Қазақстан Республикасы
Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі
«Мемсараптама» РМК

«Мемсараптама» РМК-ның Оңтүстік Қазақстан облысы бойынша филиалы

Бекітемін :

«Мемсараптама» РМК-ның
Оңтүстік Қазақстан облысы бойынша филиалының
директоры

_____Р.Д. Оразбаев

«Шымкент қаласы Республика даңғылы бойындағы №25 тұрғын үйді күрделі жөндеу (бірінші кезек)»
жұмыс жобасы бойынша

2012 жылғы 28 тамыздағы №19-0604/12

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Тұрғын үй» МҚК

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Зулеев Бек Бизнес» ЖШС

Шымкент қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Шымкент қаласы Республика даңғылы бойындағы №25 тұрғын үйді күрделі жөндеу (бірінші кезек)»
жұмыс жобасы бойынша осы сараптау қорытындысы
«Мемсараптама» РМК-ның Оңтүстік Қазақстан облысы бойынша
филиалымен берілді

«Мемсараптама» РМК-ның Оңтүстік Қазақстан облысы бойынша
филиалының рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе
ішінара қайта шығаруға, көбейтуге
және таратуға жол берілмейді.

Орын. Чукаева Н.С.

Республика Казахстан
Агентство по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
РГП «Госэкспертиза»

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южно-Казахстанской области

Утверждаю:

Директор филиала РГП «Госэкспертиза» по Южно-Казахстанской области

_____Р.Д. Оразбаев

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0604/12 от 28 августа 2012 года

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт жилого дома №25 по пр.Республики в г.Шымкент (1-я очередь)»

ЗАКАЗЧИК :
ГКП «Тұрғын үй»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Зулеев Бек Бизнес»

г.Шымкент

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий проект
«Капитальный ремонт жилого дома №25 по пр.Республики в г.Шымкент (1-я очередь)»
выдано Филиалом РГП «Госэкспертиза» по Южно-Казахстанской области

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения Филиала РГП «Госэкспертиза» по Южно-Казахстанской области

Исп.Чукаева Н.С.

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома №25 по пр. Республики в г. Шымкент (1-я очередь)».**

Настоящее заключение выполнено согласно договору 19/0591 от 30.07.2012 года на экспертизу рабочего проекта между ДГП «Южгосэкспертиза» и ТОО «Зулеев Бек Бизнес», в соответствии с письмом ГКП «Тұрғын үй» отдела ЖКХ, ПТ и АД акимата г. Шымкент за №287 от 22.06.2012 года.

2. ЗАКАЗЧИК: ГКП «Тұрғын үй» отдела ЖКХ, ПТ и АД акимата г. Шымкент

3. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Зулеев Бек Бизнес»№ Государственная лицензия 17- ГСЛ № 001818 от 13.05.2011 года.
ГИП - Зулеев Б.А.. Приказ о назначении ГИП № 44 от 18.06.2012 года.

4. ИСТОЧНИК ФИНАСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции, выделяемые ГКП «Тұрғын үй» для капитализаций с последующим возвратом собственниками квартир в течении 7-15 лет.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки

- задания на проектирование, утвержденное директором ГКП «Тұрғын-үй» отдела ЖКХ, ПТ и АД акимата г. Шымкент в 2012 году (без даты);
- акт обследования технического состояния жилого дома №25, расположенного по пр. Республики в г. Шымкент и подлежащего капитальному ремонту, утвержденный директором ГКП «Тұрғын-үй» отдела ЖКХ, ПТ и АД акимата г. Шымкент в 2012 году (без даты);
- дефектный акт, утвержденный директором ГКП «Тұрғын-үй» отдела ЖКХ, ПТ и АД акимата г. Шымкент в 2012 году (без даты);
- техническое заключение №5-43/10 по детальному обследованию жилого дома №25, расположенного по пр. Республики в г. Шымкент, выполненное ТОО «Мир-Строй и Компания» (Государственная лицензия 17-ГСЛ № 001524 от 25.12.2009 года) 20.04.2012 года. Аттестат эксперта Асанова К. №00457 Агентства РК по делам строительства и ЖКХ от 13.03.2012 года;
- письмо отдела ГКП «Тұрғын-үй», ЮКО за № 338 от 16.07.2012 года о том, что капитальный ремонт зданий жилого дома №25 по пр. Республики в г. Шымкент предусмотрен в 2012 году.
- письмо отдела ГКП «Тұрғын-үй», ЮКО за № 341 от 16.07.2012 года о том, что со времени сдачи в эксплуатацию в 1982 году капитальный ремонт жилого дома №25 по пр. Республики в г. Шымкент не проводился;
- письмо отдела ГКП «Тұрғын-үй» за № 403 от 24.08.2012 года о том, что в связи с ограниченностью финансирования капитального ремонта жилого дома №40 по ул. Иляева в г. Шымкент работы по капитальному ремонту будут выполняться двумя очередями.

5.2. Комплектность представленной на экспертизу документации

5.2.1. Том I. Пояснительная записка.
5.2.2. Альбом 1. Архетектурно-строительная часть. (АС).
5.2.3. Том II.Сметная документация.
Книга 1. Сводный сметный расчет стоимости строительства
Книга 2. Сметная документация. Локальные сметы.

5.3. Цель и назначение объекта, необходимость и целесообразность его строительства

Улучшение условий проживания жильцов жилого дома №25, расположенного по пр. Республики в г. Шымкент ЮКО.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Жилой дом расположен по адресу пр. Республики 25 в центральной части города Шымкента.

Климатические условия

Климатический подрайон IVГ.

Средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки минус 17°С.

Количество осадков за ноябрь-март, мм - 368.

Количество осадков за апрель-октябрь, мм - 208.

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 - 4,3.

Минимальная из средних скоростей ветра за июль, м/сек - 2,4.

Нормативная глубина промерзания, м: для суглинка - 0,34.

Максимальная глубина промерзания грунтов, м -0,75.

Глубина проникновения 0°Св грунт, м для суглинка-0,44.

Район по весу снегового покрова - I.

Район по давлению ветра - III.

Район по толщине стенки гололеда - III.

Сейсмичность площадки строительства - 8 баллов.

Результаты обследования здания

В связи с отсутствием проектной документации, специалистами ТОО «Зулеев-Бек Бизнес», председателем ОУОК МЖД жилого дома №25 выполнены обмерные работы и обследование состояния зданий жилого дома №25, по пр. Республики в г.Шымкент.

Обследование состояния здания и его отдельных конструкций выполнены с использованием следующих нормативно-технических документаций:

1) СН РК 1.04-26-2004 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения»;

2) СН РК 1.04-04-2002 "Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений";

3) РДС РК 1.04-07-2002 "Правила оценки физического износа зданий и сооружений";

4) СНиП РК 2.03-30-2006 "Строительство в сейсмических районах";

5) СН РК 1.04-03-2001 "Организация и проведение реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения".

Здание жилого дома

Здание жилого дома №25 по пр. Республики в г.Шымкент - пятиэтажное с подвалом, в плане имеет прямоугольную форму с размерами в осях 58,5 х 12,0 м.

Высота этажей составляет 2,6 м.

Высота подвала-1,8м.

Год ввода в эксплуатацию - 1964.

Основные конструкции и конструктивные элементы жилого дома

Обследуемое здание возведено в конструкциях серии 3299АС и имеет жёсткую конструктивную схему.

Фундаменты – ленточные монолитные железобетонные.

Стены и перекрытия – сборные железобетонные панели серии 3299АС.

Полы – линолеум, бетонные, мозаичные.

Внутренняя отделка - известковая, клеевая, масляная покраска на высоту 1,6 м.

Оконные и дверные блоки - деревянные.

Кровля – совмещенная рулонная

Утеплитель – керамзит.

В процессе обследования технического состояния выявлены следующие повреждения:

1) в покрытиях кровли имеется массовое вздутие поверхности, трещины, разрывы верхнего слоя кровли, следы ремонтов, разрушение верхних слоев покрытия, массовые протечки;

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

2) деревянные оконные блоки местами разрушились, древесина расслаивается, переплеты расшатаны, створки не открываются, все сопряжения нарушены;

3) входные дверные блоки местами рассохлись и имеют неплотный притвор по периметру коробки, наличники повреждены, обвязка полотен повреждена, полное расшатывание дверных полотен и коробок;

4) в наружных стенах и внутренних стенах подъездов имеется следы протечек, ржавые пятна, вздутие и отслоение отделочного слоя стен, масляной краски;

5) сборные железобетонные балконные плиты имеют сколы, оголение и коррозию арматурных сеток;

6) согласно произведённому проверочному теплотехническому расчёту необходимо выполнить дополнительную теплоизоляцию наружных сборных железобетонных стен и чердачного перекрытия;

7) отмостка вокруг здания деформирована, местами отсутствует;

8) пешеходные дорожки на входе в подъезды разрушены;

Оценка сейсмостойкости здания

Здание жилого дома №25 по пр. Республики в г. Шымкент расположено на площадке сейсмичностью 8 баллов. Согласно техническому заключению за №5-43/10 по детальному обследованию жилого дома №25 по пр. Республики в г. Шымкент, выполненного ТОО «Мир-Строй и Компания» (Государственная лицензия 17- ГСЛ № 001524 от 25.12.2009 года) 20.04.2012 года здание пригодно для проведения капитального ремонта без дополнительных мероприятий по сейсмоусилению.

6.2. Проектные решения

6.2.1. Архитектурно-строительные решения

В связи с недостаточностью выделенных финансовых средств работы по капитальному ремонту здания жилого дома согласно письма начальника отдела жилищной инспекции города Шымкент за №32 от 21.08.2012года разделены на две очереди.

Первой очередью капитального ремонта, согласно заданию на проектирование, предусмотрено выполнение следующих работ:

1) замена деревянных оконных блоков в подъездах на ПВХ;

2) замена в подъездах входных деревянных дверных блоков на металлические с домофонами;

3) замена ограждения лестничных маршей;

4) ремонт подъездов (затирка поверхностей известковым раствором с последующей водоэмульсионной окраской и устройство масляной панели);

5) устройство чердачной крыши с несущими деревянными стропильными конструкциями;

6) устройство кровли из металлочерепицы по деревянной обрешетке;

Во второй очереди капитального ремонта согласно заданию на проектирование будет предусматриваться:

1) усиление сборных железобетонных балконных плит;

2) дополнительная теплоизоляция чердачного перекрытия и наружных сборных железобетонных стен с последующим выполнением наружной отделки фасадов здания.

Защита строительных конструкций от коррозии

Защита строительных конструкций от коррозии предусматривается согласно СНиП 2.0.311-85 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Все металлические изделия и конструкции окрашиваются масляными красками по грунтовке железным суриком на 2 раза.

Все деревянные конструкции окрашиваются масляной краской на 2 раза, деревянные конструкции полов и кровли обрабатываются антисептиками и антипиренами.

6.3. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций по взрыво и пожаробезопасности

Противопожарные мероприятия

Все деревянные конструкции подлежат огнезащитной обработке согласно требованиям СНиП РК 2.02-05-2002.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Все металлические несущие элементы кровли необходимо окрасить огнезащитными составами ВПМ-2 толщиной не менее 4,0 мм.

6.4. Охрана окружающей среды

Мероприятия по ограничению шума предусмотрены в соответствии с требованиями СНиП 11-12-77* «Защита от шума».

Территория свободная от застройки и покрытий озеленена и проектом снос существующих зеленых насаждений не предусматривается. На участке разбиты цветники, и посевы газонных трав, а также декоративные цветущие кустарники.

Для сбора бытового мусора находятся урны, а также площадка с контейнерами для мусора, которые вывозятся работниками «Спецавтотранса».

6.5. Организация строительства

Расчет продолжительности строительства капитального ремонта жилого дома №25 по пр.Республики проведен согласно п.1.9 «Пособие по определению продолжительности строительства зданий и сооружений (к СНиП РК 1.04.03-2008)».

Стоимость СМР – 11980 тыс.тенге.

Среднемесячная выработка на одного рабочего –350,0 тыс.тенге

Количества смен – 1,5.

Количество рабочих в смену – 15 человек

Продолжительность строительства: 11980/(350x15x1,5) равно 1,52 месяца.

Продолжительность строительства принимаем 2,0 месяца.

Начало строительства - 2012 год.

6.6. Сметная документация

Сметная документация составлена в соответствии с СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», СНиП РК1.02-01-2007 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство», СН РК 8.02-03-2002, СН РК 8.02-04-2002, СН РК8.02-05-2002, СН РК 8.02-06-2002, изменения и дополнения выпуски 1-12.

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса АВС-4, редакция 4.3.2

Сметная стоимость строительства составлена в базовом уровне 2001 года с использованием сметных норм и расценок СНиР-2001 привязанных к местным условиям строительства ЮКО.

Перевод от цен 2001 года на текущий уровень цен определен через индекс изменения месячного расчетного показателя, установленного на 2012 год в размере 1618 тенге (1618/775 тенге равно 2,08774) .

При составлении сметной документации приняты:

1) территориальный район - 15.1;

2) накладные расходы согласно СН РК 8.02-02-2002 Приложение 1;

3) затраты на временные здания и сооружения согласно СН РК 8.02-09-2002 – 1,1x0,8 равно 0,88 %;

4) дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время согласно СН РК 8.02-07-2002 – 0,7x0,7 равно 0,49 %;

4) затраты на выслугу лет – 1,0 %;

5) затраты на дополнительные отпуска – 0,4 %;

6) налоги, сборы, обязательные платежи – 2 %;

7) налог на добавленную стоимость – 12%;

8) непредвиденные и ненормируемые затраты – 6%.

7. ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. Оценка принятых проектных решений

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

Проектные решения с учетом внесенных изменений по разделу 7.2. соответствуют нормативным требованиям по санитарной, экологической, пожарной безопасности, функциональному назначению объекта.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

7.2. Изменения и дополнения, внесенные в рабочий проект в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ДГП «Южгосэкспертиза» в рабочий проект «Капитальный ремонт жилого дома №25 по пр. Республики в г. Шымкент (1-я очередь)» внесены следующие изменения и дополнения:

1) предоставлено письмо отдела ГКП «Тургын-уй», ЮКО за № 338 от 16.07.2012 года о том, что капитальный ремонт зданий жилого дома №25 по пр. Республики в г. Шымкент предусмотрен в 2012 году;

2) согласно требованиям СН РК 1.04-26-2004, приложение 3 предоставлена справка о временном промежутке между предыдущим и планируемым капитальными ремонтами;

3) «Техническое заключение по детальному обследованию здания» приведено требованиям СН РК 1.04-04-2002, п.2.5. представлено;

4) акт обследования технического состояния существующих зданий объекта откорректирован согласно замечаний экспертизы;

5) предоставлен дефектный акт;

6) задание на проектирование откорректировано согласно замечаний экспертизы;

7) пояснительная записка откорректирована согласно замечаний экспертизы;

8) предоставлены теплотехнические расчёты ограждающих конструкций (наружной стены и чердачного перекрытия) согласно которых было выявлено, что ограждающие конструкции существующего здания не соответствуют требованиям СН РК 2.04-21-2004. Всвязи с этим предоставлено письмо заказчика о выполнении дополнительного утепления ограждающих конструкций объекта второй очередью капитального ремонта в связи с ограниченностью средств на капитальный ремонт;

9) локальная смета 2-1 исключены затраты на демонтаж и монтаж лестничных ограждений 139,56 м^2 площадь разборки окон принята 26,46 м^2 вместо 38,08 м^2, исключены затраты на сплошное выравнивание потолков 229,2 м^2 и шпаклевку стен и откосов смесью «Алинекс» 570,66 м^2 как необоснованно принятые, площадь внутренних откосов принята 22,44м^2 вместо 18,9м^2, откорректирована расценка на пароизоляцию кровли рубероидом, площадь окраски ограждения принята 21,62м^2 вместо 41,87м^2, исключены затраты на установку и разборку инвентарных лесов 37,7м^2.

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

№ п п	Наименование	Ед. изм.	Показатели		Изменен. +Увелич. -Снижен.
			заявленные	рекомен. к утверж.	
1	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 г.	млн.тенге	7,050	5,818	-1,232
	в том числе: СМР	млн.тенге	6,953	5,738	-1,215
	прочие	млн.тенге	0,097	0,080	-0,017
2	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2012 г.	млн.тенге	17,892	14,655	-3,237
	в том числе: СМР	млн.тенге	14,515	11,980	-2,535
	прочие	млн.тенге	3,377	2,675	-0,702
3	Нормативная трудоемкость	тыс.чел.ч	5,65	4,94	-0,71
4	Продолжительность строительства	месяца	2,0	2,0	

Примечание: в результате рассмотрения сметной документации объекта, сметная стоимость уменьшилась в текущих ценах 2012 года на общую сумму 3,237 млн.тенге.

8. ВЫВОДЫ

С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома №25 по пр. Республики в г. Шымкент (1-я очередь)»** соответствует требованиям строительных норм и правил Республики Казахстан и рекомендуется к утверждению со следующими основными показателями:

1. Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года 5,818 млн.тенге

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

	в том числе СМР	5,738 млн.тенге
2.	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2012 года	14,655 млн.тенге
	в том числе СМР	11,980 млн.тенге
3.	Нормативная трудоемкость	4,94 тыс.чел.час
4.	Продолжительность строительства	2,0 месяца

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

2. До начала производства работ рабочий проект подлежит утверждению в установленном порядке в течение трех месяцев.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

«Шымкент қаласы Республика даңғылы бойындағы №25 тұрғын үйді күрделі жөндеу (бірінші кезек)» жұмыс жобасына енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасының құрылыс нормалары мен ережелерінің талаптарына сәйкес келетіндіктен төмендегі негізгі көрсеткіштерімен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

1.	2001 жылғы базалық бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны	5,818 млн.теңге
	оның ішінде құрылыс-монтаж жұмыстары	5,738 млн.теңге
2.	2012 жылғы ағымдағы бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны	14,655 млн.теңге
	оның ішінде құрылыс-монтаж жұмыстары	11,980 млн.теңге
3.	Нормативтік еңбек сиымдылығы	4,94 мың адам сағ
4.	Құрылыстың ұзақтығы	2,0 ай

1. Жұмыс жобасын бекітуге және жұмыстарды өндіріске ұсынғанда, оның осы сараптама қорытындысына сәйкес келтірілгендігін тексеру қажет.

2. Жұмыс жобасы жұмыстарды өндіруді бастағанға дейін үш ай көлемінде белгіленген тәртіпке сәйкес бекітілуі тиіс.

Директордың орынбасары И. Спатаев

Өндірістік бөлімінің бастығы С. Турдиев

Жетекші сарапшы А. Шишкин

Бас маман А.Нурымбетов

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА