«Қызылорда облысы, Жаңақорған ауданы, Жаңақорған ауылы,
А.Накыпов көшесіндегі №17 көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша
(оң)
31.01.2022 ж. № АС-0019/22

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Жаңақорған ауданының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы,
жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі» КММ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ПроектСервис» ЖШС

Нұр-Сұлтан қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қызылорда облысы, Жаңақорған ауданы, Жаңақорған ауылы, А.Накыпов көшесіндегі №17 көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасына осы сараптамалық қорытынды «AIM Company» жауапкершілігі шектеулі серіктестігімен берілді.

«AIM Company» жауапкершілігі шектеулі серіктестігінің рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ АС-0019/22 от 31.01.2022 г.
(положительное)
по рабочему проекту
«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №17 по ул.Накипова в пос.Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области»

ЗАКАЗЧИК:
КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог Жанакорганского района»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «ПроектСервис»

г. Нур-Султан

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №17 по ул.Накипова в пос.Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области»** выдано товариществом с ограниченной ответственностью «AIM Company».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения товарищества с ограниченной ответственностью «AIM Company».

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №17 по ул.Накипова в пос.Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области».

Настоящее экспертное заключение выполнено в соответствии с договором на проведение комплексной вневедомственной экспертизы, заключенным между ТОО «AIM Company» и КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог Жанакорганского района» от 10 сентября 2021 года № 76, по принципу «одного окна».

2. ЗАКАЗЧИК: КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог Жанакорганского района».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «ПроектСервис» (государственная лицензия на проектную деятельность № 13015849 от 08 октября 2013 года, приложение от 08 октября 2013 года, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан. Министерство регионального развития Республики Казахстан, I категории).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 28 мая 2021 года;

постановление акимата Жанакорганского района Кызылординской области от 11 марта 2021 года № 227 «О внесении изменений в постановление акимата Жанакорганского района от 05 января 2021 года № 134 «О реализации решения очередной LVIII сессии Жанакорганского районного маслихата от 24 декабря 2020 года № 576 “О районном бюджете на 2021-2023 годы”»;

решение ГУ «Аппарат акима поселка Жанакорган» от 14 июля 2014 года № 635 «О передаче прав общей долевой собственности на земельный участок многоквартирного здания №17 по ул.А.Накипова в пос.Жанакорган»;

акт на право частной собственности на земельный участок, общей площадью 0,1220 га, кадастровый номер: 10-149-002-1332, предназначенный для обслуживания и пользование объекта кондоминиума, расположенный в Кызылординской области, поселок Жанакорган, улица Айтмаганбет Накипова, дом 17, изготовленный Жанакорганским районным отделением Кызылординского филиалом РГП «НПЦзем» от 25 июля 2014 года № 0216590 (запись в Книге актов 1155);

технический паспорт (Ф-2) на регистрируемые объекты недвижимости (многоквартирные жилые дома, офисы, промышленные, торговые объекты и т.п.), изготовленный Жанакорганским филиалом РГКП «Центр по недвижимости по Кызылординской области» от 06 сентября 2014 года;

протокол общего собрания № 1 и 2 владельцев квартир многоквартирного жилого дома от 25 января 2021 года;

техническое заключение по результатам технического обследования фасадов, кровли, подъездов и электроснабжения здания, выполненное ТОО «Tex Expert KZ» от 24 мая 2021 года № ТЗ/008 (свидетельство об аккредитации № KZ44VWC00004750 от 02 апреля 2021 года, выданное РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан», аттестат эксперта Таутенова Ердоса Ибадуллаевича

№KZ23VJE00064676 от 19 апреля 2021 года, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Кызылординской области»);

приказ КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог Жанакорганского района» от 20 мая 2021 года № 43 «О создании комиссии по составлению дефектного акта»;

акт технического обследования на проведение капитального ремонта, утвержденный заказчиком, подписанный составом комиссии (без даты);

дефектный акт от 28 мая 2021 года, утверждённый заказчиком и подписанный комиссией;

перечень материалов, оборудования и изделий, принятых по прайс-листам, утвержденный заказчиком от 28 мая 2021 года;

сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования, утвержденная заказчиком (без даты);

договор о государственных закупках работ, не связанных со строительством, заключенный между КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог Жанакорганского района» и ТОО «ПроектСервис» от 28 мая 2021 года № 41;

письмо заказчика от 23 ноября 2021 года № 01-1/474, содержащее данные о направлении рабочего проекта на экспертизу;

письмо заказчика от 27 сентября 2021 года № 01-1/315, содержащее данные о том, что от участка капитального ремонта биотермическая яма (скотомогильник) находится на расстоянии 2,5 км;

письмо заказчика от 27 сентября 2021 года № 01-1/331, содержащее данные о том, что в районе нет месторождения крупногранулированного кварцевого песка;

письмо заказчика от 10 ноября 2021 года № 01-1/451, содержащее данные о согласовании принятых проектных решений, об источнике финансирования (местный бюджет, специфика 040-015-421 Разработка ПСД, по бюджетной программе 040, подпрограмма 015 За счет местного бюджета);

письмо заказчика от 27 сентября 2021 года № 01-1/314, содержащее данные о сроках начала строительства (2 квартал июнь 2022 года);

письмо заказчика от 10 ноября 2021 года № 01-1/453, содержащее данные о том, что работы, указанные в дефектом акте, не предусматривают изменения внешнего облика здания жилого дома, и в связи с этим разработка эскизного проекта не требуется;

письмо заказчика от 27 сентября 2021 года № 01-1/332, содержащее данные о расстоянии перевозки строительного мусора, которое составляет 2,3 км.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организации

План фасадов согласован КГУ «Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Жанакорганского района Кызылординской области» (без даты).

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

№ 02-21. Том 1. Книга 1. Общая пояснительная записка
№ 02-21. Альбом 1. Архитектурно-строительные чертежи
№ 02-21. Альбом 2. Электротехнические чертежи
№ 02-21. Альбом 3. Пожарная сигнализация
№ 02-21. Том 2. Книга 1. Сметная документация
№ 02-21. Том 2. Книга 2. Прайс-листы (основной и альтернативные варианты).
№ 02-21. Том 2. Книга 3. Проект организации строительства
№ 02-21. Паспорт проекта

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Целью рабочего проекта является капитальный ремонт многоквартирного жилого дома № 17 по улице А.Накипова, с приведением в соответствие фасада, кровли, подъезда и электроснабжения, для более комфортного проживания жителей дома.

5.5 Существующее положение

Техническое заключение по результатам технического обследования фасадов, кровли, подъездов и электроснабжения здания выполнено ТОО «Tex Expert KZ» в 2021 году.

Здание жилого дома, построено в 1991 году, согласно Техническому паспорту (Литер А), представляет собой двухэтажное здание с подвалом, в плане прямоугольной конфигурации.

Количество квартир – 18.

Оценка технического состояния здания по результатам технического обследования производилась на этапе общего обследования в соответствии с СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» и предварительно по категориям несущей способности и эксплуатационной пригодности согласно СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений».

На этапе предварительного обследования определена оценка здания по категориям несущей способности и эксплуатационной пригодности. Категории и критерии оценки технического состояния строительных конструкций здания согласно СП РК 1.04-101-2012:

1. Железобетонные конструкции – относятся к Категории II (работоспособная конструкция): отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций;

2. Каменные конструкции – относятся к Категории II (работоспособная конструкция): слабые повреждения. Снижение несущей способности до 15%. Конструкции отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям. Состояние конструкций удовлетворительное.

Физический износ отдельных конструкций оценены путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате обследования и значениями, приведенными в СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

Фасады и отмостка–декоративная штукатурка типа «Шуба». Фасадное покрытие здания имеет значительные повреждения в виде растрескивания, выпучивания и отпадения декоративной штукатурки на площади 30%. Под кровлей присутствуют следы потеков на фасадах. Отсутствует отмостка по всему периметру здания.

Рекомендации: Для сохранения работоспособности наружных стен предусмотреть ремонт фасадной штукатурки с подготовкой поверхности на площади 30%. Выполнить устройство отмостки по всему периметру здания.

Внутренняя отделка подъездов:

Стены – в штукатурном слое имеются критические повреждения в виде разрушения, растрескивания и отпадения. Наблюдаются следы известковой окраски по кирпичной стене. Штукатурка при постукивании легко отстают.

Потолки - известковая окраска по затирке швов. Отделка имеет значительные повреждения в виде растрескивания, отпадения и высолов.

Рекомендации: Во всех подъездах выполнить полную замену отделки стен и потолков с подготовкой основания.

Лестница – незначительные повреждения, в виде трещин, сколов и выбоин на поверхностях ступеней. В ограждениях лестничных клеток наблюдаются отсутствие металлических и деревянных элементов перил, ограждение шатается.

Рекомендации: Для сохранения работоспособности лестничного марша выполнить масляную окраску по затирке трещин и сколов. Во всех подъездах выполнить полную замену ограждения лестничной клетки из современного материала.

Кровля из асбестоцементных листов. На кровле местами отсутствует асбестоцементное покрытие, имеются трещины и отверстия покрытии кровли из асбестоцементных листов, вследствие чего атмосферные осадки попадают как на чердак, так и протекают по фасадам здания.

Деревянные элементы карнизной части местами отсутствуют. Чердак захламлен мусором и загрязнён паутиной, конструкции и поверхность чердака загрязнены продуктами жизнедеятельности птиц.

Слуховые окна частично или полностью открыты, нет защиты от попадания осадков. На кровле нет организованного водоотвода, вследствие чего дождевая и талая вода попадает на фасады здания и местами внутрь здания через оконные проемы.

Техническое состояние кровли здания признано неудовлетворительным.

Рекомендации: Необходимо выполнить полную замену деревянных элементов кровли из асбестоцементных листов, при замене покрытия кровли коньки накрыть коньковыми планками, стыки скатов – ендовами, обеспечить слив дождевой воды по желобам вводоотводы. Произвести очистку чердачного помещения от мусора и паутины, установить на слуховые окна сетку для защиты от птиц, жалюзи для защиты от попадания осадков; требуется произвести обработку всех деревянных конструкций антисептиками и антипиренами.

Полы в подъездах–цементно-песчаные и из керамических плиток. Покрытия полов в процессе длительной эксплуатации имеют неудовлетворительное состояние. Цементно-песчаные полы имеют множественные трещины и выбоины, местами разрушения. Полы из керамической плитки имеют участки с частичным отсутствием покрытия, местами сколы и трещины. Покрытия из керамических плиток физически изношены.

Рекомендации: Произвести демонтаж покрытия всех полов подъездов и выполнить устройство из нового материала. Производство работ вести строго в соответствии с требованиями СН РК 3.02-36-2012 «Полы» и других нормативных документов.

Заполнение оконных проемов подъездов-окна деревянные, вследствие длительной эксплуатации физически изношены и морально устарели, в некоторых проемах вовсе отсутствуют. Оконные проемы местами заложены кирпичной кладкой. Деревянные элементы конструкций окон подвержены расслоению и разрушению древесины, отслоению покрасочного слоя, все сопряжения нарушены, отсутствует фурнитура, неплотный притвор фрамуг, местами разбито или отсутствуют остекление.

Рекомендации: Необходимо произвести замену деревянных оконных блоков на современные (например, ПВХ-профиль), отвечающие требованиям теплосбережения здания, долговечностью, надежностью при эксплуатации, работоспособностью форточек и фрамуг, которые обеспечат естественную проветриваемость помещения. Предусмотреть устройство откосов, карнизов (слива) и подоконников. Замена оконных блоков придадут соответствующий современный дизайн интерьеру здания.

Двери в подъездах–деревянные двери вследствие длительной эксплуатации физически изношены и морально устарели, в некоторых проемах вовсе отсутствуют.

Деревянные элементы конструкций дверей подвержены расслоению и разрушению древесины, отслоению покрасочного слоя, сопряжения нарушены, местами отсутствует фурнитура, наблюдается неплотное прикрывание полотен дверей.

Рекомендации: Проектом предусмотреть установку утепленных наружных металлических дверей с механическим кодовым замком. Также предусмотреть двери-люки выхода на чердак. Установку дверных блоков предусмотреть в соответствии с характеристиками по их назначению и общими требованиями к противопожарным нормам.

Крыльца–бетонные крыльца имеют значительные трещины в ступенях, наблюдаются искривления и крошение бетона.

Рекомендации: Проектом предусмотреть монтаж новых ступеней бетонных крылец.

Электроснабжение подъездов–При обследовании системы электроснабжения установлено, физический износ электрической проводки, распределительных коробок, выключателей, нарушение эластичности изоляции проводов, частично отсутствуют приборы и крышки к ним. Повсеместные следы локальных ремонтов. Осветительные приборы и щиты счетчиков частично отсутствуют. Физический износ составляет 75-80%. Состояние неудовлетворительное.

Рекомендации: Произвести замену сетей и приборов, ВРУ, открытой электропроводки, распредкоробок, выключателей, предусмотреть устройство кабель-каналов. Укомплектовать подъеды здания осветительными приборами с соответствующей светоотдачей и отвечающие эстетическим и энергосберегающим требованиям в соответствии с назначением. Предусмотреть устройство наружного освещения подъездов.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта, и характеристика участка строительства

Проектируемый участок капитального ремонта расположен по улице А. Накипова №17 поселка Жанакорган Жанакорганского района Кызылординской области.

Рисунок 1 - Ситуационная схема

Природно-климатические условия района участка строительства

Климатический подрайон – IV-Г.

Абсолютная минимальная температура воздуха – минус 37,2°С.

Температура воздуха наиболее холодных суток, °С, обеспеченностью 0,92 - (минус 25,6), обеспеченностью 0,98 - (минус 29,4).

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0,92 - (минус 24,5), обеспеченностью 0,98 - (минус 27,8).

Абсолютная максимальная температура воздуха – плюс 45,6°С.

Снеговая нагрузка - 80 кПа (0,80 кгс/м²).

Ветровой напор - IV район, 56 кПа (0,56 кгс/м²).

Гололёдные нагрузки – 0,48 кПа.

Глубина нулевой изотермы в грунте, м:

- средняя из максимальных за год – 1,09;
- максимум обеспеченностью 0,90 – 1,63, обеспеченностью 0,98 – 1,95.

Сейсмичность района – 6 баллов.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Конструктивные решения

Уровень ответственности – II (нормальный) не относящийся к технически сложным.

Степень огнестойкости здания – II.

Класс по функциональной пожарной опасности - Ф 1.3.

Класс конструктивной пожарной опасности - С0.

Класс пожарной опасности конструкций - К0.

Техническое обследование многоквартирного жилого дома выполнено ТОО «TexExpertKZ» в мае 2021 года. По результату технического обследования определены состояния строительных конструкций:

- фундаменты, наружные и внутренние стены, перегородки, перекрытие находятся в работоспособном состоянии. В кровле имеются значительные повреждения.

Конструктивная схема жилого дома выполнена со стенами из керамического кирпича, с продольными и поперечными стенами, со сборными железобетонными конструкциями, фундаменты запроектированы ленточные и сборные железобетонные плиты на естественном грунтовом основании.

- Фундаменты - ленточные, из сборных бетонных блоков, фундаментные подушки сборные плиты.
- Цоколь - облицовка декоративной штукатуркой.
- Кладка наружных стен выполнена из керамического кирпича.
- Кладка внутренних стен выполнена из полнотелого керамического кирпича.
- Кладка перегородок из керамического кирпича.
- Покрытие - многопустотные сборные железобетонные плиты.
- Крыша - чердачная проходная, вентилируемая с неорганизованным водостоком.
- Кровля - из асбестоцементных листов по деревянной обрешетке и наклонным стропилам. Для устройства несущих конструкций крыши применяется пиломатериалы хвойных пород по ГОСТ 8486-86 с размерами по ГОСТ 24454-80Е*.

При ремонте рабочим проектом предусматриваются следующие виды работ:

- ремонт отделки стен, потолков и полов лестничной клетки;
- устройство металлических входных дверей подъезда с механическим кодовым замком;
- замена окон лестничных клеток;

- замена перил ограждения лестничных. Ограждение металлическое по серии 1.256.2-2 в.1;

- замена дверей входа в подвал;

- замена отделки фасада штукатуркой типа «шуба»;

- устройство отмостки по периметру дома из бетона класса С8/10 по уплотненному грунту;

- устройство крылец входа с ограждением. Крыльца – монолитные железобетонные из бетона класса В8/10, армированный сеткой 5Вр1 с ячейками 100х100 мм. Основанием служит уплотненный грунт. Ограждение – металлическое из профиля квадратного по ГОСТ 2591-71 и полосовой стали по ГОСТ 103-2006;

- замена кровли с слуховыми окнами и водосточной системы. Водосточная система – водосточные трубы и лотки из оцинкованной листовой стали по ГОСТ 14918-80;

- устройство ограждения кровли из арматуры диаметром 10 мм ГОСТ 34028-2016. Крепление ограждения предусмотрено выполнить по серии 2.160-6 по типу узлов 17,18;

- замена люков для входа в чердак – деревянный люк ДЛ-10-10 по серии 1.1365–19.12.207.

Противопожарные мероприятия

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями СН РК 2.02-01-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Двери на путях эвакуации открываются по направлению выхода из здания. Для отделки помещений применены несгораемые отделочные материалы.

Вокруг здания предусмотрены проезды.

Все деревянные элементы крыши и кровли (стропилы, стойки, обрешетки) обрабатывается огнебиозащитным составом «ОК-ГФ» имеющий сертификат соответствия №ЕАЭС BY/112 02.01.03300091. Состояние огнезащитной обработки испытывается в соответствии с СТ РК 615-1-2015. Средства обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения (оборудование автоматической пожарной сигнализации, огнезащитный состав, противопожарные двери, пожарные гидранты), которые будут применены при строительстве, должны иметь сертификаты соответствия Технического регламента ЕАЭС 043/2017 «О требованиях к средствам обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения» (пункт 12 ТР ЕАЭС 043/2017). В соответствии с пунктом 2-34 «Правил пожарной безопасности» Постановление Правительства Республики Казахстан от 09 октября 2014 года № 1077 при приемке объекта, должны быть проведены эксплуатационные испытания ограждения кровли в соответствии с требованиями СТ РК 2218- 2012.

Защита строительных конструкций от коррозии.

Антикоррозийная защита строительных конструкций разработана в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии». Все открытые металлические поверхности и конструкции, соединительные элементы и закладные детали окрашиваются масляными красками за 2 раза. Столярные изделия с обоих сторон обрабатываются антисептическими пастами и окрашиваются масляными красками за 2 раза.

Боковые поверхности устраиваемых бетонных конструкций крылец, соприкасающиеся с грунтом, обмазать горячим битумом за 2 раза. По периметру здания выполнить бетонную отмостку по уплотненному основанию толщиной 150 мм и шириной 1000 мм.

6.2.2 Инженерное обеспечение, сети и системы

Электротехнические решения

Рабочий проект разработан на основании:

- задания на проектирование от 28 мая 2021 года;
- заданий технологического, сантехнического и архитектурно-строительного разделов и в соответствии с требованиями:
- Правил устройства электроустановок РК (2015 год);
- СН РК 4.04-07-2013, СП РК 4.04–107–2013 «Электротехнические устройства»;
- СН РК 2.04-01-2011 «Естественное и искусственное освещение»;
- СП РК 2.04–104–2012 «Естественное и искусственное освещение».

Категория электроснабжения объекта – III.

Расчетная мощность объекта – 23,12 кВт.

Рабочим проектом предусмотрены:

- демонтаж существующего вводно-распределительного устройства, этажных щитков питающих и распределительных сетей, освещение лестничных клеток;
- монтаж вводно-распределительного устройства типа ВРУ1-22-55 с предохранителями типа ПН2-100;
- установка общедомового электрического счетчика серии Альфа трёхфазный интеллектуальный счётчик СМАРТ AS3500 -533-ral-pb3-gps электроэнергии семейства Альфа СМАРТ модульной конструкции с расширенными функциями защиты и опцией трёхфазного контактора (силового реле) для отключения нагрузки;
- монтаж этажного щита типа ЩЭ3202;
- прокладка питающих сетей от ВРУ 1 до этажных щитов кабелем марки ВВГ расчетного сечения.

Групповая сеть для подключения освещения лестничных клеток выполнена кабелем марки ВВГ сечением 3х1,5мм^2.

Светильник для ЖКХ светодиодный антивандальный с микроволновым датчиком движения и фотодатчиком типа Alina Led ЖКХ12 МДД-ф-220 В -Д150-12 в комплекте с датчиком движения.

Групповая сеть к штепсельным розеткам с третьим заземляющим контактом выполнена кабелем марки ВВГ сечением 3х2,5мм^2.

Рабочим проектом предусмотрена дополнительная система уравнивания потенциалов, которая выполняется на вводе здания путем объединения следующих проводящих частей:

- основной (магистральный) защитный проводник;
- основной (магистральный) заземляющий проводник или основной заземляющий зажим;
- стальные трубы коммуникаций здания.

Молниезащита и заземление

Рабочим проектом предусмотрена активная система молниезащиты.

На коньке скатной кровли предусмотрена установка молниеприемника типа МСС-3,5KD -125 Гц, который устанавливается скатной кровли. Крепится молниеотвод на конек кровли с помощью специальных держателей.

Опуск молниеотвода к контуру заземления выполнен по стене здания жилого дома.

От молниеприемника до контура заземления проложен стальной оцинкованной пруток диаметром 10 мм.

Контур устройства заземления состоит из вертикальных электродов диаметром 16 мм и соединительной стальной полосы 40х4 мм.

Основные технические показатели:
Расчетная мощность объекта – 23,12 кВт.
Напряжение сети – 0,38/0,22 кВ.
Категория электроснабжения – III.

Системы связи и сигнализации
Пожарная сигнализация
Рабочий проект разработан на основании:
- задания на проектирование от 28 мая 2021 года;
- заданий технологического, сантехнического и архитектурно-строительного разделов и в соответствии с требованиями:
- Правил устройства электроустановок РК (2015 года);
- СП РК 2.02-104-2014 «Оборудование зданий, помещений и сооружений системами автоматической пожарной сигнализации, автоматическими установками пожаротушения и оповещения людей о пожаре»;
- СНиП РК 3.02-10-2010 «Ведомственные строительные нормы. Устройства связи, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий. Нормы проектирования».

Рабочим проектом предусмотрена установка прибора пожарной сигнализации и извещателей адресно аналоговых дымовых со встроенным звуковой сиреной.

В качестве извещателей пожарной сигнализации приняты извещатели пожарные дымовые оптикоэлектронные типа ИП 212-53 со встроенными звуковой сиреной, устанавливаемые в жилых комнатах и в прихожих квартир.

Рабочим проектом предусмотрен монтаж приемно-контрольного охранно-пожарного прибора типа Рубеж-20П прот.R3, который устанавливается на первом этаже под лестничной клеткой.

Резервное питание прибора Рубеж-20П на напряжении 12В предусмотрено от источника вторичного электропитания типа ИВЭПР 12/2 RS 2х12 РБР прот.R3, обеспечивающего работу установки в дежурном режиме не менее 24ч, в аварийном режиме не менее 3ч.

Сеть пожарной сигнализации выполнена проводом марки КСРВнг (А) сечением 4х0,5мм^2, прокладываемым по стенам в кабель-канале.

Основные технические показатели:
Прибор пожарной сигнализации – 1 штука.
Извещатель пожарный дымовой ИП 212-53 со встроенными звуковой сиреной – 64 штуки.
Блок защиты сетевой БЗС – 1 штука.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Проект разработан в соответствии с действующими в РК строительными нормами и правилами, обеспечивающими пожарную безопасность.

Выходы из здания расположены рассредоточено. Ширина коридоров, проходов, дверей принята в соответствии с требованиями строительных норм и правил. Принято нормативное освещение на путях эвакуации, аварийное освещение. Двери на путях эвакуации открываются по направлению выхода из здания.

Все деревянные элементы крыши и кровли (стропилы, стойки, обрешетки) обрабатывается огнебиозащитным составом «ОК-ГФ» имеющий сертификат соответствия

№ЕАЭС BY/112 02.01.03300091. Состояние огнезащитной обработки испытывается в соответствии с СТ РК 615-1-2015. Средства обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения (оборудование автоматической пожарной сигнализации, огнезащитный состав, противопожарные двери, пожарные гидранты), которые будут применены при строительстве, должны иметь сертификаты соответствия Технического регламента ЕАЭС 043/2017 «О требованиях к средствам обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения» (пункт 12 ТР ЕАЭС 043/2017).

В соответствии с пунктом 2-34 «Правил пожарной безопасности» Постановление Правительства Республики Казахстан от 9 октября 2014 года № 1077 при приемке объекта, должны быть проведены эксплуатационные испытания ограждения кровли в соответствии с требованиями СТ РК 2218-2012.

В целях защиты людей и имущества физических, юридических лиц от воздействия опасных факторов пожара проектом предусмотрен монтаж автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре.

В соответствии с требованиями пункта 6-5 Правил пожарной безопасности (постановление Правительства Республики Казахстан от 9 октября 2014 года № 1077) смонтированные кабеля и провода после монтажа подвергнуть испытаниям и произвести измерения сопротивления изоляции проводов, кабелей. Результаты замеров оформляются актом (протоколом).

В соответствии с проектом предусмотрены решения, согласно которых пожарную безопасность при проведении строительно-монтажных работ следует обеспечивать в соответствии с требованиями «Правил пожарной безопасности».

6.4 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Жилой дом 2-этажный, прямоугольной формы, состоящая из 18-ти квартир с габаритными размерами 36,780х11,9 м. Высота жилых этажей - 3 м, высота подвала - 2,8 м. рабочим проектом предусматривается:

- ремонт отделки стен, потолков и полов, замена окон, замена перил ограждения лестничных клеток;
- замена входных дверей подъезда на металлические с домофонной системой, замена дверей входа в подвал, замена отделки фасада;
- устройство отмостки по периметру дома;
- устройство крылец входа с ограждением, замена кровли и водосточной системы, замена люков для входа в чердак. Ближайшие жилые дома расположены на расстоянии 10 м. Ближайший водный объект протекает на расстоянии 516,072 м.

Согласно СП «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов» № 237 от 20 марта 2015 года, объект не классифицируется в период строительных работ, санитарно-защитная зона не устанавливается, объект относится к IV категории.

Водоснабжение в период строительных работ для питьевых целей бутилированная вода, для хозяйственно-бытовых целей привозная от существующих водопроводных сетей пос. Жанакорган, для технических нужд вода привозная автоцистернами. Водоотведение на период строительных работ – в емкость V-10м^3 и биотуалет, по мере наполнения содержимое вывозится на очистные сооружения спец. автотранспортом, по договору. После окончания строительных работ производится рекультивация земель. В период строительных работ рабочие и ИТП обеспечиваются спецодеждой, спецобувью и средствами индивидуальной и коллективной защиты, а также санитарно-бытовыми помещениями контейнерного типа (комната отдыха и обогрева, гардеробная, душевая,

умывальная, помещение сушки, комната приема пищи). На объекте выделены места для размещения аптечек с медикаментами и другими средствами для оказания 1 медицинской помощи. Рабочие обеспечиваются горячим питанием, доставка осуществляется в термосах. Во время строительных работ влияние на поверхностные и подземные воды отсутствуют, так как объект располагается за пределами водоохранных зон и полос. Твердые бытовые и производственные отходы складируются в специальных металлических контейнерах с крышками на специально оборудованных площадках с твердым покрытием, затем передаются специализированным организациям по договору, для складирования, переработки и утилизации. Уровень шума, вибрации, ЭМИ не превышают допустимых нормативных уровней. Ионизирующее излучение, радиационные и другие излучения, приводящие к вредному воздействию на атмосферный воздух, здоровье человека и окружающую среду отсутствует.

Рабочий проект соответствует требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденных приказом МЗ РК №КР ДСМ-29 от 26 октября 2018 года, «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов», утвержденных приказом Министра национальной экономики РК №237 от 20 марта 2015 года, «Санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом Министерства здравоохранения РК №КР ДСМ-49 от 16 июня 2021 года, «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления», утвержденных приказом Министра здравоохранения РК №КР ДСМ-331/2020 от 25 декабря 2020 года.

6.5 Организация строительства

Проект разработан на основании технического задания на проектирование в соответствии с требованиями СН РК 1.03-00-2011 «Строительное производство.

Проект организации строительства содержит основные положения по организации работ: краткие характеристики строительной площадки, конструктивные решения объекта, производственно-хозяйственные характеристики района строительства, методы организации и производства работ.

Разработаны мероприятия по технологии производства работ и контролю качества по основным видам работ, охране окружающей среды, материально-техническому обеспечению строительства.

Выполнен расчет потребности временных зданий и сооружений.

В проекте представлены таблица потребности в основных строительных машинах и механизмах, линейный календарный план строительства, строительный генплан.

Охрана труда и техника безопасности на строительстве обеспечивается средствами индивидуальной защиты, мероприятиями по коллективной защите работающих, санитарно-бытовыми помещениями и устройствами, а также, соблюдением правил и требований по технике безопасности при производстве работ и мероприятиями по электро-пожарной безопасности, с соблюдением требований СН РК 1.03-05-2011 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве»; «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе в эксплуатацию объектов строительства» от 28 февраля 2015 года № 177.

Определение продолжительности строительства произведено методом экстраполяции.

Продолжительность строительства принимается 3 месяца, в том числе подготовительный период 0,5 месяцев.

Начало строительство планируется со второго квартала 2022 года.

Основные технические показатели:

Начало строительства – второй квартал (июнь) 2022 года.

Нормы задела по годам строительства - 2022 год - 100%.

Нормативный срок продолжительности строительства – 3 месяца.

6.6 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 национальной экономики Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года №249-нқ, на основании государственных сметных нормативов и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства, прошедшая экспертизу, подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов и/или объектов строительства в соответствии с пунктом 14 Нормативного документа по определению сметной стоимости в Республике Казахстан.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 по выпуску сметной документации в ценах 4 квартала 2021 года, редакция 2021.4.1.

При составлении смет использованы:

сборники укрупненных показателей сметной стоимости строительства зданий и сооружений. Объекты непроизводственного назначения УСН РК 8.02-04-2020;

сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ УСН РК 8.02-03-2018 с учетом изменений и дополнений, выпуск 15;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы ЭСН РК 8.04-01-2015 с учетом изменений и дополнений, выпуск 20;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы ЭСН РК 8.04-02-2015 с учетом изменений и дополнений, выпуск 20;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы ЭСН РК 8.05-01-2015 с учетом изменений и дополнений, выпуск 20;

сборники цен на проектные работы для строительства СЦП РК 8.03-01-2017 с учетом изменений и дополнений, выпуск 15;

сборник сметных тарифных ставок в строительстве в текущем уровне цен 2021 года СТС РК 8.04-07-2020;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов СЦЭМ РК 8.04-11-2020;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на строительные материалы, изделия и конструкции ССЦ РК 8.04-08-2020;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства ССЦ РК 8.04-09-2020;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозки грузов для строительства СЦПГ РК 8.04-12-2020, Отдел 1 Автомобильные перевозки 2021 год;

перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими параметрами и техническими

характеристиками отсутствуют в действующих сборниках сметных цен, в соответствии с принятыми и утвержденными решениями заказчика и в соответствии с пунктами 61 и 66 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определённые 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 в соответствии с Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (п.16, приложения 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, приложения 1 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

дополнительные затраты, включаемые в главу 9 сметного расчета стоимости строительства в соответствии с Нормативным документом по определению дополнительных затрат, связанных с решением проекта организации строительства (приложения 3 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-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 (расчетная) стоимость строительства определена в ценах 2021 года с учетом текущего(и прогнозного) уровня инфляции согласно «Прогноза социально-экономического развития Республики Казахстан на 2021-2025 годы» одобренный на заседании правительства РК от 25 августа 2020 года, протоколом №29 и с МРП на 2022 г - 3063.

Налог на добавленную стоимость принят в размере, 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 и предложениям ТОО «AIM Company» в рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №17 по ул.Накипова в пос.Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области» внесены следующие изменения и дополнения:

Конструктивные решения

1. Альбом представлен с обмерочными чертежами с указанием мест дефектов и демонтажа, со ссылкой на объемы в дефектной ведомости.

Электроснабжение

2. Предоставлено согласование проектных решений с заказчиком.
3. Предоставлено согласование со смежными разделами.
4. Предоставлена однолинейная схема освещения этажных площадок и лестничных пролетов жилого дома с учетом наружной подсветки подъездов светильниками РКУ.
5. Предоставлены опросные листы на этажные щиты.
6. Планы 1, 2 этажей дополнены сетями освещения.

7. Кабель ВВГнг заменен кабелем ВВГ.
8. Предоставлен светотехнический расчет.
9. Предоставлены проектные решения по молниезащите.
10. Спецификации приведены в соответствие с откорректированным проектом.

Пожарная сигнализация

11. Предоставлено согласование проектных решений с заказчиком.
12. Предоставлены согласования со смежными разделами.
13. Общие данные дополнены основными показателями проекта.
14. Откорректировано количество дымовых извещателей.
15. Предоставлены проектные решения по заземлению.
16. В проекте указан способ прокладки кабелей.
17. Спецификации приведены в соответствие с откорректированным проектом.

Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

18. Откорректирован раздел АС, в части уточнения пределов огнестойкости строительных конструкций жилого дома II степени огнестойкости.
19. В разделе АС откорректированы проектные решения по обработке деревянных конструкций кровли огнезащитным составом.
20. В разделе АС, ОПЗ откорректирован класс функциональной пожарной опасности.
21. В соответствии с пунктом 3.3* СН РК 2.02-11-2002* разработан раздел Пожарная сигнализация.
22. В раздел ЭС, ОПЗ включены решения по исполнению требований пункта 6-5 Правил пожарной безопасности (постановление Правительства Республики Казахстан от 09 октября 2014 года № 1077).
23. Доработал раздел АС, ОПЗ, в части включения решений по исполнению требования пункта 206 Технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности» (приказ МЧС № 405). Также учтены требования пункта 2-34 Правил пожарной безопасности (постановление Правительства Республики Казахстан от 09 октября 2014 года № 1077).
24. Откорректирован раздел ОПЗ по вопросам пожарной безопасности, с учетом отработки предложений к рассмотрению замечаний по проекту.
25. Доработан раздел ПОС в соответствии с требованиями Правил пожарной безопасности, утвержденные постановлением Правительства № 1077 от 09 октября 2014 года, в части включения мероприятий по обеспечению пожарной безопасности при проведении строительно-монтажных работ.

Проект организации строительства

26. Раздел ПОС откорректирован в соответствии с измененной сметной стоимостью строительства.
27. Проект откорректирован и приведен в соответствие согласно выданным замечаниям.

Сметная документация

28. В сводном и сметном расчете стоимости строительства выделены затраты на 2021 и 2022 годы.
29. Откорректированы локальные сметы согласно выданным замечаниям.
30. В разделе «Проектирование» средства на проектные работы и инженерные изыскания учтены отдельными позициями.

7.2 Оценка принятых решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165, разработчиком рабочего проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

Рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №17 по ул.Накипова в пос.Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области» разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными и нормативными требованиями.

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

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

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

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

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

Рабочий проект соответствует требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденных приказом МЗ РК №КР ДСМ-29 от 26 октября 2018 года, «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов», утвержденных приказом Министра национальной экономики РК №237 от 20 марта 2015 года, «Санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом Министерства здравоохранения РК №КР ДСМ-49 от 16 июня 2021 года, «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления», утвержденных приказом Министра здравоохранения РК №КР ДСМ-331/2020 от 25 декабря 2020 года.

Таблица 2

Основные экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2021-2022 годов, всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	36,635 26,782 0,724 9,129	36,958 27,091 0,724 9,143
	в том числе сметная стоимость по годам строительства: 2021 год 2022 год	млн. тенге		 1,906 35,052

2	Нормативная продолжительность строительства	мес.	3	3

Примечание: В результате внесённых в проектно-сметную документацию по экспертным замечаниям изменений и дополнений, увеличение сметной стоимости строительства составило 0,323 млн. тенге.

8. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №17 по ул.Накипова в пос.Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными экономическими показателями:

общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2021-2022 годов всего, - 36,958 млн. тенге;
в том числе: СМР - 27,091 млн. тенге;
оборудование - 0,724 млн. тенге;
прочие затраты - 9,143 млн. тенге;
в том числе сметная стоимость по годам строительства:
2021 год - 1,906 млн. тенге;
2022 год - 35,052 млн. тенге;
нормативная продолжительность строительства - 3,0 мес.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог Жанакорганского района» в соответствии с условиями договора от 10 сентября 2021 года № 76.

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.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Қызылорда облысы, Жаңақорған ауданы, Жаңақорған ауылы, А.Накыпов көшесіндегі №17 көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес және белгіленген тәртіпте келесі негізгі экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

2021-2022 жылдардағы ағымдағы бағаларындағы құрылыстың жалпы сметалық құны, барлығы - 36,958 млн. теңге;
соның ішінде: ҚМЖ - 27,091 млн. теңге;
жабдықтар - 0,724 млн. теңге;
басқа шығындар - 9,143 млн. теңге;
оның ішінде құрылыс жылдары бойынша сметалық құны:
2021 жыл - 1,906 млн. теңге;
2022 жыл - 35,052 млн. теңге;

құрылыстың нормативтік ұзақтығы - 3,0 ай.

2. Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2021 жылғы 10 қыркүйектегі № 76 шартының талаптарына «Жаңақорған ауданының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі» КММ кепілдік береді.

3. Тапсырысшы жобалау ұйымынан жұмыс жобасының құжаттамаларын қабылдаған кезде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.

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

Ссылка на окончательную редакцию документации

Малаханов А.К.

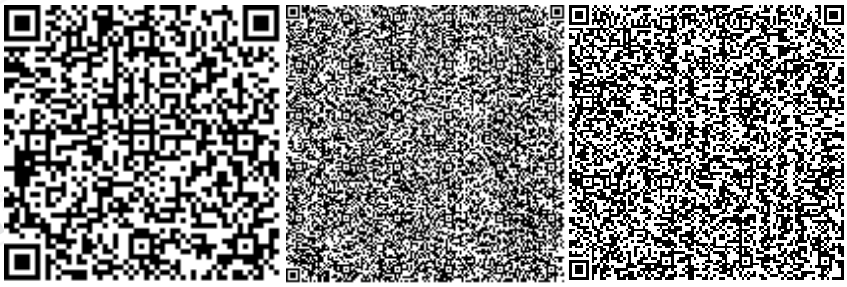
Технический директор

ТОО «AIM Company»

Мұхамеджанқызы М.

Ведущий специалист

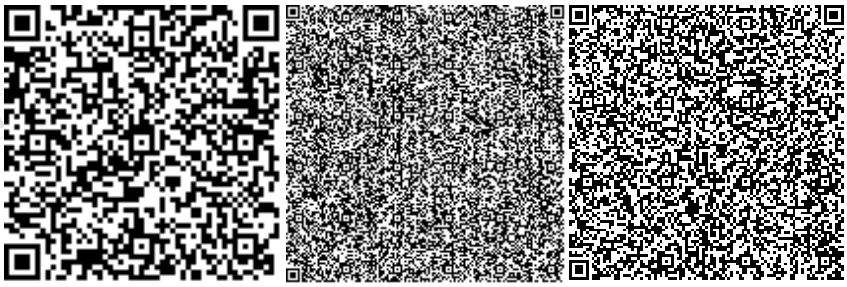
ТОО «AIM Company»



Тегжанова А.Р.

Эксперт

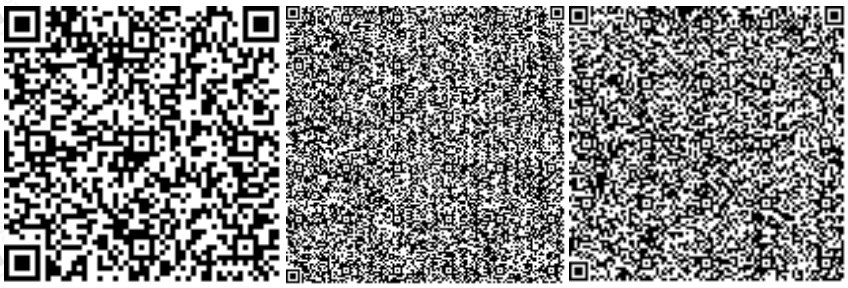
ТОО «AIM Company»



Искаков Р.М.

Эксперт

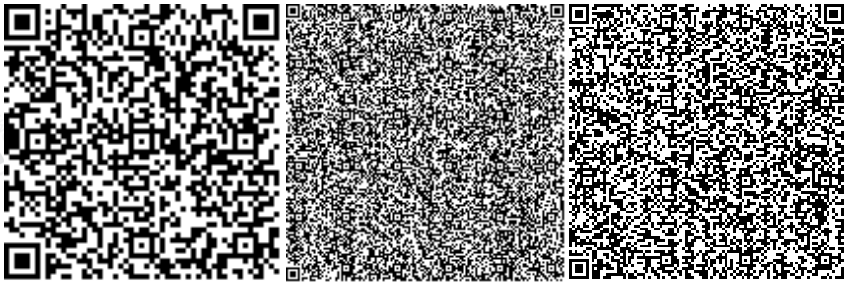
ТОО «AIM Company»



Аралбаева К.Н.

Эксперт

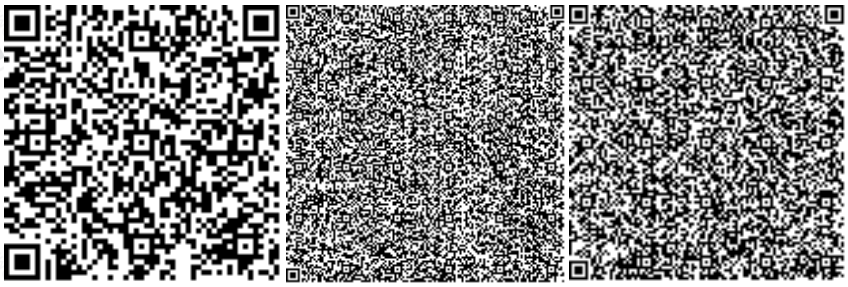
ТОО «AIM Company»



Алиева С.Т.

Эксперт

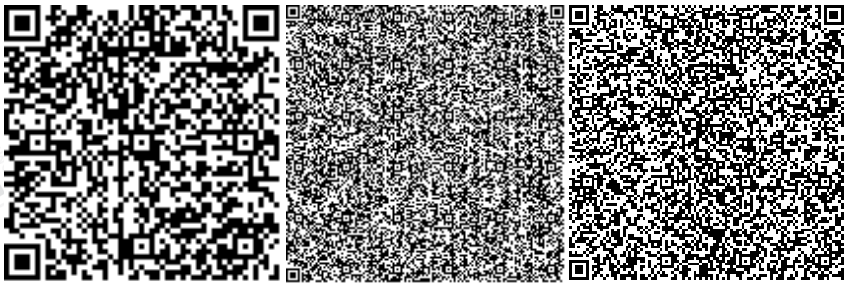
ТОО «AIM Company»



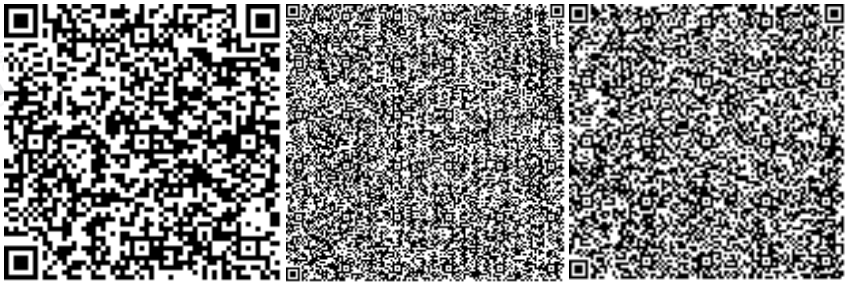
Наурузбаева А.А.

Эксперт

ТОО «AIM Company»



Рахметова Г.Г.

Специалист

ТОО «AIM Company»