«Солтүстік-Қазақстан облысы, Аққайың ауданы, Шағалалы а.о., Шағалалы ауылы мекенжайындағы қонақ үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша
(оң)
18.03.2022 ж. № АС-0101/22

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Солтүстік Қазақстан ауыл шаруашылық тәжірибе станциясы» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Континент Инжиниринг» ЖШС

Нұр-Сұлтан қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Солтүстік-Қазақстан облысы, Аққайың ауданы, Шағалалы а.о., Шағалалы ауылы мекенжайындағы қонақ үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасына осы сараптамалық қорытынды «AIM Company» жауапкершілігі шектеулі серіктестігімен берілді.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ АС-0101/22 от 18.03.2022 г.
(положительное)
по рабочему проекту
«Капитальный ремонт гостиницы по адресу: Северо-Казахстанская область, Аккайынский район, с.о. Шагалалы, с.Шагалалы»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «Северо-Казахстанская сельскохозяйственная опытная станция»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Континент Инжиниринг»

г. Нур-Султан

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий проект **«Капитальный ремонт гостиницы по адресу: Северо-Казахстанская область, Аккайынский район, с.о. Шагалалы, с.Шагалалы»** выдано товариществом с ограниченной ответственностью «AIM Company».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Капитальный ремонт гостиницы по адресу: Северо-Казахстанская область, Аккайынский район, с.о. Шагалалы, с.Шагалалы».

Настоящее экспертное заключение выполнено в соответствии с договором на проведение комплексной вневедомственной экспертизы, заключенным между ТОО «AIM Company» и ТОО «Северо-Казахстанская сельскохозяйственная опытная станция» от 12 июля 2021 года № 442, по принципу «одного окна».

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Северо-Казахстанская сельскохозяйственная опытная станция»

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Континент Инжиниринг» (государственная лицензия на проектную деятельность № 18008378 от 25 апреля 2018 года, приложение от 26 декабря 2018 года, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Павлодарской области» Акимат Павлодарской области, III категории).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 12 марта 2021 года;

решение суда Аккайынского района Северо-Казахстанской области от 28 февраля 2003 года № 2-101 «Об установлении права собственности на строение «Торговый центр» (магазин, гостиница, столовая), общей площадью 1530,4 кв.м.»;

решение акима аульного округа Шагалалы Аккайынского района Северо-Казахстанской области от 08 мая 2013 года № 13 «О предоставлении права временного возмездного землепользования на земельный участок ТОО «Северо-Казахстанская сельскохозяйственная опытная станция» для торгового центра в ауле Шагалалы»;

акт на право временнного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) на земельный участок, площадью 0,5608 га, кадастровый номер: 15-229-045-039, предназначенный для торгового центра, расположенный в Северо-Казахстанской области, Аккайынском районе, аульном округе Шагалалы, а.Шагалалы, ул.Центральная, изготовленный Аккайынским районным отделением Северо-Казахстанского филиала РГП «НПЦзем» от 12 октября 2013 года № 0559763 (запись в Книге актов № 103);

договор о временном возмездном землепользовании от 13 мая 2013 года № 317, заключенный между ГУ «Отдел земельных отношений Аккайынского района» и ТОО «Северо-Казахстанская сельскохозяйственная опытная станция»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 28 февраля 2022 года № KZ44VUA00612036, выданное КГУ «Отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата Аккайынского района Северо-Казахстанской области»;

заключение по техническому обследованию здания торгового центра, выполненное ТОО «СтройТехЭксперт ПВ» в 2021 году № 2021.04.08 (свидетельство об аккредитации № KZ15VWC00001780 от 18 марта 2020 года, выданное РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан», аттестат эксперта Акимханова Н.Ж. № KZ76VJE00049851 от 09 октября 2019 года, выданный ГУ «Управление градостроительного и земельного контроля Павлодарской области»);

технический паспорт (Ф-2) на регистрируемые объекты недвижимости (многоквартирные жилые дома, офисы, промышленные, торговые объекты и т.п.), изготовленный Отделом Аккайынского района по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан по Северо-Казахстанской области» от 26 апреля 2019 года (столовая-пекарня);

технический паспорт (Ф-2) на регистрируемые объекты недвижимости (многоквартирные жилые дома, офисы, промышленные, торговые объекты и т.п.), изготовленный Отделом Аккайынского района по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан по Северо-Казахстанской области» от 26 апреля 2019 года (гостиница);

технический паспорт (Ф-2) на регистрируемые объекты недвижимости (многоквартирные жилые дома, офисы, промышленные, торговые объекты и т.п.), изготовленный Отделом Аккайынского района по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан по Северо-Казахстанской области» от 26 апреля 2019 года (магазин);

приказ ТОО «Северо-Казахстанская сельскохозяйственная опытная станция» от 12 апреля 2021 года № 27а-П «О создании комиссии»;

дефектная ведомость, утвержденная заказчиком и подписанная составом комиссии от 16 апреля 2021 года;

протокол технического совещания по вопросам выбора поставщиков оборудования и материалов по рабочему проекту от 01 марта 2022 года, подписанный заказчиком и генпроектировщиком;

перечень оборудования, материалов и изделий, принятых по прайс-листам, утвержденный заказчиком от 01 марта 2022 года;

сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования, утвержденная заказчиком (без даты);

письмо заказчика от 16 ноября 2021 года № 281, содержащее данные о направлении рабочего проекта на экспертизу, о согласовании принятых проектых решений, о сроках начала строительства (апрель 2022 года), об источнике финансирования (собственные средства);

письмо заказчика от 01 марта 2022 года № 53, содержащее данные о том, что перевозка строительного мусора будет осуществляться на расстоянии 1 км;

письмо заказчика от 01 марта 2022 года № 54, содержащее данные о том, что при разработке ПСД в разделе технологические решения учесть набор мебели. Также в гостинице будут размещены сотрудники ТОО «Северо-Казахстанская сельскохозяйственная опытная станция»;

письмо заказчика от 03 марта 2022 года № 55, содержащее данные о том, что при разработке ПСД раздел ПОС разрабатывать не нужно.

Технические условия:

на подключение к водопроводу от 25 февраля 2022 года № 364, выданные ТОО «Аккайын-Комсервис» (срок действия – 1 год).

5.2 Согласования заинтересованных организаций

Эскизный проект, согласованный КГУ «Отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата Аккайынского района Северо-Казахстанской области» от 06 декабря 2021 года № KZ35VUA00568160.

Подключение к сетям водопровода согласовано:

ТОО «Аккайын-Комсервис» (без даты);

начальником районного узла телекоммуникаций Северной региональной дирекцией телекоммуникаций - филиал АО "Казахтелеком" (без даты);

акимом сельского округа Шагалалы (без даты);

руководителем КГУ «Отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата Аккайынского района Северо-Казахстанской области» (без даты).

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

№ 02-2021-ПЗ. Пояснительная записка.
№ 2-2021-ТХ. Альбом. Технологические решения.
№ 2-2021-АС. Альбом. Архитектурно-строительные решения.
№ 2-2021-ВК. Альбом. Внутренний водопровод и канализация.
№ 2-2021-ОВ. Альбом. Отопление и вентиляция.
№ 2-2021-ЭО. Альбом. Электрическое освещение.
№ 2-2021-ПС. Альбом. Пожарная сигнализация.
№ 2-2021-СМ. Сметная документация.
Прайс-листы (основной и альтернативный варианты).
Энергетический паспорт.
Паспорт рабочего проекта.
№ 2-2021-ЭП. Эскизный проект.
№ 2-2021-ОВ.РР1. Аэродинамический расчет системы вытяжной вентиляции
№ 2-2021-ОВ.РР2. Теплотехнический расчет

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Целью рабочего проекта является капитальный ремонт гостиницы по адресу: Северо-Казахстанская область, Аккайынский район, с.о. Шагалалы, с.Шагалалы.

5.5 Существующее положение

Заключение по техническому обследованию здания торгового центра выполнено ТОО «СтройТехЭксперт ПВ» в 2021 году № 2021.04.08.

Здание гостиницы входит в комплекс торгового центра, состоящего из двух одноэтажных частей здания - столовой-пекарни (литер А по техпаспорту), магазина (литер В по техпаспорту) и одной двухэтажной части здания гостиницы (литер Б по техпаспорту).

Здание столовой-пекарни (литер А) - одноэтажное, прямоугольной конфигурации в плане с размерами в крайних осях 37,0х15,0 м. Объем здания составляет 2190 м^3. Площадь здания 469,7 м кв.

Здание гостиницы (литер Б) - двухэтажное, прямоугольной конфигурации в плане с размерами в крайних осях 21,42х12,5 м. Объем здания составляет 1785 м^3. Площадь здания 434,4 м кв.

Здание магазина (литер В) - одноэтажное, прямоугольной конфигурации в плане с размерами в крайних осях 15,6х36,5 м. Объем здания составляет 2208 м^3. Площадь здания 527 м кв.

<u>Фундаменты</u>

Техническое состояние фундаментов согласно приложению Ж (таб л.Ж.2), классифицировано как II категория (работоспособная конструкция). Отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций.

По фактору длительной эксплуатации обследуемых конструкций, согласно правилу оценки физического износа зданий и сооружений СПРК1.04-102-2012 определяем степень физического износа фундаментов 10%.

Наружные и внутренние стены

Техническое состояние наружных и внутренних стен согласно приложению Ж (таб л.Ж.1), классифицировано как II категория (работоспособная конструкция).

По фактору длительной эксплуатации обследуемых конструкций, согласно правилу оценки физического износа зданий и сооружений СПРК1.04-102-2012 определяем степень физического износа наружных и внутренних стен 20%.

Сборные плиты перекрытия и покрытий

Техническое состояние сборных плит перекрытия и покрытий согласно приложению Ж (таб л.Ж.2), классифицировано как II категория (работоспособная конструкция). Отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций.

По фактору длительной эксплуатации обследуемых конструкций, согласно правилу оценки физического износа зданий и сооружений СПРК1.04-102-2012 определяем степень физического износа сборных плит перекрытий и покрытий 20%.

Лестницы

Техническое состояние лестниц по стальным косоурам согласно приложению Ж (таб л.Ж.2), классифицировано как II категория (работоспособная конструкция). Отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций. Ограждение лестницы морально и физически устарело, имеет не эстетический вид.

По фактору длительной эксплуатации обследуемых конструкций, согласно правилу оценки физического износа зданий и сооружений СПРК1.04-102-2012 определяем степень физического износа лестниц со стальным косоуром 20%.

Эвакуационная наружная лестница – металлическая, находится в неудовлетворительном состоянии. Имеются повреждения и прогиб отдельных элементов, искривление ограждения, отсутствие антикоррозионного слоя.

Кровля

Техническое состояние кровли здания согласно приложению Ж (табл. Ж.3,4), классифицировано как I категория (работоспособная конструкция).

По фактору длительной эксплуатации обследуемых конструкций, согласно правилу оценки физического износа зданий и сооружений СПРК1.04-102-2012 определяем степень физического износа кровли 10% (табл. 43). Отсутствуют козырьки над входами, что не соответствует нормам.

Техническое состояние внутренней отделки оценивается как неудовлетворительное состояние.

Техническое состояние полов оценивается как неудовлетворительное состояние.

Техническое состояние данных окон оценивается как удовлетворительное состояние.

Техническое состояние оконных блоков и дверных блоков оценивается как неудовлетворительное состояние.

Наружная отделка

В ходе обследования наружной отделки фасадов гостиницы установлено, что отделка стен выполнена окраской водно-дисперсионными составами по оштукатуренной поверхности. Вследствие воздействия влаги в виде осадков и талого снега в течение длительного времени наружная отделка стен, а также цоколя находится в неудовлетворительном состоянии. Выявлены потемнения и загрязнения окрасочного слоя,

наличие отслоения, вздутия и отпадения местами окрасочного и штукатурного слоев. На отделочном слое присутствуют множественные трещины. Общий физический износ наружной отделки фасадов здания составляет 41%.

Система вентиляции

Вентиляционные каналы в помещениях не предусмотрены. Вентиляционные шахты на кровле отсутствуют.

Система отопления

Источник теплоснабжения – собственная отдельно стоящая котельная на природном топливе (солома), расположенная на прилегающей территории. Котлы польского производства. Отопление водяное, теплоноситель в системе отопления – вода с параметрами 95/70℃. Система отопления в здании выполнена однотрубная с нижней разводкой теплоносителя. Ввод системы выполнен от пристроенного блока здания литер А по техническому паспорту через распределительную гребенку, расположенную в помещении на втором этаже.

Трубопроводы разводки выполнены из полипропиленовых труб. Отопительные приборы – биметаллические радиаторы (предусмотрены не под всеми оконными проемами). Помещение теплого пункта расположено в части здания литер А по техпаспорту;

Система электроснабжения

Электроснабжение на этажах проложено скрытно под слоем штукатурки.

Техническое состояние системы электроснабжения оценивается как неудовлетворительное состояние.

По фактору длительной эксплуатации обследуемых конструкций, согласно правилу оценки физического износа зданий и сооружений СП РК 1.04-102-2012 определяем степень физического износа системы электроснабжения 41%.

Система водоснабжения, газоснабжения и водоотведения

Отвод бытовых стоков предусмотрен в септик ёмкостью 12,0 м^3. В здании гостиницы внутренняя система канализации отсутствует - была демонтирована ранее. Наружная сеть канализации выполнена из полипропиленовых труб диаметром 110 мм. Отметка низа трубы в месте ввода в септик находится на отметке - 2,700 от поверхности земли.

Системы водоснабжения проведена только до точки ввода в здание. Ввод выполнен из полиэтиленовой трубы диаметром 40мм. Водомерный узел отсутствует.

Техническое состояние сборных железобетонных элементов согласно приложению Ж (табл. Ж.2), классифицировано как II категория (работоспособная конструкция). Отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций.

На основе анализа совокупных результатов технического обследования фактическое техническое состояние строительных конструкций зданий в целом, согласно СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений», оценено как работоспособное. Опасность внезапного разрушения несущих конструкций отсутствует. Основных несущих конструкций здания с категорией «предаварийное состояние» и «аварийное состояние» не обнаружено, технически возможно произвести капитальный ремонт здания, а также дальнейшее использование объекта по своему назначению. Перепланировка помещений возможна и не несет дополнительной нагрузки на несущие конструкции.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта, и характеристика участка строительства

Проектируемый участок капитального ремонта расположен в селе Шагалалы, аульного округа Шагалалы, Аккайынского района Северо-Казахстанской области.

Рисунок 1 - Ситуационная схема

Природно-климатические условия района участка строительства

Климатический подрайон - I-В.

Температура воздуха наиболее холодных суток, °С, обеспеченностью 0,98 - (минус 40,9), обеспеченностью 0,92 - (минус 39,7).

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, °С, обеспеченностью 0,98 - (минус 39,3), обеспеченностью 0,92 - (минус 35,7).

Абсолютно минимальная температура воздуха – минус 44,7°С.

Абсолютная максимальная температура воздуха – плюс 40,7°С.

Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль – ЮЗ.

Преобладающее направление ветра за июнь-август – СЗ.

Снеговая нагрузка - I район, 0,8 кПа (80 кгс/м²).

Ветровой напор - V район 1,0 кПа (100 кгс/м²).

Нормативная глубина промерзания грунтов для СКО:

средняя из максимальных за год – 120 см;

наибольшая из максимальных - >150 см.

Сейсмичность района - несейсмичен.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-планировочные решения

Данным рабочим проектом предусматривается капитальный ремонт существующей гостиницы, расположенной в с.Шагалалы Аккайынского района Северо-Казахстанской области. Проект выполнен на основании заключения технического обследования объекта, выполненного ТОО «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТ ПВ» №2021.04.08, Дефектной ведомости от 16

апреля 2021 года, здание входит в состав комплекса зданий торгового центра состоящего из двух одноэтажных частей здания столовой-пекарни и магазина (литер А, В по техпаспорту) и двухэтажной части здания гостиницы (литер Б по техпаспорту). Основные проектные решения гостиницы согласованы с заказчиком.

Существующее здание гостиницы двухэтажное, прямоугольной конфигурации в плане с размерами в крайних осях 21,42х12,5 м, со следующими техническими характеристиками:

- уровень ответственности здания – II (нормальный), не относящийся к технически сложным;
- степень огнестойкости здания – II;
- класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.2;
- класс по конструктивной пожарной опасности С1.

Состав и площади помещений, объемно-планировочные решения и внутренняя среда проектируемого здания приняты с учетом требований: СП РК 3.02-106-2012 «Проектирование гостиниц», СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», ТР «Общие требования к пожарной безопасности» от 18 августа 2021 года.

Здание без подвала, прямоугольное в плане с двумя входами на первом этаже и пожарным выходом с открытой металлической лестницей на втором этаже. На первом этаже размещены холл со стойкой регистрации, помещения персонала, три номера с санузлами, подсобное и санитарное помещения. Высота помещений - 3,0 м.

На втором этаже предусмотрены многоместные номера с общими санитарными помещениями и бытовой кухней на этаже. Высота помещений - 2,6 м.

Проектом перепланировки предусматривается: демонтаж участков кирпичных перегородок, закладка существующих лишних проемов, устройство новых перегородок из кирпича марки Кр-р-по 250х120х65/НФ/125/2,0/25 ГОСТ 530-2012 на растворе М50, толщиной 120 мм.

Проект капитального ремонта предусматривает наружную отделку, внутреннюю отделку помещений, замену дверных блоков и замену оконных блоков по оси «А».

Наружная отделка предусматривает штукатурку с последующей окраской фасадной краской, оконные блоки из ПВХ-профилей по ГОСТ 30674-99 с двухкамерным стеклопакетом. Двери наружные – из алюминиевого профиля по ГОСТ 23747-2015, внутренние двери деревянные по ГОСТ 6629-88.

Крыша чердачная, двухскатная – существующая.

Внутренняя отделка – водоэмульсионная окраска по выровненной поверхности потолка сухими смесями по огрунтовке, обои по огрунтованной и оштукатуренной поверхности, облицовка керамической плиткой, полы – нескользкая керамическая плитка, линолеум.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа.

Здание запроектировано без учета доступности для маломобильных групп населения согласно письму заказчика №54 от 01 марта 2022 года.

Таблица 1

Основные технические показатели

№	Наименование	Ед. изм	Показатели	Примеч.
1	Категория гостиницы	*(одна звезда)	1	
2	Мощность объекта	Чел.(коек)	18	
3	Площадь застройки	м. кв.	255,0	
4	Общая площадь	м. кв.	434,4	
5	Полезная площадь	м. кв.	404,4	

6	Расчетная площадь	м. кв.	327,0	
7	Строительный объем	м. куб.	1785,0	
	-в том числе ниже 0,000	м. куб.	0,0	

6.2.2 Технологические решения

Данный комплект рабочих чертежей разработан на основании задания на проектирование, утвержденного заказчиком, в соответствии с требованиями СП РК 3.02-106-2012 «Проектирование гостиниц», СП РК 3.02-107-2014 «Общественные здания и сооружения», Санитарные правила «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам коммунального назначения».

Гостиница рассчитана на 18 человек. Категория гостинцы * - с минимумом услуг.

Численность персонала - 2 человека.

В здании размещены непроходные жилые комнаты. На первом этаже расположены один 2-х местный и два 1-но местных номера, дополненные передней, санитарным узлом; вспомогательные и подсобные помещения. На втором этаже расположены три 3-х местных, два 2-х и один 1-но местный номера с устройством общего санузла, душевых и бытовой кухни на этаже. Минимальный состав помещений при ремонте гостиницы выполнен, исходя из имеющейся площади здания, в соответствии с заданием на проектирование.

Жилые комнаты оборудуются кроватями, прикроватными тумбами, шкафами, столами и стульями.

Санитарные узлы оборудуются санитарно-техническим оборудованием (учтены в разделе ВК).

Грязное белье хранится в подсобном помещении. Стирка и сушка белья осуществляется в прачечной, расположенной в соседнем блоке комплекса зданий. Согласно заданию на проектирование, ввиду стесненных условий для хранения чистого белья предусмотрен шкаф, расположенный в комнате для персонала.

Здание обеспечивается всеми коммуникациями: отоплением, вентиляцией, холодным и горячим водоснабжением, канализацией и электроэнергией. Бытовая техника проектом не предусмотрена. Все оборудование перед закупом согласовывается с заказчиком.

6.2.3 Конструктивные решения

Конструктивная схема здания гостиницы – каркасная.

Существующие конструкции здания:

- фундаменты под стены - из сборных бетонных блоков ФБС, толщиной 600 мм;
- наружные стены - толщиной 720 мм выполнены из бутового кирпича;
- колонны - сечением 640х640 мм из бутового кирпича;
- несущие балки прямоугольного сечения – сборные железобетонные;
- перекрытие и покрытие - выполнено из сборных железобетонных многопустотных плит, размером 1,2х6 м;
- перегородки, толщиной 120 мм выполнены из кирпича;
- лестничные марши и площадки – сборные железобетонные;
- перемычки – сборные железобетонные;
- крыша – чердачная, с покрытием из профилированного листа по деревянной обрешетке, с неорганизованным наружным водостоком;
- двери – деревянные;
- окна – деревянные, ПВХ;
- полы - выполнены деревянными и с покрытием из керамической плитки;

Рабочим проектом капитального ремонта предусмотрено:

- замена существующих окон;

- замена дверных блоков и установка витражей;
- выполнение откосов;
- замена конструкции и покрытия полов;
- замена ограждения лестничных маршей;
- ремонт фасадов здания;
- внутренний ремонт помещений;
- устройство кирпичных перегородок в помещениях и облегченных перегородок душевых кабин;
- демонтаж существующей металлической эвакуационной лестницы и установка новой лестницы;
- устройство отмостки;
- устройство крылец, пандуса, козырька над входом;
- устройство веншахт.

Работы по демонтажу существующих конструкций здания выполняются, согласно заключения технического обследования и дефектного акта.

Заполнение оконных проемов выполняется из профиля ПВХ по ГОСТ 30674-99, заполнение дверных проемов внутренних – деревянное, выполняется по ГОСТ 6629-88, двери наружные выполняются металлическими по ГОСТ 23747-2015.

Проектируемые перегородки выполняются толщиной 120 мм из керамического кирпича марки КР-р-по 250х120х65/1НФ/125/2,0/25 по ГОСТ 530-2012 на растворе марки М100 и армируются горизонтальными сетками из арматуры, диаметром 6мм. Фундамент под кирпичные перегородки – бетон класса С8/10, армированный стержнями арматуры диаметром 12 мм класса А400 и диаметром 8 мм класса А240.

Перегородки в душевых кабинах – сотовый поликарбонат, толщиной 10мм по каркасу из труб 25х3,0 по ГОСТ 8732-78 и гнутого швеллера 25х30х2 по ГОСТ 8278-83.

Ремонт фасадов здания выполняется путем восстановления штукатурного слоя с последующей покраской фасадными красками.

Внутренний ремонт помещений здания выполняется путем выравнивания стен и потолков с последующей покраской, облицовкой керамической плиткой, устройством подвесных потолков.

Устройство полов в здании выполняется на существующее основание с устройством подстилающего слоя из бетона класса С8/10 и покрытием из линолеума и керамической плитки, утепление пола выполняется из мин.плит ПТ-220 по ГОСТ 9573-2012.

Отмостка, шириной 1 м, выполняется из бетона С8/10 по уплотненному щебеночному основанию.

Крыльца и пандус выполняются из бетона класса С16/20, армированного сеткой из арматуры диаметром 10 мм класса А240 по ГОСТ 34028-2016. Покрытие крылец и пандуса – керамогранит с шероховатой поверхностью.

Конструкция козырька над входом – металлический профиль 40х3 по ГОСТ 30245-2012 и арматура диаметром 10мм по ГОСТ 34028-2016, покрытие козырька – профлист НС35-1000-0,8 по ГОСТ 24045-2016.

Наружная эвакуационная лестница выполнена из металлических конструкций:

стойки – труба 102х5 по ГОСТ 8732-78, балки и косоуры – швеллер №16 по ГОСТ 8240-97, ограждение – труба 38х2,5 по ГОСТ 8732-78, площадка и ступени из листовой рифленой стали по ГОСТ 8568-77. Монтаж стоек лестницы выполняется на существующий фундамент.

Проектируемое ограждение лестничных маршей – металлическое из труб 42х3 по ГОСТ 8732-78 и квадратного профиля 40х40х3,5 по ГОСТ 30245-2003. Крепление ограждения выполняется к существующим закладным деталям лестницы.

Вентиляционные шахты выполняются из «сэндвич-панелей», толщиной 120 мм, зонты веншахт – оцинкованная сталь, толщиной 0,7мм.

Антикоррозийная защита

Все металлические конструкции, после установки в проектное положение окрашиваются за 2 раза эмалью ПФ-115, ГОСТ 6465-76 по слою грунтовки ПФ-021 по ГОСТ 25129-82.

6.2.4 Инженерное обеспечение, сети и системы

Отопление и вентиляция

Рабочий проект разработан в соответствии со СН РК 4.02-01-2011 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», СП РК 4.02-101-2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», СП РК 3.02-106-2012 «Проектирование гостиниц», заданием на проектирование, утвержденным заказчиком, техническим заключением от 2021 года № 2021.04.08 по техническому обследованию здания гостиницы в с. Шагалалы, Аккайынского района, Северо-Казахстанской области, выполненным ТОО «СтройТехЭксперт ПВ».

Расчетная температура наружного воздуха в зимний период - минус 35,7°С.

Отопление

Согласно заданию на проектирование, утвержденного заказчиком:

- источник теплоснабжения – собственная отдельно стоящая котельная на природном топливе (солома);
- параметры теплоносителя в системе теплоснабжения - вода 90/70°С;
- располагаемый напор – 2 бар;
- напор в подающем трубопроводе – 4 бар.

Присоединение системы отопления к тепловым сетям выполнено по зависимой схеме. Параметры теплоносителя в системе отопления - вода 90/70°С.

Система водяного отопления - вертикальная однотрубная с нижней разводкой и П-образными стояками проточно-регулируемого типа с обходными участками и термостатическими вентилями, отопительные приборы – радиаторы биметаллические типа Rifar Base 350 по ГОСТ 31311-2005. Гидравлическая устойчивость системы обеспечивается балансировочными клапанами.

Выпуск воздуха из системы отопления предусмотрен кранами конструкции Маевского, установленными у нагревательных приборов второго этажа.

Для спуска воды из низших точек системы предусмотрена установка дренажной арматуры.

Трубопроводы систем отопления - трубы напорные полипропиленовые из термопластов по ГОСТ 32415-2013.

Вентиляция

Предусмотрена общеобменная приточно-вытяжная вентиляция с механическим и естественным побуждением. Вытяжная вентиляция с механическим побуждением запроектирована в помещениях: санитарных узлов, душевых и кухни. Приток – естественный неорганизованный через открытые проемы окон.

Над оборудованием кухни предусмотрена установка местного вытяжного отсоса.

Воздуховоды выполнены из листовой оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80.

Основной технический показатель:

расход тепла на отопление – 21 500 Вт.

Водопровод и канализация

Рабочий проект разработан согласно СН РК 4.01-01-2011 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений», СП РК 3.02-106-2012 «Проектирование гостиниц», заданию на проектирование, утвержденному заказчиком и техническому заключению от 2021 года №2021.04.08 по техническому обследованию здания гостиницы в с. Шагалалы, Аккайынского района, Северо-Казахстанской области, выполненному ТОО «СтройТехЭксперт пв».

Согласно техническим условиям от 25 февраля 2022 года № 364, выданным ТОО «Аккайын-Комсервис», напор в точке подключения 20 м вод.ст.

Предусмотрено устройство следующих систем:
водопровод хозяйственно-питьевой;
горячее водоснабжение;
канализация бытовая.

Водопровод хозяйственно-питьевой

Система водопровода запроектирована для подачи воды к санитарно-техническим приборам и приготовление воды на нужды горячего водоснабжения.

Система водопровода включает: ввод водопровода, водомерный узел, разводящую сеть, подводку к санитарным приборам.

Трубопроводы систем холодного водоснабжения выполнены из труб полиэтиленовых для водоснабжения по СТ РК ISO 4427-2-2014.

Горячее водоснабжение

Система горячего водоснабжения запроектирована для подачи воды к санитарным приборам. Приготовление горячей воды предусмотрено в электрических водонагревателях ёмкостью 30 л, 50 л и 100 л.

Трубопроводы системы горячего водоснабжения выполнены из напорных полипропиленовых труб из термопластов по ГОСТ 32415-2013.

Канализация бытовая

Система бытовой канализации предусматривает отвод сточных вод в существующие сети наружной канализации и далее в существующий выгреб ёмкостью 12 м^3.

Трубопроводы системы бытовой канализации выполнены из труб полиэтиленовых канализационных и фасонных частей к ним по ГОСТ 22689-2014.

Для прочистки сети установлены ревизии и прочистки.

Вытяжная часть канализационных стояков выведена на 0,5 м от уровня кровли и на 0,1 м от обреза сборной вентиляционной шахты.

Основные технические показатели:
расход воды – 4,6 м^3/сут.,
в том числе на ГВС – 2,8 м^3/сут.,
расход стоков – 4,6 м^3/сут.

Электротехнические решения

Электрооборудование и электроосвещение

Электропитание освещения и штепсельных розеток осуществляется от проектируемых щитов. Нормы освещенности и коэффициенты запаса приняты в соответствии с СП РК 2.04-104-2012 «Естественное и искусственное освещение».

Освещение в здании выполнено светодиодными светильниками. Светильники выбраны в соответствии с назначением, характером среды и архитектурно-строительными особенностями помещений.

Рабочим проектом предусмотрены следующие виды освещения:

1) рабочее освещение;

2) аварийное освещение.

Питание аварийного освещения выполнить от аккумуляторных батарей. На путях эвакуации установить световые указатели «Выход» со встроенными аккумуляторными батареями.

Проектируемое электроснабжение разработано от напряжения 220 В.

Разводка выполнена кабелем марки ВВГнг, прокладываемым скрыто под штукатуркой и в пустотах плит перекрытия.

Высота установки от уровня чистого пола:

выключатели освещения – 0,85 м., штепсельные розетки не выше 1 м., щитки освещения 1,3-1,5 м.

Молниезащита здания существующая. Заземление щитков в помещении 1 соединить с существующим контуром заземления.

Основные технические показатели:

Категория надежности электроснабжения – III.

Класс напряжения – 380/220 В.

Расчетная мощность – 19,2 кВт.

Система связи и сигнализации

Пожарная сигнализация

Здание гостиницы двухэтажное, рассчитанное на 18 мест, согласно СН РК 2.02-11-2002 требуется система оповещения о пожаре 2-го типа.

Концентратором адресной системы является С2000-КДЛ-2И (1 шт.) с возможностью автономной работы. Сетевой контроллер С2000М служит для программирования системы ПС и СОУЭ. В случае необходимости расширения системы к ППКПО и сетевому контроллеру можно подключить дополнительные устройства С2000-КДЛ-2И и т.п. интерфейсом RS-485. Состояние пожарных извещателей отображается на блоке индикации С2000-БКИ.

К установке приняты адресные дымовые извещатели ДИП-34А-04 и ручные извещатели о пожаре ИПР 513-3АМ исп.01.

Сети пожарной сигнализации и оповещения о пожаре выполнены в ПВХ кабельном канале кабелем марки КПСнг(А)-FRLS 2х2х0,5мм^2 во всех помещениях.

Для выдачи сигналов тревоги на стены установлен звуковой оповещатель С2000-ОПЗ на напряжение 12-24В. В качестве световых табло «Выход» используются табло С2000-ОСТ исп.01. В качестве устройства передачи извещений о пожаре в пожарную часть используется С2000-PGE.

Весь кабель прокладывается в ПВХ кабельном канале 25х16мм по стенам и потолку.

Энергоэффективность

Рабочий проект по оценке энергоэффективности выполнен согласно нормам расхода тепловой и электрической энергии и обеспечивает необходимый микроклимат в здании для жизнедеятельности людей.

Рабочим проектом выполнены мероприятия по снижению тепловых потерь за счет применения в ограждающих конструкциях здания эффективных утеплителей.

Теплозащитные свойства ограждающих конструкций обеспечивают нормируемую удельную потребность в тепловой энергии на отопление.

В целях рационального использования электрической энергии, учёта расходов воды на нужды холодного водоснабжения используются приборы учета. Для снижения потерь тепла выполнено: регулирование систем отопления.

Применены люминесцентные светильники с энергоэкономичными лампами.

Класс здания по энергетической эффективности согласно Таблицы 1, СП РК 3.02-138-2013 – очень высокий «А++».

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Проект разработан в соответствии с действующими в РК строительными нормами и правилами, обеспечивающими пожарную безопасность.

Строительные конструкции, принятые для строительства здания, обеспечивают II степень огнестойкости.

Выходы из здания расположены рассредоточенно. Ширина коридоров, проходов, дверей принята в соответствии с требованиями строительных норм и правил. Двери на путях эвакуации открываются по направлению выхода из здания.

Внутренняя отделка на путях эвакуации выполнена из несгораемых и трудно сгораемых материалов.

В проект внесено уточнение, что средства обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения, которые будут применены при строительстве, должны иметь сертификаты соответствия Технического регламента ЕАЭС 043/2017 «О требованиях к средствам обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения» (пункт 12 ТР ЕАЭС 043/2017).

В целях защиты людей и имущества физических, юридических лиц от воздействия опасных факторов пожара проектом предусмотрен монтаж автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре.

В соответствии с проектом предусмотрены решения, согласно которых пожарную безопасность при проведении строительно-монтажных работ следует обеспечивать в соответствии с требованиями «Правил пожарной безопасности» (постановление Правительства РК от 09 октября 2014 года №1077, глава 12).

6.4 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Рабочий проект разработан на основании задания на проектирование, АПЗ, дефектной ведомости.

Существующее здание гостиницы 2-х этажное, прямоугольной формы, размерами 21,42х12,5 м. Проектом предусматривается: перепланировка помещений, замена оконных и дверных блоков, витражей; выполнение откосов проемов, замена полов, отделка фасада и окраска; внутренний ремонт помещений; устройство перегородок из кирпича, замена металлической лестницы эвакуационного выхода, устройство отмостки, ремонт отопительной системы, вентиляции, замена хозяйственно-питьевого водопровода, сетей горячего водоснабжения, замена сетей бытовой канализации.

Согласно СП «Санитарно-эпидемиологические требования к санитарно-защитной зоне объектов, являющихся объектами воздействия на среду обитания и здоровье человека» №КР ДСМ-2 от 11 января 2022 года, объект не классифицируется в период строительных работ, санитарно-защитная зона не устанавливается, объект относится к IV категории.

Водоснабжение в период строительных работ для питьевых целей привозная, для технических нужд - вода привозная автоцистернами. Водоотведение на период строительных работ – в биотуалет, по мере наполнения содержимое вывозится на очистные сооружения спец. автотранспортом, по договору. В период строительных работ рабочие и ИТП обеспечиваются спецодеждой, спецобувью и средствами индивидуальной и коллективной защиты, санитарно-бытовыми помещениями контейнерного типа (комната отдыха и обогрева, гардеробная, душевая, умывальная, помещение сушки, комната приема пищи). На объекте выделены места для размещения аптечек с медикаментами и другими средствами для оказания 1 медицинской помощи. Рабочие обеспечиваются горячим питанием, доставка осуществляется в термосах с базовых столовых. Во время строительных работ влияние на поверхностные и подземные воды отсутствуют, так как объект располагается за пределами водоохранных зон и полос. Твердые бытовые и производственные отходы складируются в специальных металлических контейнерах с крышками на специально оборудованных площадках с твердым покрытием, затем передаются специализированным организациям по договору, для складирования, переработки и утилизации. Уровень шума, вибрации, ЭМИ не превышают допустимых нормативных уровней. Ионизирующее излучение, радиационные и другие излучения, приводящие к вредному воздействию на атмосферный воздух, здоровье человека и окружающую среду отсутствует.

Рабочий проект соответствует требованиям СП «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденных приказом МЗ РК №КР ДСМ-29 от 26 октября 2018 года, «Санитарно-эпидемиологические требования к санитарно-защитной зоне объектов, являющихся объектами воздействия на среду обитания и здоровье человека», утвержденных приказом Министра здравоохранения РК №КР ДСМ-2 от 11 января 2022 года, «Санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом Министерства здравоохранения РК №КР ДСМ-49 от 16 июня 2021 года, «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления», утвержденных приказом Министра здравоохранения РК №КР ДСМ-331/2020 от 25 декабря 2020 года.

6.5 Организация строительства

Раздел разработан на основании технического задания на проектирование в соответствии с требованиями СН РК 1.03-00-2011 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений».

Раздел организации строительства содержит основные положения по организации работ: краткие характеристики, конструктивные решения объекта, производственно-хозяйственные характеристики района строительства, методы организации и производства работ.

Разработаны мероприятия по технологии производства работ и контролю качества по основным видам работ, охране окружающей среды, материально-техническому обеспечению строительства.

Охрана труда и техника безопасности на строительстве обеспечивается средствами индивидуальной защиты, мероприятиями по коллективной защите работающих, санитарно-бытовыми помещениями и устройствами, а также, соблюдением правил и требований по технике безопасности при производстве работ и мероприятиями по электро-пожарной безопасности, с соблюдением требований СН РК 1.03-05-2011 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве»; «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе в эксплуатацию объектов строительства» утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ - 49.

Нормативная продолжительность строительства определена в соответствии СП РК 1.03-101-2013 «Продолжительность строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» п. 4.17 общие положения и приложение В.4; СН РК 1.03-01-2016, п. 5.8.

Нормативная продолжительность строительства Т=4 месяца, в том числе подготовительный период =1 месяц.

Начало строительство планируется на апрель месяц 2022 года (письмо заказчика от 16 ноября 2021 года № 281).

Основные технические показатели:

Нормативный срок продолжительности строительства – 4 месяца.

Начало строительства - апрель 2022 года.

6.6 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с «Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная документация строительства, прошедшая экспертизу, 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 апреля 2015 года № 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 Республики Казахстан».

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса ABC-KZ (редакция 2022.1.1. от 26 января 2022 года) по выпуску сметной документации в текущих ценах 1 квартала 2022 года.

При составлении смет использованы:

- Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2015, ЭСН РК 8.04-02-2015, ЭСН РК 8.05-01-2015) Изменения и дополнения Выпуск 24;
- сборники сметных цен в текущем уровне 2022 года на строительные материалы, изделия и конструкции, ССЦ РК 8.04-08-2021;
- сборники сметных цен в текущем уровне 2022 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2021;

- сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2021 Отдел 1 Автомобильные перевозки;

- сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на перевозки грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2021 Отдел 2 Железнодорожные перевозки;

- сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2021;

- сборник сметных цен на затраты труда в строительстве, СЦЗТ РК 8.04-13-2021;

- сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ объектов не производственного назначения, УСН РК 8.02-03-2021;

- перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими параметрами и техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, в соответствии с принятыми и утвержденными решениями заказчика и в соответствии с пунктами 55, 60 и 61 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

- накладные расходы, определенные в соответствии с «Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве» (приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ, п. 18) (с изменениями, согласно приложению 2 от 14 декабря 2018 года № 257-нк);

- сметная прибыль в размере 8% от суммы прямых затрат и накладных расходов (п.20, приложения 2 к приказу от 14.11.2017 года №249-нқ);

- средства на временные здания и сооружения согласно НДЗ РК 8.04-05-2015 с учетом изменений и дополнений.

- средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п.72, приложение 1 к приказу от 14.11.2017 года №249-нқ).

Текущие цены по территориальным зонам регионов Казахстана приняты, согласно «Общей части» Сборника сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции 2022 год (ССЦ РК 8.04-08-2021), для соответствующего региона и номера территориальной зоны.

Сметная стоимость транспортировки материалов, изделий и конструкций определена в сметной цене материальных ресурсов, которые включены в сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции.

При определении сметной стоимости строительства, стоимость материалов и оборудования, отсутствующая в нормативной базе, определена в соответствии с принятыми и утвержденными решениями заказчика с необходимыми техническими параметрами и характеристиками, по данным прайс-листов производителей, либо официально их представляющих дистрибьюторов, или поставщиков таких материалов и изделий на рынок товаров, работ и услуг, согласно данным протокола прайс-листов. Стоимость материалов и оборудования обоснованы прайс-листами, не менее чем двух ценовых предложений.

Сметная стоимость строительства определена в текущих ценах 1 квартала 2022 года, выполнена с учетом: норм задела объема инвестиций по годам строительства, 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:

с МРП 2021 год – 2 917 тенге (ПИР);

с МРП 2022 год – 3 063 тенге (Экспертиза ПИР и Строительство).

Налог на добавленную стоимость принят в размере, установленном законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства - НДС -12 %.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «AIM Company» в рабочий проект «Капитальный ремонт гостиницы по адресу: Северо-Казахстанская область, Аккайынский район, с.о. Шагалалы, с.Шагалалы» внесены следующие изменения и дополнения:

Архитектурно-проектировочные решения

1. Лист АС-1. Лист Общие данные дополнены таблицей «Ведомости основных комплектов рабочих чертежей».
2. Лист АС-1. «ТЭП архитектурных решений» добавлены показатели полезной и расчетной площади согласно СП РК 3.02-107-2014, прил. Б, значением категории гостиницы.
3. Лист АС-1.1. В таблицу ссылочных и прилагаемых документов добавлены нормативные документы: СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», ГОСТы на элементы заполнения дверных и оконных проемов.
4. Листы АС-1.2. С текста «Общих указаний» исключено производство работ по устройству кровли согласно дефектной ведомости, не предусматривающей замену и ремонт кровли.
5. Листы АС-2. На чертежах фасадов добавлена линия отмостки с указанием отметки и отметки земли.
6. Листы АС-2. Внесены уточнения в таблицу ведомости отделки фасадов по части существующей кровли.
7. Листы АС-3, АС-4. Обмерные планы дополнены размерными линиями проемов в существующих стенах и перегородках
8. Лист АС-5. На плане указана кладка заложенного ранее проема, подлежащая демонтажу согласно примечанию 2.
9. Лист АС-5. Предоставлено письмо заказчика №54 от 01.03.2022 г. о предназначении гостиницы для размещения работников ТОО «Северо-Казахстанская сельскохозяйственная опытная станция», исключающая возможность размещения МГН.
10. Лист АС-5, АС-7. Исправлена глубина санузла для персонала на 1200 мм, согласно требованиям СП РК 3.02-108-2013, таблица В.4, Приложение В.
11. Листы АС-5, АС-6. Исправлены на чертежах обозначения вновь возводимых перегородок согласно СПДС.
12. Лист АС-7, АС-8. На чертежах планов добавлены продольные и поперечные размерные линии согласно требованиям СПДС ГОСТ 21-501-2011.
13. Листы АС-7, АС-8. Уточнена на чертежах маркировочных планов замена подоконных досок в оконных проемах.
14. Лист АС-9. На чертежах разрезов уточнены высоты и отметки этажей.
15. Лист АС-9. На чертежах разрезов уточнены уровни расположения отмостков здания, проставлены отметки.
16. Лист АС-11. В спецификацию заполнения дверных проемов внесены уточнения по разграничению дверей левого и правого открывания, количеству подоконных досок.

17. Лист АС-12. Типы пола 3 ,4 по грунту в жилых помещениях дополнены слоем утеплителя из минераловатных плит, по периметру всего здания проектом заложен утепляющий слой из керамзита.

18. Лист АС-18. Примечание дополнено о необходимости покрытий стальных открытых поверхностей – грунтовка ГФ-021 по ГОСТ 25129- 82* и окраска эмалью серого цвета ПФ-115 по ГОСТ 6465-76* за два раза.

19. В задание на проектирование внесены дополнения отсутствие требований для маломобильных групп населения.

Технологические решения

20. В задание на проектирование внесены дополнения по категории.

21. Лист ТХ -1, ТХ-2. В проекте прописана численность работающего персонала в гостинице, предусмотрена комната персонала на отметке 0,000.

22. Лист ТХ-2. В комнате персонала предусмотрены шкафы для чистого белья.

23. Лист ТХ-1. Общие данные дополнены описанием о временном хранении грязного белья в подсобном помещении и об осуществлении стирки в соседнем здании прачечной, расположенной на территории комплекса.

Конструктивные решения

24. Откорректировано заключение технического обследования, указаны критерии оценки технического состояния конструкций, выполнен дефектный акт.

25. Обозначение фасадов выполнено по ГОСТ 21.501-2011.

26. На обмерочных чертежах указаны размеры дверных и оконных проемов, толщина стен, перегородок, основные размеры помещений.

27. Объемы демонтажных работ исключены из проекта и указаны в дефектном акте.

28. Конструкции полов указаны существующие и проектируемые, крыльцо выполнено отдельной деталью.

29. Козырек над входом разработан в полном объеме.

30. Откорректированы спецификации по перегородкам душевых кабин и ограждению лестничного марша.

31. Проектируемые веншахты выполнены из «сэндвич-панелей», исключена кирпичная конструкция, разработаны зонты веншахт.

32. Выполнен план кровли с размещением существующих и проектируемых веншахт.

Отопление и вентиляция

Техническое обследование

33. Описаны признаки физического износа, указан износ в %, примерный состав работ согласно таблиц 1-71 СП РК 1.04-102-2012.

34. Техническое обследование откорректировано: описано состояние существующих инженерных систем, указан физический износ согласно СП РК 1.04-101-2012.

35. С учётом Приложения Е, СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий» к техническому отчету приложен дефектный акт, подписанный специалистами, которые выполняли техническое обследование.

36. Представлены технические условия на подключение к водопроводной сети.

По представленным чертежам

37. В задании на проектировании указаны параметры теплоносителя в системе теплоснабжения.

38. Представлено описание существующих положений в соответствии с текстом по техническому обследованию. Представлен расчет воздухообмена по зданию.

39. Лист 1. В тексте «Общих указаний» приведены нормативы, в соответствии с действующим указателем для оборудования и материалов. В таблице «Основные показатели по чертежам ОВ» указан объем здания, расход тепла.

40. Откорректирована температура воздуха наиболее холодной пятидневки согласно таблице 3.1, СП РК 2.04-01-2017*.

41. Представлен расчет тепловых потерь согласно п.6.2.2 СП РК 4.02-101-2012.

42. Представлен энергетический паспорт.

43. Планы, схемы системы отопления, узлы разработаны согласно ГОСТ 21.602-2016.

44. Откорректированы решения по вентиляционным системам согласно СП РК 4.02-108-2014.

45. Откорректирована пояснительная записка согласно замечаниям.

46. Откорректированы спецификации с учетом замечаний. Исключены демонтажные работы.

Водоснабжение и водоотведение

47. Существующие положения увязаны с текстом технического обследования, выполненного ТОО «СтройТехЭксперт пв».

48. Объемы работ по сетям ВК увязаны с дефектным актом, подписанным специалистами, которые выполняли техническое обследование.

49. Предусмотрен боковой штамп с согласованиями специалистов смежных разделов проекта (ГОСТ 21.101-97 форма 3).

50. Представлены расчеты по водопотреблению в соответствии с функциональным назначением объекта и СП РК 4.01-101-2012.

51. Представлен гидравлический расчет в соответствии п.4.1.1, п.4.3.1 СП РК 4.01-101-2012.

52. Планы и схемы систем водопровода и канализации выполнены согласно ГОСТ 21.601-2011.

53. Откорректирована пояснительная записка согласно замечаниям.

54. Откорректированы спецификации с учетом замечаний.

Электротехнические решения

55. Дополнена ведомость ссылочных и прилагаемых документов согласно ГОСТ СПДС21.101-97. Также в угловом штампе, в графе листов указано количество листов рабочего проекта согласно ведомости рабочих чертежей.

56. Разработаны основные показатели. ГОСТ СПДС 21.608-2014.

57. Даны пояснения по заземлению, молниезащите, учету.

58. Заполнены все угловые штампы.

ЭО-2

59. Главная схема разработана по ГОСТ СПДС 21.613-2014. Предоставлены разделы ТХ, ОВ, ВК. На основании их предусмотрено подключение аристонов и вентиляторов и разработана схема главного щита. Предусмотрен учет согласно СП РК 4.04-106-2013. Сечение кабелей, уставки для щитков освещения приняты на основании расчетных нагрузок. СП РК 4.04-106-2013

ЭО-5,6

60. План освещения разработан по ГОСТ СПДС 21.608-2014, указаны марки светильников, номера групп. Проводка в помещениях без подвесного потолка предусмотрена в пустотах плит перекрытия. Установка выключателей предусмотрена со стороны открывания, вынесены за пределы санузлов, предусмотрено освещение входов. СП РК 4.04-106-2013.

ЭО-7,8

61. План розеточной сети разработан на основании смежных разделов. Розетки в су приняты со степенью защиты. Предусмотрено отключение вентиляции при пожаре. указаны номера групп.

62. Учтены замечания и предложения экспертов смежных разделов проекта.

63. Принято современное оборудование из ресурсной сметно-нормативной базы РСНБ РК.

64. Откорректирована СО с учетом замечаний.

65. Откорректирована ОПЗ с учетом замечаний.

Пожарная сигнализация

66. Учтены замечания и предложения экспертов смежных разделов проекта.

67. Принято современное оборудование из ресурсной сметно-нормативной базы РСНБ РК.

68. Откорректирована СО с учетом замечаний.

69. Откорректирована ОПЗ с учетом замечаний.

Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

70. В разделе АС при принятии решения по облицовочным материалам и покрытиям полов на путях эвакуации учтены требования пункта 245 Технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности» (приказ МЧС № 405).

71. В разделе ПС приведено решения по требованиям к монтажу систем и установок пожарной автоматики зданий и сооружений, в соответствии с Техническим регламентом «Общие требования к пожарной безопасности» (приказ МЧС № 405, см. раздел 8).

72. В раздел ПС включено уточнение, что средства обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения, которые будут применены при строительстве, должны иметь сертификаты соответствия Технического регламента ЕАЭС 043/2017 «О требованиях к средствам обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения» (пункт 12 ТР ЕАЭС 043/2017).

73. Доработан раздел ОПЗ, в части обеспечения пожарной безопасности при проведении строительно-монтажных работ, в соответствии с требованиями действующих на сегодняшний день Правил пожарной безопасности, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 09 октября 2014 года № 1077 (см. глава 12). Сделаны необходимые ссылки на указанные Правила. Приведенные ППБ РК-2006, постановление Кабинета Министров РК №239 от 27 февраля 2004 года, ППБС РК 01-94 утратившие силу исключены из проекта.

74. В разделе АС исключена классификация помещений гостиницы в части категорирования по взрывопожарной и пожарной опасности

75. В АС части приведены решения по обеспечению установленного предела огнестойкости строительных конструкций для зданий II степени огнестойкости.

76. Откорректирован раздел ЭОМ, в части исполнения требований пункта 6-5 Правил пожарной безопасности (постановление Правительства Республики Казахстан от 09 октября 2014 года № 1077).

Общие замечания

77. Откорректировано задание на проектирование, приведено в соответствие разночтение по наименованию объекта.

Общая пояснительная записка и раздел 11. организации строительства (ПОС)

78. Откорректированы технико-экономические стоимостные показатели, согласно внесенным изменениям в рабочий проект.

79. Отработаны и дополнительно разработаны отсутствующие мероприятия, согласно принятым проектным решениям.

80. Представлено письмо заказчика о перевозке строительного мусора (от 01 марта 2022 года №53).

Паспорт проекта

81. Откорректированы технико-экономические стоимостные показатели, согласно внесенным изменениям в рабочий проект.

82. Откорректирован и оформлен в соответствии СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство» Приложение И.

Дефектная ведомость

83. Откорректирована и дополнена не учтенными работами и объемами, согласно заданию на проектирование от 12 марта 2021 года, заключению по техническому обследованию № 2021.04.08.

Мониторинг цен

84. Представлен утвержденный заказчиком протокол от 01 марта 2022 года по выбору прайс-листов, обосновывающий выбор прайс-листов поставщиков оборудования и материалов, согласно СН РК 1.02-03 2011 п.п. 9.3.14.

85. Откорректирован перечень оборудования, материалов – исключены материалы, оборудования и изделия, имеющиеся в сметно-нормативной базе.

86. Откорректирована Книга прайс-листов (основной вариант), на титульном листе дополнительно проставлены: актуальная дата, подпись и печать Заказчика, согласно СН РК 1.02-03-2011 п.п. 9.3.14.

Сметная документация

87. Откорректирована пояснительная записка к сметам.

88. Представлено письмо заказчика о расстоянии до мусорной свалки для вывоза строительного мусора.

89. Откорректированы затраты на проектно-изыскательские работы, затраты на проведение экспертизы.

90. Выделена разбивка по годам реализации за итогом: - 2021г. ПИР; - 2022г. экспертиза ПИР, строительство, авторский и тех. надзоры.

91. Исключены затраты на зимнее удорожание, т.к. работы будут проводиться исключительно в летнее время (апрель – 4 месяца), согласно письму заказчика (НДЗ РК 8.04-06-2015 Общие положения стр.1, пункт 4 «Исключение составляют небольшие одиночные объекты, строительство которых заказчиком предусматривается осуществить только в летний период»).

92. Откорректированы затраты на з/пл. для сборников на новое строительство, для общестроительных работ (Н3=1,25; Н4=1,25; Н5=1,15).

93. Откорректированы накладные расходы – для всего РП в размере =72%.

94. Весь демонтаж выделен отдельной сметой и перенесен в 1 Главу, согласно нормативу. Откорректированы сметы на демонтаж согласно откорректированной дефектной ведомости и тех. заключению, не прописанные виды и объемы работ исключены.

95. Представлено письмо заказчика от 01 марта 2022 года №54а о том, что корректировка сметной цены в части транспортных расходов не требуется, так как находятся в пределах 30 км. Исключены затраты на: дополнительный транспорт строительных грузов бортовыми автомобилями на расстояние до 200 км; погрузка и разгрузка строительных грузов в мешках и кулях 31-50 кг.

96. Откорректированы затраты на стоимость Вентиляционного оборудования, приняты согласно спецификации РП и нормативной базе.

97. Исключены затраты на установку: столы, шкафы под мойки, холодильные шкафы и др., как не обоснованные. Откорректированы затраты на стоимость мебели и инвентаря – отнести к затратам на оборудование.

98. Откорректированы затраты на погрузку мусора – принята механизировано, вместо ручной погрузки. Исключены затраты на разгрузку мусора, как не обоснованные.

99. Сметная документация откорректирована по техническим замечаниям проекта, дефектной ведомости, мониторингу цен.

100. Представлена сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования в целом по объекту с указанием доли казахстанского содержания, утвержденная заказчиком и подписанная исполнителем (см. «приложение К» СН РК 1.02-03-2011«Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство») по откорректированной окончательной сметной документации.

101. Представлена электронная версия документов для загрузки в окончательную версию окончательная редакция сметной документации оформлена единым томом и переведена в ПДФ.

102. Представлена окончательная версия сметной документации в формате KENML на основе XML и формате. PDF согласно пункту 11 Приказу Комитета по делам строительства, ЖКХ и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики РК от 21 апреля 2016 года №106-нқ.

7.2 Оценка принятых решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165, разработчиком рабочего проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

Рабочий проект «Капитальный ремонт гостиницы по адресу: Северо-Казахстанская область, Аккайынский район, с.о. Шагалалы, с.Шагалалы» разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и нормативными требованиями.

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

При разработке рабочего проекта учтены местные природно-климатические условия площадки строительства.

В рабочем проекте, согласно имеющимся возможностям, применены импортозаменяющие местные строительные материалы и изделия, изготавливаемые на предприятиях Республики Казахстан.

Принятые проектные решения, с учетом внесенных изменений по п. 7.1, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной безопасности, функциональному назначению объекта.

Рабочий проект соответствует требованиям СП «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденных приказом МЗ РК №КР ДСМ-29 от 26 октября 2018 года, «Санитарно-эпидемиологические требования к санитарно-защитной зоне объектов, являющихся объектами воздействия на среду обитания и здоровье человека», утвержденных приказом Министра здравоохранения РК

№КР ДСМ-2 от 11 января 2022 года, «Санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом Министерства здравоохранения РК №КР ДСМ-49 от 16 июня 2021 года, «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления», утвержденных приказом Министра здравоохранения РК №КР ДСМ-331/2020 от 25 декабря 2020 года.

Таблица 2

Основные экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 1 квартала 2022 года всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	97,790 77,637 1,177 18,976	76,682 55,567 4,465 16,650
	в том числе по годам: ПИР 2021 год (с МРП 2 917 тенге) Экспертиза ПИР и Строительство 2022 год (с МРП 3 063 тенге)	млн. тенге	- 97,790	4,834 71,848
2	Нормативная продолжительность строительства	мес.	4,0	4,0

Примечание: Общая сметная стоимость строительства на весь период, согласно расчету общей продолжительности производства работ, определена в текущих ценах 1 квартала 2022 года, выполнена с учетом: норм задела объема инвестиций по годам строительства, 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: с МРП 2021 год – 2 917 тенге; с МРП 2022 год – 3 063 тенге.

Общая сметная стоимость в текущем уровне цен 2021-2022 гг. снижена на – 21,108 млн. тенге.

В результате внесённых по экспертным замечаниям изменений и дополнений обеспечена полнота проектных решений, надежность функционирования инженерных систем и соответствие сметной документации действующим нормам по её разработке.

8. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт гостиницы по адресу: Северо-Казахстанская область, Аккайынский район, с.о. Шагалалы, с.Шагалалы» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными экономическими показателями:

общая сметная стоимость строительства в
текущих ценах 1 квартала 2022 года, всего, - 76,682 млн.тенге;
в том числе: СМР - 55,567 млн.тенге;
оборудование - 4,465 млн.тенге;

прочие затраты - 16,650 млн.тенге;
в том числе по годам:
ПИР 2021 год (с МРП 2 917 тенге) - 4,834 млн.тенге;
Экспертиза ПИР и Строительство 2022 год
(с МРП 3 063 тенге) - 71,848 млн.тенге;
нормативная продолжительность строительства - 4,0 месяца.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Северо-Казахстанская сельскохозяйственная опытная станция», в соответствии с условиями договора от 12 июля 2021 года № 442.

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

4. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Солтүстік-Қазақстан облысы, Аққайың ауданы, Шағалалы а.о., Шағалалы ауылы мекенжайындағы қонақ үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес және белгіленген тәртіпте келесі негізгі экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

2022 жылдың 1 тоқсанындағы ағымдағы
бағаларындағы құрылыстың жалпы сметалық
құны, барлығы, - 76,682 млн.теңге;
соның ішінде: ҚМЖ - 55,567 млн.теңге;
жабдықтар - 4,465 млн.теңге;
басқа да шығындар - 16,650 млн.теңге;
соның ішінде жылдар бойынша:
2021 жыл ЖІЖ (АЕК 2 917 теңге) - 4,834 млн.теңге;
2022 жыл ЖІЖ сараптамасы мен Құрылыс (АЕК 3
063 теңге) - 71,848 млн.теңге;
құрылыстың нормативтік ұзақтығы - 4,0 ай.

2. Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2021 жылғы 12 шілдедегі № 442 шартының талаптарына сәйкес «Солтүстік Қазақстан ауыл шаруашылық тәжірибе станциясы» ЖШС кепілдік береді.

3. Тапсырысшы жобалау ұйымынан жұмыс жобасының құжаттамаларын қабылдаған кезде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.

4. Тапсырысшы құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен құрылымдарын барынша мол пайдалансын.

Ссылка на окончательную редакцию документации

Малаханов А.К.

Технический директор

ТОО «AIM Company»

Мұхамеджанқызы М.

Ведущий специалист

ТОО «AIM Company»

Тегжанова А.Р.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Искаков Р.М.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Семенова М.В.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Лыкова Г.М.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Куимова М.М.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Шестакова Т.В.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Жумабекова В.А.

Эксперт

ТОО «AIM Company»

Рахметова Г.Г.

Специалист

ТОО «AIM Company»