

ТОО «Институт «Агропромпроект»
(наименование организации составившей документ)
Лицензия №24033813 от 26.11.2024



Заказчик: ТОО «МАСТЕРСТРОЙХОЛДИНГ»
(наименование организации заказчика)

Реконструкция
(наименование стадии проектирования)

Рабочий проект
(наименование ТЭО, проекта, рабочего проекта)

**Реконструкция многоквартирного жилого дома с
коммерческими помещениями по адресу: г.Костанай
проспект Кобыланды батыра, 65
(с благоустройством и наружными инженерными сетями;
без сметной документации)**
(наименование ТЭО, проекта, рабочего проекта)

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

53-25-ОПЗ

Том 2

г. Костанай 2025 г.

ТОО «Институт «Агропромпроект»
(наименование организации составившей документ)
Лицензия №24033813 от 26.11.2024



Заказчик: ТОО «МАСТЕРСТРОЙХОЛДИНГ»
(наименование организации заказчика)

Реконструкция
(наименование стадии проектирования)

Рабочий проект
(наименование ТЭО, проекта, рабочего проекта)

**Реконструкция многоквартирного жилого дома с
коммерческими помещениями по адресу: г.Костанай
проспект Кобыланды батыра, 65
(с благоустройством и наружными инженерными сетями;
без сметной документации)**

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

53-25-ОПЗ

Том 2

Директор		Шилохвостов Д.С.
Главный инженер проекта		Кусаинов Н.А.
Инженер-конструктор		Ногин Е. Б.
Главные специалисты инженерных сетей:		
-тепловые сети		Шилохвостов Д. С.
-электроснабжение		Мальцев Н.А.
-пожаротушение		Андреев О.В.
-водоснабжение и канализация		Морокина Е. В.
-газоснабжение		Потис М. В.
Нормоконтроль		Солопова А. М.

г. Костанай 2026 г.

№ п.п.	Наименование	Примечание
	Титульный лист	
1	Содержание	
2	Ведомость ссылочных и прилагаемых документов	
	Состав проекта. Состав исполнителей	
	Пояснительная записка	
1	Общая часть	
1.1	Основание для разработки проекта и исходные данные для проектирования	
1.2	Краткая характеристика объекта	
1.3	Инженерно-геологические условия	
2	Генеральный план	
2.1	Технологические решения	
3	Архитектурно-строительные решения	
3.1	Архитектурные решения	
3.2	Конструктивные решения	
4	Решения по инженерному оборудованию	
4.1	Отопление и вентиляция	
4.2	Водопровод и канализация	
4.3	Электрооборудование и электроосвещение	
4.4	Пожарная сигнализация	
4.5	Домофон	
4.6	Строительные решения по сетям газоснабжения	
4.7	Строительные решения блочно модульной котельной	
5	Экологический раздел	
6	Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве	
7	Мероприятия по взрыво-пожарной и пожарной безопасности объекта	
8	Организация строительства	
9	Технико-экономические показатели проекта	

						53-25-ОПЗ			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГИП		Кусаинов			02.26	Состав ОПЗ	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Солопова			02.26		РП	1	35
Проверил		Шилохвостов			02.26		«Агропромпроект» г. Костанай		
Н.контр.		Солопова			02.26				

СОСТАВ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Табл 3

Номер п/п	Должность	Ф. И. О.	
1	Главный инженер проекта	Кусаинов Нурлан Айдарович	
2	Генпланист	Кухтин Виктор Алесеевич	
3	Главный архитектор проекта	Кухтин Виктор Алесеевич	
4	Руководитель группы конструкторского отдела	Ногин Евгений Борисович	
5	Конструктор	Овсянников Андрей Викторович	
6	Главные специалисты:		
	- отопление и вентиляция	Кусаинов Нурлан Айдарович	
	- электротехническая часть	Мальцев Николай Александрович	
	-пожаротушение, домофон	Андреев Олег Валерьевич	
	- водоснабжение и водоотведение	Морокина Елена Викторовна	
	-газоснабжение	Потис Максим Валерьевич	
7	Нормоконтроль	Солопова Анна Михайловна	
8	Паспорт проекта	Солопова Анна Михайловна	
9	Общая пояснительная записка	Солопова Анна Михайловна	
10	Проект организации строительства	Гадкова Ольга Васильевна	

Рабочий проект разработан в соответствии с действующими на территории Республики Казахстан нормами и правилами и предусматривает мероприятия, обеспечивающие взрывопожаробезопасность, исключая вредные воздействия на окружающую среду и воздушный бассейн, а также предупреждающие чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера

ГИП



Кусаинов Н.А.

										Лист
										7
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата					

53-25-ОПЗ



Ситуационная схема



2.1. Технологические решения

Многоэтажный жилой дом представлен 11-ю секциями (одна 2-х подъездная и десять 1-но подъездных), включающей жилые квартиры разной площади, согласно заданию на проектирование.

В многоквартирном жилом доме предусмотрена вертикальная связь между этажами, а именно лестничные клетки и лифты.

Лифтовое оборудование предусмотрено компании "Asia Sigma", поставщик оборудования "ТОО "АРОН2019". Количество лифтов - 1 ед. на подъезд. Вместимость 13 человек.

Предусмотрен лифт пассажирский, грузоподъемность 1000 кг, скорость 1,0 м/с, шахта 2650x1700, кабина непроходная 1100x2100x2400, без МП, лебедка 6 кВт, 15,1 А, безредукторная на постоянных магнитах – частотная.

Лифт в здании выполнен без машинного отделения.

Строительная часть шахты лифта должна быть выполнена в соответствии с действующими на территории РК строительными и пожарными нормами, правилами и стандартами, в том числе ГОСТ 33984.1-2016.

Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата

- автоматического регулирования температуры теплоносителя в системы отопления в зависимости от температуры наружного воздуха;

- применения ограждающих конструкций с повышенной теплозащитой.

Указания по монтажу. Монтаж внутренних систем отопления и вентиляции вести согласно СН РК 4.01-02-2013. Трубопроводы систем отопления приняты из металлополимерных труб Ø26x3,0 (скрытая прокладка в стяжке пола). Укладку трубопроводов производить в трубчатой каучуковой изоляции K-FLEX PE, толщиной 6 мм. Для монтажа использовать пресс-фитинги.

Все элементы систем отопления рассчитаны на применение с рабочим давлением 0,6 МПа (6 бар).

Трубопроводы в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок проложить в гильзах из негорючих материалов; края гильз должны быть на одном уровне с поверхностями стен, перегородок и потолков, но на 30 мм выше поверхности чистого пола.

По завершении монтажных работ должны быть выполнены гидравлические испытания системы отопления, ее промывка и дезинфекция. Системы отопления и вентиляции перед сдачей в эксплуатацию необходимо отрегулировать на проектную производительность. После окончания монтажа и наладочных работ заделку зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов и воздухопроводов выполнить негорючими материалами, обеспечивающими необходимый предел огнестойкости ограждающих конструкций.

Основные показатели

табл 6

Наименование здания	Объем м ³	Периоды года при t _н , оС	Расход тепла, Вт				Расход холода, Вт	Установленная мощность электр. кВт
			На отопление	на вентиляцию	На горячее водоснабжение	Общий		
жилой дом (блок А)	22032,72	-33,5	327 110	-	364280	691390	-	-
жилой дом (блок Б)	20256,50	-33,5	276 010	-	333010	609020	-	3,335
жилой дом (блок В)	20693,40	-33,5	272 040	-	422090	694130	-	-
жилой дом (блок Г)	20693,4	-33,5	272 340	-	422090	694430	-	-
жилой дом (блок Д)	20256,5	-33,5	276 010	-	333010	609020	-	3,335
жилой дом (блок Е)	22032,8	-35,5	327 110	-	364280	691390	-	-
жилой дом (блок Ж)	22032,72	-33,5	321 180	-	364280	685460	-	-
жилой дом (блок И)	19306,1	-33,5	252 220	-	304730	556950	-	2,41
Коммерческие помещения (блок И)	1640,1	-33,5	50 230	-	39620	89850	-	0,26
Итого (Блок И)	35716,2	-33,5	302 450	-	344350	646800	-	-
жилой дом (блок К)	44167,2	-33,5	394 250	-	394600	768850	-	1,1
Коммерческие помещения (блок К)	3962,6	-33,5	118 300	-	66680	195980	-	0,297
Итого (блок К)	48129,8	-33,5	512 550	-	441280	953830	-	1,397
жилой дом (блок Л)	19306,1	-33,5	252 220	-	304730	556950	-	2,41
Коммерческие помещения (блок Л)	1640,1	-33,5	50 230	-	39620	89850	-	0,26
Итого (блок Л)	35716,2	-33,5	302 450	-	344350	646800	-	2,67
жилой дом (блок М)	22032,8	-33,5	321 180	-	364280	685460	-	-
Итого на дом	238020,24		2 368 860	-	3753020,0	6933270		

4.2 Водопровод и канализация

Рабочий проект внутренних систем холодного, горячего водоснабжения и канализации здания разработан на основании задания, ТУ № 5050 от 30.10.2025г., выданные ГКП "Костанай Су" и в соответствии с требованиями СН РК 4.01-01-2011, СП РК 4.01-101-2012 "Внутренний водопровод и канализация здания".

Монтаж и испытание внутренних систем водоснабжения вести в соответствии со СН РК 4.01-02-2013, СП РК 4.01-102-2013 "Внутренние санитарно-технические системы" и СН РК 4.01-05-2002

									Лист
									18
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата				

Водосток				2,92			
Жилой дом (секция Д):							
Хозяйственно-питьевой водопровод (общий):		56,7	6,11	2,6			
холодное водоснабжение		34,02	2,65	1,19			
горячее водоснабжение		22,68	3,96	1,69			
Канализация		56,70	6,11	4,20		2,1x1,1 в ТП	1-рабочий 1-резервный
Водосток				3,14			
Жилой дом (секция Е):							
Хозяйственно-питьевой водопровод (общий):		69,6	7,08	2,96			
холодное водоснабжение		41,76	3,05	1,35			
горячее водоснабжение		27,84	4,59	1,92			
Канализация		69,60	7,08	2,96			
Водосток				3,47			
Жилой дом (секция Ж):							
Хозяйственно-питьевой водопровод (общий):	0,354	67,20	6,91	2,89		4x3,0	3-рабочий 1-резервный
холодное водоснабжение		40,32	2,98	1,33			
горячее водоснабжение		26,88	4,48	1,88			
Канализация		67,20	6,91	4,49		2,1x1,1 в НС	1-рабочий 1-резервный
Водосток				3,47			
Жилой дом (секция И):							
Хозяйственно-питьевой водопровод (общий):		50,4	5,62	2,42			
холодное водоснабжение		30,24	2,45	1,12			
горячее водоснабжение		20,16	3,64	1,57			
Канализация		50,40	5,62	4,02			
Канализация				3,14		2,1x1,1 в ТП	1-рабочий 1-резервный
Водосток							
Жилой дом (секция К):							
Хозяйственно-питьевой водопровод (общий):	0,34	71,4	7,22	3,00		3x1,5	2-рабочий 1-резервный
холодное водоснабжение		42,84	3,10	1,37			
горячее водоснабжение		28,56	4,67	1,95			
Канализация		71,4	7,22	4,60		4x1,1, ТП,НС	
Водосток							
Коммерция (25 работ):							
Хозяйственно-питьевой водопровод (общий):	0,08	0,40	0,43	0,31		3x1,5	2-рабочий 1-резервный
холодное водоснабжение		0,22	0,26	0,19			
горячее водоснабжение		0,17	0,26	0,19			

Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата

