«Алматы қаласы, Наурызбай ауданы, Шұғыла шағын ауданы, Сәкен Жүнісов көшесі, № 2/13 телім, «Alma City 4-1» көпфункционалды тұрғын үй кешенінің құрылысы төртінші кезек бірінші іске қосу кешені, халыққа қызмет көрсету объектілері бар. Квартал ішіндегі жолдар. Түзету**»**
жұмыс жобасы бойынша

28.04.2022 ж. № КЭЦ-0027/22

ҚОРЫТЫНДЫ

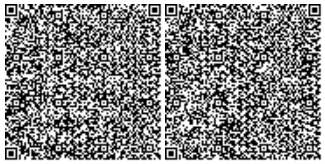
ТАПСЫРЫСШЫ:
«Нұр City Invest» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«QAZAQ PROJECT» ЖШС, Алматы қаласы
Алматы қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Алматы қаласы, Наурызбай ауданы, Шұғыла шағын ауданы, Сәкен Жүнісов көшесі, № 2/13 телім, «Alma City 4-1» көпфункционалды тұрғын үй кешенінің құрылысы төртінші кезек бірінші іске қосу кешені, халыққа қызмет көрсету объектілері бар. Квартал ішіндегі жолдар. Түзету» жұмыс жобасы бойынша осы қорытынды «Қазақ эксперт орталығы» ЖШС-мен берілді.

«Қазақ эксперт орталығы» ЖШС-нің рұқсатынсыз осы қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

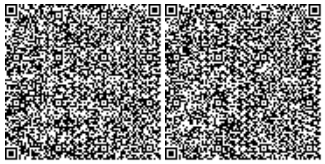
№ КЭЦ-0027/22 от 28.04.2022 г.

по рабочему проекту
«Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка**»**

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «Нұр City Invest»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «QAZAQ PROJECT», г. Алматы

г. Алматы



ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту: **«Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка»** выдано ТОО «Казах эксперт центр».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «Казах эксперт центр».

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором № КЭЦ-0022 от 19 апреля 2022 года, заключенного между ТОО «Нұр City Invest» и ТОО «Казах эксперт центр».

Ранее ТОО «Казах эксперт центр» был рассмотрен проект «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды», с выдачей положительного заключения № КЭЦ-0102/21 от 11 ноября 2021 года.

Настоящим заключением рассмотрен проект «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка».

Корректировка проекта произведена по разделу сметной документации на основании протокола технического совещания от 28 февраля 2022 года и задания на проектирование по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», утвержденного директором ТОО «Нұр City Invest» от 03 марта 2022 года.

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Нұр City Invest».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «QAZAQ PROJECT» (Государственная лицензия 17011405 от 22 июня 2017 года, дата первичной выдачи 10 сентября 2015 года, с приложением 001 к государственной лицензии на трех страницах от 22 июня 2017 года, выданная Коммунальным Государственным учреждением «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы. I категория).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: собственные средства ТОО «Нұр City Invest».

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», утвержденное директором ТОО «Нұр City Invest» от 03 марта 2022 года;

протокол №1 технического совещания о внесении изменений в утвержденную проектно-сметную документацию по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», утвержденный директором ТОО «Нұр City Invest» от 28 февраля 2022 года;

договор пердачи имущества от 27 июля 2020 года на земельные участки площадью 26,0311 га, в том числе земельный участок площадью 8,4000 га, расположенный по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова, участок 2/13, кадастровый номер 20-322-001-058. Целевое назначение земельного участка - для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса, делимость земельного участка – делимый, ограничения в использовании и обременения земельного участка – нет, заключенный между ТОО «Fincraft Group» (Продавец) и ТОО «Нұр City Invest» (Покупатель), зарегистрирован в реестре за № 952 от 27 июля 2020 года;

акт на право частной собственности на земельный участок № 0148032 площадью 8.4000 га, расположенный по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, улица Жайлау, участок 2/13 с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 20 января 2017 года, кадастровый номер земельного участка 20-322-001-058, запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов на право собственника на земельный участок, право землепользования за № 161;

архитектурно-планировочное задание на проектирование объекта «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 26 мая 2021 года № KZ74VUA00434180;

эскизный проект по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», согласованный КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 23 июня 2021 года № KZ92VUA00451510;

договор на разработку проектно-сметной документации по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», заключенного между директором ТОО «Нұр City Invest» (Заказчик) и ТОО «QAZAQ PROJECT» (Исполнитель), от 29 марта 2021 года №Е-4/1-04/2021;

письмо ТОО «Нұр City Invest» о том, что источником финансирования объекта: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка» являются собственные средства заказчика, от 30 марта 2022 года № 40;

письмо ТОО «Нұр City Invest» о том, что начало строительства по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка» планируется на II квартал 2022 года, от 30 марта 2022 года № 40;

протокол доземитрического контроля по проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», выданная испытательной лабороторией ТОО «ТумарМед» от 26 апреля 2021 года за № 121/1;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе по проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», выданная испытательной лабороторией ТОО «ТумарМед» от 26 апреля 2021 года за № 121/2;

топографическая съемка, выполненная ТОО «Алматы Гео Изыскатель» (государственная лицензия 16014346 от 14 сентября 2016 года, с приложением 001 к государственной лицензии на двух страницах от 14 сентября 2016 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) в декабре 2020 года и зарегистрирована в базе данных 21 января 2021 года за № 207;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», выполненный ТОО «Алматы ГИИЗ» (государственная лицензия 18009086 от 04 мая 2018 года, с приложением 001 к государственной лицензии на двух страницах от 04 мая 2018 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы.) в декабре 2020 года.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

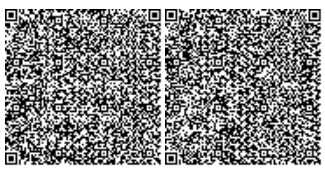
согласование принятых проектных решений по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», (письмо от 30 марта 2022 года № 39, выданное ТОО «Нұр City Invest»);

согласование эскизного проекта «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка» от 23 июня 2021 года № KZ92VUA00451510, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы».

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу:

Таблица №1

№ п/п	Обозначение	Наименование
1	Книга 1-01-04/2021-1-46-ОПЗ	Общая пояснительная записка
2	Альбом 1-01-04/2021-1-46-ЭП	Эскизный проект
3	Книга 2-01-04/2021-1-46-ПП	Паспорт проекта
4	Книга 3-01-04/2021-1-46-ПОС	Проект организации строительства



5	Книга 4-01-04/2021-1-46-ИГИ	Отчет инженерно-геологических изысканий
6	Книга 5-01-04/2022-1-46-СД	Сметная документация

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Целью рабочего проекта является строительство внутриквартальных проездов для многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок строительных работ расположен по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, микрорайон «Шугыла», улица Сакена Жунисова.

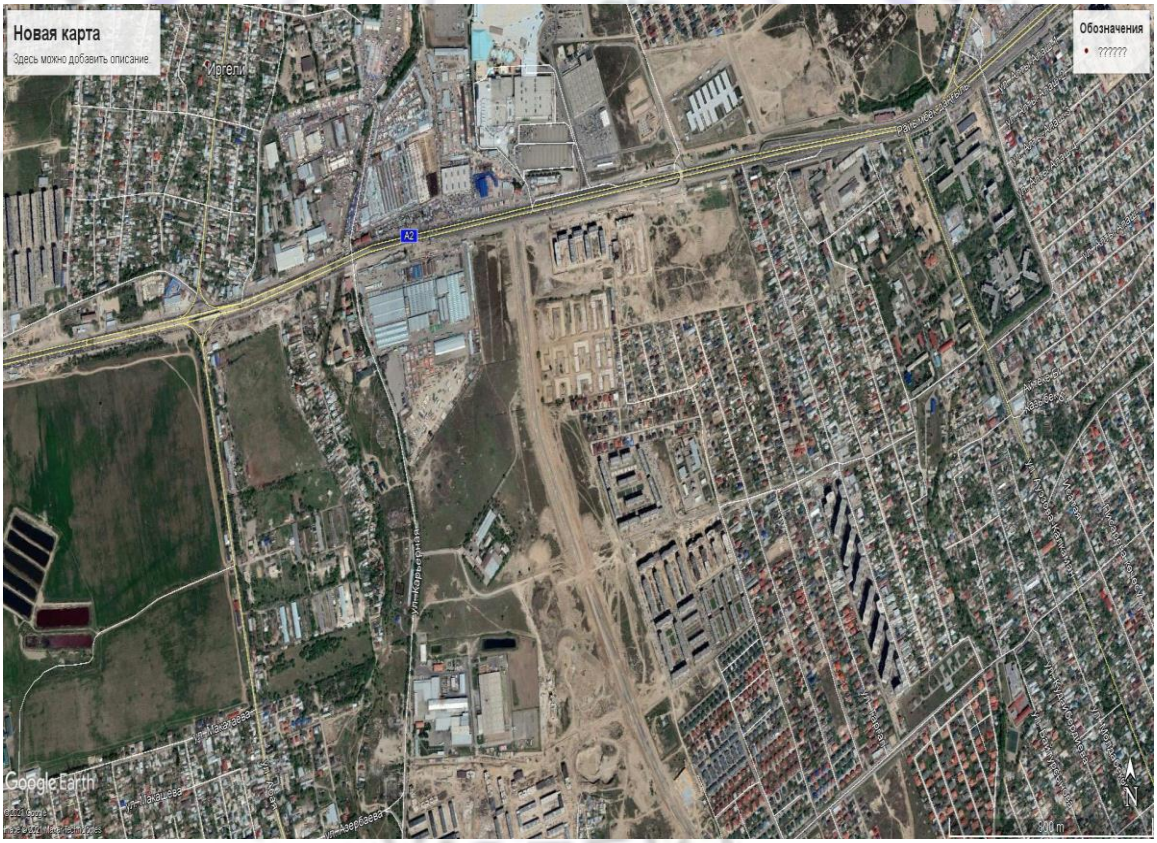


Рисунок 1. *Ситуационная схема*

Природно-климатические условия района строительства:

Рабочий проект предназначен для строительства в III-В климатическом подрайоне со следующими природно-климатическими характеристиками:

район по весу снегового покрова (НТП РК 01-01-3.0(4.1)-2017) - II (s_o = 1,2 кПа);

район по давлению ветра (НТП РК 01-01-3.0(4.1)-2017) - II (w_o = 0,39 кПа);

расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 (СП РК 2.04-01-2017) - минус 20,1° С.

Инженерно-геологические условия площадки строительства:

Инженерно-геологические изыскания на площадке выполнены ТОО «Алматы ГИИЗ» в декабре 2020 года.

Участки изыскания в административном отношении расположены в Наурызбайском районе города Алматы.

В геоморфологическом отношении участки расположены в пределах области предгорной равнины Заилийского Алатау. Область предгорной равнины Заилийского Алатау - наклонная равнина сложена кайназойскими отложениями, сформировавшимися за счёт выноса обломочного материала из гор Тянь-Шаня.

Район представляет предгорную аллювивиально-пролювиальную равнину, сложенными отложениями средне-верхнечетвертичного возраста.

Литологическое строение района представлено верхнечетвертичными аллювиально-пролювиальными супесями, суглинками, песками и галечниковыми грунтами, перекрытыми сверху почвенно-растительным слоем и насыпным слоем. Мощность грунтов непостоянная и изменяется в пределах от первых метров до 10 м, ниже залегают песчано-галечниковые грунты, которые прикрывают палеоген-неогеновые озерные отложения, представленные красноцветными глинами, аргиллитами и песчаниками с прослоями мергелей и известняков.

В грунтовом основании исследуемой площадки, по результатам бурения и лабораторных исследований проб грунта, выделены нижеследующие инженерно-геологические элементы:

Слой 1. Почвенно-растительный слой. Мощность 0,2 м.

Слой 2. Насыпной слой: суглинок, галька, гравий, песок. Мощность слоя 0,2-1,5 м.

ИГЭ-1. Супесь коричневого цвета, твердая, с включением гальки с дресвой до 5%, просадочная, с прослоями линз песка, суглинка. Мощность слоя 0,6-4,0 м.

ИГЭ-2. Супесь коричневого цвета, твердая, с включением гальки с дресвой до 5%, непросадочная, с прослоями линз песка, суглинка. Мощность слоя 1,4-3,6 м.

ИГЭ-3. Суглинок, коричневого цвета, от твердой до полутвердой консистенции, просадочный, с включением гальки и гравия до 5%, с прослоями песка. Мощность слоя 0,7-7,5 м.

ИГЭ-4. Суглинок, коричневого цвета, от твердой до полутвердой консистенции, непросадочный, с включением гальки и гравия до 5%, с прослоями песка. Мощность слоя 1,3 – 6,0 м.

ИГЭ-5. Песок, мелкий, маловлажный, средней плотности, с включением гальки и гравия до 5%, с прослоями суглинка и супеси. Мощность слоя 2,2-2,5 м.

ИГЭ-6. Песок, средний, маловлажный, средней плотности, с включением гальки и гравия до 10%, с прослоями суглинка и супеси. Мощность слоя 0,6-4,1 м.

ИГЭ-7. Песок, крупный, маловлажный, средней плотности, с включением гальки и гравия до 15%, с прослоями суглинка и супеси. Мощность слоя 1,5-3,1 м.

ИГЭ-8. Песок, гравелистый, маловлажный, средней плотности, с включением гальки и гравия до 15%, с прослоями суглинка и супеси. Мощность слоя 0,4-1,3 м.

ИГЭ-9. Галечниковый грунт с песчаным заполнителем, с включением валунов до 15%. Мощность слоя 0,5-6,5 м.

Нормативные и расчетные значения физико-механические свойства грунтов:

Таблица №2

№ п.п.	Наименование характеристик	Нормативные значения	Расчетные значения при доверительной вероятности	
			0,85	0,95
ИГЭ 1				
1	Удельное сцепление (С) кПа	21 11	21 11	14 7
2	Угол внутреннего трения, (φ) градус	34 29	34 29	29 25
3	Модуль деформации, (Е) МПа	2,30 2,11	2,30 2,11	-
4	Расчетное сопротивление, R_o, КПа	350* 180*	-	-
5	Плотность грунта, г/см^3	1,56	1,56	1,53
ИГЭ 2				
1	Удельное сцепление (С) кПа	32 18	32 18	21 12
2	Угол внутреннего трения, (φ) градус	30 27	30 27	26 23
3	Модуль деформации, (Е) МПа	2,30 2,20	2,30 2,20	-
4	Расчетное сопротивление, R_o, КПа	275* 250	-	-
5	Плотность грунта, г/см^3	1,65	1,65	1,62
ИГЭ 3				
1	Удельное сцепление (С) кПа	23 13	23 13	15 8
2	Угол внутреннего трения, (φ) градус	32 30	32 30	28 26
3	Модуль деформации, (Е) МПа	2,50 2,33	2,50 2,33	-
4	Расчетное сопротивление, R_o, КПа	400* 200*		
5	Плотность грунта, г/см^3	1,65	1,65	1,62
ИГЭ 4				
1	Удельное сцепление (С) кПа	30 14	30 14	20 9
2	Угол внутреннего трения, (φ) градус	28 29	28 29	24 25
3	Модуль деформации, (Е) МПа	3,68 3,45	3,68 3,45	-
4	Условное расчетное давление, R_o, КПа	300* 250*	-	-
5	Плотность грунта, г/см^3	1,91	1,91	1,88
ИГЭ 5				
1	Удельное сцепление (С) кПа	2*	2*	1,8*
2	Угол внутреннего трения, (φ) градус	32*	32*	29*

3	Модуль деформации, (Е) МПа	28*	28*	-
4	Условное расчетное давление, R_o, КПа	300*	-	-
5	Плотность грунта, г/см^3	1,70	1,70	1,67
	ИГЭ 6			
1	Удельное сцепление (С) кПа	1*	1*	0,9*
2	Угол внутреннего трения, (φ) градус	35*	35*	32*
3	Модуль деформации, (Е) МПа	30*	30*	-
4	Условное расчетное давление, R_o, КПа	400* 250*		
5	Плотность грунта, г/см^3	1,73	1,73	1,7
	ИГЭ 7			
1	Удельное сцепление (С) кПа	-	-	-
2	Угол внутреннего трения, (φ) градус	38*	38*	34*
3	Модуль деформации, (Е) МПа	30*	30*	-
4	Условное расчетное давление, R_o, КПа	500	-	-
5	Плотность грунта, г/см^3	1.68	1.68	1.65
	ИГЭ 8			
1	Удельное сцепление (С) кПа	-	-	-
2	Угол внутреннего трения, (φ) градус	38*	38*	34*
3	Модуль деформации, (Е) МПа	30*	30*	-
4	Условное расчетное давление, R_o, КПа	600	-	-
5	Плотность грунта, г/см^3	1.76	1.76	1.73
	ИГЭ 9			
1	Удельное сцепление (С) кПа	36*	36*	32*
2	Угол внутреннего трения, (φ) градус	41*	41*	37*
3	Модуль деформации, (Е) МПа	76*	76*	-
4	Условное расчетное давление, R_o, КПа	600*	-	-
5	Плотность грунта, г/см^3	2.05	2.05	2.02

Примечание: * - *значения характеристик грунтов принятые по данным нормативных документов.*

Супеси ИГЭ-1 - просадочные. Тип грунтовых условий по просадочности - I (первый). Суммарная величина просадки от собственного веса составляет 3,2 см.

Суглинки ИГЭ-3 - просадочные. Тип грунтовых условий по просадочности - I (первый). Суммарная величина просадки от собственного веса составляет 4,8 см.

На площадке, в период изыскательских работ, подземные воды не вскрыты.

Территория, исследуемой площадки, потенциально не подтопляемая.

Суглинки по содержанию сульфатов неагрессивные к бетонам марки W4 по водонепроницаемости даже при использовании обычного портландцемента.

Суглинки по содержанию хлоридов не проявляют агрессивную степень воздействия к арматуре железобетонных конструкций.

Коррозионная активность суглинков по отношению к свинцовой и алюминиевой оболочкам кабеля низкой степени. Коррозионная агрессивность суглинков к углеродистой

стали металлических подземных сооружений по методу удельного электрического сопротивления грунта средняя.

Грунты в зоне аэрации не засолены.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов: для суглинков – 0,79 м, супеси и мелких песков – 0,96 м, средних, крупных и гравелистых песков – 1,03 м, крупнообломочных грунтов – 1,17 м.

Сейсмичность района строительства (СП РК 2.03-30-2017) - 9 (девять) баллов.

Тип грунтовых условий по сейсмическим свойствам - II (второй).

Уточненная сейсмичность площадки строительства - 9 (девять) баллов.

На площадке отсутствуют факторы, неблагоприятные в сейсмическом отношении из-за местных сейсмотектонических, геологических или топографических условий.

6.2 Проектные решения

В соответствии с протоколом технического совещания, утвержденного директором ТОО «Нұр City Invest» от 28 февраля 2022 года и заданием на проектирование, предусматривается корректировка сметной документации по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка».

6.4 Оценка воздействия на окружающую среду

Объект строительства - 4 категории.

На «ОВОС в упрощенном порядке» экологическая экспертиза не проводится.

6.6 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, «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений» часть I, II (СП РК 1.03-101-2013, СП РК 1.03-102-2014*).

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.

Расчет нормативной продолжительности строительства и расчет норм заделов по годам строительства выполнены согласно СП РК 1.03-101-2013, СП РК 1.03-102-2014* «Продолжительность строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» часть I, II, методом интерполяции.

Нормативная продолжительность строительства составляет 6 месяцев.

Начало строительства объекта – II квартал (июнь) 2022 года, согласно письму заказчика от 30 марта 2022 года № 40.

Технические показатели:

нормативная продолжительность строительства - 6 мес.

Норма задела строительства:
на 2022 год - 100 %.

6.7 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года No 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в соответствии с Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), предназначенных для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года №304 зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за №10632), и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию объектов строительства в соответствии с пунктом 14 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2022.2) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2022 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 20;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуски 20;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на строительные материалы, изделия и конструкции, ССЦ РК 8.04-08-2020;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2020;

сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ. Элементы внешнего благоустройства зданий и сооружений. Малые архитектурные формы, УСН РК 8.02-03-2020;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2020;

сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2020 на 2021 год;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2020.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определенные в соответствии с Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

сметная прибыль в размере 8 % от суммы прямых затрат и накладных расходов (п. 20, приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2 % от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п. 85, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

средства на временные здания и сооружения согласно НДЗ РК 8.04-05-2015;

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время НДЗ РК 8.04-06-2015.

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2022 года.

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесенные в проект (рабочий проект) в процессе экспертизы:

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Казах эксперт центр», в рабочий проект «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», внесены следующие изменения и дополнения:

По сметной документации:

1) Сметная документация откорректирована с учетом изменений и дополнений в проектных решениях по замечаниям экспертов ТОО «Казах эксперт центр».

7.2 Оценка принятых решений:

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165, с изменениями, введенными в действие приказами от 3 ноября 2015 года № 685, от 28 июля 2016 года № 335, от 20 декабря 2016 года № 517, от 25 июля 2019 года № 546, от 29 июня 2020 года № 377, от 21 сентября 2020 года № 490, от 23 апреля 2021 года № 189 разработчиком проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

Рабочий проект «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», разработан в соответствии с заданием на проектирование.

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Исходные данные и материалы инженерных изысканий содержат все необходимые данные для разработки рабочего проекта.

Все разделы проектной документации соответствуют действующим нормативным документам, в том числе в части надежности и безопасности.

Принятые проектные решения, соответствуют нормативным требованиям по санитарной, экологической и пожарной безопасности, функциональному назначению объекта.

Рабочий проект соответствует требованиям СП «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям» от 26 октября 2018 года № ҚР ДСМ-29, СП «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе эксплуатации объектов строительства» от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ - 49, СП «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов», утвержденными приказом Министра национальной экономики РК от 20 марта 2015 года № 237.

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

Основные технико-экономические показатели:

Таблица №3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	2	3	4	5
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 года	млн.тенге	1079,183	1073,930
	в том числе: СМР	млн.тенге	922,309	917,815
	оборудование	млн.тенге	0,576	0,576
	прочие затраты	млн.тенге	156,298	155,539
2	Нормативная продолжительность строительства	мес.	6	6

В результате экспертизы:

проектные решения приведены в соответствие с исходно-разрешительной документацией;

повышена пожаробезопасность и надежность функционирования объекта;

улучшено качество исполнения проектной документации;

определена достоверная общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 года.

8. ВЫВОДЫ:

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений, рабочий проект «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды. Корректировка», соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

Общая сметная стоимость строительства
в текущих ценах 2022 года — 1073,930 млн. тенге
в том числе:

СМР	917,815 млн. тенге
оборудование	0,576 млн. тенге
прочие	155,539 млн. тенге
Нормативная продолжительность строительства	6 месяцев

8.2 Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Нұр City Invest» в соответствии с условиями договора № КЭЦ-0022 от 19 апреля 2022 года.

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

8.4 Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных производителей.

8.5 С выходом настоящего заключения, ранее выданное заключение № КЭЦ-0102/21 от 11 ноября 2021 года по рабочему проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Внутриквартальные проезды» теряет свою силу в части сметной документации и остается действительным по всем остальным разделам.

8. ТҰЖЫРЫМДАР:

8.1 Енгізілген өзгерістерді және толықтыруларды ескере отырып «Алматы қаласы, Наурызбай ауданы, Шұғыла шағын ауданы, Сәкен Жүнісов көшесі, № 2/13 телім, «Alma City 4-1» көпфункционалды тұрғын үй кешенінің құрылысы төртінші кезек бірінші іске қосу кешені, халыққа қызмет көрсету объектілері бар. Квартал ішіндегі жолдар. Түзету» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және келесі негізгі технико-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіпте бекітілуге ұсынылады:

2022 жылдағы ағымды бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны,	1073,930 млн. теңге
соның ішінде:	
құрылыс-монтаж жұмыстары	917,815 млн. теңге
жабдықтар	0,576 млн. теңге
басқа шығындар	155,539 млн. теңге
Құрылыстың нормативтік ұзақтығы	6 ай

8.2 Осы сараптау қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 2022 жылғы 19 сәуірдегі № КЭЦ-0022 шарттың талаптарына сәйкес «Нұр City Invest» ЖШС кепілдік етеді.

8.3 Жұмыс жобаны өндіріс жұмысына беру және бекітуге тапсырар алдында, осы сараптама қорытындысына жұмыс жобаның сәйкестігі тексерілуге жатады.

8.4 Тапсырысшы құрылыс барысында отандық өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен құрылымдауларын барынша пайдалансын.

8.5 Осы қорытындының шығуымен «Қазақ эксперт орталығы» ЖШС-мен 2021 жылғы 11 қарашадағы «Алматы қаласы, Наурызбай ауданы, Шұғыла шағын ауданы, Сәкен Жүнісов көшесі, № 2/13 телім, «Alma City 4-1» көпфункционалды тұрғын үй кешенінің құрылысы төртінші кезек бірінші іске қосу кешені, халыққа қызмет көрсету объектілері бар. Квартал ішіндегі жолдар» жұмыс жобасы бойынша бұрын берілген № КЭЦ-0102/21 қорытындыдағы сметалық құжаттама бөлімі өз күшін жояды, ал басқа бөлімдер өзгеріссіз өз күшінде қалады.

Руководитель экспертной группы: Ватрунина Ирина Борисовна
Номер аттестата: KZ48VJE00034156
по специализации: Инженерные сети и системы

Эксперт: Таникин Дастан Болатбекович
Номер аттестата: KZ11VJE00046850
по специализации: Специальные разделы проектов

Ссылка на окончательную редакцию документации

Абдикаримов Б.М.

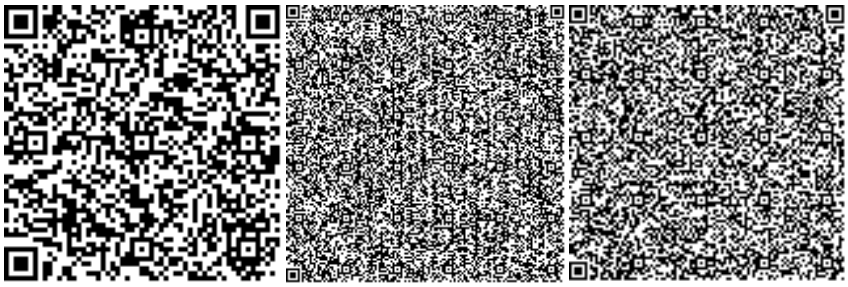
Директор

ТОО «Казах эксперт центр»

Алдабекова Б.К.

Заместитель директора

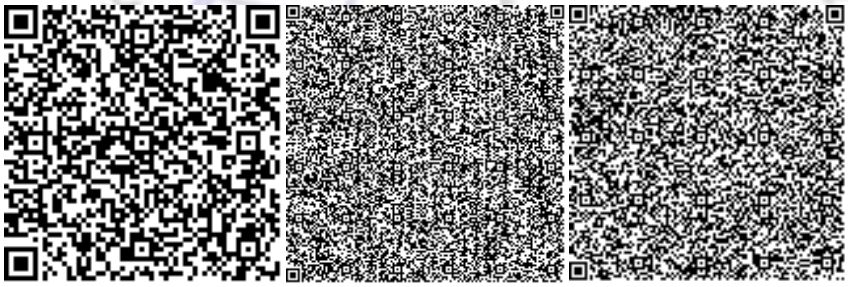
ТОО «Казах эксперт центр»



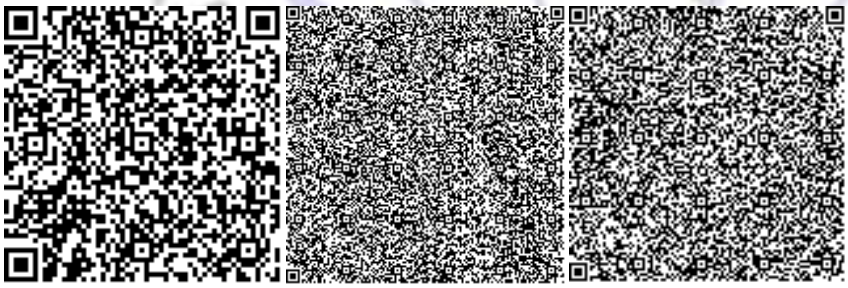
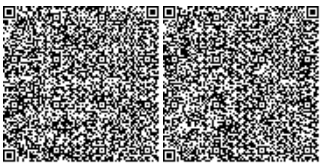
Таникин Д.Б.

Эксперт

ТОО «Казах эксперт центр»



Ватрунина И.Б.

Эксперт

ТОО «Казах эксперт центр»