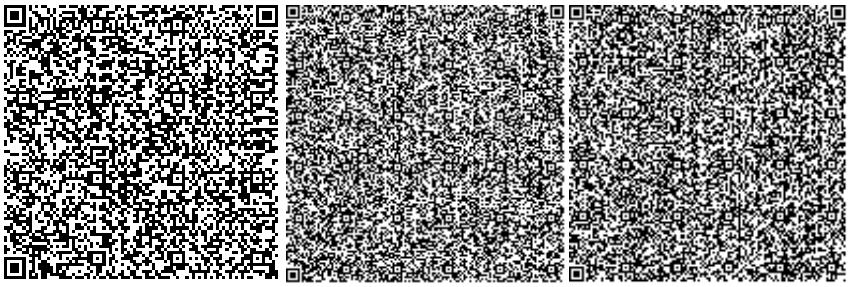
Генеральный директор

РГП "Госэкспертиза"

Асанова Г.З.

Начальник отдела

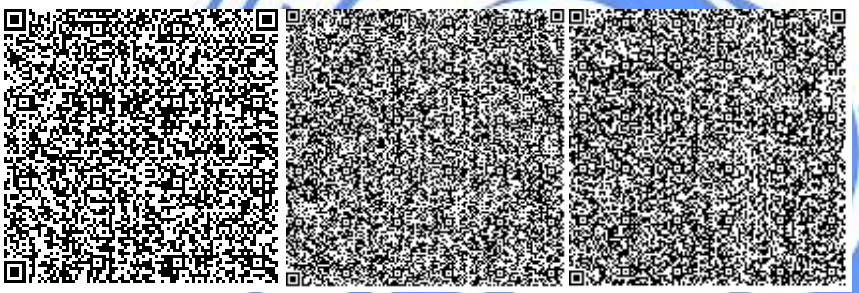
РГП "Госэкспертиза"



Рихтер Е.А.

Начальник отдела

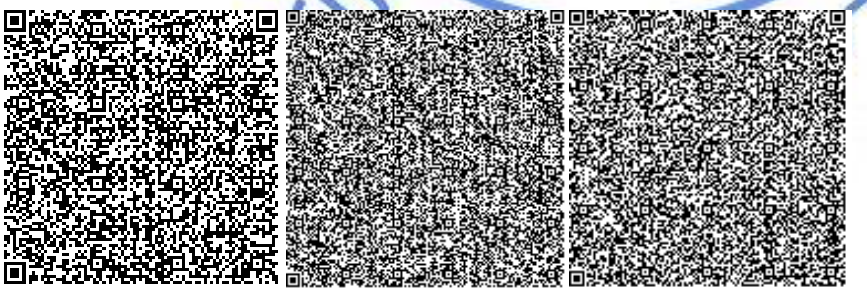
РГП "Госэкспертиза"



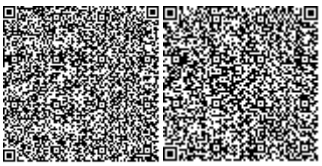
Хван К.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

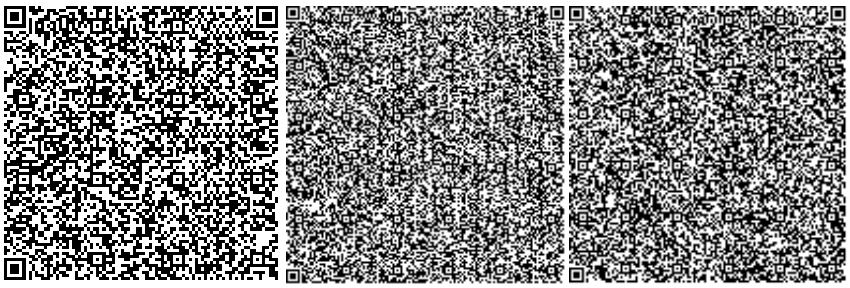


Баширов Р.К.



Начальник отдела

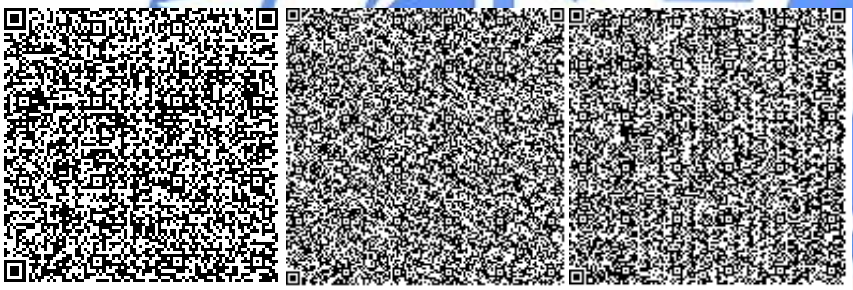
РГП "Госэкспертиза"



Жексенбай А.

Заместитель генерального директора по производству

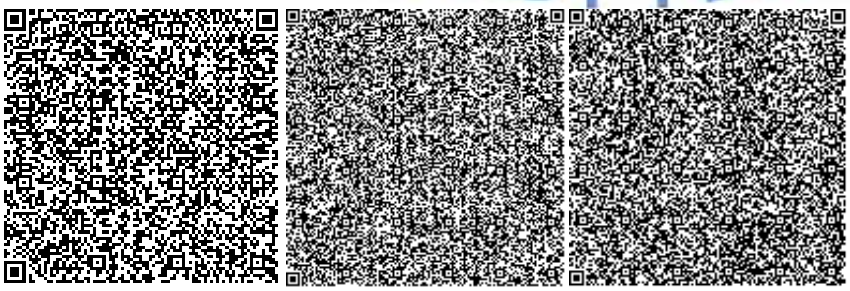
РГП "Госэкспертиза"

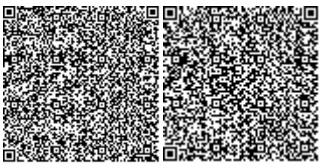


Сансызбаев Е.И.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

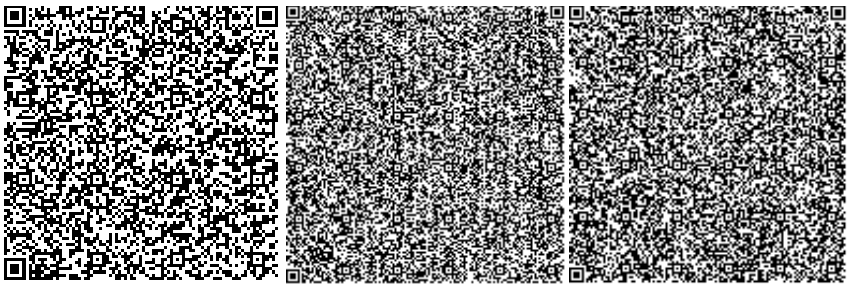




Блоха Н.В.

Главный эксперт

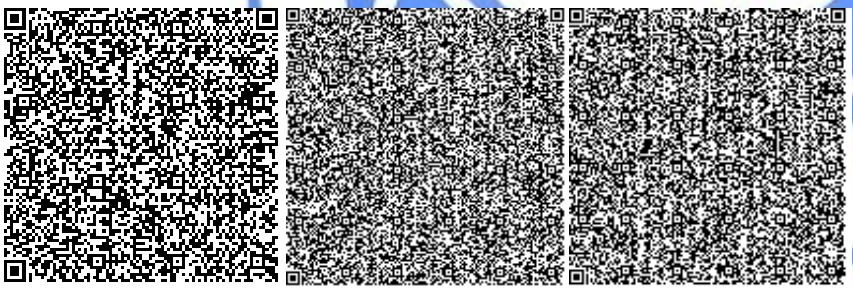
РГП "Госэкспертиза"



Жоламан А.Ж.

Руководитель сектора

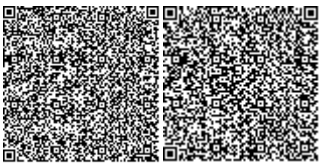
РГП "Госэкспертиза"

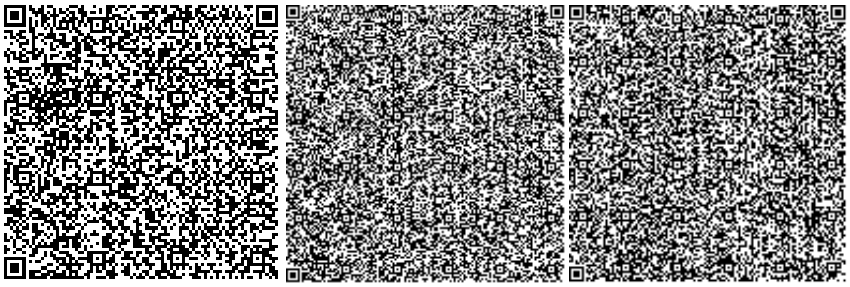


Бегишева С.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

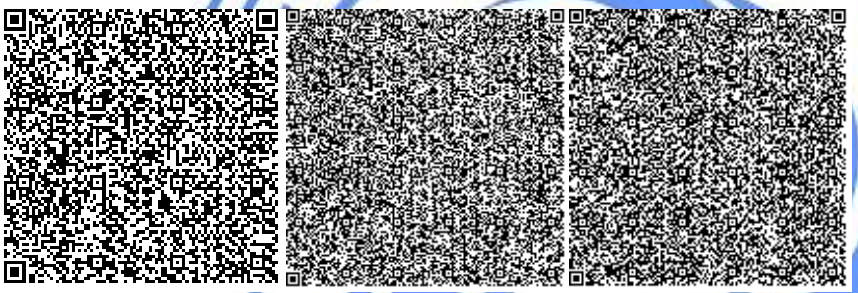




Оспангалиева Л.А.

Главный эксперт

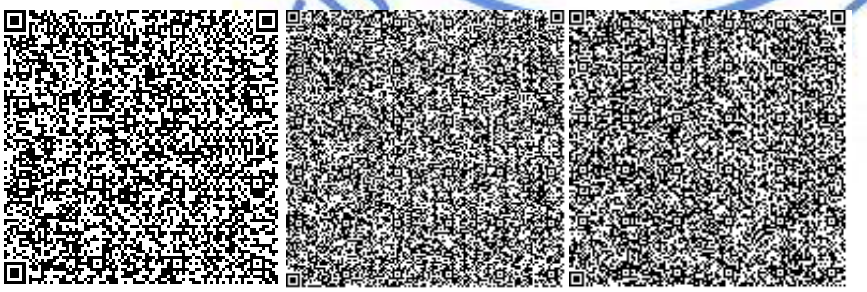
РГП "Госэкспертиза"



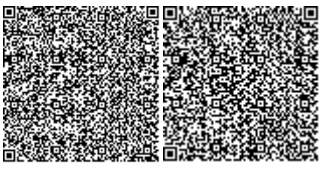
Шалабекова Г.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

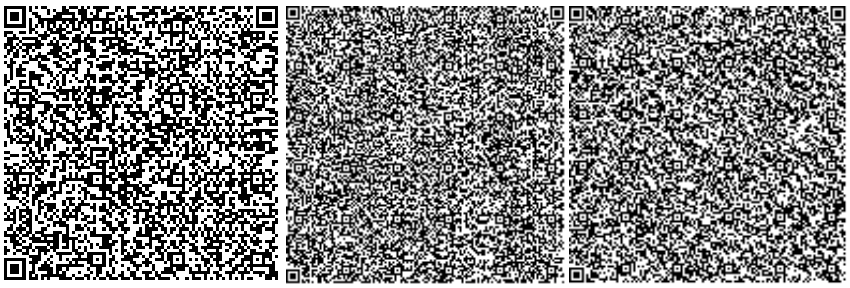


Торегожина Г.С.

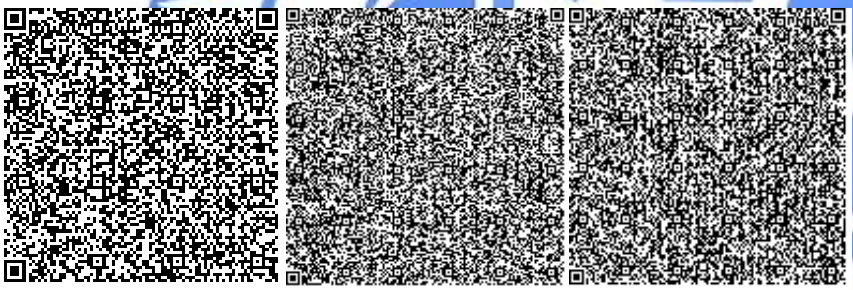
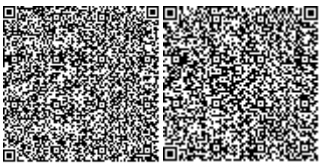


Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"



Омельченко Т.А.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"