«Қызылорда облысы, Жаңақорған ауданы, Жаңақорған ауылы,
Хорасан ата көшесіндегі №179 көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша
(оң)
19.07.2022 ж. № АС-0191/22

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, Хорасан ата көшесіндегі №179 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-0191/22 от 19.07.2022 г.
(положительное)
по рабочему проекту
«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №179 по ул.Хорасан ата 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 №179 по ул.Хорасан ата 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. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №179 по ул.Хорасан ата в пос.Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области».

3. ОСНОВАНИЕ: Настоящее экспертное заключение выполнено в соответствии с трехсторонним договором от 02 июня 2022 года № АС-0160, заключенным между ТОО «AIM Company», КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог Жанакорганского района» и ТОО «ПроектСервис», по принципу «одного окна».

Примечание: ранее по данному рабочему проекту было выдано отрицательное заключение от 12 января 2022 года № АС-0002/22.

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

5. 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).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 24 мая 2021 года;

решение ГУ «Аппарат акима поселка Жанакорган» от 14 июля 2014 года № 634 «О передаче прав общей долевой собственности на земельный участок многоквартирного здания №179 по ул.Хорасан ата в пос.Жанакорган»;

акт на право частной собственности на земельный участок, общей площадью 0,2280 га, кадастровый номер: 10-149-004-2687, предназначенный для обслуживания и пользование объекта кондоминиума, расположенный в Кызылординской области, поселок Жанакорган, улица Хорасан ата, дом 179, изготовленный Жанакорганским районным отделением Кызылординского филиалп РГП «НПЦзем» от 25 июля 2014 года № 0216589 (запись в Книге актов 1156);

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 20 сентября 2021 года № ТЗ/009 (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 Ердос Ибадуллаевича №KZ23VJE00064676 от 19 апреля 2021 года, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Кызылординской области», аттестат эксперта

Курбенова Е.А. №KZ05VJE00029789 от 22 августа 2017 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 24 мая 2022 года, утверждённый заказчиком и подписанный комиссией;

перечень материалов, оборудования и изделий, принятых по прайс-листам, утвержденный заказчиком от 24 мая 2022 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 24 мая 2021 года № 39;

письмо заказчика от 27 сентября 2021 года № 01-1/317, содержащее данные о направлении рабочего проекта на экспертизу;

письмо заказчика от 27 сентября 2021 года № 01-1/321, 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 № 01-1/333, содержащее данные о том, что в районе нет месторождения крупногранулированного кварцевого песка;

письмо заказчика от 10 ноября 2021 года № 01-1/454, 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 24 мая 2022 года № 01-1/701, содержащее данные о сроках начала строительства (3 квартал август 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 20 декабря 2021 года № 01-1/463, содержащее данные о том, что наружные сети телефонизации будут выполняться отдельным проектом, и получение ТУ не требуется;

письмо заказчика от 27 сентября 2021 года № 01-1/319, содержащее данные о расстоянии перевозки строительного мусора, которое составляет 2,3 км;

письмо КГУ «Аппарат акима поселка Жанакорган» от 26 января 2021 года № 10-5/66-вн, содержащее данные о предоставлении протоколов согласия жильцов многоквартирного жилого дома № 179 по улице Хорасан ата на основании «Прав передачи общей долевой собственности на проведение капитального ремонта в 2020-2021 годах».

Технические условия:

на постоянное электроснабжение от 22 декабря 2021 года № 552, выданные АО «Кызылординская Распределительная Электросетевая Компания».

7.2. Согласования заинтересованных организации

Протокол дозиметрического контроля от 14 декабря 2021 года № 18, выданный Жанакорганским районным отделением филиала «НЦЭ» РГП на ПХВ КСЭК МЗ РК по Кызылординской области.

Протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе от 14 декабря 2021 года № 15, выданный Жанакорганским районным отделением филиала «НЦЭ» РГП на ПХВ КСЭК МЗ РК по Кызылординской области.

7.3 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 1992 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 редкие трещины, сколов и выбоины 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.

Стропильные ноги имеют критические повреждения в виде прогибов. Деревянные элементы крыши, стойки, мауэрлат, обрешетки, детали слуховых окон, обшивка карнизной части имеют поражения гнилью и жучком древесины. Чердак захламлен мусором и загрязнен 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.

Утеплитель из минплиты и вентшахты из силикатного кирпича имеют не удовлетворительное состояние. Продухи чердачного пространства в карнизной части отсутствуют. Техническое состояние кровли здания признано неудовлетворительным.

Рекомендации: необходимо выполнить полную замену деревянных элементов крыши (стропильные ноги, стойки, мауэрлат, обрешетки, обшивка карнизной части) и кровли из асбестоцементных листов. Предусмотреть организованный водосток по желобами ограждение кровли. Требуется произвести демонтаж кирпичной кладки карнизной части и монтаж с устройством продухов чердачного пространства. Проектом предусмотреть замену утеплителя и оштукатуривание наружных поверхностей вентиляционных шахт. Произвести очистку чердачного помещения от мусора.

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.

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. Требует произвести демонтаж бетонных ступеней всех 3-х крылец.

Рекомендации: Проектом предусмотреть монтаж новых ступеней бетонных крылец. Площадки существующих крылец отремонтировать. На открытых наружных лестницах ступени должны иметь размеры 120х400 мм. Над входами в подъезды выполнить козырьки из металлических профилей.

Электроснабжение подъездов–При обследовании внутренних электрических сетей подъездов жилого дома установлено, что электротехнические устройства и светильники морально и физически изношены. Осветительные приборы и этажные щитки частично отсутствуют. В целом физический износ системы электроснабжения составляет 75 – 80%, состояние не удовлетворительное.

Рекомендации

- заменить электрические сети и приборы;
- заменить ВРУ;
- заменить электротехнические устройства;
- укомплектовать подъезды осветительными приборами;
- предусмотреть устройство наружного освещения подъездов.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Проектируемый участок капитального ремонта расположен в Кызылординской области, Жанакорганский район, поселок Жанакорган, улица Хорасан ата № 179.

Сейсмичность района (СП РК 2.03-30-2017), оценивается в 6 баллов.

Сейсмичность площадки - 6 баллов.

8.2 Проектные решения

8.2.1 Конструктивные решения

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

Степень огнестойкости здания – II.

Существующие конструктивные решения жилого дома

Конструктивная схема здания – бескаркасная, с продольными и поперечными несущими стенами.

Фундаменты – сборные из бетонных блоков.

Наружные и внутренние стены – керамический кирпич.

Перегородки – керамический кирпич.

Перекрытие – сборное, из железобетонных плит.

Лестничные клетки – железобетонные лестничные марши и площадки.

Крыша – чердачная с устройством стропильной системы.

Кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке.

Окна, двери – деревянные.
Отделка фасадов, цоколя – декоративная штукатурка.
Внутренняя отделка подъездов- штукатурка, окраска известковой краской.
Полы подъездов – покрытие из керамической плитки.

Рабочим проектом капитального ремонта жилого дома предусмотрены:
- демонтажные работы в объеме определенным в заключении технического обследования здания и дефектном акте;
- внутренняя отделка потолков, стен, полов лестничных клеток;
- установка металлических входных дверей;
- замена окон на лестничных клетках;
- установка перил ограждения лестничных клеток;
- установка дверей входов в подвал;
- частичный ремонт отделки фасадов с полной покраской фасадов здания;
- устройство бетонной отмостки по периметру здания;
- устройство ступеней крылец входа с ограждением и козырьком;
- устройство чердачной крыши с водосточной системой и ограждением кровли;
- замена утеплителя чердачного перекрытия.

Проектируемые конструктивные решения жилого дома:
Наружные двери – металлические по ГОСТ 31173-2003.
Дверь люка выхода на чердак – по серии 1.136.5-19.
Оконные блоки лестничных клеток – блоки ПВХ по ГОСТ 23166-99.
Оконные сливы – оцинкованная сталь, толщиной 0,6 мм по ГОСТ 14918-80.
Ограждение лестничных маршей – выполнено по серии 1.256.2-2, в.1.
Отмостка – шириной 1 м из бетона класса С8/10 по уплотненному грунту основания.
Отделка фасадов, цоколя – поливинилацетатная окраска.
Внутренняя отделка стен и потолков лестничных клеток – штукатурка, известковая и масляная окраска.
Покрытие полов лестничной клетки – керамическая плитка.
Стены чердака – кладка, высотой 650 мм из кирпича марки КР-р-по 250х120х65/1НФ/125/2,0/25/ ГОСТ 530-2012.
Стропильная система крыши – деревянные конструкции по ГОСТ 8486-86.
Кровля – асбестоцементные листы по СТ РК 2083-2011.
Ступени и площадки входных крылец – бетон класса С12/15, армированный металлической сеткой и облицованный бетонной плиткой.
Козырек над крыльцами – каркас из металлического профиля по ГОСТ 8545-80, покрытие -металлочерепица.

Защита строительных конструкций
Боковые поверхности устраиваемых бетонных конструкций крылец, соприкасающиеся с грунтом обмазать горячим битумом за 2 раза.
Все деревянные элементы конструкций крыши и кровли обрабатываются огнебиозащитным составом «ОК-ГФ».
Все металлические элементы окрасить эмалью за два раза по слою грунтовки.

8.2.2 Инженерное обеспечение, сети и системы
Электротехнические решения

Предоставлено техническое заключение по результатам технического обследования фасадов, кровли, подъездов и электроснабжения здания многоквартирного жилого дома по адресу Кызылординская область, Жанакорганский район, п. Жанакорган, ул. Хорасан ата № 179, выполненному ТОО «Tex Expert KZ» г. Кызылорда, от 24 мая 2021 года № ТЗ/009.

При обследовании внутренних электрических сетей подъездов жилого дома установлено, что электротехнические устройства и светильники морально и физически изношены. Осветительные приборы и этажные щитки частично отсутствуют. В целом физический износ системы электроснабжения составляет 75–80%, состояние не удовлетворительное.

Рекомендации

заменить электрические сети и приборы;

заменить ВРУ;

заменить электротехнические устройства;

укомплектовать подъезды осветительными приборами;

предусмотреть устройство наружного освещения подъездов.

Согласно дефектному акту, утвержденному заказчиком проекта, от 24 мая 2022 года рабочим проектом предусмотрен демонтаж следующего электрооборудования:

вводно-распределительное устройство ВРУ – 1 комплект;

щит этажный – 2 комплекта;

провод силовой – 42,0 метра.

Электрооборудование

Рабочим проектом предусмотрены восстановительные работы, в связи с полной заменой системы внутренних электрических сетей подъездов, согласно заданию на проектирование, утвержденному заказчиком, и рекомендациям технического заключения по обследованию здания.

В соответствии с техническими условиями № 552 от 22 декабря 2021 года, выданными АО «Кызылординская Распределительная Электросетевая Компания» (АО «КРЭК») г. Кызылорда, электроснабжение жилого дома осуществляется существующими сетями 0,4кВ от опоры № 7 ВЛ-0,4кВ фидер № 2 действующей КТПН-10/0,4кВ № 501 ПС-220/35/10кВ «Жанакорган».

По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники жилого дома относятся к потребителям III категории.

Питание электроприемников выполняется по трехфазной пятипроводной электрической сети напряжением 380/220 В, с глухозаземленной нейтралью (система TN-C-S).

Электроснабжение жилого дома осуществляется от существующих сетей 0,4кВ и замене не подлежит.

Расчетные нагрузки квартиры, этажных щитков, стояков, всего жилого дома приняты по таблице 6 СП РК 4.04-106-2013 удельных расчетных электрических нагрузок типовых жилищ I уровня электрификации с плитами на природном газе.

Для учета и распределения электроэнергии принято вводно-распределительное устройство ВРУ, состоящее из напольного шкафа с набором аппаратуры, размещаемое на первом этаже среднего подъезда жилого дома.

Предусматривается учет электроэнергии на вводе ВРУ и учет общедомовой нагрузки счетчиками электроэнергии. Учёт электроэнергии поквартирный осуществляется счётчиками прямого включения, устанавливаемыми в этажных щитах ЩЭ. Все приборы

учеты приняты с возможностью дистанционной передачи данных и поддерживающими рабочие параметры оборудования АСКУЭ Жанакорганских РЭС АО «КРЭК».

Общедомовое освещение предусматривается светодиодными светильниками и светильниками с энергосберегающими люминесцентными лампами. Напряжение сети рабочего освещения 220В.

Управление освещением лестничных клеток и входов в здание осуществляется автоматически от автоматического блока управления освещением (БАУО), также на лестничных клетках приняты светильники со встроенными датчиками движения, предусмотрена возможность управления выключателями, установленными по месту.

Распределительные сети выполняются сменяемыми кабелями с алюминиевыми и медными жилами, прокладываемыми в поливинилхлоридных трубах скрыто в штрабах стен, открыто по строительным и кабельным конструкциям.

Групповые осветительные сети выполнятся кабелем с медными жилами, проложенным скрыто по наружным и внутренним стенам в ПВХ трубах в слое штукатурки.

Защитные мероприятия

Все металлические нетоковедущие части электрооборудования, технологического оборудования, металлические корпуса светильников подлежат заземлению (занулению) путем присоединения к нулевому защитному проводнику сети. Вся система разводки внутри зданий выполняется пяти проводной для трехфазных электроприемников и трехпроводной для однофазных электроприемников.

На вводе в здание выполняется система уравнивания потенциалов. Для этого к главной заземляющей шине (РЕ) присоединяются металлические трубы коммуникаций, входящих в здание (трубы водоснабжения, канализации, отопления), кабельные конструкции, металлический каркас здания.

В целях безопасности при прямом и косвенном прикосновении к токоведущим частям и для контроля изоляции электропроводок проектом установка устройства защитного отключения (УЗО 30мА) на линиях, питающих розеточные группы.

Главная заземляющая шина РЕ, расположенная во ВРУ, присоединяется круглой сталью диаметром 12 мм к заземляющему устройству. Заземляющее устройство выполняется электродами из круглой стали диаметром 16 мм длиной 5 м, соединенными между собой полосовой сталью 40х4 мм, проложенной на глубине 0,5 – 0,7 м от уровня земли.

По степени защиты от прямых ударов молнии жилой дом относится к III категории. В связи с тем, что здание II степени огнестойкости и его высота не превышает 30 метров, молниезащита в соответствии с таблицей 7 СП РК 2.02-103-2013 не требуется.

Основные технические показатели:

напряжение сети	- 380/220В;
категория электроснабжения	- III;
расчетная мощность электроприемников жилого дома	- 34,38 кВт.

Системы связи и сигнализации

Пожарная сигнализация

В соответствии с требованиями СП РК 3.02-101-2012 и СН РК 2.02-11-2002* и заданием на проектирование, утвержденным заказчиком, рабочим проектом предусмотрена система пожарной сигнализации жилого дома.

В первом подъезде на первом этаже предусмотрена установка приёмно-контрольного прибора пожарной сигнализации «Рубеж-20П». ПКП устанавливается в металлическом шкафу.

В качестве пожарных извещателей используются дымовые извещатели ИП-212, которые устанавливаются на потолках жилых комнат и прихожих квартир. Дымовые пожарные извещатели приняты со встроенными светозвуковыми сиренами.

Сети пожарной сигнализации выполняются кабелем КСРВнг (А) - FRLS, проложенным в кабельных каналах по стенам жилого дома и в полиэтиленовой трубе по подвалу.

Электропитание прибора пожарной сигнализации выполняется от сети переменного тока, резервное - от аккумуляторной батареи для обеспечения работы установки в дежурном режиме не менее 24 часов, в аварийном режиме не менее 3 часов.

8.3 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 огнебиозащитым 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 Правилами пожарной безопасности (приказ МЧС от 21 февраля 2022 года № 55) и требованиями СТ РК 2218-2012, при приемке объекта должны быть проведены эксплуатационные испытания ограждения кровли.

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 Правил пожарной безопасности (приказ МЧС от 21 февраля 2022 года № 55), 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».

8.4 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Существующее здание жилого дома расположено по ул. Хорасан ата д.179 в пос. Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области. Жилой дом -

двухэтажный, прямоугольной формы в плане, состоящий из 18-ти квартир с габаритными размерами 48х13 м. Высота этажа от пола да потолка - 3 м, высота подвала - 2,5 м.

При ремонте проектом предусматриваются следующие виды работ:

- устройство отделки стен, потолков и полов лестничной клетки;
- устройство металлических входных дверей подъезда с механическим кодовым замком;
- устройство окон лестничных клеток;
- устройство перил ограждения лестничных клеток;
- устройство дверей входа в подвал;
- частичный ремонт отделки фасада и полная покраска фасадов;
- устройство бетонной отмостки по периметру жилого дома;
- устройство ступеней крылец входа с ограждением и козырьком;
- устройство крыши и кровли со слуховыми окнами и водосточной системой;
- устройство люков для входа в чердак;
- устройство ограждения кровли;
- устройство парапетной части чердака из кирпича с продухами;
- устройство утеплителя с пароизоляцией Isover «Теплый дом» - 190 мм;
- устройство цементно-песчаного раствора с сеткой над утеплителем – 20 мм.

Организация строительства включает в себя создание необходимых санитарно-бытовых условий для строителей, а также требования на период введения ограничительных мероприятий, в соответствии с требованиями санитарных правил от 16 июня 2021 года № КР ДСМ – 49 «Санитарно – эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства». Представлена справка местного исполнительного органа об отсутствии сибиреязвенных очагов на расстоянии более 1000 м от проектируемого объекта. Объект по санитарной классификации не классифицируется, установление санитарно-защитной зоны или санитарного разрыва не требуется.

Представлен протокол проведения дозиметрического контроля замеров гамма-фона, а также протокол измерений плотности потока радона на объекте, полученные результаты соответствуют требованиям санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 15 декабря 2020 года № КР ДСМ – 275/2020 «Санитарно – эпидемиологические требования к обеспечению радиационной безопасности».

Рабочий проект соответствует требованиям санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 15 декабря 2020 года № КР ДСМ – 275/2020 «Санитарно – эпидемиологические требования к обеспечению радиационной безопасности», санитарных правил от 16 июня 2021 года № КР ДСМ – 49 «Санитарно – эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 июня 2022 года № КР ДСМ - 52 «Санитарно – эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 12 ноября 2021 года № ҚР ДСМ-114 «Санитарно–эпидемиологические требования к организации и проведению санитарно-противоэпидемических, санитарно-профилактических мероприятий по предупреждению особо опасных инфекционных заболеваний».

8.5 Организация строительства

Проект разработан на основании технического задания на проектирование в соответствии с требованиями СН РК 1.03-00-2011 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений».

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 16 июня 2021 года № КР ДСМ – 49.

Нормативная продолжительность строительства определена в соответствии с СН РК 1.03-01-2016 «Продолжительность строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», Часть I; СН РК 1.03-02-2014 «Продолжительность строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» Часть II.

Нормативная продолжительность строительства Т = 3 мес., в том числе подготовительный период =0,5 месяца.

Начало строительства планируется в августе 2022 года (письмо заказчика №01-1/701 от 24 мая 2022 года).

8.6 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с «Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», утвержденным приказом КДСиЖКХ МИИР РК от 14 ноября 2017 года №249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке, для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций в соответствии с «Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации)», утвержденными приказом МНЭ РК от 02 апреля 2015 года № 304, 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 строительства в Республике Казахстан».

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС (Версия 2022.5) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2 квартала 2022 года.

При составлении смет использованы:

- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-24;

- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-24;

- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы, ЭСН РК 8.05-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-24;

- ССЦ РК 8.04-08-2021 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции» в текущем уровне 2022 года;

- сборники сметных цен в текущем уровне 2022 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2021;

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

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

- сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2021 Отдел 1. Автомобильные перевозки;

- сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ (МАФ) УСН РК 8.02-03-2021;

- Перечень оборудования, материалов и изделий, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе», утвержденный заказчиком, согласно пункту 9.3.14 СН РК 1.02-03-2011, пунктам 61, 62, 65-67 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (приказ КДСиЖКХ МИИР РК от 14.11.2017 г. № 249-нқ).

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

- накладные расходы, определенные в соответствии с «Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве» (приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

- сметная прибыль в размере 8 % от суммы прямых затрат и накладных расходов (п. 47, приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

- средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п. 85, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

- средства на временные здания и сооружения согласно НДЗ РК 8.04-05- 2015;

- дополнительные затраты труда при производстве работ, связанных с климатическими условиями температурной зоны приняты по сборникам элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2015, ЭСН РК 8.05-01-2015, ЭСН РК 8.04-02-2015) изменения и дополнения Выпуск 24, таблица Д.3.

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2022 года.

Переход к прогнозной сметной стоимости строительства на 2023 год выполняется с учетом: норм задела объема инвестиций по годам строительства, прогнозного уровня инфляции, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2022–2026 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 24 августа 2021 года № 27, с учетом заделов по годам строительства: МРП 2023 год – 3201 тенге.

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы

Доля казахстанского содержания материалов, изделий и оборудования, использованного в рабочем проекте, составляет 100%.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Конструктивные решения	Шестакова Т.В.	KZ81VJE00041807 от 22 октября 2018 года	Соответствует
2	Электротехнические решения, системы связи	Ечина Г.Г.	KZ35VJE00039628 от 18 июля 2018 года	Соответствует
3	Пожарная безопасность	Искаков Р.М.	KZ26VJE00055213 от 10 июня 2020 года	Соответствует
4	Санитарно-эпидемиологический раздел	Яблонская И.В.	KZ31VJE00034850 от 06 февраля 2018 года	Соответствует
5	Сметная документация, ПОС, МЦ	Джангабулов Е.К	KZ43VJE00052967 от 24 февраля 2020 года	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

9.1. Оценка принятых решений

Рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №179 по ул.Хорасан ата в пос.Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области» разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

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

9.2 Дополнения и изменения, внесенные в рабочий проект, в процессе проведения экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «AIM Company» в рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №179 по ул.Хорасан ата в пос.Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области» внесены следующие изменения и дополнения:

Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

1. В разделе ЭОМ ссылка на утратившие силу Правила пожарной безопасности, утвержденные постановлением Правительства РК № 1077 от 09 октября 2014 года, заменена на действующие на Правила пожарной безопасности, утвержденные приказом МЧС от 21 февраля 2022 года № 55.

Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

2. Представлен протокол проведения дозиметрического контроля замеров гамма-фона, а также протокол измерений плотности потока радона на объекте.

3. В РООС добавлен приказ и.о. Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 февраля 2022 года № КР ДСМ -15 «Об утверждении гигиенических нормативов к физическим факторам, оказывающим воздействие на человека».

Проект организации строительства

4. Дополнительно разработаны отсутствующие разделы.

5. Откорректированы расчеты и таблицы согласно внесенным изменениям и корректировкам в ПСД.

6. Откорректированы технико-экономические показатели согласно внесенным изменениям в РП.

Сметная документация

7. Предоставлено письмо заказчика с указанием дальности перевозки мусора, завозе грунта.

8. Основные прайс-листы откорректированы по замечаниям.

9. Объемы работ и расценки в локальной смете приведены в соответствие с проектными решениями.

Таблица 2

Основные технико-экономические показатели

№ 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	51,968 38,385 0,261 13,322	51,818 38,257 0,261 13,300
	Из них: ПИР - 2021 год Экспертиза ПИР - 2022 год Строительство - 2022 год	млн. тенге	2,087 0,379 49,502	2,087 0,379 49,352
2	Нормативная продолжительность строительства	месяц	3,0	3,0

Примечание: В результате внесённых по экспертным замечаниям изменений и дополнений обеспечена полнота проектных решений и соответствие сметной документации действующим нормам по её разработке.

Уменьшение сметной стоимости на 0,15 млн. тенге вызвано приведением в соответствие объемов и расценок в сметной документации.

10. ВЫВОДЫ

1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №179 по ул.Хорасан ата в пос.Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

общая сметная стоимость строительства в
текущих ценах 2021-2022 годов, всего, - 51,818 млн. тенге;

в том числе: СМР - 38,257 млн. тенге;
оборудование - 0,261 млн. тенге;
прочие затраты - 13,300 млн. тенге;
из них:
ПИР - 2021 год - 2,087 млн. тенге;
Экспертиза ПИР - 2022 год - 0,379 млн. тенге;
Строительство – 2022 год - 49,352 млн. тенге;
нормативная продолжительность строительства - 3,0 месяца.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком в соответствии с условиями договора.

3. Заказчик при приемке документации по рабочему проекту от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

4. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

5. В случае последующего внесения обоснованных изменений и (или) дополнений, оказывающих влияние на рассмотренные проектные решения и утвержденные основные технико-экономические показатели, рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №179 по ул.Хорасан ата в пос.Жанакорган, Жанакорганского района Кызылординской области» подлежит повторной комплексной вневедомственной экспертизе.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Қызылорда облысы, Жаңақорған ауданы, Жаңақорған ауылы, Хорасан ата көшесіндегі №179 көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық акттілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте келесі негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

2021-2022 жылдардағы ағымдағы бағалардағы
құрылыстың жалпы сметалық құны, барлығы, - 51,818 млн. теңге;
соның ішінде: ҚМЖ - 38,257 млн. теңге;
жабдықтар - 0,261 млн. теңге;
басқа да шығындар - 13,300 млн. теңге;
соның ішінде:
ЖІЖ-2021 жыл - 2,087 млн. теңге;
ЖІЖ сараптамасы-2022 жыл - 0,379 млн. теңге;
Құрылыс-2022 жыл - 49,352 млн. теңге;
құрылыстың нормативтік ұзақтығы - 3,0 ай.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына шарт талаптарына сәйкес Тапсырыс беруші кепілдік етеді.

3. Тапсырыс беруші жобалау ұйымынан жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

5. Қаралған жобалық шешімдерге және бекітілген негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштерге әсер ететін негізделген өзгерістер және (немесе) толықтырулар кейіннен енгізілген жағдайда, «Қызылорда облысы, Жаңақорған ауданы, Жаңақорған ауылы,

Хорасан ата көшесіндегі №179 көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы қайта ведомстводан тыс кешенді сараптамаға жатады.

Ссылка на окончательную редакцию документации

(нажмите на данную ссылку или отсканируйте QR-код).

Малаханов А.К.

Технический директор

ТОО «AIM Company»

Мұхамеджанқызы М.

Ведущий специалист

ТОО «AIM Company»

Яблонская И.В.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Искаков Р.М.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Джангабулов Е.К.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Ечина Г.Г.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Шестакова Т.В.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Рахметова Г.Г.

Специалист

ТОО «AIM Company»