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

«Шымкент қаласы, Айбергенов көшесі №4 тұрғын үйді күрделі жөндеу»

жұмыс жобасы бойынша

19.08.2025 ж. № IMKE-0071/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
"Тұрғын үй Шымкент" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"Grand Stroy Project" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

город Алматы

АЛҒЫ СӨЗ

«Шымкент қаласы, Айбергенов көшесі №4 тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «IMK expertise» ЖШС берді.

«IMK expertise» 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»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ IMKE-0071/25 от 19.08.2025 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт жилого дома №4 по улице Айбергенова в г. Шымкент»

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Тұрғын үй Шымкент"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Grand Stroy Project"

город Алматы

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

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт жилого дома №4 по улице Айбергенова в г. Шымкент» выдано ТОО«IMK expertise».

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

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект Шымкент қаласы, Айбергенов көшесі №4 тұрғын үйді күрделі жөндеу, Капитальный ремонт жилого дома №4 по улице Айбергенова в г. Шымкент

Дополнительные сведения: IMKE-0077-03, 28.07.2025, заявления 28.07.2025 года.

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=1a5261fc-6f59-4b88-8af5-8430e0a37db8

2. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Тұрғын үй Шымкент».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Grand Stroy Project». Государственная лицензия ГСЛ №03129 от 14.04.2025 года, выданная ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны». Акимат города Астаны. Особые условия действия лицензии - II категория.

Субпроектировщик: ТОО «КазСтройПромСервис». Государственная лицензия №24024986 от 31.07.2024 года, выданная Государственное учреждение «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Алматинской области». Акимат Алматинской области. Особые условия действия лицензии - III категория.

Субпроектировщик: ТОО «GLOW Central Asia». Государственная лицензия №25011443 от 14.04.2025 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Кызылординской области». Акимат Кызылординской области. Особые условия действия лицензии - III категория.

Субпроектировщик: ТОО «Асем-Курылыс» Государственная Лицензия № 000342 от 02 .04 .2019 года, выданная Государственное учреждение "Управление государственного архитектурно-строительного контроля Южно-Казахстанской области". Акимат Южно-Казахстанской области. Особые условия действия лицензии - I категория.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки: IMKE-03/00196 от 28.07.2025 года.

задание на проектирование, утвержденное и.о. директором ТОО «Тұрғын үй Шымкент» от 04.08.2025 года;

дефектный акт, утвержденное и.о. директором ТОО «Тұрғын үй Шымкент» от 04.08.2025 года;

техническое обследование, выполненное ТОО «Бейбіт құрылыс қызмет». Свидетельство об аккредитации № KZ 93VWC00164015 от 23.05.2023 года. Аттестат эксперта Егембердиев С.С. - №KZ88VJE00029750 от 21.08.2017 года;

технический паспорт жилого дома №01-6507от 21.09.1978 года;

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

письмо ТОО «Тұрғын үй Шымкент» №192-А-Ш от 21.07.2025 года о том, что начало строительства запланировано на август месяц 2025 года;

письмо ТОО «Тұрғын үй Шымкент» №192-А-Ш от 21.07.2025 года о том, что начало финансирование объекта предусмотрено за счет местного бюджета;

письмо ТОО «Тұрғын үй Шымкент» №192-А-Ш от 21.07.2025 года о том, что технико-экономические показатели согласованы;

письмо ТОО «Тұрғын үй Шымкент» №192-А-Ш от 21.07.2025 года о расстоянии на перевозку грунта и мусора.

Согласования и заключения заинтересованных организаций:

Рабочий проект согласован в установленном порядке со всеми заинтересованными организациями согласно СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 12.01.2023 г.).

Согласовали:

- Товарищество с ограниченной ответственностью «Тұрғын үй Шымкент».

Цель и назначение объекта строительства

Целью капитального ремонта жилого дома в городе Шымкент - является обеспечением комфортных условий проживания населения и улучшения состояние коммуникации.

Перечень документации, представленной на экспертизу

Номер тома	Обозначение	Наименование
Том 1	ПЗ	Общая пояснительная записка
Том 2	СМ	Сметная документация
Том 3	ПОС	Проект организация строительства
Том 4	ПП	Паспорт проекта
Альбом 1	АС	Архитектурно-строительный часть
Альбом 2	ОВ	Отопление и вентиляция
Альбом 3	ВК	Водопровод и канализация
Альбом 4	ЭОМ	Электроосвещение

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Рассматриваемый жилой дом №4, по ул. Айбергенова, 4, Аль-Фарабийского района, г. Шымкент.

Природно-климатические условия района строительства:

Климатическая справка принята в соответствии с СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология» и НТП РК 01-01-3.1 (4.1)-2017 «Нагрузки и воздействия».

Климатическая справка

- вес снегового покрова - 0,5 кПа;
- ветровое давление - 0,38 кПа;
- температура наружного воздуха:
- абсолютная максимальная - + 44 ' С;
- абсолютная минимальная - минус 34'С;

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

- температура наиболее холодной пятидневки - минус 17 'С.
- среднегодовая + 13 'С.
- нормативная глубина промерзания грунта - 0,63 м.

Преобладающая направление ветра Восточная.

Район снегового покрова - 1.

Район подавления ветра-111.

Нормативные значения снегового покрова-0,50 килопаскаль.

Нормативное значение давления -0.38 кПа.

Рельеф площадки размещения обследованного здания 5-ти этажного многоквартирного жилого дома довольно спокойный.

Сейсмичность площадки.

Согласно СП РК2.03-30-2017* «Строительство в сейсмических районах», сейсмичность площадки равна 7 баллам.

Результаты обследования несущих конструкций здания

Обследование выполнено в соответствии с указаниями: СН РК 1.04-01-2002 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий»; СН РК 1-04-04-2002 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»; РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

Рассматриваемый жилой дом №4, по ул. Айбергенова, 4, Аль-Фарабийского района, г. Шымкент, в плане имеет прямоугольную форму в плане, с размерами по наружному обмеру 59,9х1,70 м. Высота этажей - 2,70 м.

Год строительства 1966 года.

Основные конструкции и конструктивные элементы здания:

- фундаменты – сборные железобетонные;
- цоколь и стены подвала – сборные бетонные блоки (ФБС)
- стены – железобетонные панели;
- перегородки – железобетонные панели;
- перекрытия и покрытия – железобетонный сборный;
- оконные и дверные блоки – деревянные, железные и пластиковые.
- крыша чердачная шатрового типа из деревянных конструкций.
- лестницы – сборные железобетонные.
- отмостка – бетонная
- внутренняя отделка – водоэмульсионная и масляная краска, керамическая плита, обои;
- полы – ламинат, и из керамических плит;
- наружная отделка -улучшенная штукатурка с последующей окраской;
- козырки над входами из ж/б плит.

Проведенным обследованием технического состояния существующих сетей выявлены следующие повреждения:

Фундаментные стены

Фундаменты - ленточные монолитные бетонные.

В цокольной части фундамента наблюдаются многочисленные вертикальные незначительные трещины с шириной раскрытия до 3 мм, распространенные на стены, отслоение и выпадение штукатурки, массовые наклонные и вертикальные трещины отделочного слоя, следы ремонтов.

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

Визуально искривления горизонтальных линий цоколя и признаков осадочных деформаций не наблюдается. Отмостка бетонная имеет трещины и разрушения, с фасадной стороны отсутствует.

Согласно СП РК 1.04-102-2002 табл. 5 физический износ монолитных ленточных фундаментов составляет 30%.

Для оценки состояния монолитных ленточных фундаментов производилось определение прочности бетона в конструкциях неразрушающим методом с использованием прибора ИПС-МГ4. Использование данного прибора, в основу которого заложен метод ударного импульса, позволяет определить прочность бетона в различных участках рассматриваемого элемента.

Стены

Наружные и внутренние стены – Стены – из железобетонные панели не имеет видимых повреждений. Наиболее напряженные элементы, не имеют вертикальных трещин и выгибов. Снижение прочности конструкции и раствора не наблюдается. Физический износ стен из сборной железобетонной панели согласно СП РК 1.04-102-2012 табл.5 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 30%.

Покрытия и перекрытия

Перекрытие – железобетонные плиты перекрытия. Оштукатуренное, наблюдается усадочные трещины в штукатурном слое, глухой звук при постукивании, следы ремонтов, других повреждений, влияющих на их несущую способность, не имеют и находятся в удовлетворительном состоянии. Физический износ железобетонного перекрытия согласно СП РК 1.04-102-2012. табл.27 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет 20 %. Покрытие – железобетонные плиты перекрытия, оштукатуренное. Наблюдается трещины штукатурного слоя, следы протечек и намокания, ржавые пятна, плесень, повреждения отделочного слоя в квартирах. Недопустимых прогибов, сколов древесины, ослабления опорных участков не обнаружено, других повреждений, влияющих на их несущую способность, не имеют и находятся в удовлетворительном состоянии. Физический износ деревянного покрытия согласно СП РК 1.04-102-2012 табл.27 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет 40%.

Покрытие подъездов – бетонное. Наблюдается трещины в стыках и штукатурного слоя, следы массовых протечек и намокании, массовые выпадения штукатурки, обнажение гравия. Конструкция на грани разрушения, которые местами уже началось. Повреждены • входные люки на чердак. Физический износ деревянного покрытия подъездов согласно СП РК 1.04-102-2002 табл.27 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет 40%.

Кровля

В ходе обследования конструкций крыш и кровель установлено следующее: Застой воды, вздутие рулонного ковра, трещины в рулонной ковре мягкой кровли здания. Разрушение кровельного покрытия в местах примыкания к вертикальным поверхностям, воздушные мешки, подтеки, наплывы, а также участки с губчатой структурой, фартуки из оцинкованной стали местами покрыты ржавчиной, имеются значительные участки, на которых отсутствует фартуки из оцинкованной стали. Физический износ кровли здания составляет в среднем 61%.

Лестницы

Лестницы - монолитные железобетонные по стальным косоурам. Визуально наблюдаются выбоины, трещины и сколы по ступеням, выпадения защитного слоя и оголение арматуры, коррозия арматуры и сильная коррозия металлических косоуров, косоуры не оштукатурены. Наблюдается отслоение бетона и трещины отделочного слоя лестничных площадок, повреждения перил, местами перила расшатаны, отсутствие и повреждение деревянных поручней. Физический износ сборных железобетонных лестниц

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

по стальным косоурам согласно СП РК 1.04-102-2012 табл.34 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 40%.

Козырьки

Козырьки - монолитные железобетонные. Наблюдаются массовые следы протечек, отсутствие кровли над козырьками, выпадения защитного слоя по краям, оголение и коррозия арматуры, в целом находятся в удовлетворительном состоянии. Физический износ монолитных железобетонных козырьков согласно СП РК 1.04-102-2012 табл.37 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 40%.

Полы

Полы в квартирах - деревянные, линолеумные, из керамической плитки, бетонные были отремонтированы жильцами. Полы в подъездах - бетонные. В бетонных полах наблюдаются массовые трещины полов, выбоины, осадка основания полов, находятся в неудовлетворительном состоянии. Физический износ бетонных полов по СП РК 1.04-102-2012 табл. 48 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 40%.

Оконные и дверные заполнения

Оконные заполнения только в нескольких квартирах заменены на металлопластиковые и деревянные, оставшиеся оконные переплеты расшатаны, сопряжения нарушены, частично оконные блоки закрыты полиэтиленовой пленкой. Большинство оконных блоков в кварти-рах находятся в неудовлетворительном состоянии.

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

Физический износ оконных блоков из дерева согласно СП РК 1.04-102-2012 табл.55 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 35%. Дверные блоки в квартирах заменены или отремонтированы жильцами и находятся в удовлетворительном состоянии.

Дверные заполнения в подъездах - деревянные, наблюдается полное разрушение и отсутствие дверных полотен, в целом находятся в неудовлетворительном состоянии. Физический износ деревянных дверных заполнений согласно СП РК 1.04-102-2012 табл.57 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» составляет порядка 61%.

Отмостка

Отмостка - бетонная, местами наблюдаются трещины, разрушения местами и отсутствует, находится в не удовлетворительном состоянии.

Оценка технического состояния несущих конструкций зданий

Фундаменты под стены ленточные монолитные бетонные находятся в удовлетворительном состоянии. Категория состояния фундаментов по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории II (удовлетворительно работоспособная конструкция).

Наружные и внутренние стены из сборных железобетонных панелей находятся в удовлетворительном состоянии. Категория состояния стен из железобетонных стеновых панелей по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории II (работоспособная конструкция).

Перекрытие железобетонная оштукатуренное находится в удовлетворительном состоянии. Категория состояния деревянного перекрытия по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории 1I (работоспособная конструкция).

Покрытие железобетонная оштукатуренное находится в удовлетворительном состоянии. Категория состояния деревянного покрытия по СП РК 1.04-101-2012

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

«Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории 1I (работоспособная конструкция).

Лестницы - монолитные железобетонные лестничные марши по стальным косоурам находятся в не удовлетворительном состоянии. Категория состояния железобетонных конструкций по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории II (работоспособная конструкция).

Козырьки монолитные железобетонные находятся в удовлетворительном состояний. Категория состояния монолитных железобетонных козырьков по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории III (ограниченно-работоспособная конструкция).

Кровля из асбестоцементных листов по деревянным конструкциям находится в неудовлетворительном состоянии.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-строительные решения

По результатам визуального обследования здания жилого дома, выявлено небольшое количество дефектов.

Для их устранения рекомендуется провести следующие виды работ:

- зачистка старого покрытия пола подъезда от масляной окраски после зачистки использовать масляной краски для бетонного пола.
- замена деревянных поручней лестничных ограждений;
- металлические конструкции лестничных ограждений окрасить масляными красками за 2 раза;
- замена внутренний отделки и штукатурки подъезда;
- замена существующей кровли из асбестоцементных волнистых листов с несущими деревянными конструкциями на новую чердачную крышу;
- замена деревянных окон подъездов на ПВХ.

Защита строительных конструкций от коррозии

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

Защитные слои арматуры монолитных железобетонных конструкций приняты согласно СТ РК EN 206-2017 «Бетон. Технические требования, показатели, производство и соответствие».

Защита от коррозии металлических конструкций осуществляется лакокрасочными материалами 1-ой группы - окраску производить двумя слоями пентафталевыми эмалями ПФ-115 по ГОСТ 6465-76 (толщина 50-60 мкм) с добавлением 10-15% алюминиевой пудры, наносимых на предварительно огрунтованные металлические поверхности глифталевыми грунтовками ГФ-021 по ГОСТ 25129-82 - за 2 раза.

Нарушенное в процессе электросварочных работ лакокрасочное покрытие должно быть зачищено согласно ГОСТ 9.402-2004 «Подготовка металлических поверхностей перед окрашиванием» и восстановлено. Качество лакокрасочного покрытия несущих металлических конструкций должно соответствовать VII классу по ГОСТ 9.032-74 «Покрытия лакокрасочные.

Все деревянные конструкции обработать антисептиками в соответствии с указаниями СП РК 2.01-101-2013 и СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

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

Предусмотреть применение строительных материалов I класса радиационной безопасности.

Противопожарные мероприятия

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями СН РК 2.02-01-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Несущие и ограждающие конструкции здания обеспечивают необходимую степень огнестойкости.

Все двери на путях эвакуации открываются по ходу эвакуации, ширина дверей более 0.9 м и высота не менее 2.0 м.

Отделочные материалы, применяемые в проекте, должны иметь сертификат качества, согласованный с Госпожинспекцией и санэпидстанцией.

В целях увеличения предела огнестойкости до 0,75 часа, по поверхности металлических конструкций нанести огнезащитное покрытие ВПМ-2 по ГОСТ 25131-82 - за 2 раза.

Металлические конструкции лестницы поверх антикоррозийной защиты покрываются огнезащитным составом.

Все деревянные конструкции обработать огнезащитными составами в соответствии с указаниями СП РК 2.01-101-2013 и СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

К зданию предусмотрена возможность подъезда пожарного транспорта.

Охрана окружающей среды

Источником загрязнения окружающей среды на территории является различные бытовые отходы. Территория должна убираться ежедневно.

Мусор и различные отходы хранятся в мусороконтейнере, который расположен на специально отведенной площадке для мусороконтейнеров.

Заказчик должен заключить договор со Спецавтотранспортом на вывоз мусора в специально отведенные места.

6.2.3 Инженерные сети и системы

Отопление и вентиляция

Проект отопления разработан на основании задания на проектирование, Акта обследования Решение исполнительного органа на модернизацию и архитектурно-строительных чертежей и соответствует требованиям СНиП РК 4.02-101-2012 "Отопление, вентиляция и кондиционирование".

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям санитарно- гигиенических и противопожарных норм и правил, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Отопление

Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки - 14,3°С. Источник теплоснабжения - городская тепловая сеть. Расчетная температура теплоносителя в системе отопления 90 °С - 70 °С.

Система отопления - двухтрубная с разводкой подающей магистрали под потолком 5 этажа и обратной магистрали- по полу 1 этажа.

Выпуск воздуха при помощи кранов Маевского.

Систему отопления принять общедомовую, с установкой общедомового прибора учета тепла в узле ввода теплосети.

В местах прохода труб через строительные конструкции установить гильзы из обрезков труб большего диаметра.

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

Заделку зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов выполнить негорючими материалами, обеспечивая нормируемый предел огнестойкости ограждения

Трубопроводы запроектированы из полиэтиленовых труб.

Проектом предусмотрено замена стальных распределительных трубопроводов на полиэтиленовые трубы, замена стояков системы отопления до перекрытия подвала, замена элеваторного узла.

Производство монтажных работ и испытание систем отопления вести, согласно требованиям, СНиП 3.05.01-85.

Основные показатели по чертежам отопления и вентиляции

Наименования здания	Объем м^3	периоды года, t°C	Расход тепла, Вт				Расход холода ккал/час	Устан.мощность элек.дв. кВт
			На отопление	На вентиляцию	На горячее водоснаб	Общий		
Жилой дом		-14,3°C	121673	-	-	121673	-	

Водопровод и канализация

Проект внутренних систем холодного водоснабжения и канализации здании жилого дома выполнен на основании:

а) Архитектурно -планировочных и технологических решений;

б) Задания на проектирование, утвержденного заказчиком;

в) Дефектный акт утвержденного заказчиком;

г) Акт обследования, утвержденного заказчиком;

Проект выполнен в соответствии с требованиями государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан:

СН РК 4.01-01-2011 " Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений ";

СП РК 4.01-101-2012 " Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений ";

СН РК 4.01-02-2013 " Внутренние санитарно-технические системы ";

СН РК 4.01-103-2013 " Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации ".

В проекте предусматриваются следующие системы водоснабжения и канализации:

-система водопровода холодной воды, В1;

-система бытовой канализации, К1;

Система водопровода холодной воды, В1.

Проектом предусмотрено водоснабжение жилого 5- ти этажного дома.

Согласно заданию на проектирования проектом предусмотрено замена труп в подвальных помещениях.

Водоснабжение жилого дома предусматривается существующим вводом от городской сети водопровода.

Система Водоснабжения запроектирована для подачи воды на хозяйственно - бытовые нужды. На вводе в здании установлен прибор учета холодной воды Ø32 мм.

Магистральные трубопроводы прокладываются под потолком подвальных этажей. Стояки и разводящие трубопроводы запроектированы из напорных полипропиленовых труб по ГОСТ 32415-2013 изолируются гибкой трубчатой изоляцией "K-FLEAX ST" толщиной 9 мм.

Система бытовой канализации, К1.

Отвод сточных вод от санитарно-технических приборов осуществляется самотеком в существующую наружную сеть канализации. Внутренние сети выполнены из

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

пластмассовых канализационных труб Ø110мм по ГОСТ 22689-2014. Выпуски канализации из чугунных канализационных труб Ø100мм по ГОСТ 6942.0-98.

Внутренние сети канализации проложить под потолком подвала. Присоединение отводных трубопроводов выполнить с помощью косых тройников и крестовин, и пологих отводов.

Канализационные стояки выведены на чердак. Трубопроводы, прокладываемые в пределах чердака, изолируются гибкой трубчатой изоляцией "K-flex". Монтаж и приемку сани-тарно-технических устройств вести в соответствии с требованиями СНиП 3.05.01-85 "Внутренние санитарно-технические системы" и СН РК 4.01-05-2002 "Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб".

Основные показатели по системам водоснабжения и канализации

№	Наим.	Расчетный расход			Примечание
		м³/сут	м³/час	л/сек	
1	Водопровод хоз-питъевой	72,0	3,74	1,04	
2	Канализация хоз-бытовая	72,0	3,74	2,64	

Электротехническая часть

Электроосвещение и оборудование

Данный проект разработан на основании задания на проектирование, архитектурно-строительных, технологических и сантехнических чертежей, в соответствии с требованиями нормативной документации СП РК 4.04-106-2013 "Электрооборудование жилых и общественных зданий. Нормы проектирования". ПУЭ РК "Правила устройства электроустановок".

По степени обеспечения надежности электроснабжения проектируемый объект относится к 3-ой категории.

Силовыми потребителями являются токоприемники технологического, сантехнического и другого электрооборудования.

В связи с проведением капитального ремонта жилого дома №4 по улице Айбергенова г.Шымкент, проектом предусмотрено демонтаж существующей электропроводки и осветительного оборудования на лестничных клетках всех этажей и установка новой электропроводки и осветительного оборудования с подключением к существующим щитам ЩЭ с установкой в них отдельных автоматов типа ВА47-29 1Р 16А заменой существующих ВА47-29.

Проектом предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение.

Общее рабочее освещение предусматривается стационарными светильниками с светодиодными лампами улучшенной цветности. Проектом принят кабель с медными жилами марки ВВГнг сечением 3х1,5мм подключённый в отдельную группу, способ прокладки скрыто в ПВХ трубах под слоем штукатурки, в пустотах плит перекрытия потолков. Замена кабеля марки ПвВГнг-0,66 сечением 1х35 мм. Выбор типа светильников производится в соответствии с назначением помещений, их строительными данными и характеристикой окружающей среды.

Освещенность принята согласно действующим нормам и правилам.

Управление рабочим освещением осуществляется выключателями, установленными по месту. Аварийное (эвакуационное) освещение для эвакуации людей предусматривается по линиям проходов и выходов из здания; для продолжения работы - в помещениях согласно действующим нормам и правилам.

Основные технические показатели электроснабжения

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

№	Наименование	Единицы измерения	Показатели
1	Категория электроснабжения		III
2	Используемое в проекте напряжение	В	380/220
3	Общая расчетная мощность	кВт	0,64
4	Общий расчетный ток	А	3,48
5	Коэффициент мощности		0,93

Защитные мероприятия.

Для защиты обслуживающего персонала от поражения электрическим током все металлические части электрооборудования, нормально не находящиеся под напряжением, но могущие оказаться под таковым в результате нарушения изоляции, необходимо выполнить зануление, заземление и уравнивание потенциалов.

Для зануления электрооборудования предусматривается дополнительная жила электропроводки. Защитное заземление по помещениям выполнить стальной полосой 4х25 мм. Внутренний контур заземления присоединить к наружному контур заземления не менее чем в двух точках.

На вводе в здание выполнить систему уравнивания потенциалов путем объединения следующих проводящих частей:

- основной (магистральный) защитный проводник;
- основной (магистральный) заземляющий проводник;
- стальные трубы коммуникаций зданий и между зданиями;
- металлические части строительных конструкций.

Проектом предусматривается дополнительная система уравнивания потенциалов в душевых, путем присоединения металлических корпусов душевых к нулевой шине силового щитка проводом ПВ3-(1х6) мм², прокладываемому в полу в стальной трубе. Металлическая кровля крыши присоединяется к наружному контуру заземления проводом ПВ3 (1х6) мм² прокладываемому в стальной трубу по стенам, соединение с кровлей под средством болтов.

Все электромонтажные работы выполнить в соответствии с действующими ПУЭ РК нормами и правилами.

Энергосбережение

Для обеспечения энергосбережения, согласно закону Республики Казахстан «Об энергосбережении», объектом предусмотрены серийные виды электрооборудования, которые имеют все необходимые виды сертификатов и разрешений для их применения. Исключены непроизводительные расходы топливно-энергетических ресурсов, то есть потери электроэнергии, вызванные отступлением от требований стандартов, технические условия или паспортных данных по оборудованию.

Использование современных светодиодных светильников обеспечивают минимизацию потерь электроэнергии.

Организован учет и контроль потребления электроэнергии, его точность и достоверность. Предусмотрена установка приборов контроля, учета и регулирования вырабатываемой и потребляемой электроэнергии.

Все виды электропотребляемого оборудования приняты с учетом экономии электроэнергии.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

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

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны разработаны на основании Приказа Министра внутренних дел Республики Казахстан от 24 октября 2014 года № 732 «Об утверждении объема и содержания инженерно-технических мероприятий гражданской обороны» (с изменениями от 20.09.2017 года).

Состав по приказу

Раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны» состоит из текстовой и графической части и включает следующие данные для проектной документации на строительство:

- общая пояснительная записка (приводятся данные о категории проектируемого объекта по гражданской обороне, данные о категории по гражданской обороне близ расположенных объектов, природно-климатических условиях района, результаты от принятия раздела);
- раздел разработки инженерно-технических мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (сведения о наблюдаемых в районе площадки строительства опасных природных процессах требующих превентивных защитных мер, решения по системе оповещения, безаварийной остановке технологических процессов, водоснабжения, электроснабжения объекта).

6.4 Оценка воздействия на окружающую среду

В связи с вступлением с 1 июля 2021 года в действие Экологического кодекса Республики Казахстан от 2 января 2021 года № 400 – VI ЗРК государственная экологическая экспертиза будет, проходит отдельно.

6.5 Санитарно-эпидемиологическая экспертиза

Рабочий проект соответствует требованиям СП «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства» приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 177, СП «Гигиенические нормативы к физическим факторам, оказывающим воздействие на человека» утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 169.

6.6 Организация строительства

Расчет продолжительности строительства капитального ремонта выполнен согласно п.1.9. «Пособие по определению продолжительности строительства зданий и сооружений (к СН РК 1.03-02-2014)».

В связи с чем продолжительность строительства объекта определена согласно п.13 общей части СН РК 8.02-05-2002 по показателям СНиР исходя из нормативных трудозатрат для выполнения проектных объемов строительно-монтажных работ, подсчитанных в локальных сметах.

Продолжительность капитального ремонта принимаем 3,0 месяца.

Капитальный ремонт предусмотрено в августе 2025 года

6.7 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с «Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», утвержденным приказом КДСиЖКХ МИИР РК от 01.12.2022 г. №223-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке, для строительства объектов за счет

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

бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций в соответствии с «Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации)», утвержденными приказом МНЭ РК от 02.04.2015 г. № 304, и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию объектов строительства в соответствии с пунктом 14 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан».

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2025.7) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2025 года.

При составлении смет использованы:

Единичные сметные цены на строительно-монтажные работы. Сборник 1. Здания. Выпуск 1. Здания жилищно-гражданского назначения (НДЦС РК 8.04-03-2024);

1) ССЦ РК 8.04-08-2024 "Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции" 2024 год;

2) ССЦ РК 8.04-09-2024 "Сборники сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства" 2024 год;

3) СЦЭМ РК 8.04-11-2024 "Сметных цен на эксплуатацию строительных машин" 2024 год;

4) НДЦС РК 8.04-07-2024 "Индексы стоимости для строительства"

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

- в главу 8 «Затраты на организацию и управление строительством» включено средства на покрытие общеплощадочных затрат, связанных с организацией и управлением строительно-монтажными работами на строительной площадке в целом по стройке, и дополнительных затрат, связанных с решениями проекта организации строительства – 5,3%;

- сметная прибыль в размере 5% от сметной стоимости строительно-монтажных работ;

- средства на непредвиденные работы и затраты в размере 3% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-8 сводного сметного расчета стоимости строительства;

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2025г.

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

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «IMK expertise» в рабочий проект «Капитальный ремонт жилого дома №4 по улице Айбергенова в г. Шымкент» внесены следующие изменения и дополнения:

1) в ПЗ дополнен общие данные, природно-климатические характеристики, также откорректирован проценты износа и принят согласно техническому заключению, откорректирован таблица ТЭП, дано описание вывода и принятые проектные решения согласно СП РК 1.04-102-2012;

2) предоставлен дефектный акт;

3) на фасадах убрали лишние оси и размеры, оставлен только крайние оси и габаритные размеры;;

4) на фасадах монтажных работ дано ведомость наружной отделки фасадов;

5) отделка подъездов выполнено согласно по дефектному акту;

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

6) согласно СН РК 3.02-37-2013 п.5.1.2.1 для вентиляции чердака предусмотрены продухи;

7) в связи с поднятием парапета, откорректированы отметки верха на фасадах и разрезах (ремонтные работы);

8) предоставлен проект в полном объеме. Проект выполнен согласно ГОСТ 21.600-2011, по разделу 6.1 и 6.2;

9) предоставлен титульный лист с печатью и подписями руководства проектной организации согласно ГОСТ 21.101-97 форма 15;

10) наименование таблицы водопотребления принято согласно ГОСТ 21.601-2011 Форма 2;

11) предоставлен расчет водопотребления и водоотведения согласно СП РК 4.01-101-2012 Приложение В и приложение Г;

12) исключено из таблицы ведомости ссылочных и прилагаемых документов недействующую серия. Указан в обозначении шифр спецификации согласно данного проекта;

13) для трубопроводов канализации принято действующий ГОСТ;

14) предоставлен план кровли, указан привязки стояков канализации к осям здания, указаны диаметры трубопроводов на планах согласно ГОСТ 21.601-2011 п.6.1.5;

15) согласно ГОСТ 21.601-2011 Рисунок А.1 на планах указаны отметки пола, диаметры всех трубопроводов. Указаны привязки к осям здания выпусков К1 и ввода сети В1;

16) выполнен аксонометрические схемы водопровода В1, Т3, К1 согласно ГОСТ 21.601-2011 приложение Б.1, Б2. Указан буквенно-цифровое обозначение всех трубопроводов. Указано марка и диаметры запорной арматуры. Указаны уклоны и диаметры всех трубопроводов;

17) водомерный узел выполнен согласно ГОСТ 21.601-2011 Рисунок Б. Предоставлен расчет счетчика;

18) общие указания откорректировано по ГОСТ 21.602-2003 СПДС;

19) в лист общих данных включено план-схема, в таблице указана объем здания;

20) наружная температура откорректированопо т. 3.1 СП РК 2.04-01-2017*;

21) представлено расчет гидравлический и тепловых потерь через ограждающие конструкции;

22) на планах проставлен углы поворота трассы, а также выполнен привязка входа в задание кабельных линий;

23) привязки светильников выполнено согласно ГОСТ 21.608.2014;

24) на общих данных таблица сделано с основными техническими показателями;

25) Представлена пояснительная записка к сметной документации;

26) Представлена сводная ведомость материальных ресурсов и оборудования;

27) Приведены в соответствие объемы работ по откорректированным проектным решениям и по замечаниям экспертной организации.

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологический сложным объектам, утвержденным приказом Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28.02.2015 года №165, а также Приказа МНЭ РК №335 от 28.07.2016 года «О внесении изменений в приказ Министерства национальной экономики РК №165 от 28.02.2015 года разработчиком проекта установлен II уровень ответственности (технический несложный).

В целом проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными, техническими условиями и требованиями.

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

Проектные решения с учетом внесенных изменений по разделу 7.1. соответствуют нормативным требованиям по санитарной, экологической, пожарной безопасности, функциональному назначению объекта.

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

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели	
			Заявл. до эксп.	Реком. к утверж.
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах на 2025 г. в том числе: СМР оборудование прочие	млн.тенге	81,432 69,372 - 12,061	68,816 58,411 - 10,404
2	Продолжительность строительства	месяцев	3,0	3,0

Примечание: в результате рассмотрения сметной документации объекта, сметная стоимость объекта снизилась в текущих ценах 2025ггна общую сумму 12,616 млн.тенге.

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома №4 по улице Айбергенова в г. Шымкент»** соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

1. Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах на 2025 г. — 68,816 млн.тенге
   в том числе: СМР — 58,411 млн.тенге
   прочие — 10,404 млн.тенге
2. Продолжительность строительства — 3,0 месяцев

8.2. Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Тұрғын үй Шымкент» в соответствии с условиями договора № IMKE-0077-03 от 28.07.2025 года.

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

8.4. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных производителей.

9. ТҰЖЫРЫМДАР

9.1 «1. Шымкент қаласы, Айбергенов көшесі №4 тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасын сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстарымен енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен, төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

1. 2025 жылдағы ағымдағы бағадағы және құрылыстың жалпы

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

	сметалық құны оның ішінде:	68,816 млн.тенге
	құрылыс-монтаж жұмыстары	58,411 млн.тенге
	өзге де шығындар	10,404 млн.тенге
2.	Құрылыстың ұзақтығы	3,0 ай

9.2. Осы сараптамалық қорытынды 28.07.2025 ж. № IMKE-0077-03, шарт талаптарына сәйкес, растығы «Тұрғын үй Шымкент» ЖШС-мен кепілдендірілген бастапқы деректер мен тапсырыс берушімен бекітілген жобалауға арналған материалдар негізінде берілді.

9.3. Жұмыс жобасы бекітуге және жұмыс өндірісіне рұқсат берген кезінде сараптаманың осы қорытындысына сәйкес екендігі тексерілуі тиіс.

9.4. Тапсырыс беруші құрылыс жүргізу барысында отандық өндірушілердің құрал-жабдықтарын, материалдарын және конструкцияларын барынша көп қолдануы қажет.

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

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	Отопление и вентиляция	Албаев Ержан Нурсеитович	Инженерные сети и системы	KZ78VJE00038175	Соответствует
2	Общая часть	Албай Асқар Садуақасұлы	Конструктивная часть	KZ19VJE00064069	Соответствует
3	Конструктивная часть	Албай Асқар Садуақасұлы	Конструктивная часть	KZ19VJE00064069	Соответствует
4	Электроснабжение	Усенбаев Ермек Бекенбайулы	Инженерные сети и системы	KZ55VJE00069532	Соответствует
5	Водоснабжение и водоотведение	Албаев Ержан Нурсеитович	Инженерные сети и системы	KZ78VJE00038175	Соответствует
6	Сметная документация	Битанова Сандугаш Нурмахановна	Специальные разделы проектов	KZ90VJE00030975	Соответствует

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

Жақыпбек С.М. (Директор)

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

Жақыпбек С.М. (Директор)

Жақыпбек С.М. (Директор)

Жақыпбек С.М. (Директор)

Жақыпбек С.М. (Директор)

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

Документ Id	48763796-2d9c-4395-926e-f2abf4d7af3e
Номер и дата документа	IMKE-0071/25 от 19.08.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** ЖАҚЫПБЕК САНЖАР МҰРАТБЕКҰЛЫ Товарищество с ограниченной ответственностью "IMK expertise" 2025.08.19 22:57:13 1A13CB8929BBFFD1469EDA4F36BA6D102944F7D2 ЖАҚЫПБЕК САНЖАР МҰРАТБЕКҰЛЫ Товарищество с ограниченной ответственностью "IMK expertise" 2025.08.19 22:57:41 1A13CB8929BBFFD1469EDA4F36BA6D102944F7D2 ЖАҚЫПБЕК САНЖАР МҰРАТБЕКҰЛЫ Товарищество с ограниченной ответственностью "IMK expertise" 2025.08.19 22:58:44 1A13CB8929BBFFD1469EDA4F36BA6D102944F7D2 ЖАҚЫПБЕК САНЖАР МҰРАТБЕКҰЛЫ Товарищество с ограниченной ответственностью "IMK expertise" 2025.08.19 22:59:11 1A13CB8929BBFFD1469EDA4F36BA6D102944F7D2 **Подписано:** ЖАҚЫПБЕК САНЖАР МҰРАТБЕКҰЛЫ Товарищество с ограниченной ответственностью "IMK expertise" 2025.08.19 22:59:39 1A13CB8929BBFFD1469EDA4F36BA6D102944F7D2

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»