БЕКІТЕМІН:
«Мемсараптама» РМК-ның
Қызылорда облысы бойынша
филиалының директоры

_____ Нұрлыбаев Б.Қ.

2012 жылғы 24 қазан №14-0359/12

«2011–2020 ж.ж. Қазақстан Республикасының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту. Қызылорда қаласы Жеңіс көшесіндегі көпқабатты №98 тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Қызылорда» ӘКК» АҚ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Казгражданстройпроект» ЖШС

Қызылорда қаласы

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
филиала РГП «Госэкспертиза»
по Кызылординской области

Нурлыбаев Б.К.

З А К Л Ю Ч Е Н И Е

№14 – 0359/12 от 24 октября 2012 года

по рабочему проекту
«Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг. Капитальный ремонт многоэтажного жилого дома №98 по ул. Женис в г. Кызылорде»

ЗАКАЗЧИК:
АО СПК «Кызылорда»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Казгражданстройпроект»

г. Кызылорда

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий проект «**Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг. Капитальный ремонт многоэтажного жилого дома №98 по ул. Женис в г. Кызылорде»** выдано филиалом республиканского государственного предприятия «Госэкспертиза» по Кызылординской области.

Настоящее сводное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения филиала РГП «Госэкспертиза» по Кызылординской области.

1. Рабочий проект «Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг. Капитальный ремонт многоэтажного жилого дома №98 по ул.Женис в г. Кызылорда».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 1 октября 2012 года №14/0388 между филиалом РГП «Госэкспертиза» по Кызылординской области и ТОО «Казгражданстройпроект».

2. ЗАКАЗЧИК: АО СПК «Кызылорда»

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Казгражданстройпроект» (ГСЛ № 0000019 от 09.03.2005г), (г. Кызылорда);

Главный инженер проекта – Узакбаева С.У. (приказ ТОО «Казгражданстройпроект» от 01 июня 2010 года №034).

4. **ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ**: Государственные инвестиции на возвратной основе.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ:

5.1. Основание для разработки:

задание на проектирование от 28.09.2012г., утвержденное АО СПК «Кызылорда»;

Государственная программа «Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг».

Исходно-разрешительные документы:

экспертное заключение о техническом состоянии здания жилого дома, выполненное ТОО «Казгражданстройпроект» от 28.09.2012г.;

протокол совещания (письменный опрос) согласованный жителями жилого дома №98 от 08.08.2012г.;

дефектный акт для поведения отдельных видов работ капитального ремонта общего имущества кондоминиума, составленный специальной комиссией;

ведомость объемов работ, утвержденная заказчиком от 15.10.2012г.;

технический паспорт жилого дома.

Письма:

АО СПК «Кызылорда» о поручении на проведение экспертизы за №742 от 28.09.2012г.

5.2. Комплектность представленной на экспертизу документации:

ТОМ-I	Книга 1	Общая пояснительная записка.
ТОМ-II	Альбом1	Чертежи: архитектурно-строительные, санитарно-технические, электротехнические
ТОМ-III	Книга 1	Сметная документация: локальные и объектные сметы, сметный и сводный сметный расчет.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Характеристики участка строительства:

Жилой дом №98 расположен по ул.Женис в г. Кызылорда.

Природно-климатические условия района строительства:

Климатический район - IV г. (СНиП РК 2.04-01-2010);

Годовое количество осадков – незначительное;

Средняя температура наружного воздуха:

- наиболее холодной пятидневки - минус 24^0С (СН РК 2.04-21-2004*);
- наиболее холодных суток - минус 30^0С (СНиП РК 2.04-01-2010);

сейсмичность района - до 5 баллов;

район по весу снегового покрова - I (S_0 = 50 кг /м^2, СНиП 2.01.07-85*);

район по скоростному напору ветра - III (W_o= 38 кг/м^2, СНиП 2.01.07-85*);

экологическая характеристика района - зона экологического кризиса. (Закон РК «О социальной защите граждан, пострадавших вследствие экологического бедствия в Приаралье» №1468-XII от 30 июня 1992г. с изменениями).

Современное состояние.

Здание жилого дома в плане прямоугольное с размерами в осях 100,0х13,0 м, пятиэтажное, кирпичное, Высота этажа –2,6 м. Имеет семь подъездов.

Год постройки	1976
Уровень ответственности – II	

Конструктивное решение:	
фундаменты	сборные ж/бетонные ленточные
стены	панельные
покрытия	сборные ж/бетонные плиты
крыша	бесчердачные вентилируемые
кровля	совмещенная, рулонная
окна, двери	деревянные, металлические
полы	линолеумные, керамические
внутренняя отделка	штукатурка с последующей известковой и масляной окраской;
наружная отделка	покраска фасадной окраской
Инженерное обеспечение- централизованное	
теплоснабжение	от городских тепловых сетей;
водопровод	от городских водопроводных сетей;
канализация	в городскую канализационную сеть;
электроснабжение	от городских сетей.

Согласно государственной программы **«Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг.»** и задания на проектирования выполнено обследование частей здания общего пользования: подъезды с входной группой, подвал, крыша.

По данным технического заключения о состоянии здания, основные несущие и ограждающие конструкции основного здания находятся в удовлетворительном состоянии.

В целом, по обследованным участкам и состоянию элементов здания физизнос составляет более 60% (представлены фотографические снимки поврежденных элементов):

По подъездам (7 шт):

оконные блоки – деревянные, переплеты рассохли, поражены гнилью и жучком, части приборов отсутствуют, расшатаны;

наружные входные подъездные дверные блоки металлические – коррозия дверных коробок и полотен, перекошены, искривлены;

полы лестничных площадок - керамическая плитка: изломы, выбоины, разрушение покрытия;

внутренние отделочные работы: выпучивание и отпадение штукатурки местами, под лестницей – отпадение штукатурки, высолы, следы увлажнения;

наружные отделочные работы: трещины и выбоины, отслоение и отпадение штукатурки стен местами.

По подвалу;

дверные блоки подвала - металлические – коррозия дверных коробок и полотен, перекошены, искривлены;

По крыше:

кровля рулонная – разрушение верхнего и нижнего слоев покрытия, отслоение кровельной одежды от основания, протечки кровли местами;

утеплитель – в удовлетворительном состоянии;

люки на кровле металлические – коррозия дверных полотен и коробок, перекошены.

Инженерное обеспечение (по подвалу):

отопление – повреждение магистральных трубопроводов, сильное поражение ржавчиной;

вентиляция – разрушение выходов вентиляционных шахт;

водопровод – повреждение трубопроводов, большое количество хомутов, выход из строя запорной арматуры, коррозия;

канализация – неисправность системы, повсеместные повреждения приборов;

электроосвещение (подъезды) – питающие, распределительные и групповые сети от ВРУ до этажных щитков, пришли в негодность, следы больших ремонтов, потеря эластичности и изоляции проводов.

6.2. Принятые проектные решения.

Капитальный ремонт жилого дома предусмотрено с целью восстановления и улучшения эксплуатационных показателей ремонтируемого здания, инженерного обеспечения.

Основные проектные решения:

Согласно задания на проектирование капитальным ремонтом жилого дома предус - мотрены следующие виды работ:

1. Общестроительные работы.
2. Инженерное обеспечение.

6.2.1. Общестроительные:

По подъездам 7 (шт):

замена: деревянных оконных блоков на металлопластиковые;

смена: наружных металлических входных дверных блоков;

керамических плиток на лестничной площадке;

внутренние отделочные работы: штукатурка откосов дверных и оконных проемов с последующей побелкой, ремонт штукатурки стен с последующей водоэмульсионной окраской, затирка потолка с последующей водоэмульсионной окраской. Покраска перил, лестничных маршей. Установка поручней и перил в лестничных клетках. Усиление и покраска лестничных маршей.

По подвалу: замена металлических дверных блоков с последующей масляной окраской;

очистка мусора и откачка воды из подвального помещения;

покрытие пола из бетона класса В15 с подстилающим слоем из бетона класса В7,5 толщиной 20мм;

предусмотрена гидроизоляция ГОСТ 7415 – 74 на прослойке из битумной мастики ГОСТ 2889 – 80;

стяжка из цемента, выравнивающий слой 30мм;

известковая побелка стен и потолка подвального помещения.

По крыше:

снятие старой мягкой рулонной кровли с устройством нового покрытия из двух-трех слоев рубероида с защитным слоем гравия на антисептированной битумной мастике;

- слой цементно-песчаной стяжки марки М50 толщиной 15 мм;
- замена металлических люков на кровле;
- восстановление фартука из оцинкованной кровельной стали толщиной б=0,6мм;

установка металлического ограждения кровли;

над лоджиями и козырьков входа: смена рулонного покрытия кровли из 3-х слоев рубероида; выравнивающий слой из цементно-песчаной стяжки. Обрамление козырька с уголком L25x3.

По фасаду: заделка швов цементным раствором;

окраска стен и цокольной части фасадной краской типа «Фасаген».

6.2.2. Инженерное обеспечение.

Водопровод и канализация (подвал):

Система внутреннего водопровода хозяйственно-питьевого назначения. Холодное водоснабжение подается на санитарные приборы.

Расчетный расход воды – 79,81 м³/сут.

Система канализации для отведения бытовых сточных вод в существующую дворовую канализацию. Суточный расход стоков – 79,81 м³/сут.

Предусмотрено:

по водопроводу: замена стальных водопроводных труб на пластмассовые полиэтиленовые Ø110-25мм, фасонных частей и креплении для труб водопровода;

по канализации: замена чугунных труб Ø100мм на полиэтиленовые толстостенные Ø100мм по ГОСТ 22689-89, фасонных частей и креплении для труб канализации.

Отопление (подвал):

Схема системы отопления – однотрубная, вертикальная с нижней разводкой «П» - образными стояками.

Общий расход тепла на отопление – 315000 Вт (270850 ккал/час). Параметры теплоносителя 110-70^0 С. Трубопроводы: магистральные стальные электросварные

Ø26-89мм ГОСТ 10704-91, стояки – из стальных водогазопроводных труб ГОСТ 3262-75* Ø15-25мм.

Предусмотрено:

смена магистральных трубопроводов системы отопления, узла управления без изменения схемы системы отопления и диаметров труб, арматуры;

изоляция труб полуцилиндрами из минераловатной ваты на синтетическом связующем марки 150, покровный слой - рулонный стеклопластик РСТ.

Электроснабжение и электрооборудование (подъезды):

Категория надежности – III. Потребная мощность объекта – 193,5 кВт.

Проектом предусмотрена замена:

вводно-распределительного устройства типа ВРУ1-22-55УХЛ4 (2 комплекта с блоками БАУО); этажных щитков типа ЩЭ (34 комплектов);

светильников для наружного освещения типа РКУ01-125 с лампой ДРЛ-125 (7 шт);

светильников для освещения подвала и лестничных площадок;

питающих, распределительных, групповых сетей и труб от ВРУ до этажных щитков.

Для защитных мероприятий объекта предусмотрены защитный контур заземления ВРУ зануление корпусов и других металлических нетоковедущих элементов электроустановок, в соответствии с требованиями ПУЭ РК 2008г.

6.3. Организация строительства

Машины и механизмы – подъемники гидравлические, подъемники мачтовые, преобразователи сварочные, насосы для строительных растворов.

Трудоемкость – 1,966 тыс. чел/дней; продолжительность строительства – 2 месяца.

Нормативная продолжительность строительства определена по нормативной трудоемкости.

6.4. Сметная документация.

Сметная документация разработана в соответствии со СН РК 1.02-03-2011, СН РК 8.02-02-2002. «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», на основании сборников сметных цен и расценок на строительные работы СН РК 8.02-05-2002, на монтаж оборудования СН РК 8.02-06-2002, на строительные материалы, изделия и конструкции СН РК 8.02-04-2002, изменения и дополнения выпуски 1-10.

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса «АВС-4РС» (редакция 4.1.2.) в ценах 2001 года, привязанным к местным условиям для неспециализированных строек Кызылординской области.

Объемы работ приняты на основании задания на проектирование, ведомости объемов работ, проектных решений, в соответствии с требованиями нормативных документов.

Территориальный район 11-1.

В сметной стоимости строительства учтены:

накладные расходы на строительные, монтажные и специальные строительные работы по приложению №1 СН РК 8.02-02-2002;

ненормируемые и непредвиденные затраты в размере 6% (СН РК 8.02-02-2002);

средства на временные здания и сооружения в размере 1,1%*0,8=0,88% (СН РК 8.02-09-2002);

затраты на производство строительно-монтажных работ в зимнее время в размере 1,2%*0,9=1,08% (СН РК 8.02-07-2002);

средства на единовременное вознаграждение за выслугу лет в размере 1% (пункт 3а сборника изменений и дополнений к сметно-нормативным документам 2001года, стр.13);

средства на оплату дополнительных отпусков в размере 0,4% (пункт 3б сборника изменений и дополнений к сметно-нормативным документам 2001года, стр.13);

налоги, сборы и обязательные платежи, установленные действующим законодательством в размере 2%;

переход на текущий уровень сметной стоимости строительства от базового уровня цен 2001г. по $И_{мрп}$ 2012г.=1618/775;

налог на добавленную стоимость, установленный действующим законодательством в размере 12% (2012г.).

7. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. Оценка принятых проектных решений.

Рабочий проект **«Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг. Капитальный ремонт многоэтажного жилого дома №98 по ул. Женис в г. Кызылорде»** разработан в соответствии с техническим заданием на проектирование, на основании технического заключения, по составу представленные материалы приведены в соответствие с требованиями действующих нормативов:

СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство»;

РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений»;

СН РК 1.04-04-2002 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений».

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

По общей части:

7.2.1. Представлено:

экспертное заключение, выданное ТОО «Казгражданстройпроект» с определением технического состояния и признаков физизноса конструктивных элементов и инженерных сетей, с фотографиями;

протокол совещания, согласованный жителями жилого дома;

ведомость объемов работ, согласованная заказчиком.

7.2.2. Общая пояснительная записка по составу и содержанию приведено в соответствие с СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

По строительной части:

7.2.3. Откорректировано объемы:

наружной отделки и цокольной части;

водоэмульсионной, масляной окраски стен и потолков;

отбивка штукатурки стен;

покрытия полов из керамических плиток в лестничных площадках.

7.2.4. На плане кровли указаны парапетные и карнизные отметки.

7.2.5. Представлено:

чертежи конструкции козырька;

парапетные и карнизные узлы;

информация по состоянию кровли.

7.2.6. Предусмотрено восстановление защитного слоя покрытия плиты козырька.

7.2.7. Откорректировано:

расход металлического ограждения кровли;

уклон кровли и размеры вентиляционных шахт.

По водоснабжению и канализации:

7.2.8. Представлено согласованное спецификация оборудование с объемами работ заказчиком.

7.2.9. Основные показатели водопровода и канализации выполнены согласно приложения 3 СНиП РК 4.01-41-2006.

7.2.10. В спецификации оборудования откорректировано протяженность труб для выпусков и количество фасонных частей.

По отоплению и вентиляции:

7.2.11. Откорректирована нагрузка тепла на отопление и приняты диаметр труб согласно расчета.

7.2.12. Указаны диаметры магистральных трубопроводов, арматур и спускных устройств.

7.2.13. В спецификации оборудования учтены объемы труб.

7.2.14. При прокладке транзитной магистрали выполнена компенсация трубопроводов и учтена в объеме антикоррозийная окраска и изоляция труб.

По электрооборудованию и электроосвещения:

7.2.15. На принципиальных расчетных схемах:

указаны общие площади квартир согласно СН РК 4.04-23-2004 (п.4, таблица 5);

установка предохранителей на питающих линиях ВРУ определены ПУЭ РК;

распределение питающих сетей ВРУ приведено в соответствие с требованиями раздела 4 СН РК 4.04-23-2004.

7.2.16.Откорректировано:

выборы сечения питающих и распределительных сетей 0,4 кВ с учетом требовании главы 1.3 ПУЭ РК;

количество светильников и ламп материалов в спецификации оборудования с учетом корректировки проектных решений;

на плане условное графическое электрооборудование и проводки согласно СТ РК 21.614.

По сметной части.

По сводному сметному расчету:

7.2.17.Откорректировано: затраты на ПИР проекта приняты в соответствии с видами и объемами выполняемых работ (увеличение 0,568 млн.тенге).

По локальным сметам:

7.2.18.Изменены объемы ремонта кровли (снижение 1,756 млн. тенге), окна и двери (увеличение 3,009 млн.тенге), отопление (увеличение 0,022 млн.тенге), водопровод и канализация (снижение 0,025 млн.тенге), электроосвещение (увеличение 0,211 млн.тенге).

7.2.19.Изменения сметной стоимости объекта в текущих ценах составили:

- увеличение - 3,810 млн. тенге;
- снижение - 1,781 млн. тенге.

В результате внесенных изменений технико-экономические показатели определились в следующем виде:

№ пп	Наименование	Единицы измерения	Показатели		Отклонение (+)увеличен (-)уменьшен.
			заявленные до экспертизы	рекомендованные к утверждению	
1	Мощность:	квартира	90	90	-
	общая площадь	кв. м	6558,8	6558,8	-
	строительный объем	куб. м	21840,0	21840,0	-
2	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года, в том числе	млн.тенге	13,934	14,466	+ 0,532
	СМР	млн.тенге	12,353	12,877	+ 0,524
	Оборудование	млн.тенге	1,410	1,410	-
	Прочие затраты	млн.тенге	0,171	0,179	+ 0,008
3	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2012 года, в том числе	млн.тенге	34,590	36,619	+ 2,029
	СМР	млн.тенге	25,790	26,883	+ 1,093
	Оборудование	млн.тенге	2,945	2,945	-
	Прочие затраты	млн.тенге	5,855	6,791	+ 0,936
4	Трудоемкость строительства	тыс.чел.дн	1,850	1,966	+ 0,116
5	Удельные капитальные вложения	млн.тг/квар	0,384	0,407	+ 0,023
6	Нормативная продолжительность строительства	мес.	2	2	-
7	Вид строительства	Капитальный ремонт			

8 . ВЫВОДЫ:

8.1. Рабочий проект **«Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг. Капитальный ремонт многоэтажного жилого дома №98 по ул. Женис в г. Кызылорде»** соответствует требованиям государственных нормативов действующих на территории Республики Казахстан и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

9

1.	Мощность (квартира):	- 90
2.	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001года, млн. тенге, в том числе	- 14,466
	СМР, млн. тенге	- 12,877
	Оборудование, млн. тенге	- 1,410
3.	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2012года, млн. тенге, в том числе	- 36,619
	СМР, млн. тенге	- 26,883
	Оборудование, млн. тенге	- 2,945
4.	Продолжительность строительства, мес.,	- 2

8.2. При представлении на утверждение и выдаче на производство работ рабочий проект подлежит проверке на соответствие его с настоящим заключением экспертизы.

8.3. До начала производства работ рабочий проект подлежит утверждению в установленном порядке в течении 3 месяцев согласно Постановления Правительства от 23.10.2009года №1656.

8. ТҰЖЫРЫМДАР:

8.1. «2011–2020 ж.ж. Қазақстан Республикасының тұрғын үй коммуналдық шаруашылығын жаңғырту. Қызылорда қаласы Жеңіс көшесіндегі көпқабатты №98 тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен, төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсынылады:

1.	Қуаттылығы (пәтер):	- 90
2.	2001 жылғы базалық бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны, млн.теңге, оның ішінде	- 14,466
	Құрылыс-монтаж жұмыстары, млн.теңге	- 12,877
	Құрал-жабдықтар, млн. теңге	- 1,410
3.	2012 жылғы ағымдағы бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны, млн.теңге, оның ішінде	- 36,619
	Құрылыс-монтаж жұмыстары, млн.теңге	- 26,883
	Құрал-жабдықтар, млн. теңге	- 2,945
4.	Құрылыс ұзақтығы, ай,	- 2

8.2. Жұмыс жобасы бекітуге және жұмыс өндірісіне рұқсат берген кезінде сараптаманың осы қорытындысына сәйкес екендігі тексерілуі тиіс.

8.3. 23.10.2009 жылғы №1656 Үкімет қаулысына сәйкес жұмыс жобасы жұмыс өндірісі басталғанға дейін 3 ай ішінде белгіленген тәртіп бойынша бекітіледі.

Директордың орынбасары:	Қ. Сәрсенбаев
Өндіріс бөлімінің бастығы:	Т. Әбдіхалықов
Бас маман/жетекші сарапшы:	С.Сыздықова
Сметалық сектор жетекші:	Ш. Балмағанбетова
Бас маман:	Р. Кенжалиева
Бас маман:	Ғ. Ысқақов
Жетекші маман:	Н. Әлиев
Бас маман:	Ә. Жақыпов

№ 14 –0359/12 от 24 октября 2012 года
РП «Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг. Капитальный ремонт многоэтажного жилого дома №98 по ул. Женис в г. Кызылорде».