

## Раздел 6 – Требуемые работы

### Содержание

<b>Инвестиционная программа жилищного строительства для комплексного развития сельских районов</b> .....	6-1
Многоотраслевая инвестиционная программа при содействии АБР. ....	6-1
Матрица структуры и мониторинга проекта. ....	6-1
Исполнительные и реализующие ведомства. ....	6-1
Местные органы управления (хокимияты). ....	6-1
Кишлок Курилиш Банк (ККБ) и Кишлок Курилиш Инвест (ККИ).....	6-2
Выбор объекта и экспертиза выполнения социальных и экологических защитным мер.	6-2
Комплексные генеральные планы поселков. ....	6-3
Подъездные дороги к объекту, доступ строительного объекта к основным службам и средствам связи. ....	6-3
Пакет строительных работ.....	6-3
Тендерные документы и порядок отбора подрядчиков. ....	6-4
Порядок строительного осуществления строительного надзора и инспекций. ....	6-4
Годовая гарантия для покупателя нового дома по СЖССМ. ....	6-5
Промежуточные платежи и одобрение платежей.....	6-5
Контрольные показатели по исполнению контракта и утверждение платежей. ....	6-6
Аудит результатов технической и финансовой деятельности.....	6-7
Приложение 6.1 Годовая гарантия на новый жилой дом в рамках СЖССМ.....	6-8
Приложение 6.1 Годовая гарантия на новый жилой дом в рамках СЖССМ.....	6-8
<b>Генеральный план</b> .....	<b>6-9</b>
Генеральный план и план реализации по обеспечению доступа на объект.....	6-9
Расположение объекта. ....	6-9
Оценка объекта. ....	6-9
Геоморфология объекта. ....	6-9
Грунтовые условия на объекте.....	6-9
Условия подземных вод на объекте.....	6-9
Приложение 6.2 Генеральный план объекта.....	6-10
Приложение 6.2 Генеральный план объекта.....	6-10
Приложение 6.3 Реализация плана по обеспечению подъездных дорог к объекту и доступа к основным коммуникациям.....	6-11

<b>Детальное проектирование.....</b>	<b>6-12</b>
Национальные стандарты проектирования. ....	6-12
Детальные проекты. ....	6-12
Приложение 6.4 Детальный проект для одноэтажного 3-х комнатного дома .....	6-14
Приложение 6.5 Детальный проект для одноэтажного 4-х комнатного дома .....	6-15
Приложение 6.6 Детальный проект для одноэтажного 5-ти комнатного дома .....	6-16
<b>Стандарты проектирования новых домов в рамках СЖССМ .....</b>	<b>6-17</b>
Стандарты проектирования новых домов в рамках СЖССМ. ....	6-17
Строительные стандарты. ....	6-17
Стандарты на фундамент. ....	6-17
Структурные элементы .....	6-17
Подключение к средствам связи. ....	6-18
Устройство электричества и проводки. ....	6-18
Газоснабжение. ....	6-18
Отопление и вентиляция. ....	6-18
Водоснабжение, канализация, санитарно-технические устройства. ....	6-19
Внутренняя отделка. ....	6-19
Вспомогательные сооружения.....	6-20
Антисейсмические мероприятия. ....	6-20
Противопожарные и антикоррозийные мероприятия.....	6-20
<b>Сводная смета.....</b>	<b>6-22</b>
Приложение 6.7 Сводная смета строительных работ по одноэтажному 3-х комнатному дому .....	6-23
Приложение 6.8 Сводная смета строительных работ по одноэтажному 4-х комнатному дому .....	6-24
Приложение 6.9 Сводная смета строительных работ по одноэтажному 5-ти комнатному дому .....	6-25
Приложение 6.10 Сводная смета строительных работ для обеспечения доступа к основным инженерным коммуникациям .....	6-26
Приложение 6.11 Сводная смета строительных работ по пакетам дополнительного обустройства для 10 домов .....	6-27
Приложение 6.12 Итоговая сводная смета по 10 жилым домам .....	6-28

## **Инвестиционная программа жилищного строительства для комплексного развития сельских районов**

**1. Многоотраслевая инвестиционная программа при содействии АБР.** Инвестиционная программа (Программа) жилищного строительства для комплексного развития сельских районов (ЖСКРСП) – это многоотраслевая программа Правительства, направленная на обеспечение еще более инклюзивного роста через повышение уровня жизни и расширение возможностей получения дохода в сельских районах. При содействии АБР, Программа направлена на расширение доступа к более совершенному жилью и улучшение инвестиционного климата в сельских районах в качестве катализатора улучшения условий жизни и создания новых рабочих мест и источников дохода в сельских районах. Программа, предложенная в виде механизма мультитраншевого финансирования, состоит из ряда займов с участием финансовых посредников для содействия в финансировании доступных ипотечных кредитов для приобретения новых современных домов в сельских районах заемщиками с умеренным и низким уровнем доходов (молодые семьи и лица, впервые становящиеся собственниками жилья, учителя и медработники [два рода занятости с преобладанием женщин] и другие квалифицированные специалисты) (адресные бенефициары) в рамках Схемы жилищного строительства в сельской местности (СЖССМ).

**2. Матрица структуры и мониторинга проекта.** ЖСКРСП стратегически призвана повысить уровень жизни в сельских районах, обеспечить целевых получателей жильем более высокого качества и стимулировать строительство в сельской местности, а также создать рабочие места на селе. В рамках трех компонентов, ЖСКРСП направлена на получение трех результатов: (i) ипотечные займы, предоставляемые участвующими коммерческими банками целевым подзаемщикам для приобретения новых жилых домов в сельской местности, (ii) укрепление потенциала местных органов власти (*хокимиятов*) для разработки и внедрения планов комплексного развития села и стратегий по стимулированию инвестиций, и (iii) улучшить условия для расширения деятельности МСП и создания новых предприятий и рабочих мест в сельской местности.

**3. Исполнительные и реализующие ведомства.** Министерство экономики (МЭ) является исполнительным ведомством Программы и назначит Группу по реализации программы (ГРП), которая будет нести ответственность за общее руководство Программой, ее координацию и реализацию. ГРП также будет оказывать техническое содействие при укреплении потенциала, а также при осуществлении мониторинга и оценки Программы. Участвующие коммерческие банки (УКБ) будут реализующими ведомствами по Компоненту 1, а МЭ/ГРП будет являться реализующим ведомством по Компонентам 2 и 3.

**4. Местные органы управления (хокимияты).** Областные хокимияты и Совет Министров Республики Каракалпакстан совместно с районными хокимиятами будут играть важную роль в рамках ЖСКРСП. Областные и районные хокимияты будут нести ответственность за:

- a) определение и выделение государственной земли под жилищное строительство в сельских районах в рамках СЖССМ.
- b) подготовку комплексных генеральных планов для создания новых жилых поселков (массивов), чтобы обеспечить доступ к (i) основным инженерным коммуникациям (водоснабжение и канализация, электричество и газ), (ii) средствам связи, (iii) основным дорогам и общественному транспорту, (iv) объектам социальной инфраструктуры, т.е. школам и медицинским учреждениям, и (v) коммерческим и культурным учреждениям;

- с) проведение экспертизы на объекте в отношении выполнения социальных и экологических защитных мер в соответствии с стандартами государства и АБР;
- д) координацию обеспечения подъездных дорог к массиву/объекту, доступ объекта к инженерным коммуникациям – электричество, газ, водоснабжение и канализация, а также строительство улиц, а также общественных и коммерческих учреждений;
- е) определение приоритетных направлений для района/области;
- ф) продвижение СЖССМ и широкое освещение программы для стимуляции спроса среди целевых бенефициаров;
- г) утверждение приоритетности получателей СЖССМ в соответствии с predetermined критериями определения приоритетов;
- h) отбор подрядчиков для строительства новых домов в рамках СЖССМ и поддержка надзора и обеспечения качества строительства и процесса сдачи новых домов в рамках программы СЖССМ.

**5. Кишлок Курилиш Банк (ККБ) и Кишлок Курилиш Инвест (ККИ).** С начала реализации СЖССМ в 2009, ККБ совместно с ККИ, являющаяся инженерным филиалом ККБ и находящаяся в исключительном владении ККБ, несет ответственность за реализацию Государственной схемы застройки сельской местности. Учитывая опыт, накопленный в 2009, 2010 и 2011 гг. в ходе строительства приблизительно 15000 домов на 500 объектах (массивах) по всей стране, ККБ и ККИ будут продолжать руководство реализацией по Компоненту ЖСКРСП на 2012. ККБ является единственным УКБ по Траншу 1, а ККИ было предписано оказывать содействие областным хокимиятам и осуществлять строительный надзор в ходе общенационального строительства новых домов в рамках ЖСКРСП.

**6. Выбор объекта и экспертиза выполнения социальных и экологических защитных мер.** Объекты, предложенные районными/областными хокимиятами оцениваются и утверждаются Государственным комитетом архитектуры и строительства (ГКАС), Государственным комитетом Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру (Госкомземкадастром) и Государственным комитетом по охране природы (Госкомприроды). Предложенные объекты СЖССМ оцениваются в целях обеспечения: (i) соответствия с общими планами развития области/района; (ii) доступности основных инженерных коммуникаций, местных дорог и общественного транспорта; (iii) техническую пригодность для строительства новых жилых домов, общественных, культурных и коммерческих сооружений, и (iv) соответствия национальному законодательству и требованиям к социальным и экологическим защитным мерам.

**7.** В соответствии с требованиями АБР, каждый УКБ должен принять и внедрить систему управления экологическими и социальными вопросами (СУЭС) с критериями отбора и порядком осуществления мониторинга в целях обеспечения того, что (i) объекты СЖССМ будут иметь либо минимальные экологические или социальные риски, либо они будут отсутствовать полностью, и что (ii) никто из жителей объектов не подвергается принудительному переселению, и социальным или экологическим рискам (iii) все объекты для жилой застройки (а) относятся к категории государственного земельного фонда и одобрены для жилищного строительства, и (б) сертифицированы как приемлемые для жилищного строительства с технической и экологической точки зрения. **Предварительная экспертиза будет выполняться до подписания договоров строительного подряда в целях обеспечения соответствия всех новых домов и жилых объектов, финансируемых АБР, требованиям АБР к защитным мерам.**

**8. Комплексные генеральные планы поселков.** Комплексные генеральные планы поселков разрабатываются для каждого объекта СЖССМ областным проектным институтом по поручению ККИ. Образец комплексных генеральных планов был подготовлен со стороны Кишлок Курилиш Лойиха (ККЛ) на основе государственных стандартов для строительства новых СЖССМ «сельских населенных пунктов» и домов, а также соответствующих объектов социальной инфраструктуры (школы и медицинские учреждения), общественных и коммерческих учреждений. Эти стандарты, разработанные ККЛ, отражают видение Правительства в отношении сельских населенных пунктов, включают современные архитектурно-строительные решения и передовые технологии строительства и материалы. В комплексных генеральных планах показано расположение улиц, отдельных жилых домов, подсоединение к инженерным коммуникациям и сетям, а также, расположение общественных (школы, медицинские учреждения, парки и др.) и коммерческих объектов/учреждения розничной торговли. **Генеральный план объекта СЖССМ (массив) актуален для пакета строительных работ, который приводится в Приложении 6.1. Генеральный план показывает расположение каждого пакета строительных работ, по которому запрашиваются тендерные предложения, и указывает расположение каждого из 10 домов, предназначенных для строительства в рамках конкретного пакета работ.**

**9. Подъездные дороги к объекту, доступ строительного объекта к основным службам и средствам связи.** Районные хокимияты несут ответственность за обеспечение подъездных путей и инженерных коммуникаций объектов в тесном сотрудничестве с соответствующими службами коммунального обслуживания (Узбекэнерго, Узтрансгаз, Узкоммунхизмат, Узтелеком, Узавтойул) и правительственными учреждениями, для обеспечения оперативного и своевременного доступа объекта к основным службам коммунального обслуживания – электричество, газ, водоснабжение, канализация и своевременное завершение строительства улиц и подъездных дорог в пределах объекта, а также общественных и коммерческих сооружений, при наличии таковых. **В Приложении 6.2 приводится график реализации для: (i) строительства подъездных дорог к объекту; (ii) обеспечение доступа объекта и отдельных домов к основным видам коммунального обслуживания – электричество, газ, водоснабжение и канализация; и (iii) строительства улиц/дорог в пределах объекта, а также общественных и коммерческих сооружений, при наличии таковых.**

**10. Пакет строительных работ.** Одна из целей данного проекта является поддержка развития малого и среднего бизнеса (МСБ) в области строительства. В соответствии с Постановлением Президента Республики Узбекистан от 29.01.2009 №1051, в котором поддерживается привлечение местных подрядчиков, пакет строительных работ будет включать строительство 10 новых домов.<sup>1</sup> **Тем не менее, подрядчики, отвечающие квалификационным требованиям, могут подать тендерное предложение на более чем один пакет работ. Крупные компании соответствующие техническим и ценовым требованиям будут ограничены получением 1 (одного) контрактом на массив или 3 (трех) на область или в целом 30 (тридцатью) контрактами на всю Республику. Крупные компании которые объединяются с МСБ подрядчиками для подачи предложений на данный тендер, смогут подавать дополнительно 10 (десять) контрактов или максимум 40 (сорок) контрактов по всей Республике. Данные**

---

<sup>1</sup> В Протоколе № 05/1-705 от 24.11.2010, с учетом уровня потенциала местных подрядчиков (т.е., в отношении опыта работы, оборудования и технической базы), указывается строительство не более 10 домов одним подрядчиком.

**объединения могут избрать лидирующую организацию своего объединения, однако все компании в объединении будут нести одинаковую ответственность за контракт в соответствии со всеми обязательствами.**

**11. Тендерные документы и порядок отбора подрядчиков.** В соответствии с порядком проведения национальных конкурсных торгов, тендерные документы были подготовлены и выпущены районными/областными хокимиятами. Каждый тендерный пакет состоит из, Предисловия и Разделов 1-9. Раздел 6 подготовлен при содействии уполномоченных областных проектных институтов и включает следующие приложения:

- а) Приложение 6.1: Годовая гарантия на новый жилой дом в рамках СЖССМ;
- б) Приложение 6.2: Генеральный план объекта;
- в) Приложение 6.3: Реализация плана по обеспечению подъездных дорог к объекту и основным коммуникациям;
- г) Приложение 6.4, 6.5 и 6.6: Детальные проекты для конкретных объектов по каждому из трех предложенных типов домов (т.е., трехкомнатные, четырехкомнатные и пятикомнатные дома);
- д) Приложение 6.7, 6.8 и 6.9: Ведомости объема строительных работ для конкретных объектов по каждому из типов домов;
- е) Приложение 6.10: Объем строительных работ по устройству основных коммуникаций для 10 домов;
- ж) Приложение 6.11: Сводная смета строительных работ по дополнительному обустройству дома, выбранные каждым из 10 покупателей домов по СЖССМ; и
- з) Приложение 6.12: Итоговая сводная смета строительных работ по всему пакету работ (в котором четко указывается общее сумма по каждому из трех проектов домов по поручению 10 утвержденных кредитоспособных целевых получателей).

**12.** Оценка тендерных предложений, отчет о результатах оценки тендерных предложений, итоговые рекомендации будут подготовлены районными рабочими группами по проведению конкурсных торгов в рамках ЖСКРСП при областном хокимияте<sup>2</sup>. Окончательное решение о присуждении контракта будет утверждаться и издаваться Тендерной Комиссией по проведению конкурсных торгов в рамках ЖСКРСП<sup>3</sup>.

**13. Порядок строительного осуществления строительного надзора и инспекций.** В отношении строительства новых домов по СЖССМ на 2012, ККИ в качестве агента областных/районных хокимиятов (застройчик) и покупателя домов по СЖССМ, будут вести надзор за ведением строительных работ новых домов в рамках СЖССМ по всей республике. ККИ несет ответственность за взаимодействие между соответствующими контрольными органами и общий контроль качества строительства новых домов, чтобы обеспечить соответствие требованиям детальных проектов и технических условий строительства, а также национальных строительных норм и правил. Помимо этого, ККИ в соответствии с **КМК 1.03.0796 «Регулирование по проектированию и технической инспекции строительства»**, ККЛ и Областными проектными институтам,

---

<sup>2</sup> Состав и члены районная оценочной группы (РОГ) будет определяться и утверждаться Областным Тендерным Комитетом

<sup>3</sup> Состав и члены областной Тендерной Комиссии (ТК) будет утверждено в соответствии с ПП №-1083, от 11 января 2012 г.

Государственному комитету архитектуры и строительства, среди прочих, предписывается осуществление регулярного планового надзора за ходом строительства и подтверждение соответствия строительным нормам и правилам. По требованию положения, каждый шаг процесса будет задокументирован в «Журнале для проектирования и технической инспекции по строительству», включая любые отклонения, выявленные во время инспекции и предложенным мерам, которые необходимо предпринять. Копии Журнала будут храниться на месте строительства и вторая копия у ККИ или в Областном Проектном Институте.

**14.** В течение 5 дней после получения Уведомления Подрядчика о завершении работ, ККИ приглашает покупателя нового дома по СЖССМ к участию в работе Рабочей группы по вводу в эксплуатацию и подписанию Акта Рабочей группы о приемке. В состав Рабочей группы будут входить представители ККИ, Подрядчика, соответствующих контрольных и надзорных органов. Инспекция со стороны Рабочей группы будет касаться качества строительства, инженерных систем (электричество, санитарно-технические работы, отопление и вентиляция), оборудования и креплений, отделки, вспомогательных элементов (котельная, надворная уборная, навес для автомобиля, дорожки и ограда). После завершения окончательной проверки качества выполненных работ всеми членами Рабочей группы подписывается документ Рабочей группы о приемке. Новому покупателю дома по СЖССМ в завершении выдается акт ввода в эксплуатацию Государственной комиссией по строительному надзору.

**15. Годовая гарантия для покупателя нового дома по СЖССМ.** В дополнение к процедуре рассмотрения жалоб со стороны покупателей новых домов по СЖССМ, которая находится на этапе разработки и внедрения, на покупателей новых домов по СЖССМ распространяется годовая гарантия на новый дом. Годовая гарантия на новый дом представлен в Приложении 6.1.

**16. Промежуточные платежи и одобрение платежей.** С момента подписания контракта, **будет внесен авансовый платеж в размере до 25% от общей стоимости контракта на основании гарантии платежа.** После выполнения каждого этапа работ, будет вноситься промежуточный платеж с пропорциональным удержанием авансового платежа и с **удерживанием 5% (годовой гарантийной суммы подрядчика)** от промежуточного платежа.

Этап	Критерии выполнения	Ожидаемый срок завершения	Промежуточный платеж % от общей стоимости контракта
1.	Завершение фундамента всех 10 домов	2 месяца с Даты начала работ	25%
2.	Завершение кирпичной кладки всех 10 домов	4 месяца с Даты начала работ	20%
3.	Завершение кровельных работ по всем 10 домам	6 месяцев с Даты начала работ	25%
4.	Завершение внутренней отделки всех 10 домов	8 месяцев с Даты начала работ	15%

5.	Завершение внешней отделки всех 10 домов	9 месяцев с Даты начала работ	15%
----	------------------------------------------	-------------------------------	-----

**17. Контрольные показатели по исполнению контракта и утверждение платежей.** Контрольные показатели для каждого промежуточного платежа приводятся в нижеследующей таблице. Контрольные показатели подлежат проверке/утверждению посредством «Журнала по проектированию и технической инспекции строительства» или визуальной выверке, если это возможно, индивидуальными покупателями домов и ККИ до одобрения платежа.

Этап	Критерии выполнения	Контрольные показатели
1.	Завершение фундамента всех 10 домов	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Подтверждение длины, ширины и глубины котлована</li> <li>b) Подтверждение применения битума для гидроизоляции котлована</li> <li>c) Подтверждение стального армирования котлована</li> <li>d) Визуальное подтверждение завершения цементных фундаментов</li> <li>e) Лабораторное подтверждение качества всех бетонных конструкций</li> </ul>
2.	Завершение кирпичной кладки всех 10 домов	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Лабораторное подтверждение качества раствора, использованного для кирпичных конструкций в соответствии с строительными нормами</li> <li>b) Подтверждение вертикальной равномерности несущих стен и горизонтальной равномерности перекрытий</li> <li>c) Подтверждение высоты, длины и ширины стен</li> <li>d) Подтверждение соответствия положения и размеров оконных дверных коробок плану</li> </ul>
3.	Завершение кровельных работ по всем 10 домам	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Подтверждение использования химически обработанной древесины для кровельных конструкций</li> <li>b) Подтверждение соответствия уклона крыши по плану</li> <li>c) Визуальное подтверждение равномерности укладки кровельной плитки</li> <li>d) Подтверждение установки приточно-вытяжных вентиляционных отверстий</li> </ul>
4.	Завершение внутренней отделки всех 10 домов	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Подтверждение соответствия положения и вертикальной равномерности внутренних стен плану</li> <li>b) Подтверждение соответствия положения и размеров установленных оконных и дверных блоков плану</li> <li>c) Подтверждение соответствия положения инженерных коммуникаций (связь, электричество, газ, отопление, водоснабжение и канализация), включая трубы/проводку, краны/розетки плану</li> <li>d) Визуальное подтверждение отделки стены на предмет однородности и качества</li> </ul>
5.	Завершение внешней отделки всех 10 домов	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Визуальное подтверждение соответствия сооруженных дорожек и ограды</li> <li>b) Визуальное подтверждение завершенности вспомогательных строений, в частности, навес для</li> </ul>

		автомобиля, внешнего санузла, котельной
--	--	-----------------------------------------

**18. Аудит результатов технической и финансовой деятельности.** В дополнение к ежегодному финансовому аудиту счетов проекта и соответствующих финансовых отчетов, независимыми аудиторами, чья квалификация, опыт и круг полномочий являются приемлемыми для АБР, выборочно будет проводиться аудит счетов и связанных с ними финансовых отчетов реализующих ведомств и участвующих подрядчиков. Кроме того, будет проводиться ежегодный аудит результатов технической и финансовой деятельности, а также оценка новых домов, построенных в рамках СЖССМ, на предмет соотношения цены и качества. Цель ежегодного аудита результатов технической и финансовой деятельности будет заключаться в оценке (i) новых домов по СЖССМ на предмет соотношения цены и качества, а также качества строительства, и (ii) процессов СЖССМ для выявления потенциальных улучшений стоимости и усовершенствований в процессе реализации СЖССМ (включая закупки и выбор подрядчиков) и процессов надзора за качеством (включая инспекцию строительства и процедуры обеспечения качества).

## **Приложение 6.1 Годовая гарантия на новый жилой дом в рамках СЖССМ**

## Генеральный план

массив \_\_\_\_\_, село/город \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ район \_\_\_\_\_ области

**19. Генеральный план и план реализации по обеспечению доступа на объект.** Генеральный план для массива \_\_\_\_\_ представлен в виде Приложения 6.2 и План реализации по обеспечению подъездных дорог и доступа к основным коммуникациям представлен в виде Приложения 6.3

**20. Расположение объекта.** Новый объект жилищного строительства называется массив \_\_\_\_\_, который расположен в селе/городе \_\_\_\_\_ района \_\_\_\_\_ области. К северу от объекта находится \_\_\_\_\_ [незастроенная и неиспользуемая государственная земля, жилые комплексы, торговые точки, другое - укажите], к югу от объекта находится \_\_\_\_\_, а также к востоку и западу объекта находятся \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_.

**21. Оценка объекта.** Были подготовлены следующие виды оценки объекта (или Отчеты об обследовании объекта):

Оценка объекта	Ответственное ведомство	Дата проведения оценки
1. Геоморфологические, топографические и геодезические изыскания на объекте		
2. Геологические характеристики и грунтовые условия на объекте		
3. Условия подземных вод на объекте		

**22. Геоморфология объекта.** Объект классифицируется как \_\_\_\_\_ (например, *предгорная аллювиальная равнина*) (в соответствии с Контрактом № \_\_\_\_\_ на выполнение топографических и геодезических изысканий от \_\_\_\_\_ [ДД \_\_\_\_\_ месяца, ГГГГ], по высоте над уровнем моря варьирует от \_\_\_\_\_ м \_\_\_\_\_ м. Рельеф местности **относительной плоский с незначительным уклоном** от \_\_\_\_\_ (север/юг/восток/запад) до \_\_\_\_\_ (север/юг/восток/запад).

**23. Грунтовые условия на объекте.** Типы почвы на объекте являются **суглинистыми** глубина, которой колеблется от \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ м. Тип грунтовых условий просадочности соответствует Классу I, и согласно ГОСТ 10178-85\* классифицируется как **не агрессивный** к бетонам.

**24. Условия подземных вод на объекте.** Подземные воды на объекте залегают в среднем на глубине \_\_\_\_\_ м и согласно ГОСТ 10178-85\* классифицируются как **не агрессивные** к бетонам.

## **Приложение 6.2 Генеральный план объекта**

**Приложение 6.3 Реализация плана по обеспечению подъездных дорог к объекту и доступа к основным коммуникациям**

## Детальное проектирование

**25. Национальные стандарты проектирования.** Национальные стандарты проектирования были разработаны для новых домов в рамках СЖССМ со стороны Кишлок Курилиш Лойиха (ККЛ) и одобрены Госархитектстроем (Государственным комитетом архитектуры и строительства) Республики Узбекистан (ГКАС). Из числа 30 образцов новых домов в рамках СЖССМ, которые были разработаны с начала ее реализации, для 2012 года будут предложены три образца, пользующиеся наибольшим спросом. Каждый из трех образцов разработан на участок земли площадью 600 м<sup>2</sup> с отдельной кухней, ванной и айваном (верандой). Областным проектным институтам было поручено подготовить детальные проекты для конкретных объектов по трем образцам жилых домов для каждого из объектов, утвержденных для СЖССМ. Областные проектные институты выбирались путем проведения конкурсных торгов со стороны ККИ при содействии ГКАС.

**26. Детальные проекты.** Детальные проекты (3) и сводная смета (3) были разработаны в соответствии с данными о топографических, геологических и грунтовых условиях на каждом объекте. Детальные проекты и сметы расходов по каждому образцу жилого дома и вспомогательным строениям (котельная, надворная уборная, навес для автомобиля, дорожки и ограда) были подготовлены [REDACTED], **Областной проектный институт** (Лицензия № [REDACTED] от [REDACTED] [ДД, Месяц, ГГГГ], выдана Госархитектстроем Республики Узбекистан) и проверены региональными отделами ГКАС и Госкомприроды. Три детальный проекта представлены в Приложениях 6.1, 6.2, и 6.3.

**i. Приложение 6.4: Типовой проект для строительства одноэтажного 3-х комнатного дома, Проект №ТР 184-32с-10**

Общая площадь	178,2 м <sup>2</sup>
Площадь здания без веранды (айвана)	126,5 м <sup>2</sup>
Айван	15,4 м <sup>2</sup>
Жилая площадь	72,6 м <sup>2</sup>
Общий строительный объем дома	883,2 м <sup>3</sup>

**ii. Приложение 6.5: Типовой проект для строительства одноэтажного 4-х комнатного дома, Проект №ТР 184-33с-10**

Общая площадь	187,6 м <sup>2</sup>
Площадь здания без веранды (айвана)	135,9 м <sup>2</sup>
Айван	15,4 м <sup>2</sup>
Жилая площадь	78,8 м <sup>2</sup>
Общий строительный объем дома	940,0 м <sup>3</sup>

**iii. Приложение 6.6: Типовой проект для строительства одноэтажного 5 -  
комнатного дома, Проект №ТР 184-34с-10**

Общая площадь	235,3 м <sup>2</sup>
Площадь здания без веранды (айвана)	169,8 м <sup>2</sup>
Айван	24.7 м <sup>2</sup>
Жилая площадь	108,4 м <sup>2</sup>
Общий строительный объем дома	1185,4 м <sup>3</sup>

## Приложение 6.4 Детальный проект для одноэтажного 3-х комнатного дома

## **Приложение 6.5 Детальный проект для одноэтажного 4-х комнатного дома**

**Приложение 6.6 Детальный проект для одноэтажного 5-ти комнатного дома**

## Стандарты проектирования новых домов в рамках СЖССМ

**27. Стандарты проектирования новых домов в рамках СЖССМ.** Обзор стандартов проектирования новых домов в рамках СЖССМ служит только в качестве справочной информации для подготовки конкурсного предложения. Подрядчик несет ответственность за обеспечение полного соответствия строительства дома с детальным проектом и национальными строительными нормами и правилами.

**28. Строительные стандарты.** Согласно национальным стандартам строительства, все жилые здания в Узбекистане должны строиться, чтобы выдержать (i) сейсмическую активность **до 9 баллов по шкале Рихтера** (ii) в соответствии со строительно-климатическими зонами II и III в зависимости от области. Для массива [ ] природно-климатические допущения следующие:

- Расчётная зимняя температура наружного воздуха: [ ] °C
- Скоростной напор ветра  $\omega_0 = 0.$  [ ] кгс/м<sup>2</sup>
- Вес снегового покрова  $S_0 = 0.$  [ ] Кпа ( [ ] кгс/м<sup>2</sup>)

**29. Стандарты на фундамент.** Стандарты проектирования фундамента новых домов в рамках СЖССМ определены в соответствии с **КМК 2.02.01-98 «Фундаменты зданий и сооружений»**. На объекте [ ] [массив] проводились инженерно-геологические изыскания и оценка [ ] [ДД, месяц, ГГГГ], геологическая классификация участка и грунтовые условия следующие:

Геологическая классификация и грунтовые условия	Классификация/условия	Стандарт проектирования фундамента
Антисейсмические условия	Сейсмические свойства [ ]	
Грунтовые условия	<ul style="list-style-type: none"><li>Суглинки – глубина от [ ] м до [ ] м</li><li>Просадочность грунта - не агрессивный к бетонам</li></ul>	ГОСТ 10178 – 85*
Максимальная глубина сезонного промерзания грунтов	– [ ] м	
Условия подземных вод	<ul style="list-style-type: none"><li>Максимальная ожидаемая глубина залегания [ ] м</li><li>Подземные воды - не агрессивны/агрессивны к бетонам</li></ul>	ГОСТ 10178 – 85*

**30. Структурные элементы.** Стандарты проектирования конструктивных элементов новых домов в рамках СЖССМ соответствуют **КМК 2.08.02-09 «Общественные здания и сооружения»**.

а) **Фундамент:** Котловина выкапывается на глубину 900мм и устраивается щебеночная подготовка толщиной 100 мм, пролитая горячим битумом до насыщения. Котлован заливается цементом, все внешние поверхности дважды обмазываются горячим битумом.

б) **Перекрытия:** Перекрытия выполняются из сборных многопустотных железобетонных плит.

с) **Стены:** Внешние кирпичные (несущие) стены должны быть 380мм толщиной. Внутренние кирпичные стены (перегородки) должны быть 120мм толщиной. Несущие стены и перегородки должны сооружаться из кирпича М75 на цементном растворе М50 со специальными добавками, повышающие сцепление кирпича с раствором.

а. Все кирпичные стены выполняются с однорядной перевязкой с полным заполнением всех швов раствором.

б. Внешние стены сооружаются с горизонтальным армированием углов и с закладкой арматурной сетки вокруг дверных/оконных проемов, армированных бетонным каркасом.

с. Для внутренних стен выполняется горизонтальное армирование стен в углах и пересечениях металлическими сетками СГ1 длиной 1,5м (серия Р/з 1,130-9с в.1) с шагом 520 мм по высоте от пола до потолка.

д. Несущие стены должны быть гидроизолированы по горизонтальной отметке (-) 0,030 из слоя цементно-песчаного раствора (состав М100 соотношение 1:2).

д) **Кровля:** Деревянный каркас, покрытый листами оцинкованного железа с вентилируемым мансардным помещением. [В соответствии с антисейсмическими строительными стандартами кровельные плиты будут включать монолитные бетонные балки и кирпичную кладку, армированную вертикальными арматурными выпусками.]

е) **Окна:** Деревянные или пластиковые оконные блоки с двойным остеклением.

ф) **Двери:** Будут установлены деревянные дверные блоки.

**31. Подключение к средствам связи.** В то время как объекты будут подключены к сетям связи, Телефонизация и телевидение осуществляются по заявкам и за счёт жителей.

**32. Устройство электричества и проводки.** Стандарты проектирования устройства электричества и проводки соответствуют **КМК 2.04.17-98 « Электрооборудование жилых и общественных зданий »**. Ввод электричества «фасадный» от низковольтной сети 380/220V при помощи ответвления от изоляторов ввода до квартирных щитов, выполняемого проводом АПВ 0,38 сечением 10мм<sup>2</sup>. При вводе в каждый новый дом устанавливается устройство защитного отключения и прибор учета электричества (прибор учета и спецификации согласно ГАО «Узбекэнерго»).

**33. Газоснабжение.** Стандарты проектирования газоснабжения новых домов в рамках СЖССМ соответствуют **КМК 2.04.08-96 «Газоснабжение. Нормы проектирования»**. Внутридомовая прокладка газопровода выполняется на высоте 2,6м от уровня пола, в каждом новом доме устанавливается прибор учета газа.

**34. Отопление и вентиляция.** Стандарты проектирования отопления и вентиляции новых домов в рамках СЖССМ соответствуют **КМК 2.04.05-97 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»** и ШНК 2.08.01-05 «Жилые дома». На данном

объекте [ ] [массив], температура внешней окружающей среды может достигать - ° С зимой. Отопление обеспечивается котельной с газовым котлом (КОГн-30), который находится в отдельно стоящей котельной в соответствии с **КМК 3.05.01-97 «Внутренние санитарно-технические системы»**. Двухтрубная система отопления будет обеспечивать циркуляцию горячей воды (70-95<sup>0</sup>С) в изолированных полипропиленовых трубах, армированных алюминием, которые устанавливаются на чердаке и под полом и подсоединяются к чугунным радиаторам. Приточно-вытяжная система вентиляционных отверстий будет установлена в соответствии с **КМК 2.04.05-97 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»** и ШНК 2.08.01-05 «Жилые дома».

**35. Водоснабжение, канализация, санитарно-технические устройства.** Стандарты проектирования устройств водоснабжения и удаления сточных вод для новых домов в рамках СЖССМ соответствует **КМК 2.04.01-98 «Внутренний водопровод и канализация зданий»**. Водоснабжение будет осуществляться в каждый дом через трубы и будет установлен прибор учета воды. Полипропиленовые трубы (PPRS d20 – 25мм) будут установлены для подачи холодной и горячей воды. Электрический водонагреватель , N = 2,2 кВт будет установлен для подачи горячей воды. Санитарно-техническое устройство внутренней уборной предусматривается путем подсоединения полиэтиленовых труб (d50-100мм) к выгребной яме во дворе. Пластиковые гильзы на 20мм больше внешнего диаметра водопроводных труб должны быть установлены на всех трубах (горячая, холодная, сточная вода), которые проходят через внутренние перегородки или внешние стены. Зазор между гильзами и трубами следует уплотнить негорючим материалом, пластиковая гильза должна выступать на 30мм из пересекаемой конструкции во внутренних перегородках и внешних стенах в соответствии с антисейсмическими стандартами строительства. Стандарты строительства домов в рамках СЖССМ включают подключение к дворовой сети, однако она не включается в данный контракт.

**36. Внутренняя отделка.** Выбор стандартов для внутренней отделки зависит от наличия материалов на местах с predetermined вариантами комбинаций, которые могут выбрать покупатели домов в рамках СЖССМ. Спецификации проектирования по внутренней отделке следующие:

**а) Стены:**

- i. Цоколь, оштукатуренный декоративным раствором, устанавливается высотой не менее 0,6 м.
- ii. Стены и потолки жилых комнат и коридоров окрашиваются клеевой краской и/или вододispersионной краской. Потолки и откосы (оконных и дверных проёмов) окрашиваются в белый цвет. Цвета красок, которые предлагаются для стен жилых комнат и коридоров зависят от ориентации комнаты. Для комнат, ориентированных на север в пределах 315° до 45°, предлагаются тёплые тона. Для комнат, ориентированных на восток, юг и запад в пределах от 45° до 315°, предлагаются холодные тона.
- iii. Одна стена кухни должна быть облицована кафелем от пола на высоту 1,8м, при этом стена выше облицовки окрашивается клеевой краской. Остальные стены кухни окрашиваются масляной краской.
- iv. В душевой стены на высоту 1,8 м от пола облицовываются глазурованной керамической плиткой, выше панели стены окрашиваются клеевой краской.

**б) Полы:** Варианты настила пола состоят из дерева или древесный ламинат, а

также плитка керамическая для ванной комнаты и кухни.

**37. Вспомогательные сооружения.** Вспомогательные сооружения включают котельную, навес для автомобиля, надворную уборную, дорожки и ограждение участка.

а) **Котельная:** Котельная с размерами в плане 1,75м x 2,45м сооружается из кирпича (М75) на растворе (М25) с использованием кладки Категории II (1,8 кг/см<sup>2</sup>, R 1,2кг/см<sup>2</sup>). Кровля из металлочерепицы по деревянной обрешетке; перекрытие из монолитной железобетонной плита толщиной 100мм; стены толщиной 250мм армированы сеткой шагом 520 мм по высоте; дверной проем обрамляют сердечники и монолитные перемычки

б) **Надворная уборная.** Надворная уборная размерами 1,25м x 1,75м с выгребом. Кровля выполняется из металлочерепицы по деревянной обрешетке; стены кирпичные толщиной 250 мм армированы сеткой шагом 675мм по высоте; проем обрамляется монолитными сердечниками; перемычки монолитные железобетонные.

в) **Навес для автомобиля:** Навес для автомобиля размерами в 3,0м x 6,0м сооружается на металлических стойки четырех уголков 63x5мм на столбчатых монолитных фундаментах. Кровля из металлочерепицы по деревянному каркасу. Полы бетонные усилены сеткой из арматуры АIII д.10мм с шагом 200x200.

д) **Дорожки и ограждение участка:** Сооружается дорожка шириной 700мм. Дорожка толщиной 50мм, сооружается из бетона класса В7.5 на гравийном основании толщиной 100мм. Также сооружается ограждение с металлическими воротами и калиткой. Ограждение строится вокруг участка из 200мм шлакоблоков со стойками шагом 3,0м, по длине разделенными деформационным швом.

**38. Антисейсмические мероприятия.** Согласно национальным строительным стандартам, все жилые сооружения должны строиться с тем, чтобы выдержать сейсмическую активность в 8 баллов по шкале Рихтера и все новые дома в рамках СЖССМ будут строиться в соответствии с КМК 2.01.03-96 «Строительство в сейсмических районах». Стандарты сейсмостойких сооружений включают:

а) Сейсмические стандарты для кирпичной кладки (Категории II) и других конструктивных элементов соответствуют Таблице 3.1 **КМК 2.01.03-96 «Строительство в сейсмических районах».**

б) Внешние стены сооружаются с горизонтальным армированием внешних углов, оконные/дверные проемы армируются арматурной сеткой.

в) В сопряжениях внутренних стен укладываются арматурные сетки СГ-1 с шагом 0,52м от пола до потолка полосами длиной 1,5м (Серийный номер Р/з 1,130-9с v.1),

д) В плитах покрытий будут предусматриваться монолитные бетонные балки, кирпичные стены армируются вертикальными арматурными выпусками.

**39. Противопожарные и антикоррозийные мероприятия.** Все новые дома в рамках СЖССМ будут строиться в соответствии с КМК по Степени огнестойкости Класс II, и **КМК «Строительные правила и норма для защиты строительных конструкций от пожара и коррозии» (2.03.11-96).** В число защитных мероприятий входят:

а) **Установка автоматических размыкателей цепи.** Размыкатели цепи будут устанавливаться для предотвращения пожара в электрических сетях.

**b) Использование химически обработанной древесины для кровельных конструкций.** Древесина, использованная для сооружения крыши и чердака, должна быть обработана огнезащитным химическим составом. Минимальная пропитка составляет  $75\text{кг/м}^2$  сульфатаммонием с фосфорнокислым аммонием концентрацией 12-20%).

**с) Гидроизоляция фундамента.** Все внешние поверхности должны быть обмазаны двумя слоями горячего битума. Фундамент должен сооружаться на 100мм слое щебеночной подготовки, пропитанной горячим битумом до насыщения.

**d) Гидроизоляция стен и перегородок.** Все стены быть гидроизолированы по горизонтальной отметке (-) 0,030 из слоя цементного-песчаного раствора (состав М100 соотношение 1:2).

**е) Эмалевое покрытие соединительных металлических деталей и конструкций.** Все соединительные металлические детали и конструкции должны быть покрыты одним грунтовым слоем (ПФ-020 GOST 18.186-79) и двумя дополнительными слоями эмалевой краски (PF -115).

## Сводная смета

**40.** Сводные сметы (5) подготовлены [REDACTED], **Областным проектным институтом** (Лицензия № [REDACTED] от [REDACTED] [ДД] месяца, ГГГГ), выданная Госархитектстроем Республики Узбекистан). Все сводные сметы должны включать подробное описание расчетных сумм для возврата НДС в отдельной статье.

а) Приложение 6.7: Сводная смета строительных работ по 3-х комнатному дому, Проект №ТР 184-32с-10

б) Приложение 6.8: Сводная смета строительных работ по 4-х комнатному дому, Проект № ТР 184-33с-10

с) Приложение 6.9: Сводная смета строительных работ по 5-ти комнатному дому, Проект № ТР 184-34с-10

д) Приложение 6.10 Сводная смета строительных работ для обеспечения доступа к основным инженерным коммуникациям

е) Приложение 6.11 Сводная смета строительных работ по пакетам дополнительного обустройства для 10 домов (по выбору каждого из покупателей 10 новых домов)

ф) Приложение 6.12 Формат Итоговой сводной сметы. Итоговая сводная смета будет состоять из 4 частей.

- Часть 1, 2, 3 будут содержать итоговую сводную смету по каждому из 3-х, 4-х, 5-ти комнатному образцу домов, которая будет представлять расчет расходов за каждую единицу, перечисленную в Сводной смете строительных работ по каждой модели.
- Часть 4 будет содержать итог по всему пакету, представленный в 3 разделах:
  - i. Раздел 1 будет содержать итоговую таблицу по общей предлагаемой стоимости строительства 10 новых домов. Каждая таблица будет детально перечислять расходы по расходным категориям для каждой из 3, 4, 5 комнатной модели с дополнительными колонками с перечислением:
    - номера модели (количество комнат) избранных покупателями новых домов в рамках СЖССМ и
    - общая стоимость по каждой расходной категории, умноженной на количество комнат.
  - ii. Раздел 2 будет представлять итоговую таблицу, детализирующую расходы по основным расходным категориям, доступ к основным службам для всех 10 домов и (iii) пакет работ по дополнительному устройству по выбору каждого из 10 покупателей домов.
  - iii. Раздел 3 будет представлять итоговую таблицу, детализирующую расходы по основным расходным категориям для усовершенствованных пакетов избранных каждым из покупателей 10 домов.

**Приложение 6.7 Сводная смета строительных работ по одноэтажному 3-х комнатному дому**

**Приложение 6.8 Сводная смета строительных работ по одноэтажному 4-х комнатному дому**

**Приложение 6.9 Сводная смета строительных работ по одноэтажному 5-ти комнатному дому**

**Приложение 6.10 Сводная смета строительных работ для обеспечения доступа к основным инженерным коммуникациям**

**Приложение 6.11 Сводная смета строительных работ по пакетам  
дополнительного обустройства для 10 домов**

## **Приложение 6.12 Итоговая сводная смета по 10 жилым домам**