«Мұнайлы ауданы Маңғыстау ауылындағы 24 пәтерлі төрт қабатты жалдамалы 30 тұрғын үй құрылысы» нысанына ЖСҚ байланыстыру (сыртқы инженерлік желілерсіз) 4-кезек»
жұмыс жобасы бойынша

12.09.2023 ж. № AIMC-0114/23

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Мұнайлы аудандық құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі» ММ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Мунайгазпроект-Сервис» ЖШС

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Мұнайлы ауданы Маңғыстау ауылындағы 24 пәтерлі төрт қабатты жалдамалы 30 тұрғын үй құрылысы» нысанына ЖСҚ байланыстыру (сыртқы инженерлік желілерсіз) 4-кезек» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «AIM Company» ЖШС берді.

«AIM Company» ЖШС рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительное)

№ AIMC-0114/23 от 12.09.2023 г.

по рабочему проекту
«Привязка ПСД на «Строительство 30-ти 24-квартирных четырехэтажных арендных жилых домов в селе Мангистау, Мунайлинского района» (без наружных инженерных сетей) 4-очередь»

ЗАКАЗЧИК:
ГУ «Мунайлинский районный отдел строительства, архитектуры и градостроительства»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Мунайгазпроект-Сервис»

город Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Привязка ПСД на «Строительство 30-ти 24-квартирных четырехэтажных арендных жилых домов в селе Мангистау, Мунайлинского района» (без наружных инженерных сетей) 4-очередь» выдано ТОО «AIM Company».

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

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Привязка ПСД на «Строительство 30-ти 24-квартирных четырехэтажных арендных жилых домов в селе Мангистау, Мунайлинского района» (без наружных инженерных сетей) 4-очередь»

«Мұнайлы ауданы Маңғыстау ауылындағы 24 пәтерлі төрт қабатты жалдамалы 30 тұрғын үй құрылысы» нысанына ЖСҚ байланыстыру (сыртқы инженерлік желілерсіз) 4-кезек»

3. ОСНОВАНИЕ: договор № AIMC-0087-02 от 24.07.2023 года, заключенный согласно заявлению от 17.07.2023 года

4. ЗАКАЗЧИК: ГУ «Мунайлинский районный отдел строительства, архитектуры и градостроительства»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Мунайгазпроект-Сервис»

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1. Основание для разработки: АС-03/00266 от 17.07.2023 года

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 12 октября 2022 года;

расчет предельной стоимости строительства, подписанная заказчиком (без даты);

решение акима поселка Мангистау Мангистауской области от 27 ноября 2020 года № 387 «О предоставлении земельного участка ГУ «Отдел строительства Мунайлинского района» на постоянное землепользование»;

решение акима поселка Мангистау Мангистауской области от 16 января 2018 года № 19 «О предоставлении земельного участка ГУ «Отдел строительства Мунайлинского района» на постоянное землепользование»;

земельно-кадастровый план земельного участка площадью 7,1054 га, кадастровый номер: 13-203-082-3097, предназначенный для строительства жилого дома, изготовленный Мунайлинским районным отделом по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Мангистауской области от 26 ноября 2020 года (запись в Книге актов № 35);

земельно-кадастровый план земельного участка площадью 2,6216 га, кадастровый номер: 13-203-082-2786, предназначенный для строительства многоэтажного 30-ти квартирного жилого дома, изготовленный Мунайлинским районным отделом по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Мангистауской области от 08 января 2018 года (запись в Книге актов № 34);

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 12 октября 2022 года № KZ14VUA00763314, выданное ГУ «Мунайлинский районный отдел строительства, архитектуры и градостроительства»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 12 октября 2022 года № KZ84VUA00763315, выданное ГУ «Мунайлинский районный отдел строительства, архитектуры и градостроительства»;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ИП «АМИРУС» от 2022 года (государственная лицензия на изыскательскую деятельность ГСЛ-Ф № 002341

от 02 апреля 2004 года, приложение от 15 января 2013 года, выданные Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства);

отчет о топографо-геодезическом изыскании с приложением топографической съемки в масштабе 1:500, выполненный ТОО «Мунайгазпроект-Сервис» от 14 декабря 2022 года (государственная лицензия на изыскательскую деятельность МНС № 0000093 от 05 апреля 2005 года, приложение от 18 июня 2012 года, выданные Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства);

протокол технического совещания по вопросу выбора поставщиков оборудования и материалов по объекту от 24 мая 2023 года №74, подписанный заказчиком и генпроектировщиком;

перечень основного оборудования и их стоимости, утвержденный заказчиком от 24 мая 2023 года;

сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования, утвержденная заказчиком от 28 августа 2023 года;

разрешение ТОО «АКТАУГРАЖДАНПРОЕКТ» от 12 июля 2022 года № 26, содержащее данные о использовании рабочего проекта «Строительство десяти 24-квартирных четырехэтажных арендных жилых домов в селе Мангистау Мунайлинского района» (заключение №15-0100/14 от 04 марта 2014 года) для привязки и на внесении изменения в рабочий проект;

письмо заказчика от 13 июля 2023 года № 01-109-2129, содержащее данные о направлении рабочего проекта на экспертизу;

письмо заказчика от 11 июля 2023 года № 01-109-2088, содержащее данные о сроках начала строительства (май 2024 года);

письмо заказчика от 12 октября 2022 года № 01-17-2690, содержащее данные о теплосети внутреннего отопления жилых домов;

письмо заказчика от 08 февраля 2022 года № 01-17-145, содержащее данные об источнике финансирования (государственные инвестиции, программа - Нурлы жер, подпрограмма и специфика – 003, 011, 032);

письмо заказчика от 12 октября 2022 года № 01-17-2689, содержащее данные о согласовании рабочего проекта;

письмо заказчика от 12 октября 2022 года № 01-17-2702, содержащее данные о том, что инженерные коммуникации к жилым домам разрабатывается отдельным проектом ТОО «Проектный Центр»;

письмо заказчика от 15 сентября 2022 года № 01-17-2394, содержащее данные о статусах проектов по выполнению инженерных инфраструктур;

письмо заказчика от 07 октября 2022 года № 01-17-2649, содержащее данные о контроле расстояния от площадки для размещения контейнеров ТБО до проектируемых жилых домов;

письмо заказчика от 15 сентября 2022 года № 01-17-2393, содержащее данные об отсутствии на участке строительства зеленых насаждений;

письмо заказчика от 12 октября 2022 года № 01-17-2691, содержащее данные о использовании лишнего грунта во время строительно-монтажных работ;

письмо заказчика от 12 сентября 2022 года № 01-17-2333, содержащее данные о том, что земельные участки кадастровыми номерами 13-203-082-3097 и 13-203-082-2786 считать, как одним целым, с целевым назначением для строительства многоэтажного 24 квартирного 30-ти жилых домов.

Технические условия:

на водоснабжение и водоотведение от 01 августа 2022 года № 50, выданные ГКП «Мангистау Жылу» акимата Мунайлинского района с приложением схемы подключения;

на проектирование и подключение к газораспределительным сетям от 10 мая 2023 года № 10-МлГХ-2023-00000213, выданные АО «КазТрансГаз Аймак» с приложением схемы подключения;

на присоединение к электрическим сетям от 12 октября 2022 года № 349-ЗТ, выданные ГКП на ПХВ «Мангистауэнерго» акимата Мунайлинского района.

5.2 Согласование заинтересованных организации

Заключение от 24 января 2020 года № FE-0006/20, выданное ТОО «FLAGMAN_EXPERT» по рабочему проекту «Корректировка ПСД по объекту: «Строительство 24-х квартирных четырехэтажных арендных 30-ти жилых домов в селе Мангистау Мунайлинского района» (Электроснабжение)».

Заключение от 06 февраля 2020 года № НП-0025/20, выданное ТОО «Норматив Плюс» по рабочему проекту «Корректировка ПСД по объекту: "Строительство 24-х квартирных четырехэтажных арендных 30-ти жилых домов в селе Мангистау Мунайлинского района" (Наружные и внутриплощадочные инженерные сети)» по месту расположения: Республика Казахстан, Мангистауская область, Мунайлинский район».

Заключение от 25 февраля 2021 года № 15-0051/21, выданное филиалом по Западному региону РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Строительство 24-х квартирных четырехэтажных арендных 30-ти жилых домов в селе Мангистау, Мунайлинского района Мангистауской области. Газоснабжение».

Заключение от 04 марта 2014 года № 15-0100/14, выданное филиалом РГП «Госэкспертиза» по Мангистауской области по рабочему проекту «Строительство десяти 24-квартирных четырехэтажных арендных жилых домов в селе Мангистау Мунайлинского района».

Эскизный проект согласован:

ГУ «Мунайлинский районный отдел строительства, архитектуры и градостроительства» от 11 октября 2022 года № KZ38VUA00762009.

главным архитектором Мунайлинского района от 12 октября 2022 года.

Протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе (измерений плотности потока радона с поверхности грунта) от 05 марта 2022 года № 1, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Мангистауской области.

Протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе (измерений плотности потока радона с поверхности грунта) от 05 марта 2022 года № 2, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Мангистауской области.

Протокол дозиметрического контроля от 08 февраля 2022 года № 1, выданный Мунайлинским районным отделением филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Мангистауской области.

Разбивочный план в М1:1000 согласован ГУ «Мунайлинский районный отдел строительства, архитектуры и градостроительства» от 07 октября 2022 года.

Топографическая съемка в М1:500 согласована:

ГУ «Мунайлинский районный отдел строительства, архитектуры и градостроительства» от 14 декабря 2022 года;

ГУ «Мунайлинский районный отдел земельных отношений» от 14 декабря 2022 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Объект строительства расположен в селе Мангистау, Мунайлинского района Мангистауской области.

Природно-климатические условия участка строительства:

Климатический подрайон – IV.
Абсолютно минимальная температура воздуха – минус 27,7°С.
Абсолютно максимальная температура воздуха – плюс 41,6°С.
Температура воздуха наиболее холодной пятидневки:
обеспеченностью 0,98 – минус 19,7°С,
обеспеченностью 0,92 – минус 14,9°С.
Температура воздуха наиболее холодных суток:
обеспеченностью 0,98 – минус 22,6°С,
обеспеченностью 0,92 – минус 19,3°С.
Нормативное значение ветрового давления – 0,38 кПа.
Расчетная снеговая нагрузка – 0,8 кПа.
Район по гололеду – II.
Ветровой район – IV.
сейсмичность – 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Данным рабочим проектом предусматривается строительство 30-ти 24-квартирных четырехэтажных арендных жилых домов в селе Мангистау, Мунайлинского района» (без наружных инженерных сетей) 4-очередь.

Ранее по данному рабочему проекту было выдано отрицательное заключение от 27 октября 2022 года № AIMC-0039/22.

Соответствие разделов проекта строительства, откорректированных по замечаниям экспертов, требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специализация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	Внутренние сети водопровода и канализации	Крюковская Александра Александровна	Инженерные сети и системы	KZ59VJE00076347	Соответствует
2	Сметный раздел	Малдыбаева Фатима Сулейменовна	Сметная часть	KZ19VJE00025851	Соответствует
3	Архитектурные решения	Жумабекова Валентина Айдарбековна	Архитектура	KZ01VJE00063908, KZ71VJE00063909	Соответствует
4	Отопление и	Талипов	Инженерные сети	KZ19VJE000242	Соответствуе

	Вентиляция	Ержан Мерекенович	и системы	99	т
5	Проект организации строительства	Малдыбаева Фатима Сулейменовна	Сметная часть	KZ19VJE00025851	Соответствует
6	Санитарно-эпидемиологический раздел	Яблонская Ирина Владимировна	Санитарно-эпидемиологический профиль	KZ31VJE00034850	Соответствует
7	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Алиева Сауле Талгатовна	Инженерные сети и системы	KZ41VJE00049317	Соответствует
8	Внутреннее газоснабжение	Малаханов Ардак Кайратович	Инженерные сети и системы	KZ25VJE00059499	Соответствует
9	Конструктивные решения	Наурузбаева Алтынкуль Аукеновна	Конструктивная часть	KZ19VJE00049131	Соответствует
10	Наружное газоснабжение	Малаханов Ардак Кайратович	Инженерные сети и системы	KZ25VJE00059499	Соответствует
11	Пожарная сигнализация	Алиева Сауле Талгатовна	Инженерные сети и системы	KZ41VJE00049317	Соответствует
12	Противопожарная безопасность	Искаков Рустем Маратулы	Пожарная безопасность	KZ26VJE00055213	Соответствует
13	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Алиева Сауле Талгатовна	Инженерные сети и системы	KZ41VJE00049317	Соответствует
14	Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы	Малдыбаева Фатима Сулейменовна	Сметная часть	KZ19VJE00025851	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка принятых решений

Рабочий проект «Привязка ПСД на «Строительство 30-ти 24-квартирных четырехэтажных арендных жилых домов в селе Мангистау, Мунайлинского района» (без наружных инженерных сетей) 4-очередь» разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), не относящийся к технически сложным.

Таблица 2

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	Этажность	этаж	4	4
2	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатных двухкомнатных трехкомнатных	квартир	24 8 9 7	24 8 9 7
3	Общая протяженность газопровода низкого давления	м	120	120
4	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 года, и прогнозных ценах 2024-2026 годов, всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	20332,013 17286,220 262,448 2783,344	19409,332 16668,861 228,673 2511,798
	в том числе по годам 2022 год 2024 год 2025 год 2026 год	млн. тенге	6,846 5406,850 8708,219 6210,098	7,495 2352,990 12281,349 4767,498
5	Нормативная продолжительность строительства	мес.	28	28
6	Класс энергоэффективности здания		В	В

Примечание: В результате внесённых по экспертным замечаниям, изменений и дополнений обеспечена полнота проектных решений и соответствие сметной документации действующим нормативным документам по её разработке.

Уменьшение сметной стоимости на 922,681 млн. тенге вызвано:

- приведением в соответствие с откорректированным рабочим проектом объемов работ и расценок в сметной документации;

- пересчетом сметной стоимости строительства в версии на момент представления ПСД на экспертизу, а также пересчетом в цены 2024г.- 2026г. с применение индексов стоимости строительства.

Ссылка на окончательную редакцию документации*

*в соответствии с пунктом 6 Правил оформления экспертных заключений по градостроительным и строительным проектам (технико-экономическим обоснованиям и проектно-сметной документации), утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 02 апреля 2015 года № 305.

10. ВЫВОДЫ

1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект «Привязка ПСД на «Строительство 30-ти 24-квартирных четырехэтажных арендных жилых домов в селе

Мангистау, Мунайлинского района» (без наружных инженерных сетей) 4-очередь» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения соответствующими основными технико-экономическими показателями, приведенные в таблице 2, в установленном порядке.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком в соответствии с условиями договора.

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

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

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Мұнайлы ауданы Маңғыстау ауылындағы 24 пәтерлі төрт қабатты жалдамалы 30 тұрғын үй құрылысы» нысанына ЖСҚ байланыстыру (сыртқы инженерлік желілерсіз) 4-кезек» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық акттілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес 2 кестеде келтірілген негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен бекіту үшін ұсынылады.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына шарт талаптарына сәйкес Тапсырыс беруші кепілдік етеді.

3. Тапсырыс беруші жобалау ұйымынан жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

Тажибаева Б.Е. (Директор)

Искаков Р.М. (Эксперт)

Малдыбаева Ф.С. (Эксперт)

Алиева С.Т. (Эксперт)

Наурузбаева А.А. (Эксперт)

Талипов Е.М. (Эксперт)

Крюковская А.А. (Эксперт)

Яблонская И.В. (Эксперт)

Жумабекова В.А. (Эксперт)

Малаханов А.К. (Технический директор)