ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
РЕСПУБЛИКА ҚАЗАХСТАН

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҚҰРЫЛЫС ЖӘНЕ ТҰРҒЫН
ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ
ШАРУАШЫЛЫҚ ІСТЕРІ АГЕНТТІГІНІҢ
«ЖОБАЛАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК
ВЕДОМСТВОДАН ТЫС САРАПТАУ»
РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МЕМЛЕКЕТТІК
ҚАСІПОРЫНЫНЫҢ
«БАТЫСМЕМСАРАПТАМА»
ЕНШІЛЕС МЕМЛЕКЕТТІК ҚАСІПОРЫНЫ

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

АГЕНТСТВО РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ»
ДОЧЕРНЕЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЗАПГОСЭКСПЕРТИЗА»

«БЕКІТЕМІН»

«Батысмемсараптама» ЕМК
директоры

..... Н.Қ. Искиндиров

«БҚО Зелеков ауданының Достық ауылындағы бір қабатты екі пәтерлік үш бөлемелі жалға берілетін тұрғын үй құрылысы»
жұмыс жобасы бойынша

2011 жылғы 28 сәуірдегі № 09-0166/11

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«БҚО Зеленов ауданының
сәулет,қала құрылысы және
құрылыс бөлімі» ММ

ЖОБАЛАУШЫ:
«Газсервис и К» ЖШС
(МҚЛ №005730 лицензиясы
03.07.2001 ж. берілді)

Орал қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«БҚО Зеленов ауданының Достық ауылындағы бір қабатты екі пәтерлік үш бөлемелі жалға берілетін тұрғын үй құрылысы» жұмыс жобасы бойынша осы сараптау қорытындысы «Батысмемсараптама» еншілес мемлекеттік кәсіпорнымен берілді. «Газсервис и К» ЖШС -мен 05.04.2011ж. № 0133 жасалған шарт негізінде қаралды.

«Батысмемсараптама» ЕМК–ның рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
РЕСПУБЛИКА ҚАЗАХСТАН

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҚҰРЫЛЫС ЖӘНЕ ТҰРҒЫН
ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ
ШАРУАШЫЛЫҚ ІСТЕРІ АГЕНТТІГІНІҢ
«ЖОБАЛАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК
ВЕДОМСТВОДАН ТЫС САРАПТАУ»
РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МЕМЛЕКЕТТІК
ҚАСІПОРЫНЫНЫҢ
«БАТЫСМЕМСАРАПТАМА»
ЕНШІЛЕС МЕМЛЕКЕТТІК ҚАСІПОРЫНЫ

МЕМСАРАПТАМА
ГОСЭКСПЕРТИЗА

АГЕНТСТВО РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ»
ДОЧЕРНЕЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЗАПГОСЭКСПЕРТИЗА»

Директор
ДГП «Запгосэкспертиза»

.....Искиндиров Н.К.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 09-0166/11 от 28 апреля 2011 года

на рабочий проект

«Строительство одноэтажного двухквартирного трехкомнатного арендного жилого дома в с.Достык Зеленовского района ЗКО»

ЗАКАЗЧИК:
ГУ "Отдел архитектуры,
градостроительства
и строительства
Зеленовского района ЗКО"

ПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Газсервис и К»
(лицензия ГСЛ № 005730
выдано от 03.07.2001 г.)

г.Уральск

ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящее экспертное заключение на рабочий проект **«Строительство одноэтажного двухквартирного трехкомнатного арендного жилого дома в с.Достык Зеленовского района ЗКО»** выдано дочерним государственным предприятием «Запгосэкспертиза». Основанием для рассмотрения послужил договор № 0133 от 05.04.2011г. с ТОО «Газсервис и К»

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ДГП «Запгосэкспертиза».

1. **НАИМЕНОВАНИЕ:** Рабочий проект **"Строительство одноэтажного двухквартирного трехкомнатного арендного жилого дома в с.Достык Зелёновского района ЗКО"** разработан в 2011 году.

2. **ЗАКАЗЧИК:** ГУ "Отдел архитектуры, градостроительства и строительства **Зеленовского** района ЗКО".

3. **ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК –** ТОО "Газсервис и К". (Лицензия ГСЛ № 005730 от 03.07.2001 года). Главный инженер проекта - А.В.Успангалиев.

4. **ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** Государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки:

задание на проектирование, выданное районным отделом архитектуры, градостроительства и строительства Зеленовского района от 14.02.2011 года;

архитектурно-планировочное задание № 91 на строительство одноэтажного двухквартирного трехкомнатного арендного жилого дома в с.Достык Зеленовского района ЗКО от 16.03.2011 года;

акт выбора участка под строительство одноэтажного двухквартирного трехкомнатного арендного жилого дома в с.Достык Зеленовского района ЗКО №1а от 11.02.2011 года;

схема расположения земельного участка под строительство;

выкопировка из генплана с.Достык М1:2000;

заключение Зеленовского районного управления Госсанэпиднадзора по отводу земельного участка под строительство №25 от 03.03.2011 года;

постановление Акима Зеленовского района ЗКО на выделение земельного участка под строительство одноэтажного двухквартирного трехкомнатного арендного жилого дома в с.Достык Зеленовского района ЗКО №47 от 19.01.2011 года;

технические условия на газоснабжение №451 выданное АО "КазТрансГаз Аймак" от 31.03.2011 года;

технические условия на электроснабжение №30-4/12 выданное АО "ЗапКазРЭК" от 18.03.2011 года;

технические условия на водоснабжение и канализацию, выданное ГКП "Коммунальник" Акимата Зеленовского района (на праве хозяйственного ведения) №109 от 14.03.2011 года.

5.2. Комплектность представленной документации:

Том I. Пояснительная записка. Рабочие чертежи.

Том II. Сметная документация.

5.3. Основные цели и задачи строительства

Настоящим проектом на основании задания на проектирование, выданное районным отделом архитектуры, градостроительства и строительства Зеленовского района, предусмотрено строительство одноэтажного двухквартирного трехкомнатного арендного жилого дома в с.Достык Зелёновского района ЗКО.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Характеристика участка строительства

Участок, отведенный под строительство жилого дома, расположен на свободной от застройки территории. Рельеф участка спокойный. Зеленые насаждения на участке отсутствуют. Имеются существующие подъездные автодороги с твердым и грунтовым покрытием.

Природные условия в районе строительства:

климатический район – IIIA;

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

по весу снегового покрова - III района /Рн=0,7 КПа/;

по скоростному напору ветра - I /до = 0,38 КПа/;

расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки - минус 30°С;

господствующие ветры:

в холодный период северо-восточные, северо-западные;

в теплый период - юго-восточные, юго-западные;

Нормативная глубина промерзания грунта 1,60 м.

6.2. Описания принятых проектных решений

6.2.1. Генеральный план

Генеральным планом застройки предусмотрено рациональное использование земельного участка в пределах существующих норм.

Генеральный план участка застройки разработан с учетом размещения хозяйственных помещений и приусадебных построек.

Рабочий проект разработан на основе акта выбора земельного участка под строительство, в соответствии со схемой застройки с.Достык.

Вертикальная планировка участка запроектирована в увязке с прилегающей территорией с учетом организации нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотной привязки жилого дома.

Вся свободная от застройки, дорог и площадок территория предназначена для озеленения.

Показатели участка

№	Наименование	Ед. изм	Показатели
1.	Площадь участка	$м^2$	1200
2.	Площадь застройки	$м^2$	200

6.2.2. Архитектурно-строительные решения

1) Объемно-планировочные решения

Дом одноэтажный, двухквартирный с размерами в осях 16,05х10,20м высотой этажа 2,5м. Дом рассчитан на заселение 2-х семей, каждая квартира имеет три жилых комнаты, кухню-столовую, прихожую, санузел и веранду.

2) Конструктивные решения

Уровень ответственности здания – II.

Степень огнестойкости здания - III.

Фундаменты – монолитные из бетона кл. В7,5. Горизонтальная гидроизоляция выполнена 2-мя слоями толи.

Наружные стены – многослойные из силикатного кирпича марки М75 на растворе марки М50 и утеплителя из теплоизоляционных плит "URSA" марки П30Г-50 до отметки 2,300. а выше сплошная кладка.

Внутренние стены – сплошная кладка из силикатного кирпича М 75 на растворе марки М50.

Перегородки в санузлах – из красного кирпича пластического прессования марки М75 на растворе марки М50, а в остальных помещениях из ГКЛ по деревянным направляющим со звукоизоляцией из минераловатных плит.

Перекрытие - деревянные балки 2(50х175) мм с шагом 1000мм.

Крыша - чердачная 2-х скатная из металлического проф. листа по деревянным стропилам с деревянной обрешеткой.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Полы – в санузлах керамическая плитка, в остальных помещениях линолеум на теплоизолирующей основе по заранее подготовленному основанию.

Окна - металлопластиковые по ГОСТу 30674-99.

Двери - деревянные по ГОСТ 24698-81.

Вокруг здания предусматривается бетонная отмостка шириной 1,0 метр.

6.2.3. Инженерное обеспечение

1) Отопление

Источник теплоснабжения запроектированы – топочные с водогрейными отопительными котлами марки КСГ-10. Теплоноситель - вода с параметрами 95-700С.

Система отопления однотрубная тупиковая с принудительной циркуляцией и открытым расширительным баком. Расширительный бак установлен в помещение на отм. 2.300. Нагревательные приборы регистры из МС-90-98 по ГОСТ 8690-94.

Для системы отопления принятые стальные водогазопроводнные трубы по ГОСТ-3262-75*. Трубопроводы системы отопления и нагревательные приборы окрашиваются за два раза в тон интерьера, синтетической эмалью ПФ-115, по грунтовке ФЛ-ОЗК.

Крепление нагревательных приборов и трубопроводов к стенам на кронштейнах по серии 4.904-69.

2) Вентиляция

Вытяжка естественная через приставные металлические короба с установке на кровле зонтов. Воздуховоды запроектированы из тонколистой оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80*. Монтаж и испытание систем вентиляции вести согласно СНиП 3.05.01-85.

3) Электроснабжение

Проект электроосвещения и розеточной сети, выполнен на основании: письма-заказа, задания на проектирование, и в соответствии с требованиями СН.РК4.04-23-2004, СНиП 2.04-05-2002, ПУЭ, согласно технических условий выданных ОАО"Зап.-Каз.РЭК"

Учет потребляемой энергии предусматривается однофазным счетчиком активной энергии, установленном в квартирном щитке. Квартирный щиток устанавливается в прихожей. От квартирного считка в квартиру вводится три однофазных группы с установкой защитного автомата.

Питающие и распределительные сети выполняются проводом типа ПУГНП с медными жилами в двойной изоляции, прокладываемые по потолку по деревянному каркасу для крепления гипсокартона, ГВЛ и по стенам под штукатуркой.

Защитные контакты розеток подлежат занулению. Зануление осуществляется путем подключения отдельного нулевого провода к розеткам от вводного щита в соответствии с главой 7.1 "ПУЭ".

Зануление выбрано согласно СНиП 3.05.06-85; СН.РК4.04-23-2004. Защитное зануление обеспечивает автоматическое отключение поврежденной фазы аппаратом защиты аварийного участка.

Наружный контур заземления выполнен из вертикальных электродов 010мм, 1_=3м и горизонтальной шины 06мм.

Все монтажные работы выполнить в соответствии с требованиями СН.РК4.04-23-2004 И ПУЭ.

6.2.4. Организация строительства

Строительство жилого дома в с.Достык Зеленовского района ЗКО должно осуществляться в соответствии со СНиП РК 1.03-06-2002* «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений»

При организации строительного производства должны обеспечиваться:

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

согласованная работа всех участников строительства объекта с координацией их деятельности генеральным подрядчиком в соответствии с утвержденными планами и графиками работ;

комплектная поставка материальных ресурсов из расчета на здание в сроки, предусмотренные календарными планами и графиками работ;

выполнение строительных, монтажных и специальных строительных работ с соблюдением технологической последовательности технически обоснованного совмещения;

соблюдение правил техники безопасности;

соблюдение требований по охране окружающей природной среды.

Срок строительства объекта определен в соответствии со СНиП 1.04.03-2008 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» и составляет 3 месяца.

6.2.5. Охрана окружающей среды

Ввиду отсутствия вредных технологических выбросов, вызывающих загрязнение участка, а также воздушного и водного бассейнов, специальных мероприятий по защите окружающей среды проектом не предусмотрено. Загрязнение атмосферы при производстве работ носит локальный кратковременный характер.

6.2.6. Стоимость строительства

Сметная документация на строительство составлена в ценах и нормах 2001 года в соответствии с СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения стоимости строительства в Республике Казахстан», введённых в действие приказом Комитета по делам строительства МИТ РК от 30.06.2003 года № 261 с 1.10.2003 года.

Ненормируемые и непредвиденные затраты - 6%.

Налог, сборы, обязательные платежи -2 %

Затраты на временные здания и сооружения приняты согласно СН РК 8.02-09-2002.

Затраты на дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время приняты согласно СН РК 8.02-07-2002.

Размеры накладных расходов приняты в соответствии с действующими нормативными документами.

6.2.7. Технико-экономические показатели

п/п	Наименование показателя.	Ед. изм.	Показатели		Примечание + увеличение, - уменьшение
			Заявленные до экспертизы	Рекомендуемые к утверждению	
1.	Количество квартир	квартира	2	2	-
2.	Этажность	этаж	1	1	-
3.	Площадь застройки	$м^2$	200,87	200,87	-
4.	Общая площадь одной квартиры	$м^2$	80,33	80,33	-
5.	Строительный объем	$м^3$	632,74	632,74	
6.	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 г.	млн. тенге	4,650	4,650	-
	в том числе: СМР	млн. тенге	4,587	4,587	-
	оборудование	млн. тенге	-	-	-
	прочие затраты	млн. тенге	0,063	0,063	-
7.	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2011 г.	млн. тенге	10,510	10,510	-
	в том числе: СМР	млн. тенге	8,950	8,950	-
	оборудование	млн. тенге	-	-	-
	прочие затраты	млн. тенге	1,560	1,560	-
8.	Сметная стоимость 1 $м^2$ общей площади				

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

	квартиры	тыс. тенге	65,419	65,419	-
9.	Продолжительность строительства	мес.	3	3	-

7. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. Оценка принятых проектных решений

Рабочий проект **"Строительство одноэтажного двухквартирного трехкомнатного арендного жилого дома в с.Достык Зеленовского района ЗКО"** выполнен в полном объёме в соответствии с заданием на проектирование и выданными техническими условиями.

Состав и комплектность представленных материалов соответствует требованиям СНиП РК 1.02-01-2007 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство».

Проектные по решения благоустройству территории соответствуют нормативным требованиям.

Принятые конструктивные решения обеспечивают прочность, устойчивость и долговечность несущих конструкций.

Проектными решениями предусматривается огнезащита и коррозионная стойкость всех элементов здания, расчеты строительных конструкций выполнены по сертифицированным программам.

Проектно-сметная документация выполнена согласно требованиям ГОСТов СПДС по комплектности, оформлению, полноте.

Проектом предусмотрено соблюдение норм по электробезопасности, предусмотрены мероприятия по недопущению поражения людей электрическим током.

К установке принято электротехническое оборудование соответствующее нормам безопасности электрифицируемого объекта. Разработан раздел «Заземление» в соответствии с требованиями ПУЭ Гл. 1.7.

Электросиловое оборудование, принято исходя из расчетов токов короткого замыкания, номинальной нагрузке, а также назначения электрифицируемых помещений, с соблюдением требований электробезопасности, а также требований эстетического характера.

Все разделы проектно-сметной документации соответствуют действующим нормативным документам.

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

По результатам экспертизы проектной организацией ТОО "Газсервис и К" в рабочий проект внесены следующие дополнения и изменения:

Общие замечания

1. Архитектурно-планировочное задание оформлено в установленном порядке.

Раздел АС

2. В чертежах и в спецификациях оконные блоки приведены в соответствие с принятыми в сметах.
3. Выполнены эскизы окон с указанием открывающихся створок.

7.3. Рекомендации по дополнительной проработке отдельных проектных решений

Материалы и оборудование, используемые при строительстве, должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Рекомендовать заказчику проекта в рамках выполнения программы импортозамещения применение материалов и конструкций казахстанского производства, удовлетворяющих требованиям проектных параметров.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

По замечаниям экспертизы проектной организации внести изменения во все экземпляры проектно-сметной документации. В противном случае экспертное заключение будет отозвано.

До начала производства работ получить положительное заключение экологической экспертизы.

8. Выводы:

8.1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект **"Строительство одноэтажного двухквартирного трехкомнатного арендного жилого дома в с.Достык Зеленовского района ЗКО"** соответствует требованиям законодательных актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

Количество квартир	2 кв.
Этажность	1 этаж
Площадь застройки	200,87 м^2
Общая площадь одной квартиры	80,33 м^2
Строительный объем	632,74 м^3
Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 г.	4,650 млн. тенге
в том числе СМР	4,587 млн. тенге
оборудование	-
прочие затраты	0,063 млн. тенге
Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2011 г.	10,510 млн. тенге
в том числе СМР	8,950 млн. тенге
оборудование	-
прочие затраты	1,560 млн. тенге
Общая сметная стоимость 1м^2 общей площади квартиры	65,419 тыс. тенге
Продолжительность строительства	3 мес.

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

8.3. До начала производства работ проект рабочий проект подлежит утверждению в установленном порядке в течение 3 месяцев.

8. Тұжырым:

8.1. "БҚО Зеленов ауданының Достық ауылындағы бір қабатты екі пәтерлік үш бөлемелі жалға берілетін тұрғын үй құрылысы" жұмыс жобасына енгізілген өзгертулер мен толықтырулады ескере отырып, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамалық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен, келесі негізігі техника-экономикалық көрсеткіштерімен бегіленген тәртіппен бекітуге ұсынылады.

Пәтерлер саны	2 пәтер
қабаттылығы	1 қабат
Құрылыс салу ауданы	200,87 м^2
Бір пәтердің жалпы ауданы	80,33 м^2
Құрылыс көлемі	632,74 м^3
2001 ж.базалық бағалардағы құрылыстың	

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

жалпы сметалық құны	4,650 млн. теңге
Оның ішінде құрылыс-монтаж жұмыстары	4,587 млн. теңге
жабдықтар	-
басқа шығындар	0,063 млн. теңге
2011 ж. ағымдағы деңгей бағалардағы құрылыстың жалпы сметалық құны	10,510 млн. теңге
Оның ішінде құрылыс-монтаж жұмыстары	8,950 млн. теңге
жабдықтар	-
басқа шығындары	1,560 млн. теңге
Пәтердің жалпы алаңынан 1 $м^2$ жалпы сметалық құны	65,419 мың теге
Құрылыс ұзақтығы	3 ай

8.2. Жұмысты өндіріске беруге рұқсат ету және бекітуге ұсыну кезінде жұмыс жобасы сараптаманың осы қорытындысына сәйкес келетіндігі тексерілуі тиіс.

8.3. Жұмыс өндірісі басталғанға дейін жұмыс жобасы сараптау қорытындысы берілген күннен бастап 3 ай ішінде белгіленген тәртіппен бекітілуге жатқызылады.

Директордың орынбасары	**Горшков А.А.**
Өндірістік бөлімнің бастығы	**Кобин В.В.**
Бас маман	**Плужников В.А.**
Бас маман	**Иванюк В.Г.**
Жетекші маман	**Лыжинков М.В.**
Жетекші маман	**Шилимова Н.П.**
Жетекші маман	**Стефанишина М.А.**
Жетекші маман	**Ермончик И.В.**
Жетекші маман	**Валиев А.М.**

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА