БЕКІТЕМІН

“Мемсараптама” РМК
Жамбыл облысы бойынша филиалының
директоры
Ж. Ш. Жұмаділ

2013 жылғы 23 мамыр № 08-0384/13

«Тараз қаласы "Қаратау" (2) мөлтек ауданындағы
№21 көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

Қ О Р Ы Т Ы Н Д Ы

ТАПСЫРЫСШЫ
"Тараз қаласы әкімдігінің тұрғын үй инспекциясы бөлімі"КММ

БАС ЖОБАЛАУШЫ
"Жақан жоба" ЖШС
Тараз қ.

Тараз қ.

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №21 в микрорайоне «Каратау» (2) в г. Тараз» разработан в 2013 году.

Настоящее заключение выполнено согласно договору №08-0386 от 23.04.2013 года, заключенному с ТОО «Ай-Дин Тараз Құрылыс» (письмо-заявка №08-03/0797 от 23.04.2013 года, письмо-поручение исх. №147 от 22.04.2013 года КГУ «Отдела жилищной инспекции акимата г. Тараз» и письмо-поручение исх. №32 от 23.04.2013 года КСК «Даму»).

2. ЗАКАЗЧИК: КГУ «Отдел жилищной инспекции акимата г. Тараз»

3. РАЗРАБОТЧИК: ТОО «Жакан-Жоба» (г. Тараз), государственная лицензия 09-ГСЛ-ПИР №000902 выдана 11.06.2010 года Управлением государственного архитектурно-строительного контроля акимата Жамбылской области, следующее подтверждение не позднее 11.06.2015 года.

Главный инженер проекта – Куздеубеков Ж.К., приказ о назначении №6 от 02.04.2013 года.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: бюджетные средства.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки:

задание на проектирование от 17.04.2013 года, утвержденное председателем КСК «Даму»;

письмо КГУ «Отдел жилищной инспекции акимата г. Тараз» исх. №147 от 22.04.2013 года о выделении средств о выделении средств на проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома №21 в микрорайоне «Каратау» (2) г. Тараз Жамбылской области в рамках реализации Программы модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан от 30 апреля 2011 года №473;

акт технического обследования от 17.04.2013 года жилого дома №21 по адресу: микрорайон «Каратау» (2) г. Тараз, составленный комиссионно;

дефектный акт от 17.04.2013 года на капитальный ремонт жилого дома №21 по адресу: микрорайон «Каратау» (2) г. Тараз, составленный комиссионно и утвержденный председателем КСК «Даму»;

технический паспорт здания многоквартирного жилого дома №21, находящегося по адресу: микрорайон «Каратау» (2) в г. Тараз Жамбылской области от 18.11.2010 года, выданный РГКП «Центр по недвижимости по Жамбылской области» Комитета регистрационной службы и оказание правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан.

5.2. Перечень документации, представленной на экспертизу

Том 1.	Пояснительная записка.
	Исходные данные для проектирования.
Том 2.	Альбом 1. Архитектурно-строительные чертежи.
Том 3.	Сметная документация.
Прилагаемые:	Энергетический паспорт объекта.
	Паспорт объекта.
	Прайс-листы

5.3. Цель и назначение объекта, необходимость и целесообразность капитального ремонта

Многоквартирный жилой дом №21 по адресу: микрорайон «Каратау» (2) в г. Тараз, предназначен для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием. Жилой дом состоит из 70 квартир. В рамках реализации Программы модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан №473 от

30.04.2011 года предусмотрено проведение капитального ремонта жилого дома.

5.4. Материалы обследования

Обследование здания многоквартирного жилого дома по адресу: дом №21 в микрорайоне «Каратау» (2) г. Тараз произведено в 2013 году. При этом установлено, здание состоит из пяти жилых этажей с подвалом, в плане имеет прямоугольную форму с размерами по граням наружных стен 12,90х62,50 м. Здание построено в 1970 году, состоит из четырех подъездов. Общая высота здания – 14,50 м до верха покрытия.

Конструктивная система здания – поперечно-стеновая.

Пространственная жесткость здания обеспечивается в горизонтальной плоскости - работой перекрытий, а в вертикальной плоскости – несущими поперечными панелями стен.

Фундаменты - ленточные монолитные.

Кровля – совмещенная, рулонная. Утеплитель – керамзитовый гравий толщиной 400 мм, по утеплителю выполнена стяжка толщиной 50 мм из цементно-песчаного раствора. Состояние стяжки и утеплителя - удовлетворительное. Водосток - наружный, неорганизованный.

Основные несущие конструкций по акту обследования здания – фундамент, перекрытия, стены здания, также карнизные плиты, вентиляционные шахты жилого дома в удовлетворительном состоянии.

Основные технические показатели

Таблица 1

№ поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Уровень ответственности		II
2	Степень долговечности		II
3	Строительный объем	куб.м	10041,00
4	Площадь застройки	кв.м	743,80
5	Жилая площадь	кв.м	1936,40
6	Количество квартир	шт	70
7	Этажность		5

Наиболее характерные дефекты и повреждения, обнаруженные при обследовании:

рубероид кровли жилого дома, козырьков (входной группы) и балконов во многих местах порвана, имеются многочисленные заплатки, местами видна стяжка;

деревянные входные дверные и оконные блоки перекосились подъездов, во многих местах повреждены гнилью;

окрасочный слой поверхностей внутренних стен лестничной клетки имеет вздутия и отслоения от стен;

ограждение зеленых насаждений отсутствует;

трубы систем отопления, холодного-горячего водоснабжения, канализации в подвальных помещениях поражены сильной коррозией, имеются многочисленные следы ремонта (хомуты, заварка). Запорная арматура вышеуказанных систем вышли из строя и не пригодны к дальнейшей эксплуатации.

Для приведения здания многоквартирного жилого дома (кровли здания, козырьков входных групп и балконов, подвала, подъездов, инженерных сетей и систем в подвальных помещениях) в эксплуатационное состояние, предусматривается выполнение капитального ремонта, согласно дефектному акту, акту обследования и заданию на проектирование.

6. МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место расположения объекта

Здание жилого дома №21, где предусматривается капитальный ремонт, расположено в микрорайоне «Каратау» (2) г. Тараз Жамбылской области.

Природные условия площадки, где расположено здание:

климатический подрайон - III В;
нормативное значение веса снегового покрова - 50 кгс/кв.м;
нормативное значение ветрового давления - 73 кгс/кв.м;
температура воздуха наиболее холодной пятидневки - минус 26 °С;
сейсмичность района строительства - 8 баллов.

Продолжительность периода со средней суточной температурой наружного воздуха менее плюс 8 ºС (отопительного сезона) составляет – 166 суток.

Климат района - резко-континентальный, с большими колебаниями годовых и суточных температур воздуха.

Ситуационная схема расположения жилого дома №21

6.2. Проектные решения

6.2.1. Архитектурно-строительная часть

На основании акта обследования, дефектного акта и задания на проектирование, предусмотрено выполнение следующих видов работ по капитальному ремонту:

устройство двухскатной крыши для существующих козырьков;

устройство ограждений зеленых насаждений;

устройство кровли на козырьках балконов;

очистка стен от известковой и масляной краски с поверхностей стен и потолков лестничных клеток, сплошное выравнивание сухими смесями бетонных поверхностей и окраска внутренних поверхностей водоэмульсионными составами и масляной краской;

демонтаж дверных блоков, монтаж стальных дверных блоков утепленных двупольных огрунтованных и окрашенных с кодовыми замками;

демонтаж оконных деревянных блоков, устройство оконных блокв из ПВХ профилей остекленных однокамерным стеклопакетом;

окраска кремнийорганической краской наружных стен (уровень первого этажа);

замена инженерных систем и сетей в подвальных помещениях.

Крыша – вальмовая, чердачная. Уклон кровли составляет 33 процента. Предусмотрен сквозной проход в чердачном пространстве высотой не менее 1,6 м и шириной не менее 1,2 м, в соответствии п. 2.15 СНиП РК 3.02-06-2009 «Крыши и кровли».

Крыша выполнена из наслонных стропильных ног, к которым дополнительными опорами служат стойки сечением 100х100 мм, установленные на лежень сечением 100х100 мм. Опирание концов стропильных ног предусмотрено на деревянный мауэрлат сечением 100х100 мм. Мауэрлат устроен на металлическую балку из парных швеллера №18 ГОСТ 8240-97 и прикреплен сваркой к балке с помощью болтов М12 длиной 100 мм ГОСТ 5781-82* шагом 3,2 м и 2,6 м в зависимости расположения поперечных несущих стен. Металлическая балка для мауэрлата устроена по периметру здания, опорой служит столики, изготовленные из швеллера №18 длиной 150 мм. Металлическая балка устроена с помощью шпилек из арматуры диаметром 14 мм класса А-I с приваренными пластинами 50х6 мм ГОСТ 19903-74*, которые установлены в отверстия предусмотренных в плитах, после установки шпилек, предусмотрено заполнение отверстии мелкозернистым бетоном класса В15. Лежни сечением 100х100 мм длиной 1500 мм под дополнительные стойки устроены с двух сторон с помощью анкеров диаметром 12 мм класса А-I длиной 300 мм установленные в просверленные отверстия в пустотах плит с заполнением мелкозернистым бетоном. При устройстве анкеров предусмотрены указания по сохранению целостности армированияплит. Сварка металлических элементов принята электродами Э-42А ГОСТ 9467-75*.

Стропильные ноги между собой соединены затяжками сечением 50х100 мм. Крепление стоек к прогонам принято накладками толщиной 50х100х600 мм с двух сторон гвоздями К4,0х100. Вынос карниза от стены – принят 500 мм. Листы профилированного настила к обрешетке крепятся методом вскручивания самонарезающими винтами с уплотнительной шайбой при карнизной и коньковой частям на каждую волну, а между коньковой и карнизной частями в шахматном порядке на нижнюю волну.

Жесткость крыши обеспечена путем устройства раскосов и вертикальных крестовых связей в продольном направлении, в поперечном – установкой затяжек между стропильными ногами и подкосов.

Предусмотрено обернуть изоляционной прокладкой (два слоя толя) деревянные элементы соприкасающиеся с железобетонными конструкциями.

Предусмотрена антикоррозийная защита металлических изделий окраской эмалевой краской ПФ-115 ГОСТ 6465-76 по двум слоям грунтовочного слоя ГФ-021 ГОСТ 25129-82.

Для защиты все деревянные элементы предусмотрено обработать составом КСД-А (состав комлексного действия).

После расчистки рубероидного ковра и утеплителя со стяжкой в местах устройства деревянных и металлических изделий, предусмотрено восстановить слой утеплителя.

Вентиляция чердачного пространства крыши предусмотрена через отверстия при коньковой части и слуховые окна.

Для изготовления элементов стропильной системы применена древесина хвойных пород (не ниже второго сорта), для настила и подшивки – древесины лиственных пород влажностью не более 20 процентов.

Выход на крышу осуществляется через существующие люки на чердак и слуховые окна. На кровле предусмотрены ходовые доски по коньку и для подхода к слуховым окнам. Вентиляционные вытяжки выведены на 0,5 м от кровли.

Принятые проектные решения обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта по назначению, безопасность условий труда.

6.2. Инженерное обеспечение, сети и системы

6.2.1.Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование. Водоснабжение и канализация

Обьем работ по замене системы отопления, водоснабжения, канализации в подвальных помещениях предусмотрен дефектным актом.

6.2.2. Электротехнические решения

Замена электротехнических систем рабочим проектом не предусмотрен.

6.3. Организация строительства.

Нормативная продолжительность капитального ремонта определена на основании СНиП РК 01.04.03-2008 «Нормы продолжительности строительства и задела строительства предприятий, зданий и сооружений». Общий срок продолжительности ремонта – 2,0 месяца. Начало и окончание капитального ремонта предусмотрено в 2013 году.

6.4. Сметная документация.

Сметная документация разработана в соответствии со СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство» и СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республики Казахстан» на основании сборников сметных цен и расценок, рабочих чертежей и спецификаций.

При составлении сметной документации в базовых ценах использована сметно-нормативная база, в которой затраты на оплату труда работников строительства, цены и тарифы на материально-технические ресурсы и услуги приняты по состоянию, зафиксированному в инвестиционно - строительной сфере Республики Казахстан в 2001 году.

Сметная стоимость строительства в сметной документации определена базово-индексным методом, который основан на использовании текущих индексов, рассчитанных на основании месячного расчетного показателя (Имрп), устанавливаемого ежегодно согласно бюджетному законодательству.

При составлении сметной документации приняты.

1. Территориальный район – 7, зона – 1.
2. Сборники сметных цен на строительные материалы, изделия и конструкции, СН РК 8.02-04-2002, изменения и дополнения выпуски 1-12.
3. Сборники сметных норм и расценок на строительные работы СН РК 8.02-05-2002 (СНиР - 2001).
4. Нормы накладных расходов на строительные работы приняты согласно приложению №1 к СН РК 8.02-02-2002.
5. Ненормируемые и непредвиденные затраты приняты в размере 6% от суммы прямых затрат и накладных расходов согласно СН РК 8.02-02-2002.
6. Временные здания и сооружения приняты согласно СН РК 8.02-09-2002.
7. Затраты, связанные с производством работ в зимнее время, определены в соответствии с СН РК 8.02-07-2002.
8. Дополнительные отпуска и выслугу лет по СН РК 8.02-02-2002.
9. В соответствии с Постановлением Правительства от 11 сентября 2007 года №791 переход к текущей сметной стоимости строительства от базовых цен 2001 года выполнен через индекс изменения месячного расчетного показателя, установленного на 2013 год - 2,234 (1731 тенге).
10. Налоги, сборы, обязательные платежи начислены в размере 2%, установленные законодательством Республики Казахстан.
11. Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере 12% - 2013 год, установленный законодательством Республики Казахстан, от сметной стоимости строительства в текущем уровне цен с учетом налогов, сборов и обязательных платежей.

7. ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИИ

7.1. Оценка принятых проектных решений:

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями задания на проектирование.

Состав и комплектность представленной части рабочего проекта соответствуют требованиям СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий».

Исходные данные содержат все необходимые данные для разработки рабочего проекта.

Содержание и состав сметной документации не противоречат требованиям

СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Строительные конструкции, материалы приняты отечественных товаропроизводителей, в соответствии с реализацией государственной программы увеличения в строительстве доли казахстанского содержания, при отсутствии отечественных аналогов - зарубежных товаропроизводителей. Материалы, используемые для строительства, должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Проектные решения с учетом изменений по пункту 7.2 соответствуют государственным нормативным требованиям по пожарной безопасности, обеспечивают надежность эксплуатации жилого дома.

7.2. Изменения и дополнения, внесенные в рабочий проект в процессе экспертизы:

В процессе рассмотрения по замечаниям филиала РГП «Госэкспертиза» по Жамбылской области, в рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №21 в микрорайоне «Каратау» (2) в г. Тараз» внесены следующие изменения и дополнения:

Исходные данные

1.Для основания на разработку проекта представлены: письмо-заявка от заказчика, технический паспорт объекта.

2.Представлена ситуационная схема расположения жилого дома.

3.Задание на проектирование: указаны требования по архитектурно-строительным решениям. Указана дата.

4.Акт обследования: указаны габаритные размеры жилого дома, этажность, общая высота, высота этажей, конструктивная система здания (поперечно-стеновая), конструкция покрытия верхнего этажа (кровля – совмещенная, по плитам покрытия), дополнено описание элементов здания, указана толщина, материал.

5.Пояснительная записка: дополнена согласно замечаниям к акту обследования.

6.Дефектный акт: указана дата, откорректирован согласно изменениям в рабочем проекте.

Альбом 1. Строительная часть

1.Лист АС-6. Уточнены габаритные размеры. Указана общая высота здания, конструктивная система здания, классификация крыши по объемному решению согласно п.4.1 СНиП РК 3.02-06-2009. В общих данных дополнены данные об исходных документах.

2.Лист АС-2. На планах указан размер привязки стен к осям.

3.Лист АС-3. Конструктивное решение устройства элементов крыши (лежней, мауэрлата) полностью пересмотрено и дополнено, согласно конструктивной системе здания (основная нагрузка рапределена на несущие поперечные стены). Указана отметка верха карнизной плиты, указаны длина заглубления и диаметр отверстии, марка и ГОСТ раствора. Разрез 1-1: указано сечение стропильных ног, шаг, слои существующей кровли, марка профилированного листа, указан узел крепления подкосов П-1 к стропильным ногам. Разрез 2-2: указан узел крепления элементов вертикальной связи Св-1 к прогону и стойкам.

4.Спецификация элементов крыши: полностью пересчитана согласно изменениям устройства крыши.

5.Лист АС-5. Пересмотрен диаметр арматуры.

Сметная документация

1.Затраты на экспертизу проектно-сметной документации приняты согласно расценкам, утвержденным приказом № 36 от 26.04.2006 РГП «Госэкспертиза».

2.Представлен раздел ПОС с определением продолжительности строительства.

3.Прайс листы утверждены заказчиком.

4.Локальные сметы откорректированы в соответствии с проектными решениями и замечаниями экспертизы.

7.3. Результаты изменений и дополнений, внесенных по замечаниям экспертизы в рабочий проект, отражены в таблице 2

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели		Примечание: + увеличение - снижение
			заявленные по проекту	рекомендуемые к утверждению	
1	2	3	4	5	6
1.	Сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года, в том числе СМР.	млн. тенге	6,472 6,266	7,279 7,179	+ 0,807 + 0,913
2.	Сметная стоимость строительства в текущих ценах 2013 года, в том числе СМР, оборудование прочие.	млн. тенге	17,592 13,995 0,266 3,331	19,755 16,034 - 3,721	+ 2,163 + 2,039 - 0,266 + 0,390
3.	Продолжительность строительства	мес.	2,0	2,0	-

Примечание: увеличение сметной стоимости строительства произошло в результате корректировки рабочих чертежей по замечаниям филиала РГП «Госэкспертиза» по Жамбылской области, приведения объемов в соответствие с рабочими чертежами и корректировки прочих затрат.

8. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных по замечаниям и предложениям экспертизы изменений рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №21 в микрорайоне «Каратау» (2) в г. Тараз» соответствует требованиям законодательных актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными экономическими показателями:

сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года, млн. тенге – 7,279,
в том числе СМР, млн. тенге – 7,179,
сметная стоимость строительства в текущих ценах 2013 года, млн. тенге – 19,755,
в том числе СМР, млн. тенге – 16,034,
продолжительность капитального ремонта, месяцев – 2,0.

2. До начала производства работ рабочий проект подлежит утверждению в установленном порядке в течение 3 месяцев.

3. Заказчику во исполнение пункта 5 Протокольного решения заседания Правительства Республики Казахстан от 2 февраля 2010 года №17-56/005-1689, 05-12 при строительстве максимально использовать оборудование, строительные материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

8. ТҰЖЫРЫМ

1. «Тараз қаласы «Қаратау» (2) мөлтек ауданындағы №21 көп пәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстары бойынша енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын заң актілері мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен төмендегі экономикалық көрсеткіштермен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

құрылыстың 2001 жылғы базалық бағадағы сметалық құны, млн. теңге	–	7,279,
оның ішінде ҚМЖ, млн. теңге	–	7,179,
құрылыстың 2013 жылдағы ағымдағы бағадағы сметалық құны, млн, теңге	–	19,755,
оның ішінде ҚМЖ, млн. теңге	–	16,034,
күрделі жөндеу жұмыстарының созылу мерзімі, айлар	–	2,0.

2.Құрылыс жұмыстары басталмас бұрын жұмыс жобасы 3 ай ішінде белгіленген тәртіппен бекітілуі тиіс.

3.Қазақстан Республикасы Үкімет отырысының 2010 жылғы 2 ақпандағы №17-56/005-1689, 05-12 хаттамалық шешімінің 5 тармағын орындау үшін, тапсырысшы құрылыс салу кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, құрылыс материалдары мен құрастырмаларын кеңінен пайдалансын.

Директордың орынбасары	Ж. Умралиев
Бөлім бастығы	Ю. Цхай
Жетекші сарапшы	Г. Айгабилова
Бас маман	О. Шелудько

Ксерокөшірмесі жарамсыз

Құжат айналымы және құрылыстағы бағаларды қадағалау секторының жетекшісі	А. Ильин
Бас маман	Б. Кеншімбек
Құрылыстағы бағаларды қадағалау жетекші маманы	Л.Ем