Бекітемін
ТОО «ОҢТҮСТІК САРАПТАМА»
Директоры
Д.Ш. Жайлауов

«ОҚО, Түркістан қаласы, №2 м/а, №10 көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жымыстарын жүргізу» үшін дайындалған нысанның»
жұмыс жобасы бойынша

27.03.2017 ж. № ОСар-0032/17

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Түркістан жарық-тазалық» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Мура-Жер» ЖШС

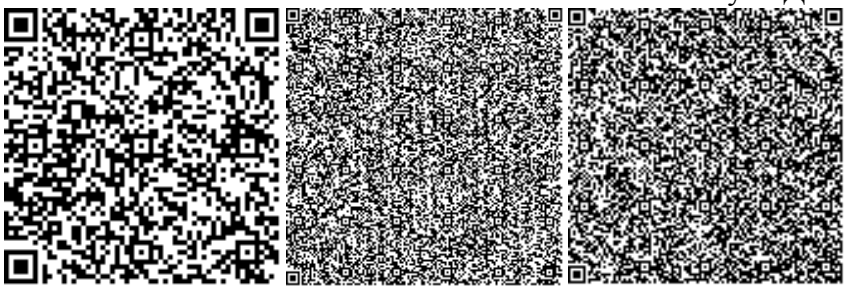
Шымкент қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«ОҚО, Түркістан қаласы, №2 м/а, №10 көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жымыстарын жүргізу» үшін дайындалған нысанның жұмыс жобасы бойынша осы сараптау қорытындысы «Оңтүстік Сараптама» ЖШС -мен берілді.

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

Утверждаю
Директор
ТОО «ОҢТҮСТІК САРАПТАМА»
Жайлауов Д.Ш.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

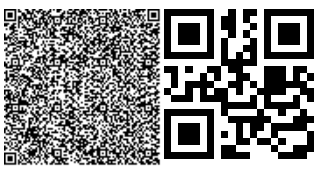
№ ОСар-0032/17от27.03.2017 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №10, в мкр. №2 в г. Туркестан, ЮКО».

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «Түркістан жарық-тазалық»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Мура-Жер»

г. Шымкент



ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №10, в мкр. №2 в г. Туркестан, ЮКО»** выдано ТОО «Оңтүстік Сараптама»

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «Оңтүстік Сараптама»

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №10, в мкр. №2 в г. Туркестан, ЮКО».**

Настоящее заключение выполнено согласно договору №ОСар-0024 от 28.02.2017 года на экспертизу рабочего проекта между аккредитованной экспертной организаций по комплексной вневедомственой экспертизе проектов ТОО «Онтүстік Сараптама» города Шымкент ЮКО и ТОО «Түркістан жарық-тазалық» в соответствии с письмом №54 от 21.02.2017 года.

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Түркістан жарық-тазалық».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:ТОО «Мура-Жер». Гослицензия ГСЛ №14002218 от 21.02.2014 года (приложение к Гослицензии – №14002218 от 21.02.2014 года). Категория II.

ГАП Егенбердиев С.С. Приказ о назначении ГАП №20 от 27.08.2015 года.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное руководителем ТОО «Түркістан жарық тазалық» от 12.06 2015 года;

акт выбора и согласования земельного участка не требуется, представлена ситуационная схема существующих домов;

архитектурно-планировочное задание не требуется согласно задания на проектирование;

постановление акимата города Туркестан №261 от 09.02.2017 года об разрешении управляющим органам кондоминимума многоквартирных жилых домов г. Туркестана на проектирование и получение положительного заключения на РП «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №10, в мкр.№2, в г. Туркестан;

эскизный проект согласованый с главным архитектором города Туркестан в 2017 году;

перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций отечественных производителей принятых для проектирования, утвержденный руководителем ТОО «Түркістан жарық-тазалық» в 2015 году;

акт на право частной собственности на земельный участок общее долевое за №307002619 от 19.03.2014 года, выданный ГКП «Отделом по управлению земельными ресурсами г. Туркестан»;

акт обследования технического состояния конструкций здания жилого дома №10, в мкр №2, в г. Туркестан, ЮКО, утвержденное руководителем ТОО «Түркістан жарық тазалық» от 18.06.2015 года;

дефектный акт для жилого дома №10, в мкр. №2, в г. Туркестан, утвержденное руководителем ТОО «Түркістан жарық тазалық» от 06.05.2015 года;

протокол общего собрания жильцов владельцев квартир кондоминимума дома №10 мкр. №2 в г. Туркестан, ЮКО за №1 от 12.06.2015 года;

письмо ТОО «Түркістан жарық-тазалық» №55 от 21.02.2017 года о том, что финансирование объекта РП «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №10, в мкр.№2, в г. Туркестан, ЮКО осуществляется за счет государствнных бюджетных средств с последующим возвратом средств собственниками квартир в течении 7-15 лет государственных инвестиции;

письмо ТОО «Түркістан жарық-тазалық» №56 от 21.02.2017 года о том, что модернизация объектов кондоминимума многоквартирных жилых домов №№2, 3, 4, 5, 7, 10 в мкр.№2, в г. Туркестан, ЮКО предусмотрено во втором полугодии 2017 года;

письмо ТОО «Түркістан жарық-тазалық» за №57 от 21.02.2017 года о том, что вывоз строительного мусора осуществляется в полигон твердо-бытовых отходов, расположенный на расстоянии 5 км от объекта.

Технические условия:

Технические условия на инженерные сети и системы согласно задания на проектирования не требуются.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

письмо управления по защите прав потребителей Департамента по защите прав потребителей по ЮКО МНЭ РК за №ses/X1-03/00094/2 от 24.02.2017 года, о том что на РП «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №10, в мкр.№2, в г. Туркестан было ранее выдано санитарно-эпидемиологическое заключение за №XI-0103/15 от 29.12.2015 года;

письмо государственной экологической экспертизы за №eco/X4-03/00135/2 от 27.02.2017 года, выданное управлением природных ресурсов и регулирования природопользования ЮКО о том, что на РП «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №10, в мкр.№2, в г. Туркестан, ЮКО было выдано ранее заключение за №KZ07VDC00043403 от 30.11.2015 года.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том I. ПЗ Общая пояснительная записка.

Альбом 1 АС Архитектурно-строительная часть.

Том II. СМ Сметная документация.

Брошюра: Охрана окружающей среды.

Представлен технический паспорт объекта.

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Целью капитального ремонта многоквартирного жилого дома №10, в мкр.№2, в г. Туркестан, ЮКО является обеспечением комфортных условий проживания населения и улучшения состояния коммунальной инфраструктуры.

5.5 Существующее положение

Здание жилого дома двухэтажное, имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 38,95х11,55 м.

Высота этажа - 2,6 м.

Год строительства – 1969 год.

Основные конструкции и конструктивные элементы здания:

- фундаменты – ленточные монолитные;
- наружные и внутренние стены - крупнопанельные плиты;
- перегородки - крупнопанельные плиты;
- перекрытие и покрытие – сборные ж/б многопустотные плиты;
- кровля - асбестоцементные волнистые листы по деревянным обрешеткам и стропилам;
- входные дверные блоки подъездов – деревянные;
- оконные блоки подъездов – деревянные;
- полы в подъездах – из бетона;
- лестницы – сборные железобетонные;
- внутренняя отделка подъездов - известковая и масляная панель;
- наружная отделка - крупнопанельные плиты.

Проведенным обследованием технического состояния зданий выявлены следующие повреждения:

1) оконные и дверные блоки имеют перекосы, неплотно закрываются, сопряжения нарушены, имеются трещины в стеклах, оконные переплеты рассохлись, окраска отпала;

2) в подъездах полы из бетона имеют трещины;

3) в подъездах внутренняя штукатурка стен местами имеет трещины, отслоения и отпадения;

4) кровля здания чердачная четырехскатная из абестоцементных листов находится в неудовлетворительном состоянии, во многих местах имеют место протечки;

5) фасады здания имеют неприглядный вид, крупнопанелтные стены не крашенные, местами отсутствуют швы фасадов;

6) отмостка местами отсутствует;

7) в подъездах розетки щитки, выключатели, светильники за сроком давности пришли в негодность.

Описание принятых проектных решений

1) ремонт внутренних стен, затирка кафельным клеем и с последующей водоэмульсионой покраской «Алинекс» с устройством масляной панели высотой 1,2 м в подъездах;
2) проведение цементных работ в подъездах;
3) затирка швов цементно-песчаным раствором потолков с последующей известковой побелкой в подъездах;
4) замена деревянных оконных блоков на ПВХ в подъездах;
5) устройство бетонной отмостки 1,5 м;
6) замена деревянных поручней на ограждении лестничных маршей с последующей покраской:
7) ремонт цементно-песчаным раствором поверхности железобетонных площадок и лестничных маршей и покраска проступей лестничной площадки;
8) устройство металлических дверных блоков с кодовым замком;
9) ремонт швов крупнопанельных плит наружных стен фасадов с последюшей окраской фасадной краской;
10) облицовка балконов цветными профилироваными листами в передней части 1,2 м высотой и по бокам и сверху полностью;
11) ремонт штукатурки цоколя с последущей масляной покраской;
12) замена покрытия кровли из асбестоцементных волнистых листов на профилированные листы и с устройством пароизоляционной пленки;
13) устройство тепловых счетчиков.

После обследования здания жилого дома сделаны следующие выводы:

- объемно-планировочные и конструктивные решения соответствуют действующей нормативной документации Республики Казахстан;

- основные несущие конструкции здания находится в работоспособном состоянии.

Рекомендации по дальнейшей эксплуатации здания:

Зданию 2-х этажного многоквартирного жилого дома №10 в 2-ом мкр. г. Туркестан, ЮКО рекомендуется проведение капитального ремонта крыши и подъездов,

в том числе:

- ремонт наружной штукатурки и отделки фасадов и цоколя;
- полная замена покрытия кровли с заменой его деревянных конструкций;
- ремонт подъездов;
- замена перил лестниц с последующей окраской;
- замена отмостки вокруг здания;
- замена оконных и дверных блоков.

6 ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Здание многоквартирного жилого дома №10 расположено в микрорайоне №2 города Туркестан, ЮКО.

Природно-климатические условия района строительства:

Многоквартирный жилоой дом №10, в мкр.№2, в г. Туркестан, ЮКО
Климатический подрайон IV-Г.
Температура наружного воздуха в 0С:
абсолютная максимальная +49,
абсолютная минимальная -38,
наиболее холодных суток -26,
наиболее холодной пятидневки -22,
среднегодовая +12,0.
Количество осадков за ноябрь-март, мм - 134.
Количество осадков за апрель-октябрь, мм - 72.
Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль – В.
Преобладающее направление ветра за июнь-август – СВ.
Максимальная из средних скоростей ветра за январь, м/сек - 2,6.
Минимальная из средних скоростей ветра за июль, м/сек - 3,2.
Наибольшая скорость ветра, м/сек – 34,0.
Нормативная глубина промерзания, м: для супеси - 0,89.
Глубина проникновения 0оС в грунт, м: для супеси - 0,99.
Район по весу снегового покрова - I.
Район по давлению ветра - III.

6.2 Проектные решения

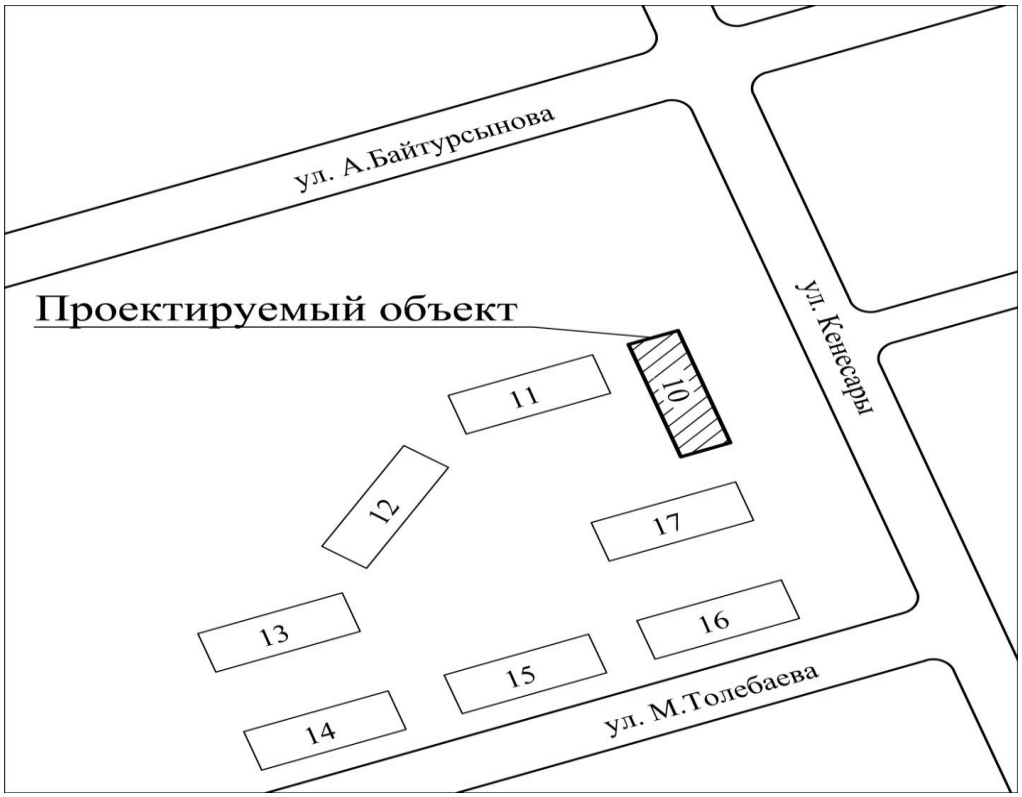
Согласно дефектному акту предусмотрены следующие виды работ:

- ремонт внутренних стен, затирка кафельным клеем и с последующей водоэмульсияоной покраской «Алинекс» с устройством масляной панели высотой 1,2 м в подъездах;
- проведение цементных работ в подъездах;
- затирка швов цементно-песчаным раствором потолков с последующей известковой побелкой в подъездах;
- замена деревянных оконных блоков на ПВХ в подъездах;
- замена бетонной отмостки 1,5 м;
- замена деревянных поручней на ограждении лестничных маршей с последующей покраской:
- затирка цементно-песчаным раствором поверхности железобетонных площадок и лестничных маршей и покраска проступей лестничной площадки;
- устройство металлических дверных блоков с кодовым замком;
- затирка швов крупнопанельных плит наружных стен фасадов с последующей окраской фасадной краской;
-облицовка балконов цветными профилированными листами в передней части 1,2 м высотой и по бокам и сверху полностью.
- ремонт штукатурки цоколя с последущей масленной покраской;
- замена покрытия кровли из асбестоцементных волнистых листов на профилированные листы и с устройством пароизоляционной пленки;
-устройство тепловых счетчиков.

6.2.1 Генеральный план

Согласно задания на проектирование не предусмотрено.

Ситуационная схема



6.2.2 Технологические решения

Согласно задания на проектирование не требуется.

6.2.3 Архитектурно-планировочные решения

Здание многоквартирного жилога дома - двухэтажное, без подвала, состоит из 2-х подъездов и 16 квартир, прямоугольной формы в плане, с размерами по наружному обмеру 39,2х11,8 м, общая площадь – 820,9 м^2, жилая площадь – 493,6 м^2.

Высота этажей – 2,70 м.

Год строительства – 1969 г.

Конструктивная схема – жесткая с несущими стенами из крупнопанельных железобетонных стеновых панелей.

Наружные стены из железобетонной панели, толщиной 220 мм.

Фундаменты – ленточные монолитные бетонные, в цокольной части фундамента наблюдается отслоение и выпадение штукатурки цоколя, массовые наклонные и вертикальные трещины отделочного слоя, следы ремонтов.

Согласно РДС РК 1.04-07-2002 табл. 5 физический износ монолитных ленточных фундаментов состовляет 30%.

Наружные стены - железобетонные стеновые панели. На наружных поверхностях стен материал в межпанельных швах подвергся разрушению.

Внутренние стены - наблюдается отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривание швов, следы протечек кровли, отслоение и вздутие штукатурки.

Физический износ стен из обоженного кирпича согласно РДС РК 1.04-07-2002 таб.10 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 30%.

Перекрытие – сборные железобетонные плиты наблюдается усадочные трещины в штукатурном слое, следы ремонтов но не влияют на несушую способность и находятся в удовлетворительном состоянии.

Физический износ железобетонного перекрытия согласно РДС РК 1.04-07-2002 таб.27 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 30%.

Покрытие – сборные железобетонные плиты наблюдается усадочные трещины в штукатурном слое, следы протечек и намокания, ржавые пятна, плесень. Недопустимых прогибов, сколов, ослабления опорных участков не обнаружено, других повреждении влияющих на несушую способность и находятся в удовлетворительном состоянии.

Физический износ железобетонного покрытия согласно РДС РК 1.04-07-2002 таб.27 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 30%.

Покрытие подъездов – сборные железобетонные плиты наблюдается усадочные трещины в штукатурном слое, следы протечек и намокании, массовые выпадания штукатурки.Повреждены входные люки на чердак.

Физический износ сборных железобетонных плит согласно РДС РК 1.04-07-2002 таб.27 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 30%.

Кровля из асбестоцементных волнистых листов по деревянным конструкциям местами имеет разрушение, следы ремонтов, протечки и просветы на поверхности кровли, полное отсутствие желобов.

Физический износ асбестоцементных волнистых листов согласно РДС РК 1.04-07-2002 таб.44 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 60%.

Лестницы – монолитные железобетонные по стальным косоурам. Визуально наблюдаются выбоины, трещины и сколы по ступеням, выпадения защитного слоя и оголение арматуры, косоуры не оштукатурены.

Наблюдается отслоение бетона и трещины отделочного слоя лестничных площадок, повреждения перил, местами перила расшатаны, отсутствие и повреждения деревянных поручней.

Физический износ сборных железобетонных лестниц по стальным косоурам согласно РДС РК 1.04-07-2002 табл.34 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 30%.

Полы в подъездах- бетонные.

В бетонных полах наблюдается массовые трещины полов, выбоины, осадка основания полов находятся в неудовлетворительном состоянии.

Физический износ бетонных плов согласно РДС РК 1.04-07-2002 таб.48 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 40%.

Оконные блоки в подъездах - на момент обследования наблюдается отсутствие остекления, деревянные оконные переплеты рассохлись и порожены гнилью, коробки и подоконные доски поражены гнилью, все сопряжения нарушены.

Физический износ оконных блоков из дерева согласно РДС РК 1.04-07-2002 таб.55 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 35%.

Дверные заполнения в подъездах – деревянные, наблюдается полное разрушение и отсутствие дверных полотен в целом полотна находятся в неудовлетворительном состоянии.

Физический износ деревянных дверных заполнений согласно РДС РК 1.04-07-2002 таб.57 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 80%.

Отмостка – бетонная местами наблюдаются трещины, разрушения, местами отсутствует, находится в неудовлетворительном состоянии.

Инженерные системы:

Существующие жилые дома необеспечены водопроводом и канализацией. Рекомендуется немедленное исправление системы водопровода и канализации.

Централизованная система отопления вышла из строя. Система отопления индивидуальная в каждой квартире.

Существующая система электроснабжения жилого дома состояние электропроводов и электрических щитов не отвечает нормативным требованиям.

При капитальном ремонте предусмотрены следующие виды работ:

- ремонт внутренних стен, затирка кафельным клеем и с последующей водоэмульсияоной покраской «Алинекс» с устройством масляной панели высотой 1,2 м в подъездах;
- проведение цементных работ в подъездах;
- затирка швов цементно-песчаным раствором потолков с последующей известковой побелкой в подъездах;
- замена деревянных оконных блоков на ПВХ в подъездах;
- замена бетонной отмостки 1,5 м;
- замена деревянных поручней на ограждении лестничных маршей с последующей покраской:
- затирка цементно-песчаным раствором поверхности железобетонных площадок и лестничных маршей и покраска проступей лестничной площадки;
- устройство металлических дверных блоков с кодовым замком;
- затирка швов крупнопанельных плит наружных стен фасадов с последующей окраской фасадной краской;
-облицовка балконов цветными профилированными листами в передней части 1,2 м высотой и по бокам и сверху полностью.
- ремонт штукатурки цоколя с последущей масленной покраской;
- замена покрытия кровли из асбестоцементных волнистых листов на профилированные листы и с устройством пароизоляционной пленки;
-устройство тепловых счетчиков.

Наружная отделка здания жилого дома – ремонт швов крупнопанельных плит наружных стен фасадов с последующей фасадной окраской.

Внутренняя отделка помещений - улучшенная водоэмульсионная, масляная, известковая окраска.

Мероприятия по доступности объекта маломобильными группами населения разработаны в соответствии с требованиями МСН 3.02-05-2003 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», СП РК 3.06-15-2005 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения», РДС РК 3.01-05-2001 «Градостроительство. Планировка и застройка населенных мест с учетом потребностей инвалидов и других маломобильных групп населения» - въездные пандусы, санузлы. Уклоны пешеходных дорожек и тротуаров, выполнены с продольным уклоном не более 6%.

Защита строительных конструкций от коррозии разработана в соответствии с требованиями СНиП РК 2.01-19-2004 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Закладные детали покрыть слоем цементно-песчаного раствора толщиной 10 мм.

Защитный слой арматуры монолитных конструкций соответствует требованиям СНиП РК 5.03-34-2005 «Бетонные и железобетонные конструкции».

Объёмно-планировочные показатели

Таблица №1

№№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Примечание
1	2	3	4	5
1	Мощность	квартир	16	
2	Общая площадь земельного участка.	га	0,075	
3	Площадь застройки	$м^2$	462,6	
3	Общая площадь здания.	$м^2$	820,9	
3	Жилая площадь здания	$м^2$	493,6	

4	Строительный объем.	$м^3$	3331,0	
5	Этажность		2	
6	Продолжительность строительства.	месяц	3	

6.2.4 Конструктивные решения

Уровень ответственности здания - II.

Степень огнестойкости - II.

Степень долговечности - II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф4,1

Конструктивная схема – жесткая с несущими стенами из крупнопанельных железобетонных стеновых панелей.

Наружные стены - из железобетонной панели толщиной 220 мм.

Фундаменты - ленточныемонолитные.

Наружные и внутренние стены - крупнопанельные плиты.

Перегородки - крупнопанельные плиты.

Перекрытие и покрытие - крупнопанельные плиты.

Лестницы - сборные железобетонные.

Входные дверные блоки подъездов - деревянные.

Оконные блоки подъездов - деревянные.

Полы в подъездах- из бетона.

Внутренная отделка подъездов - известковая и масленая окраска.

Наружная отделка-крупнопанельные плиты.

Кровля – асбестоцементные волнистые листы по деревянной обрешетке и стропилам.

6.2.5 Инженерное обспечение, сети и системы

- Теплоснабжение, отопление и вентиляция;
- Газоснабжение;
- Электротехнические решения;
- Система связи и сигнализации;
- Пожарная сигнализация;
- Автоматизированная система управления инженерным оборудованием;
- Энергоэффективность решений;

Согласно задания на проектирование не предусмотрено.

6.3 Инженерно-техническиемероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуации по взрыво- и пожаробезопасности

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций и по взрыво- и пожаробезопасности разработаны в соответствии с нормами и правилами в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, обеспечения комплексной безопасности и антитеррористической защищенности, на основании законов Республики Казахстан «О гражданской обороне» от 7 мая 1997 года № 100-1 (с изменениями, внесенными в соответствии с законом РК от 09.12.1998 года № 307-1; от 12.03.1999 г. № 347-1).

Проектразработан в соответствии с требованиями СНиП РК 2.02-05-2009 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Для обеспечения безопасной эвакуации людей из здания проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- ширина коридоров, проходов, дверей принята в соответствии с требованиями строительных норм и правил;
- принято нормативное освещение на путях эвакуации;
- двери на путях эвакуации открываются по направлению выхода из здания.

Деревянные и металлические конструкции покрываются огнезащитным покрытием.

Строительные конструкции здания и их отделка на путях эвакуации предусмотрена из слабогорючих трудновоспламеняемых, с умеренной дымообразующей способностью материалов.

6.4 Охрана окружающей среды

Выброс вредных веществ в окружающую среду не предусматривается. Сброс сточных вод в накопитель. Строительный мусор предусмотрено вывозить, согласно заключаемого договора с коммунальными службами, по мере его накопления в места утилизации.

Отрицательное воздействие на поверхностные природные водоемы и подземные воды не ожидается. Благоустройство территории существующее. Бытовые отходы предусмотрено собирать в контейнеры, устанавливаемые на площадке. Атмосферные осадки и талые воды предусмотрено отводить в пониженные места рельефа.

Сброс воды из водоотвода осуществляется по рельефу местности в полосы зеленных насаждений.

С целью снижения вредных воздействий на окружающую среду в период строительства рекомендуется предусмотреть следующие мероприятия:

- для ликвидации запыленности на территории строительства, особенно в жаркий период, регулярно поливать автодороги.
- отказаться от открытого огня при разогреве битумов, мастик и др.
- разрешать эксплуатацию строительных машин только с исправными двигателями, отрегулированными на оптимальный выброс выхлопных газов.
- не допускать засорение территории строительными отходами и бытовым мусором.

6.5 Организация строительства

Расчет продолжительности строительства капитального ремонта проведен согласно п.1.9 «Пособие по определению продолжительности строительства зданий и сооружений (к СНиП РК 1.04.03-2008)».

Продолжительность строительства принимаем 3,0 месяца, в том числе подготовительный период 0,5 месяца.

Начало строительства – в 2017 году.

6.6 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Государственным нормативом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 03 июля 2015 года №235-нқ, на основании государственных сметных нормативов и принятых проектных решений.

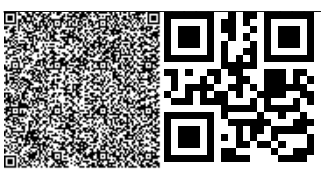
Постэкспертная сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком и является основанием для определения лимита средств, при реализации проектов за счет государственных инвестиций в строительство в соответствии с пунктом 17 Государственного норматива по определению сметной стоимости в Республике Казахстан

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса «АВС-4», версия 5.5.3.1 по выпуску сметной документации в текущих ценах 1 квартала 2017 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы ЭСН РК 8.04-02-2015;



сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы ЭСН РК 8.05-01-2015;

сборники сметных цен в текущем уровне 2017 года на строительные материалы, изделия и конструкции ССЦ РК 8.04-08-2016;

сборник сметных цен в текущем уровне 2017 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов СЦЭМ РК 8.04-11-2016;

сборник тарифных ставок в строительстве 2017 года СТС РК 8.04-07-2016;

сборник сметных цен в текущем уровне 2017 года на перевозки грузов для строительства СЦПГ РК 8.04-12-2016;

сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства ССЦ РК 8.04-09-2016;

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определённые в соответствии с Государственным нормативом по определению величины накладных расходов в строительстве (приложение 2 к приказу от 3 июля 2015 года №235-нқ);

сметная прибыль в размере 8% от суммы прямых затрат и накладных расходов (п.79, приложение 1 к приказу от 3 июля 2015 года №235-нқ);

резерв средств заказчика на непредвиденные работы и затраты в размере 2% от общей суммы средств по позициям 1-7 сводного сметного расчета (п.91, приложение 1 к приказу от 3 июля 2015 года №235-нқ);

затраты на строительство временных зданий и сооружений (НДЗ РК 8.04-05-2015);

дополнительные затраты на производство строительно-монтажных работ в зимнее время (НДЗ РК 8.04-06-2015).

Сметная стоимость строительства определена в текущих ценах 1 квартала 2017 года с учетом норм задела объема инвестиций.

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

В процессе рассмотрения в рабочий проект внесены следующие основные изменения и дополнения

Стоимость экспертизы принята согласно договора;

Сметная документация пересчитана ресурсным методом;

Перевозка строительного мусора откорректирована, согласна письма от заказчика;

Штукатурка цоколя внесена в сметную документацию;

Расценки и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с откорректированными чертежами и спецификациями.

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

Таблица №2

/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели		Изменения - снижение + увеличение
			Заявленная до экспертизы	Определен в текущих ценах 1 кв. 2017 г.	
	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 1 квартала 2017 г.	млн.тенге	6,997	8,665	+1,668
	в том числе:				
	СМР		5,493	6,945	+1,452
	оборудование		0,027	-	-0,027
	прочие		1,477	1,720	+0,243

Примечание: в результате рассмотрения сметной документации объекта, сметная стоимость увеличилась в ценах 2017 года на общую сумму +1,668 млн. тенге. Увеличение расчетной стоимости строительства произошло за счет: изменения проектно-сметной базы, представленная сметная документация была рассчитана по состоянию на 2016 год индексно - базисным методом.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологический сложным объектам, утвержденным приказом Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28.02.2015 года №165, а также Приказа МНЭ РК №517 от 20.12.2016 года «О внесении изменений в приказ Министерства национальной экономики РК №165 от 28.02.2015 года разработчиком проекта установлен II уровень ответственности (технический несложный).

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.

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Онтүстік Сараптама» г. Шымкент, ЮКО в рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №10, в мкр. №2 в г. Туркестан, ЮКО»** внесены следующие изменения и дополнения:

1) в разделе АС на листе 10,11 фасады этажа даны маркировки оконных поемов между осями (1-6); (6-1); (А-Б); (Б-А) и указаны в спецификации.

2) на фасадах (1-6); (6-1); (А-Б); (Б-А) слуховое окно приведено в соответствие с чертежами листа;

3) в разделе АС на листе 11 таблице монтажных работ дополнены и указаны отделка балконов;

4) в разделе АС на листе 21 внесены изменения в чертежи и предусмотрены мероприятия по обеспечению беспрепятственного перемещения к крыльцу маломобильных групп населения (МГН), предусмотрен пандус;

5) в РП листах АС указан выход на кровлю здания;

6) л.АС-1, 2 – дополнены и расписаны выявленные дефекты с процентом износа и принятые проектные решения согласно РДС РК 1.04-07-2002;

7) л.АС-3, 4 – указаны демонтируемые окна и двери на фасадах и дана ведомость существующей наружной отделки фасада;

8) л.АС-8 – откорректирован на разрезе тип существующей демонтируемой кровли;

9) л.АС – 17 - для вентиляции чердака имеются существующие продухи в стенах;

10) представлено письмо № 97 от 16.03.2017 года, выданным ТОО «Туркестан жарык–тазалык», согласно которому мероприятия по разделам ЭО и СС в ПС для капремонта жилого дома №10 в мкр. №2 в г.Туркестан будут предусмотрены отдельным проектом;

11) сметная документация пересчитана ресурсным методом;

12) перевозка строительного мусора откорректирована согласно письма от заказчика;

13) штукатурка цоколя внесена в сметную документацию;

14) расценки и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с откорректированными чертежами и спецификациями.

После внесения изменений основные технико-экономические показатели сложилась следующим образом:

Технико-экономические показатели

таблица №3

№№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Примечание
1	2	3	4	5
1	Мощность	квартир	16	
2	Общая площадь земельного участка.	га	0,075	
3	Площадь застройки	м^2	462,6	
3	Общая площадь здания.	м^2	820,9	
3	Жилая площадь здания	м^2	493,6	
4	Строительный объем.	м^3	3331,0	
5	Этажность		2	
6	Продолжительность строительства.	месяц	3	

8. ВЫВОДЫ

8.1.Сучетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №10, в мкр.№2 в г. Туркестан, ЮКО»** соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

1.	Мощность	16 квартир
2.	Общая площадьземельного участка	0,075 га
3.	Площадь застройки	462,6 м^2
4.	Строительный объем.	3331,0 м^3
5.	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах1 квартала 2017года,	8,665 млн.тенге
	в том числе:	
	СМР	6,945 млн.тенге
	Оборудование	-
	прочие	1,720 млн.тенге
6.	Продолжительность строительства	3,0 месяца.

8.2. Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Түркістан жарық-тазалық» в соответствии с условиями договора №ОСар-0024 от 28.02.2017 года

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. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1 **«ОҚО, Түркістан қаласы, №2 м/а, №10 көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жымыстарын жүргізу»** үшін дайындалған нысанның жұмыс жобасына сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстарымен енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере

отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен, төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

1.	Нысанның қуаттылығы	16 пәтер
2.	Учаскенің жалпы ауданы	0,075 га
3.	Құрылыс ауданы	462,6 м²
4.	Құрылыс көлемі	3331,0 м³
5.	2017 жылының 1 кварталдың ағымдағы бағалардағы құрылыстың жалпы сметалық құны	8,665 млн.теңге
	оның ішінде: құрылыс-монтаж жұмыстары	6,945 млн.теңге
	құрал-жабдық	-
	өзге де шығындар	1,720 млн.теңге
6.	Құрылыстың ұзақтығы	3,0 ай

8.2. Осы сараптамалық қорытынды 2017 жылғы 28 ақпандағы №ОСар-0024 келісім шарт талаптарына сәйкес, растығы «Түркістан жарық-тазалық» ЖШС 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.

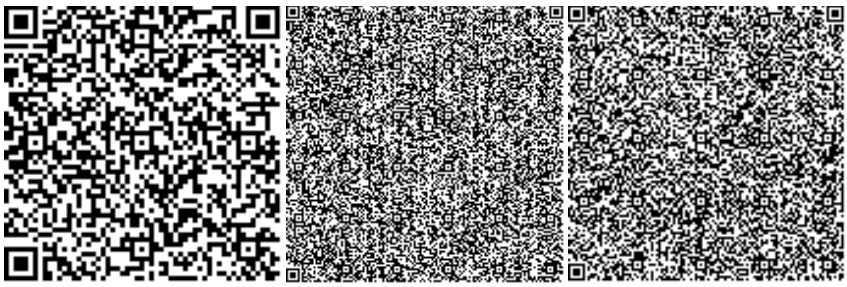
Директор	Д. Жайлауов
Сарапшылар тобының жетекшісі	Т. Раимкулов
Сарапшы	Н. Белоусова
Сарапшы	Р. Ким
Сарапшы	С. Айбулатов

Жақсылықұлы А.

Юрист

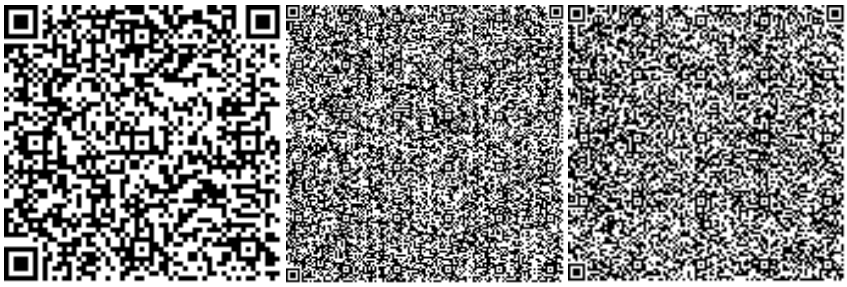
Абдраимова Г.И.

Бухгалтер



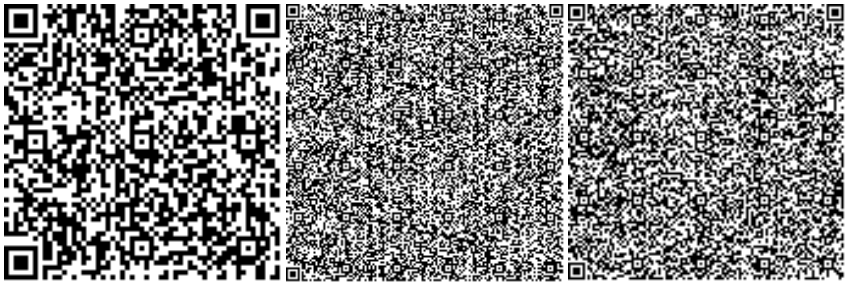
Раимкулов Т.А.

Эксперт



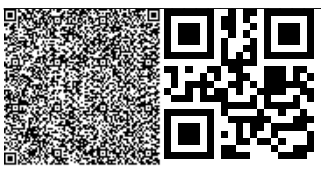
Айбулатов С.К.

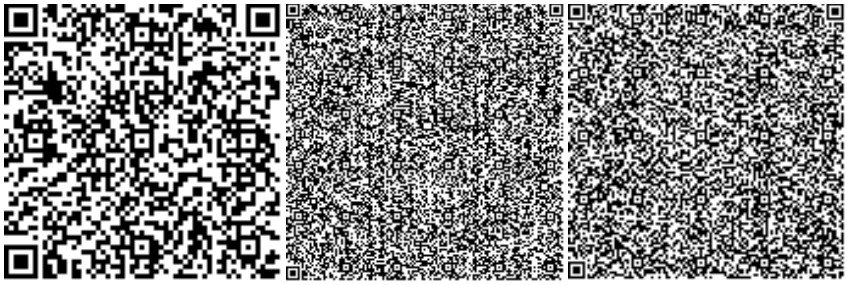
Эксперт

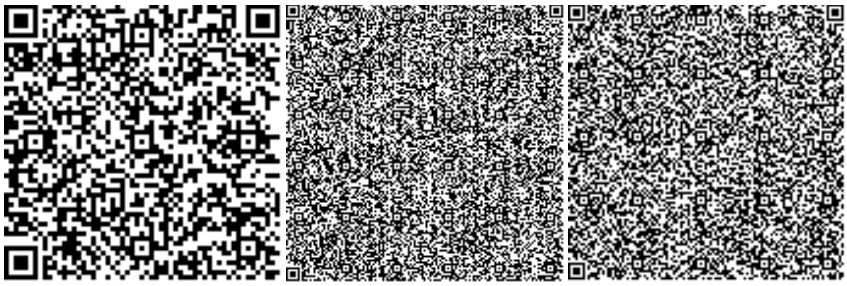
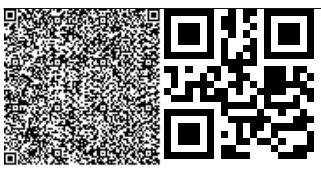


Белоусова Н.В.

Эксперт





Ким Р.В.

Эксперт