«Өскемен қаласындағы, Б. Момышұлы көшесі №14 мекен-жайындағы тоғыз қабатты тұрғын үйдің күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша
(оң)

20.01.2022 ж. № 06-0005/22

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ,
Нұр-Сұлтан қаласы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Orda Capital AST» ЖШС,
Нұр-Сұлтан қаласы

Өскемен қаласы

МЕМСАРАПТАМА ГОСЭКСПЕРТИЗА

АЛҒЫ СӨЗ

«Өскемен қаласындағы, Б. Момышұлы көшесі №14 мекен-жайындағы тоғыз қабатты тұрғын үйдің күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы сараптау қорытындысы «Мемсараптама» РМК-нің Шығыс өңірі бойынша филиалымен берілді.

«Мемсараптама» РМК-нің Шығыс өңірі бойынша филиалының рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 06-0005/22 от 20.01.2022 г.
(положительное)

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б.Момышулы №14, г.Усть-Каменогорск, ВКО»

ЗАКАЗЧИК:
АО «Казахстанская Жилищная Компания»,
город Нур-Султан

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Orda Capital AST»,
город Нур-Султан

город Усть-Каменогорск

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту **«Капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б.Момышулы №14, г.Усть-Каменогорск, ВКО»** выдано филиалом РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону.

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения филиала РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону.

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б.Момышулы №14, г. Усть-Каменогорск, ВКО».

Настоящее заключение выполнено на основании договора № 01-1899 от 23.11.2021 года на проведение экспертизы по рабочему проекту «Капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б.Момышулы №14, г. Усть-Каменогорск, ВКО».

2. ЗАКАЗЧИК: Акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания», город Нур-Султан.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Orda Capital AST», город Нур-Султан, государственная лицензия на проектную деятельность по II категории 11 ГСЛ-КР №003857 от 06.01.2020 года, выдана ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан». Акимата города Нур-Султан.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование «Капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б. Момышулы №14, г. Усть-Каменогорск, ВКО», утвержденное АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 08.07.2021 года;

письмо АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 04.11.2021 года № 26-29/18843 об источнике финансирования - за счет собственных средств Заказчика и начале строительства - январь 2022 года;

акт приемки объекта в эксплуатацию от 29.11.2018 года девятиэтажного жилого дома по адресу: город Усть-Каменогорск, ул. Б. Момышулы 14 (16 микрорайон);

технический паспорт Ф-2 на многоквартирный жилой дом литер АА1, ВКО, город Усть-Каменогорск, ул. Б.Момышулы, д.53;

техническое заключение №40 от 03.07.2021 года по результатам экспертного обследования и оценке технического состояния конструкций 9-ти этажного жилого дома по адресу ул. Бауыржана Момышулы д.14 г. Усть-Каменогорск, выполненное ТОО «КазТехЭкспертиза», свидетельство об аккредитации № KZ35VWC00001420 от 27.01.2020 года, аттестат эксперта Рахимбаева М.Р., № KZ46VJE00021970 от 13.01.2017 года, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Карагандинской области», аттестат эксперта Шаповалова К.И., № KZ21VJE00036679 от 10.04.2018 года, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Карагандинской области»;

дефектный акт на «Капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б. Момышулы №14, г. Усть-Каменогорск, ВКО», утвержденный АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 21.09.2021 года;

письмо АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 10.01.2021 года № 26-21/26 том что Компания является заказчиком проекта;

выписка из протокола № 43 очного заседания Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 29.04.2021 года об устранении выявленных дефектов и упущений;

письмо АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 11.01.2021 года № 26-21/41 о дальности транспортировки строительного мусора;

письмо АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 11.01.2021 года № 26-18/296 по демонтажным работам и демонтированным материалам;

гарантийное письмо АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 20.01.2022 года № 26-18/555 по экологической экспертизе.

протокол совещания Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан и Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан от 16.07.2021 года № 03-24-3/250 о некоторых вопросах переходных положений Экологического Кодекса Республики Казахстан№

5.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 19.01.2022 года № 26-18/296 о соответствии рабочего проекта заданию на проектирование.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу:

Том 1	Общая пояснительная записка	№ 00124000172EEP2103025/00 - ПЗ
Альбом 1	Архитектурно-строительная часть	№ 00124000172EEP2103025/00 - АР
Альбом 2	Внутренние системы водоснабжения и канализации	№ 00124000172EEP2103025/00 - ВК
Альбом 3	Отопление, вентиляция и кондиционирование	№ 00124000172EEP2103025/00 - ОВ
Книга 1	Паспорт проекта	ПП
Книга 2	Проект организации строительства	ПОС
Том 2	Сметная документация	СД

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Капитальный ремонт предназначен для восстановления эксплуатационных характеристик здания.

Целесообразность строительства определена заказчиком.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Площадка строительства расположена в городе Усть-Каменогорск ВКО.

Природно-климатические условия района строительства:

Климатический район – IВ.

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) – минус 37,3°С.

Нормативный вес снегового покрова – 100 кг/м2.

Нормативный скоростной напор ветра – 60 кг/м2.

Существующее состояние

Согласно технического заключения № 40 от 03.07.2021 года по результатам обследования и оценке технического состояния конструкций 9-ти этажного жилого дома по адресу: ул. Б. Момышулы д.14 г. Усть-Каменогорск, выполненного ТОО «КазТехЭкспертиза» установлено следующее:

Здание Г – образной формы в плане с общими размерами в осях 60,05х90,10 м, состоит из 6-ти блок-секций, разделенных между собой антисейсмическими швами.

Год постройки – 2019.

Конструктивная схема блок-секции здания – полный каркас, каркас – рамно-связевый, сборно-монолитно-железобетонный. Пространственная жесткость блок-секции обеспечивается совместной работой рам, диафрагм жесткости и плит перекрытий, вертикальные несущие конструкции защемлены в фундаментах.

Фундаменты – перекрестно-ленточные, монолитные железобетонные.

Наружные стены подвала – монолитно-железобетонные толщиной 300 мм.

Колонны – сборные железобетонные сечением 400х400 и 500х500 мм.

Диафрагмы жесткости – монолитно-железобетонные.

Ригели – сборно-монолитно-железобетонные.

Перекрытия – из сборных железобетонных многопустотных панелей.

Лестничные площадки – сборные железобетонные, марши – из сборных железобетонных ступеней по стальным косоурам из прокатных профилей.

Наружное заполнение каркаса – каменное из керамического кирпича толщиной 250 и 120 мм.

Теплоизоляция наружных ограждающих стен выполнена снаружи с последующим устройством навесного фасада из металлосайдинга. Теплоизоляционный слой – жесткие плиты из минеральной ваты толщиной 140 мм.

Крыша – чердачная с внутренним организованным водостоком.

Кровля – металлическая из металлочерепицы по деревянной конструкции чердака, покрытия кровли на участках организации водоотвода – мягкая из рулонных материалов по железобетонным плитам.

Отмостка по периметру здания – бетонная, шириной 800 мм.

Техническое состояние железобетонных, каменных конструкции внутренних стен и деревянных конструкции чердака здания – I, исправная конструкция; техническое состояние каменных конструкции наружного заполнения каркаса здания – II, работоспособная конструкция.

При обследовании обнаружены: следы промерзания наружных стен и оконных откосов; на отдельных участках стен отсутствует теплоизоляционный слой или толщина теплоизоляционного слоя не соответствует принятым проектным решениям; деформация и отсутствие на отдельных участках облицовочных панелей навесного фасада; деформация покрытия кровли из металлочерепицы, коньковых элементов и парапетных отливов на отдельных участках кровли; отсутствие на отдельных участках коньковых элементов, парапетных отливов и защитных фартуков в примыканиях покрытия кровли к вертикальным конструкциям; в конструкции рулонной кровли выявлены застойные зоны и контруклоны; локальное разрушение цементной стяжки в конструкции чердачного перекрытия; техническое состояние отмостки – неудовлетворительное.

Внутренняя отделка помещений - по результатам обследования выявлено следующее: в квартирах, расположенных на 9 этаже (из-за протечек кровли), выявлены следы протечек, шелушение, отслоение отделочного слоя потолков и по всем этажам: локальные отслоения обоев на стенах, примыкающих к деформационным швам – требуется ремонт.

По лестничным клеткам выявлены следующие дефекты и повреждения: следы протечек на потолке, повреждение отдельных стеклопакетов, ослабление крепления перильного ограждения на 7-8 этаже 5-ой блок-секции – требуется ремонт.

Оконные блоки – металлопластиковые с двухкамерными стеклопакетами, в ходе обследования было определено, что металлопластиковые изделия имеют следующие дефекты: неплотное примыкание створок, наличие трещин в отдельных стеклопакетах, наличие зазора между штапиками, наличие следов увлажнения и промерзания на внутренних откосах в отдельных квартирах – требуется частичная замена оконных блоков и частично замена стеклопакетов.

Дверные блоки – деревянные в квартирах, металлопластиковые балконные и металлические в подъездах на 1 этаже, в ходе обследования определено, что:

деревянные двери в квартирах, состояние удовлетворительное, наличники межкомнатных дверей недостаточно закреплены, имеются зазоры – требуется частичный ремонт элементов дверей;

входные двери металлические: установлено повреждение рам (разрывы сварочного соединения элементов обвязки и креплений к стенам), наличие сквозных отверстий между рамами дверей входных тамбуров и полом, дверные коробки недостаточно утеплены; отсутствует третья дверь во входных тамбурах (проектом предусмотрено устройство двойных тамбуров, с установкой трех дверей, по факту установлены две двери) – требуется установка деревянной двери, замена наружной металлической двери и ремонт промежуточной металлической двери в каждом подъезде.

Полы – в квартирах с покрытием из линолеума, согласно тех. обследования выявлены локальные вздутия в напольном покрытии под линолеумом, локальные неровности стяжки под линолеумом – требуется выравнивание стяжки и частичная замена линолеума.

По системе теплоснабжения:

При освидетельствовании системы отопления выявлены следующие дефекты:

наличие участков с отсутствием антикоррозионного покрытия на вертикальных магистральных стальных трубопроводах;

недостаточное закрепление полипропиленовых армированных труб, подводок к приборам отопления в отдельных квартирах.

Система вентиляции находится в работоспособном состоянии, капитальный ремонт не требуется.

В соответствии с письмом обслуживающей организации ИП «Орлеу» исх. № 38 от 11.01.2022 года, подтверждено наличие приборов учета тепловой энергии.

По системе водоснабжения:

пластиковые трубы на отдельных участках не достаточно закреплены штатными креплениями;

трубопроводы горячего водоснабжения в не отапливаемом чердачном помещении имеют участки с отсутствием утепления, размещение трубопроводов горячего водоснабжения в не отапливаемом чердачном не соответствует проекту;

деформирован стояк горячего водоснабжения в 1-ой блок-секции.

Техническое состояние системы хозяйственно-питьевого водоснабжения в целом признано удовлетворительным.

Техническое состояние системы горячего водоснабжения признано не вполне удовлетворительным.

По системе канализации:

для вентиляции системы канализации каждой блок - секции, проектом предусмотрено устройство одного вентиляционного стояка, выведенного через кровлю наружу, к которому посредством горизонтальной разводки присоединяются все стояки бытовой канализации. При проведении обследования выявлено, что система разводки демонтирована, каждый стояк выведен отдельно через слуховые окна и не проектные отверстия в стенах;

отсутствует утепление канализационных труб, расположенных в не отапливаемом чердачном помещении. Техническое состояние системы бытовой канализации в целом признано удовлетворительным, за исключением разводки в чердачном помещении, состояние которой признано . неудовлетворительным.

При капитальном ремонте необходимо:

Для системы водоснабжения:

выполнить замену деформированного трубопровода горячего водоснабжения в 1-ой блок - секции;

выполнить перенос трубопроводов горячего водоснабжения с не отапливаемого чердачного помещения в помещения 9-го этажа, согласно первоначального проекта;

закрепить пластиковые трубопроводы штатными креплениями в местах провисания, отклонения от вертикали, недостаточного крепления.

Для системы канализации:

разводку трубопроводов бытовой канализации в чердачном помещении выполнить согласно первоначального проекта, с утеплением трубопроводов;

разводку трубопроводов ливневой канализации в чердачном помещении выполнить согласно первоначального проекта из стальных труб диаметром 100 мм, с окраской и утеплением металлических трубопроводов;

восстановить обогревательный кабель в местах повреждений, довести его до водоприемных воронок;

удлинить выпуски ливневой канализации.

Согласно выводов и рекомендации технического обследования требуется капитальный ремонт здания для дальнейшей эксплуатации здания по назначению.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-планировочные решения

Согласно задания на проектирование рабочим проектом предусмотрен капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б. Момышулы, 14 в г. Усть-Каменогорске.

Рабочим проектом предусмотрены следующие виды демонтажных работ:

частичный демонтаж штукатурного слоя цоколя;

частичный демонтаж профлиста и металлочерепицы;

частичный демонтаж гипсокартона;

снятие обоев в местах расположения деформационных швов;

очистка отделочного слоя потолков в квартирах 9 этажа;

частичный демонтаж стеклопакетов и оконных блоков;

демонтаж входных дверей тамбура;

частичный демонтаж линолеума.

Проектом предусмотрены следующие решения при капитальном ремонте:

частичная замена оконных блоков и стеклоблоков – из поливинилхлоридных профилей с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99; регулировка всех оконных блоков, балконных дверей, замена уплотнительных резинок;

замена наружных дверных блоков в подъезды на стальные по ГОСТ 31173-2003, ремонт металлических промежуточных дверей в тамбуре и установка третьей двери во входном тамбуре деревянной по ГОСТ 24698-81;

по внутренней отделке предусмотрена замена обоев в квартирах для стен со стороны деформационного шва (по всем этажам); в сан.узлах и ванных – установка перегородок из ГКЛ в местах устройства стояков канализации и водопровода с дальней отделкой; сплошное выравнивание и окраска водоэмульсионной краской потолков в квартирах 9 этажа и в лестничной клетке;

по полам: предусмотрен наливной пол на цементной основе с частичной заменой линолеума на линолеум полукоммерческий гетерогенный 32 класса.

Наружная отделка

Стены наружные – частичная облицовка стальным сайдингом и профлистом с полимерным покрытием по системе «Навесной фасад» с воздушным, цветовое решение, согласно существующим решениям.

Цоколь – частичная штукатурка с последующей окраской фасадной краской.

Принятые проектом решения согласованы заказчиком.

6.2.2 Конструктивные решения

Согласно задания на проектирование и результатов технического заключения о состоянии строительных конструкций здания проектом предусмотрен капитальный ремонт жилого дома, расположенного по ул. Б. Момышулы в г. Усть-Каменогорск.

При капитальном ремонте предусмотрены: полная замена покрытия кровли из металлочерепицы, лобовых досок из OSB листов, покрытия кровли из рулонных материалов; устранение контруклонов в конструкции рулонной кровли; восстановление теплоизоляционного слоя наружных ограждающих стен; устройство термовкладышей в примыканиях балконных плит к наружным ограждающим стенам; устройство защитной стяжки в конструкции чердачного перекрытия; устройство отмостки по периметру здания; устранение дефектов, выявленных при техническом обследовании здания.

Теплоизоляционный слой наружных ограждающих стен – жесткие плиты из каменной ваты марки «Izoterm П-100» толщиной 140 мм (по расчету).

Термовкладыш – из пенополистирольных плит марки ПСБ-С-50 по ГОСТ 15588-86 толщиной 30 мм.

Покрытие кровли – металлическое из металлочерепицы, мягкое – из рулонных кровельных материалов по ГОСТ 30547-97, верхний слой с крупнозернистой посыпкой.

Лобовая доска – из хризотилцементных плоских листов толщиной 10 мм.

Защитная стяжка в конструкции чердачного перекрытия – из цементно-песчаного марки М150 с армированием плоской сеткой из проволоки по ГОСТ 6727-80*, шаг проволоки в сетке 150 мм в ортогональном направлении.

Отмостка по периметру здания – бетонная шириной 0,80 м.

Антикоррозионные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013 и СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Закладные и соединительные металлические элементы и металлоконструкции, после очистки покрываются лакокрасочными материалами.

Принятые основные конструктивные решения обеспечивают прочность и устойчивость проектируемых конструкций здания, нормативную огнезащиту конструкций.

6.2.3 Инженерное обеспечение, сети и системы

Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование

Проектные решения разработаны на основании результатов технического обследования, в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком, и в соответствии с действующими нормами и стандартами РК.

Рабочим проектом предусмотрено:

устройство антикоррозионного покрытия стальных трубопроводов краской БТ-177 ГОСТ 5631-79 в 2 слоя по грунтовке ГФ-021 ГОСТ 25129-82 в 1 слой;

устройство креплений для полипропиленовых армированных труб системы отопления.

Водоснабжение и канализация

Внутренние сети водоснабжения и канализации.

Раздел проекта выполнен в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком и дефектным актом.

В проекте предусмотрен капитальный ремонт систем:

горячего водопровода;

бытовой канализации;

ливневой канализации.

Сеть горячего водоснабжения жилой части здания осуществляется от существующего водонагревателя установленного в тепловом узле.

Капитальным ремонтом предусмотрены:

замена деформированного трубопровода горячего водоснабжения в 1-ой блок - секции;

перенос трубопроводов горячего водоснабжения с не отапливаемого чердачного помещения в помещения 9-го этажа, согласно первоначального проекта;

крепление пластиковых трубопроводов штатными креплениями в местах провисания, отклонения от вертикали, недостаточного крепления.

Магистральный трубопровод принят из полипропиленовых труб PN 20 SDR 6

Стояки и водопровода и магистрали в техподполье, принято изолировать трубной изоляцией толщина изоляции: для стояков -6 мм, для труб в техподполье-9 мм.

Бытовая канализация функционирует для отвода стоков от санитарных приборов в наружную сеть канализации.

Капитальным ремонтом предусмотрено:

разводку трубопроводов бытовой канализации в чердачном помещении выполнить согласно первоначального проекта, с утеплением трубопроводов;

разводку трубопроводов ливневой канализации в чердачном помещении выполнить согласно первоначального проекта из стальных труб диаметром 100 мм, с окраской и утеплением металлических трубопроводов;

восстановление обогревательного кабеля в местах повреждений, довести его до водоприемных воронок;

удлинение выпусков ливневой канализации.

Сеть бытовой канализации запроектирована из полиэтиленовых канализационных труб по ГОСТ 22689.2-89.

Проектом предусмотрен монтаж канализационной трубы с сохранением всех уклонов и отметок.

Канализационные трубы принято изолировать трубной изоляцией толщиной 9 мм.

Ливневая канализация функционирует для отвода сточных стоков наружную сеть канализации.

Сеть ливневой канализации принята из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91

Проектом предусмотрен монтаж канализационной трубы с сохранением всех уклонов и отметок.

Канализационные трубы принято изолировать трубной изоляцией толщиной 9 мм.

Антисейсмические мероприятия:

жесткая заделка труб в кладке стен и фундаментов зданий и сооружений не допускается. Отверстия для пропуска труб через стены и фундаменты имеют размеры, обеспечивающие в кладке зазор вокруг трубы ≥ 0,2м. Зазор заполнить эластичным несгораемым материалом;

при выполнении сварочных работ по осуществлению соединений стальных труб следует обеспечивать равнопрочность сварного соединения с телом трубы. Не допускается применять ручную газовую сварку;

в местах поворота стояков системы К1 из вертикального в горизонтальное положение предусмотрены бетонные упоры.

6.3 Оценка соответствия рабочего проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Ремонтируемый девятиэтажный жилой дом расположен в условиях сложившейся жилой застройки по улице Б.Момышулы,14 в г. Усть-Каменогорск. Проектом предусмотрены: ремонт фасада здания и подъездов с квартирами; демонтажно-монтажные работы по деформационному шву и лестничным клеткам; заполнение проемов и ремонт отмостки здания. Предусмотрено устройство напольного покрытия

(плитка) и откосов, монтаж стеклопакетов, оконных и дверных блоков. В подъездах и квартирах выполняются восстановительные работы после протекания по отделке стен и потолков с окраской за два раза.

При выполнении ремонта несущие конструктивные элементы здания, набор помещений и планировочные решения сохраняются без изменений. Для отделки помещений предусмотрено использование строительных материалов, имеющих документы, подтверждающие их качество и безопасность. Предусмотренные капремонтом работы в жилом здании не предусматривают стационарных источников вредного воздействия, не требуют организации СЗЗ и не окажут сверхнормативного воздействия на условия проживания населения. Проектные решения сохранят нормативные условия для проживания и здоровья жителей дома.

Инвентарные временные здания бытового городка строителей – передвижные контейнерного типа, будут размещены на строительной площадке, имеющей ограждение и освещение. Для рабочих предусмотрены помещения с необходимым набором санитарно-бытовых помещений (санитарные помещения, помещения для принятия пищи, отдыха, биотуалеты). Все рабочие будут обеспечны спецодеждой,СИЗ, аптечками. Вывоз строительного мусора осуществляется в места, отведенные администрацией города.

Рабочий проект соответствует требованиям действующих санитарных правил: «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям» утвержденных приказом Министра здравоохранения РК от 26.10.2018 года № ҚР ДСМ-29; «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов», утв. приказом МНЭ РК №237 от 20.03.2015 года; «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе в эксплуатацию объектов строительства», утвержденных Приказом Министра здравоохранения РК от 16.06.2021 года № ҚР ДСМ - 49.

6.4 Организация строительства

Расчет продолжительности строительства и расчет задела по годам РП «Капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б.Момышулы №14, г. Усть-Каменогорск, ВКО», выполнены согласно СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений», часть II.

Продолжительность строительства составляет 4,0 месяца, в том числе подготовительный период 0,5 месяца.

Начало строительства предусмотрено в январе 2022 года (письмо АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 04.11.2021 года № 26-29/18843).

Распределение инвестиций (заделы) по годам строительства:

на 2022 год – 100 %.

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 14 ноября 2017 года № 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса «АВС-4» редакция 2021.4.1 по выпуску сметной документации в текущих ценах 2021 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-23;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-23;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы, ЭСН РК 8.05-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-23;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на строительные материалы, изделия и конструкции. Выпуск 3 (ССЦ РК 8.04-08-2021) сборники 1-17;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2021. Выпуск 2;

сборник сметных цен в текущем уровне 2020 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2020, выпуск 1-23;

сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2019 на 2021 год;

сборник сметных цен в текущем уровне 2020 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2021. Выпуск 1;

сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ (МАФ) УСН РК 8.02-04-2020;

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. 20, 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 8.04-06-2015;

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время НДЗ РК 8.04-06-2015;

Сметная стоимость строительства определена в текущих ценах 2021-2022 гг.. выполнен с учетом норм задела объема инвестиций по годам строительства, прогнозного уровня инфляции, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2021–2025 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 24 августа 2021 года № 27.

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

Таблица 6.1

Основные показатели по сметной документации

№ п/п	Наименование показателя	Ед изм	Количество
1	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2021-2022 годов	млн. тенге	308,017
1.1	в том числе: СМР	млн. тенге	252,300
1.2	прочие затраты	млн. тенге	55,717

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям филиала РГП «Госэкспертиза» по

Восточному региону, в рабочий проект «Капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б. Момышулы №14, г. Усть-Каменогорск, ВКО», внесены следующие изменения и дополнения:

Архитектурные решения

1. По лестничной клетке и дверям проектные решения приведены в соответствие с дефектным актом.
2. Предусмотрено устройство двойного тамбура (установлена третья дверь).
3. На планах показаны двери, подлежащие замене и ремонту согласно таблице «Спецификация элементов заполнения проемов».
4. По профилированному листу и металлосайдингу указана их толщина.
5. По кровле уточнено количество слоев рулонной кровли, таблица 2 СП РК 3.02-137-2013.
6. В таблице «Ведомость отделки помещений» откосы приведены в соответствие с принятыми решениями по проекту.
7. В таблице «Ведомость отделки помещений» указаны квартиры и помещения, подлежащие ремонту, уточнены объемы.
8. В таблице «Экспликация полов» и на плане указаны помещения, в которых предусмотрена замена линолеума, и помещения, в которых будут выполнены наливные полы. По линолеуму указан класс износостойкости, уточнена толщина, тип линолеума, согласно сметной базы. Даны пояснения – замена плинтуса не предусмотрена.
9. Утонена площадь замены конструкции покрытий в тех.этаже.
10. В таблице «Спецификация элементов заполнения проемов» уточнено количество дверей и окон.
11. В таблице «Ведомость отделки балконов для блоков 1-6» предусмотрена атмосферостойкая фасадная окраска.
12. В таблице «Экспликация полов балконов» уточнена ширина термовкладыша.

Конструктивные решения

13. Представлена выписка из протокола №43 от 29.04.2021 года АО «Казахстанская Жилищная Компания» об устранении дефектов и упущений по жилому дому.
14. Исключена теплоизоляция конструкции торцевых стен методом напыления ППУ, технический регламент «Общие требования к пожарной безопасности» №439 от 23.06.2017 года п.390.

Отопление и вентиляция

15. Представлен комплект чертежей ОВ.
16. В техническом обследовании и в пояснительной записке отражено наличие и техническое состояние систем отопления и вентиляции.

Водопровод и канализация

Пояснительная записка

17. В пояснительной записке дополнено описание проектных решений по капитальному ремонту жилого дома раздела ВК согласно технического обследования. Перечислены проектные решения по капитальному ремонту, дополнено существующее состояние систем ВК.

Чертежи

18. Блоки 1,2,3,4,5,6. Лист 1. Текст общих указаний откорректирован в соответствии с требованиями капитального ремонта. Существующее состояние систем ВК описано со ссылкой на тех обследование.
19. Проектные решения на чертеже выделены и отображены корректно.

20. Спецификация. Спецификация по всем блокам приведена в соответствие с дефектным актом Откорректирована длина обогревочного кабеля. Исключена теплоизоляция K-FLEX ST и взята по базе.

Сметная документация

Сводный сметный расчет стоимости строительства:

21. Уточнены затраты на ПИР и экспертизу проекта.

Сметный расчет стоимости строительства:

22. Приведены в соответствие неверно принятые элементные сметные нормы.

23. Сметная документация откорректирована согласно приказу Председателя Комитета по делам строительства и ЖКХ МИИР РК от 25.10.2021 года № 165-нқ.

24. Объемы работ в сметной документации приведены в соответствие с откорректированным рабочим проектом после замечаний экспертов.

7.2 Оценка проектных решений

В соответствии с «Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», утвержденными приказом Министра национальной экономики РК от 28.02.2015 года № 165, разработчиком проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности.

Рабочий проект «Капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б. Момышулы №14, г. Усть-Каменогорск, ВКО» разработан в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными.

Состав и комплектность представленных материалов приведены в соответствие с требованиями СН РК 1.02-03-2011, ГОСТ 21.101-97, ГОСТ 21.501-93.

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 14 ноября 2017 года № 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов.

В рабочем проекте применены импортозамещающие местные строительные материалы и изделия, изготавливаемые на предприятиях Республики Казахстан.

Проектные решения с учетом внесенных изменений по п.7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, экологической, пожарной и взрывной безопасности, охране труда, надежности функционирования здания и сооружений по назначению.

Таблица 7.1

Основные экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые
1	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2021-2022 гг., в т.ч.:	млн. тенге	317,143	308,017
1.1	СМР		264,831	252,300
1.2	прочие затраты		52,312	55,717
	В том числе:			
1	на 2021 год (ПИР и экспертиза)	млн. тенге		8,552
2	на 2022 год с МРП 3063 тенге			299,465
3	Нормативная продолжительность строительства	мес.	4,0	4,0

Примечание:

Снижение стоимости строительства произошло за счет уточнения объемов работ, стоимости оборудования, прочих затрат и составило 9,126 млн.тенге.

8. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б. Момышулы №14, г. Усть-Каменогорск, ВКО» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению со следующими экономическими показателями:

Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2021-2022 годов, в том числе:	308,017	млн. тенге
СМР	252,300	млн. тенге
прочие затраты	55,717	млн. тенге

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована АО «Казахстанская Жилищная Компания», в соответствии с условиями договора от 23.11.2021 года № 01-1899.

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. Заказчику до начала СМР получить экологические разрешительные документы по экологической оценке рабочего проекта «Капитальный ремонт девятиэтажного жилого дома по улице Б. Момышулы №14, г. Усть-Каменогорск, ВКО». О получении указанных документов официально уведомить РГП «Госэкспертиза».

8.ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Өскемен қаласындағы, Б. Момышұлы көшесі No14 мекен-жайындағы тоғыз қабатты тұрғын үйдің күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында әрекет ететін нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтер талаптарына сәйкес келеді және келесі негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен бекітуге ұсынылады:

2021-2022ж.ж. ағымдағы бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны. соның ішінде:	308,017	млн. тенге
ҚМЖ	252,300	млн. тенге
басқа шығындар	55,717	млн. тенге

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 23.11.2021 жылғы № 01-1899 шарттың талаптарына сәйкес «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ кепілдік етеді.

3. Тапсырысшы жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы жобалау ұйымынан қабылдау кезінде оның осы сараптама қорытындысына сәйкестігін тексерсін.

4. Тапсырысшы құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің құрал-жабдықтарын, материалдар мен конструкцияларын барынша көп қолдансын.

5. Тапсырысшы ҚМЖ басталғанға дейін «Өскемен қаласындағы, Б. Момышұлы көшесі No14 мекен-жайындағы тоғыз қабатты тұрғын үйдің күрделі жөндеу» жұмыс жобасын экологиялық бағалау бойынша экологиялық рұқсат құжаттарын алуы керек. Көрсетілген құжаттарды алғандығы туралы «Мемсараптама» РМК-ні ресми түрде хабардар етуі тиіс.

Ссылка на окончательную редакцию документации

Тикибаев Е.А.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Суюндыков С.Б.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Жетимеков М.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Музафаров Р.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Заржинская Г.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Ракишева Ж.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Кривомазова Е.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Кобеева Г.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Турдиев Ф.Н.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону