««Қарағанды қаласы, Октябрь ауданы, 14 шағын аудан, бұрынғы «Журавушка» балабақшасының аумағы, 5 қабатты тұрғын үй нысанын күрделі жөндеуге жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу.» жұмыс жобасы бойынша

17.01.2024 ж. № OEXP-0002/24

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" Акционерлік Қоғамы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"Строй Zapad" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Орал қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

««Қарағанды қаласы, Октябрь ауданы, 14 шағын аудан, бұрынғы «Журавушка» балабақшасының аумағы, 5 қабатты тұрғын үй нысанын күрделі жөндеуге жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу.» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «Орда Экспертиза» ЖШС берді.

«Орда Экспертиза» ЖШС рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ OEXP-0002/24 от 17.01.2024 г.

по рабочему проекту
«"Разработка ПСД по капитальному ремонту объекта «г.Караганда, Октябрьский район, 14 мкр., территория бывшего детского сада "Журавушка", 5-этажный жилой дом"»

ЗАКАЗЧИК:
Акционерное общество "Казахстанская Жилищная Компания"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Строй Zapad"

г. Уральск

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «"Разработка ПСД по капитальному ремонту объекта «г.Караганда, Октябрьский район, 14 мкр., территория бывшего детского сада "Журавушка", 5-этажный жилой дом"» выдано ТОО «Орда Экспертиза».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Қарағанды қаласы, Октябрь ауданы, 14 шағын аудан, бұрынғы «Журавушка» балабақшасының аумағы, 5 қабатты тұрғын үй нысанын күрделі жөндеуге жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу., "Разработка ПСД по капитальному ремонту объекта «г.Караганда, Октябрьский район, 14 мкр., территория бывшего детского сада "Журавушка", 5-этажный жилой дом"

Дополнительные сведения: ОЕХР-0078-03, 19.12.2023, заявления 15.12.2023

1.1. Категория: IV Категория

1.2. Класс опасности: 5 класс опасности

1.3. Уровень ответственности: 3 уровень (10 рабочих дней)

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

2. ЗАКАЗЧИК: Акционерное общество "Казахстанская Жилищная Компания"

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Строй Zapad"

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки: ОЕ-03/00194 от 15.12.2023

1. Задание на проектирование от 20.09.2023г.
2. Договор № 201 от 21.08.2023г,
3. Дефектный акт №1 от 20 09.2023 г.,
4. Техническое обследование от 2022 г. выданным ТОО «АСП-Экс»;
5. Технический паспорт от 05.09.2019 г.;
6. Копия гос акта - №0087912.

5.1. Перечень документации, представленной на экспертизу

- Общая пояснительная записка и приложения (ОПЗиП);
- Паспорт проекта;
- Сметная документация;

Рабочие чертежи

- Архитектурно-строительная часть (АС);
- Водоснабжение и канализация (ВК);

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок, занимаемый зданием, находится в I «В» климатическом подрайоне и характеризуется следующими показателями:

Средняя температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 равна -28,90С (Табл.3,1-Климатические параметры холодного периода года.)

Преобладающее

нормативный вес снегового покрова - 1,0 кПа; нормативный скоростной напор ветра - 0,48 кПа; температура воздуха наиболее холодной пятидневки

- обеспеченностью 0,92 - минус 28,9°С;
- обеспеченностью 0,98 - минус 35,4°С;

нормативная глубина сезонного промерзания грунтов:

- для глин и суглинков - 1,76 м;
- для супеси - 2,14 м;
- для песчаных грунтов - 1,90 м;

средняя глубина проникновения «0» в почву - 1,93 м.

6.2. Проектные решения

6.2.1. Архитектурно – строительная часть

Общие данные

Здание 5-ти этажное, представляет собой в плане не замкнутый прямоугольник с внутренним дворовым пространством, бескаркасное, с техническим подпольем, техническим этажом. Состоит из 8 подъездов и 3-х блоков. Планировка здания выполнена следующим проектным решением:

Всего в доме 130 квартир. Из них:

1- комнатных 22 кв.
2-х комнатных 78 кв.
3-х комнатных 26 кв.
4-х комнатных 4 кв.

В блоке №1 – 35 квартир:

1-комнатных 11 кв.
2-х комнатных 19 кв.
3-х комнатных 5 кв.

В блоке №2 – 45 квартир:

2-х комнатных 30 кв.
3-х комнатных 11 кв.
4-х коматных 4 кв.

В блоке №3 – 50 квартир:

1-комнатных 11 кв.
2-х комнатных 29 кв.
3-х комнатных 10 кв.

В техническом подполье размещены инженерные коммуникации, электрощитовая и тепловой пункт. Доступ маломобильных групп населения предусмотрен на 1-й этаж здания, устройством пандусов в каждом подъезде. Вход в жилую зону блоков осуществляется со стороны дворового пространства. Доступ в помещение тех подполья осуществляются через организованные входные группы расположенные ниже отметки планировки внутридворовой территории. Выход в чердачное помещение осуществляется через люк на потолке лестничной клетки, по вертикальной стальной лестнице, и далее на кровлю через будки.

Жилые блоки разделены между собой деформационными швами.

Фундамент ленточный железобетонный выполненный по монолитной железобетонной подушке. Стены фундамента –блоки ФБС, с монолитным железобетонным поясом.

Наружные стены выполнены из силикатного кирпича с облицовкой лицевым красным кирпичом тол.640 мм. Заполнение -минплита П-175 У-100 кг/м3

Внутренние стены выполнены из силикатного кирпича, на цементно-песчаном растворе

тол. 250 мм и 380 мм, оштукатуренные с двух сторон.

Внутренние межкомнатные перегородки - из газоблоков. тол. 100 мм. оштукатуренные с двух сторон. Санузлы из керамического кирпича тол. 120 мм.

Плиты перекрытия и покрытия многопустотные сборные серийного изготовления. На отдельных участках монолитные.

Перемычки – железобетонные, брусковые

Окна – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом.

Двери – наружные – металлические распашные, входные в квартиры – металлические с утеплением, межкомнатные – деревянные глухие, балконные из ПВХ профиля с частичным заполнением двухкамерным стеклопакетом. Двери в тех подполье – металлические.

Полы: -в подвальном помещении – насыпной грунт

- на лестничных клетках –из керамической плитки
- в санузлах –из керамической плитки
- в комнатах квартир – линолеум, ламинат
- тех этаж – бетонные.

Основание полов выполнено из бетона. Па первом этаже с утеплением базальтовыми плитами.

Внутренняя отделка - Воднодисперсионные составы по оштукатуренной поверхности.

Стены в санузлах - глазурованная керамическая плитка.

Крыша и кровля – плоская, мягкая вентилируемая, в местах устройства лестничных клеток – совмещенная с внутренним организованным водостоком с системой антиобледенения. Кровля – из мягких рулонных материалов в 2 слоя.

Лестницы – наборные из ж/б ступеней на металлическом косауре. Перила металлические из профилированных труб.

Крыльца – бетонные, ограждение из металлических конструкции с пандусами для ММГ. Козырьки –из металлических конструкции с плоским навесом, из профилированного настила, НС35-1000

Балконы –перекрытия выполнены сборными ж/б плитами, тол. 220 мм, ограждения из кирпичной кладки тол. 380 и 120 мм.

Отмостка – выполнена бетонная шир. 1000 мм

Отопление –централизованное от ТЭЦ теплоноситель- вода, Система отопления – поквартирная однотрубная, горизонтальная. Нагревательные приборы – стальные панельные, трубопроводы – по подвалу - стальные, по этажам из ПП-труб.

Внутренний водопровод – из городских сетей, комбинированные: магистральные по подвалу – оцинкованные, водоразборные стояки из ПП труб, поквартирные из ПЭ-труб. Водомерный узел находиться в техподполье блока №2.

Внутренняя канализация – из ПНД-труб, со стоком в дворовую сеть и далее в центральные сети микрорайона.

Внутренний водосток – отвод с кровли жилого дома из 9-ти водосборных воронок диаметром 110мм по стоякам и отводным трубопроводам из ПВХ труб отводится в центральную канализацию.

Вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением выполнена шахтная в полости стен, отводится на кровлю в вент. шахты с зонтами. Приток воздуха предусмотрен через фрамуги окон и при открывании дверей.

Освещение естественное через оконные проемы и искусственное электролампами. Крыша чердачная с холодным чердаком.

Водосток внутренний, организованный.

Электроснабжение – осуществляется от внешней питающей сети напряжением 380/220 В, от вводно распределительного устройства ВРУ. Установленного в помещении электрощитовой на 1 этаже. На ВРУ установлены защита и общедомовой счетчик.

Питающие линии от ВРУ проходят открыто по подвальному помещению. Поквартирный учет ведется через счетчики, установленные в навесных щитах на лестничной клетке.

Общие размеры здания в осях составляют -75,54х57,54 м.

Высота здания от уровня пола первого этажа до парапета составляет 16,90 м. Высота жилых этажей- 2,8 м, Тех. подполья- 1,8 м, тех. этажа-1,85 м.

Технико-экономические показатели

п/	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь	$м^2$	10 473
2	Площадь застройки	$м^2$	4346,27
3	Этажность	этаж	5
4	Количество квартир 1- комнатных 2-х комнатных 3-х комнатных 4-х комнатных	шт	130 22 78 26 4

Ремонтные и отделочные работы по квартирам
Объем ремонтных работ

№ п/п	Наименование работ	ед. изм	кол-во
1	Штукатурка стен гипсовыми штукатурками.	м2	11,3
2	Очистка, шпаклевание стен	м2	114,98
3	Покраска стен	м2	418,3
4	Расшивка, заделка швов,	м2	24,46
5	Покраска потолков	м2	448,4
6	демонтаж стяжки	м2	138,51
7	Устройство цем-ппесч. стяжки полов	м2	138,51
8	Замена линолеума	м2	138,51
9	Устройство полов из ламината	м2	63,4
10	устройство плинтусов	м	32,8
11	Замена стеклопакетов однокамерных	м2	1,2

Инженерное оборудование

Ремонт участка кровли

Ремонт участка кровли составляет 0,8м2, на ендове в осях Ж-6 блока 2. выраженной в трещине на верхнем слое кровли.

Гидроизоляция фундамента

1. Демонтаж отмостки здания
2. Выемка грунта по периметру здания на
3. Очистка стен фундамента
4. Заделка вертикальных и горизонтальных швов между блоками ФБС
5. Устройство оклеечной гидроизоляция фундамента
6. Обратной засыпки траншей грунтом с послойной трамбовкой.

Устройство отмостки шириной 1 м.

6.3. Инженерное оборудование

6.3.1 Водоснабжение и канализация

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусмотрен организованным способом по внутренним водостокам. Система внутренних водостоков состоит из приемной воронки диаметром 100 мм, стояка и отводных трубопроводов и выполнена из ПВХ труб диаметром 110 мм.

Количество водоприемных воронок на кровле здания - 9 штук. Вода из внутренних водостоков выводится в систему канализации дворовой сети. Предусмотрена система обогрева воронок и отводных труб на кровле здания.

Дефектным актом №1 от 20 сентября предусматривается отвод ливневых и талых вод из внутреннего водостока на отмостку здания с перепуском в систему внутренней канализации в зимнее время.

Устройство выпусков ливневых водостоков из ПВХ на монтаже собираются из отдельных трубных изделий. СН РК 4.01-02-2013 «Внутренние санитарно-технические системы».

При применении стальных труб для устройства систем внутренних водостоков многоэтажных зданий следует обеспечивать в соответствии с требованиями СП РК 4.01-101- 2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений».

Выпуски на отмостку зданий внутренних водостоков выполняются из стальных труб;

Отводные сборные трубопроводы и гидрозатворы из ПВХ со стальными выпусками соединяются раструбами с установкой уплотнителя во внутренний пазух раструба.

6.4. Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 1 декабря 2022 года №223-нқ, с изменением и дополнением (приказ № 102-нқот 11.05.2018г.) по определению затрат на инжиниринговые услуги в строительстве, на основании нормативных документов по ценообразованию в строительстве и принятых проектных решений.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2023.12) по выпуску сметной документации в текущих ценах 4 квартала 2023 года.

- Сметные нормы и расценки для 9-го территориального района, Карагандинской область.

При составлении смет использованы:

- сборники сметных норм дополнительных затрат на организацию и управление строительством НДЦС РК 8.04-09-2022г 2023;
- единичные сметные цены на смр. Общее положение по применению единичных расценок НДЦС РК 8.04-03-2022г 2023 (сборник 1,2);
- сборники сметных цен в текущем уровне 2022 года на строительные материалы, изделия и конструкции ССЦ РК 8.04-08-2022г 2023 (20 сборников);
- сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов СЦЭМ РК 8.04-11-2022;
- сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на перевозки грузов для строительства СЦПГ РК 8.04-12-2022 2023г;
- сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на затраты труда строительства разработаны с учетом возможности применения порядка определения стоимости строительства, как в соответствии с приказом 223-нқ, так и приказом 249-нқ. СЦПГ РК 8.04-13-2022 2023г;

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

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту:

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь	м^2	10 473	10 473
2	Площадь застройки	м^2	4346,27	4346,27
	Блок 1			
3	Количество квартир 1- комнатных 2-х комнатных 3-х комнатных	шт	35 11 19 5	35 11 19 5
	Блок 2			
4	Количество квартир 2-х комнатных 3-х комнатных 4-х комнатных	шт	45 30 11 4	45 30 11 4
	Блок 3			
5	Количество квартир 1- комнатных 2-х комнатных 3-х комнатных	шт	50 11 29 10	50 11 29 10
6	Этажность	этаж	5	5
7	Общая сметная стоимость строительство в текущих и прогнозных ценах 2023г.-2024г., Всего в том числе: СМР Оборудование мебели и инвентаря Прочих затрат	Млн. тенге	 49,263 38,895 10,368	 55,757 41,754 14,002
8	Продолжительность строительства	Мес.	3	3

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект «Разработка ПСД по капитальному ремонту объекта «г.Караганда, Октябрьский район, 14 мкр., территория бывшего детского сада "Журавушка", 5-этажный жилой дом» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

Общая площадь	м^2	10 473
Площадь застройки	м^2	4346,27
Блок 1		
Количество квартир	шт	35
1- комнатных		11

2-х комнатных		19
3-х комнатных		5
Блок 2		
Количество квартир		45
2-х комнатных	шт	30
3-х комнатных		11
4-х комнатных		4
Блок 3		
Количество квартир		50
1- комнатных	шт	11
2-х комнатных		29
3-х комнатных		10
Этажность	этаж	5
Общая сметная стоимость строительство в текущих и прогнозных ценах 2023г.-2024г.,		
Всего в том числе:	млн. тенге	55,757
СМР		41,754
Оборудование мебели и инвентаря		
Прочих затрат		14,002
Продолжительность строительства		3

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

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

8.4. Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована с АО "Казахстанская Жилищная Компания" в соответствии с условиями договора № ОЕ-03/00194 от 15.12.2023 г.

8. ТҰЖЫРЫМДАР:

8.1. Енгізілген өзгертулер мен толықтыруларды ескере отырып, «Қарағанды қ., Гоголь к-сі, 46/3 мекенжайында орналасқан бактериологиялық зертхананың ішкі сору-сору желдету жүйесін күрделі жөндеу.» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте келесідей негізгі техника-экономикалық көрсеткіштермен бекітілуге ұсынылады.

Жалпы ауданы	$м^2$	10 473
Құрылыс ауданы	$м^2$	4346,27
1-блок		
Пәтер саны		35
1- бөлмелі	шт	11
2- бөлмелі		19
3- бөлмелі		5
2-блок		
Пәтер саны		45
2- бөлмелі	шт	30
3- бөлмелі		11
4- бөлмелі		4
Блок 3		

Количество квартир		50
1- бөлмелі	шт	11
2- бөлмелі		29
3- бөлмелі		10
Қабаттылығы	қабат	5
2023 ж.-2024 ж.ағымдағы және болжамды бағамен құрылыстың жалпы сметалық құны.,		55,757
Барлығы оның ішінде:		41,754
ҚМЖ	млн.	
Жиһаз және мүкәммал жабдықтары	теңге	14,002
Басқа шығындар		
Құрылыстың ұзақтығы	ай	3

8.2. Тапсырысшы жобалау ұйымынан жоба бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оның осы жиынтық қорытындысына сәйкестігін тексерсін.

8.3 Тапсырысшы құрылыс салу кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен құрастырмаларын барынша пайдалансын.

8.4. Осы сараптамалық қорытынды негізінде берілді және бастапқы мәліметтерді тапсырыс беруші бекіткен материалдарды жобалау үшін дұрыстығын онда "Қазақстандық тұрғын үй компаниясы" АҚ кепілдік берілген шарттың талаптарына сәйкес № ОЕ-03/00194 жылғы 15.12.2023 ж.

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

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специа-лизация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	Сметная документация	Карагожин Асыланбек Рахимович		KZ70VJE00075276, KZ06VJE00067407	Соответствует
2	Водоснабжение и водоотведение	Бугаев Ержан Юрьевич		KZ58VJE00059293	Соответствует

3	Общая пояснительная записка	Тарасулы Ансар		KZ67VJE00068928	Соответствует
4	Ведущий эксперт	Тарасулы Ансар		KZ67VJE00068928	Соответствует
5	Архитектурно-строительная часть	Тарасулы Ансар		KZ67VJE00068928	Соответствует
6	Паспорт проекта	Тарасулы Ансар		KZ67VJE00068928	Соответствует

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

Тарасулы А.. (Директор)

Тарасулы А.. (Директор)

Бугаев Е.Ю. (Эксперт)

Тарасулы А.. (Эксперт)

Карагожин А.Р. (Эксперт)