КАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН

3-В 4

КАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҚҰРЫЛЫС ЖӘНЕ ТҰРҒЫН ҮЙ–
КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ
ІСТЕРІ АГЕНТТІГІ
«ЖОБАЛАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК
ВЕДОМСТВОДАН ТЫС САРАПТАУ»
ШАРУАШЫЛЫҚ ЖҮРГІЗУ ҚҰҚЫҒЫНДАҒЫ
РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МЕМЛЕКЕТТІК
КӘСІПОРЫННЫҢ («МЕМСАРАПТАМА» РМК)
ОҢТҮСТІК ФИЛИАЛЫ

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА •

ЮЖНЫЙ ФИЛИАЛ
РЕСПУБЛИКАНСКОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ» (РГП
«ГОСЭКСПЕРТИЗА») АГЕНТСТВА
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ПО ДЕЛАМ
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО–
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

ҚОРЫТЫНДЫ
ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҚҰРЫЛЫС ЖӘНЕ ТҰРҒЫН ҮЙ–
КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ
ІСТЕРІ АГЕНТТІГІ
«ЖОБАЛАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК
ВЕДОМСТВОДАН ТЫС САРАПТАУ»
ШАРУАШЫЛЫҚ ЖҮРГІЗУ ҚҰҚЫҒЫНДАҒЫ
РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МЕМЛЕКЕТТІК
КӘСІПОРЫННЫҢ («МЕМСАРАПТАМА» РМК)
ОҢТҮСТІК ФИЛИАЛЫ

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА •

ЮЖНЫЙ ФИЛИАЛ
РЕСПУБЛИКАНСКОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ» (РГП
«ГОСЭКСПЕРТИЗА») АГЕНТСТВА
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ПО ДЕЛАМ
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО–
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

БЕКІТЕМІН

"Мемсараптама" РМК
Оңтүстік филиалының
Директоры

Карманов Ш.Д.

2011 жылғы 27 қыркүйек 02-0566/11

«Алматы қаласы Әуезов ауданы «Мамыр-5» және «Мамыр-6» ықшамаудандарындағы бекітілген жер телімінде орналасқан аяқталмаған көп пәтерлі көп қабатты тұрғын үйлердің құрылысы» Тұрғын үй 3-В4 блогы

жұмыс жобасы бойынша

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Жұлдыз Жолы» ЖШС,
Алматы қаласы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«TS Engineering Group» ЖШС,
Алматы қаласы

Алматы қаласы

000891

АЛҒЫ СӨЗ

«Алматы қаласы Әуезов ауданы «Мамыр-5» және «Мамыр-6» ықшамаудандарындағы бекітілген жер телімінде орналасқан аяқталмаған көп пәтерлі көп қабатты тұрғын үйлердің құрылысы». Тұрғын үй 3-В4 блогы жұмыс жобасы бойынша осы сараптамалық қорытындысы Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агентігінің шаруашылық жүргізу құқығындағы «Жобаларды мемлекеттік ведомстводан тыс сараптау» Республикалық мемлекеттік кәсіпорынның Оңтүстік филиалымен («Мемсараптама» РМК ОФ) берілді.

«Мемсараптама» РМК Оңтүстік филиалының рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҚҰРЫЛЫС ЖӘНЕ ТҰРҒЫН ҮЙ–
КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ
ІСТЕРІ АГЕНТІГІНІҢ
«ЖОБАЛАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК
ВЕДОМСТВОДАН ТЫС САРАПТАУ»
ШАРУАШЫЛЫҚ ЖҮРГІЗУ ҚҰҚЫҒЫНДАҒЫ
РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МЕМЛЕКЕТТІК
КӘСІПОРЫННЫҢ («МЕМСАРАПТАМА» РМКК
ОҢТҮСТІК ФИЛИАЛЫ

МЕМСАРАПТАМА
ГОСЭКСПЕРТИЗА

ЮЖНЫЙ ФИЛИАЛ
РЕСПУБЛИКАНСКОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ» (РГП
«ГОСЭКСПЕРТИЗА») АГЕНТСТВА
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ПО ДЕЛАМ
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО–
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

УТВЕРЖДАЮ

Директор
Южного филиала
РГП «Госэкспертиза»

Карманов Ш.Д.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0566/11 от 27 сентября 2011 г.

по рабочему проекту

«Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы» Жилой дом Блок 3-В4

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «Жулдыз Жолы»,
г. Алматы

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «TS Engineering Group»,
г. Алматы

г. Алматы

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту **«Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы». Жилой дом Блок 3-В4** выполнено Южным филиалом Республиканского государственного предприятия на праве хозяйственного ведения «Государственная вневедомственная экспертиза проектов» Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЮФ РГП «Госэкспертиза»).

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения Южного филиала РГП «Госэкспертиза».

1 НАИМЕНОВАНИЕ - рабочий проект «Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы». Жилой дом Блок 3-В4.

Настоящее заключение выполнено согласно договору № 525 от 1 сентября 2011 года, заключенному с ТОО «Жулдыз Жолы», на проведение государственной экспертизы рабочего проекта.

2 ЗАКАЗЧИК – ТОО «Жулдыз Жолы».

3 ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК – ТОО «TS Engineering Group» (Государственная лицензия ГСЛ № 00689, выданная ГУ «Управлением государственного архитектурно-строительного контроля г. Алматы», от 11 октября 2005 года, с приложением к государственной лицензии №№ 0267014-0267016, подлежит подтверждению не позднее 11 ноября 2011 года).

ГИП – Калиев Е. А. (ТОО «TS Engineering Group» - приказ о назначении главного инженера проекта, от 23 мая 2011 года № 01-Л-ПР-11).

3.1 СУБПРОЕКТИРОВЩИКИ:

ТОО «ТрансУниверсалПроект» (Государственная лицензия ГСЛ № 012242, выданная Комитетом по делам строительства Министерства экономики и торговли Республики Казахстан, от 8 июля 2003 года, с приложением к государственной лицензии № 0174191-0174193, подлежит подтверждению не позднее 18 февраля 2012 года);

ТОО «MSK Engineering» (Государственная лицензия ГСЛ № 01271, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Алматинской области», от 22 июня 2007 года, с приложением к государственной лицензии № 0279269, подлежит подтверждению не позднее 22 июня 2012 года, г. Талдыкорган);

ТОО «Казмонолитинвест» (Государственная лицензия ГСЛ № 000350, выданная Комитетом по делам строительства Министерства экономики и торговли Республики Казахстан, от 5 мая 1995 года, с приложением к государственной лицензии №№ 0142180-0142183, подлежит подтверждению не позднее 5 мая 2013 года).

4 ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ – республиканский бюджет, согласно письму Управления строительства г. Алматы от 31 мая 2011 года № 03-03/1219ш.

5 ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки

Протокол дозиметрического контроля территории, отведенной под строительство многоквартирных жилых домов с торгово-развлекательным центром в Ауэзовском районе, мкр. «Мамыр-5. -6», восточнее ул. Б. Момышулы, севернее ул. Шаляпина в г. Алматы, от 21 июня 2005 года № 2181.

Технические условия на проектирование зданий «Комплекс многоквартирных жилых домов с торгово-развлекательным центром и подземными автопаркингами в микрорайонах Мамыр-5 и Мамыр-6», разработанные РГП «КазНИИССА», от 3 июля 2007 года.

Градостроительные регламенты участка № 22011701, расположенного по адресу: мкр. «Мамыр-5», мкр. «Мамыр-6», выданные ТОО «Центр градостроительного проекта», от 5 января 2007 года.

Акт на право частной собственности на земельный участок, выданный ТОО «Жулдыз жолы» Управлением земельных отношений города Алматы для строительства и эксплуатации многоквартирных многоэтажных жилых домов, от 17 июля 2008 года № 0360761.

Акт на право частной собственности на земельный участок, выданный ТОО «Жулдыз жолы» Управлением земельных отношений города Алматы для строительства и эксплуатации многоквартирных многоэтажных жилых домов, от 17 июля 2008 года № 0360762.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Акт на право частной собственности на земельный участок, выданный ТОО «Жулдыз жолы» Управлением земельных отношений города Алматы для строительства и эксплуатации многоквартирных многоэтажных жилых домов, от 17 июля 2008 года № 0360765.

Акт на право частной собственности на земельный участок, выданный ТОО «Жулдыз жолы» Управлением земельных отношений города Алматы для строительства и эксплуатации многоквартирных многоэтажных жилых домов, от 17 июля 2008 года № 0360766.

Акт на право частной собственности на земельный участок, выданный ТОО «Жулдыз жолы» Управлением земельных отношений города Алматы для строительства и эксплуатации многоквартирных многоэтажных жилых домов, от 17 июля 2008 года № 0360767.

Акт на право частной собственности на земельный участок, выданный ТОО «Жулдыз жолы» Управлением земельных отношений города Алматы для строительства и эксплуатации многоквартирных многоэтажных жилых домов, от 17 июля 2008 года № 0360768.

Акт на право частной собственности на земельный участок, выданный ТОО «Жулдыз жолы» Управлением земельных отношений города Алматы для строительства и эксплуатации многоквартирных многоэтажных жилых домов, от 17 июля 2008 года № 0360769.

Акт на право частной собственности на земельный участок, выданный ТОО «Жулдыз жолы» Управлением земельных отношений города Алматы для строительства и эксплуатации многоквартирных многоэтажных жилых домов, от 17 июля 2008 года № 0360724.

Приказ ТОО «Жулдыз Жолы» - о корректировке сметной документации строительства объекта «Комплекс многоквартирных жилых домов с торгово-развлекательным центром и подземными автопаркингами на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» в Ауэзовском районе города Алматы», от 16 марта 2011 года № 01-П-11.

Заключение технического аудита (экспертизы) незавершенного строительства по объекту: «Комплекс многоквартирных жилых домов с торгово-развлекательным центром и подземными автопаркингами в микрорайоне «Мамыр-5» и «Мамыр-6», выполненное ТОО «MSK Engineering», от 26 мая 2011 года № 203.

Задание на разработку проекта «Многоквартирные жилые дома на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» в Ауэзовском районе г. Алматы», утвержденное ТОО «Жулдыз Жолы», от 17 мая 2011 года.

Решение единственного акционера «TS Engineering Group» – создать АО «TS Development» путем реорганизации ТОО «TS Engineering Group» в порядке, установленном Законодательством РК, от 24 мая 2011 года № 1.

Акт контрольного обмера фактически выполненных строительно-монтажных работ незавершенного строительства объекта: «Незавершенное строительство многоквартирных, многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» в Ауэзовском р-не г. Алматы» Жилой дом Блок 3-В4, оформленный комиссией в составе представителей: ТОО «Жулдыз Жолы», ТОО «TS Development», ТОО «MSK Engineering» и Управления строительства города Алматы, от 7 июля 2011 года.

Архитектурно-планировочное задание на разработку проекта незавершенного строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы, выданное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы», от 11 июля 2011 года № 267.

Письмо ТОО «Жулдыз Жолы» - генплан комплекса многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» будет разработан отдельным проектом, от 14 июля 2011 года исх. № 35.

Справка о фактической стоимости строительства 11 жилых домов по «Незавершенному строительству многоквартирных, многоэтажных жилых домов на

МЕМСАРАПТАМА • ПОЭКСПЕРТИЗА

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы» Жилой дом Блок 3-В4, в соответствии с актами выполненных работ, выданная ТОО «Жулдыз Жолы», от 29 июля 2011 года № 44/1.

Письмо Управления строительства города Алматы – о заключении Меморандума по объекту «Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы» по которому заказчиком строительно-монтажных работ будет Управление строительства города Алматы, от 23 сентября 2011 г. № И-425.

Технические условия:

на теплоснабжение – проектируемых жилых 18-, 20-, 25-этажных жилых домов и торгового дома в микрорайонах «Мамыр-5, 6», выданные АО «АПК», от 11 августа 2005 года № 211-00150;

на проектирование линии наружного освещения многоквартирных жилых домов в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы, выданные АО «Алматыгорсвет», от 15 ноября 2007 года № 728;

на электроснабжение существующего ТРЦ и проектируемого жилого комплекса, расположенных по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, микрорайон «Мамыр-1», д. 8А, выданные АО «АЖК», от 28 декабря 2010 года № 25.1-5113;

на водопотребление и канализацию с подключением к городским сетям по объекту 16 эт. ж/дома с объектами обслуживания, подземным и наземным автопаркингом по адресу: мкр. «Мамыр-5» и «Мамыр-6», выданные ГКП «Холдинг Алматы Су», от 17 марта 2011 года № 320;

для телефонизации, предоставления услуг Интернета и ID TV в многоэтажном жилом комплексе со встроенными помещениями и подземным паркингом, расположенного в микрорайонах «Мамыр-5, -6», севернее ул. Шаляпина, восточнее ул. Момышулы, выданные ГЦТ «Алматытелеком», от 1 июня 2011 года № ТУ-23/35;

по радиофикации комплекса многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и подземным автопаркингом, расположенного по адресу: мкр. Мамыр-5, Мамыр-6, Ауэзовского района г. Алматы, выданные ТОО «Центр радиофикации Алматы», от 7 июня 2011 года № РФ1-16/153.

5.2 Согласования и заключения органов государственного надзора

Градостроительный Совет с участием депутатов Маслихата города Алматы – проект застройки многофункционального жилого комплекса в мкр. «Мамыр-5», «Мамыр-6» одобрить к строительству, протокол от 25 ноября 2005 года.

ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы» – заключение по архитектурно-строительному проекту «Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы», от 08 сентября 2011 года № 217.

КазНИИССА – заключение о возможности проектирования и строительства зданий «Комплекса многоквартирных жилых домов с торгово-развлекательным центром и подземными автопаркингами в микрорайонах Мамыр-5 и Мамыр-6», от 19 апреля 2006 года.

Управление по государственному контролю и надзору в области ЧС г. Алматы – согласовано проектирование комплекса, письмо от 12 мая 2006 года № 09-26/3-3338.

Алматинское городское территориальное управление охраны окружающей среды – заключение государственной экологической экспертизы на проект «Оценка воздействия на окружающую среду» для комплекса многоквартирных жилых домов с подземными автопаркингами ТОО «Жулдыз Жолы» (период эксплуатации), расположенного в западной части г. Алматы, в Ауэзовском районе, микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6», от 6 сентября 2007 года № 03-08/2921.

Департамент Комитета государственного санитарно-эпидемиологического надзора по городу Алматы - санитарно-эпидемиологическое заключение по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс в микрорайонах «Мамыр-5»и «Мамыр-6» (Блок 3-В2 и

Блок 2-Е1) - 1-я фаза незавершенного объекта строительства, от 27 августа 2011 года № 0490.

ТОО «Жулдыз Жолы» - приказ об утверждении рабочего проекта «Незавершенное строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы» Жилой дом Блок 3-В2, выданный от 15 сентября 2011 года № 03-П-11.

Управление строительства города Алматы – приказ об утверждении рабочего проекта «Незавершенное строительство многоквартирных, многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы» Жилой дом Блок 3-В2, от 22 сентября 2011 года № 66/2-П.

5.3 Дополнительные сведения

Ранее, в 2007 году, ЮФ РГП «Госэкспертиза» был рассмотрен рабочий проект «Комплекс многоквартирных жилых домов с торгово-развлекательным центром и подземными автопаркингами в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Архитектурно-строительные решения Пятна 2, 3 и 4 (Корректировка) и выдано заключение № 7-375/07 от 17 июля 2007 года.

На основании заключения технического аудита (экспертизы) незавершенного строительства по объекту «Комплекс многоквартирных жилых домов с торгово-развлекательным центром и подземными автопаркингами в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6», выполненного ТОО «MSK Engineering» от 26 мая 2011 года исх. № 203, на момент прохождения государственной экспертизы по жилому дому Блок 3-В4, выполнены следующие объемы строительно-монтажных работ: земляные работы (100 %), фундаменты (100 %), стена на отметке от минус 8,50 м до минус 5,00 м (100 %). Итого: разработка грунта – 100 %, бетонные работы – 29,0 %, работы по металлическому каркасу – 20,45 %, гидроизоляция – 100 %.

Незавершенные строительством жилые дома Блока 3 (В1-В5) приняты однотипными, согласно заданию на проектирование, утвержденному ТОО «Жулдыз Жолы» в 2011 году.

В 2011 году ЮФ РГП «Госэкспертиза» был рассмотрен рабочий проект «Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы». Жилой дом Блок 3-В2 и выдано заключение № 02-0430/11 от 17 августа 2011 года. Рабочий проект «Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы». Жилой дом Блок 3-В2, утвержден ТОО «Жулдыз Жолы» согласно приказу № 03-П-11 от 15 сентября 2011 года.

Настоящим заключением рассмотрено строительство незавершенного жилого дома Блок 3-В4 и генерального плана прилегающей территории к жилому дому Блока 3-В4 на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» в Ауэзовском районе г. Алматы.

С выходом настоящего заключения, ранее выданное ЮФ РГП «Госэкспертиза» заключение № 7-375/07 от 17 июля 2007 года по рабочему проекту «Комплекс многоквартирных жилых домов с торгово-развлекательным центром и подземными автопаркингами в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Архитектурно-строительные решения Пятна 2, 3 и 4 (Корректировка), считать утратившим силу.

5.4 Комплектность представленной на экспертизу документации

Заказ 200/11. Блок 3-В4.

Пояснительная записка.

Рабочие чертежи:

ГП - генеральный план;

АР - архитектурные решения;

КЖ - конструкции железобетонные;

ОВ; ОВ.СО - отопление и вентиляция;

ВК; ВК.СО - водопровод и канализация;

СС; СС.СО - связь и сигнализация;

МЕМОРАНДАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

ЭЛ; ЭЛ.СО – электроснабжение;
ПС; ПС.СО - Пожарная сигнализация.
Сметная документация.
Расчет основных несущих конструкций, выполненный на программном комплексе «ЛИРА-Windows» (лицензия № 1д/355).

Отчет об инженерно-геологических изысканиях на участке строительства многоквартирного жилого комплекса с торгово-развлекательным центром и подземным автопаркингом севернее ул. Шаляпина, восточнее ул. Момышулы в мкр. «Мамыр-5, -6» г. Алматы, выполненный ТОО «КАЗГИИЗ», заказ 100-05, арх. № 17440 в 2005 году.

5.5 Цели и назначение объекта, необходимость и целесообразность его строительства

Комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее доступность жилья широким слоям населения.

Создание полноценного сбалансированного рынка жилья, как со стороны предложения, так и со стороны спроса; развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилой застройки; совершенствование систем ипотечного кредитования, жилищных строительных сбережений и гарантирования (страхования) ипотечных кредитов.

Рабочий проект «Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» в Ауэзовском районе г. Алматы», разработан в соответствии с Указом Президента Республики Казахстан «О государственной программе жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы», от 20 августа 2007 года № 383.

6 ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Характеристика участка строительства и место размещения объекта

Закрепленный земельный участок строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов размещается в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы.

Участок прямоугольной формы, на участке имеются здания, незавершенные строительством.

Рельеф участка ровный с общим уклоном в северо-западном направлении (абсолютные отметки поверхности изменяются от 866,3 м до 874,2 м).

Природно-климатические и инженерно-геологические условия

Климатический район (СНиП РК 2.04-01-2001*) - III В.
Район по весу снегового покрова (СНиП 2.01.07-85*) - II (s_o = 70 кгс/м²).
Район по давлению ветра (СНиП РК 2.01.07-85*) - III (w_o = 38 кгс/м²).
Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0,92 (СН РК 2.04-21-2004) - минус 21° С.
Сейсмичность района строительства - 9 баллов.
Категория грунтов по сейсмическим свойствам на площадке строительства (СНиП РК 2.03-30-2006, табл. 4.1) - I (первая).
Нормативная глубина промерзания - 1,36 см.

В геоморфологическом отношении участок расположен в пределах конуса выноса реки Б. Алматинка.

В геолого-литологическом строении участка принимают участие аллювиально-пролювиальные отложения верхнечетвертичного возраста (apQIII), представленные галечниковыми грунтами и суглинками, перекрытыми насыпными грунтами (tQIV).

С глубины 1,2-2,6 м залегают галечниковые грунты с песчаным заполнителем мощностью 28,0 м.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Суглинки по фондовым данным проявляют просадочные свойства от дополнительных нагрузок. Грунтовые условия по просадочности относятся к первому типу.

Расчетные характеристики грунтов основания представлены в Таблице 1

Таблица 1

Наименование грунта	ρII	ρI	CII	CI	φII	φI	E	R
Насыпной грунт	1,79	1,78	В качестве оснований фундаментов не рекомендуется					
Суглинки просадочные	1,56	1,55	18/8	10/2	23/22	22/21	3,8/1,8	-
Уплотненные суглинки (плотность сухого грунта 1,64-1,70 т/м^3 при оптимальной влажности 0,17)	1,93/-	1,91/-	13	12	26	23	11	-
Галечниковый грунт с суглинистым и супесчаным заполнителем	2,15	2,13	25	24	35	34	68	450
Галечниковый грунт с песчаным заполнителем	2,26	2,25	33	31	39	38	78	600

где:

ρ - плотность грунта, г/см^3;

С - удельное сцепление, кПа;

φ - угол внутреннего трения, градус;

Е - модуль деформации, МПа;

R – условное расчетное сопротивление, кПа.

Числитель – грунты, естественной влажности.

Знаменатель – грунты, в водонасыщенном состоянии.

Согласно СНиП РК 5.01-01-2002 грунты по содержанию сульфатов и хлоридов - неагрессивные ко всем бетонам.

Грунты незасолённые.

Грунтовые воды на участке на период изысканий выработками глубиной 30 м не вскрыты.

Территория потенциально неподтопляемая.

Коррозионная агрессивность грунтов по лабораторным данным, с учетом ГОСТ 9.602-89:

к углеродистой стали по методу удельного электрического сопротивления грунта и по методу средней плотности катодного тока – от низкой до средней;

к свинцовой оболочке кабеля – средняя;

к алюминиевой оболочке кабеля – от средней до высокой.

6.2 Принятые проектные решения

Проект застройки жилого комплекса в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6», одобренный Градостроительным советом г. Алматы, принят за основу для дальнейшего проектирования комплекса многоквартирных жилых домов с торгово-развлекательным центром и подземными автопаркингами на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5», «Мамыр-6», восточнее ул. Момышулы, севернее ул. Шаляпина в Ауэзовском районе г. Алматы.

Подъезды и въезды на участок решены с улицы Момышулы и проектируемых улиц севернее ул. Шаляпина и южнее пр. Абая.

Трассировка проездов по участку предусматривает возможность доступа пожарных машин к жилым домам, а также транспортных средств и пешеходов к основным входам в здания.

Генеральный план комплекса незавершенного строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы разрабатывается отдельным проектом, согласно письму ТОО «Жулдыз Жолы», от 14 июля 2011 года, исх. № 35.

Рабочий проект многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями разработан, согласно заданию на разработку проекта от 17 января 2011 года и действующим нормативным документам: СНиП РК 3.02-43-2007 «Жилые здания», СП РК 3.02-10-2007 «Пособие к СНиП РК 3.02-43-2007 «Жилые здания», СНиП РК 3.02-

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

02-2009 г. «Общественные здания и сооружения», МСН 2.02-05-2000* «Стоянки автомобилей», СНиП РК 2.02-05-2009* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СНиП РК 3.01-01-2008* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов».

6.2.1 Генеральный план

Жилой дом Блок 3-В4 размещается в центральной части участка.

За относительную отметку 0,000 м принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке на местности 870,50 м.

Подъезды машин к жилому дому обеспечены с четырех сторон.

Основной подъезд с устройством подходов с площадками входов в жилой дом размещается с северо-западной стороны Блока 3-В4.

Покрытие подъездов предусматривается из асфальтобетона. Покрытие подходов с площадкой входа в жилой дом запроектировано из тротуарных плит.

Вертикальная планировка участка в границах благоустройства решается в увязке с отметками прилегающих территорий и предусматривает открытый способ отведения дождевых и талых вод по спланированной поверхности, проездам и искусственным покрытиям за пределы участка.

Озеленение предусмотрено вокруг жилого дома устройством газонов и посадкой кустарников.

Для благоустройства подходов и площадок входов проектом предусмотрено размещение МАФ – скамеек, урн.

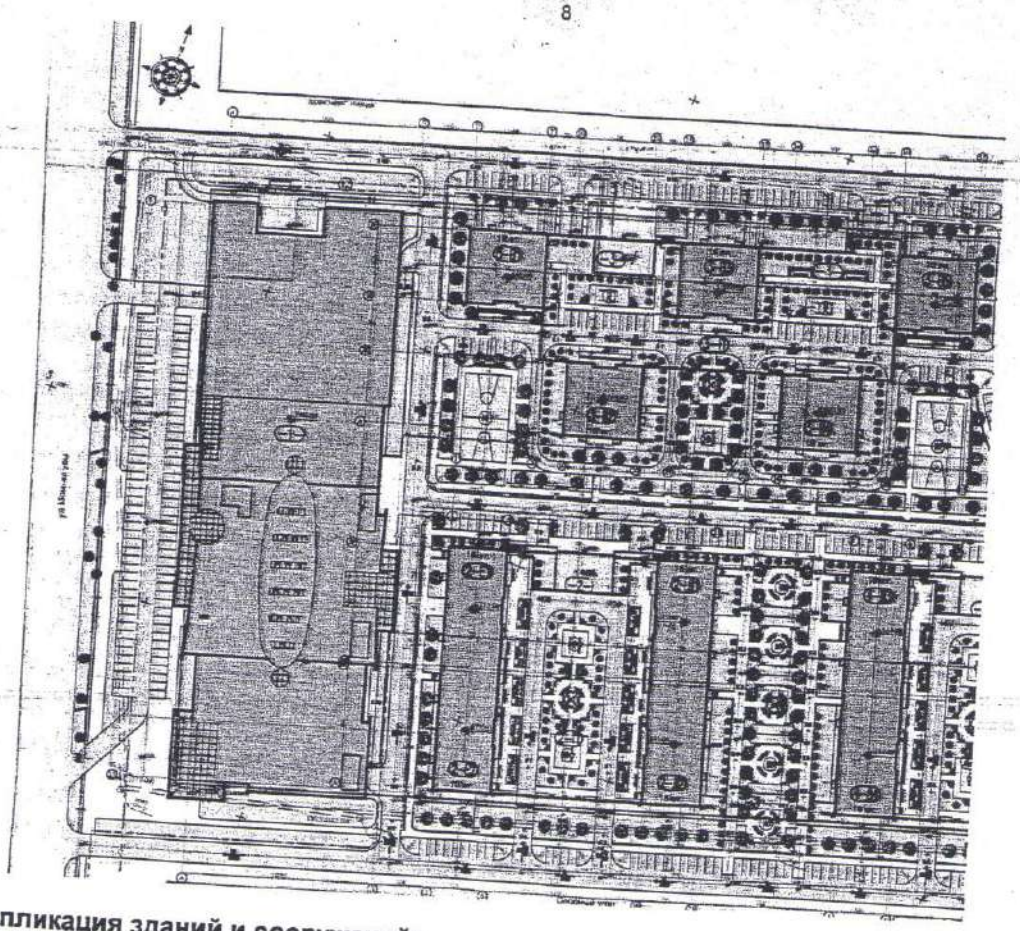
Проектом предусмотрены мероприятия для доступа маломобильных групп населения (МГН) – устройство пандусов на входах в здание.

Технические показатели:

Площадь участка в границах благоустройства	- 1169,2 м^2.
Площадь застройки жилого дома Блок 3-В4	- 610,1 м^2,
в том числе площадь крыльца	- 35,8 м^2.
Площадь покрытия тротуарной плиткой	- 65,2 м^2.
Площадь озеленения	- 440,3 м^2.
Площадь отмостки (из асфальтобетона)	- 53,6 м^2.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

МЕМОРАПТАМА Госэкспертиза



Экспликация зданий и сооружений:
пятно 3-В4 – жилой дом Блок 3-В4 (проектируемый).

Рисунок 1 - *Схема генерального плана части участка*

6.2.2 Архитектурные решения
Жилой дом Блок 3-В4

Проектируемое жилое здание, согласно классификации жилых зданий, соответствует III классу.

На первом этаже жилого дома Блок 3-В4 размещаются встроенные помещения общественного назначения. В подземных этажах размещаются технические помещения для обслуживания жилого дома, служебно-технические помещения встроенной части пристраиваемого (в перспективе) подземного автопаркинга.

Жилое здание - в плане прямоугольной формы, с размерами в осях 22,80х21,40 м, состоит из 16-ти этажной надземной части со встроенными помещениями общественного назначения (на первом этаже) и двухэтажной подземной части (подвал и первый подземный этаж - встроенная часть пристраиваемого автопаркинга).

Крыша здания - чердачная (технический чердак), с рулонной кровлей и внутренним водостоком.

Высота этажей:
подвала – 4,90 м;
первого подземного этажа – 3,50 м;
первого этажа – 3,80 м;
со второго по шестнадцатый – по 3,00 м.
Высота технического чердака – 2,08 м (до потолка).
Квартиры размещаются, начиная со второго этажа.

Подвал предназначен для размещения технических помещений и разводки инженерных сетей, обеспечен эвакуационными выходами наружу: по лестнице в приямке или в лестничную клетку с обособленным выходом наружу. В наружных стенах предусматриваются окна в приямках.

На первом подземном этаже размещаются служебные помещения обслуживающего и дежурного персонала, технического назначения и кладовые для багажа клиентов.

На первом этаже размещаются встроенные помещения общественного назначения и совмещенные санитарные узлы.

Вертикальная связь жилых этажей решена лестницей и лифтами, подвала и подземного этажа – лестницей. Лестницы размещаются в лестничных клетках.

Лестничная клетка жилой части здания (с 1 по 16 этаж) – незадымляемая, типа Н2 с естественным освещением через неоткрывающиеся окна в наружных стенах.

Лестничная клетка подвала и первого подземного этажа запроектирована с обособленным выходом наружу непосредственно. Выходы из подвала и первого подземного этажа в лестничную клетку решены через тамбуры-шлюзы.

Лифты: грузопассажирский (для пожарных подразделений), грузоподъемностью 1000 кг, и пассажирский грузоподъемностью 400 кг, размещаются за габаритами лестничной клетки, обслуживают только надземные (жилые) этажи.

Входы в здание запроектированы с тамбурами.

Для маломобильных групп населения (МГН) вход в жилой дом оборудован пандусами.

Здание оборудовано мусоропроводом, загрузочный клапан которого расположен на каждом этаже в лестнично-лифтовом узле за габаритами лестничной клетки. Мусоросборная камера размещается в подвале. Доступ в мусоросборную камеру обеспечен из пристраиваемого подземного автопаркинга через тамбур-шлюз.

Типы квартир, размещаемых на каждом жилом этаже (со 2 по 16 этаж): две – однокомнатные, две – двухкомнатные и одна - трехкомнатная.

Квартиры состоят из: жилых комнат (спальных, общей комнаты), подсобных помещений (кухни, санитарно-гигиенических помещений – туалета и ванной комнаты или совмещенного санитарного узла, внутриквартирного коридора, прихожей-холла) и летних помещений (балконов).

Санитарный узел – совмещенный, предусматривается только в однокомнатных квартирах. В совмещенных санитарных узлах, в местах крепления приборов и трубопроводов к межквартирным стенам и перегородкам, предусматривается устройство звукоизоляции.

Эвакуация из помещений:

подвала – по лестнице в приямке непосредственно наружу; через тамбур-шлюз в незадымляемую лестничную клетку типа Н3, обеспеченную выходом наружу; в пристраиваемый подземный автопаркинг, обеспеченный выходами наружу;

первого подземного этажа – через тамбур-шлюз в эвакуационную лестничную клетку, обеспеченную выходом наружу; в пристраиваемый подземный автопаркинг, обеспеченный выходами наружу;

с первого этажа – наружу непосредственно;

со 2 по 16 этаж – по незадымляемой лестничной клетке типа Н2, обеспеченной эвакуационным выходом наружу.

Аварийный выход предусмотрен в каждой квартире, расположенной на высоте более 15 м, который ведет на балкон, оборудованный наружной лестницей, соединяющей балконы поэтажно, через противопожарные люки.

Выходы на чердак и кровлю решаются из незадымляемой лестничной клетки через противопожарные двери.

Машинное помещение лифтовой шахты и лестничная клетка выступают над кровлей.

Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных звукоизолирующих материалов в конструкциях перекрытий, стен и перегородок.

Балкон (летнее помещение) предусматриваются в квартирах на всех этажах.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Для вентиляции холодного чердака, в наружных стенах предусматриваются (по периметру здания) проемы, заполненные жалюзийными решетками.

По периметру кровли предусмотрен парапет, дополненный металлическим решетчатым ограждение.

Наружная отделка глухих поверхностей стен, начиная со второго этажа до верха парапета, выполняется облицовкой из керамогранитной плитки.

Наружная отделка глухих поверхностей стен первого этажа - облицовка сплиттерной плиткой «рваный камень».

Ступени входов и площадки крылец и пандусы для МГН – керамическая плитка с рифленой поверхностью.

Оконные блоки – из металлопластиковых профилей с заполнением двухкамерными стеклопакетами. Стеклопакеты выполняются с применением энергосберегающего тонированного стекла.

Витражи – алюминиевые переплеты с заполнением однокамерными стеклопакетами, с применением энергосберегающего тонированного стекла.

Наружные двери – металлопластиковые.

Ограждение балконов – глухое с облицовкой керамогранитной плиткой.

Навесы приямков – из светопрозрачного материала.

Навес над основным входом в здание – кровля из профнастила.

Внутренняя отделка помещений выполняется с учетом их назначения, санитарно-гигиенических и противопожарных требований с использованием следующих видов и типов материалов:

полы – «ламинат», керамическая напольная плитка, плитка керамогранитная, бетонные;

стены и перегородки – водоэмульсионная окраска и облицовка глазурованной плиткой;

потолки – известковая окраска в подземных помещениях; масляная окраска машинного помещения.

Технические показатели:

Этажность жилого дома Блок 3-В4	- 16.
Количество квартир жилого дома Блок 3-В4	- 75;
в том числе:	
однокомнатных	- 30;
двухкомнатных	- 30;
трехкомнатных	- 15.
Общая площадь квартир	- 5346,6 м^2.
Площадь жилого дома	- 7786,2 м^2.
Общая площадь встроенных помещений	- 258,0 м^2.
Строительный объем жилого дома	- 32581,8 м^3;
в том числе подземной части	- 4306,9 м^3.

6.2.3 Конструктивные решения
Жилой дом Блок 3-В4

Конструктивная схема Блока 3-В4 – пространственная конструктивная система с поперечными и продольными несущими стенами (диафрагмами). Несущие стены жестко защемлены в фундаментной плите и для совместной работы между собой объединены в уровне перекрытий горизонтальными дисками монолитных железобетонных безбалочных плит.

Расчёт несущих конструкций здания произведен на основное и особое сочетание нагрузок, согласно СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия», СНиП РК 2.03-30-2006 «Строительство в сейсмических районах», с помощью программного комплекса «Лира-Windows». Проектные решения по конструктивному разделу приняты согласно требованиям Технических условий на проектирование, разработанных РГП «КазНИИССА», от 03 июля 2007 года и в соответствии с рекомендациями, выданными РГП «КазНИИССА» в развитие положений СНиП РК 2.03-30-2006.

МЕМСАРАПТАМА Госэкспертиза

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

В проекте приняты следующие решения:

Фундаменты – монолитная железобетонная плита, повторяющая в плане контур здания, толщиной 2100 мм.

Габаритные размеры фундаментной плиты составляет 26,20х27,60 м.

Фундаментная плита армирована отдельными стержнями в верхней и нижней зоне с установкой поперечной вертикальной арматуры в требуемых местах и поддерживающих каркасов для фиксации арматурных сеток верхнего армирования.

В верхних и нижних зонах армирования плиты, в местах возникновения максимальных усилий, предусматриваются несколько слоев арматурных сеток (дополнительное горизонтальное армирование). Шаг арматуры для верхней зоны армирования принят 200 мм, для нижней зоны – 100 мм.

Стыки продольной арматуры выполняются на сварке, тип соединения С23-Рэ, по ГОСТ 14098-91.

В местах устройства несущих стен каркаса Блока из плиты предусмотрены арматурные выпуски в виде плоских каркасов с арматурой соответствующих диаметров.

Фундаментная плита устраивается по бетонной подготовке толщиной 100 мм, из бетона класса В10.

Отметка низа фундаментной плиты принята – минус 10,600 м.

Материал конструкций фундаментной плиты – бетон класса В25, арматура – класса А-I, А-III по ГОСТ 5781-82*.

Несущие стены (диафрагмы) – монолитные железобетонные, переменной толщины по высоте:

600 мм – с отм. минус 8,500 до отм. минус 0,100 м;
500 мм – с отм. минус 0,100 до отм. 3,700 м;
400 мм – с отм. 3,700 до отм. 12,700 м;
300 мм – с отм. 12,700 и выше.

Армирование диафрагм выполнено пространственными вертикальными каркасами.

В местах периферийных зон и перемычек диафрагмы имеют усиленное армирование.

Стыки вертикальных стержней всех диаметров (в подземных этажах) и диаметром 25 мм и более (на остальных этажах) выполняются на сварке, тип соединения С19-Рм, С21-Рн и С23-Рэ по ГОСТ 14098-91.

Стыки вертикальных стержней диаметром менее 25 мм выполняются внахлест без сварки.

Стыки горизонтальных стержней диаметром 20 мм и более выполняются на сварке, тип соединения С23-Рэ по ГОСТ 14098-91.

Стыки горизонтальных стержней диаметром менее 20 мм выполняются внахлест без сварки.

Материал конструкции диафрагм – бетон класса В30 (с отм. минус 8,500 до отм. 12,700) и В25 (с отм. 12,700 и выше), арматура – класса А-I, А-III, по ГОСТ 5781-82*.

Перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты, толщиной 250 мм.

Плиты армированы пространственными каркасами и вязаными сетками в двух уровнях.

Вокруг проемов и отверстий для пропуска коммуникаций предусмотрено усиленное армирование. Стержни, попадающие в пределы проемов и отверстий, разрезаются по месту и отгибаются в тело плиты.

Стыки рабочей арматуры производятся в разбежку, внахлест без сварки.

Толщина защитного слоя принята 30 мм до центра рабочей арматуры.

Материал конструкций плит: бетон класса В30 (с отм. минус 8,500 до отм. 12,700) и В25 (с отм. 12,700 и выше), арматура – класса А-I, А-III, по ГОСТ 5781-82*.

Лестницы – монолитные железобетонные площадки толщиной 250 мм и лестничные марши рабочей толщиной 180 мм.

Сплошная плита лестничных маршей выполнена с армированием сеткой в двух уровнях из арматуры класса А-III.

Ступени имеют дополнительное конструктивное армирование.

Материал конструкции лестниц – бетон класса В30 (с отм. минус 8,500 до отм. 12,700) и В25 (с отм. 12,700 и выше), арматура – класса AI, A-III, по ГОСТ 5781-82*

Шахты лифтов – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм, выполняемые одновременно с несущими стенами.

Степень огнестойкости здания - II.

Уровень ответственности здания - II.

Защита строительных конструкций

Защита строительных конструкций от коррозии производится в соответствии с требованиями СНиП РК 2.01-19-2004.

Поверхности фундаментной плиты и стен подвальных этажей, соприкасающиеся с грунтом, покрываются горячим битумом за два раза.

Антикоррозионная защита арматуры в монолитных конструкциях обеспечивается соблюдением требуемой проектом толщины защитного слоя бетона.

Степень очистки поверхности стальных конструкций от окислов, по ГОСТ 9.402-80* – третья.

Все металлические изделия, закладные детали и сварные соединения защищены антикоррозионным покрытием в соответствии со СНиП 2.03.11-85.

6.2.4 Внутренние инженерные сети, оборудование и системы

6.2.4.1 Отопление и вентиляция

Жилой дом (Блок 3-В4)

Расчетная температура наружного воздуха в холодный период – минус 25° С. Продолжительность отопительного периода – 167 суток, со средней температурой – минус 1,8° С. Расчетная температура наружного воздуха в теплый период – плюс 27,6° С (параметры А) и плюс 31,2° С (параметры Б).

Источник теплоснабжения – городские тепловые сети ТОО «Алматинские тепловые сети» с параметрами теплоносителя 132–70° С.

Ввод тепловых сетей предусмотрен в индивидуальный тепловой пункт (ИТП) с приборами учета тепловой энергии для жилых помещений и офисов, теплообменниками, насосным узлом смешения запорно-регулирующей арматурой и контрольно-измерительными приборами. Горячее водоснабжение решено по открытой схеме.

Отопление

Параметры теплоносителя для систем отопления – вода 80-60° С после пластинчатых теплообменников (жилые помещения) и насосов смешения (офисы).

Система отопления жилых помещений - двухтрубная поквартирная.

Система отопления офисов – двухтрубная с попутным движением теплоносителя.

В качестве нагревательных приборов приняты алюминиевые радиаторы.

Магистральные трубопроводы и стояки выполнены из труб стальных электросварных по ГОСТ 10704-91 и труб стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75. Трубопроводы поквартирных систем отопления запроектированы из полипропиленовых труб (PN20).

Удаление воздуха из систем отопления предусмотрено воздушными кранами, установленными у нагревательных приборов и в верхних точках систем отопления.

Тип теплоизоляции трубопроводов – K-flex.

Тепловая и гидравлическая устойчивость систем теплоснабжения обеспечивается при помощи терморегуляторов и балансировочных клапанов. Терморегуляторы расположены у нагревательных приборов, балансировочные краны установлены на стояках.

Расход тепла на отопление – 362,94 кВт.

Вентиляция

Для жилых помещений и встроенных помещений общественного назначения (офисов) предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Приток – неорганизованный. Воздухообмен для жилых помещений определен из условия обеспечения санитарной нормы 3 $м^3$/час на 1 $м^2$ жилой площади. Для офисов – по кратности.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Воздуховоды выполнены из тонколистовой оцинкованной стали, с нормируемым пределом огнестойкости.

Дымоудаление предусмотрено из лестничных холлов. Приточная противодымная вентиляция запроектирована в лестничную клетку и лифтовую шахту.

Энергоэффективность

Расчетная удельная потребность в полезной тепловой энергии на отопление здания 51,76 кДж/(м^3 °С сут).

Класс энергетической эффективности – «высокий».

Технические показатели:

Жилые помещения

Расход тепла на отопление - 335,63 кВт.
Расход тепла на горячее водоснабжение - 364,0 кВт.

Офисы

Расход тепла на отопление - 27,31 кВт.
Расход тепла на вентиляцию - 34,24 кВт.
Расход тепла на горячее водоснабжение - 21,0 кВт.
Итого на дом – 782,18 кВт.

6.2.4.2 Водоснабжение и канализация

Жилой дом Блок 3-В4

Согласно техническим условиям, выданным ГКП «Холдинг Алматы Су»:

источником водоснабжения служат внутриквартальные сети водопровода низкого и высокого давления;

сброс сточных вод осуществляется в существующие внутриплощадочные сети канализации.

Наружные сети водопровода и канализации выполняются по отдельному проекту.

В жилом доме запроектировано:

один ввод водопровода для встроенных помещений для хозяйственно-питьевых нужд от наружной сети низкого давления;

один ввод водопровода для хозяйственно-питьевых нужд жилых помещений от наружной сети низкого давления;

два ввода водопровода для противопожарных нужд жилых помещений от наружной сети высокого давления.

Внутренние системы

В жилом доме запроектированы следующие системы:

хозяйственно-питьевой водопровод для встроенных помещений (с минус первого по первый этажи);

хозяйственно-питьевой водопровод первой зоны жилых помещений (с минус второго по третий этажи);

хозяйственно-питьевой водопровод второй зоны жилых помещений (с четвертого по шестнадцатый этажи);

противопожарный водопровод первой зоны (с минус второго по шестнадцатый этажи);

горячее водоснабжение для встроенных помещений (с минус первого по первый этажи);

горячее водоснабжение первой зоны жилых помещений (со второго по восьмой этажи);

горячее водоснабжение второй зоны жилых помещений (с девятого по шестнадцатый этажи);

канализация.

Хозяйственно-питьевой водопровод для встроенных помещений, жилых помещений первой и второй зоны

Система хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к санитарно-техническим приборам.

На вводе водопровода встроенных помещений, жилых помещений первой и второй зоны предусмотрена установка счетчиков холодной воды. На ответвлении в каждую квартиру, на лестничной площадке, предусмотрены индивидуальные счетчики.

МЕМОРАНДАМ ГОСЭКСПЕРТИЗА

Для внутриквартирного пожаротушения жилых помещений, в ванной комнате, предусматривается пожарный кран диаметром 20 мм со шлангом.

Требуемый напор для встроенных помещений, жилых помещений первой и второй зоны при хозяйственно питьевом водопотреблении обеспечивается напором наружной сети водопровода низкого давления и высокого давления.

Трубопроводы хозяйственно-питьевого водопровода выполнены из полипропиленовых труб PN20 диаметром 63х10,5-20х3,4 мм и стальных водогазопроводных труб диаметром 80 мм (вводы водопровода). Магистральные трубопроводы и трубопроводы, проложенные в полу, покрыты теплоизоляционным трубчатым материалом типа «Thermaflex».

Противопожарный водопровод

Противопожарный водопровод обеспечивает внутреннее пожаротушение встроенных помещений от наружной сети водопровода низкого давления и жилых помещений от высокого давления.

Внутреннее пожаротушение предусматривается от пожарных кранов, диаметром 50 мм, установленных на противопожарной сети водопровода в лифтовых холлах, на высоте 1,35 м от пола в пожарных шкафчиках. Расчетный расход воды на внутреннее пожаротушение составляет - 5,2 л/с (две струи по 2,6 л/с).

Сети противопожарного водопровода выполнены из стальных электросварных труб диаметром 57х3 мм по ГОСТ 10704-91.

Трубопроводы системы противопожарного водопровода покрываются грунтовкой и эмалью.

От зоны противопожарного водопровода выведены наружу, в уровне первого этажа, соединительные головки для подключения пожарных автомобилей.

Горячее водоснабжение первой зоны встроенных помещений и жилых помещений первой и второй зоны

Горячее водоснабжение централизованное и обеспечивает хозяйственно-питьевые нужды встроенных помещений и жилых помещений.

Учет расхода горячей воды жилого дома осуществляется счетчиком горячей воды. На ответвлении в каждую квартиру и на встроенные помещения предусмотрены индивидуальные счетчики горячей воды.

Циркуляция системы горячего водопровода предусмотрена по магистралям и стоякам.

Трубопроводы горячего водопровода запроектированы из полипропиленовых труб PN20 диаметром 50х8,4-20х3,4 мм.

Магистральные трубопроводы и стояки покрыты теплоизоляционным трубчатым материалом типа «Thermaflex».

Канализация

В соответствии с условиями удаления сточных вод предусмотрены раздельные системы канализации:

бытовая канализация (от жилого дома);

бытовая канализация (от встроенных помещений);

производственная канализация условно чистых вод (из приямков тепловых пунктов);

внутренние водостоки жилого дома.

Сеть бытовой канализации запроектирована для отвода сточных вод от санитарно-бытовых приборов.

Для отвода сточных вод с отметки минус 4,900 м и минус 8,400 м запроектирована напорная насосная установка производительностью 2,0 м^3/час с отводом сточных вод по напорному трубопроводу в колодец бытовой канализации.

Производственная канализация условно чистых вод предназначена для отвода случайных и аварийных стоков из помещения теплового пункта в дренажный приямок. Отвод стоков из приямка осуществляется дренажными насосами в лоток дождевой канализации.

Внутренние системы бытовой канализации из пластиковых труб диаметром 50-110 мм.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Системы производственной канализации и напорный трубопровод бытовой канализации выполнены полипропиленовых труб PN20 диаметром 25 мм, и 32 мм.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусмотрен через систему внутренних водостоков на отмостку, с перепуском в зимний период в бытовую канализацию.

Система выполнена из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 диаметром 108х4 мм.

Технические показатели представлены в Таблице 2

Таблица 2

№ п/п	Наименование потребителей	Водопотребление холодной воды м³/сут			Водопотребление горячей воды м³/сут			Водоотведение м³/сут		
		Жилые помещения I зоны	Жилые помещения II зоны	Встроенные помещения	Жилые помещения I зоны	Жилые помещения II зоны	Встроенные помещения	Жилые помещения I зоны	Жилые помещения II зоны	Встроенные помещения
1	Жилой дом Блок 3-В4	5,04	32,8	0,06	11,8	13,4	0,02	16,84	46,2	0,08

6.2.4.3 Электротехнические решения

Жилой дом Блок 3-В4

Напряжение электрической сети – 380/220 В, при системе заземления TN-C-S.

В качестве вводно-распределительного устройства приняты панели ВРУ, установленные в электрощитовой.

Учет потребляемой электроэнергии общедомовыми потребителями осуществляется счетчиками активной энергии, установленными на ВРУ. Поквартирный учет выполняется счетчиками, установленными на щитках этажных.

Для распределения электроэнергии в квартирах установлены распределительные шкафы на 6 групп. Групповая сеть выполняется кабелем ВВГ в ПВХ трубах, проложенных скрыто в подливке пола вышележащего этажа, под слоем штукатурки и в монолите плит перекрытия. Розеточные группы включаются в сеть через УЗО.

Предусматривается рабочее и аварийное освещение общедомовых помещений, выполненное светильниками с люминесцентными лампами.

Величины освещенности приняты на основании СНиП РК 2.04-05-2002*. Групповая сеть выполнена кабелем ВВГ в ПВХ трубах, проложенных скрыто и открыто.

Распределительная сеть выполняется проводом ПВ1 и кабелем ВВГ в ПВХ трубах, проложенных скрыто и кабелем ВВГ проложенным открыто.

Все металлические нетоковедущие части электроустановок заземляются с помощью специально прокладываемой пятой жилы в трехфазной сети и третьей в однофазной. На вводе в здание предусматривается основная система уравнивания потенциалов.

В ванных комнатах предусматривается дополнительная система уравнивания потенциалов.

Молниезащита здания выполняется по 3 категории, в качестве молниеприемника используется металлическая сетка, уложенная на кровлю здания.

Предусматривается включение дымоудаления при пожаре.

Технические показатели:

Категория электроснабжения – II.

Расчетная мощность – 194,0 кВт.

Слаботочные устройства

В проекте предусмотрено:

телефонизация;

радиофикация;

телевидение;

домофонная связь;

лифтовая связь;

автоматическая пожарная сигнализация.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

МЕМОРАНДАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Телефонизация

Ввод телефонного кабеля типа ТППэп3 выполняется от городской сети в помещении подвала.

Сеть телефонизации состоит из кроссовых блоков, расположенных в межэтажных шкафах; телефонных розеток в квартирах и технических помещениях; а также кабельно-проводниковой продукции. Межэтажные шкафы соединены с главным распределительным кроссом кабелем ТПП 20х2х0,5. До квартирных розеток прокладывается кабель типа «витая пара» UTP-2х2х0,5.

Радиофикация

Предусматривается от городской радиотрансляционной сети. Сеть радиофикации состоит из абонентского трансформатора, ответвительных коробок, радио розеток и кабельно-проводниковой продукции. Трансформатор расположен на отм. минус 8,50 м. Ответвительные коробки устанавливаются в электрических межэтажных шкафах. Распределительная сеть выполняется проводом марки ПРППМ 2х1,2 мм скрыто под слоем штукатурки. Розетки устанавливаются на высоте 0,4 м над полом.

Телевидение

Сеть телевидения включает в себя телевизионные усилители VX-45, этажные ответвители DM-38, а также телевизионные розетки. Магистральная сеть выполнена кабелем RG11, абонентская сеть выполнена кабелем RG6.

Домофонная связь

Домофонная сеть построена на корейском оборудовании фирмы КОСОМ. На отм. 0,000 м у центрального входа установлена вызывная панель видеодомофона. В этажных электрических шкафах установлены ответвительные коробки. От ответвительных коробок до абонентских трубок прокладывается кабель типа «витая пара». UTP-4х2х0,5. Магистраль также выполнена кабелем типа «витая пара».

Лифтовая связь

Для диспетчеризации лифтов предусмотрен бокс на отм. минус 8,50 м, от которого проложены два кабеля ТПП 10х2х0,5 до блоков управления лифтами в машинном отделении на отм. 45,70 м.

Автоматическая пожарная сигнализация

Проектом предусматривается организация системы автоматической пожарной сигнализации. Пожарная сигнализация является совокупностью технических средств обнаружения возгорания в автоматическом режиме (пожарные извещатели дымовые и тепловые максимальные), а также в ручном (ручные пожарные извещатели).

Пожарные извещатели дымовые установлены в лифтовых холлах; а также на цокольном и техническом этажах здания. В квартирах устанавливаются тепловые максимальные пожарные извещатели.

Ручные пожарные извещатели устанавливаются на путях эвакуации по всем этажам здания.

Для оповещения людей о пожаре используются светозвуковые оповещатели.

Проектом предусмотрена автоматика управления системой дымоудаления. По этажам установлены блоки силовых реле для открытия клапанов дымоудаления и включения вентиляторов дымоудаления.

Приемно-контрольные панели Сигнал-20, установлены в межэтажных слаботочных шкафах. Приборы, между собой, связаны по сигнальной линии по протоколу RS-485.

Система оповещения о пожаре относится к 1-му типу, и осуществляется при помощи свето-звуковых извещателей.

6.2.5 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций и по взрыво -пожаробезопасности

Основные строительные конструкции жилого дома соответствуют II степени огнестойкости.

В жилом доме предусмотрены конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения обеспечивающие:

эвакуацию людей наружу (на прилегающую к зданию часть участка);

спасение людей;

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

доступ личного состава пожарных подразделений и подачу средств пожаротушения;

не распространение пожара на рядом расположенные здания.

В проекте предусмотрены противопожарные мероприятия, разработанные в соответствии с требованиями действующей на территории Республики Казахстан нормативной и технической документации: СНиП РК 3.02-43-2007, СНиП РК 2.02-05-2009*, СП РК 3.02-10-2007, МСП 3.02-102-2006 и СП РК 2.02-20-2006*.

6.2.6 Охрана окружающей среды

Для устранения возможностей загрязнения окружающей среды проектом предусмотрены следующие мероприятия:

обеспечение отвода поверхностных вод на дорожное покрытие;

максимальное благоустройство вокруг здания с устройством искусственных покрытий;

максимальное сохранение на территории объекта плодородного слоя грунтов и использование срезанного почвенно-плодородного слоя при устройстве газонов, цветников и при посадке кустарников;

отделка фасадов материалами, не имеющих вредных выделений.

«Алматинское городское территориальное управление охраны окружающей среды», рассмотрев раздел проекта «Оценка воздействия на окружающую среду» для комплекса многоквартирных жилых домов с подземными автопаркингами ТОО «Жулдыз Жолы» (период эксплуатации), расположенного в западной части г. Алматы, в Ауэзовском районе, микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6», выдало заключение государственной экологической экспертизы, от 6 сентября 2007 года № 03-08/2921.

6.2.7 Организация строительства

Методы производства основных строительно-монтажных работ предусмотрены в соответствии с действующими строительными нормами и правилами. Для выполнения строительно-монтажных работ используются машины и механизмы, имеющиеся в наличии подрядной организации.

На строительной площадке проектом организации строительства предусмотрены инвентарные здания (административные, санитарно-бытовые) и производственные площадки складского, вспомогательного и бытового назначения для нужд строительства, с учетом выполнения максимального объема работ вне строительной площадки, путем поставки материалов и конструкций с предприятий строительной индустрии. Временные здания и сооружения приняты передвижного типа.

Строительные конструкции доставляются на строительную площадку автотранспортом и складируются в зоне действия монтажных кранов. Площадки для складирования строительных конструкций оборудуются знаками и ограждениями.

Нормативная продолжительность строительства определена согласно СНиП РК 1.04.03-2008 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», часть I и II с учетом сейсмичности и составляет 11 месяцев.

Технические показатели:

Нормативная продолжительность строительства - 11 месяцев.

6.2.8 Сметная документация

Ориентировочная стоимость ранее выполненных работ принята на основании данных ТОО «Жұлдыз жолы», согласно справке о фактической стоимости выполненных строительно-монтажных работ от 29 июля 2011 года № 44/1, заключению технического аудита ТОО «MSK Engineering», от 26 мая 2011 года № 203 и акту контрольного обмера выполненных строительно-монтажных работ незавершенного строительства объекта «Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы». Жилой дом Блок 3-В4 от 7 июля 2011 года.

Сметная документация составлена согласно «Инструкции о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектно-сметной документации на строительство

предприятий, зданий и сооружений» (СНиП РК 1.02-01-2007*), введенной в действие приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан, от 8 августа 2007 года № 284 и «Порядку определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (СН РК 8.02-02-2002), введенному в действие приказом Комитета по делам строительства Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан, от 30 июня 2003 года № 261 с 1 октября 2003 года, заданию на проектирование, проектным решениям, акту контрольного обмера фактически выполненных строительно-монтажных работ от 07 июля 2011 года и заключению технического аудита выполненного ТОО «MSK Engineering», от 26 мая 2011 года № 203.

При составлении смет использованы:

сборники сметных цен на строительные материалы, изделия и конструкции (СН РК 8.02-04-2002);

сборники сметных цен и расценок на строительные работы (СН РК 8.02-05-2002);

сборники расценок на монтаж оборудования (СН РК 8.02-06-2002);

сборник цен инженерного и технологического оборудования (СН РК 8.02-06ОБ-2002).

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 4.2.3) по выпуску сметной документации в базовых ценах 2001 года.

При составлении сметной документации в базовом уровне цен использована сметно-нормативная база, в которой затраты на оплату труда работников строительства, цены и тарифы на материально-технические ресурсы и услуги приняты по состоянию, зафиксированному в инвестиционно-строительной сфере Республики Казахстан в 2001 году.

Сметная стоимость строительства в сметной документации определена базово-индексным методом, который основан на использовании текущих индексов, рассчитанных на основании месячного расчетного показателя (Имрп), устанавливаемого ежегодно согласно бюджетному законодательству.

Нормативы накладных расходов применены по видам строительных и монтажных работ, согласно приложению 1 «Порядка определения сметной стоимости строительства в РК» на итог заработной платы (основной заработной платы рабочих и заработной платы рабочих обслуживающих машины и механизмы) с коэффициентом 0,9.

На сумму прямых затрат и накладных расходов начислены ненормируемые и непредвиденные затраты (подготовка кадров, научно-исследовательские работы, развитие производства, дополнительные работы, возникающие в ходе строительства и другие) в размере 6 %.

Нормативная трудоемкость и сметная заработная плата рабочих, занятых в строительстве, определена по сметно-нормативной базе 2001 года.

Затраты на временные здания и сооружения приняты согласно «Сборнику сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений» (СН РК 8.02-09-2002).

Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время приняты согласно «Сборнику сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время» (СН РК 8.02-07-2002).

Затраты на выслугу лет в размере 1 % и дополнительные отпуска в размере 0,4 % приняты согласно «Порядку определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (СН РК 8.02-02-2002), выпуск 1.

После строки «Итого по сметному расчету в текущих ценах» учтены налоги, сборы, обязательные платежи, установленные действующим законодательством и не учтенные составляющими стоимости строительства в размере 2 %.

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан, от сметной стоимости в текущем уровне с учетом налогов, сборов, обязательных платежей.

В соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстан, от 11 сентября 2007 года № 791, установленного постановлением Правительства Республики Казахстан на 2006-2009 годы, со статьей 8 п. 4 Закона Республики Казахстан «О Республиканском бюджете на 2011-2013 годы», от 7 декабря 2010 года № 357-IV Закона Республики Казахстан, переход от базовых цен 2001 года в текущий уровень цен

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

осуществлен через индексы изменения месячного расчетного показателя, установленных на:

2006 год – 1030 тенге;
2007 год – 1092 тенге;
2008 год – 1168 тенге;
2009 год – 1273 тенге;
2011 год – 1512 тенге.

7 ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Оценка принятых решений

Проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными, техническими условиями и требованиями, а также согласно функциональному назначению данного участка строительства.

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации.

Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, экологической, взрывной и пожарной безопасности, охране труда, надежности и устойчивости функционирования объекта, обеспечению доступа для инвалидов и маломобильных групп населения.

В рабочем проекте учтены современные требования по энергосбережению, качеству и рациональности объемно-планировочных, конструктивных и других проектных решений.

При разработке рабочего проекта учтены местные природно-климатические и геологические условия площадки строительства.

В проекте, согласно имеющимся возможностям, применены импортозамещающие местные строительные материалы и изделия, а также продукция, изготавливаемая на предприятиях Республики Казахстан.

7.2 Изменения и дополнения, внесённые в рабочий проект по замечаниям и предложениям ЮФ РГП «Госэкспертиза»:

Общие данные

1) Предоставлен Акт контрольного обмера фактически выполненных строительно-монтажных работ незавершенного строительства объекта: «Незавершенное строительство многоквартирных, многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» в Ауэзовском р-не г. Алматы» Жилой дом Блок 3-В4, оформленный комиссией в составе представителей: ТОО «Жулдыз Жолы», ТОО «TS Development», ТОО «MSK Engineering» и Управления строительства города Алматы, от 7 июля 2011 года.

2) Справка о фактической стоимости строительства 11 жилых домов по «Незавершенному строительству многоквартирных, многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы» Жилой дом Блок 3-В4, в соответствии с актами выполненных работ, выдана ТОО «Жулдыз Жолы», от 29 июля 2011 года № 44/1.

3) Предоставлено Заключение технического аудита (экспертизы) незавершенного строительства по объекту: «Комплекс многоквартирных жилых домов с торгово-развлекательным центром и подземными автопаркингами в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6», выполненное ТОО «MSK Engineering», от 26 мая 2011 года исх. № 203.

4) Предоставлено санитарно-эпидемиологическое заключение по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» (Блок 3-В2 и Блок 2-Е1) -1-я фаза незавершенного объекта строительства, выданное Департаментом Комитета государственного санитарно-эпидемиологического надзора по городу Алматы, от 27 августа 2011 года № 0490.

5) Предоставлено заключение государственной экологической экспертизы на проект «Оценка воздействия на окружающую среду» для комплекса многоквартирных жилых домов с подземными автопаркингами ТОО «Жулдыз Жолы» (период эксплуатации), расположенного в западной части г. Алматы, в Ауэзовском районе,

МЕМОРАНДАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6», выданное Алматинским городским территориальным управлением охраны окружающей среды, от 6 сентября 2007 года № 03-08/2921.

6) Предоставлено заключение ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы» по архитектурно-строительному проекту «Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы», от 08 сентября 2011 года № 217.

7) Предоставлено Письмо Управления строительства города Алматы – о заключении Меморандума по объекту «Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы» по которому заказчиком строительно-монтажных работ будет Управление строительства города Алматы, от 23 сентября 2011 г. № И-425.

Конструктивные решения

8) Представлена пояснительная записка по разделу КЖ.

9) Представлен Акт контрольного обмера фактически выполненных строительно-монтажных работ незавершенного строительства объекта: «Незавершенное строительство многоквартирных, многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» в Ауэзовском р-не г. Алматы» Жилой дом Блок 3-В4, оформленный комиссией в составе представителей: ТОО «Жулдыз Жолы», ТОО «TS Development», ТОО «MSK Engineering» и Управления строительства города Алматы, от 7 июля 2011 года.

Водопровод и канализация

10) Представлено согласование со смежными разделами.

Электротехнические решения

11) Выполнены согласования со смежниками.

12) В общих указаниях указать класс жилого здания по СНиП РК 3.02-43-2007.

Сметная документация

13) экспертизы рабочего проекта в 2011 году.

14) Откорректированы затраты на ведение авторского надзора согласно СНиП РК 1.03-03-2010.

15) Исключена разбивка стоимости строительства на 2011-2012 гг., как необоснованная. Откорректирована остаточная сметная стоимость в текущем уровне цен 2011 года.

16) Стоимость материалов и оборудования принята по данным нормативной базы 2001 года.

17) Стоимость материалов и оборудования, отсутствующих в нормативной базе 2001 года определена по данным «Прайс-листов», согласованных с заказчиком.

18) Сметная документация откорректирована согласно проектным решениям.

Сравнительный анализ технико-экономических показателей по рабочему проекту (Жилой дом Блок 3-В4) представлен в Таблице 3

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели		Изменения +увеличение –снижение
			Заявленные до экспертизы	Рекомендуемые к утверждению	
1	Этажность жилого дома	этаж	16	16	-
2	Площадь застройки жилого дома	$м^2$	610,1	610,1	-
3	Площадь жилого дома	$м^2$	7786,2	7786,2	-
4	Общая площадь квартир	$м^2$	5346,6	5346,6	-
5	Строительный объем жилого дома	$м^3$	32581,8	32581,8	-
6	Количество квартир жилого дома, в том числе:				
	1-комнатных	шт.	75	75	-
	2-комнатных	шт.	30	30	-
	3-комнатных	шт.	30	30	-
		шт.	15	15	-

МЕМОРАНДУМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Продолжение таблицы 3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели		Изменения +увеличение –снижение
			Заявленные до экспертизы	Рекомендуемые к утверждению	
7	Эксплуатационные показатели жилого дома:				
	теплопотребление	кВт	782,18	782,18	-
	водопотребление холодной воды	$м^3$/сут	37,90	37,90	-
	водопотребление горячей воды	$м^3$/сут	25,22	25,22	-
	водоотведение	$м^3$/сут	63,12	63,12	-
	расчетная мощность электроснабжения	кВт	194,0	194,0	-
8	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 г.	млн. тенге	437,01	437,01	
	в том числе:				
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	408,94	408,94	
	оборудование	млн. тенге	23,11	23,11	
	прочие затраты	млн. тенге	4,96	4,96	
	в том числе:				
8.1	Ориентировочная общая сметная стоимость ранее выполненных объемов работ в базовых ценах 2001 г	млн. тенге	75,01	75,01	-
	в том числе:				
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	75,01	75,01	-
8.2	Общая сметная стоимость остаточных объемов работ в базовых ценах 2001 г.	млн. тенге	362,00	362,00	-
	в том числе:				
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	333,93	333,93	-
	оборудование	млн. тенге	23,11	23,11	-
	прочие затраты	млн. тенге	4,96	4,96	-
9	Общая сметная стоимость строительства.:	млн. тенге	в текущем (прогнозном) уровне цен 2006, 2007,2009, 2011,2012 гг.	в текущем уровне цен 2006,2007,2009, 2011 гг.	-22,98
	в том числе:		978,41	955,43	
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	774,74	756,90	-17,84
	оборудование	млн. тенге	47,15	45,09	-2,06
	прочие затраты	млн. тенге	156,52	153,44	-3,08
	в том числе:				
9.1	Ориентировочная стоимость ранее выполненных работ в текущем уровне цен 2006, 2007, 2009 гг.	млн. тенге	142,09	142,09	-
	в том числе:				
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	105,42	105,42	-
	прочие затраты	млн. тенге	36,67	36,67	-
9.2	Общая сметная стоимость остаточных объемов работ	млн. тенге	в текущем (прогнозном) уровне цен, 2011,2012 гг.	в текущем уровне цен 2011 г.	-22,98
	в том числе:		836,32	813,34	
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	669,32	651,48	-17,84
	оборудование	млн. тенге	47,15	45,09	-2,06

Окончание таблицы 3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели		Изменения +увеличение –снижение
			Заявленные до экспертизы	Рекомендуемые к утверждению	
	прочие затраты	млн. тенге	119,85	116,77	-3,08
9.3	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2006, 2007, 2009, 2011 гг.:				
	жилой части	млн. тенге	761,59	910,78	+149,19
	офисных помещений	млн. тенге	216,52	43,95	-172,57
	благоустройство и озеленение	млн. тенге	0,30	0,70	+0,40
	В том числе стоимость строительства, финансируемого за счет:				
9.4	республиканского бюджета при стоимости 1 м^2 общей площади квартир 142 500 тенге	млн. тенге	н/п	761,89	-
9.5	негосударственных инвестиций	млн. тенге	н/п	193,54	-
	В том числе сметная стоимость строительства по годам:				
9.6	ориентировочная в текущем уровне цен 2006 г. (стоимость фактического выполнения работ) с МРП – 1030 тенге.	млн. тенге	7,10	7,10	-
9.7	ориентировочная в текущем уровне цен 2007 г. (стоимость фактического выполнения работ) с МРП –1092 тенге.	млн. тенге	115,10	115,10	-
9.8	ориентировочная в текущем уровне цен 2009 г. с МРП – 1273 тенге (стоимость ПИР)	млн. тенге	19,89	19,89	-
9.9	стоимость строительства в текущем уровне цен 2011 г. с МРП – 1512 тенге.	млн. тенге	303,40	813,34	+509,94
9.10	Стоимость строительства в прогнозном уровне цен 2012 г. с МРП – 1581 тенге.	млн. тенге	532,92	-	-532,92
10	Удельные капитальные вложения на 1 м^2 общей площади квартир (5346,6 м^2) финансируемого за счет:	тенге	н/п	170 348	-
10.1	республиканского бюджета	тенге	н/п	142 500	-
10.2	негосударственных инвестиций	тенге	н/п	27 848	-
11	Нормативная продолжительность строительства	мес.	11	11	-

7.3 В результате экспертизы:

дополнены исходно-разрешительные материалы;

получены согласования проектной документации в соответствии с заданием на проектирование, АПЗ и иными исходными материалами и техническими условиями;

проектные решения приведены в соответствие с исходно-разрешительными материалами;

выполнены мероприятия по эвакуации из здания и пожарной безопасности технических помещений;

предусмотрены мероприятия по шумозащите и звукоизоляции вспомогательных помещений квартир и технических помещений;

повышена надежность функционирования объекта за счет улучшений конструктивных и инженерных решений;

в проект внесены необходимые изменения и дополнения по оформлению проектной документации;

в проекте учтены требования по энергосбережению – предусмотрено энергосберегающее стекло в стеклопакетах оконных блоков;

общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2006, 2007, 2009, 2011 гг. снижена на 22,98 млн. тенге.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

8 ВЫВОДЫ

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений, рабочий проект «Незавершенное строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов на закрепленном земельном участке в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Ауэзовского района г. Алматы». Жилой дом Блок 3-В4, соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению со следующими технико-экономическими показателями:

Этажность жилого дома Блок 3-В4	
Количество квартир	- 16.
в том числе:	
однокомнатных	- 75,
двухкомнатных	- 30;
трехкомнатных	- 30;
Общая площадь квартир	- 15.
Площадь жилого дома Блок 3-В4	- 5346,6 м^2.
Общая площадь встроенных помещений	- 7786,2 м^2.
Строительный объем	- 258,0 м^2.
Общая сметная стоимость строительства	- 32581,8 м^3.
в базовых ценах 2001 г.	
в том числе строительно-монтажные работы	- 437,01 млн. тенге,
Общая сметная стоимость строительства	- 408,94 млн. тенге.
в текущем уровне 2006, 2007, 2009, 2011 гг.	
в том числе строительно-монтажные работы	- 955,43 млн. тенге,
Ориентировочная общая сметная стоимость ранее	- 756,90 млн. тенге.
выполненных объемов работ в базовых ценах 2001 г.	
в том числе строительно-монтажные работы	- 75,01 млн. тенге;
Ориентировочная общая стоимость ранее выполненных	- 75,01 млн. тенге.
работ в текущем уровне цен 2006, 2007, 2009 гг.	
в том числе строительно-монтажные работы	- 142,09 млн. тенге;
Общая сметная стоимость остаточных объемов	- 105,42 млн. тенге.
работ в базовых ценах 2001 г	
в том числе строительно-монтажные работы	- 362,00 млн. тенге;
Общая сметная стоимость остаточных объемов работ	- 333,93 млн. тенге.
в текущем уровне цен 2011 г.	
в том числе строительно-монтажные работы	- 813,34 млн. тенге;
Общая сметная стоимость строительства	- 651,48 млн. тенге.
в текущем уровне цен 2006, 2007, 2009, 2011 гг.	
в том числе:	
жилой части	- 910,78 млн. тенге;
офисных помещений	- 43,95 млн. тенге;
благоустройство и озеленение	- 0,70 млн. тенге.
В том числе сметная стоимость строительства по годам:	
ориентировочная сметная стоимость строительства	
в текущем уровне цен 2006 г.	
(стоимость фактического выполнения работ)	- 7,10 млн. тенге;
ориентировочная сметная стоимость строительства	
в текущем уровне цен 2007 г.	
(стоимость фактического выполнения работ)	- 115,10 млн. тенге;
сметная стоимость строительства	
в текущем уровне цен 2009 г.	
(стоимость ПИР)	- 19,89 млн. тенге;
сметная стоимость строительства	
в текущем уровне цен 2011 г.	- 813,34 млн. тенге.
Удельные капитальные вложения	
на 1 м^2 общей площади квартир (5346,6 м^2)	- 170 348 тенге.

МЕМСАРАПТАМА ГОСЭКСПЕРТИЗА

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

В том числе стоимость строительства, финансируемого за счет:
республиканского бюджета при стоимости 1 м² общей площади квартир 142 500 тенге - 761,89 млн. тенге;
негосударственных инвестиций - 193,54 млн. тенге.
Нормативная продолжительность строительства - 11 месяцев.

8.2 При представлении на утверждение и выдаче разрешения на производство строительно-монтажных работ (начало строительства) рабочий проект подлежит проверке на соответствие его с настоящим заключением экспертизы.

8.3 Рабочий проект подлежит утверждению в установленном порядке до начала производства работ.

8.4 Ранее выданное Южным филиалом РГП «Госэкспертиза» заключение № 7-375/07 от 17 июля 2007 года по рабочему проекту «Комплекс многоквартирных жилых домов с торгово-развлекательным центром и подземными автопаркингами в микрорайонах «Мамыр-5» и «Мамыр-6» Архитектурно-строительные решения Пятна 2, 3 и 4 (Корректировка), считать утратившим силу.

8 ТҰЖЫРЫМДАР

8.1 Енгізілген өзгерістері мен толықтырулары ескерілген «Алматы қаласы Әуезов ауданы «Мамыр-5» және «Мамыр-6» ықшамаудандарындағы бекітілген жер телімінде орналасқан аяқталмаған көп пәтерлі көп қабатты тұрғын үйлердің құрылысы». Тұрғын үй 3-В4 блогы жұмыс жобасы Қазақстан Республикасындағы қолданылымдағы мемлекеттік нормативтер талаптарына сәйкес келеді және келесі техника-экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

Тұрғын үй 3-В4 блогының қабаттылығы - 16.
Пәтерлер саны - 75,
соның ішінде:
бір бөлмелілер - 30;
екі бөлмелілер - 30;
үш бөлмелілер - 15.
Пәтерлердің жалпы ауданы - 5346,6 м².
Тұрғын үй 3-В4 блогының ауданы - 7786,2 м².
Кірістірілген жайлардың жалпы ауданы - 258,0 м².
Құрылыстық көлемі - 32581,8 м³.
2001 жылғы базалық деңгейдегі бағамен алынған құрылыстың жалпы сметалық құны - 437,01 млн. теңге,
соның ішінде құрылысты-монтаждық жұмыстары - 408,94 млн. теңге.
2006, 2007, 2009, 2011 жылдардағы ағымдағы бағамен алынған құрылыстың жалпы сметалық құны. - 955,43 млн. теңге,
соның ішінде құрылысты-монтаждық жұмыстары - 756,90 млн. теңге.
2001 жылғы базалық деңгейдегі бағамен алынған бұрын орындалған жұмыстардың бағдарлы жалпы сметалық құны - 75,01 млн. теңге;
соның ішінде құрылысты-монтаждық жұмыстары - 75,01 млн. теңге.
2006, 2007, 2009 жылдардағы ағымдағы бағамен алынған бұрын орындалған жұмыстардың бағдарлы жалпы құны - 142,09 млн. теңге;
соның ішінде құрылысты-монтаждық жұмыстары - 105,42 млн. теңге.
2001 жылғы базалық деңгейдегі бағамен алынған орындалмаған жұмыстар көлемінің жалпы сметалық құны - 362,00 млн. теңге;
соның ішінде құрылысты-монтаждық жұмыстары - 333,93 млн. теңге.
2011 жылғы ағымдағы бағамен алынған орындалған жұмыстар көлемінің жалпы сметалық құны - 813,34 млн. теңге;
соның ішінде құрылысты-монтаждық жұмыстары - 651,48 млн. теңге.
2006, 2007, 2009, 2011 жылдардағы ағымдағы бағамен алынған құрылыстың жалпы сметалық құны
соның ішінде:
тұрғын бөлігі - 910,78 млн. теңге;

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

кеңсежай бөлмелері	
көркейту және көгалдандыру	- 43,95 млн. теңге;
Соның ішінде жылдар бойынша құрылыстың сметалық құны:	- 0,70 млн. теңге.
2006 жылғы ағымдағы бағамен алынған құрылыстың бағдарлы сметалық құны (нақты орындалған жұмыстардың құны)	- 7,10 млн. теңге;
2007 жылғы ағымдағы бағамен алынған құрылыстың бағдарлы сметалық құны (нақты орындалған жұмыстардың құны	- 115,10 млн. теңге;
2009 жылғы ағымдағы бағамен алынған құрылыстың сметалық құны (ЖІЖ құны)	- 19,89 млн. теңге;
2011 жылғы ағымдағы бағамен алынған құрылыстың сметалық құны	- 813,34 млн. теңге.
1 м^2 пәтерлердің жалпы алаңына (5346,6 м^2) жұмсалатын қаржы үлесі	- 170 348 теңге.
Соның ішінде құрылыстың құны қаржыландырылады:	
1 м^2 пәтердің жалпы ауданының 142 500 теңге бағасымен республикалық бюджеттен	- 761,89 млн. теңге;
мемлекеттік емес инвестициялардан	- 193,54 млн. теңге.
Құрылыстың нормативті ұзақтылығы	- 11 ай.

8.2 Құрылыстық-монтаждық жұмыстарының жүргізуіне (құрылыстың басталуына) рұқсат беру және бекітілуге ұсынған кезінде жұмыс жобасының осы қорытындысына сәйкестігі тексерілу қажет.

8.3 Құрылыс жұмыстары басталғанға дейін жұмыс жобасы белгіленген тәртібі бойынша бекітілуі тиіс.

8.4 2007 жылдың 17 шілдесінде «Мамыр-5» және «Мамыр-6» шағын аудандарындағы жер асты автопаркингісі және сауда-ойын-сауық орталығымен көппәтерлі тұрғын үйлер кешені» Сәулетті-құрылымдық шешімдері 2, 3 және 4 ноқаттары. (Түзету) жұмыс жобасы бойынша «Мемсараптама» РМК Оңтүстік филиалымен берілген № 7-375/07 қорытындысының күші жойылды деп танылсын.

Өндірістік бөлімінің бастығы	**А. Туякаев**
Жетекші сарапшы	**Е. Щедрина**
Бас маман	**З. Омарова**
Бас маман	**Л. Коновалова**
Бас маман	**Л. Зенгин**
Бас маман	**Л. Дорохова**