«"Жамбыл облысы, Тараз қаласындағы Сәтбаев көшесіндегі № 10 тұрғын үй жертөлесінің шатырын, кіреберістерін және инженерлік желілерін Күрделі жөндеу"»
жұмыс жобасы бойынша

15.05.2025 ж. № KSS-0060/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
"Сәтбаев 10" мүлік иелерінің бірлестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"QAZ JOBA EXPERT" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

АЛҒЫ СӨЗ

«"Жамбыл облысы, Тараз қаласындағы Сәтбаев көшесіндегі № 10 тұрғын үй жертөлесінің шатырын, кіреберістерін және инженерлік желілерін Күрделі жөндеу"» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны "Kaz Stroy Saraptama" ЖШС берді.

"Kaz Stroy Saraptama" ЖШС рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ KSS-0060/25 от 15.05.2025 г.

по рабочему проекту
«"Капитальный ремонт кровли, подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома №10 по ул.Сатпаева, в городе Тараз, Жамбылской области"»

ЗАКАЗЧИК:
Объединение собственников имущества "Сатпаева 10"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "QAZ JOBA EXPERT"

город Алматы

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «"Капитальный ремонт кровли, подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома №10 по ул.Сатпаева, в городе Тараз, Жамбылской области"» выдано ТОО "Kaz Stroy Saraptama".

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО "Kaz Stroy Saraptama".

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект "Жамбыл облысы, Тараз қаласындағы Сәтбаев көшесіндегі № 10 тұрғын үй жертөлесінің шатырын, кіреберістерін және инженерлік желілерін Күрделі жөндеу", "Капитальный ремонт кровли, подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома №10 по ул.Сатпаева, в городе Тараз, Жамбылской области"
Дополнительные сведения: KSS-0061-01, 25.04.2025, заявления 22.04.2025
1.1. Категория: IV Категория

1.2. Класс опасности: Не классифицируемый

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

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

https://peo.saraptama.kz/public/docs?key=26d3c745-fcf6-4dc8-81e9-ac1abee69b5e

2. ЗАКАЗЧИК: Объединение собственников имущества "Сатпаева 10"

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «QAZ JOBA EXPERT» (государственная лицензия № 23004672 от 17.02.2023 года, выданная Коммунальное государственное учреждение "Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Жамбылской области" Акимат Жамбылской области, III категория, БИН:221040041669)

СУБПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «ADAL JOBA» (государственная лицензия № 25009857 от 02.04.2025 года, выданная Коммунальным государственным учреждением "Управление градостроительного контроля города Алматы". Акимат города Алматы, III категория, БИН: 231040017905).

СУБПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Asylym Group ltd.» (государственная лицензия № 23028083 от 28.12.2023 года, выданная Коммунальное государственное учреждение "Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Жамбылской области" Акимат Жамбылской области, III категория, БИН:231140008365).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Финансирование строительства ведется за счет средств из бюджета.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки: KSS-03/00097 от 22.04.2025

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком.

-Акт на право частной собственности на земельный участок за №180459, кадастровым номером №06-097-016-752, площадь земельного участка: 0,2920 га., целевое назначение земельного участка: для надлежащего содержания и обслуживания 60 квартирного жилого дома.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

- Решение акима города Тараз за №1090 от 27 декабря 2010 года, о закреплении и предоставлении земельных участков за объектами кондоминиумов дома №10 по улице Сатпаева, города Тараз

- технический паспорт объекта недвижимости многоквартирного жилого дома, составленный РГКП «Центр по недвижимости по Жамбылской области» Комитета регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан.

- Акт технического обследования здания жилого дома составленный, подписанный в составе комиссии представителей заказчика, генпроектировщика и согласованный руководителем Объединение собственников имущества “Сатпаева 10”.

- дефектный акт на Капитальный ремонт подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома составленный, подписанный в составе комиссии жителей жилого дома и представителей заказчика.

- заключение «О техническом состоянии и сейсмостойкости здания многоквартирного жилого дома, выполненное ТОО «ADAL JOBA» в 2024 году. Свидетельство об аккредитации № KZ32VWC00187035 от 24.10.2023 года, выданное Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан.

- сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования (в части «Сметная документация»).

5.2. Согласования и заключение заинтересованных организаций:

1.Согласование генерального плана с наружной отделкой фасадной части жилого дома заданием на проектирование от 2025 года на разработку проектно-сметную документацию по объекту, утвержденное заказчиком не предусмотрено, так как ранние согласованные генеральный план и отделка фасадной части здания не меняются.

5.3. Перечень документации, представленный на экспертизу:

1.Вышеперечисленные исходные данные на проектирование.
- Общая пояснительная записка.
- Исходные данные.
- Альбом - Архитектурно-строительные решения.
- Альбом - Отопление и вентиляция
- Сметы.
- Паспорт проекта.
- Организация строительства ПОС.
- заключение «О техническом состоянии и сейсмостойкости здания многоквартирного жилого дома, выполненное ТОО «ADAL JOBA»

2.Технический паспорт объекта недвижимости многоквартирного жилого дома, составленный РГКП «Центр по недвижимости по Жамбылской области» Комитета

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан.

3.Акт технического обследования здания жилого дома составленный, подписанный в составе комиссии представителей заказчика, генпроектировщика и согласованный руководителем Объединение собственников имущества “Сатпаева 10”.

4.Дефектный акт на Капитальный ремонт подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома составленный, подписанный в составе комиссии жителей жилого дома и представителей заказчика.

5.Заключение «О техническом состоянии и сейсмостойкости здания многоквартирного жилого дома, выполненное ТОО «ADAL JOBA» в 2024 году.

5.4. Цели и назначение объекта строительство:

1.Строительство объекта «Капитальный ремонт кровли, подъездов и подвала жилого дома №10 по ул.Сатпаева в городе Тараз, Жамбылской области», необходимо для нормальной дальнейшей эксплуатации здания жилого дома по назначению.

2.Реализация проекта позволит улучшить нормальной дальнейшей эксплуатации здания по назначению, что окажет положительное влияние на инфраструктуру жилого дома.

3.Данным экспертным заключением рассматриваются вопросы капитального ремонта подъездов и подвала жилого дома.

5.5. Существующее положение:

Общие сведения согласно технического паспорта	
Число этажей	5
Площадь застройки: м^2	691
Объем здания: м^3	9858
Общая площадь: м^2	3383,2
Число квартир	60
Материал стен	ж/б. панели
Год постройки	1965

Товариществом с ограниченной ответственностью «ADAL JOBA» в 2024 году выполнено заключение «О техническом состоянии и сейсмостойкости многоквартирного жилого дома».

С участием представителей заказчика ОСИ “Сатпаева 10” и генпроектировщика составлен, подписан и согласован с руководителем Объединение собственников имущества “Сатпаева 10” акт технического обследования здания многоквартирного жилого дома.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

В составе комиссии жителей жилого дома, представителей заказчика ОСИ “Сатпаева 10” и генпроектировщика составлен, подписан и утвержден руководителем ОСИ “Сатпаева 10” дефектный акт на проведение капитального ремонта подъездов и подвала жилого дома.

Сейсмичность района-8 баллов. По карте сейсмического микрорайонирования территории города Тараз, участок на котором расположено здание имеет сейсмичность-8 баллов, повторяемость сейсмических воздействий-2. Категория грунта основания по сейсмическим свойствам – II.

Существующая расчетно-конструктивная система здания бескаркасная, с продольными и поперечными несущими сборными железобетонными стенами, объединенные между собой с перекрытиями (покрытиями) в единую пространственную систему. Сейсмостойкость здания обеспечивается за счет совместной пространственной работы панелей стен и перекрытия.

Здание многоквартирного жилого дома с техническим подвалом, с момента постройки заселено и эксплуатируется.

На момент обследования проектно-сметная документация и исполнительная техническая документация отсутствовала.

Степень огнестойкости - II.

Класс ответственности здания – II

Фундаменты – сборные железобетонные панели. Лестничные площадки и марши – сборные, железобетонные.

Наружные стены – сборные железобетонные крупнопанельные плиты толщиной 300мм.

Внутренние стены – межквартирные- 200мм, межкомнатные - 150мм. Перекрытия и покрытия – железобетонные плиты с опиранием на комнату. Оконные блоки лестничных клеток - деревянные.
Результаты технического и комплексного обследования здания и заключение о физическом и техническом состоянии объекта:
Состояния конструктивных элементов: стен подвала, панельных стен, карнизных плит, перекрытия и покрытия, вентиляционных шахт удовлетворительное и не имеет никаких видимых дефектов.
Состояние цементной стяжки кровли удовлетворительное.
Карнизные плиты сборные железобетонные. Имеются следы намокания. Состояние-удовлетворительное.
В лестничных клетках известковая и масляная окраска имеют повреждения, сильно загрязнены, имеются вздутия, местами полностью отсутствует, в уровне перекрытия на потолках и стенах видны следы намокания. Отделка лестничных клеток нуждается в замене. Состояние-удовлетворительное.
Оконные рамы лестничной клетки деревянные, разбиты, имеются перекосы и щели, состояние - не удовлетворительное;

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Входные двери лестничных клеток металлические, утепленные с домофонами. Состояние металлических дверей - удовлетворительное;
Козырьки подъездов железобетонные сборные, покрытие козырьков из рулонных материалов изношено, местами отсутствует, имеет многочисленные щели и пробоины. Состояние-удовлетворительное.
Трубы системы отопления, холодного и горячего водоснабжения и канализации в подвальных помещениях выполнены металлические. Трубы поражены ржавчиной, имеются следы коррозии и протечек, частично заменены на трубы из пластика, запорная арматура внутренних инженерных сетей пришла в негодность. Необходима замена всех инженерных сетей подвального помещения.
Сейсмостойкость здания обеспечивается за счет совместной пространственной работы панелей стен и перекрытия.
Состояние несущих конструкций – удовлетворительное.

6.ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Участок под строительство объекта расположен западной части города.
Ближайшей железнодорожной станцией является станция Джамбул.
Сообщение с центральной части города осуществляется по асфальтированной дороге.
Природно-климатические условия района строительства:
Климатическая характеристика района работ приводится, согласно СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология».
Района работ относится:
-климатический подрайон – III-В.
-абсолютно-минимальная температура воздуха – минус 41С°. -абсолютно-максимальная температура воздуха – плюс 44С°.
-температура наружного воздуха холодных суток при обеспеченности 0,98-минус 30С°, при обеспеченности 0,92-минус 28С°.
-температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки при обеспеченности 0,98-минус 27С°, при обеспеченности 0,92-минус 23С°.
-по весу снегового покрова II район, вес снегового покрова – 0,70кПа. -величина скоростного напора ветра – 0,73кПа.
-сейсмичность района строительства – 8 баллов.
Продолжительность периода со средней суточной температурой наружного воздуха менее 8С° отопительного сезона составляет 162 суток.
Климат района характеризуется резко выраженной континентальной, проявляющейся в частых, резких сменах суточных и годовых температур воздуха, короткой морозной зимой, продолжительным знойным, сухим летом с частыми пыльными бурями.
Инженерно-геологические условия площадки строительства:
По объекту наружные сети электроснабжение, водоснабжения и канализации, тепловые сети, а также строительные земляные работы проектом не предусматриваются, соответственно инженерно-геологические изыскания не требуется.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

6.2. Проектные решения:

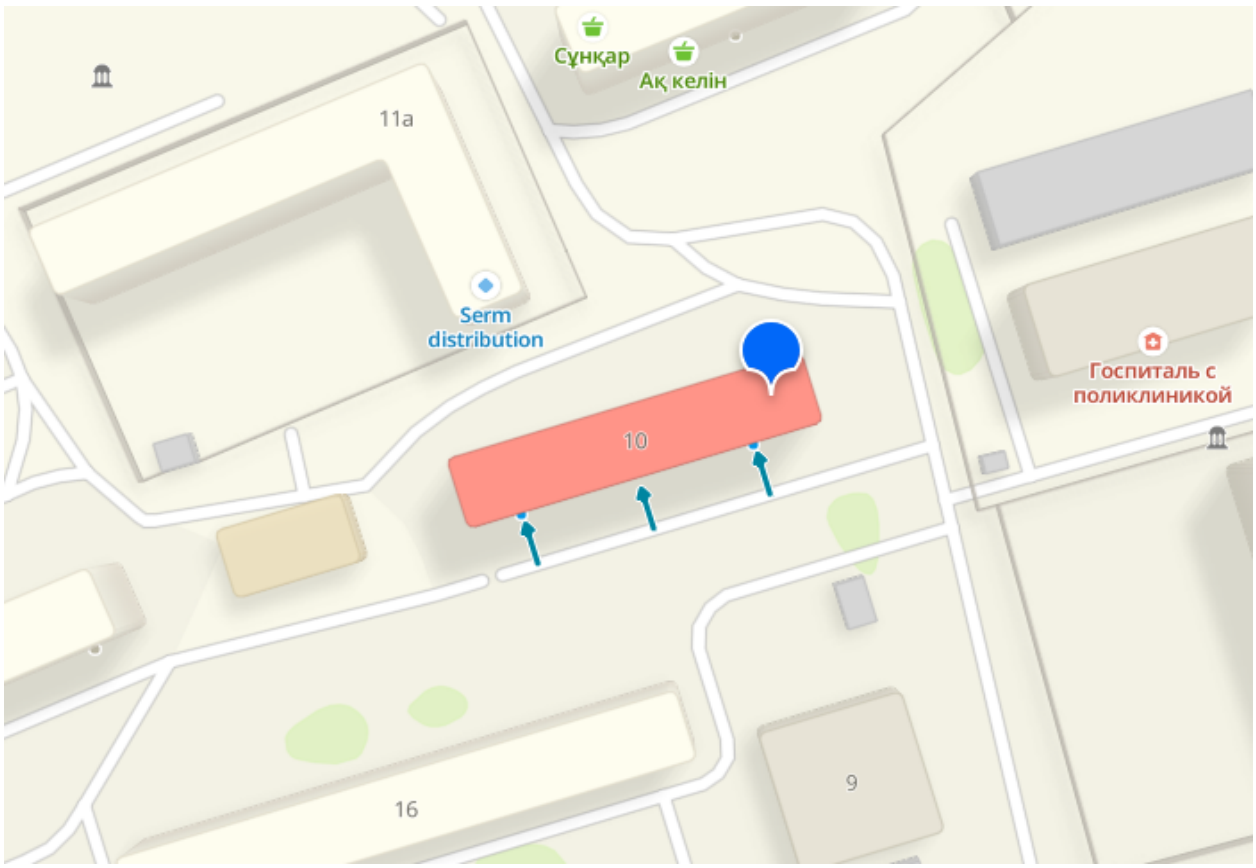
В рабочем проекте строительство, согласно задание на проектирования от 2024 года и техническим регламентам предусмотрен капитальный ремонт подъезда, подвала и замена существующих систем водоснабжения и отопления жилого дома.

6.2.1. Генеральный план:

Существующее положение генерального плана объекта «Капитальный ремонт кровли, подъездов и подвала жилого дома соответствует с требованиями СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 07.06.2024 г.), СП РК 2.02-101-2022 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (с изменениями от 24.10.2023 г.), СН РК 2.02-01-2023 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Расположение проектируемого объекта на местности по городу Тараз приведено на ситуационной схеме.

Ситуационная схема:



Рассматриваемый многоэтажный жилой дом со всех сторон граничат многоэтажной жилой застройкой.

Система высот-Балтийская. Система координат местная.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Рельеф, относительно ровный, с незначительным уклоном на север. Участок прямоугольной формы в плане.

Генеральным планом размещение здания, проезды к зданию для автомобильного транспорта, внутренние проезды и пешеходные дорожки организован с существующим твердым асфальтобетонным покрытием.

Территория благоустроена и озеленена.

На территории имеются малые архитектурные формы в виде скамеек и урн. Территория здании многоэтажного жилого дома не огорожена.

Существующее положение и расстояние между зданиями и сооружениями соответствуют противопожарным и санитарным нормам.

Обеспечена возможность проезда пожарных автомобилей к зданиям, а также возможность объезда вокруг здания.

Существующие данные генерального плана с учетом новых решении полностью обеспечивают производственную деятельность объекта, его безопасность и выполнение всех нормативных требований.

6.2.2. Архитектурно-планировочные решения:

Существующее здание в плане имеет прямоугольную форму.
Здание пятиэтажное с техническим подпольем, панельное, высотой 14,25 м.
Здание многоквартирного жилого дома с техническим подвалом, с момента постройки заселено и эксплуатируется.
На момент обследования проектно-сметная документация и исполнительная техническая документация отсутствовала.
Существующее архитектурно-планировочное положение:
Размещение и ориентация здания обеспечивают и соответствуют нормативную продолжительность инсоляции помещений и территории.
Существующее здание обеспечено возможностью проезда пожарных автомобилей, а также возможность объезда вокруг здания.
По периметру здания предусмотрен выравнивающий парапет из монолитного бетона класса В15.
Проектом существующие элементы козырька в подъезд из сборных железобетонных стоек с монолитным железобетонным фундаментом и покрытием из сборных железобетонных плит оставлены без изменения.
Проектом предусмотрено новое покрытие козырька подъезда из металлического оцинкованного профилированного листа Н35-845-0,7мм. по ГОСТ 24045-2010 по деревянной обрешетке 50×60(h)мм. с шагом 500 мм.
Существующие архитектурно-планировочные решения с учетом новых решений обеспечивают нормальную эксплуатацию здания по назначению, комфортности и условий труда.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

6.2.3. Конструктивные решения:

пятно 1. Многоквартирный жилой дом. Характеристика существующего здания: -степень огнестойкости-II.

-класс здания-II.

-степень долговечности-II. -класс комфортности-II.

Сейсмичность района по приложению 2 к СП РК 2.03.30-2017 «Строительство в сейсмических районах (зонах) Республики Казахстан» - 8 баллов.

Повторяемость сейсмических воздействий - 2.

Категория грунта основания по сейсмическим свойствам – II.

Существующая расчетно-конструктивная система здания бескаркасная, с продольными и поперечными несущими сборными железобетонными стенами, объединенные между собой с перекрытиями (покрытиями) в единую пространственную систему. Сейсмостойкость здания обеспечивается за счет совместной пространственной работы панелей стен и перекрытия.

Внутри здания с существующей лестничной клетки имеется существующий люк со стремянкой для выхода в чердачное пространство.

Проектом существующие элементы козырька в подъезд из металлических стоек с монолитным железобетонным фундаментом и покрытием из сборных железобетонных плит оставлены без изменения.

Проектом предусмотрено новое покрытие козырька подъезда из металлического оцинкованного профилированного листа Н35-845-0,7мм. по ГОСТ 24045-2016 по деревянной обрешетке 50×60(h)мм. с шагом 500 мм. Прогон металлический из уголков L50×5мм. по ГОСТ 8509-93.

Водосток-наружный неорганизованный.

Существующие решения и проектом дополнительно принятые решения по конструктивной части проекта обеспечивают прочность, устойчивость несущих конструкций здания и сооружений, нормативную огнезащиту конструкций.

Антисейсмические мероприятия:

Сейсмичность здания 8 баллов.

Существующая расчетно-конструктивная система здания бескаркасная, с продольными и поперечными несущими сборными железобетонными стенами, объединенные между собой с перекрытиями (покрытиями) в единую пространственную систему.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

1.Существующее объемно - планировочное решение здание, не противоречит требованиям СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических (зонах) районах Республики Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 08.04.2024 г.).

2.Существующие конструктивные решения здания полностью отвечают требованиям действующих норм строительства в сейсмических районах СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических (зонах) районах Республики Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 08.04.2024 г.).

3.Для обеспечения сейсмической безопасности здания в рабочем проекте предусматриваются следующие антисейсмические мероприятия:

- узлы крепления стропильных конструкций приняты по серии 2.130-6с, что отвечает требованием защита строительных конструкций от коррозии СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

- двери подъездов на пути эвакуации открываются по направлению выхода из здания жилого дома, что отвечают требованиям СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических (зонах) районах Республики Казахстан».

Существующие объёмно-планировочные, конструктивные и дополнительно принятые решения сооружения соответствуют положениям СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических (зонах) районах Республики Казахстан» и обеспечивают сейсмостойкость и сейсмическую безопасность сооружении.

Антикоррозийные мероприятия:

Защита строительных конструкций от коррозии производится в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Здание будет эксплуатироваться при относительной влажности воздуха не более 60%.

Противопожарные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями СН РК 2.02-01-2023 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Все деревянные конструкции антисептируются и обрабатываются огнезащитным составом, обеспечивающим предел огнестойкости не менее 0,25 часа.

Для защиты от гниения все деревянные элементы должны быть обработаны антисептической пастой марки 100, с нанесением пасты на поверхность краскопультом.

При этом расход сухой соли антисептика (фтористый натрий) должен быть не менее 100г/м² обрабатываемой поверхности.

Для защиты от поражения дереворазрушающими насекомыми применяется буры с борной кислотой в соотношении 1:1 при концентрации раствора 10%.

Антикоррозийная защита конструкций принята в соответствии с положениями СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

6.2.4. Инженерное обеспечение, сети и системы:

Теплоснабжение, отопление:

Капитальный ремонт кровли, подъездов и подвала жилого дома разработан в соответствии с СН РК 3.02-01-2023 "Здания жилые многоквартирные", СП РК 4.02-101-2012 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 19.06.2024 г.) «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» и на основании задания на проектирование.

Расчетные параметры наружного воздуха -26°С

Отопление запроектировано от наружных тепловых сетей с параметрами - 110 -70°С.

Система отопления с параметрами 95 -70 °С.

В тепловых пунктах, расположенных в подвале дома. Трубопроводы на вводе теплосети, магистральные трубопроводы приняты из стальных электросварных труб по ГОСТ10704-91.

Трубопроводы системы отопления, проходящие в подвале на отметке -1,700, изолируются теплоизоляционными фольгированными матами из стекловолокна б=50 мм.

Антикоррозийное покрытие - комбинированное, краской БТ-177 в два слоя по грунтовке ГФ-021 по ГОСТ 25129-2020.

Воздухоудаление из системы осуществляется с помощью воздуховыпускных кранов. Сети отопления испытываются гидравлическим методом с соблюдением требований ГОСТ 24054-80, ГОСТ 25136-82 и СН РК 4.01-02-2013. Величину пробного давления следует принимать равной 1,5 избыточного рабочего давления.

После гидравлического испытания системы проводится её испытание на равномерность прогрева и регулирование. Монтаж сетей производится согласно требованиям СН РК 4.01-03-2013.

Водоснабжение и канализация:

Расчетный расход холодной воды 20,88 м3/сут, 1,935 м3/ч, 0,916 л/с. Потребный напор на вводе в здание 26,0 м.

Расчетный расход горячей воды 13,92 м3/сут, 2,826 м3/ч, 1,261 л/с. Расчетный расход сточных вод 34,80 м3/сут, 4,336 м3/ч, 1,295 л/с.

Капитальный ремонт кровли, подъездов и подвала жилого дома разработан в соответствии с СН РК 3.02-01-2023 "Здания жилые многоквартирные", СН РК 4.01-01-2011 "Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений", СН РК 4.01-02-2013 "Внутренние санитарно-технические системы", СН РК 4.01-05-2002 "Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб" и на основании задания на проектирование.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Водоснабжение жилого дома предусмотрено от городской сети. Ввод водопровода в жилой дом предусмотрен из стальных электросварных труб Ø76 по ГОСТ 10704-91 в помещение подвала. Магистральные трубопроводы из стальных труб Ø5Ох4,6 и Ø25х3,2.

На вводе водопровода предусмотрена гибкая вставка и запорная арматура. Схема разводки-под потолком подвала с подъемами стояков на верхние этажи.

Капитальным ремонтом предусматривается замена оборудования по существующей схеме. Существующая система водоснабжения подвала полностью демонтируется и объемы демонтажных работ указаны в дефектном акте. В спецификацию проекта включены объемы трубопроводов водопроводной сети от наружной стены до первой задвижки, магистральные трубопроводы системы водоснабжения подвала и участки стояков от магистрали до перекрытия подвала с арматурой.

Горячее водоснабжение предусмотрено из канала теплого пункта. Схем разводки систем Т3, Т4 – под потолком подвала с подъемами стояков на верхние этажи из труб напорных стальных Ø50х4,6; Ø25х2,3.

Канализационная сеть. Сбор сточных вод от системы К1 предусмотрен в закрытую сеть труб с последующим выпуском в существующую наружную сеть канализации. Канализационная сеть проходит под потолком подвала. Для монтажа системы К1 приняты полиэтиленовые трубы Ø100 по ТУ 22089.1-89 и полиэтиленовые двухслойные гофрированные канализационные трубы. На сети предусмотрены прочистки.

Капитальным ремонтом предусматривается замена трубопроводов по существующей схеме. Существующая система канализации подвала полностью демонтируется и объемы демонтажных работ указаны в дефектном акте.

В спецификацию проекта включены объемы трубопроводов канализационной сети от наружной стены до первого колодца в том числе, земляные.

Монтаж трубопроводов и мероприятия по испытанию провести согласно СН РК 4.01-02-2013. СН РК 4.01-05-2002. Отметки ввода водопровода и выпуска канализации уточнять на месте строительства.

6.3. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций и по взрывобезопасности, пожаробезопасности:

Противопожарные расстояния между существующими зданиями и сооружениями, не противоречат требованиям СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложения 1 табл.1.

Существующее положение здание обеспечивает возможность проезда пожарных автомобилей.

Для пожаротушения объекта имеется доступ пожарной техники.

Принятые конструкции соответствуют II степени огнестойкости.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Количество эвакуационных выходов, длина и ширина эвакуационных выходов не противоречат требованиям СП РК 2.02-101-2022 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Открывание дверей предусмотрено по направлению эвакуации.

Лестница для сообщения между этажами – внутренняя с естественным освещением в наружной стене. Тип лестницы – Л1, по незадымляемости – Н-2.

Для повышения огнестойкости деревянных конструкций (стропил, прогонов, стоек, горизонтальных и вертикальных связей) покрываются огнезащитными составом комплексного действия ТХЭФ (трихлорэтилфосфат 40%, четыреххлористый углерод 60%).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарных гидрантов, расположенных на внутриквартальных сетях.

Материалы, ранее примененные для внутренней и отделки, не противоречат требованиям норм проектирования.

6.4. Охрана окружающей среды:

Раздел охраны окружающей среды выполнен в целях определения экологических и иных последствий варианта принимаемых управленческих и хозяйственных решений, разработки рекомендаций по оздоровлению окружающей среды, предотвращению уничтожения, деградации, повреждения и истощения естественных экологических систем и природных ресурсов.

Источниками загрязнения атмосферы на период строительства являются строительная техника и оборудование, покрасочные работы.

Мероприятия по охране атмосферного воздуха в период строительства направлены на предупреждение загрязнения воздушного бассейна выбросами работающих машин и механизмов и являются, в основном, организационными, контролирующими топливный цикл и направленными на сокращение расхода топлива и снижение объема выбросов загрязняющих веществ.

Строительство и эксплуатация объекта осуществляется в пределах населенного пункта, т. е. вне зоны обитания диких животных и птиц.

При оценке воздействия на поверхностные и подземные воды, почвенный покров, шумовое воздействие, животный и растительный мир объект влияние не вызывает или оно незначительное.

Комплексная оценка изменений в окружающей среде, вызванных воздействием объекта, а также его влияния на условия жизни и здоровья населения – не окажет.

В связи с этим, специальные мероприятия по охране окружающей среды проектом не предусматриваются.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Выводы:

Предусмотренные мероприятия по охране окружающей среды снизят воздействия на окружающую среду, при соблюдении всех требований проведения работ, объект не нарушит существующего экологического равновесия, не вызовет необратимых процессов в природе, отрицательное воздействие на здоровье населения будет минимальным.

6.5. Организация строительства:

Раздел «Организация строительства» разработан на основании рабочих чертежей, в соответствии с требованиями СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений».

Нормативная продолжительность строительства определена согласно действующему своду норм СН РК 1.03-01-2023 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть I» и составляет 4,5 месяцев, в том числе 1 месяц подготовительный период.

Начало строительства – III квартал 2025.

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 01 декабря 2022 года №223-нқ, на основании государственных сметных нормативов, принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства, прошедшая экспертизу, подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов за счет государственных инвестиций в строительство и средств субъектов квазигосударственного сектора в соответствии с пунктом 13 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Сметная стоимость строительства объекта определена ресурсным методом на основании следующих сметно-нормативных документов, утверждённых соответствующими приказами Председателя Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства МИР РК:

- Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан (НДЦС РК 8.01-08-2022);

- Сметные нормы дополнительных затрат. Затраты на организацию и управление строительством (НДЦС РК 8.04-09-2022);

- Единичные сметные цены на строительно-монтажные работы (НДЦС 8.04-03-2023);

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

- Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции (ССЦ РК 8.04-08-2023);

- Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства (ССЦ РК 8.04-09-2023);

- Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов (СЦЭМ РК 8.04-11-2023);

- Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2022, ЭСН РК 8.05-01-2022, ЭСН РК 8.04-02-2022) с учетом изменений и дополнений;

Затраты на организацию и управление строительно-монтажными работами по стройке в целом в соответствии со Сметными нормами дополнительных затрат. Затраты на организацию и управление строительством в соответствии с НДЦС РК 8.04-09-2022, табл. 1 п.1,49 в размере –7,3%

Сметная прибыль принята от стоимости строительно-монтажных работ по итогам глав 1-8 в размере - 5% согласно п.8.2.65.2 НДЦС РК 8.01-08-2022.

Непредвиденные работы и затраты приняты по итогам глав 1-8 в размере - 2% согласно п.8.2.66.4.а) НДЦС РК 8.01-08-2022.

Определены затраты на инжиниринговые услуги по осуществлению технического и авторского надзора согласно НДЦС РК 8.01-08-2022, изм. и доп., выпуск 30:

Затраты на осуществление авторского надзора в сметных ценах - 0,46%;

Затраты на осуществление технического надзора согласно изменениям и дополнениям выпуск 30, в результате расчета- 2,53%.

Сметная документация составлена для района 14.03. Редакция 2025.1 программного комплекса АВС выпущена в связи с приказом №160-нк от 27.10.2023 г, введенным в действие с 1 ноября 2023 года».

перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный согласно пункту 24 Государственного норматива по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

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

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	Сметная стоимость строительства в текущих ценах на 2025 г. в том числе: СМР Оборудование Прочие	тыс. тенге	65675,304 55615,441 464,209 9595,654	65675,304 55615,441 464,209 9595,654

Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы
Доля казахстанского содержания материалов, изделий и оборудования, использованного в рабочем проекте «Капитальный ремонт кровли, подъездов и подвала жилого дома №10 по ул.Сатпаева в городе Тараз, Жамбылской области», составляет 99,17%.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям в рабочий проект «Капитальный ремонт кровли, подъездов и подвала жилого дома №10 по ул.Сатпаева в городе Тараз, Жамбылской области», внесены изменения и дополнения.

Сметная документация

1.Сметный расчет откорректирован в соответствии с началом строительства;

2.Расценки и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с представленной ведомостью объемов работ и рабочих чертежей;

3.Стоимость материалов, наименование которых имеется в нормативной базе, принята по нормативной базе.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	Сметная стоимость строительства в текущих ценах на 2025 г. в том числе: СМР Оборудование Прочие	тыс. тенге	65675,304 55615,441 464,209 9595,654	65675,304 55615,441 464,209 9595,654
2	Продолжительность строительства	мес.	4,5	4,5

7.2. Оценка принятых решений

В соответствии с Приказом МНЭ РК №165 от 28.02.2015 года «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», а также Приказа МНЭ РК №517 от 20.12.2016 года «О внесении изменений в приказ Министра национальной экономики РК №165 от 28.02.2015 года «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящиеся к технически сложным.

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями задания на проектирование.

Состав и комплектность представленной части рабочего проекта соответствуют требованиям СН РК 1.04-26-2022 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий», СН РК 1.04-01-2002 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт» (с изменениями и дополнениями от 05.03.2012 г.).

Существующее положение генерального плана соответствует требованиям СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Исходные данные содержат все необходимые данные для разработки проекта, материалы в полном объеме.

Строительные конструкции, материалы приняты отечественных товаропроизводителей в соответствии с реализацией государственной программы увеличения доли казахстанского содержания, при отсутствии отечественных аналогов -зарубежных товаропроизводителей.

Материалы, используемые для строительства, должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Проектные решения, с учетом внесенных изменений по п. 7.2, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, экологической и пожарной безопасности, охране труда, функциональному назначению объекта.

8. ВЫВОД (ВЫВОДЫ)

8.1 С учетом внесенных изменений рабочий проект «Капитальный ремонт кровли, подъездов и подвала жилого дома №10 по ул.Сатпаева в городе Тараз, Жамбылской области» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению со следующими основными технико – экономическими показателями:

общая стоимость строительства
в текущих ценах 4 квартала 2024 г. – 65,675304 млн. тенге;

в том числе:

СМР - 55,615441 млн. тенге;

Оборудование - 0,464209 мил. тенге;

прочие - 9,595654 млн. тенге;

продолжительность строительства, мес. - 4,5.

8.2 Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Объединение собственников имущества “Сатпаева 10” в соответствии с договором KSS-0061-01 от 25.04.2025 года.

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

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

9. ТҰЖЫРЫМДАР

9.1 Енгізілген өзгерістерді ескере отырып, "Жамбыл облысы, Тараз қаласындағы Сәтбаев көшесіндегі №10 тұрғын үйдің шатырын, кіреберістерін және жертөлесін күрделі жөндеу" жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және мынадай негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен бекітуге ұсынылады:

құрылыстың жалпы құны ағымдағы

бағамен 2024 жылғы 4 тоқсанда - 65,675304 млн. теңге;
оның ішінде:

ҚМЖ - 55,615441 млн. теңге;

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Жабдық - 0,464209 млн. тенге;

Басқалары - 9,595654 млн. теңге;

құрылыс ұзақтығы, ай. - 4,5.

9.2 Осы сараптамалық қорытынды 25.04.2025 жылғы KSS-0061-01 шартына сәйкес "Сатпаева 10" мүліктің меншік иелері бірлестігі дұрыстығына кепілдік берілген жобалау үшін Тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды.

9.3 Тапсырыс берушіге құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, құрылыс материалдары мен конструкцияларын барынша пайдалану.

9.4 Жұмыстарды жүргізуге бекітуге және беруге ұсынылған кезде жұмыс жобасы оның осы сараптама қорытындысымен сәйкестігіне тексерілуге тиіс.

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	Общая часть	Баймаханбет Ринат Рахматилаулы	Инженерные сети и системы	KZ74VJE00089754 От 26.11.2024г.	Соответствует
2	Паспорт проекта	Денисюк Наталья Викторовна	Сметная часть	KZ78VJE00089682 От 21.11.2024г.	Соответствует
3	Общая пояснительная записка	Суренщикова Дильфуза Олеговна	Конструктивная часть	KZ35VJE00089680 От 21.11.2024г.	Соответствует
4	Организация строительства	Климова Наталья Викторовна	Технологическая часть	KZ31VJE00089752 От 26.11.2024г.	Соответствует
5	Сметный раздел	Денисюк Наталья Викторовна	Сметная часть	KZ78VJE00089682 От 21.11.2024г.	Соответствует
6	Архитектурно-строительная часть	Суренщикова Дильфуза Олеговна	Конструктивная часть	KZ35VJE00089680 От 21.11.2024г.	Соответствует
7	Ведущий	Суренщикова Дильфуза	Конструкт	KZ35VJE00089680	Соответствует

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

	эксперт	Олеговна	ивная часть	От 21.11.2024г.	

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

Темиргалиев Д.Н. (Директор)

Суренщикова Д.О. (Эксперт)

Баймаханбет Р.Р. (Эксперт)

Денисюк Н.В. (Эксперт)

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесінен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Климова Н.В. (Эксперт)

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Документ Id	6e7414e1-94e7-4045-a0dd-9f73d43f8b01
Номер и дата документа	KSS-0060/25 от 15.05.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** СУРЕНЩИКОВА ДИЛЬФУЗА ОЛЕГОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Kaz Stroy Saraptama" 2025.05.15 09:11:17 4955AF49F524D88CD5178F23C1D435FE615F6F0F БАЙМАХАНБЕТ РИНАТ РАХМАТИЛАҰЛЫ Товарищество с ограниченной ответственностью "Kaz Stroy Saraptama" 2025.05.15 09:11:40 405DECE71EE6404DE35E68F36C792C69858DC948 ДЕНИСЮК НАТАЛЬЯ ВИКТОРОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Kaz Stroy Saraptama" 2025.05.15 09:12:28 7D55AD34BB378AE0087D9C5152EF19F4DFAF1997 КЛИМОВА НАТАЛЬЯ ВИКТОРОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Kaz Stroy Saraptama" 2025.05.15 09:13:00 4E41F0DF296B35704B926BFDAC78CA7DB1C122A4 **Подписано:** ТЕМИРГАЛИЕВ ДАМИР НАДИРОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "Kaz Stroy Saraptama" 2025.05.15 09:13:36 2FE083DA8E39DF53677E43DE93EA28791CC51D85

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе. Вы можете проверить подлинность электронного документа, отсканировав QR-код.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»