БЕКІТЕМІН

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

2013 жылғы 23 мамыр № 08-0382/13

«Тараз қаласы "Мыңбұлақ" (9) мөлтек ауданындағы №49 көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

Қ О Р Ы Т Ы Н Д Ы

ТАПСЫРЫСШЫ
"Тұрғын үй жөндеу-Тараз" ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ
"Жақан жоба" ЖШС
Тараз қ.

Тараз қ.

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №49 в микрорайоне «Мынбулак» (9) в г. Тараз» разработан в 2013 году.

Настоящее заключение выполнено согласно договору №08-0412 от 30.04.2013 года, заключенному с ТОО «Мансур Базис» (письмо-заявка исх. №03 от 24.04.2013 года, письмо-поручение исх. №40 от 26.04.2013 года ТОО «Тұрғын үй жөндеу-Тараз» и письмо-поручение исх. №5 от 26.04.2013 года КСК «Нұр Жалғас»).

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Тұрғын үй жөндеу-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 «Нұр Жалғас»;

письмо ТОО «Тұрғын үй жөндеу-Тараз» исх. №40 от 26.04.2013 года о выделении средств о выделении средств на проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома №49 в микрорайоне «Мынбулак» (9) 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 многоквартирного жилого дома №49 по адресу: микрорайон «Мынбулак» (9) г. Тараз, составленный комиссионно;

дефектный акт от 17.04.2013 года на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №49 по адресу: микрорайон «Мынбулак» (9) г. Тараз, составленный комиссионно и утвержденный председателем КСК «Нұр Жалғас»;

технический паспорт здания многоквартирного жилого дома №49, находящегося по адресу: микрорайон «Мынбулак» (9) в г. Тараз Жамбылской области от 20.05.2011 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 №49 по адресу: микрорайон «Мынбулак» (9) 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 №49 в микрорайоне «Мынбулак» (9) 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 11,90х62,70 м. Здание построено в 1980 году, состоит из четырех подъездов. Общая высота здания – 13,50 м до верха покрытия.

Конструктивная система здания – сборные железобетонные панели и сборное железобетонное покрытие.

Пространственная жесткость здания обеспечивается в горизонтальной плоскости - работой перекрытий, а в вертикальной плоскости – несущими 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	10071,0
4	Площадь застройки	кв.м	746,0
5	Жилая площадь	кв.м	1909,5
5	Количество квартир	шт	70
6	Этажность		5

Наиболее характерные дефекты и повреждения, обнаруженные при обследовании:

рубероид кровли жилого дома, козырьков (входной группы) 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;

наружная отделка стен потеряла эстетический вид;

ограждение зеленых насаждений, урна отсутствуют;

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;

электрический щит (ВРУ) расположенный в подвале неисправен, из-за нестабильного напряжения в сети приводит к частому отключению. В щите полностью отсутствуют предохранители, вместо них используются намотанные провода.

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

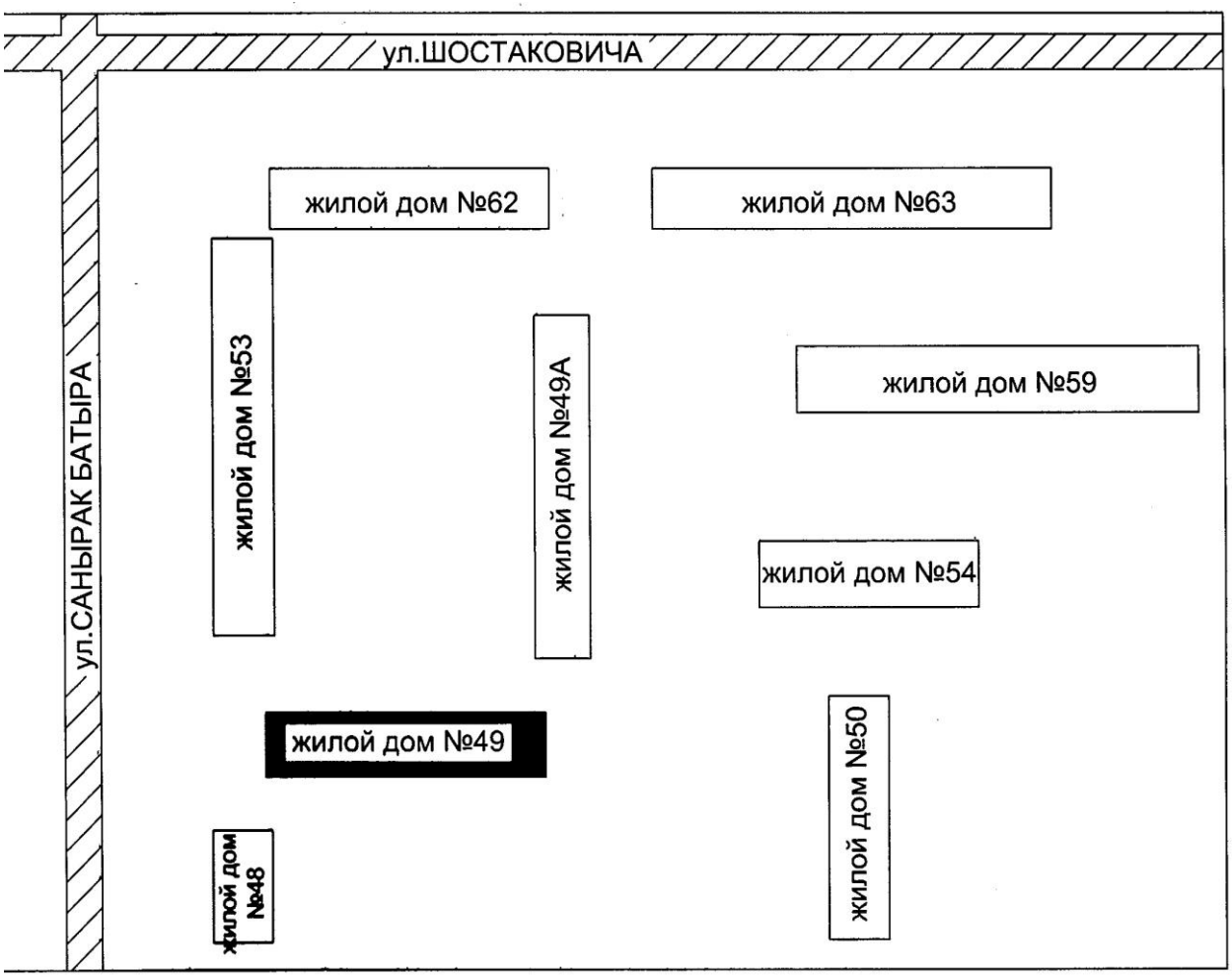
Здание жилого дома №49, где предусматривается капитальный ремонт, расположено в микрорайоне «Мынбулак» (9) г. Тараз Жамбылской области.

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 №49

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;

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 по подготовленным поверхностям (уровень первого этажа);

замена инженерных систем и сетей в подвальных помещениях.

Кровля – совмещенная, из рулонных материалов «Рукан» (2 слоя ТУ 5510 РК 15821945 ТОО-001-2005 /стеклохолст, пленка с двух сторон, марка 51 ХПП, 1 слой – стеклоткань, крошка/пленка, марка 51 СКПн) по выравнивающему слою из стяжки (цементно-песчаный раствор марки М100 толщиной 15 мм). Уклон кровли составляет - 5 процентов. В местах примыкания кровли к стенкам вентиляционных шахт и вытяжек, предусмотрено устройство рулонного материала на высоту 300 мм, с дополнительным трехслойным рулонным материалом. Предусмотрена защита вертикальных поверхностей краев дополнительного рулонного материала креплением элементам кровли герметизирующей мастикой и оцинокованной кровельной сталью. Для защиты отделки парапетов и свесов карниза предусмотрены оцинкованная кровельная сталь тощиной 0,5-0,8 мм, оцинкованные кровельные гвозди 3,5х40 мм, стальные полосы от 3х30 мм до 4х40 мм. В местах примыкания первого слоя кровли и стенок парапета, вентиляционных шахт, предусмотрен наклонный бортик (под 45 градусов) высотой не менее 100 мм из бетона класса В3,5, после устройства бортика предсмотрено выравнить стяжкой их цементно-песчаного раствора М50.

Выход на кровлю осуществляется через существующие люки. Предусмотрено ограждение кровли из стержней продольных диаметром 12 мм класса А-I в три нити и поперечные диаметром 12 мм класса А-I шагом 2,0 м.

Для устройства двухскатной крыши для существующих козырьков предусмотрен металлический каркас. Стропильные ноги выполнены из уголков 50х5 по ГОСТ 8509-93 длиной 1500 мм, стойки – уголки уголков 50х5 по ГОСТ 8509-93 длиной 450 мм, прогоны – уголки 40х4 шагом 480 мм. Стропильные ноги с помощью сварки устроены на обвязочный пояс из труб 20х40х4 мм по ГОСТ 8645-78. Фронтон обшит плитами OSB-3 (ориентированно-стружечная плита). Кровля принята – НС35-1000-0,7 по ГОСТ 24045-2010.

Металлическое ограждение состоит из стоек (труба диаметром 50х3,5 мм длиной 700 мм по ГОСТ 8732-78) шагом 1,85 м, продольных соединений между стойками (квадратные трубы 40х40 мм длиной 1800 мм в две нити), ажурное заполнение пространства из квадратных труб номерами 8, 10 по ГОСТ 2591-88.

Все металические изделия предусмотрено окрасить алкидной эмалью ПФ-115 по ГОСТ 6465-76 серого цвета по грунтовочному слою из ГФ-021 по ГОСТ 25129-82.

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 щита и панелей рапределительных, монтаж светильников, замена кабелей, электроприборов и аппаратов предусмотрены дефектным актом.

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 №49 в микрорайоне «Мынбулак» (9) в г. Тараз» внесены следующие изменения и дополнения:

Исходные данные

1.Для основания на разработку проекта представлен приказ на ГИПа.

2.Представлена ситуационная схема расположения жилого дома.

3.Задание на проектирование: согласован с КГУ «Отделом жилищной инспекции», в пункте 2 указан вид материала кровли.

4.Акт обследования: утвержден, комиссионно подписан. Указаны габаритные размеры жилого дома, этажность, общая высота, высота этажей, конструктивная система здания, четко указаны элементы здания (материал, высота, толщина). Состояние элементов кровли описано в полном обьеме – вентиляционные шахты (стенки, покрытие - зонтики), вентиляционные трубы.

5.Пояснительная записка: габаритные размеры уточнены, в пояснительной записке, на листе АС-1 и план в техническом паспорте сведены данные о размерах, указаны точные размеры. В пояснительной включены описания о высоте здания, высота подвала, конструктивная система здания; в проектных решениях полностью описаны работы предусмотренных данным проектом.

6.Дефектный акт предоставлен. Для устройства рулонной кровли предусмотрены демонтажные работы.

Альбом 1. Строительная часть.

1.Лист АС-1. Уточнены габаритные размеры. Указана общая высота здания, конструктивная система. В общих данных дополнены данные об исходных документах. Предоставлен лист АС-3.

2.Лист АС-2. На планах указан размер привязки стен к осям. Разрез 1-1: указана отметка верха кровли, низ покрытия, показано ограждение, толщина, марка раствора выравнивающей стяжки, количество слоев рулонной кровли согласно таблице 4 СНиП РК 3.02-06-2009, технологию устройства «Рукан» согласно технических рекомендации. Указаны узлы примыкания кровли и существующих элементов кровли.

3.Лист АС-5. Пересмотреть диаметр стержней ограждения. Нумерацию листа исправить.

Сметная документация

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

2.Временные здания и сооружения приняты СН РК 8.02-09-2002 п.35 с коэффициентом 0,8 - 0,96%, вместо 1,44%.

3.Дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время приняты СН РК 8.02-07-2002 Р.8. п.1д с коэффициентом 0,9 - 0,45%, вместо 0,9%.

4.Представлен раздел ПОС с определением продолжительности строительства.

5.Представлен прайс лист на видеокамеру, утвержденный заказчиком.

6.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	7,172 7,074	7,053 6,956	- 0,119 - 0,118
2.	Сметная стоимость строительства в текущих ценах 2013 года, в том числе СМР, прочие.	млн. тенге	19,703 15,800 3,903	19,160 15,536 3,624	- 0,543 - 0,264 - 0,279
3.	Продолжительность капитального ремонта.	мес.	2,0	2,0	-

Примечание: уменьшение 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 №49 в микрорайоне «Мынбулак» (9) 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 – 7,053,
в том числе СМР, млн. тенге – 6,956,
сметная стоимость строительства в текущих ценах 2013 года, млн. тенге – 19,160,
в том числе СМР, млн. тенге – 15,536,
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 «Мыңбұлақ» (9) мөлтек ауданындағы №49 көппәтерлі 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	–	7,053,
оның ішінде ҚМЖ, млн. теңге	–	6,956,
құрылыстың 2013 жылдағы ағымдағы бағадағы сметалық құны, млн, теңге	–	19,160,
оның ішінде ҚМЖ, млн. теңге	–	15,536,
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