«Орталық қалалық эспланада. Алматы қаласы, Бостандық ауданы, М. Ганди көшесінің оңтүстігіндегі, Батыс Желтоқсан көшесінің шығысындағы мекенжайда орналасқан «Нұрлы Тау» көп салалы орталығы» (5Г ноқаты), (сыртқы инженерлік желілерсіз). Сметалық құжаттаманы түзету
жұмыс жобасы бойынша

05.07.2017 ж. № 02-0124/17
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«БАЗИС-НУРЛЫТАУ» ЖШС,
Алматы қаласы

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
«Проектный институт «Базис» ЖШС,
Алматы қаласы

Алматы қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Орталық қалалық эспланада. Алматы қаласы, Бостандық ауданы, М. Ганди көшесінің оңтүстігіндегі, Батыс Желтоқсан көшесінің шығысындағы мекенжайда орналасқан «Нұрлы Тау» көп салалы орталығы» (5Г ноқаты), (сыртқы инженерлік желілерсіз). Сметалық құжаттаманы түзету жұмыс жобасы бойынша осы сараптамалық қорытындысы Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму 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.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0124/17 от 05.07.2017 г.
(положительное)

по рабочему проекту
«Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г) (без наружных инженерных сетей). Корректировка сметной документации

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ»,
г. Алматы

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Проектный институт «Базис»,
г. Алматы

г. Алматы

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту **«Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г) (без наружных инженерных сетей). Корректировка сметной документации**, 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 по инвестициям и развитию 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 «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г) (без наружных инженерных сетей). Корректировка сметной документации.

Настоящее экспертное заключение выполнено в соответствии с договором № 01-0846 от 5 мая 2017 года.

Ранее филиалом в городе Алматы РГП «Госэкспертиза» был рассмотрен рабочий проект «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), (без наружных инженерных сетей) с выдачей заключения № 02-0028/17 от 22 февраля 2017 года.

2 ЗАКАЗЧИК: ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ», г. Алматы.

3 ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Проектный институт «Базис» (государственная лицензия ГСЛ № 006175 от 3 августа 2001 года, I категории, с приложением на 6 страницах, от 2 июля 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, г. Астана).

ГИП – Решетов Н.В. (приказ ТОО «Проектный институт «Базис» от 1 июня 2017 года № 28п).

4 ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: инвестиции ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ».

5 ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование (приложение № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 3 апреля 2017 года к договору № 141 от 3 августа 2015 года) на разработку проекта «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г). Корректировка сметной документации, утвержденное генеральным директором ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ»;

постановление акимата города Алматы «Об утверждении планировки территории застройки «Центральной городской эспланады жилого района «Нурлы Тау» в г. Алматы», от 30 апреля 2002 года № 2/286;

протокол совещания по пересмотру планируемых капиталовложений в строительство объекта «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан, (Пятно 5Г)», утвержденный генеральным директором ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ», от 30 марта 2017 года;

акт на право частной собственности на земельный участок (площадью 1,7063 га), расположенный по адресу: южнее ул. М. Ганди, восточнее пробиваемой ул. Западная Желтоксан, Бостандыкский район, выданный Управлением земельных отношений города Алматы, с целевым назначением: для строительства и эксплуатации центральной городской эспланады полифункционального центра «Нурлы Тау», от 25 апреля 2009 года № 0006285;

архитектурно-планировочное задание на разработку проекта строительства центральной городской эспланады «Нурлы Тау», расположенной южнее ул. М. Ганди,

восточнее ул. Желтоксан в Бостандыкском районе, выданное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы», от 31 октября 2014 года № 3207;

дополнение к архитектурно-планировочному заданию № 3207 от 31 октября 2014 года – об изменении заказчика с ТОО «Корпорация Базис-А» на ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ», выданное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы», от 31 августа 2016 года № 04.2-03-3т/1-3031;

договор на проектирование объекта «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау» Пятно 5Г, расположенные по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан», между ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ» и ТОО «Проектный институт «Базис», от 3 августа 2015 года № 141;

дополнительное соглашение к договору № 141 от 3 августа 2015 года, согласно совместного решения сторон на основании протокола совещания от 30 марта 2017 года по пересмотру планируемых капиталовложений в строительство объекта «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан, (Пятно 5Г)», между ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ» и ТОО «Проектный институт «Базис», от 3 апреля 2017 года № 1;

приказ об утверждении рабочего проекта «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан (Пятно 5Г)» (заключение № 02-0028/17 от 22 февраля 2017 года), выполненный ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ», от 20 марта 2017 года № 32;

письмо ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ» - о финансировании строительства по рабочему проекту «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан. Корректировка сметной документации Пятна 5Г (без наружных инженерных сетей) - за счет частных инвестиций, от 19 апреля 2017 года № 15;

письмо ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ» - о начале строительства по рабочему проекту «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан, Пятно 5Г» (без наружных инженерных сетей). Корректировка сметной документации в III квартале 2017 года, от 7 июня 2017 года № 32/1.

5.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование рабочего проекта «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан. Корректировка сметной документации Пятна 5Г (без наружных инженерных сетей), от 19 апреля 2017 года № 15, выданное ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ»;

заключение по архитектурно-строительному проекту «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный на закрепленном земельном участке по адресу: южнее ул. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан в Бостандыкском районе», № 1269 от 13 ноября 2015 года, выданное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы»;

дополнение к заключению № 1269 от 13 ноября 2015 года по архитектурно-строительному проекту «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный на закрепленном земельном участке по адресу: южнее ул. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан в Бостандыкском районе» (письмо № 04.2-03-3т-Н-9727 от 30 ноября 2016 года), выданное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы»;

санитарно-эпидемиологическое заключение на земельный участок для строительства пятен группы «Г» полифункционального центра «Нурлы Тау», расположенного южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан в Бостандыкском районе, № 911 от 29 октября 2014 года, выданное Департаментом комитета государственного санитарно-эпидемиологического надзора по городу Алматы;

санитарно-эпидемиологическое заключение на рабочий проект «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный в Бостандыкском районе, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), № А1-0018/17 от 8 февраля 2017 года, выданное РГУ «Департамент по защите прав потребителей г. Алматы Комитета по защите прав потребителей Министерства Национальной экономики Республики Казахстан»;

заключение государственной экологической экспертизы по проекту «Оценка воздействия на окружающую среду» (на период строительства и эксплуатации) для офисно-жилого здания с прилегающим паркингом (пятно 5Г ПФЦ «Нурлы Тау»), расположенного по адресу: южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан в Бостандыкском районе, № 07-08-661 от 20 августа 2014 года, выполненное КГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования города Алматы»;

заключение государственной экологической экспертизы на проект «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адрес: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), (без наружных инженерных сетей), № А4-0295/16 от 14 декабря 2016 года, выданное КГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования города Алматы».

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу

Шифр 141-5Г

Общая пояснительная записка.

Паспорт рабочего проекта.

ПОС – проект организации строительства.

СД – сметная документация.

ОВОС – оценка воздействия на окружающую среду.

Прайс-листы с альтернативными ценовыми предложениями, утвержденные заказчиком.

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечение жильем населения г. Алматы.

Создание полноценного сбалансированного рынка жилья, как со стороны предложения, так и со стороны спроса; развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилой застройки.

5.5 Дополнительные сведения

Ранее филиалом РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы был рассмотрен рабочий проект «Строительство центральной городской эспланады в жилом районе «Нурлы Тау» южнее ул. Ганди, восточнее ул. Желтоксан Бостандыкского района г. Алматы». Пятно 5Г (без сметной документации и наружных инженерных сетей), с выдачей заключения № 02-0585/15 от 4 ноября 2015 года. Рабочий проект здания (Пятно 5Г) был запроектирован с металлическими несущими конструкциями.

Рабочий проект «Строительство центральной городской эспланады в жилом районе «Нурлы Тау» южнее ул. Ганди, восточнее ул. Желтоксан Бостандыкского района г. Алматы». Пятно 5Г (без сметной документации и наружных инженерных сетей) не утверждался заказчиком, реализация проекта не осуществлялась (письмо ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ», от 2 декабря 2016 года № 16/1).

Рабочий проект «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), (без наружных инженерных сетей), с выдачей заключения № 02-0028/17 от 22 февраля 2017 года. Рабочий проект запроектирован с монолитными железобетонными несущими конструкциями.

Рабочий проект «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан (Пятно 5Г)» (заключение № 02-0028/17 от 22 февраля 2017 года), утвержден ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ» (приказ об утверждении от 20 марта 2017 года № 32).

Настоящим заключением рассматривается корректировка рабочего проекта «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), (без наружных инженерных сетей), разработанная на основании:

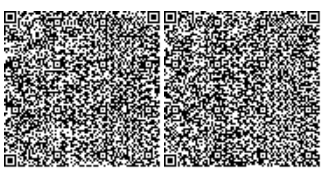
задания на проектирование (приложение № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 3 апреля 2017 года к договору № 141 от 3 августа 2015 года) на разработку проекта по объекту «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г). Корректировка сметной документации, утвержденного генеральным директором ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ»;

протокола совещания по пересмотру планируемых капиталовложений в строительство объекта «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан (Пятно 5Г)», утвержденного генеральным директором ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ», от 30 марта 2017 года.

6 ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Проектные решения

Согласно заданию на корректировку и на основании технических решений по ранее разработанному рабочему проекту «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), (без наружных инженерных сетей), с выдачей заключения № 02-0028/17 от 22 февраля



2017 года, в настоящем рабочем проекте рассмотрена корректировка сметной документации в связи с:

пересмотром планируемых капиталовложений в строительство, согласно протокола совещания, утвержденного генеральным директором ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ», от 30 марта 2017 года;

изменением сроков начала строительства, согласно письму ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ» от 7 июня 2017 года № 32/1;

актуализацией ценовых предложений по поставщикам основного и вспомогательного оборудования в рамках, принятых в рабочем проекте технических решений;

изменением курса национальной валюты.

6.1.1 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 по СНиП РК 1.04.03-2008 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» с учетом коэффициента на сейсмичность площадки, эффективной организационно-технологической последовательности возведения и максимально возможного совмещения строительства инженерных сетей и составляет 32 мес.

Начало строительства – III квартал 2017 года, согласно письму ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ», от 07 июня 2017 года № 32/1.

Технические показатели:

нормативная продолжительность строительства - 32,0 мес.

нормы задела по годам строительства:

2017 год - 14 %;

2018 год - 50 %;

2019 год - 33 %;

2020 год - 3 %.

6.1.2 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Государственным нормативом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики

Республики Казахстан от 3 июля 2015 года № 235-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования, принятых проектных решений.

Постэкспертная сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком и является основанием для определения лимита средств, при реализации проектов за счет государственных инвестиций в строительство в соответствии с пунктом 17 Государственного норматива по определению сметной стоимости в Республике Казахстан.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 5.5.4) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2 квартала 2017 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения выпуск 8;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения 8;

сборники сметных цен в текущем уровне 2 квартала 2017 года на строительные материалы, изделия и конструкции ССЦ РК 8.04-08-2016;

сборник сметных цен в текущем уровне 2 квартала 2017 года на инженерное оборудование объектов строительства ССЦ РК 8.04-09-2016;

сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов 2017 год СЦЭМ РК 8.04-11-2017 выпуск 1.

сборник сметных цен в текущем уровне на перевозку грузов для строительства 2017 год СЦПГ РК 8.04-12-2017 выпуск 1.

сборник тарифных ставок в строительстве 2017 года СТС РК 8.04-07-2017;

перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный заказчиком, согласно п. 24 Государственного норматива по определению сметной стоимости строительства в Республики Казахстан.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определенные в соответствии с Государственным нормативом по определению величины накладных расходов в строительстве (приложение 2 к приказу от 3 июля 2015 года № 235-нқ);

сметная прибыль в размере 8 % от суммы прямых затрат и накладных расходов (п. 79, приложение 1 к приказу от 3 июля 2015 года № 235-нқ);

резерв средств заказчика на непредвиденные затраты в размере 2 % от общей суммы средств по позициям 1-7 сводного сметного расчета (п. 91, приложение 1 к приказу от 3 июля 2015 года № 235-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 II квартала 2017 года, с учетом МРП 2016 года, установленного в соответствии со статьей 11 п. 4 Закона Республики Казахстан «О Республиканском бюджете на 2015-2017 годы» от 28 ноября 2014 года № 259-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 29

ноября 2016 года № 25-VI, с Приложением 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2017–2021 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 31 августа 2016 года № 29, с учетом изменений от 13 февраля 2017 года, протокол № 7 на 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 годы:

2015 год – 1982 тенге;
2016 год – 2121 тенге;
2017 год – 2269 тенге;
2018 год – 2405 тенге;
2019 год – 2525 тенге;
2020 год – 2613 тенге.

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

6.2 Оценка воздействия на окружающую среду

Получено заключение государственной экологической экспертизы на проект «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адрес: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М.Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), (без наружных инженерных сетей), № А4-0295/16 от 14 декабря 2016 года, выполненное КГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования города Алматы».

По рабочему проекту «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, Восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), (без наружных инженерных сетей)» КГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования города Алматы» проведена экологическая экспертиза проекта и выдано положительное заключение государственной экологической экспертизы № А4-295/16 от 14 декабря 2016 года. Корректировка сметной документации проведена без изменения технических решений и в соответствии со статьей 47 Экологического Кодекса Республики Казахстан не является объектом экологической экспертизы.

6.3 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Рабочим проектом предусматривается строительство 33-х этажного жилого здания. Перед главным входом и с северной стороны участка предусмотрены парковочные места для легковых автомашин. Планировка участка предусматривает отвод ливневых вод от здания в арычную сеть.

Покрытие проезда и площадок принята из тротуарной плитки.

Предусмотрены детская площадка и место отдыха для взрослого населения. На площадках устанавливаются игровое оборудование, скамьи, урны, беседки. Свободная от застройки и покрытий территория максимально озеленяется, высаживаются деревья и кустарники местных пород, устраиваются газоны. Предусмотрены площадки для мусоросборников.

Жилое здание пятна «5Г» с площадью 54,75х53,85 метров. Посадка и ориентация здания обусловлена общей концепцией комплекса «Нурлы Тау». Имеет 33 надземных, один цокольный и 3 подземных этажа, предусмотрены два выхода. В подземных этажах расположены технические и подсобные помещения, а также помещения, отводящиеся

под аренду с обособленными выходами наружу. Для маломобильных групп населения все входные группы оснащены пандусами; в помещениях общественного назначения запроектированы санузлы для МГН; лифтовая кабина имеет требуемые для МГН размеры 1100х2100 мм. В подвальном этаже запроектированы фитнес залы, помещения для занятий йогой, тренажерный зал, медицинский кабинет и бассейн. Проектные решения соответствует требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам коммунального назначения», утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 3 марта 2015 года № 183. Внутренняя планировка помещений бассейна обеспечивает последовательность продвижения посетителей. Материалы покрытия обходных дорожек, потолка и стен зала бассейна, дна ванны бассейна обеспечивают возможность их очистки и дезинфекции. Зал бассейна с ванной обеспечивается естественным освещением. Окна металлопластиковые со стеклопакетами.

Вентиляция спортивно-оздоровительных помещений приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением. Для обслуживающего персонала предусмотрены санитарно-бытовые помещения. Стирка использованного белья и рабочей одежды предусматривается в прачечных города. По характеру водообмена бассейн рециркуляционного (оборотного) типа. Технология водоподготовки бассейна включает в себя очистку с сочетанием способов коагуляции, фильтрования; в качестве основного средства обеззараживания воды предусмотрено использование хлор или бромсодержащих реагентов. В проекте ультрафиолетовая установка принята в качестве дополнительного метода дезинфекции воды бассейна, с целью повышения эффективности хлорирования и снижения количества добавляемых хлор(бром) реагентов. Также предусматривается кондиционирование методом добавления химреагентов, понижающих pH воды. Проектом предусмотрены технические помещения для размещения насосно-фильтровального оборудования, оборудования заполнения и подпитки водой ванны бассейна, оборудования слива и перелива воды, дренажного оборудования, комплектов пускозащитной автоматики и управления.

Жилые этажи запроектированы со 2-го этажа. На 18-м техническом этаже расположены вентиляционная камера, насосноя, электрощитовая и т.д. Проектные решения жилого здания соответствуют требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых и других помещений, общественных зданий», утвержденные Приказом и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 24 февраля 2015 года № 125. В помещениях, где расположено инженерное оборудование, являющееся источником шума и вибраций, предусмотрена шумоизоляция стен и потолков. Предусматривается поддержание оптимальных параметров микроклимата (в том числе относительной влажности) в помещениях жилого здания и спортивно-оздоровительных помещений посредством установления системы холодоснабжения, приточно-вытяжной вентиляции, вытяжной вентиляции с механическим побуждением в жилых помещениях. Предусмотрены централизованные системы водоснабжения, канализации, отопления согласно технических условий, естественное и искусственное освещение. Строительные решения по внутренней и наружной отделке не противоречат требованиям санитарных правил. Отделка выполнена из материалов, разрешенных не территории Республики Казахстан.

Получено положительное санитарно-эпидемиологическое заключение по рабочему проекту от 08 февраля 2017 года за № А1-0018/17, выданное РГУ «Департамент по

защите прав потребителей г. Алматы Комитета по защите прав потребителей Министерства Национальной экономики Республики Казахстан».

7 РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесенные в рабочий проект, в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения, по замечаниям Филиала РГП «Госэкспертиза» в г. Алматы, в рабочий проект «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), (без наружных инженерных сетей). Корректировка сметной документации, внесены следующие изменения и дополнения:

Сметная документация

1) Откорректирована сметная документация согласно приказу РГУ «Комитет по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан» № 7-нк от 27 марта 2017 года «Об утверждении нормативно-технических документов по ценообразованию и сметам», вводящим в действие: 1) СЦЭМ РК 8.04-11-2017 «Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов 2017 год. Выпуск 1»; 2) СЦПГ РК 8.04-12-2017 «Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозку грузов для строительства 2017 год. Выпуск 1» 3) «Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования. (ЭСН РК 8.04-01-2015, ЭСН РК 8.04-02-2015, ЭСН РК 8.05-01-2015) Изменения и дополнения. Выпуск 8»; 4) ССЦ РК 8.04-08-2017 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции 2017 год. Выпуск 1»; 5) СТС РК 8.04-07-2017 «Сборники сметных тарифных ставок в строительстве». - с приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан № 182-нк от 21 октября 2016 года «Об утверждении нормативно-технических документов по ценообразованию и сметам», вводящим в действие УСН РК 8.02-3.02-2016 «Сборники укрупненных показателей стоимости на конструкции и виды работ. Здания и сооружения наружных сетей водоснабжения и канализации» и УСН РК 8.02-3.01-2016 «Сборники укрупненных показателей стоимости на конструкции и виды работ. Элементы внешнего благоустройства зданий и сооружений. Малые архитектурные формы». (программный комплекс АВС-4, редакция 5.5.4 Обновление № 3 от 20 мая 2017 года).

2) Стоимость материалов и оборудования принята по данным нормативной базы.

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

4) Откорректирована стоимость проектно-изыскательских работ, согласно расчету.

5) Откорректирована стоимость экспертизы рабочего проекта, согласно расчету.

6) Откорректирован сводный сметный расчет стоимости строительства с разделением по годам: 2016 год - стоимость ПИР; 2017, 2018 годы - стоимость экспертизы, согласно расчету, и стоимость строительства, согласно расчету норм задела.

7.2 Оценка проектных решений

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на корректировку.

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

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

Основные технические показатели объекта приняты по ранее разработанному рабочему проекту «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), (без наружных инженерных сетей) (заключение филиала в г. Алматы РГП «Госэкспертиза» № 02-0028/17 от 22 февраля 2017 года).

Основные стоимостные показатели по рабочему проекту представлены в таблице 1.

Таблица 1

Основные стоимостные показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Показатели	
			постпроектные	постэкспертные
1	Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозном) уровне цен	млн. тенге	**2015-2019 годы**	**2015-2020 годы**
			6 938,93	7 139,28
	в том числе			
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	5 386,56	5 520,23
	оборудование	млн. тенге	345,11	345,52
	прочие	млн. тенге	1 207,26	1 273,53
	В том числе сметная стоимость строительства по годам			
1.1	в текущем уровне цен 2015 года с МРП – 1982 тенге (стоимость ПИР)	млн. тенге	305,91	305,91
1.2	в текущем уровне цен 2016 года с МРП – 2121 тенге (стоимость экспертизы)	млн. тенге	4,59	4,59
1.3	в текущем уровне цен 2017 года с МРП – 2269 тенге	млн. тенге	2 409,36	890,78
1.4	в прогнозном уровне цен 2018 года с МРП – 2405 тенге	млн. тенге	3 087,72	3 351,00
1.5	в прогнозном уровне цен 2019 года с МРП – 2525 тенге	млн. тенге	1 131,35	2 324,26
1.6	в прогнозном уровне цен 2020 года с МРП – 2613 тенге	млн. тенге	-	262,74
	в том числе:			
1.7	стоимость жилья	млн. тенге	5 655,23	5 818,52
1.8	помещений общественного назначения	млн. тенге	1 283,70	1 320,76
2	Удельные капитальные вложения на 1 м^2 общей площади квартир (24849,80 м^2)	тенге/м^2	227 576	234 148
3	Нормативная продолжительность строительства	мес.	32,0	32,0

В результате экспертизы определена достоверная общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2015-2017 годов, в прогнозном уровне цен 2018-2020 годов.

Изменение сметной стоимости строительства, произошло за счет корректировки разбивки стоимости по годам строительства, согласно расчету норм задела продолжительности строительства.

Изменение общей сметной стоимости строительства скорректированного рабочего проекта в текущем уровне цен 2015-2017 годов, в прогнозном уровне цен 2018-2020 годов по сравнению с ранее утвержденной сметной стоимостью, произошло в связи с корректировкой сметной документации, согласно протоколу совещания, утвержденному Генеральным директором ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ», от 30 марта 2017 года и согласно заданию на проектирование заказчика (приложение № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 3 апреля 2017 года к договору № 141 от 3 августа 2015 года).

8 ВЫВОДЫ

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений, рабочий проект «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. М. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г) (без наружных инженерных сетей). Корректировка сметной документации, соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными стоимостными показателями:

Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2015-2017 годов, в прогнозном уровне цен 2018-2020 годов	- 7 139,28 млн. тенге,
в том числе:	
строительно-монтажные работы	- 5 520,23 млн. тенге;
оборудование	- 345,52 млн. тенге;
прочие	- 1 273,53 млн. тенге.
Нормативная продолжительность строительства	- 32,0 мес.

8.2 Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «БАЗИС-НУРЛЫТАУ» в соответствии с условиями договора от 5 мая 2017 года № 01-0846.

8.3 С выходом настоящего заключения утрачивают силу разделы «Организация строительства» и «Сметная документация» ранее выпущенного заключения филиала в городе Алматы РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. Ганди, восточнее ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), (без наружных инженерных сетей), от 22 февраля 2017 года № 02-0028/17.

8.4 Настоящее экспертное заключение действует совместно с ранее выпущенным заключением филиала РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы по рабочему проекту «Центральная городская эспланада. Полифункциональный центр «Нурлы Тау», расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее ул. Ганди, восточнее

ул. Западная Желтоксан» (Пятно 5Г), (без наружных инженерных сетей), от 22 февраля 2017 года № 02-0028/17, с учетом п. 8.3 настоящего заключения.

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

8.6 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 «Орталық қалалық эспланада. Алматы қаласы, Бостандық ауданы, М. Ганди көшесінің оңтүстігіндегі, Батыс Желтоқсан көшесінің шығысындағы мекенжайда орналасқан «Нұрлы Тау» көп салалы орталығы» (5Г ноқаты), (сыртқы инженерлік желілерсіз). Сметалық құжаттаманы түзету жұмыс жобасы «Қазақстан Республикасындағы қолданылымдағы нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтер талаптарына сәйкес келеді және келесі негізгі бағалы көрсеткіштерімен белгіленген тәртібі бойынша бекітілуге ұсынылады:

2015-2017 жылдардағы ағымдағы деңгейдегі бағамен,
2018-2020 жылдардағы болжамды деңгейдегі бағамен
алынған құрылыстың жалпы сметалық құны - 7 139,28 млн. теңге,
соның ішінде:
құрылыс-монтаж жұмыстары - 5 520,23 млн. теңге;
жабдықтар - 345,52 млн. теңге;
басқа шығындар - 1 273,53 млн. теңге.
Құрылыстың нормативті ұзақтығы - 32,0 ай.

8.2 Осы сараптамалық қорытынды 2016 жылғы 5 мамырдағы № 01-0846 шарттағы ережелерге сәйкес, дұрыстығы «БАЗИС-НУРЛЫТАУ» ЖШС кепілденген және тапсырысшымен бекітілген жобалауға арналған бастапқы материалдарды (деректерді) есепке ала отырып орындалды.

8.3 Осы қорытындының шығуымен 2017 жылғы 22 ақпанда «Орталық қалалық эспланада. Алматы қаласы, Бостандық ауданы, М. Ганди көшесінің оңтүстігіндегі, Батыс Желтоқсан көшесінің шығысындағы мекенжайда орналасқан «Нұрлы Тау» көп салалы орталығы» (5Г ноқаты), (сыртқы инженерлік желілерсіз) жұмыс жобасы бойынша «Мемсараптама» РМК Алматы қаласындағы филиалымен бұрын берілген №02-0028/17 қорытындысының «Құрылысты ұйымдастыру» және «Сметалық құжаттама» тараулары өз күшін жояды.

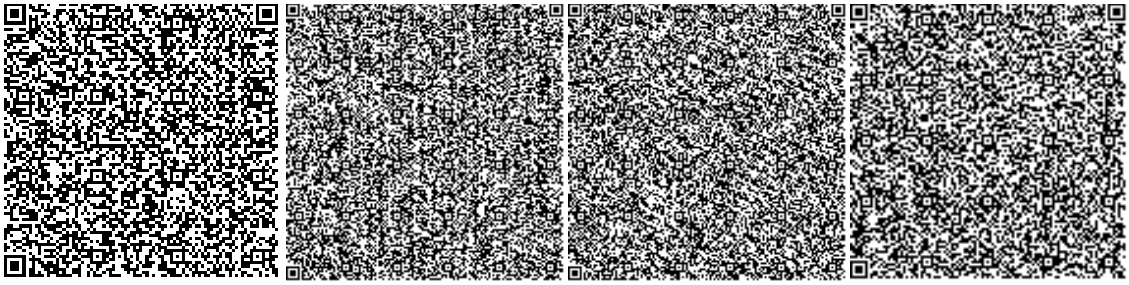
8.4 Осы сараптамалық қорытынды 2017 жылғы 22 ақпанда «Орталық қалалық эспланада. Алматы қаласы, Бостандық ауданы, М. Ганди көшесінің оңтүстігіндегі, Батыс Желтоқсан көшесінің шығысындағы мекенжайда орналасқан «Нұрлы Тау» көп салалы орталығы» (5Г ноқаты), (сыртқы инженерлік желілерсіз) жұмыс жобасы бойынша «Мемсараптама» РМК Алматы қаласындағы филиалымен бұрын берілген №02-0028/17 қорытындысымен бірге әрекет етеді.

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

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

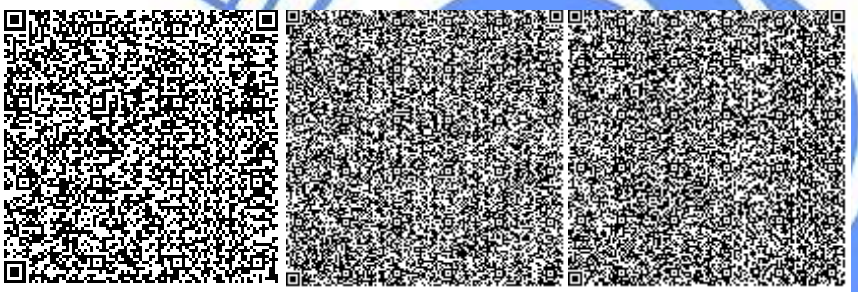
Лекеров С.О.

Директор



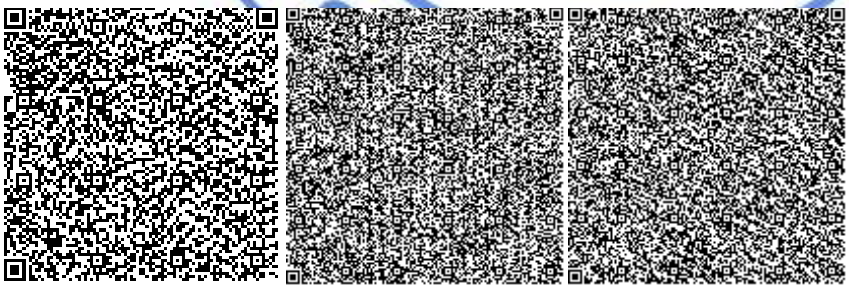
Курмангалиев М.Б.

Начальник производственного отдела



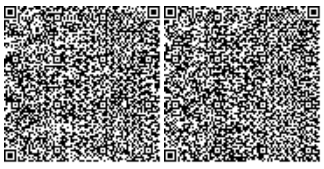
Курумбаева Д.Д.

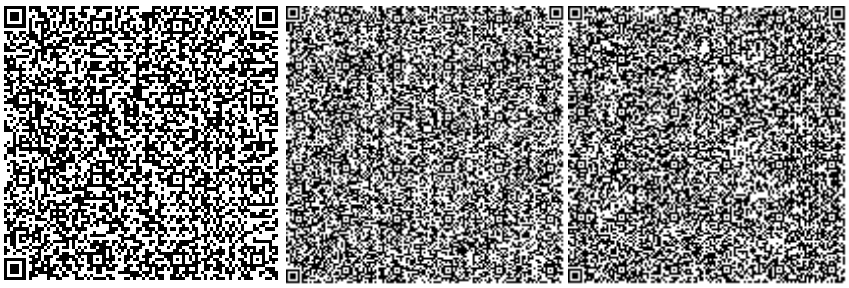
Эксперт



Наурызбекова А.А.

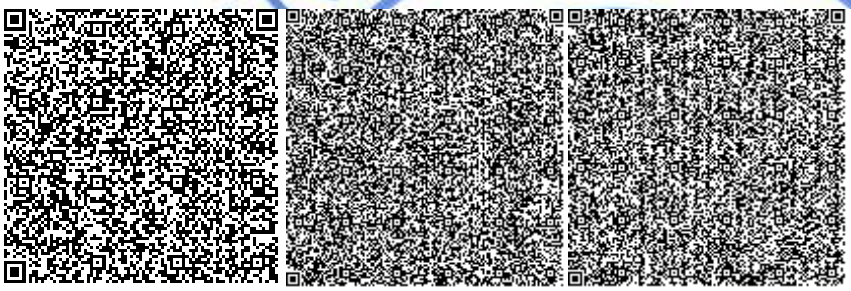
Эксперт





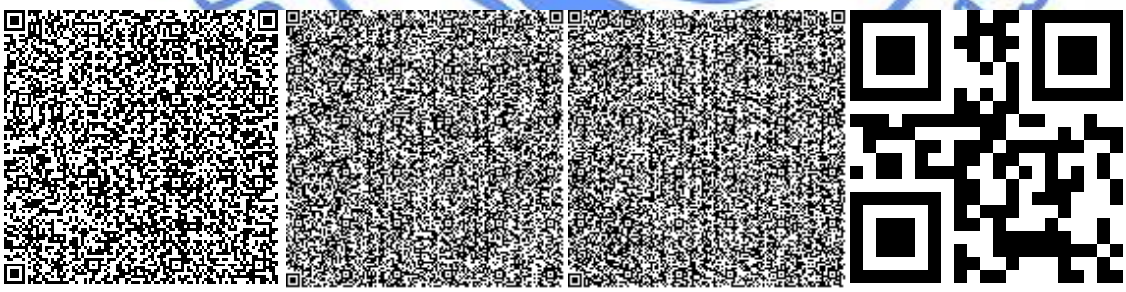
Гоголь О.А.

Главный специалист



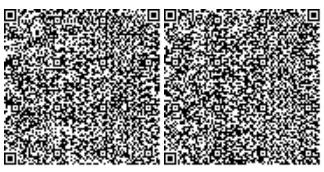
Сулеева Г.А.

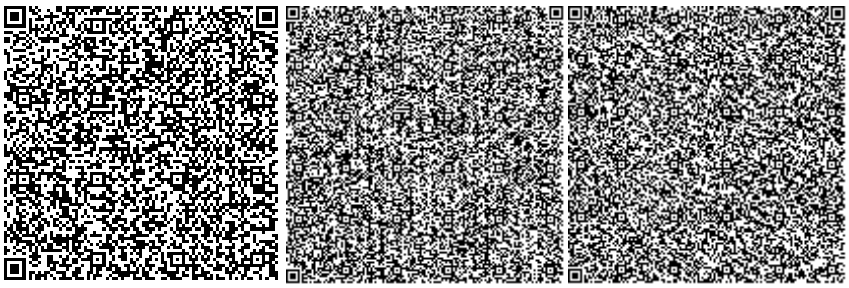
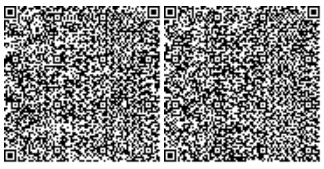
Главный специалист



Новоселов М.Ю.

Эксперт





МЕМСАРАПТАМА
ГОСЭКСПЕРТИЗА