**«Шымкент қаласы, 4 шағын ауданы №21 тұрғын үйді күрделі жөндеу»**
жұмыс жобасы бойынша

26.12.2023 ж. № TG-0200/23

# ҚОРЫТЫНДЫ

**(Оң)**

**ТАПСЫРЫСШЫ**:
"Тұрғын үй Шымкент" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

**БАС ЖОБАЛАУШЫ**:
" Shanyrak Stroy Invest " жауапкершілігі шектеулі серіктестік

Шымкент қаласы

## АЛҒЫ СӨЗ

«Шымкент қаласы, 4 шағын ауданы №21 тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «ТАУН-ГРАД» ЖШС берді.

«ТАУН-ГРАД» ЖШС рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**(Положительный)**

№ TG-0200/23 от 26.12.2023 г.

по рабочему проекту
**«Капитальный ремонт жилого дома №21 в микрорайоне 4 г.Шымкент»**

**ЗАКАЗЧИК**:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Тұрғын үй Шымкент"

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК**:
Товарищество с ограниченной ответственностью " Shanyrak Stroy Invest "

г. Шымкент

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт жилого дома №21 в микрорайоне 4 г.Шымкент» выдано ТОО «ТАУН-ГРАД».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «ТАУН-ГРАД».

**1. НАИМЕНОВАНИЕ:** Рабочий проект Шымкент қаласы, 4 шағын ауданы №21 тұрғын үйді күрделі жөндеу, Капитальный ремонт жилого дома №21 в микрорайоне 4 г.Шымкент

**Дополнительные сведения:** TG-0209-01, 19.12.2023, заявления 12.12.2023

**1.1. Категория:** IV Категория

**1.2. Класс опасности:** Не классифицируемый

**1.3. Уровень ответственности:** 2 уровень технически не сложный (30 рабочих дней)

**1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:**

**2. ЗАКАЗЧИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью "Тұрғын үй Шымкент"

**3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью **"Shanyrak Stroy Invest".** Государственная лицензия Ф-ГСЛ №0028366 от13.08.2021 года. Особые условия действия лицензии-- II категория.

**3.1..Субподрядная организация:** Товарищество с ограниченной ответственностью **"АЖК ТРЕЙД"**. Государственная лицензия № 20001524 от 27.01.2020 года. Особые условия действия лицензии - II категория

**3.2.Субподрядная организация:** Товарищество с ограниченной ответственностью **"KSP".** Государственная лицензия ГСЛ №20002347 от 07 февраля 2020 г. Особые условия действия лицензии - II категория.

**3.3. Субподрядная организация**: Товарищество с ограниченной ответственностью **«SOFIYA PROJECT»** Государственная лицензия № 18013043 от 02.07.2018 года. Особые условия действия лицензии -III категория.

**4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** Государственные инвестиции

**5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

**5.1. Основание для разработки:**

Рабочий проект «Капитальный ремонт жилого дома № 21 в микрорайоне 4 города Шымкент» разработан на основании:

- задания на проектирование, выданное ТОО «Тұрғын үй Шымкент» от 2023 года;
- акт обследования технического состояния зданий существующего четырехэтажного многоквартирного жилого дома, утвержденные заказчиком от 2023 года;
- дефектного акта здания существующего четырехэтажного многоквартирного жилого дома, утвержденные заказчиком от 2023 года;
- техническое обследование несущих конструкций зданий четырехэтажного жилого дома № 21 в микрорайоне 4 города Шымкент выполнивший ТОО «ACCU PROJECTS»

Вид строительства - капитальный ремонт.

Источник финансирования - бюджетные средства с последующим возвратом средств собственниками квартир в течение 7-20 лет.

Заказчик: ТОО "Тұрғын үй Шымкент».

Генподрядчик - победитель тендера.

Уровень ответственности здания - II (нормальный).

Сложность объекта - технически несложный.

Степень огнестойкости - II.

***При обследовании технического состояния использованы следующие технические нормативы:***

***- Государственная программа «Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года»***

- СН РК 1.04-01-2002 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий»;
- СН РК 1-04-04-2002 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»;
- РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений»;
- СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических районах».
- СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий».

**5.2. Цель и назначение объекта строительства**

Целью и назначением объекта является создание комфортных условий для жителей многоквартирного дома № 21 в микрорайоне 4 в городе Шымкент

**5.3. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Здание жилого дома №21 в микрорайоне 4 г.Шымкент представляет собой четырехэтажное строения прямоугольной формы, с подвалом, с размерами в осях 25,10х25,10м.

Высота 1-го этажа - 3,0м, высота 2-го этажа - 3,0м, высота 3-го этажа - 3,0м, высота 4-го этажа - 3,0м. высота подвала-1,8м .

Конструктивная схема здания - жесткая с поперечными несущими стенами.

Год строительства здания-1991.

Климатический подрайон IV- Г.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки минус 17°С.

Район по весу снегового покрова - I.

Район по давлению ветра - III.

Сейсмичность площадки строительства 7 баллов.

Уровень ответственности здания - II.

Степень огнестойкости - II.

Основные конструкции и конструктивные элементы здания:

Фундаменты - железобетонные;

Наружные и внутренние стены - кирпичные;

Перегородки - кирпичные;

Перекрытия - сборные плиты;

Покрытие - деревянные балки;

Кровля - асбестоцементные волнистые листы;
Двери (входные) - деревянные;
Окна - деревянные, местами из металлопластика;
Полы - бетонные, линолеум, из керамической плитки;
Утеплитель - керамзит;
Инженерные сети - от существующих городских инженерных сетей.

Существующее здание построено в 1991 году прошлого века, на время обследования здания - состояние конструкции удовлетворительное, деформаций в конструкциях зданий не наблюдается, что позволяет произвести капитальный ремонт.

Данные о последнем капитальном ремонте отсутствуют.

Кровля из асбестоцементных листов местами имеют видимые дефекты и повреждения, ослабление крепления отдельных листов к обрешетке, отдельные протечки, отколы, просветы в отдельных местах, множество трещин и ослабление несущихдеревянных конструкций. Требуется полная замена крыши;

Отделка фасада имеет неприглядный внешний вид. Штукатурка частично отсутствует, наблюдает отпадание отделочного и штукатурного слоя. Требуется ремонт или замена штукатурки наружных стени цоколя;

Отделка подъездов находиться в неудовлетворительном состоянии, наблюдаются следы протечки, плесени.

Деревянные окна в подъезда имеют перекосы, закрываются не плотно, частично отсутствуют стекла.

Деревянные двери п подъезде имеют перекосы, отсутствуют ручки и замки, закрываются не плотно;

В трубопроводах водопровода - неисправны системы, повсеместно повреждены приборы, имеются следы ремонтов (хомуты, замена и заделка отдельных участков).

В системе отопления повреждены трубопроводы, поражены ржавчиной, имеются следы ремонта отдельных мест.

**6.Проектные решения**

**6.1. Архитектурно-строительные решения**

Рабочий проект «Капитальный ремонт жилого дома № 21 в микрорайоне 4 города Шымкент» разработан на основании:

- задания на проектирование, выданное ТОО «Тұрғын үй Шымкент» от 2023 года;
- акт обследования технического состояния зданий существующего четырехэтажного многоквартирного жилого дома, утвержденные заказчиком от 2023 года;
- дефектного акта здания существующего четырехэтажного многоквартирного жилого дома, утвержденные заказчиком от 2023 года;
- техническое обследование несущих конструкций зданий четырехэтажного жилого дома № 21 в микрорайоне 4 города Шымкент выполнивший ТОО «ACCU PROJECTS»

Вид строительства - капитальный ремонт.

Источник финансирования - бюджетные средства с последующим возвратом средств собственниками квартир в течение 7-20 лет.

Заказчик: ТОО "Тұрғын үй Шымкент».

Генподрядчик - победитель тендера.

Уровень ответственности здания - II (нормальный).

Сложность объекта - технически несложный.

Степень огнестойкости - II.

**Приняты следующие решения ремонтных работ**

По результатам визуального обследования здания жилого дома, выявлено небольшое количество дефектов. Для их устранения рекомендуется провести следующие виды работ:

- замена существующей кровли из сбестоцементных волнистых листов на кровлю из металлочерепицы с полной заменой деревянных несущих конструкций;
- наружная отделка стен - утепление минераловатными плитами, с последующей отделкой металлосайдингом по металлическим направляющим;
- цоколь - улучшенная штукатурка цементно-песчаным раствором по сетке с последующей отделкой цветной плиткой бетонной фасадной по СТ РК 958-93;
- ремонт внутренней отделки подъезда;
- замена деревянных окон на окна из ПВХ профилей;
- замена деревянных дверей на металлические;
- замена бетонной отмостки на асфальтобетонную, шириной 1200 мм;

При капитальном ремонте существующие объемно-планировочные решения здания не изменились.

**Противопожарные мероприятия**

Противопожарные мероприятия в проекте предусмотрены в соответствии со СН РК 2.02-01-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Степень огнестойкости -II.

Двери на путях эвакуации открываются наружу. Расположение эвакуационных выходов и их количество соответствует требованиям СНиП РК 3.02-02-2001.

Отделочные материалы, применяемые в проекте, должны иметь сертификат качества, в обязательном порядке согласованны с Госпожинспекцией и санэпидстанцией.

Деревянные элементы кровли до установки их в проектное положение должны быть антисептированы, обработаны огнезащитными составами, при этом качество огнезащитной обработки должен быть таким, что потеря массы огнезащищенной древесины при испытании по СТ СЭВ 4686-84 не превышало 25%.

Электропроводка во всех помещениях предусматривается скрытый под штукатуркой, розетки заземлены.

**Объемно-планировочные показатели:**

| №п/п | Наименование | Ед. изм. | Колич-во |
|---|---|---|---|
| 1 | Общая площадь | $м^2$ | 1407,2 |
| 2 | Площадь застройки | $м^2$ | 363,3 |
| 3 | Строительный объем | $м^3$ | 2360,0 |
| 4 | Строительный объем | $м^3$ | 669,77 |
| 5 | Число этажей | шт. | 4 |

**6.2 Конструктивное решения**

**Основные конструкции и конструктивные элементы здания:**

Фундаменты - железобетонные;
Наружные и внутренние стены - кирпичные;
Перегородки - кирпичные;
Перекрытия - сборные плиты;
Покрытие - деревянные балки;
Кровля - асбестоцементные волнистые листы;
Двери (входные) - деревянные;
Окна - деревянные, местами из металлопластика;
Полы - бетонные, линолеум, из керамической плитки;
Утеплитель - керамзит;
Инженерные сети - от существующих городских инженерных сетей.

Существующее здание построено в 1991 году прошлого века, на время обследования здания - состояние конструкции удовлетворительное, деформаций в конструкциях зданий не наблюдается, что позволяет произвести капитальный ремонт.

Данные о последнем капитальном ремонте отсутствуют.

Кровля из асбестоцементных листов местами имеют видимые дефекты и повреждения, ослабление крепления отдельных листов к обрешетке, отдельные протечки, отколы, просветы в отдельных местах, множество трещин и ослабление несущихдеревянных конструкций. Требуется полная замена крыши;

Отделка фасада имеет неприглядный внешний вид. Штукатурка частично отсутствует, наблюдает отпадание отделочного и штукатурного слоя. Требуется ремонт или замена штукатурки наружных стени цоколя;

Отделка подъездов находиться в неудовлетворительном состоянии, наблюдаются следы протечки, плесени.

Деревянные окна в подъезда имеют перекосы, закрываются не плотно, частично отсутствуют стекла.

Деревянные двери п подъезде имеют перекосы, отсутствуют ручки и замки, закрываются не плотно;

В трубопроводах водопровода - неисправны системы, повсеместно повреждены приборы, имеются следы ремонтов (хомуты, замена и заделка отдельных участков).

В системе отопления повреждены трубопроводы, поражены ржавчиной, имеются следы ремонта отдельных мест.

**Принято следующие виды работ:**

По результатам визуального обследования здания жилого дома, выявлено небольшое количество дефектов. Для их устранения рекомендуется провести следующие виды работ:

- замена существующей кровли из сбестоцементных волнистых листов на кровлю из металлочерепицы с полной заменой деревянных несущих конструкций;
- наружная отделка стен - утепление минераловатными плитами, с последующей отделкой металлосайдингом по металлическим направляющим;
- цоколь - улучшенная штукатурка цементно-песчаным раствором по сетке с последующей отделкой цветной плиткой бетонной фасадной по СТ РК 958-93;
- ремонт внутренней отделки подъезда;
- замена деревянных окон на окна из ПВХ профилей;
- замена деревянных дверей на металлические;
- замена бетонной отмостки на асфальтобетонную, шириной 1200 мм;

При капитальном ремонте существующие объемно-планировочные решения здания не изменились.

***Антикоррозийные мероприятия.***

В проекте защита строительных конструкции от коррозии разработан в соответствии с требованиями СНиП РК 2.01-19-2004 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Защитный слой арматуры монолитных конструкций соответствует требованиям

СНиП 5.03-34-2005 «Бетонные и железобетонные конструкции». Все закладные детали подвергаются металлизации.

Все открытые металлические поверхности и конструкции, соединительные элементы и закладные детали окрашиваются масляными красками.

**6.3 Инженерное обеспечение, сети и системы.**

**6.3.1. Отопление.**

Общие указание.

Проект отопления разработан на основании задания на проектирования, акта обследования, решение исполн.органа на модернизацию и архитектурно – строительных чертежей и соответствует требованиям СНиП РК 4.02-101-2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

Технические решения, принятые в рабочих чертежах соответствует требованиям санитарно-гигиенических и противопожарных норм и правил, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятии.

**Отопление.**

Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки -14,3ºС. Источник теплоснабжения – городская тепловая сеть. Расчетная температура теплоносителя в системе отопления 90ºС-70ºС

Система отопления – двухтрубная с разводкой подающей магистрали под потолком 4 этажа и обратной магистрали по полу 1 этажа.

Выпуск воздуха при помощи кранов Маевского.

Систему отопления принять общедомовую, с установкой общедомового прибора учета тепла в узле ввода теплосети.

В местах прохода труб через строительные конструкции установить гильзы из обрезков труб большего диаметра.

Заделку зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов выполнить негорючими материалами, обеспечивая нормируемый предел огнестойки ограждения.

Трубопроводы запроектированы из полиэтиленовых труб.

Проектом предусмотрено замена стальных распределительных трубопроводов на полиэтиленовые трубы, замена стояков системы отопления до перекрытия подвала, замена элеваторного узла.

Производство монтажных работ и испытание систем отопления вести согласно требованиям СНиП 3.05.01-85.

***Основные показатели по чертежам отопления и вентиляции.***

| Наименование Здания (сооружения) | Объем м3 | Периоды года при t° С | Расход тепла, ккал/ч/Вт. | | | | Расход Холодавт (ккал/ч) | Установленмощность электродвиг. кВт |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | На отопление | На вентиляцию | На горячее водоснабжени | Общий | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | е | | | |
| Жилой дом | | -14,3°С | 90 010 | - | - | 90 010 | | |

**6.3.2. Водопровод и канализация**

Проект внутренних систем холодного, горячего водоснабжения и канализации здании жилого дома выполнен на основании:

а) Архитектурно-планировочных и технологических решений;

б) Задания на проектирование утвержденного заказчиком;

в) Дефектный акт утвержденного заказчиком;

г) Акт обследования утвержденного заказчиком;

Проект выполнен в соответствии с требованиями государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан:

СН РК 4.01-01-2011 "Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений";

СП РК 4.01-101-2012 "Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений";

СН РК 4.01-02-2013 "Внутренние санитарно-технические системы";

СН РК 4.01-103-2013 "Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации".

В проекте предусматриваются следующие системы водоснабжения и канализации:

-система водопровода холодной воды, В1;

-система бытовой канализации, К1;

Система водопровода холодной воды, В1.

Проектом предусмотрено водоснабжение жилого 5-ти этажного дома.

Согласно задания на проектирования проектом предусмотрено замена труб в подвальных помещениях.

Водоснабжение жилого дома предусматривается существующим вводом от городской сети водопровода.

Система Водоснабжения запроектирована для подачи воды на хозяйственно-бытовые нужды. На вводе в здании установлен прибор учета холодной воды Ø16мм.

Магистральные трубопроводы прокладываются под потолком подвальных этажей. Стояки и разводящие трубопроводы запроектированы из напорных полипропиленовых труб по ГОСТ 32415-2013 изолируются гибкой трубчатой изоляцией "K-FLEAX ST" толщиной 9 мм.

Система бытовой канализации, К1.

Отвод сточных вод от санитарно-технических приборов осуществляется самотеком в существующую наружную сеть канализации. Внутренние сети выполнены из пластмассовых канализационных труб ∅110мм по ГОСТ 22689-2014. Выпуски канализации из чугунных канализационных труб ∅100мм по ГОСТ 6942.0-98.

Внутренние сети канализации проложить под потолком подвала. Присоединение отводных трубопроводов выполнить в помощью косых тройников и крестовин и пологих отводов. Канализационные стояки выведены на чердак. Трубопроводы прокладываемые в пределах чердака изолируются гибкой трубчатой изоляцией "K-flex". Монтаж и приемку санитарно-технических устройств вести в соответствии с требованиями СНиП 3.05.01-85 "Внутренние санитарно-технические системы" и СН РК 4.01-05-2002 "Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб"

**Основные показатели по системам водоснабжения и канализации.**

| Наименование системы | Потребный напор на вводе, м | Расчетный расход | | | | Установленная мощн. эл.дв. кВт | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | м3/сут | м3/ч | л/с | При пожаре, л/с | | |
| Холодный водопровод В1 | | 9,6 | 0,50 | 0,14 | | | |
| Канализация К1 | | 9,6 | 0,50 | 1,74 | | | |

**6.3.3. Электроосвещение**

Данный проект разработан на основании задания на проектирование, архитектурно-строительных, технологических и сантехнических чертежей, в соответствии с требованиями нормативной документации СП РК 4.04-106-2013 "Электрооборудование жилых и общественных зданий. Нормы проектирования". ПУЭ РК "Правила устройства электроустановок".

По степени обеспечения надежности электроснабжения проектируемый объект относится к 3-ой категории.

Силовыми потребителями являются токоприемники технологического, сантехнического и другого электрооборудования.

В связи с проведением капитального ремонта жилого дома № 21 в микрорайоне 4 в городе Шымкент, проектом предусмотрено демонтаж существующей электропроводки и осветительного оборудования на лестничных клетках всех этажей и установка новой электропроводки и осветительного оборудования с подключением к существующим щитам ЩЭ с установкой в них отдельных автоматов типа ВА47-29 1Р 16А заменой существующих ВА47-29.

Проектом предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение.

Общее рабочее освещение предусматривается стационарными светильниками с светодиодными лампами улучшенной цветности. Проектом принят кабель с медными жилами марки ВВГнг сечением 3х1,5мм подключеный в отдельную группу, способ прокладки скрыто в ПВХ трубах под слоем штукатурки, в пустотах плит перекрытия потолков. Замена кабеля марки ПвВГнг-0,66 сечением 1х35мм. Выбор типа светильников производится в соответствии с назначением помещений, их строительными данными и характеристикой окружающей среды. Освещенность принята согласно действующим нормам и правилам.

Управление рабочим освещением осуществляется выключателями, установленными по месту. Аварийное (эвакуационное) освещение для эвакуации людей предусматривается по линиям проходов и выходов из здания; для продолжения работы - в помещениях согласно действующим нормам и правилам.

*Основные технико-экономические показатели электроснабжения*

| № | Наименование | Ед. изм. | Количество |
|---|---|---|---|
| 1 | Напряжение | U | 380/220 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | Категория электроснабжения | - | III |
| 3 | Расчетная мощность | кВт | 0,710 |
| 4 | Коэффициент мощности | cos | 0,93 |
| 5 | Расчетный ток | А | 2,25 |

**6.4. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций**

**Противопожарные мероприятия**

Противопожарные мероприятия решены согласно СН РК 2.02-01-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» и СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

До выполнения работ по устройству чердачной кровли все деревянные элементы должны быть пропитаны антисептиками и покрыты огнезащитным составом (силиката краска типа "ЭКРАН" - ДТУ 480-1\407-3-78.)

Защита от коррозии металлических конструкций осуществляется лакокрасочными материалами 1-ой группы - пентафталевыми эмалями ПФ-115 ГОСТ 6465-76 и ПФ-133 ГОСТ 926-82 или пентафталевыми лаками ПФ-170 и ПФ-171 ГОСТ 15907-70* с добавлением 10-15% алюминиевой пудры наносимых на предварительно огрунтованные металлические поверхности глифталевыми грунтовками ГФ-021 по ГОСТ 16129-82 или ГФ-0163 по ТУ 6-27-12-90.

**6.5. Охрана окружающей среды**

Согласно Экологического кодекса РК от 2 января 2021 года №400-VI3РК, статьи 12.п.2 Приложением 2 к Кодексу устанавливаются виды деятельности и иные критерии, на основании которых осуществляется отнесение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II или III категорий.

Виды деятельности, не указанные в приложении 2, к настоящему Кодексу или не соответствующие изложенным в нем критериям, относятся к объектам IV категории.

Согласно приказа Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан от 13 июля 2021 года №246 «Об утверждении инструкции по определению категории объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду» к объектам IV категории, осуществляется при проведении комплексной вневедомственной экспертизы проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), предназначенных для строительства новых или реконструкции (расширения, технического перевооружения, модернизации) и капитального ремонта существующих зданий и сооружений, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций. Так же согласно п.13, пп.2 наличие выбросов загрязняющих веществ в окружающую среду объемом менее 10 тонн/год относиться к IV категории, оказывающей минимальное негативное воздействие на окружающую среду.

На основании вышеуказанного, данный объект относиться к IV категории предприятия.

**6.6. Санитарно-эпидемиологический раздел.**

При организации строительства учтены требования санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом министра здравоохранения Республики Казахстан от 16.06.2021 года №49.

Согласно Санитарным правилам «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов» (утв. приказом Министра национальной экономики РК № 237от: 20.03.2015 г.) объект не классифицируется.

На основании проведенной санитарно-эпидемиологической экспертизы:

рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома № 21 в микрорайоне 4 в городе Шымкент»** - *соответствует санитарным правилам* «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом МЗ РК от 16 июня 2021 года за № 49 и санитарным правилам «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам жилищного строительства», утвержденных Приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 августа 2017 года № 611.

**6.7.Организация строительства.**

Расчет продолжительности капитального ремонта проведен согласно СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий зданий и сооружений» часть II. Стр. 124 продолжительности строительства для здание четырехэтажное составляет в соответствии с табл. Б.5.4.1 п 6.5- Здание четырехэтажное железобетонное, общая площадь здания – 1407,2 м2. 5 месяцев в т.ч. подготовительный 0,5 месяц с учетом исполнения капитального ремонта продолжительность строительства принимаем с понижающим коэффициентом 0,5 т.е. 5х0,5 = 2,5 месяца в том числе 0,5 месяц на подготовительные работы.

| | |
|---|---|
| Продолжительность строительства | 2,5 мес. |
| В т.ч. подготовительный период | 0,5 мес. |
| Стоимость строительства (в текущих ценах) | 96,344 тыс. тенге. |
| Стоимость СМР (в текущих ценах) | 81,012 тыс. тенге |

**6.8. Сметная документация.**

**Сметная документация разработана в соответствии с «***Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан***», утвержденным приказом КДСиЖКХ МИИР РК от 14.11.2017 г. №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 02.04.2015 г. № 304, и является основанием для определения** *лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию 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-4 (редакция 2023.10) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2023 года.**

*При составлении смет использованы:*

- *сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы*, **ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-20;**
- *сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы*, **ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-20;**
- *сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтностроительные работы*, **ЭСН РК 8.05-01-2015 изменения и дополнения, выпуски**

**1-20;**
**- ССЦ РК 8.04-08-2020 «***Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции***» в текущем уровне 2023 года (17 сборников);**
**-** *сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства*, **ССЦ РК 8.04-09-2020;**
**-** *сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов*, **СЦЭМ РК 8.04-11-2020;**
**-** *сборник тарифных ставок в строительстве*, **СТС РК 8.04-07-2020 на 2023 год;**
**-** *сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозку грузов для строительства*, **СЦПГ РК 8.04-12-2020 Отдел 1. Автомобильные перевозки;** 2
**-** *сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ (МАФ)* **УСН РК 8.02-03-2019;**
**- «***Перечень оборудования, материалов и изделий, с приложением прайслистов, 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, 66, 67 «***Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан***» (приказ КДСиЖКХ МИИР РК от 14.11.2017 г. № 249-нқ) (***при необходимости***);**

*В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:*

**- Затраты на организацию и управление строительно-монтажными работами по стройке в целом (общеплощадочные затраты) 4,6%-НДЦС РК 8.04-09-2022, табл. 1, п. 2.41.**

**-** *сметная прибыль* **в размере 5 % 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 3% 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);**

**Сметная стоимость строительства определена в ценах 2023года.** *Переход к прогнозной сметной стоимости строительства на 2023-2024_год 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 25 августа 2020 года № 29, с учетом заделов по годам строительства: МРП 2024 год – 100%,**

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

## 7.Результаты экспертизы

**7.1. Дополнения по исходно-разрешительным документам и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе проведения экспертизы**

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «ТАУН-ГРАД» в рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома № 21 в микрорайоне 4 в городе Шымкент»** внесены следующие изменения и дополнения:

**Архитектурно-строительная часть:**

1. АС-1.На чертежах отсутствует дата выполнения чертежей в угловых штампах, что не соответствует ГОСТ 21.101-97;-исправили

2.АС-10.На ведомости объемов демонтажных работ пересчитали очистку стен подъезда от известковой окраски.

3.АС-15.На ведомости ремонтных работ пересчитали масляную окраску стен.

4.АС-18.Пересчитали металлочерепицу на кровлю.

**Отопление.**

1.Проект согласован с заказчиком (на л. ОВ-1).

2. Выполнили Энергетический паспорт по СН РК 2.04-21-2004 пр.5.

3. Привели в соответствие шифр объекта в угловом штампе и в «Ведомости ссылочных и прилагаемых документах», а также в «Ведомости основных комплектов рабочих чертежей».

4. Пояснили, как прокладывается трубопровод, прокладываемый перед дверными проемами, проставить отметки на аксонометрической схеме отопления.

**Вентиляция.**

5. Предоставили расчет кратности воздухообмена вентилируемых помещений. Раздел ВК/ВВ.

6.Согласно ГОСТ 21.106-78 таблица 1 «наименование хоз-питьевого водопровода откорректировали

7. На плане указали место установки счетчиков воды.

8. Предоставили расчет напоров, включая напор при пожаре. Расчет подбора счетчиков учета водомерного холодного водоснабжения. Принятые диаметры водопровода обосновать гидравлическим расчетом.

9. Дополнили основные показатели по чертежам водопровода и канализации согласно ГОСТ 21.601-2011.

10. Буквенно-цифровые обозначения трубопроводов санитарно-технических систем оформить согласно ГОСТ 21.205-93.

11. Счетчик запроектировали согласно требованию п.5.2.4 СП РК 4.01-101-2012, схему установки и марку счетчиков согласовать с организацией выдавшей тех. условия. Предусмотреть прибор учета воды согласно "ВОДНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН" Статья 92-8. Организация коммерческого учета воды "Во вновь вводимых в эксплуатацию объектах предусматривается установка приборов учета воды, имеющих высокий метрологический класс с низким порогом чувствительности с дистанционной передачей данных. Данное требование распространяется и в случае замены неработающих или отработавших установленный срок эксплуатации общедомовых приборов учета воды."

**Электротехническая часть.**

1.На общих данных в боковом штампе «согласовано» представили взаимосогласования со смежными разделами.

2. На первом листе проставили фамилию и подпись ГИП.

3. На планах проставили углы поворота трассы, а также выполнить привязку входа в задание кабельных линий.

4. Выполнили привязки светильников согласно ГОСТ 21.608.2014. 5) На общих данных сделать таблицу с основными техническими показателями. 6) Исключить не

действующее ПУЭ. 7) Согласно замечаниям внести изменения в спецификацию оборудования.

**Охрана окружающей среды.**

1.Заказчику до начала строительно-монтажных работ получить экологические разрешительные документы уполномоченного органа по экологической оценке деятельности на проектируемом объекте строительства, о получении документов официально в письменном виде уведомить экспертную организацию в соответствии с протоколом совещания Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан и Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан.

**Сметная документация**

1.Расценки и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с представленными рабочими чертежами.

**7.2. Оценка принятых проектных решений**

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологический сложным объектам, утвержденным Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 декабря 2016 года № 517 О внесении изменений в приказ Министра 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 проекта установлен II уровень ответственности (технический и технологический не сложный).

В целом проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Проектные решения с учетом внесенных изменений по разделу 7.2. соответствуют нормативным требованиям по санитарной, экологической, пожарной безопасности, функциональному назначению объекта.

После внесения изменений и дополнений основные технико-экономические показатели сложилось следующим образом:

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Показатели | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Заявлен. до экспертизы | Рекомен. к утверждению |
| 1 | Этажность жилого дома | этаж | 4 | 4 |
| 2 | Общая площадь здания | $м^2$ | 1407,2 | 1407,2 |
| 3 | Площадь застройки | $м^2$ | 363,3 | 363,3 |
| 4 | Строительный объем | $м^3$ | 2360,0 | 2360,,0 |
| 5 | Общая сметная стоимость строительства в ценах 2024 года<br>В том числе:<br>СМР<br>оборудование<br>прочие | млн. тенге | 104,058<br><br>81,306<br>-<br>22,752 | 96,344<br><br>81,012<br>-<br>15,332 |
| 6 | Продолжительность строительства | месяц | 2,5 | 2,5 |

Примечание: в результате рассмотрения сметной документации объекта, сметная стоимость в ценах 2023,2024 годы уменьшились на 7,714 млн.тенге.

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовыхактов приказ и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено ниже

| № п/п | Раздел | Эксперт | Специализация эксперта (по аттестату) | Номер аттестата | Результат (соответствует или не соответствует нормам) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Инженерные сети и системы | Жұмабек Арайлым Бахтиярқызы | Инженерные сети и системы | KZ23VJE00044791 | Соответствует |
| 2 | Архитектурно-строительная часть | Сабиров Абрек Хайруллаевич | Конструктивная часть | KZ06VJE00031905 | Соответствует |
| 3 | Сметный раздел | Тамабаева Куляш Сарсековна | Специальные разделы проектов | KZ83VJE00043517 | Соответствует |
| 4 | Охрана окружающей среды | Балабенко Сергей Иванович | Специальные разделы проектов | KZ48VJE00027657 | Соответствует |
| 5 | Ведущий эксперт | Сабиров Абрек Хайруллаевич | Конструктивная часть | KZ06VJE00031905 | Соответствует |

Примечание: при отсутствии в рабочем проекте раздела, графа эксперта по этому разделу исключается.

**8.Вывод.**

8.1. С учетом вышеуказанных недоработок рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома № 21 в микрорайоне 4 в городе Шымкент»** соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

1. Этажность жилого дома 4 этажей
2. Общая площадь здания 1407,2 м$^2$
3. Площадь застройки 363,3 м$^2$
4. Строительный объем 2360,0 м$^3$

| | | |
|---|---|---|
| Общая сметная стоимость строительства в ценах 2024 года | | 96,344 |
| В том числе: | | |
| СМР | млн. тенге | 81,012 |
| оборудование | | - |
| прочие | | 15,332 |
| Продолжительность строительства | месяц | 2,5 |

8.2. Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Тұрғын үй Шымкент» в соответствии с условиями договора.

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

8.4. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных производителей.

**8.Тұжырым**

**8.1.«Шымкент қаласы, 4 шағын ауданы №21 тұрғын үйді күрделі жөндеу»** жұмыс жобасын сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстарымен енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын заң актілерінің, мемлекеттік нормативтер мен құжаттардың талаптарына сәйкес келетіндіктен, төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

| | | |
|---|---|---|
| Ғимараттың жалпы ауданы | $м^2$ | 1407,2 |
| Құрылыстың ауданы | $м^2$ | 363,3 |
| Құрылыстың көлемі | $м^3$ | 2360,0 |
| Тұрғын үй қабаттылығы | қабат | 4 |
| 2024 жылғы бағадағы сметаның жалпы құрылыс бағасының құны | | 96,344 |
| Оның ішінде: | | |
| құрылыс монтаж жұмыстары | млн. тенге | 81,012 |
| құрал жабдық | | - |
| өзге де шығындар | | 15,332 |
| Құрылыстың ұзақтылығы | ай | 2,5 |

8.2.Осы сараптамалық қорытынды келісілген шарттың талаптарына сәйкес, растығы «Тұрғын үй Шымкент» ЖШС-ын кепілдендірілген бастапқы деректер мен тапсырыс берушімен бекітілген жобалауға арналған материалдар негізінде берілді.

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

8.4. Тапсырыс беруші құрылыс жүргізу барысында отандық өндірушілердің құрал-жабдықтарын, материалдарын және конструкцияларын барынша көп қолдануы қажет.

**Кадралиев Е.У. (Директор)**

**Сабиров А.Х. (Ведущий эксперт)**

**Жұмабек А.Б. (Эксперт)**

**Балабенко С.И. (Эксперт)**

**Тамабаева К.С. (Эксперт)**