«Қызылорда облысы Жалагаш ауданы Жалагаш кенті Уркімбаев
көшесі №1 көп пәтерлі тұрғын үйдің күрделі жөндеу**»**
жұмыс жобасы бойынша

10.06.2022 ж. № МАРАТ-0029/22

о ң

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Жалағаш аудандық тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық,
жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі»
коммуналдық мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Қазақ Жоба Құрылыс» ЖШС
Қызылорда қаласы

Қызылорда қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қызылорда облысы Жалагаш ауданы Жалагаш кенті Уркімбаев көшесі №1 көп пәтерлі тұрғын үйдің күрделі жөндеу» жұмыс жобасына осы сараптамалық қорытынды «Марат Сараптама» жауапкершілігі шектеулі серіктестігімен берілді.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

положительное

№ МАРАТ-0029/22 от 10.06.2022 г.

по рабочему проекту

«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №1 Уркимбаев село Жалагаш в.г Кызылординской области**»**

ЗАКАЗЧИК:

Коммунальное государственное учреждение «Жалагашский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

ТОО «Қазақ Жоба Құрылыс»

г. Кызылорда

г. Кызылорда

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №1 Уркимбаев в селе Жалагаш Кызылординской области»** выдано товариществом с ограниченной ответственностью «Марат Сараптама».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №1 Уркимбаев в селе Жалагаш Кызылординской области»** настоящее экспертное заключение выполнено, в соответствии с трехсторонним договором от 03 июня 2022 года №Марат-0034 между товариществом с ограниченной ответственностью «Марат Сараптама» и заказчиком КГУ «Жалагашский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог».

2. ЗАКАЗЧИК: КГУ «Жалагашский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог».

3.ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Қазақ Жоба Құрылыс» (ГСЛ №19015544 от 23 июля 2019 года, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Кызылординской области», II-категория), г. Кызылорда.

4.ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 25 мая 2022 года, утвержденное КГУ «Жалагашский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог»;

дефектный акт 21 мая 2022 года на ремонтные работы, утвержденный КГУ «Жалагашский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог»;

экспертное заключение о техническом состоянии здания жилого дома, находящегося по адресу: ул.Уркимбаева №1 в селе Жалагаш Кызылординской области от 03 мая 2022 года №018, выполненное ТОО «Atlant Engineering»;

протокол общего собрания собственников квартир дома №1 по ул.Уркимбаева, №2 от 25 июля 2021 года;

письменный опрос собственников квартир, проживающих по ул.Уркимбаева №2 в селе Жалагаш;

ведомость объемов работ, согласованная заказчиком;

технический паспорт (Ф-2) жилого дома №1 по ул. Уркимбаева, выданный РГКП «Центр по недвижимости по Кызылординской области».

Письма:

КГУ «Жалагашский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог»:

от 01 июня 2022 года №06-3/293 об источнике финансирования и сроках начала строительства.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том I. Книга 1 Общая пояснительная

Книга 2 Паспорт проекта

Том II.

Альбом 1 Архитектурно-строительная часть

Альбом 2 Водопровод и канализация

Альбом 3 Электротехническая часть

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Обеспечение комфортных условий проживания населения и улучшение состояния коммунальной инфраструктуры.

5.4 Существующее состояние

Здание было построено в 1979 году. Представляет собой двухэтажный жилой дом.

Основные технические показатели:

Площадь застройки - 288,5 м^2,

Строительный объем - 1962 м^2,

Общая площадь - 633,4 м^2.

Таблица №1

Конструктивное решение	
Год постройки	1979 г.
фундаменты	Сборные ж/б блоки (ФБС)
стены, перегородки	Силикатный кирпич
покрытие	ж/б плиты ПТК
кровля	чердачная, двухскатная
окна	Деревянные-пластик
двери	деревянные;металлические
полы	линолеум
внутренняя отделка	известковая покраска по штукатурке;
наружная отделка	известковая покраска по штукатурке;
потолок	известковая покраска
лестница с площадками	ж/б марши по металлическим косоурам;
крыльцо	бетонные;
отмостка	бетонные, асфальтобетонные.

Согласно техническому заключению ТОО «Atlant Engineering» № 018 от 08.06.2022 г., многоквартирный жилой дом выявлено, что в целом все несущие и ограждающие конструкции находятся в удовлетворительном состоянии.

Фундаменты - железобетонные, В основном состояние удовлетворительное;

Стены - силикатные кирпичные; Состояние удовлетворительное;

Перегородки – силикатные кирпичные; Состояние удовлетворительное;

Лестница с площадками подъезда - железобетонные марши по металлическим косоурам; Выбоины и сколы местами в ступенях. Физический износ составляет 21-40%. Рекомендуется устройство покрытий площадок из бетона. При выборе материалов и устройстве покрытии руководствоваться требованиям «Санитарных правил. Требования к объектам образования» от 16.08.2017г.№611, глава 4. Пункт 58 и 61. «Покрытия должны быть гладкие, иметь матовую поверхность, допускающую уборку влажным способом с применением дезинфицирующих средств».

Кровля - из волнистых асбестоцементных листов, с деревянными конструкциями. Состояние удовлетворительное;

Наружные двери подъезда - деревянные; Состояние не удовлетворительное. Деревянные блоки старого образца рассохлись, покоробились и расшатаны, древесина расслаивается, часть приборов отсутствует, расшатывания дверных полотен и коробок. Физический износ 61- 80%. Требуется замена дверных блоков на металлические двери.

Окна подъезда - деревянные расшатывания коробок, вздутия и отпадения окрасочного слоя со шпаклевкой. Повреждения на площади более 50%. Физический износ -61-80 %. Требуется полная замена оконных блоков на ПХВ.

Полы подъезда - бетонные; Состояние удовлетворительное;

Внутренняя отделка (в подъездах) - штукатурка с побелкой: недопустимые повреждения в виде участков выпадения штукатурки (на площади более 50%; сохранившиеся участки отделочного покрытия при простукивании легко отстают повреждения на площади 40-50%. Физический износ -55 %. Критические повреждения в виде: протечек; ржавых пятен; отслоения, вздутия и отпадения окрасочного слоя со шпаклевкой; глубоких трещин на поверхности; царапин, выбоин. Повреждения на площади более 50%. Физический износ -65 %. Требуется отбивка старой штукатурки с последующим оштукатуриванием стен и окраска водоэмульсионной окраской.

Крыльцо подъезда - монолитно бетонные; Наблюдается отдельные выбоины и трещины, незначительные крошение бетона, ржавчина металлических обрамлении. Физический износ 0-20%. Требуется затирка трещин и выбоин местами, грунтовка и эмалевая окраска металлических обрамлений.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта, и характеристика участка строительства

Жилой дом №1 расположен по ул. Уркимбаева в пос.Жалагаш Жалагашского района Кызылординской области.

Природно-климатические условия района строительства:

климатический район – IVг (СНиП РК 2.04-01-2010);

годовое количество осадков – 129 мм;

средняя температура наружного воздуха:

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

сейсмичность района – не сейсмический;

район по весу снегового покрова – I (S0 = 50 кг /м2, СНиП 2.01.07-85*);

район по скоростному напору ветра – III (Wo= 38 кг/м2, 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).

6.2 Проектные решения

Согласно задания на проектирование предусмотрены следующие виды работ:

1. общестроительные работы;
2. инженерное обеспечение.

6.2.1 Строительное решение

Внутренние работы:

установка перил лестницы;

масленая окраска перил и поручней лестницы;

ремонт откосов окон в лестничной клетке;

ремонт наружных откосов;

при входе подъезд выполнить стяжку из цемента толщ.50 мм;

кирпичная кладка армированных перегородок в лестничной клетке;

замена: деревянного оконного блока на металлопластиковые; наружного деревянного входного дверного блока на металлический;

выполнение покрытия из керамических плиток на лестничных площадках;

внутренние отделочные работы: ремонт штукатурки стен и откосов дверных и оконных проемов на площади с последующей водоэмульсионной покраской;

6.2.3 Инженерное обеспечение, сети и системы

Водоснабжение и канализация

Водоснабжение объекта хозяйственно-питьевого назначения, от поселковых внутриквартальных сетей водоснабжения. Ввод водопровода оставлен – существующий.

Канализация – хозяйственно-бытовая, с отводом сточных вод в существующую дворовую сеть.

Таблица №

Основные показатели по системам водоснабжения и канализации

НАИМЕНОВАНИЕ СИСТЕМЫ	РАСЧЕТНЫЙ РАСХОД			ПРИМЕЧАНИЕ
	$м^3$/сут	$м^3$час	л/сек	
В1 (общее на ХВ и ГВ)	3,84	0,57	0,53	
К1	3,84	0,57	0,53	
Пожаротушение				внутреннее не предусмотрено

Внутренний водопровод

На вводе водопровода предусмотрена установка водомерного узла.

Разводящие магистрали холодного водоснабжения прокладываются под потолком техподполья на отметке – минус 0,700 м от уровня пола 1-го этажа. Сети водоснабжения приняты из полипропиленовых труб ГОСТ Р 52134-2003. В проекте предусмотрена замена разводящих трубопроводов водопровода с заменой узлов подключения стояков, с установкой отключающей арматуры из полипропилена.

Трубопроводы разводящих магистралей холодного водоснабжения приняты из полипропиленовых труб ГОСТ Р 52134-2003. Соединение трубопроводов – на сварке «утюгом».

Канализация: Предусмотрена замена трубопроводов, существующих выпусков и узлов подключения канализационных стояков здания к выпускам. Трубопроводы канализации приняты из полиэтиленовых толстостенных труб (ГОСТ 22689.0-89).

Соединение раструбное на резиновых кольцах. Выпуски также предусмотрены из полиэтиленовых труб по ГОСТ 22689-89.

Даны указания по монтажу, испытанию и приемке внутренних систем водопровода и канализации, в соответствии с требованиями СНИП 3.05.01-85.

Электротехнические решения

Модернизацией существующего многоэтажного жилого дома представлены разделы электрической части согласно задания на проектирования, дефектного акта и чертежей архитектурно-строительной части проекта.

Существующее положение

Наружные электрические сети, электрическая часть, кроме подъездов, слаботочные устройства – относятся к существующему положению объекта.

Электротехническая часть

Категория надежности электроснабжения – III.

Потребная мощность объекта составляет: 23,67 кВт.

Для модернизации многоэтажного жилого дома предусмотрены замены:

щитков этажных типа ЩЭ без квартирных приборов учета электроэнергии -1 шт.

Электрооборудование, электроосвещение

Проектом предусмотрено:

установки датчиков движения для подъездного освещения;

замены существующих питающий силовых сетей 0,4кВ от ВРУ-0,4кВ до этажного щита ЩЭ на каждых этажах.

Щит этажный ЩЭ предназначен для приёма и распределения электрической энергии, защиты оборудования от перегрузок и токов короткого замыкания в сетях переменного тока напряжением 380/220В, частотой 50Гц.

ЩЭ присоединяются к трехфазным питающим электрическим сетям напряжением 380/220 В и обеспечивают возможность присоединения к четырехпроводным питающим сетям с типом заземления системы TN-S по ГОСТ30331,2/ГОСТ Р 50571.2.

В распределительной панели ЩЭ предусматривается установка автоматических выключателей. Учет электрической энергии общедомовых нагрузок предусмотрено в комлпекте ВРУ, электронный типа ЦЭ6803В.

Энергосберегающие мероприятия

Предусмотрены - установка датчика движения по подъездам и этажам для управления освещением лестничных площадок в вечернее и ночное время.

установка блока автоматического управления наружным освещением (поставляемого в комплекте ВРУ).

Защитные мероприятия

Основным средством защиты обслуживающего персонала от поражения электрическим током является защитное заземление и зануление, выполненные в соответствии с требованиями ПУЭ РК.

В объекте для питания электропотребителей принята четырёхпроводная система напряжения ~380/220 В с глухозаземленной нейтралью.

Защитное зануление обеспечивает автоматическое отключение поврежденной фазы аппаратом защиты в начале аварийного участка.

Занулению подлежат металлические корпуса всех электрических аппаратов и светильников, вторичные обмотки измерительных трансформаторов, металлические корпуса и каркасы распределительных щитов, шкафов управления, кабельные конструкции, металлические оболочки и брони питающих кабелей, стальные трубы электропроводки и другие металлические конструкции, связанные с установкой электрооборудования.

6.3 Оценка воздействия на окружающую среду

Объект строительства относится к 4 категории, на «ОВОС» в упрощенном виде экологическая экспертиза не проводится.

6.4 Организация строительства

Нормативная продолжительность строительства определена, согласно СП РК 1.03-101-2013 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений», часть II и продолжительность строительства принята 2 месяца, в том числе подготовительный период.

Начало строительство март месяц 2023 года, согласно письму заказчика №06-3/239 от 01 июня 2022 года.

6.5 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 30 июля 2020 года № 110-нқ, и от 27 июля 2021 года № 110-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов и/или объектов строительства за счет государственных инвестиций в строительство и средств субъектов квазигосударственного сектора в соответствии с пунктом 13 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2022.2.) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2022 года.

При составлении смет использовано:

ЭСН РК 8.04-01-2022. «Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы»;

ЭСН РК 8.04-02-2022. «Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтаж оборудования»;

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

СЦЭМ РК 8.04-11-2021 «Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов». (2022 год);

СТС РК 8.04-07-2020 «Сборник сметных тарифных ставок в строительстве»;

СЦПГ РК 8.04-11-2021 «Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства (2022 год).

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. 16, 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. 72, 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 при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время НДЗ РК 8.04-06-2015;

затраты на дополнительную оплату труда в зонах экологического бедствия 30% от заработной платы (РСНБ РК2015(2018), Закон Республики Казахстан от 30 июня 1992 года № 1468-XII «О социальной защите граждан, пострадавших вследствие экологического бедствия в Приаралье»).

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2022 г с учетом МРП года строительства, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2021–2025 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 4 мая 2020 года № 9.

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

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесенные в рабочий проект, в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям товарищества с ограниченной ответственностью «Марат Сараптама» в рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №1 Уркимбаев в селе Жалагаш Кызылординской области»** внесены следующие изменения и дополнения:

По архитектурно-строительной части

7.2.1 Откорректированы нумерация и наименования листов в ведомости рабочих чертежей основного комплекта и наименование объекта в основной надписи листа АС-2.

7.2.2 Указан ГОСТ на кирпич, обозначение марки кирпича по действующему нормативу.

7.2.3 Бетонные и ж/бетонные конструкции выполнены на сульфатостойком портландцементе. Указана марка бетона по морозостойкости и водонепроницаемости бетонных и железобетонных конструкций согласно п.2.9 СНиП 2.03.01-84*.

7.2.4 Пересмотрены и откорректированы ссылки на нормативы и типовые серии.

По электротехнической части

7.2.5 Раздел электрической части проекта выполнены согласно задания на проектирование, дефектного акта и техзаключения проекта.

7.2.6 Пояснение электрической части проекта в пояснительной записке приведены в соответствие принятым проектным решениям.

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с п. 8 раздела 1 приказа Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком рабочего проекта установлен технически несложный II (нормальный) уровень ответственности.

Рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №1 Уркимбаев в селе Жалагаш Кызылординской области»** разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными и нормативными требованиями.

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011* «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство» и СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий».

Материалы и оборудование, используемые для строительства, должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Таблица №2

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели	
			постпроектные	постэкспертные
	Этажность здания	эт	2	2
	Площадь застройки	$м^2$	288,5	288,5
	Общая площадь здания	$м^2$	633,4	633,4
	Объем здания	$м^3$	1962	1962

1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 года, в том числе	млн.тенге	4,588	3,685
	СМР		2,164	2,300
	Прочие затраты		2,424	1,385
2	Продолжительность строительства	мес.	2	2

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №1 Уркимбаев в селе Жалагаш Кызылординской области»** соответствуют требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными технико – экономическими показателями.

Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 года, в том числе - 3,685
СМР, млн. тенге - 2,300
Прочие затраты, млн. тенге - 1,385
Продолжительность строительства, мес. - 2

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована КГУ «Жалагашский районный отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог», в соответствии с условиями договора от 03 июня 2022 года №Марат-0034.

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

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып **«Қызылорда облысы Жалагаш ауданы Жалагаш кенті Уркімбаев көшесі №1 көп пәтерлі тұрғын үйдің күрделі жөндеу»** жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен төмендегі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз.

2022 жылдың ағымдағы бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны, оның ішінде - 3,685
Құрылыс-монтаж жұмыстары, млн. теңге - 2,300
Өзге де шығындар, млн. теңге - 1,385
Құрылыстың ұзақтығы, ай - 2

8.2.Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2022 жылғы 03 маусымдағы №Марат-0034 шартының талаптарына сәйкес «Жалағаш аудандық тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі» коммуналдық мемлекеттік мекемесі кепілдік береді.

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

Ссылка на окончательную редакцию документации

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

Жаншаев М.А.

Директор

ТОО «Марат Сараптама»

Досжан Г.Д.

Эксперт

ТОО «Марат Сараптама»

Бурибаева А.Т.

Эксперт

ТОО «Марат Сараптама»