«Шымкент қ., ш/а мекенжайында орналасқан көппәтерлі тұрғын үйлердің шатыры мен қасбеттерін күрделі жөндеуге жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу. Тұран, д. 979/9, 979/11, 979/15 («Адия» ТК)»
жұмыс жобасы бойынша

28.05.2024 ж. № EST-0060/24

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

EXPERT-ST

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Samruk-Kazyna Construction» АҚ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«KAZHADA PROJECTS» ЖШС

Аксу қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Шымкент қ., ш/а мекенжайында орналасқан көппәтерлі тұрғын үйлердің шатыры мен қасбеттерін күрделі жөндеуге жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу. Тұран, д. 979/9, 979/11, 979/15 («Адия» ТК)» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «EXPERT-ST» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі берді.

«EXPERT-ST» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

EXPERT-ST

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ EST-0060/24 от 28.05.2024 г.

по рабочему проекту

«Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт кровли и фасадов многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Шымкент, мкр. Туран, д. 979/9, 979/11, 979/15 (ЖК «Адия»)»

EXPERT ST

ЗАКАЗЧИК:
АО «Samruk-Kazyna Construction»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «KAZHADA PROJECTS»

г. Аксу

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт кровли и фасадов многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Шымкент, мкр. Туран, д. 979/9, 979/11, 979/15 (ЖК «Адия»)» выдано Товарищество с ограниченной ответственностью «EXPERT-ST».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения Товарищество с ограниченной ответственностью «EXPERT-ST».

EXPERT-ST

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт кровли и фасадов многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Шымкент, мкр. Туран, д. 979/9, 979/11, 979/15 (ЖК «Адия»)».

Дополнительные сведения: Договор № EST-0082-03 от 10.05.2024 года между АО «Samruk-Kazyna Construction», ТОО «KAZHADA PROJECTS» и ТОО «EXPERT-ST».

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: АО «Samruk-Kazyna Construction».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «KAZHADA PROJECTS», государственная лицензия ГСЛ №0002357 от 17 июля 2018 года (I категория), выданная ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны». Акимат города Астаны.

ГИП – Спандияр О.Т.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Средства субъектов квазигосударственного сектора (негосударственные инвестиции, письмо Заказчика №05-2/5160 от 03 мая 2024 года).

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

- ETST-03/00111 от 29 апреля 2024 года;
- задание на проектирование от 23 января 2024 года по разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт кровли и фасадов многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Шымкент, мкр. Туран, д. 979/9, 979/11, 979/15 (ЖК «Адия»), утвержденное первым заместителем Председателя Правления - член Правления АО «Samruk-Kazina Construction»;
- акт на право частной собственности на земельный участок площадью 2,6305 га, №371301 от 18 марта 2016 года (кадастровый номер 19-309-192-3168), изготовленный Шымкентским городским отделением Южно-Казахстанского филиала РГП «НПЦзем»;
- акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,2608 га, №371302 от 18 марта 2016 года (кадастровый номер 19-309-192-3169), изготовленный Шымкентским городским отделением Южно-Казахстанского филиала РГП «НПЦзем»;
- акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,1634 га, №371303 от 18 марта 2016 года (кадастровый номер 19-309-192-3170), изготовленный Шымкентским городским отделением Южно-Казахстанского филиала РГП «НПЦзем»;
- акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,4188 га, №371304 от 18 марта 2016 года (кадастровый номер 19-309-192-3171), изготовленный Шымкентским городским отделением Южно-Казахстанского филиала РГП «НПЦзем»;

- акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,2043 га, №371305 от 18 марта 2016 года (кадастровый номер 19-309-192-3172), изготовленный Шымкентским городским отделением Южно-Казахстанского филиала РГП «НПЦзем»;
- акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,1590 га, №371306 от 18 марта 2016 года (кадастровый номер 19-309-192-3173), изготовленный Шымкентским городским отделением Южно-Казахстанского филиала РГП «НПЦзем»;
- постановление акимата города Шымкента №129 от 16 января 2013 года «О разрешении строительства многоэтажных жилых домов с изменением целевого назначения земельного участка, находящегося на правах частной собственности»;
- акт приемки объекта в эксплуатацию от 23 мая 2018 года (№454 от 26 июля 2018 года);
- акт приемки объекта в эксплуатацию от 23 мая 2018 года (№455 от 26 июля 2018 года);
- акт приемки объекта в эксплуатацию от 23 мая 2018 года (№456 от 26 июля 2018 года);
- техническое заключение по результатам технического обследованию объекта «Наружные стены фасада (кроме остекления) 5-этажного 160-квартирного дома (ЖК «Адия»)», расположенного по адресу: город Шымкент, Каратауский район, мкр. Туран, д.979/15, шифр № ТО-303/1, выполненное ТОО «NTDK Group» в 2023 году;
- техническое заключение по результатам технического обследованию объекта «Наружные стены фасада (кроме остекления) 5-этажного 160-квартирного дома (ЖК «Адия»)», расположенного по адресу: город Шымкент, Каратауский район, мкр. Туран, д.979/11, шифр № ТО-303/2, выполненное ТОО «NTDK Group» в 2023 году;
- техническое заключение по результатам технического обследованию объекта «Наружные стены фасада (кроме остекления) 5-этажного 90-квартирного дома (ЖК «Адия»)», расположенного по адресу: город Шымкент, Каратауский район, мкр. Туран, д. 979/9, шифр № ТО-303/3, выполненное ТОО «NTDK Group» в 2023 году;
- письмо-заявка Заказчика №05-2/4900 от 25 апреля 2024 года;
- письмо Заказчика об источниках финансирования проекта и начале строительства объекта №05-2/5160 от 03 мая 2024 года;
- письмо Заказчика с ответами на мотивированные замечания №05-2/6205 от 27 мая 2024 года.

Технические условия: Проектом не предусмотрено.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций

Рабочий проект «Капитальный ремонт кровли и фасадов многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Шымкент, мкр. Туран, д. 979/9, 979/11, 979/15 (ЖК «Адия»)» согласован Заказчиком №05-2/4900 от 25 апреля 2024 года.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

Паспорт рабочего проекта.
Том 1. Общая пояснительная записка.
Том 2. Рабочие чертежи.
Альбом 1. АС – Архитектурно-строительные решения.
Том 3. Сметная документация.
Том 4. Проект организации строительства.

6 ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Объект строительства расположен по адресу: город Шымкент, микрорайон Туран, дом 979/9, 979/11, 979/15 (ЖК «Адия»).

Цели и назначение объекта:

Капитальный ремонт кровли и фасадов многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Шымкент, мкр. Туран, д. 979/9, 979/11, 979/15 (ЖК «Адия»)

Природно-климатические условия района строительства

В соответствии со СП РК 2.04-01-2017, исследуемая территория по климатическому районированию для строительства относится к IV климатическому району к подрайону IVГ.

Рабочий проект разработан для участка строительства со следующими природно-климатическими условиями:

Температура наружного воздуха в °С:

- абсолютная максимальная – плюс 44,
- абсолютная минимальная - минус 34,
- наиболее холодной пятидневки – минус 17,
- среднегодовая – плюс 12,2.

Количество осадков за ноябрь-март, мм - 368.

Количество осадков за апрель-октябрь, мм - 208.

Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль - В (восточное).

Преобладающее направление ветра за июнь-август - В (восточное).

Максимальная из средних скоростей ветра за январь, м/сек - 4,3.

Минимальная из средних скоростей ветра за июль, м/сек - 2,4.

Нормативная глубина промерзания, м: для супеси - 0,77.

EXPERT-ST

Глубина проникновения 0°С в грунт, м: для супеси - 0,87.
Район по весу снегового покрова - I.
Район по давлению ветра - III.
Район по толщине стенки гололеда - III;
Сейсмичность площадки строительства – не сейсмичен.

Инженерные условия площадки строительства

В данном проекте инженерно-геологические изыскания не проводились, так как проектом предусматривается капитальный ремонт кровли и фасадов многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Шымкент, мкр. Туран, д. 979/9, 979/11, 979/15 (ЖК «Адия»).

Основные характеристики объекта:

Уровень ответственности здания (сооружения) – II.
Степень огнестойкости – III.
Класс функциональности пожарной опасности - Ф1.3;
Расчетный срок эксплуатации – 85 лет (СП РК 1.04-102-2012 прил. Г, Таб. Г.1).
Класс последствий – СС1 (СП РК EN 1990:2002+А1:2005/2011).

Текущее состояние

Исполнитель технического обследования - ТОО «NTDK Group», свидетельство об аккредитации №KZ56VWC00098721 от 20 сентября 2024 года, выданное РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан».

Заключение о состоянии строительных конструкций 5-этажного 160-квартирного дома (ЖК «Адия»)», расположенного по адресу: город Шымкент, Каратауский район, мкр. Туран, д.979/15, шифр № ТО-303/1

Техническое состояние фасада на основании результатов обследования оценивается как неудовлетворительное и считается непригодным к дальнейшей эксплуатации по назначению.

С учетом неудовлетворительного состояния наружных стен фасада (кроме остекления) 5-этажного 160-квартирного дома (ЖК «Адия»)» и непригодности к дальнейшей эксплуатации по назначению. Рекомендуется разработать проект по капитальному ремонту фасада (с устройством наружных откосов) и системы водоотведения.

Ориентировочная площадь работ составляет: 5949,42 м^2 – фасад; 505,68 м^2 – цокольная часть.

Разработка проекта по капитальному ремонту Объекта должна выполняться специализированной организацией имеющее лицензию на проектирование объектах не ниже II-го уровня ответственности.

Заключение о состоянии строительных конструкций 5-этажного 160-квартирного дома (ЖК «Адия»)», расположенного по адресу: город Шымкент, Каратауский район, мкр. Туран, д.979/11

Техническое состояние фасада на основании результатов обследования оценивается как неудовлетворительное и считается непригодным к дальнейшей эксплуатации по назначению.

С учетом неудовлетворительного состояния наружных стен фасада (кроме остекления) 5-этажного 115-квартирного дома (ЖК «Адия»)» и непригодности к дальнейшей эксплуатации по назначению. Рекомендуется разработать проект по капитальному ремонту фасада (с устройством наружных откосов) и системы водоотведения.

Ориентировочная площадь работ составляет: 4737,39 м^2 – фасад; 373,09 м^2 – цокольная часть.

Разработка проекта по капитальному ремонту Объекта должна выполняться специализированной организацией имеющее лицензию на проектирование объектах не ниже II-го уровня ответственности.

Заключение о состоянии строительных конструкций 5-этажного 90-квартирного дома (ЖК «Адия»)», расположенного по адресу: город Шымкент, Каратауский район, мкр. Туран, д. 979/9

Техническое состояние фасада на основании результатов обследования оценивается как неудовлетворительное и считается непригодным к дальнейшей эксплуатации по назначению.

С учетом неудовлетворительного состояния наружных стен фасада (кроме остекления) 5-этажного 90-квартирного дома (ЖК «Адия»)» и непригодности к дальнейшей эксплуатации по назначению. Рекомендуется разработать проект по капитальному ремонту фасада (с устройством наружных откосов) и системы водоотведения.

Ориентировочная площадь работ составляет: 3377,67 м^2 – фасад; 314,32 м^2 – цокольная часть.

Разработка проекта по капитальному ремонту Объекта должна выполняться специализированной организацией имеющее лицензию на проектирование объектах не ниже II-го уровня ответственности.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-строительные решения

Объемно-планировочные решения сущ. сооружений

Объект представляет собой пятиэтажное здания, прямоугольная.

Конструктивные решения сущ. сооружений

Конструктивная схема - существующего здания принята с продольными несущими стенами, соединенными между собой плитами покрытий.

Сущ. наружная отделка фасадов – «теплая» штукатурка с заполнителем из вспученного вермикулита с последующим нанесением декоративной штукатурки «Аспол»;

Сущ. наружная отделка фасада по цокольной части – сплиттерная плитка.

Описание принятых решений

Состояние несущих конструкций - фундаменты, стены, перекрытия, перемычки удовлетворительное. В проекте кап. ремонта предусмотрено выполнение следующих видов работ.

Очистка, подготовка, всех наружных стен и цоколя от сущ. отделки, проведение ряда мероприятий по удалению грибка (Если требуется по месту).

По заданию на проектирование разработаны пятиэтажные жилые дома третьего класса комфортности.

В блок-секциях предусмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

В жилых домах для прокладки инженерных коммуникаций предусмотрено техническое подполье с помещениями для инженерного оборудования - и электрощитовая.

В жилых квартирах предусмотрены гостиные, спальни, кухни, передние, ванные, уборные и летние помещения - лоджии.

Квартиры обеспечены угловым проветриванием, и продолжительность инсоляции соответствует требованиям СНиП РК 2.04.05-2002*.

Предусмотрены спуск- выход и аварийный выход из технического подполья.

Для сообщения с чердаком предусмотрен выход из лестничной клетки, выход на кровлю предусмотрен через слуховые окна.

Высота этажа - 3,00 м, высота жилых помещений - 2,7-2,79 м.

Крыша - чердачная скатная с организованным наружным водостоком. Кровля из металлочерепицы по деревянным обрешетке и стропилам. Чердак - проветриваемый проходной.

Утеплитель - для чердачного покрытия PAROCWAS 75, ROCWOOLBatts.

Оконные блоки – металлопластиковые с двойным остеклением из энергосберегающих стекол со спаренным переплетом.

Лоджии - остекленные из оконных блоков с металлопластиковыми профилями и одинарным остеклением.

Входные двери в подъезды оборудованы домофоном и системой видеонаблюдения. Дверные блоки - деревянные натуральный массив «Ольха».

Входные двери квартир - металлические утепленные.

Полы в жилых комнатах и прихожей - ламинат, в кухнях и санузлах - керамическая плитка, в ванных полы площадью 1,0 м2 теплые с электрическим подогревом, лоджии - цементные. Во вне квартирном коридоре, и лестничной площадке пол с покрытием из керамической плитки. Полы первого этажа утеплены.

Полы в техническом подполье - бетонные по грунту.

Отделка внутренних поверхностей стен и перегородок улучшенная штукатурка (кирпичные стены) с последующей шпаклевкой алинексом, из пеноблоков - затирка алинексом.

После шпаклевки алинексом поверхности стен окрашиваются водоэмульсионными красками, отделываются керамической плиткой и обоями.

Наружная отделка фасадов - после огнезащитной штукатурки по сетке окрашиваются кремнийорганическими фасадными красками.

Цоколь - штукатурка с рустовкой.

6.2.2 Конструктивные решения

Пятиэтажные блок - секции жилых домов решены с монолитным железобетонным каркасом.

Наружные стены ненесущие из кладки газобетонных блоков, внутренние стены - несущие кирпичные.

Междуэтажные перекрытия монолитные железобетонные.

Основание под фундаменты - уплотненная грунтовая подушка толщиной 8 - 9 м. Подготовка под фундаменты выполнена из бетона класса В 3,5 толщиной 100 мм. Фундаменты - монолитные железобетонные в виде перекрестных лент.

Наружные стены техподполья монолитные железобетонные толщиной 30 см, внутренние стены техподполья из сборных бетонных блоков толщиной 40 см.

Наружные стены из газобетонных блоков толщиной 20 см плотностью 600 кг/м3 с утеплением из пенополистирольных плит толщиной 50 мм.

Для стен и внутренних перегородок применяется кладка из пеноблока. Пеноблоки выполнены из ячеистого бетона неавтоклавного твердения класса В 3,5, плотностью 700 кг/м3. Кладка из пеноблоков предусмотрена на специальном строительном клеевом растворе с перевязкой вертикальных швов кладки не менее чем на 200 мм.

В холодное время года при отрицательной температуре в клеевой раствор добавляется специальная добавка «Хидрозим-П».

Для повышения устойчивости и прочности кладки стен и перегородок устанавливают вертикальные стойки из гнутых стальных швеллеров.

Внутренние стены толщиной 38 см из кирпича марки КОРПо 1НФ/100/2.0/50 ГОСТ 530-2007 на цементно-песчаном растворе М 50.

Кирпичные стены, усиленные монолитными железобетонными рамами предусмотрены для устройства вентиляционных каналов дымоудаления от газовых котлов.

Каменная кладка стен из кирпичной кладки армируется в горизонтальных швах сварными сетками СГ-1 с шагом 675 мм по высоте кладки.

Производство бетонных и каменных работ в зимнее время выполнять в соответствии с указаниями СНиП3,03,01-87 «Несущие и ограждающие конструкции».

При среднесуточной температуре наружного воздуха ниже минус 5 ºС, приготовление бетонной смеси следует производить в обогреваемых бетоносмесительных установках, применяя подогретую воду.

Лестницы из сборных железобетонных маршей и монолитных железобетонных площадок и балок.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

При проектировании рабочего проекта использован Закон Республики Казахстан от 11 апреля 2014 года № 188-V «О гражданской защите», определяющий меры по защите населения, окружающей природной среды и объектов хозяйствования в случае чрезвычайных ситуаций.

На территории строительства отсутствуют взрывоопасные объекты.

При возникновении на рабочих местах пожара необходимо тушить его с применением огнетушителей, сухим песком, накрывая очаги загорания асбестовой или брезентовым полотном.

На объекте должно быть определено лицо, ответственное за сохранность и готовность к действию первичных средств пожаротушения.

Огнетушители должны всегда содержаться в исправном состоянии, периодически осматриваться, проверяться и своевременно перезаряжаться.

Использование первичных средств пожаротушения для хозяйственных и прочих нужд, не связанных с тушением пожара, не допускается.

В случае чрезвычайных ситуаций ликвидация производится учреждениями, осуществляющими деятельность по пожаротушению и проведению аварийно-спасательных работ, связанных с ликвидацией пожаров и других чрезвычайных ситуаций на территории объекта.

6.4 Организация строительства

Расчет продолжительности строительства произведен в соответствии со СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть I».

Перед началом проведения строительно-монтажных работ необходимо разработать и утвердить проект производства работ.

Продолжительность строительства – 3 месяца.

Начало работ предусмотрено в 2024 году (согласно письму Заказчика №05-2/5160 от 03 мая 2024 года).

Распределение инвестиций (заделы) по годам строительства: на 2024 год – 100%.

Мероприятия по технике безопасности

При производстве строительно-монтажных работ необходимо соблюдать требования СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений», «Правила пожарной безопасности», утвержденные приказом МЧС РК от 21 февраля 2022 года № 55 и ГОСТ 12.1.004-91* «Пожарная безопасность».

Все работы производить в соответствии со СН РК 1.03-05-2011, СП РК 1.03-106-2012 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве».

Организация рабочих мест должна обеспечивать безопасность труда работающих на всех этапах выполнения работ. При уборке отходов, строительного мусора следует

предусматривать меры по уменьшению пылеобразования. Работающие в условиях запыленности должны быть обеспечены средствами защиты органов дыхания от поступления в них пыли. Окраску и антикоррозионную защиту конструкций следует производить до их монтажа на проектную отметку. После установки производить антикоррозионную защиту следует только в местах стыков или соединений конструкции. Монтируемые строительные конструкций на рабочие места следует подавать в технологической последовательности, обеспечивая безопасность работ.

При монтаже конструкций особое внимание обратить на следующее:

- не допускать толчков и ударов монтируемого элемента по другим ранее установленным конструкциям;
- производить подъем и перемещение конструкций плавно, без раскачивания;
- производить установку элементов непосредственно на опорные места в соответствии с принятыми допусками;
- не допускать смещение установленных элементов от проектного положения.

В процессе выполнения сборочных операций совмещение отверстий и проверка их совпадения в монтируемых конструкциях должны производиться с использованием специального инструмента (конусных оправок, сборочных пробок и др.). Проверять совпадение отверстий в монтируемых деталях пальцами рук не допускается.

При выполнении электросварочных и газопламенных работ необходимо выполнять требования настоящих норм и правил ГОСТ 12.3.003-86* «Работы электросварочные. Требования безопасности» и ГОСТ 12.3.036-84* «Газопламенная обработка металлов. Требования безопасности», а также Санитарных Правил при сварке, наплавке и резке металлов, утвержденных Уполномоченного органом по делам здравоохранения Республики Казахстан.

Рабочие, находящиеся на рабочем месте, обязаны носить защитные каски по ГОСТ 12.4.087-84 «Краски строительные». Рабочие без защитных касок и других необходимых средств индивидуальной защиты к выполнению работ не допускаются.

К производству работ допускаются лица (мужчины не моложе 21 года), специально обученные, прошедшие проверку знаний, имеющие удостоверение на право выполнения строительно-монтажных работ, прошедшие медицинскую комиссию и прошедшие инструктаж на рабочем месте по безопасности труда, пожарной и электробезопасности и спец. инструктаж.

На проведение работ газопламенным способом оформить наряд-допуск, в котором назначить ответственного руководителя и исполнителя работ, предусмотреть меры безопасности. Рабочие должны быть обеспечены средствами индивидуальной защиты.

По окончании работы необходимо:

а) очистить рабочее место от мусора и отходов строительных материалов;

б) инструмент, тару и материалы, применяемые в процессе выполнения задания, очистить и убрать в отведенное для этого место;

в) сообщить бригадиру или руководителю работ о всех неполадках, возникших во время работы.

После окончания работы или смены запрещается оставлять на месте строительной площадки материалы, инструмент или приспособления во избежание несчастного случая. Громоздкие приспособления должны быть надежно закреплены.

Указания по защите стальных конструкций от коррозии

Антикоррозионная защита строительных конструкции предусмотрена согласно СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Сварные работы производить в соответствии с ГОСТ 5264-80*, ручной сваркой электродами Э-42А по ГОСТ 9467-75*. Толщина сварного шва 6 мм. Антикоррозийную защиту стальных конструкций выполнить двумя слоями эмали ПФ 115 (ГОСТ 6465- 76*).

Для защиты деревянных конструкций от гниения, вызываемой воздействием биологических агентов, предусмотреть их антисептирование трудновымываемыми водорастворимыми пастами или поверностную пропитку составами комплексного действия. Все деревянные конструкции кровли пропитать защитным препаратом водооталкивающего и антиплесневого действия. Рекомендуется использовать пропитки "Пинотекс", "Акватекс" или "Тикурилла", после пропитки доски просушить на стеллажах для сушки.

Все деревянные конструкции обработать огнезащитными составами, обеспечивающими предел огнестойкости не менее 0,25 часа. Все деревянные изделия пропитать огнезащитным составом "ФОПС-1", который переводит пропитанную древесину и изделия из нее во 2 группу огнезащитной эффективности (трудновоспламеняемая древесина) по ГОСТ 16363-98 "ПОС-1" по химическому составу представляет собой водорастворимую смесь, получаемую смешиванием солей неорганических кислот и специальных добавок. (светло-серого цвета) не токсичен, не имеет запаха и летучих веществ, хорошо растворяется в воде, пожаровзрывобезопасен по ГОСТ 12.1. 004 - 91 "ФОПС-1" соответствует требованиям стандарта предприятия СТ ТОО 40818704 -01-2009, утвержденного в установленном порядке.

Пиломатериалы принять из древесины хвойных пород по ГОСТ 8486-86 максимальной влажностью не более 20% по ГОСТ 24454-80.

Все болты принять по ГОСТ 7798-80, гайки - по ГОСТ 5915-70*, шайбы - из полосовой стали 4х45, L=45 мм по ГОСТ 103-2006. Гвозди принять по ГОСТ 4028-63*, шурупы - по ГОСТ 1144-80.

Соединительные элементы защитить слоем цинка толщиной не менее 50 мкм и крепить к конструкциям шурупами 3-4 х 60 мм.

В местах опирания деревянных конструкций на бетонные поверхности проложить прокладки из двух слоев рулонного кровельного материала по ГОСТ 30547-97.

Противопожарные мероприятия

Противопожарные расстояния между проектируемыми зданиями и сооружениями приняты:

- между жилыми домами и трансформаторными подстанциями - 20,0 м;
- между жилыми домами (торцы) - 10 м;
- между котельной и жилым домом - 26,0 м.

Расстояние от края проезда до стен основных зданий приняты 6,0 м.

В этой зоне не размещены ограждения, воздушные линии электропередачи и рядовая посадка деревьев.

Все проезды предусмотрены пригодными для проезда пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт.

Радиус обслуживания пожарного депо не превышает 3 км.

Помимо гидрантов в разделе генерального плана предусмотрена установка пожарных щитов и ящика с песком в количестве 4-х шт - рядом с трансформаторными подстанциями.

В качестве противопожарных мероприятий рассматривается запрет на сжигание мусора, сухой травы и листьев на территории микрорайона.

Из зданий жилых домов эвакуация людей осуществляется из жилых этажей каждой секции - по коридору, имеющему выход непосредственно наружу через лестничную клетку.

В лестничных клетках имеются световые проемы на каждом этаже.

Между маршами лестниц и поручнями предусмотрен зазор шириной в плане 40 см и более.

Из каждой лестницы предусмотрен выход на чердак через противопожарный люк по закрепленным металлическим стремянкам.

Выход на кровлю предусмотрен из чердака через противопожарные люки.

Во всех лестницах высотой более 45 см предусмотрены ограждения с перилами. Двери на путях эвакуации открываются по направлению выходов из здания.

Размеры дверных полотен в свету предусмотрены по высоте не менее 2,0 м, шириной не менее 0,9 м.

Антипросадочные мероприятия

Предусмотрен комплекс антипросадочных мероприятий – водозащитных и конструктивных.

Для устранения просадочных свойств грунтов площадки под пятном домов № 2, 3, 4, 5 и 6 предусмотрено устройство искусственного основания - маловодопроницаемого экрана из уплотненного местного суглинка.

Высота уплотненного маловодопроницаемого экрана принята по расчету: для дома №2 - 7,9 м, 8,35 м, 8,8 м; для дома №3 - 9,45 м; для дома № 4 - 8,85 м, 9,05 м, 9,25 м; для дома № 5 - 9,6 м и для дома № 6 - 6 м. При этом уплотненные грунтовые маловодопроницаемые основания выполнены с уширением за грань фундамента на 3 м.

Разработка котлованов производится с уклоном откосов 1:1 (под 45 градусов).

Планировка застраиваемой площадки выполнена с использованием путей естественного стока атмосферных (поверхностных) вод по всей их длине, вокруг здания жилых домов предусмотрена водонепроницаемая отмостка шириной 2,0 м.

Ввод водопровода и теплосети в здание, а также выпуски канализации и водостока предусмотрены в каналах со съемными перекрытиями.

Конструктивная схема здания, расчет и конструирование несущих железобетонных элементов выполнен с учетом имеющихся инженерно-геологических данных.

Защитные мероприятия

Все металлические нетоковедущие части электрооборудования подлежат занулению и заземлению.

Все металлические части систем отопления, водоснабжения и защитные проводники питающей электросети присоединяются к главной заземляющей шине ВРУ.

На вводе в здание выполнена система уравнения потенциалов, соединяющая между собой следующие проводящие части:

- глухозаземленную нейтраль питающей линии;
- заземляющие проводники открытых проводящих частей электроприемников;
- заземляющие проводники, присоединенные к заземлителю повторного заземления на вводе в здание;
- металлические трубы коммуникаций, входящих в здание (горячего и холодного водоснабжения, отопления, канализации, газоснабжения и др.).

Проводящие части, входящие в здание извне, должны быть соединены по возможности ближе к точке их ввода в здание.

Для соединения с основной системой уравнивания потенциалов все указанные части должны быть присоединены к главной заземляющей шине при помощи проводников системы уравнивания потенциалов.

Для зануления используется дополнительная жила электропроводки.

Все электромонтажные работы выполнить в соответствии с ПУЭ РК и ПТБ.

В жилом доме предусмотрено силовое электрооборудование, телефонизация и телевизионные антенны.

6.7 Сметная документация

Сметная документация к рабочему проекту составлена в соответствии с «Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» утвержденной приказом Председателя Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 09.12.2022 №230-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 с использованием программного комплекса «АВС-4» (редакция 2024.4), по выпуску сметной документации в текущих ценах 2024 года.

МРП 2024 год - 3692 тенге.

Коэффициент перехода цен в 3 квартал 2024 года - 1,0557.

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

Территориальный район 17.00 – город Шымкент.

7 РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «EXPERT-ST» в рабочий проект «Капитальный ремонт кровли и фасадов многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Шымкент, мкр. Туран, д. 979/9, 979/11, 979/15 (ЖК «Адия»)», внесены следующие изменения и дополнения:

- РП назван в соответствии с ТЗ;
- загружена государственная лицензия генерального проектировщика

Пояснительная записка:

- в основании для разработки указать все гос акты на земельные участки;
- скорректировано название РП;
- исключено описание по геологии.

Сметная документация:

- СМ выполнен в текущей версии АВС 2024.4;
- СМ загружена в формате kenml;
- загружена сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования;
- загружена сводная ведомость материальных ресурсов и оборудования.

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с требованиями Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года №165, а также экспертным центром ТОО «EXPERT-ST» был уточнен и установлен в соответствии с Приказом №517 от 20 декабря 2016 года, объект II (нормального) уровня ответственности, не относящихся к технически сложным.

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями задания на проектирование.

Состав и комплектность представленной части рабочего проекта соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Исходные данные содержат все необходимые данные для разработки рабочего проекта.

Строительные конструкции и материалы приняты: продукции отечественных товаропроизводителей, в соответствии с реализацией государственной программы импортозамещения. Материалы и оборудование, используемые для строительства, должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Основные технико-экономические показатели

п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели, заявленные до экспертизы	Показатели, рекомендуемые к утверждению	Примечание (+увеличение, -уменьшение)
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2024 г., в том числе:	млн. тенге	392,064	392,064	-
1.1	СМР	млн. тенге	334,941	334,941	-
1.2	оборудование	млн. тенге	-	-	-
1.3	прочие затраты	млн. тенге	57,123	57,123	-
2	Количество квартир:				
2.1	- жилого дома 2	шт	160	160	
2.2	- жилого дома 3	шт	70	70	
2.3	- жилого дома 4	шт	60	60	
2.4	- жилого дома 5	шт	90	90	
2.5	- жилого дома 6	шт	115	115	
3	Продолжительность строительства	мес.	3	3	

8 ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт кровли и фасадов многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: г. Шымкент, мкр. Туран, д. 979/9, 979/11, 979/15 (ЖК «Адия»)» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными экономическими показателями:

- общая сметная стоимость строительства
в текущих ценах 2024 г. – 392,064 млн. тенге; в том числе:
- СМР – 334,941млн. тенге;
- оборудование – 000 млн. тенге;
- прочие затраты – 57,123 млн. тенге;
- продолжительность работ – 3 мес.

8.2. Заказчику до начала реализации рабочего проекта при необходимости получить необходимые согласования и заключения контрольно-надзорных органов и заинтересованных организаций.

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

8.4. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных данных и утвержденных Заказчиком материалов, достоверность которых гарантирована первым

заместителем Председателя Правления - член Правления АО «Samruk-Kazina Construction».

9. ТҰЖЫРЫМДАР

9.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, "Шымкент қ., ш / а мекенжайында орналасқан көппәтерлі тұрғын үйлердің шатыры мен қасбеттерін күрделі жөндеу. Тұран, д. 979/9, 979/11, 979/15 ("Адия" ТК)" Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен мынадай негізгі экономикалық көрсеткіштермен бекітуге ұсынылады:

- құрылыстың жалпы сметалық құны

ағымдағы бағамен 2024 ж. - 392,064 млн. теңге; оның ішінде:

- ҚМЖ-334,941 млн. теңге;
- жабдық-000 млн. теңге;
- басқа шығындар – 57,123 млн. теңге;
- жұмыс ұзақтығы-3 ай.

9.2. Тапсырыс берушіге жұмыс жобасын іске асыру басталғанға дейін қажет болған жағдайда бақылау-қадағалау органдары мен мүдделі ұйымдардың қажетті келісімдері мен қорытындыларын алу қажет.

9.3. Тапсырыс беруші жобалау ұйымынан жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдау кезінде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.

9.4. Осы сараптамалық қорытынды "Samruk - Kazina Construction"АҚ Басқарма төрағасының бірінші орынбасары-Басқарма мүшесі кепілдік берген бастапқы деректер мен Тапсырыс беруші бекіткен материалдарды ескере отырып орындалды.

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов 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	Ведущий эксперт	Колосков Тимур Сергеевич	Инженерные сети и системы (по видам инженерных сетей и систем)	KZ16VJE00080807	Соответствует
2	Архитектурно-строительные решения	Сулейменов Егинбай Нажмиденович	Архитектура	KZ53VJE00036297	Соответствует
3	Конструктивные решения	Баймагамбетова Асия Кудайбергеновна	Конструктивная часть	KZ13VJE00024310	Соответствует
4	Сметная документация	Слепцова Татьяна Сергеевна	Сметная часть	KZ75VJE00080812	Соответствует

Клюкина М.А. (Директор)

Колосков Т.С. (Ведущий эксперт)

Слепцова Т.С. (Эксперт)

Сулейменов Е.Н. (Эксперт)

Баймагамбетова А.К. (Эксперт)

EXPERT-ST