

ТОО «ПроектСтройСервис-KZ»

Государственная лицензия № 13014791 от 17.09.2013г.

Заказчик: ГУ "Отдел жилищной инспекции" акимата города Рудного

**Реконструкция фасада и кровли многоквартирного жилого  
дома по адресу: г. Рудный, ул. Ленина 57**

Пояснительная записка

Том 3  
(откорректированный по замечаниям экспертизы)  
17-2022 -ПЗ

г. Рудный  
2022

ТОО «ПроектСтройСервис-KZ»

Государственная лицензия № 13014791 от 17.09.2013г.

Заказчик: ГУ "Отдел жилищной инспекции" акимата города Рудного

**Реконструкция фасада и кровли многоквартирного жилого  
дома по адресу: г. Рудный, ул. Ленина 57**

Пояснительная записка

Том 3  
(откорректированный по замечаниям экспертизы)  
17-2022 - ПЗ

Директор	А.А. Клёсов
Главный инженер проекта	А.А. Клёсов
Нормоконтроль	Ю.А. Втулкина
Ведущий инженер АС	А.Л. Ковальчук
Ведущий инженер ГСН	А.А. Борисов

г. Рудный  
2022



## СОСТАВ ПРОЕКТА

3

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	17-2022 – ПП	Паспорт проекта	
2	17-2022 – ЭП	Энергетический паспорт	
3	17-2022 – ПЗ	Пояснительная записка	
4	17-2022 – АС	Архитектурно-строительные решения	
5	17-2022 – ГСН	Наружные газопроводы	
6	17-2022 – ПОС	Проект организации строительства	
7	17-2022 – СМ	Сметная документация	
8		Прайс-листы	
	14-22	Отчет по результатам технического обследования зданий для разработки рабочих проектов «Реконструкция фасадов и кровли многоквартирных жилых домов города Рудного расположенного, кв.39 по ул. Ленина, 57» выполненный ТОО "Лидертехстрой"	Свидетельств во об аккредитации и №KZ18VW C00005897 от 27.04.2021г.

Рабочий проект выполнен в соответствии с действующими строительными нормами и правилами Республики Казахстан с соблюдением мероприятий, обеспечивающих безопасные условия ведения работ, и предусматривает мероприятия, обеспечивающие взрывопожарную и пожарную безопасность при эксплуатации объекта.

Главный инженер проекта

А.А. Клёсов

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

17-2022-ПЗ.СП

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
Разработал	Жалмагамбетов				02.2022
Проверил	Ковальчук				02.2022
ГИП	Клёсов				02.2022
Н. контроль	Втулкина				02.2022

Реконструкция фасада и кровли многоквартирного жилого дома по адресу: г. Рудный, ул. Ленина 57

Стадия	Лист	Листов
РП	1	1
ТОО «ПроектСтройСервис- KZ»		



Архитектурные решения приняты по заданию на проектирование.

В процессе реконструкции, в соответствии с обследованием строительных конструкций и заданием на проектирования, выполнено:

Фасады.

Цоколь - окрашен фасадной краской тёмно-коричневого цвета.

Стены - отделка с первого по пятый этажи термопанелями "Терлостил" фактура «Руст» размером 600х300мм, (включая фрагменты фасадов внутри балконов), с утеплителем из каменной ваты толщиной 50мм и декоративно-защитным слоем из фибробетона толщиной 15мм, производства ТОО "Терлостил", г.Алматы. Первый этаж окрашен фасадной краской коричневого цвета. Со второго по пятый этажи окрашен фасадной краской цвета «Слоновая кость, RAL 1014».

Окна квартир- существующие деревянные окна оставлены без замены и окрашены в белый цвет.

Окна - существующие ПВХ окна оставлены без изменений.

Окна лестничных клеток - замена деревянных окон на окна из ПВХ-профилей с тройным остеклением по ГОСТ 30674-99.

Существующие решетки окон - окрашены в черный цвет.

Наружные оконные и дверные откосы - пластиковые, белого цвета, толщиной 2мм.

Наружные оконные сливы - из оцинкованной стали с полимерным покрытием белого цвета, толщиной 0,7мм.

Выполнена отделка фасадов декоративными элементами из пенопласта, окрашенными в белый цвет:

а) оконные проемы: сверху - верхний наличник ПС108; по боковым сторонам - боковой наличник МС124. Окна и двери на балконах декоративными элементами не отделявать;

б) на уровне верха перемычечных блоков, по периметру здания между первым и вторым этажами - межэтажный пояс МС161;

в) наружные углы - рустовые камни РК-1, с примыканием к межэтажному поясу;

г) лицевая часть балконов - узор в национальном стиле.

Существующее остекление балконов ПВХ-вitraжами - оставлены без изменений.

Выполнен демонтаж деревянного остекления балконов и монтаж остекления витражами из ПВХ-профилей.

На каждый балкон предусмотрены две открывающиеся створки. Одну из створок выполнить со сложным открыванием. Укомплектовать москитными сетками. Разделительные перегородки балконов между квартирами оставить без изменений.

Выполнен демонтаж существующей облицовки низа всех балконов и монтаж наружного ограждения балконов из профлистов с полимерным покрытием коричневого цвета.

Крыша

Водосток - наружный неорганизованный водосток.

Выполнена рулонная кровля из наплавляемых материалов типа Рукан. Для исключения попадания птиц и вентиляции холодного чердака на карнизных продухах предусмотрены вентиляционные металлические решетки, с повернутыми жалюзи вниз. Установлены защитные фартуки из оцинкованной стали для отделки парапетов.

Восстановлены вентиляционные кирпичные шахты выхода на кровлю.

Выполнена отмостка шириной 1,5 м.

Указания по производству работ облицовки фасадов термопанелями.

1. Установить подмости и строительные леса на расстоянии 25-35 см от стены, чтобы все необходимое пространство было доступно для проведения работ.

2. Демонтировать вывески, освещение, отливы, козырьки и т.п.;

3. Перед монтажом, поверхность, на которую будет осуществляться монтаж, должна быть тщательно подготовлена. Бетонную пыль, грязь или частицы мешающие сцеплению клеевого слоя удалить с основания, при необходимости промыть водой под высоким

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

давлением и высушить.;

4. Выявить отклонения стен от вертикали и угловые отклонения с помощью уровней. Если необходимо, выровняйте поверхность. Имеющиеся на фасаде ямки и впадины (не более 1 см), выравняются во время монтажа панелей за счет толщины клея. Если площадь дефектов более 1,5м<sup>2</sup>, выровнять поверхность цементно-песчаной штукатуркой или плитами пенополистирола (при помощи клея ПУ) для устранения дефектов. Поверхности выравнивающих штукатурок перед нанесением клея должны высохнуть;

5. Термопанели «Терлостил» хранить на ровной площадке с защитой от дождя, перегрева и солнечных лучей;

6. В качестве стартового профиля использовать деталь из оцинкованной стали. Стартовый профиль крепить к стене дюбель-гвоздями по горизонтальным отметкам, выполненным с помощью уровня.

7. Термопанели монтируются на клей на цементной основе (КНАУФ-Северен или аналог) для наружных работ и крепятся к стене через крепежные детали дюбель-гвоздями (распорный элемент должен быть выполнен из нержавеющей стали, либо иметь антикоррозионное покрытие. Дюбель должен иметь шляпку «гриб») 6х60. На одной плите 600х300мм предусмотрено две крепежных детали.

При приклеивании необходимо предварительно на всю приклеиваемую сторону минераловатной плиты нанести тонким слоем, вдавливая в поверхность, штукатурно-клеевую смесь КНАУФ-Северен. Клей по поверхности термопанелей распределять равномерно при помощи зубчатого шпателя с размером зуба не менее 10 мм. Установку плит в проектное положение осуществляют с прижатием к поверхности несущей части стены и выравниванием относительно друг друга.

Термопанели нестандартных размеров, дополнительно крепить дюбель-нагелем 8х120, через заранее высверленное отверстие с потаем.

Швы между термопанелями выполнить шириной 2мм, используя прокладки-полоски либо пластиковые крестики или клинья.

Дальнейшие работы проводить после затвердевания клея (~через 48 часов);

8. Герметизация швов. После установки термопанелей и схватывания клея, нанести герметик в швы наружных декоративных слоёв, на глубину не менее 6 мм. Необходимо учитывать усадку герметика, наносить его в несколько слоев;

9. Потайное углубление в нестандартных термопанелях заделать акриловой шпатлевкой по слою грунтовки;

10. После полного высыхания герметика поверхность защитно-декоративного слоя и потайное углубление тщательно грунтуются и окрашиваются фасадной краской;

11. Смонтировать ранее демонтированные конструкции (вывески, освещение, отливы, козырьки и т.п.)

Выполнен перенос газопровода низкого давления от стен фасада (см. раздел ГСН)

Спутниковые антенны - выполнен демонтаж и монтаж на облицовку из термопанелей. Кабели уложены в ПВХ-трубах под слоем облицовки.

Кондиционеры - выполнить демонтаж и монтаж на облицовку из термопанелей, без отсоединения наружного блока от трубопроводов и кабелей. Кабели уложить в ПВХ-трубах под слоем облицовки.

Фасадные линии кабельного телевидения, интернета и т.п. - будут переукладываться собственниками сетей за свой счёт, за исключением кабеля АО "Казахтелеком".

Существующие кабеля телефонизации облицованы профлистом, без утепления.

### 3. Наружные газопроводы

1. Данным проектом разработаны чертежи наружных газопроводов для транспортировки природного газа низкого давления по ГОСТ 55428-87 с теплотворной способностью Q=33490 кДж/м<sup>3</sup> (8000 ккал/м<sup>3</sup>) по объекту "Реконструкция фасада и кровли многоквартирного жилого дома по адресу: г. Рудный, ул. Ленина 57" выполнено на

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	17-2022-ПЗ	Лист
							4

основании задания на проектирование, технических условий №4017-2403-72К б/д, выданных АО "КазТрансГаз Аймак", требований СН РК 4.03-01-2011. Газ используется для, приготовления пищи.

2. Исходными данными для разработки проекта послужило:

- Архитектурно-планировочное задание.
- Задание на проектирование
- Технические условия №4017-2403-72К б/д выданные АО «КазТрансГазАймак»

3. Проектом разработано:

3.1 - демонтаж и переукладка существующего подземного и фасадного газопровода на расстоянии не менее 20см от существующей стены здания.

Точка подключения - существующий подземный газопровод низкого давления, проложенный в подземном исполнении в районе жилого дома.

Диаметр газопровода в точке подключения - Ду50мм

Давление газа в точке подключения - 270 мм.вод.ст.

Прокладка газопровода предусматривается:

- в подземном исполнении из стальных электросварных труб Гр. В ст.3 сп ГОСТ 10704-91, ГОСТ 10705-80\*, соединяемых на сварке по ГОСТ 16037-80;

- Подземный газопровод прокладывается в траншее на глубине 1,08-1,4м от уровня планировки земли.

- в надземном исполнении по фасаду существующего здания из стальных электросварных труб Гр. В ст.3 сп ГОСТ 10704-91, ГОСТ 10705-80\*, соединяемых на сварке по ГОСТ 16037-80;

- газопровод-ввод по фасаду существующего здания из стальных электросварных труб Гр. В ст.3 сп ГОСТ 10704-91, ГОСТ 10705-80\*, соединяемых на сварке по ГОСТ 16037-80.

3.2 Демонтаж/монтаж футляров под газопровод при выходе из земли и при пересечении с наружной стеной. Пространство между газопроводом и футляром на всю его длину необходимо заделывать просмоленной паклей, резиновыми втулками или другими эластичными материалами. Пространство между стеной и футляром следует тщательно заделывать цементным или бетонным раствором на всю толщину пересекаемой конструкции.

3.3 Демонтаж/монтаж отключающего устройства (здвижки) при выходе из земли.

Работы по переукладке надземного газопровода осуществляется в следующей технологической последовательности:

- уточнение оси газопровода методом "шурфовки";
- снятие плодородного слоя почвы, перемещение его во временный отвал и планировка трассы;
- вскрытие газопровода;
- удаление старой изоляции с поверхности участка газопровода;
- отбраковка труб - определение мест расположения, типа и параметров дефектов труб и сварных соединений и при необходимости их ремонт или замена;
- подготовка поверхности участка газопровода (очистка) перед нанесением нового изоляционного покрытия;
- нанесение грунтовки;
- нанесение нового изоляционного покрытия;
- укладка газопровода на дно траншеи, балластировка газопровода (при необходимости);
- засыпка газопровода;
- восстановление средств ЭХЗ (КИП, анодные заземления и т.д.) и знаков закрепления трассы (при необходимости);
- техническая рекультивация плодородного слоя почвы.

Работы по переукладке подземного газопровода осуществляется в следующей

Изнв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	17-2022-ПЗ	Лист
							5

технологической последовательности:

- монтаж/демонтаж креплений газопровода;
- обрезка газопроводов;
- подготовка концов труб;
- изоляция стыков труб;
- подготовка вставок, их стыковка, прихватка и сварка в плеть;
- перенос газопровода на устанавливаемые кронштейны;
- изоляция стыков звеньев;
- установка арматуры со сбалчиванием фланцевых соединений;
- монтаж присоединений для продувки, промывки и испытания трубопроводов.

Отключение/включение газоснабжения домов (групп домов) на период производства работ по переносу газопровода, будет производиться согласно письма Заказчика №03-06/71 от 05.04.2022г.

#### Мероприятия по антикоррозийной защите

Проектом предусмотрена переизоляция надземного (фасадного). Перед нанесением изоляции переукладываемого надземного газопровода предусмотреть очистку поверхности труб.

Надземный газопровод (выход из земли), детали крепления газопровода окрасить двумя слоями пентафталевой эмали ПФ-115 ГОСТ 6465-82\* желтого цвета по двум слоям грунтовки ГФ-021 ГОСТ 25129-82\* в соответствии с требованиями СП РК 2.01-101-2013.

Изоляция подземного стального газопровода, стыков, футляров и фасонных частей (отводов, переходов) предусмотрена "весьма усиленного типа" из полимерно - липких лент типа "Полилен 40-ЛИ-63" , обертки "Полилен 40-ОБ-63" согласно требований ГОСТ 9.602-2016.

Электрохимическая защита проектируемого подземного газопровода, предусматривается за счет существующей катодной станции.

Соединение стальных труб выполняется электродуговой сваркой по ГОСТ 16037-80, контроль сварных стыков предусмотрен радиографическим методом.

В сухих комковатых глинистых и суглинистых грунтах изолированный газопровод следует укладывать на основание из песчаного грунта толщиной не менее 10 см и присыпать мягким грунтом на 20 см с обязательной подбивкой пазух.

В соответствии с требованиями СН РК4.03-01-2011 в точке врезки и на газопроводовводе проектируемого переукладываемого газопровода предусмотрены отключающие устройств (кранов, задвижек).

В местах выхода газопровода из земли предусматривается: замена футляров под газопровод с бетонированием и выполнением отмостки; установка неразъемного изолирующего соединения СИ, фланцевое, заводского изготовления. Изолирующее соединение предназначено для диэлектрического прочноплотного соединения участков трубопроводов с целью предотвращения распространения по нему электрического тока.

По предотвращению несанкционированного доступа к запорной арматуре, установка задвижки на выходе из земли предусматривается в металлическом запирающемся шкафчике.

Минимальные расстояния по горизонтали от зданий, сооружений инженерных коммуникаций, а также по вертикали от инженерных коммуникаций до стального газопровода приняты в соответствии с требованиями СН РК 4.03-01-2011, СН РК 3.01-01-2013, МСП 4.03-103-2005.

Монтаж и испытание газопровода выполнять в соответствии с требованиями СН РК 4.03-01-2011. Перед испытанием газопровода на герметичность выполнить очистку его внутренней полости воздухом (продувка).

Перед производством работ чертежи согласовать с заинтересованными

Изнв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	17-2022-ПЗ	Лист
							6

организациями, АО КПФ "КазТрансГазАймак" и зарегистрировать в газотехнической инспекции.

При разработке проекта авторские свидетельства и патенты не применялись.

Протяженность подземного газопровода низкого давления: - 2 м (по плану)

Протяженность надземного (фасадного) газопровода низкого давления: - 60,5 м (по плану)

Уровень ответственности - II (нормальный технически несложный)

Перечень актов скрытых работ:

- Разбивка и передача трассы
- Разработка траншеи механизированным или ручным способом
- Устройство основания под газопровод, укладка газопровода в траншею
- Обратная засыпка траншеи
- Устройство и герметизация футляров
- Качество изоляции труб и стыков до обратной засыпки и после нее внешним осмотром и инструментальным методом
- Антикоррозийное покрытие газопровода грунтовкой ГФ-021
- Антикоррозийное покрытие газопровода эмалью ПФ-115
- Протоколы качества сварных стыков физическими методами
- Протоколы механических испытаний сварных стыков

#### 4. Энергоэффективность

Для повышения энергоэффективности здания, при разработке рабочего проекта «Реконструкция фасада и кровли многоквартирного жилого дома по адресу: г. Рудный, ул. Ленина 57» выполнено утепление наружных стен термопанелями с утеплителем из каменной ваты.

#### 5. Технико-экономические показатели рабочего проекта

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Значения
1.	Этажность здания	этаж	5
2.	Площадь застройки	кв. м	885,4
3.	Строительный объём	куб. м	14704,0
4.	Уровень ответственности		II нормальный технически несложный, не относится к технологически сложным объектам
5.	Общая сметная стоимость строительства в ценах 2022г, в том числе: - СМР - Оборудование - Прочие	тыс.тенге	106 735,513 88 893,456 - 17 842,057
6.	Продолжительность строительства	мес.	1,9

Изнв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	17-2022-ПЗ	Лист
							7