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

«Оңтүстікмемсараптама» ЕМК

БЕКІТЕМІН :

«Оңтүстікмемсараптама» ЕМК
директоры

_____Р.Д. Оразбаев

2011 жылғы 17 мамырдағы №19-0259/11

«ОҚО, Созақ ауданы Шолаққорған ауылындағы
«Созақ Сәулет» әкімшілік ғиамаратын күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша
ҚОРЫТЫНДЫ

Тапсырысшы:
«Созақ аудандық тұрғын үй коммуналдық шаруашылық,
жолаушылар көлігі және автокөлік жолдары бөлімі» ММ

Бас жобалаушы:
«Арко – проект» ЖШС

Получил 2 экземпляра
Тураров Б.

Шымкент қаласы

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

ДГП «Южгосэкспертиза»

У Т В Е Р Ж Д А Ю :

Директор ДГП «Южгосэкспертиза»

_____Р.Д. Оразбаев

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0259/11 от 17 мая 2011 года

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт административного здания «Созак Саулет» в селе Шолак Корган Созакского района ЮКО»

Заказчик :
ГУ «Созакский районный отдел жилищно-транспортного хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог»

Генпроектировщик:
ТОО «Арко – проект»

г.Шымкент

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Капитальный ремонт административного здания «Созак Саулет» в селе Шолак Корган Созакского района ЮКО»**

Настоящее заключение выполнено согласно договору № 19/0217 от 27.04.2011 года на экспертизу рабочего проекта.

2. ЗАКАЗЧИК: ГУ «Созакский районный отдел жилищно-транспортного хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог».

3. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Арко-проект». Гослицензия № 001207 от 27.11.2008 года. ГИП Турдиев Б. Приказ о назначении ГИП № 1/16-А от 28.03.2011 года.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки

5.1.1. Задание на проектирование, утвержденное заместителем акима Созакского района в 2011 году.

5.1.2. Заключение по техническому обследованию состояния несущих конструкций здания спортзала № 10 от 15.04.2011 года, выполненное ТОО «Заман» ЖШС.

5.1.3. Акт обследования административного здания ГКП «Созак саулет», утвержденный заместителем акима Созакского района от 20 апреля 2011 года.

5.1.4. Дефектный акт, утвержденный заместителем акима Созакского района от 20 апреля 2011 года.

5.1.5. Письмо отдела Созакского районного отдела жилищно-транспортного хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог за № 282 от 19.04.2011 года о том, что капитальный ремонт административного здания ГКП «Созак саулет» предусмотрен из бюджета Созакского района, начало строительных работ запланировано на май-июнь месяцы. Капитальный ремонт здания в последние 20 лет не проводился.

5.2. Комплектность представленной на экспертизу документации.

5.2.1. Том I. Пояснительная записка.

5.2.2. Альбом 1. Архитектурно-строительные решения. Отопление и вентиляция. Электротехническая часть. Пожарная сигнализация.

5.2.3. Том II. Сметная документация. Книга 1. Сводный сметный расчет. Объектные и локальные сметы.

5.3. Цели и назначения объекта, необходимость и целесообразность его строительства.

Улучшение условий работ сотрудникам отдела архитектуры и градостроительства Созакского района.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства

6.1.1. Климатический район и характеристика здания

Природно-климатические характеристики района строительства.

Климатический подрайон IVГ, IVА.

Температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки минус 26°С.

Район по весу снегового покрова - I.

Район по давлению ветра –III.

Район по толщине стенки гололеда – II.

Сейсмичность площадки строительства - 6 баллов.

6.1.2. Результаты обследования зданий

Обследование выполнено в соответствии с указаниями:

1) СН РК 1.04-01-2002 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий»;

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»;

Административное здание Созак саулет – одноэтажное без подвала, прямоугольной формы в плане с размерами в осях 23,80х14,71м. Высота помещений – 3,0м.

Здание построено в 1978 году.

В здании размещены следующие помещения: коридор, кабинеты, котельная с комнатой персонала.

Здание решено с поперечными несущими кирпичными стенами.

В помещениях правого крыла здания текущим ремонтом выполнена внутренняя отделка помещений с заменой окон и дверей.

Конструктивные решения

Фундаменты - монолитные бетонные.

Стены наружные и внутренние - кирпичные толщиной 510мм.

Перегородки – кирпичные, толщиной 120мм.

Покрытие - из сборных железобетонных многопустотных плит.

Кровля из асбестоцементных волнистых листов по деревянной обрешетке.

Полы – бетонные, дощатые.

Оконные и дверные блоки – деревянные.

Наружная отделка - известковая окраска по штукатурке.

Внутренняя отделка - известковая окраска. Панели - масляная окраска.

Утеплитель - керамзитовый гравий.

Отмостка - бетонная.

Класс здания – II.

Класс ответственности – II.

Степень огнестойкости - II.

Инженерное обеспечение объекта

Отопление – от пристроенной котельной на твердом топливе.

Водоснабжение – отсутствует.

Канализация – надворная уборная.

Электроснабжение – от существующих сетей.

В результате обследования несущих конструкций выявлено:

1) фундаменты находятся в удовлетворительном состоянии и относятся к категории I (исправная конструкция), отсутствуют дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций, физический износ составляет 10%;

2) кирпичные стены находятся в удовлетворительном состоянии, следов трещин, деформаций не обнаружено, горизонтальная гидроизоляция не нарушена, стены относятся к категории I (исправная конструкция), физический износ составляет 10%;

3) сборные многопустотные плиты покрытия находятся в удовлетворительном состоянии и относятся к категории I (исправная конструкция), не обнаружены деформации, трещины и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности, физический износ составляет 10%;

Обследуемое здание расположено на площадке с сейсмичностью 6 баллов.

Состояние несущих конструкций здания (фундаменты, стены, перегородки и покрытие) - удовлетворительное. Видимые следы деформаций, влияющие на эксплуатационную надежность, отсутствуют.

6.1.3. Проведенным обследованием технического состояния административного здания «Созак Саулет» выявлены следующие повреждения:

1) затирка потолков местами потрескалась, местами имеются вздутия и отслоение;

2) известковая окраска стен в помещениях потрескалась, местами имеются вздутия, отслоения, штукатурка местами отслаивается, имеет вздутия и трещины;

3) деревянные двери непригодны для дальнейшей эксплуатации - древесина ссохлась, краска отстает, отсутствует фурнитура;

4) деревянные окна непригодны для дальнейшей эксплуатации - древесина ссохлась, краска отстает;

5) деревянные полы в кабинетах находятся в неудовлетворительном состоянии, нарушены лакокрасочное покрытие, имеют прогибы, щели, в отдельных местах сгнили, бетонное покрытие пола имеет трещины, сколы;

6) в асбестоцементных волнистых листах кровли местами имеются трещины, сколы углов и другие повреждения;

7) штукатурка наружных стен потрескалась, известковая окраска стен потрескалась, местами имеются вздутия, отслоения;

8) приборы отопления и трубопроводы отопительной системы здания имеют протечки, следы подтеков и ржавчины, частично забиты накипью;

9) электроосвещение и электрооборудование, приборы ВРУ имеют неисправности, отсутствуют части приборов, оголены и провисают провода шкафов, щитков;

10) пожарная сигнализация отсутствует;

11) асфальтобетонная отмостка разбита, имеются трещины, находится в неудовлетворительном состоянии;

12) отсутствует благоустройство.

6.2. Описание принятых проектных решений

6.2.1. Архитектурно-строительные решения

В соответствии с заданием на проектирование капитальным ремонтом предусмотрено выполнение следующих работ:

1) замена оконных блоков и подоконных досок на ПВХ;

2) замена внутренних и наружных дверей на деревянные;

4) замена внутренней отделки помещений в соответствии с их назначением с ремонтом штукатурки;

5) замена полов;

6) замена кровли из асбестоцементных листов на кровлю из «металлочерепицы» с заменой обрешётки;

7) отделка главного и боковых фасадов и цоколя керамогранитом с утеплением стен;

8) отделка заднего фасада декоративной штукатуркой «Аспол» с утеплением стен;

9) отделка цоколя заднего фасада - улучшенная штукатурка цементно-песчаным раствором с добавлением пигментов тёмного цвета;

10) устройство витражного тамбура на главном входе;

11) устройство асфальтобетонной отмостки;

12) устройство благоустройства территории.

Защита строительных конструкций от коррозии

Защита строительных конструкций от коррозии в проекте разработана согласно требованиям СНиП РК 2.01.19-2004 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Антикоррозийная защита при производстве строительно-монтажных работ выполняется согласно СНиП 3.04.03-85 «Защита строительных конструкций зданий и сооружений от коррозии».

Все деревянные элементы подлежат антисептированию.

Все открытые металлические поверхности и конструкции, сантехнические изделия и трубопроводы, соединительные элементы и закладные детали окрашиваются масляными красками.

6.2.3. Инженерные обеспечение, сети и системы

Отопление

Отопление выполнено в соответствии с требованиями СНиП РК 4.02-05-2006* «Отопление, вентиляция и кондиционирование», СНиП РК 3.02-02-2001 «Общественные здания и сооружения». Расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления и вентиляции минус 26ºС. Монтаж систем отопления и вентиляции производится в соответствии с указаниями СНиП 3.05.01-85* («Внутренние санитарно-технические системы).

Теплоснабжение здания осуществляется от существующей пристроенной котельной. Теплоносителем для системы отопления служит вода с параметрами 85-60°С.

Расчётная температура наружного воздуха минус 26ºС.

Система отопления - однотрубная горизонтальная с замыкающими участками с выпусками воздуха при помощи кранов Маевского. Приборы отопления – радиаторы чугунные МС-90.

Трубы приняты стальные водогазопроводные по ГОСТ 3262-75*.

Трубопроводы, проходящие в конструкции пола, изолируются цилиндрами минераловатными толщиной 40мм по грунтовке с покровным слоем из стеклопластика рулонного. В местах пересечения строительных конструкций прокладываются в металлических гильзах. Заделку зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов выполнить негорючими материалами, обеспечивая нормируемый предел огнестойкости ограждения.

Вентиляция – естественная.

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

Теплоснабжение

Предусмотрен капитальный ремонт котельной.

Предусмотрена установка котла марки «АОТВ-20» производительностью 20кВт, работающий на твердом топливе.

Теплоносителем является горячая вода с параметрами - для нужд отопления 85-60°С.

Трубопроводы котельной приняты стальные электросварные по ГОСТ 10704-91.

Трубопроводы и газоходы покрываются антикоррозионным покрытием – битумным лаком БТ-577, изолируются цилиндрами минераловатными толщиной 40мм по грунтовке с покровным слоем из стеклопластика рулонного.

Вентиляция котельной принята естественная. Вытяжка осуществляется зонтом перед котлом. Приток – через приточную решётку в окне.

Трубопроводы системы отопления приняты стальные водогазопроводные по ГОСТ 3262-75*.

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

Общий расход тепла – 19235Вт.

Электроосвещение.

Степень надежности электроснабжения – II.

Расчётная нагрузка на вводе 7,6кВт.

Проектом предусматривается рабочее, аварийное и ремонтное освещение.

Освещенность помещений, типы светильников, их количество и расстановка приняты с учётом назначения помещений и строительных норм.

Для освещения приняты светильники с люминисцентными лампами и лампами накаливания.

Электроосветительные щиты приняты щиты-боксы типа ЩРв. Сетиосвещения выполняются сменяемыми проводами марки ПУНП по потолку в пустотах плит перекрытий, по стенам – в поливинилхлоридных самозатухающих трубах скрыто. Сечение проводов выбрано по токовой нагрузке и проверенона потерю напряжения. Сети электроосвещения выполнены трхпроводными с медными жилами, а штепсельные розетки с третьим заземляющим контактом.

Для защиты групповых линий, питающих штепсельные розетки, предусматривается устройство защитного отключения (УЗО).

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 занулить и заземлить.

Все электромонтажные работы выполнить в соответствии с требованиями ПУЭ РК.

Пожарная сигнализация.

Для оповещения о возникновении пожара проектом предусмотрено устройство автоматической пожарной сигнализации. В качестве приёмной станции применяется прибор типа «ГрандМАГИСТР», который устанавливается в коридоре.

На входе в здание устанавливается свето-звуковой оповещатель «БИЯ-2С».

В контролируемых помещениях предусматривается установка тепловых, дымовых пожарных извещателей, устанавливаемых на потолке и ручной, который устанавливается на стене. Извещатели включаются в луч последовательно. В конце луча устанавливается диод Д-105 параллельно контактам извещателей включаются резисторы МЛТ-0,25.

Сети пожарной сигнализации выполняются проводом КПСВВ, который надо проложить открыто по потолку.

Пожарный приёмно-контрольный прибор обеспечивает:

1) приём электрических сигналов автоматических пожарных извещателей и включение световой и звуковой сигнализации;

2) контроль исправности шлейфа сигнализации.

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

Противопожарные мероприятия

Противопожарные мероприятия разработаны в соответствии с требованиями СНиП РК 2.02-05-2009* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Степень огнестойкости здания - II.

Материалы, применяемые в ремонтных работах, должны иметь сертификат качества, в обязательном порядке согласованный с Госпожинспекцией и санэпидстанцией.

Качество огнезащитной обработки должно быть таким, чтобы потеря массы огнезащищенной древесины при испытании по СТ СЭВ 4686-84 не превышала 25%.

Металлические элементы окрашиваются огнезащитной краской.

6.2.3. Охрана окружающей среды

На территории объекта запрещается хранить взрывоопасные, пожароопасные, легковоспламеняющиеся товары, загрязняющие территорию и воздух жилой застройки.

Уровень шума, не должен превышать допустимый уровень, разрешенный санитарными нормами.

Производственный мусор, бытовые отходы собираются в мусороконтейнеры, расположенные на территории в специально отведенном для этого месте, с дальнейшим вывозом в места, отведенные санитарными службами.

6.2.4. Организация строительства

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. Общая трудоемкость строительства составляет - 4830 ч/час.

Общее число рабочих дней составит: 4830/8 равно 603,75 чел/дней;

Количество человек в бригаде - 10 человек;

Количество человека - дней на 1 рабочего составит: 603,75/10 равно 60,38 ч/дней;

При количестве рабочих дней в месяце - 22 дня;

Продолжительность строительства составит: 60,38/22 равно 2,74 месяца.

Продолжительность строительства принимаем 3 месяца.

6.2.5. 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 выпуски1-10.

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса АВС-4, редакция 4.2.1.

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 2011 год согласно бюджетному законодательству в размере 1512 тенге (1512 / 775 тенге равно 1,951).

При составлении сметной документации приняты:

1) территориальный район - 15.2;

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 – 3,40х0,8 равно 2,72 %;

4) дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время согласно СН РК 8.02-07-2002 – 0,70 %;

5) затраты на выслугу лет – 1,0 %;

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

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

8) налог на добавленную стоимость – 12%;

9) непредвиденные и ненормируемые затраты – 6%.

Основные показатели :

1.	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года	9,326 млн.тенге
	в том числе: СМР	9,115 млн. тенге
	оборудование	0,084 млн. тенге
	прочие	0,127 млн.тенге
2.	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2011 года	21,720 млн.тенге
	в том числе: СМР	17,783 млн. тенге

	оборудование	0,165 млн. тенге
	прочие	3,772 млн.тенге
3.	Нормативная трудоемкость	7,13 тыс.чел.час.
4.	Продолжительность строительства	3,0 месяца

7. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. В процессе рассмотрения по замечаниям ДГП «Южгосэкспертиза» в рабочий проект внесены следующие изменения и дополнения:

1) представлено письмо о финансировании и начале строительства;

2) представлено письмо о том, что с начала ввода здания в эксплуатацию капитальный ремонт не проводился;

3) представлен том «Пояснительной записки»;

4) в проекте условными обозначениями на планах обозначены виды и объёмы работ, проводимые в помещениях;

5) представлен гидравлический и тепловой расчет системы отопления;

6) в спецификации предусмотрен демонтаж системы отопления;

7) предусмотрена регулирующая арматура у отопительных приборов на основании п.7.5.18 СНиП РК 4.02-42-2006;

7) откорректирована принципиальная тепловая схема;

9) общая установленная мощность в однолинейной схеме откорректирована, в таблице кабелей и проводов указан процент запаса;

10) в тамбуре - светильник и выключатель заменены на защищенные;

11) откорректировано количество стартеров;

12) скелетная схема откорректирована;

13) для оповещения персонала о пожаре в коридоре установлен звонок громкого боя;

14) представлены прайс-листы на материалы и оборудование, отсутствующие в нормативных сборниках сметных цен, согласованные заказчиком;

15) включены затраты на благоустройство по разделу генплана;

16) расценки и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с представленной ведомостью объемов работ и рабочих чертежей.

После внесения изменений и дополнений технико-экономические показатели определились со следующими значениями:

№ п п	Наименование	Единица измерения	Показатели		Изменен + увелич. -снижен.
			Заявл. до эксперт.	Рекомен.к утвержд.	
1	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года	млн.тенге	9,326	6,309	-3,017
	в том числе: СМР	млн.тенге	9,115	6,122	-2,993
	оборудование	млн.тенге	0,084	0,102	+0,018
	прочие	млн.тенге	0,127	0,085	-0,042
2	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2011 года	млн.тенге	21,720	14,949	-6,771
	в том числе: СМР	млн.тенге	17,783	11,943	-5,840
	оборудование	млн.тенге	0,165	0,200	+0,035
	прочие	млн.тенге	3,772	2,806	-0,966
3	Нормативная трудоемкость	тыс.чел.ч	7,13	4,83	-2,30
4	Продолжительность строительства	месяца	3,0	3,0	

Примечание: в результате рассмотрения сметной документации объекта, сметная стоимость снизилась в текущих ценах 2011 года на общую сумму 6,771 млн. тенге.

8. ВЫВОД

С учетом внесенных изменений и дополнений, рабочий проект ««**Капитальный ремонт административного здания «Созак Саулет» в селе Шолак Корган Созакского района ЮКО»** рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными показателями:

1.	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года	6,309 млн. тенге
	в том числе СМР	6,122 млн. тенге
2.	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2011 года	14,949 млн. тенге
	в том числе СМР	11,943 млн. тенге
3.	Нормативная трудоемкость	4,83 тыс. чел.час
4.	Продолжительность капремонта	3 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. ТҰЖЫРЫМ

«ОҚО, Созақ ауданы Шолаққорған ауылындағы «Созақ Сәулет» әкімшілік ғиамаратын күрделі жөндеу» жұмыс жобасына еңгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып төмендегі негізгі көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

1.	2001 жылғы базалық бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны	6,309 млн. тенге
	оның ішінде құрылыс-монтаж жұмыстары	6,122 млн. тенге
2.	2011 жылғы ағымдағы бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны	14,949 млн. тенге
	оның ішінде құрылыс-монтаж жұмыстары	11,943 млн. тенге
3.	Нормативтік енбек сиымдылығы	4,83 мың. адам сағ.
4.	Құрылыстың нормативтік ұзақтығы	3,0 ай

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

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

Директордың орынбасары	И. Спатаев
Өндіріс бөлімінің бастығы	С. Турдиев
Жетекші сарапшы	К. Досумбетова
Бас маман	Н. Ларкина
Бас маман	Н. Карпович
Штаттан тыс сарапшы	Л. Романова
Штаттан тыс сарапшы	И.Стрельцов