Бекітемін
«Мемсараптама» РМК Алматы қаласындағы филиалы
Директоры
С.О. Лекеров

«Алматы қаласы Алатау ауданы Ақан Сара көшесінің солтүстігіндегі, ЖЭО-2 шығысындағы, «Саялы» ықшамауданының солтүстігіндегі құрылыс аумағында «Саялы-2» көп қабатты тұрғын үй кешенін салу». Бас жоспар
жұмыс жобасы бойынша

17.02.2017 ж. № 02-0025/17
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Алматы қаласының құрылыс басқармасы» КММ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Арх-Синтезпроект» ЖШС,
Алматы қаласы

Алматы қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Алматы қаласы Алатау ауданы Ақан Сара көшесінің солтүстігіндегі, ЖЭО-2 шығысындағы, «Саялы» ықшамауданының солтүстігіндегі құрылыс аумағында «Саялы-2» көп қабатты тұрғын үй кешенін салу». Бас жоспар жұмыс жобасы бойынша осы сараптамалық қорытындысы Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті «Жобаларды мемлекеттік ведомстводан тыс сараптау» шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорнының («Мемсараптама» РМК) Алматы қаласындағы филиалымен берілді.

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

Утверждаю
Директор
Филиал в городе Алматы РГП «Госэкспертиза»
Лекеров С.О.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0025/17 от 17.02.2017 г.
(положительное)

по рабочему проекту
«Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы». Генеральный план

ЗАКАЗЧИК:
КГУ «Управление строительства города Алматы»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Арх-Синтезпроект»,
г. Алматы

г. Алматы

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту **«Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы». Генеральный план**, выдано филиалом в городе Алматы Республиканского государственного предприятия на праве хозяйственного ведения «Государственная вневедомственная экспертиза проектов» (РГП «Госэкспертиза») Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

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

1 НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы». Генеральный план.

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором № 02-0265 от 02 декабря 2016 года.

2 ЗАКАЗЧИК: КГУ «Управление строительства города Алматы».

3 ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Арх-Синтезпроект» (государственная лицензия ГСЛ № 006460 от 16 октября 2015 года, I категории, с приложением № 001 на двух страницах, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы).

ГИП – Исаев Е.У. (приказ ТОО «Арх-Синтезпроект» от 13 октября 2016 года № 01/2016-22ВП).

4 ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5 ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование на разработку рабочего проекта «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы». Генеральный план», утверждённое заместителем руководителя КГУ «Управление строительства г. Алматы», от 11 августа 2016 года;

договор на разработку проектно-сметной документации рабочего проекта на строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, южнее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы, заключенный между КГУ «Управление строительства г. Алматы» и ТОО «Арх-Синтезпроект», от 14 августа 2014 года № 407-П;

дополнительное соглашение к договору от 14 августа 2014 года № 407-П на разработку проектно-сметной документации рабочего проекта на строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, южнее мкр. Саялы в Алатауском районе г. Алматы, заключенный между КГУ «Управление строительства г. Алматы» и ТОО «Арх-Синтезпроект», от 11 мая 2016 года № 3;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство многоквартирных жилых домов, севернее ул. Акын Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы», Алатауский район, выданное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы», от 03 августа 2016 года № 1583;

акт на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок площадью 3,1147 га, расположенный по адресу: микрорайон «Шанырак-5», восточнее ул. Саина, Алатауский район, с целевым назначением: для многоквартирных жилых домов, выданный Алматинским городским филиалом РГП «НПЦзем», от 24 ноября 2015 года № 0013971;

акт на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок площадью 4,4069 га, расположенный по адресу: микрорайон «Шанырак-5», восточнее ул. Саина, Алатауский район, с целевым назначением: для многоквартирных жилых домов,

выданный Алматинским городским филиалом РГП «НПЦзем», от 24 ноября 2015 года № 0013969;

акт на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок площадью 4,5369 га, расположенный по адресу: микрорайон «Шанырак-5», восточнее ул. Саина, Алатауский район, с целевым назначением: для многоквартирных жилых домов, выданный Алматинским городским филиалом РГП «НПЦзем» от 24 ноября 2015 года № 0068694;

эскизный проект «Многоэтажный жилой комплекс «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, южнее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы, 2016 год;

письмо КГУ «Управление строительства г. Алматы» - источник финансирования строительства по объекту «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы» по программам 373 012 015 431 из местного и 373 012 011 431 из республиканского бюджета, начало строительно-монтажных работ планируется в 2017 году, от 13 октября 2016 года № 01-04/1626Ш;

письмо КГУ «Управление строительства г. Алматы» - в связи с выполненным благоустройством территории СпецЦОНа и устройством мероприятий по водоотведению, водоотводной канал на участке строительства по рабочему проекту «Строительство многоэтажного жилого комплекса Саялы-2 на участке застройки расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. Саялы в Алатауском районе г. Алматы» не используется за ненадобностью и его вынос с площадки строительства микрорайона «Саялы-2» не требуется, от 09 февраля 2017 года № СЛ-419;

приказ КГУ «Управление строительства г. Алматы» - о назначении комиссии по определению демонтажных работ по рабочему проекту «Строительство многоэтажного жилого комплекса Саялы-2 на участке застройки расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. Саялы в Алатауском районе г. Алматы», от 16 октября 2016 года № 74/1;

дефектная ведомость по объекту «Строительство многоэтажного жилого комплекса Саялы-2 на участке застройки расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. Саялы в Алатауском районе г. Алматы» утвержденная заместителем руководителя КГУ «Управление строительства г. Алматы», от 16 октября 2016 года;

письмо КГУ «Управление строительства г. Алматы» - строительство объектов социального назначения (школа, детский сад, торговый дом и медицинский центр), жилые дома и инженерная инфраструктура будут реализованы отдельными проектами по мере финансирования из бюджета, от 07 февраля 2017 года № СЛ-417.

отчет об инженерно-геологических изысканиях на участке под строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» в Алатауском районе города Алматы, выполненный ТОО «ГеоКад KZ» (государственная лицензия ГСЛ № 08311 от 2 марта 2011 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, с приложением № 001 на двух страницах, от 1 июня 2012 года), в 2015 году;

топографическая съёмка, выполненная ТОО «ГеоКад KZ», от 2 июня 2015 года, с подтверждением о соответствии в базе от 06 апреля 2016 года.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта «Многоэтажный жилой комплекс «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, южнее мкр.

«Саялы», руководителем КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы», от 23 мая 2016 года;

заключение по архитектурно-строительному проекту «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, южнее мкр. «Саялы»», выданное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г. Алматы» от 16 августа 2016 года № 575;

согласование рабочего проекта «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы» КГУ «Управление занятости и социальных программ города Алматы», от 13 сентября 2016 года № 3Т-М-1010/5036;

санитарно-эпидемиологическое заключение по рабочему проекту «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы». Генеральный план», № А1-0017/17 от 03 февраля 2016 года, выданное РГУ «Департамент по защите прав потребителей города Алматы Комитета по защите прав потребителей Министерства национальной экономики Республики Казахстан;

заключение государственной экологической экспертизы на проект «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы». Генеральный план», № А4-0290/16 от 06 декабря 2016 года, выданное КГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования города Алматы»;

письмо КГУ «Управление строительства г. Алматы» - о согласовании рабочего проекта «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы». Генеральный план, от 13 октября 2016 года № 01-04/1626Ш.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

Шифр: 10-2015-ГП

Общая пояснительная записка.

ГП - генеральный план.

СМ - сметная документация.

ПОС – проект организации строительства.

ОВОС – Проект «Оценка воздействия на окружающую среду».

Дежурный план-регламент Плана реализации градостроительных регламентов застройки функциональных зон территорий города Алматы, номер участка - 43032705а, адрес: мкр. Шанырак-5, восточнее ул. Саина, выданный ТОО «Ақпараттық технологиялық орталық» от 29 июля 2016 года № 43032705.

5.4 Цель и назначение объекта строительства

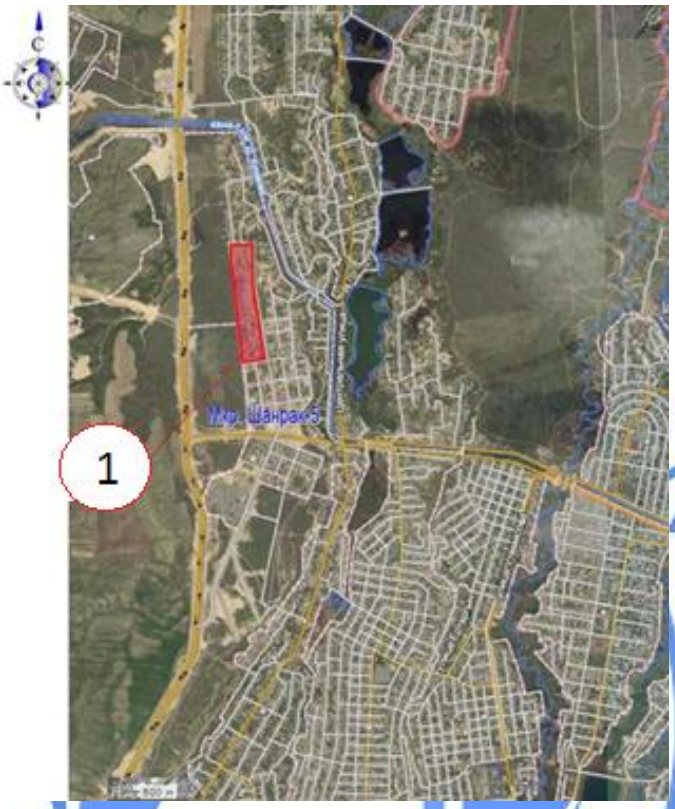
Комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее доступность жилья населению города Алматы, развитие инфраструктуры жилых районов.

6 ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Земельные участки под строительство мкр «Саялы-2» расположены севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы.

Рельеф участка – ровный с общим уклоном на северо-запад. Абсолютные отметки поверхности участка колеблются в пределах 719,16-729,36 м.



1 – участок микрорайона «Саялы-2».

Рисунок 1 – *Ситуационная схема*

Природно-климатические условия района строительства:

климатический район (СНиП РК 2.04-01-2010)	- III В;
район по весу снегового покрова (СНиП 2.01.07-85*)	- II (s_o=70 кгс/м^2);
район по давлению ветра (СНиП 2.01.07-85*)	- III (w_o=38 кгс/м^2);
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки (СН РК 2.04-21-2004*)	- минус 25 °С;
нормативная глубина сезонного промерзания грунтов:	
для суглинков	- 92 см;
для галечниковых и насыпных грунтов	- 136 см.

Инженерно-геологические условия площадки строительства

Согласно заключению об инженерно-геологических условиях, выполненное ТОО «ГеоКад KZ» в 2015 году, в геоморфологическом отношении участок расположен на

предгорной наклонной равнине, простирающейся к северу от предгорий Заилийского Алатау.

Участок изысканий в среднем до глубины от 8,5 м до 18,0 м сложен суглинками полутвердой и твердой консистенции, лессовидными, от палево-желтого до желтовато-коричневого цвета. Местами с поверхности вскрыт насыпной грунт: перемешанные - строительный щебень и галька с почвенно-растительным слоем (суглинком с остатками корней растений). Под суглинками залегают пески и гравийно-галечниковые и реже валунно-галечниковые грунты с песчано-суглинистым заполнителем.

По результатам компрессионных испытаний - суглинки обладают просадочными свойствами первого типа.

Нормативные и расчетные характеристики грунтов приведены в таблице 1.

Таблица 1

Нормативные и расчетные характеристики грунтов

№ ИГЭ	Наименование грунта	$\rho_н$	ρ_{II}	ρ_I	C_{II}	C_I	φ_{II}	φ_I	E	R_o
1	Почвенно-растительный слой	Будет прорезан конструкцией								
2	Суглинки	1,62	-	-	-	34,9/5,0	-	25/24	4,9/2,4	1,0

где:

р - плотность грунта, тс/м^3;

С - удельное сцепление, кПа;

φ - угол внутреннего трения, градус;

Е - модуль деформации, МПа;

R_o – расчетное сопротивление, кг/см^2.

Для суглинков в числителе приведены характеристики грунтов природной влажности, в знаменателе – при замачивании.

По степени засоленности - суглинки не засолены.

Степень агрессивного воздействия грунтов к бетонным и железобетонным конструкциям по содержанию сульфатов для бетонов марки W4 на портландцементе (по ГОСТ 10178-85*) – от слабоагрессивной до среднеагрессивной, на сульфатостойких цементах (по ГОСТ 22266-2013) – неагрессивная, по содержанию хлоридов для бетонов на портландцементе и шлакопортландцементе (по ГОСТ 10178-85*) и на сульфатостойких цементах (по ГОСТ 22266-2013) – неагрессивная.

Коррозийная активность грунтов:

к углеродистой стали – средняя;

к свинцовой оболочке кабеля – от низкой до средней;

к алюминиевой оболочке кабеля – от средней до высокой.

Грунтовые воды залегают на глубине ниже 15,0 м.

Площадка потенциально неподтопляемая.

Согласно Карте комплексного сейсмического микрорайонирования г. Алматы и прилегающих территорий, запрашиваемая площадка строительства объекта расположена в границах сейсмического участка II-В-2.

Сейсмичность района строительства - 9 (девять) баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам - III (третья). Уточненное значение сейсмичности площадки строительства - 10 (десять) баллов.

6.2 Проектные решения

В соответствии с заданием на проектирование рабочим проектом предусматривается строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на выделенных земельных участках (три участка), расположенных севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы.

6.2.1 Генеральный план

Генеральный план разработан на топографической съемке участка, выполненной ТОО «ГеоКад KZ» 2 июня 2015 года, с подтверждением о соответствии в базе, от 06 апреля 2016 года.

Благоустройство территории предусматривается на земельном участке, состоящем из трёх смежно-расположенных участков, в микрорайоне «Саялы-2» в Алатауском районе г. Алматы (Акт на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок, площадью 3,1147 га, от 24 ноября 2015 года № 0013971; Акт на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок, площадью 4,5369 га, от 24 ноября 2015 года № 0068694; Акт на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок, площадью 4,4069 га, от 24 ноября 2015 года № 0013969).

Система высот – Балтийская, система координат – местная.

Экспликация:

1 – земельный участок по Акту на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок, площадью 3,1147 га, от 24 ноября 2015 года № 0013971;

2- земельный участок по Акту на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок, площадью 4,5369 га, от 24 ноября 2015 года № 0068694;

3- земельный участок по Акту на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок, площадью 4,4069 га, от 24 ноября 2015 года № 0013969.

Рисунок 2 – *Схема генерального плана*

Каждый участок - в плане сложной формы. Общая площадь земельных участков – 12,0585 га.

Участки застройки многоквартирными жилыми домами с объектами обслуживания занимают основную часть закрепленных земельных участков. На участках застройки рабочим проектом предусмотрен демонтаж канала ливневой канализации согласно письму

КГУ «Управление строительства г. Алматы», от 09 февраля 2017 года № СЛ-419 и дефектной ведомости, утвержденной заместителем руководителя КГУ «Управление строительства г. Алматы», от 16 октября 2016 года.

На участках предусматривается:

участок 1 (площадью 3,1147 га) - перспективное строительство;

участок 2 (площадью 4,5369 га) – размещение 5-ти этажных (4-х этажных с мансардами) жилых домов с объектами обслуживания и инфраструктуры; перспективное строительство;

участок 3 (площадью 4,4069 га) – размещение 5-ти этажных (4-х этажных с мансардами) жилых домов с объектами обслуживания и инфраструктуры.

Жилые дома, объекты обслуживания и инфраструктуры разрабатываются отдельными проектами (письмо КГУ «Управление строительства г. Алматы», от 7 февраля 2017 года № СЛ-417).

Участки ограничены – с северной, западной и южной сторон – жилой застройкой, с западной стороны – зелёным массивом.

Между собой участки ограничены проектируемыми (перспективное строительство) местными дорогами (проездами).

Въезды на земельные участки предусмотрены с восточной стороны – с существующего проезда.

Трассировка внутренних проездов на участке принята с учетом обеспечения функциональных подъездов к основным входам жилых домов и объектов обслуживания, а также возможности проезда пожарных машин.

На участке предусмотрено беспрепятственное и удобное передвижение маломобильных групп населения с возможностью их доступа к жилым домам.

Покрытие проездов, велосипедных дорожек, площадок для мусоросборников – асфальтобетон с обрамлением бетонным бортовым камнем; покрытие тротуаров, дорожек и хозяйственных площадок – плитки тротуарные; площадок для игр детей, для занятий физкультурой – спецсмесь. Вокруг зданий предусматривается бетонная отмостка шириной 1, 5 м.

Малые архитектурные формы, включающие в свой состав скамейки, урны, песочницы, детские игровые комплексы, спортивное оборудование для занятий физкультурой.

Вертикальная планировка участка решена с учетом отметок прилегающих территорий и предусматривает отведение дождевых и талых вод открытым способом по спланированной поверхности, проездам и искусственным покрытиям в проектируемую арычную сеть с последующим сбросом в городскую арычную сеть.

Озеленение выполняется рядовой и групповой посадкой деревьев лиственных пород, декоративного кустарника, газонами.

Технические показатели приведены в таблице 2.

Таблица 2

Технические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели на земельные участки			Общие показатели на три участка
			Участок 1	Участок 2	Участок 3	
1	Площадь участка по акту на землепользование	га	3,1147	4,5369	4,4069	12,0585

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели на земельные участки			Общие показатели на три участка
			Участок 1	Участок 2	Участок 3	
2	Площадь застройки зданий и сооружений	$м^2$	Перспективное строительство	10332,65	8850,13	19182,78
	в том числе 5-ти этажными жилыми домами			10214,09	8771,09	18985,18
3	Площадь покрытий	$м^2$		18687,0	14410,0	33097,0
4	Площадь озеленения	$м^2$		11923,35	13376,87	25300,22
5	Перспективное строительство	$м^2$		4426,0	7432,0	43005,0

6.3 Охрана окружающей среды

Проектируемый объект по основным компонентам воздействия на окружающую среду: атмосферу, поверхностные и подземные воды, природные ресурсы и животный мир влияния не окажет.

Возможные источники загрязнения поверхностных и подземных вод отсутствуют.

На стадии строительства применяются дополнительные меры по борьбе с загрязнением окружающей среды, включающие:

контроль пылевыделений;

уменьшение шума и вибраций;

ограничение времени холостой работы двигателей и выключение временно не используемого оборудования;

удаление или утилизацию строительных отходов;

организацию стоков и предотвращение эрозии;

восстановление растительного покрова и рекультивацию нарушенных земель.

Для устранения возможностей загрязнения окружающей среды, рабочим проектом предусмотрены следующие мероприятия:

обеспечение отвода поверхностных вод на дорожное покрытие с последующим сбросом в существующую лотковую сеть, связанную с существующей городской сетью;

максимальное благоустройство вокруг здания с устройством искусственных покрытий;

максимальное сохранение на территории объекта плодородного слоя грунта и использование срезанного почвенно-плодородного слоя при устройстве газонов и при посадке деревьев и кустарников;

отделка фасадов материалами, не имеющими вредных выделений.

Бытовые отходы собираются в специальные мусороконтейнеры, с последующим вывозом спецмашинами в определенные места.

Получены:

санитарно-эпидемиологическое заключение по рабочему проекту «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы». Генеральный план», № А1-0017/17 от 03 февраля 2016 года, выданное РГУ «Департамент по защите прав потребителей города Алматы Комитета по защите прав потребителей Министерства национальной экономики Республики Казахстан;

заключение государственной экологической экспертизы на проект «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г.

Алматы». Генеральный план», № А4-0290/16 от 06 декабря 2016 года, выданное КГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования города Алматы».

6.4 Организация строительства

Проект организации строительства разработан на основании задания на проектирование, проектно-сметной документации, СН РК 1.03-00-2011* «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений», введенного в действие приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан, от 1 июля 2013 года № 137-нқ, «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» (СНиП РК 1.04.03-2008).

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

Нормативная продолжительность строительства определена расчетным методом согласно «Пособия по определению продолжительности строительства предприятий, зданий и сооружений» (к СНиП РК 1.04.03-2008 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений») и составляет 8,0 мес.

Начало строительно-монтажных работ планируется в 2017 году согласно письму заказчика КГУ «Управление строительства города Алматы» от 13 октября 2016 года, № 01-04/1626Ш.

Технические показатели:

нормативная продолжительность строительства - 8,0 мес.

6.5 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектной документации на строительство» и СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» на основании сборников сметных норм и расценок, задания на проектирование и принятых проектных решений, утвержденного заказчиком дефектного акта.

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 5.5.3) по выпуску сметной документации в базовых ценах 2001 года.

Сметная стоимость строительства в сметной документации определена базово-индексным методом, который основан на использовании текущих индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен 2001 года и согласно пунктам 2.1 и 5.1 СН РК 8.02-02-2002 служит ориентиром (в качестве максимальной цены) при осуществлении закупа подрядных строительных услуг заказчиком.

При составлении смет использованы:

сборники сметных цен на строительные материалы, изделия и конструкции (СН РК 8.02-04-2002), с учетом изменений и дополнений выпуски 1-28;

сборники сметных цен и расценок на строительные работы (СН РК 8.02-05-2002), с учетом изменений и дополнений выпуски 1-17;

сборник сметных цен на перевозку грузов для строительства (СН РК 8.02-04-2002);

перечень ресурсов с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе, утвержденный заказчиком, согласно пункту 9.3.14 СН РК 1.02-03-2011, пунктам 4.3.5, 4.3.8 СН РК 8.02-02-2002.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы на строительные, монтажные и специальные строительные работы согласно приложению № 1 СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан»;

ненормируемые и непредвиденные затраты в размере 6 % (СН РК 8.02-02-2002);

средства на временные здания и сооружения согласно СН РК 8.02-09-2002;

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время по НДЗ-2001 (СН РК 8.02-07-2002) с учетом изменений и дополнений выпуск 2;

затраты на дополнительные отпуска и выслугу лет (СН РК 8.02-02-2002).

Переход от базовых цен 2001 года в текущий уровень цен на каждый год строительства осуществлен через индекс изменения месячного расчетного показателя, установленного в соответствии, со статьей 10 п. 4 Закона Республики Казахстан «О Республиканском бюджете на 2014-2016 годы», от 3 декабря 2013 года № 148-V, со статьей 11 п. 4 Закона Республики Казахстан «О республиканском бюджете на 2016-2018 годы» от 30 ноября 2015 года № 426-V ЗРК, со статьей 7 п. 4 Закона Республики Казахстан «О республиканском бюджете на 2017-2019 годы» от 26 ноября 2016 года № 25-VI ЗРК на 2014, 2016, 2017 годы:

2014 год – 1 852 тенге;

2016 год – 2 121 тенге;

2017 год – 2 269 тенге.

Налоги, сборы и обязательные платежи начислены согласно действующему законодательству в размере 2 %.

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

7 РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Оценка принятых проектных решений

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование и согласно функциональному назначению данного участка строительства.

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

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

Проектные решения по рабочему проекту с учетом внесенных изменений по разделу 7.2, соответствуют нормативным требованиям по санитарной, экологической, взрывной и пожарной безопасности, охране труда, надежности и устойчивости функционирования объекта, обеспечению доступа для инвалидов и маломобильных групп населения и функциональному назначению объекта.

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

7.2 Дополнения и изменения, внесенные в рабочий проект, в процессе проведения экспертизы

В процессе рассмотрения, по замечаниям филиала в городе Алматы РГП «Госэкспертиза», в рабочий проект «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г. Алматы». Генеральный план, внесены следующие изменения и дополнения:

Генеральный план

1) Представлено письмо КГУ «Управление строительства г. Алматы» о ненадобности водоотводного канала и отсутствии необходимости его выноса с площадки строительства микрорайона «Саялы-2», от 09 февраля 2017 года № СЛ-419.

2) Представлен градостроительный регламент территории застройки.

3) Расстояния от площадок мусоросборников до площадок для игр детей предусмотрены не менее 20 м, согласно п. 7.6 СНиП РК 3.01-01-2008*.

4) Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание предусмотрено не более 50 м, согласно п. 7.6 СНиП РК 3.01-01-2008*.

Наружная канализация

5) Вынос канала дождевой канализации исключен из рабочего проекта, согласно письму КГУ «Управление строительства г. Алматы», от 09 февраля 2017 года № СЛ-419.

Сметная документация

6) Откорректирована сметная документация согласно приказу Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства национальной экономики Республики Казахстан» № 249-нк от 14 декабря 2016 года и № 245-нк от 08 декабря 2016 года «Об утверждении нормативно-технических документов по ценообразованию и сметам», дополняющим: СН РК 8.02-05-2002 «Сборник сметных норм и расценок на строительные работы»; СН РК 8.02-03-2002 «Сборник сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин»; Книгу 1 СН РК 8.02-04-2002 «Сборник сметных цен на строительные материалы, изделия и конструкции» (программный комплекс АВС-4 редакция 5.5.3).

7) Откорректирована стоимость экспертизы рабочего проекта согласно расчету.

8) Откорректирована стоимость проектно-изыскательских работ согласно расчету.

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

10) Стоимость материалов и оборудования, отсутствующих в нормативной базе 2001 года определена по данным прайс-листов, утвержденных заказчиком.

11) Исключены затраты на устройство водоотводного канала, проходящего за границей участка строительства, как необоснованные.

12) Исключены затраты на озеленение и покрытие площадок вне границ участка строительства, как необоснованные.

13) Откорректированы объемы работ согласно проектным решениям и изменениям в них по замечаниям филиала в городе Алматы РГП «Госэкспертиза».

Основные технико-экономические показатели приведены в таблице 3.

Таблица 3

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели		+увеличение -снижение
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению	
1	Общая площадь земельных участков	га	12,0585	12,0585	-
2	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года	млн. тенге	206,56	126,42	-80,14
	в том числе:				
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	199,52	124,69	-74,83
	оборудование	млн. тенге	-	-	-
	прочие	млн. тенге	7,04	1,73	-5,31
3	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен	млн. тенге	715,24	434,75	-280,49
	в том числе:				
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	584,15	365,06	-219,09
	оборудование	млн. тенге	-	-	-
	прочие	млн. тенге	131,09	69,69	-61,40
В том числе сметная стоимость строительства по годам:					
3.1	в текущем уровне цен 2014 года с МРП 1 852 тенге (стоимость ПИР)	млн. тенге	11,72	4,51	-7,21
3.2	в текущем уровне цен 2016 года с МРП 2 121 тенге (стоимость экспертизы)	млн. тенге	1,94	0,86	-1,08
3.3	в текущем уровне цен 2017 года с МРП 2 269 тенге	млн. тенге	701,58	429,38	-272,20
4	Нормативная продолжительность строительства	мес.	10,0	8,0	-2,0

В результате экспертизы:

проектные решения приведены в соответствие с исходно-разрешительной документацией;

улучшено качество исполнения проектной документации;

общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2014, 2016 и 2017 годов снижена на 280,49 млн. тенге.

Снижение сметной стоимости строительства произошло за счет исключения из сметной документации затрат на озеленение, покрытие площадок и устройство водоотводного канала вне границ участка строительства, как необоснованных и за счет корректировки объемов работ, согласно проектным решениям и изменениям в проектных решениях по замечаниям филиала в городе Алматы РГП «Госэкспертиза».

8 ВЫВОДЫ

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений, рабочий проект «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Саялы-2» на участке застройки, расположенного севернее ул. Акан Сара, восточнее ТЭЦ-2, севернее мкр. «Саялы» в Алатауском районе г.

Алматы». Генеральный план, соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

Общая площадь земельных участков	- 12,0585 га.
Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года	- 126,42 млн. тенге,
в том числе:	
строительно-монтажные работы	- 124,69 млн. тенге;
прочие	- 1,73 млн. тенге.
Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2014, 2016, 2017 годов	- 434,75 млн. тенге,
в том числе:	
строительно-монтажные работы	- 365,06 млн. тенге;
прочие	- 69,69 млн. тенге.
Нормативная продолжительность строительства	- 8,0 мес.

8.2 Настоящее заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Арх-Синтезпроект» в соответствии с условиями договора от 02 декабря 2016 года № 02-0265.

8.3 Заказчику при строительстве рекомендуется максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

8.4 Заказчику в процессе реализации рабочего проекта требуется разработать рабочие проекты объектов социального назначения, жилых домов и инженерной инфраструктуры микрорайона и получить необходимые согласования в установленном порядке.

8.5 Заказчик при приемке документации по рабочему проекту от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

8 ТҰЖЫРЫМДАР

8.1 Енгізілген өзгерістері мен толықтырулары ескерілген «Алматы қаласы Алатау ауданы Ақан Сара көшесінің солтүстігіндегі, ЖЭО-2 шығысындағы, «Саялы» ықшамауданының солтүстігіндегі құрылыс аумағында «Саялы-2» көп қабатты тұрғын үй кешенін салу». Бас жоспар жұмыс жобасы Қазақстан Республикасындағы қолданылымдағы нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтер талаптарына сәйкес келеді және келесі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртібі бойынша бекітілуге ұсынылады:

Жер телімдерінің жалпы алаңы	- 12,0585 га.
2001 жылғы ағымдағы деңгейдегі бағамен алынған құрылыстың жалпы сметалық құны	- 126,42 млн. теңге,
соның ішінде:	
құрылыс-монтаж жұмыстары	- 124,69 млн. теңге;
басқа шығындар	- 1,73 млн. теңге.
2014, 2016, 2017 жылдардағы ағымдағы деңгейдегі бағамен алынған құрылыстың жалпы сметалық құны	- 434,75 млн. теңге,
соның ішінде:	
құрылыс-монтаж жұмыстары	- 365,06 млн. теңге;
басқа шығындар	- 69,69 млн. теңге.

Құрылыстың нормативті ұзақтығы - 8,0 ай.

8.2 Осы сараптамалық қорытынды 2016 жылғы 02 желтоқсандағы № 02-0265 шарттағы ережелерге сәйкес, дұрыстығы «Арх-Синтезпроект» ЖШС кепілденген және тапсырысшымен бекітілген жобалауға арналған бастапқы материалдарды (деректерді) есепке ала отырып орындалды.

8.3 Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдарын және құралымдарын барынша көбірек пайдалансын.

8.4 Тапсырыс берушіге жұмыс жобасын іске асыру барысында әлеуметтік маңызы бар нысандардың, тұрғын үйлер мен ықшамауданның инженерлі инфрақұрылымының жұмыс жобаларын әзірлеп, белгіленген тәртіпте қажетті келісімдерді алу талап етіледі.

8.5 Тапсырыс беруші жобалау ұйымынан жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оның осы сараптау қорытындысына сәйкестігін тексерсін.

Балтагулов Д.Ш.

Заместитель директора

Курмангалиев М.Б.

Начальник производственного отдела

Канахин И.У.

Эксперт

Шолпанбаев М.Е.

Эксперт

Коновалова Л.А.

Эксперт

Дудкина Н.Н.

Эксперт