«Шымкент қаласы, Ғ.Иляев көшесінде орналасқан №113/5 тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

12.02.2023 ж. № РЕХIII-0002/23

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
"Тұрғын үй Шымкент" ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"МИК-100" ЖШС

Шымкент қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Шымкент қаласы, Ғ.Иляев көшесінде орналасқан №113/5 тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «Project Expertise XIII» ЖШС берді.

«Project Expertise XIII» ЖШС рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ РЕХIII-0002/23 от 12.02.2023 г.

по рабочему проекту:
«Капитальный ремонт жилого дома по адресу: город Шымкент, улица Г.Иляева дом №113/5»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО "Тұрғын үй Шымкент"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО "МИК-100"

город Шымкент

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт жилого дома по адресу: город Шымкент, улица Г.Иляева дом №113/5» выдано ТОО «Project Expertise XIII».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома по адресу: город Шымкент, улица Г.Иляева дом №113/5».** Настоящее экспертное заключение выполнено в соответствии с электронным договором №РЕXIII-0028-01 от 08.02.2023 года, между ТОО «Project Expertise XIII» и ТОО «Тұрғын үй Шымкент» на основании письма заказчика № 06-А-Ш от 10.01.2023 года.

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Тұрғын үй Шымкент» (БИН: 080340002259).

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «МИК-100». Государственная лицензия №22000439 от 14.01.2022 года. Категория II. Выданная ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Шымкент».

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Средства местного бюджета.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки:

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком;
- постановление Правительство РК об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры №736 от 23.09.2022 года;
- протокол общего собрания собственников помещений (квартир) от 14.04.2022 года;
- технический паспорт №01-141916 от 10.11.2016 года;
- техническое заключение по обследованию несущих конструкций здания жилого дома №50 от 05.08.2022 года, выданное ТОО «QAZIN Group». Свидетельство об аккредитации №KZ11VWC00004277 от 16.03.2021 года;
- дефектный акт от 04.02.2022 года;
- акт визуального обследования от 04.02.2022 года;
- письмо заявка заказчика на прохождение экспертизы № 07-А-Ш от 10.01.2023 года;
- письмо заказчика об источнике финансирования № 06/1-А-Ш от 10.01.2023 года;
- письмо заказчика о начале строительства № 06/2-А-Ш от 10.01.2023 года.

5.2. Перечень документации, представленной на экспертизу:

Том 1. Брошюра 1. 23-2022-ОПЗ. Общая пояснительная записка;
Том 2. Альбом 1. 23-2022-АС. Архитектурно-строительные решения;
Том 2. Альбом 2. 23-2022-ОВ. Отопление и вентиляция;
Том 3. Книга 1. 23-2022-СД. Сметная документация.

5.3. Цель и назначение объекта строительства

Целью проведения капитального ремонта жилого дома является обеспечение комфортных условий проживания жильцов и улучшение состояния коммунальной инфраструктуры.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Проектируемая площадка расположена по адресу: г.Шымкент, Енбекшинский район.

Природно-климатические условия района строительства:

Населенный пункт - Шымкент.
Климатический подрайон IV-Г.

Температура наружного воздуха в °С:

- абсолютная максимальная +44,2;
- абсолютная минимальная -30,3;
- наиболее холодной пятидневки -17;

наиболее холодных суток обеспеченностью 0,98, -25,2;

обеспеченностью 0,92, -16,9;
наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,98, -17,76;
обеспеченностью 0,92, -14,3.
Температура воздуха в °С: обеспеченностью 0,94, -4,5;
- среднегодовая +12,6;
- среднегодовая амплитуда температуры воздуха -12,3.
Средняя температура воздуха в январе (в °С) -1,5.
Средняя температура воздуха в июле (в °С) +26,4.
Количество осадков за ноябрь-март, мм - 377.
Количество осадков за апрель-октябрь, мм - 210.
Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль - В (восточное).
Преобладающее направление ветра за июнь-август - В (восточное).
Максимальная из средних скоростей ветра за январь, м/сек – 6,0.
Минимальная из средних скоростей ветра за июль, м/сек - 1,3.
Наибольшая скорость ветра, м/сек - 24,0.
Нормативная глубина промерзания, м:
- для супеси - 0,35;
- для суглинка - 0,29.
Глубина проникновения 0оС в грунт, м:
- для супеси - 0,45;
- для суглинка - 0,39.
Максимальная глубина промерзания грунтов, м - 0,75.
Район по весу снегового покрова – I. Sg = 0,8 кПа (80 кгс/м^3); табл. 4*.
Высота снежного покрова, см:
- средняя из наибольших декадных за зиму - 22,4;
- максимальная из наибольших декадных - 62,0;
- максимально суточная за зиму на последний день декады - 59.
Продолжительность залегания устойчивого снежного покрова, дни - 66,0.
Район по давлению ветра – IV, давление ветра - 0,77 кПа.
Район по толщине стенки гололеда – III. b = 10 мм; табл.11.

6.2. Результаты технического обследования
Оценка состояния конструкций здания

Фундаменты под здания из монолитного железобетона, ленточного типа находятся в удовлетворительном состоянии. Категория состояния железобетонных конструкции по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории II (работоспособная конструкция).

Стены из монолитного железобетона находятся в удовлетворительном состоянии. Категория состояния железобетонных конструкции по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории II (работоспособная конструкция).

Перекрытия из сборных железобетонных плит перекрытия по серии. Категория состояния железобетонных конструкции по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории II (работоспособная конструкция).

Покрытие из сборных железобетонных плит перекрытия по серии находится в удовлетворительном состоянии. Категория состояния металлических конструкции по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.4. относится к категории 2 (работоспособная конструкция).

Кровля дома чердачная из профилированных листов, находится в удовлетворительном состоянии и не требует замены. Категория состояния конструкции по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»

таблица Ж.4. относится к категории 2 (работоспособная конструкция).

Принятые решения

В результате осмотра и обследования основных несущих и ограждающих конструкций здания жилого дома сделаны следующие результаты:

Обследуемое здание расположено на площадке с сейсмичностью 7 баллов (согласно карте общего сейсмического районирования РК СП РК 2.03-30-2017).

Здание построено ориентировочно в 2016 году. Качество выполнения строительных работ среднее.

На момент данного обследования наблюдается следующее состояние конструкций:

- фасад дома находится в не работоспособном состоянии и требует ремонта.

Выводы

Основные несущие конструкции здания находятся в работоспособном состоянии. Износ строительных конструкций 10%. Для дальнейших эксплуатаций дома требуется выполнить капитальный ремонт фасада дома.

6.3. Проектные решения

6.3.1. Архитектурно-строительные решения

Архитектурно-строительные решения жилого дома разработана по индивидуальному проекту, на основании исходно-разрешительной документации (п.5.1) и в соответствии с требованиями:

- СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий»;
- СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии»;
- СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- СП РК 3.02-137-2013 «Крыши и кровли»;
- СП РК 3.02-136-2012 «Полы»;
- СП РК 2.04-107-2013 «Строительная теплотехника»;
- СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических районах».

Данным разделом предусмотрен капитальный ремонт жилого дома.

Основные объемно-планировочные и конструктивные элементы

Здание жилого дома – семиэтажное, с автопаркингом и техническим этажом, прямоугольной формы, в плане с размерами в осях 46,0х28,0 м. Высота этажей - 2,80 м.

Строительные конструкции здания:

- фундамент – ленточный монолитный железобетонный;
- колонны - из монолитного железобетона;
- ригеля - из монолитного железобетона;
- стены подвала – из монолитного железобетона;
- стены наружные и внутренние – из пеноблоков, различной толщины;
- перекрытия – из монолитной железобетонной плиты;
- покрытие – из монолитной железобетонной плиты;
- лестницы – из монолитного железобетона;
- кровля – из рубероида;
- полы подъезда – бетонные;
- оконные блоки – из ПВХ;
- дверные блоки – металлические;
- внутренняя отделка подъездов – штукатурка с покраской;
- наружная отделка здания – декоративная материал типа рубероида с утеплителем из пенопористирола.

Конструктивные решения мероприятий капитального ремонта

- демонтаж существующей отделки фасада;
- выполнение отделки фасада из металлосайдинга.

Противопожарные мероприятия

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями СП РК 2.02-101-2014* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

В объекте применены несгораемые и трудно сгораемые отделочные материалы, которые должны иметь сертификат качества, в обязательном порядке согласованный с Госпожинспекцией и санэпидстанцией.

6.3.2. Инженерное обеспечение, сети и системы

Отопление и вентиляция

Общие данные

Данный раздел разработан на основании исходных данных (п.5.1) и правоустанавливающих документов:

- СН РК 4.02-01-2011 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- СН РК 2.04-01-2017* «Строительная климатология»;
- СН РК 2.04-03-2011 «Тепловая защита зданий»;
- СН РК 2.04-21-2004 «Энергопотребление и тепловая защита гражданских зданий».

Источник теплоснабжения – городская тепловая сеть. Расчетная температура теплоносителя в системе отопления 90-70 ^{o}С.

Данным проектом предусмотрены капитальный ремонт систем отопления.

Отопление

Система отопления – однотрубная с разводкой подающей магистрали под потолком 7 этажа и обратной магистрали по полу 1 этажа.

Выпуск воздуха осуществляется 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.

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 элеваторного узла.

6.4. Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в РК, утвержденным приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию РК от 14.11.2017 года №249-нқ, на основании государственных сметных нормативов и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства утверждается заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств, на реализацию инвестиционных проектов или объектов строительства за счет государственных инвестиций в строительстве и средств субъектов квазигосударственного сектора в соответствии с п.13 нормативного документа по определению сметной стоимости в РК.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4.

При составлении смет использованы:

- «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) Изменения и дополнения Выпуск 27»;
- сборники сметных цен в текущем уровне 2022 года на строительные материалы, изделия и конструкции ССЦ РК 8.04-08-2021 2022 год (17 сборников);

- СЦЭМ РК 8.04-11-2020 «Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов» 2021 год;

- ССЦ РК 8.04-09-2022 «Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства» 2023 год;

- СЦПГ РК 8.04-12-2022 «Сборник сметных цен на перевозки грузов железнодорожным транспортом» 2023 год;

- Сборник укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ. Элементы внешнего благоустройства зданий и сооружений. Малые архитектурные формы, УСН РК 8.02-03-2022;

- перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный Заказчиком согласно пункту 55 нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в РК.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

- накладные расходы, определённые в соответствии с нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

- сметная прибыль в размере 8% от суммы сметных прямых затрат и накладных расходов (п.16, приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

- средства на непредвиденные работы и затраты для подрядных работ, определяются в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства. (п.72, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

- затраты на строительство временных зданий и сооружений;

- дополнительные затраты на производство строительно-монтажных работ в зимнее время.

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

Основные экономические показатели

Таблица 1

Общая сводная сметная стоимость строительства в текущих ценах 2023 г., в том числе:	118 454,65	тыс. тенге
- СМР	98 119,38	тыс. тенге
- оборудования	-	тыс. тенге
- прочие	20 335,26	тыс. тенге

6.5. Организация строительства

Продолжительность строительства определена согласно СП РК 1.03-101-2013, СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений» и общая нормативная продолжительность строительства составляет 3 (три) месяца.

Все основные работы по строительству выполняются по типовым технологическим картам и рекомендациям, разработанным ППР на основании действующих нормативов, технических условий и требований СН и СП РК.

Начало строительства предусмотрено в марте 2023 года.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Project Expertise XIII» в рабочий проект внесены следующие изменения и дополнения:

Общее

1. Задание на проектирование согласовано с заказчиком;

Архитектурно – строительные решения

2. Предоставлена смета на ПИР;
3. Предоставлены информирующие письма;
4. Указан объем демонтажных работ;
5. В общей пояснительной записке указаны выводы технического обследования.

Отопление и вентиляция

6. В общих данных указан перечень мероприятий в объемах капитального ремонта.

Сметная документация

7. Откорректирована согласно выданным замечаниям по смежным разделам.

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом Министерства национальной экономики РК от 28.02.2015 года №165 разработчиком рабочего проекта установлен **II (нормальный) уровень ответственности**, не относящийся к технически сложным.

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и нормативными требованиями. Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. Изм.	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
Сметный раздел				
1	Общая сводная сметная стоимость строительства в текущих ценах 2023 г., в т.ч.: - СМР - оборудование - прочие	тыс. тенге	127 031,93 100 583,47 - 26 448,46	118 454,65 98 119,38 - 20 335,26
2	Продолжительность строительства	мес.	-	3

Примечание:

В результате внесённых в проектно-сметную документацию по экспертным замечаниям изменений и дополнений, снижение сметной стоимости строительства составило 8 577,280 тыс. тенге.

8. ВЫВОДЫ

С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома по адресу: город Шымкент, улица Г.Иляева дом №113/5»** соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

Объемы работ по капитальному ремонту принять согласно рабочих чертежей и дефектного акта	
Общая сметная стоимость в текущих ценах 2023 года, в т.ч.: - СМР - оборудование - прочие	118 454,65 тыс. тенге 98 119,38 тыс. тенге - 20 335,26 тыс. тенге
Продолжительность строительства	3 месяца

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

2. Рабочий проект подлежит утверждению в установленном порядке в соответствии приказа МНЭ РК от 02.04.2015 года № 304.

3. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Тұрғын үй Шымкент» согласно электронного договору №РЕХIII-0028-01 от 08.02.2023 года.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

«Шымкент қаласы, Ғ.Иляев көшесінде орналасқан №113/5 тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасын сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстары бойынша енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен, төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

Күрделі жөндеу жұмыстарының көлемі жұмыс сызбаларына және ақау актісіне сәйкес қабылдансын	
2023 жылғы ағымдағы бағалардағы құрылыстың жалпы сметалық құны, оның ішінде: - ҚМЖ - құрал-жабдықтар - өзгелері	118 454,65 мың теңге 98 119,38 мың теңге - 20 335,26 мың теңге
Құрылыстың ұзақтығы	3 ай

1. Жұмыс жобасын бекіту және жұмыстарды өндіріске ұсынғанда, оның осы сараптама қорытындысына сәйкес келтірілгендігін тексеру қажет.
2. Жұмыс жобасы Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика Министрінің 2015 жылғы 2 сәуірдегі № 304 бұйрығына сәйкес белгіленген тәртіппен бекітілуі тиіс.
3. Осы сараптау қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 08.02.2023 жылы №РЕХIII-0028-01 электрондық шарттың талаптарына сәйкес «Тұрғын үй Шымкент» ЖШС-і кепілдік етеді.

Ссылка на окончательную версию ПСД:

Әмзе Г.А. (Директор)

Жаңаберген Б.Е. (Эксперт)

Панаги Р.О. (Эксперт)

Мирзалиева А.М. (Эксперт)

Қуаныш М.А. (Эксперт)