«Алматы қаласы, Төреқұлов көшесі, 95 мекенжайы бойынша орналасқан Ж5 ТЖЖ сәйкес көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу» 1-12-блоктар. (абаттандырусыз және сыртқы инженерлік желілерсіз)

жұмыс жобасы бойынша

03.10.2022 ж. № 04-0260/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Capital Resort» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«Soul Project» (Соул Проджект)» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Ақтөбе қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 04-0260/22 от 03.10.2022 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса в соответствии с ПДП Ж5, расположенный по адресу: г. Алматы, ул. Торекулова 95» Блоки 1-12. (без благоустройства и наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Capital Resort»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Soul Project» (Соул Проджект)»

город Актобе

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многоквартирного жилого комплекса в соответствии с ПДП Ж5, расположенный по адресу: г. Алматы, ул. Торекулова 95» Блоки 1-12. (без благоустройства и наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 02.08.2022 года №01-1406.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Capital Resort».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Soul Project» (Соул Проджект)», лицензия от 30.09.2020 года №20014380.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «Capital Resort» и согласованное ТОО «Soul Project» (Соул Проджект)» от 09.02.2022 года;

выписка из постановления акимата города Алматы №1/1-53 от 01.03.2022 года «Об изменении целевого назначения земельных участков»;

выписка из постановления акимата города Алматы №3/314-351 от 14.07.2022 года «О предоставлении права временного возмездного землепользования на земельные участки»;

акт на право частной собственности на земельный участок №120202200003842 от 11.03.2022 года с кадастровым номером 20-311-041-545, площадью 1,6548 га;

акт на право временного возмездного землепользования на земельный участок №120202200014885 от 18.07.2022 года с кадастровым номером 20-311-041-549 с площадью 0,3805 га;

акт приема-передачи недвижимости от 18.06.2022 года между ТОО «КУСАХалык и ТОО «Capital Resort»;

акт сноса зданий и сооружений от 02.03.2022 года, нежилые строения по ул.Торекулова,95 Литеры А, Б, В, Г, Д, Ж, З общей площадью 3311,9 м², подписанный заказчиком;

договор купли-продажи нежилого помещения с земельным участком от 14.07.2021 года между ТОО «Central Asia Beer» и ТОО «Capital Resort»;

договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2021 года между ТОО «КУСАХалык и ТОО «Capital Resort»;

архитектурно-планировочное задание №KZ65VUA00647354 от 22.04.2022 года, утвержденное руководителем КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

эскизный проект, согласованный с КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» №KZ04VUA00658055 от 11.05.2022 года;

перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций, принятых для проектирования, утвержденный заказчиком от 23.09.2022 года;

технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям от 2022 года, выполненный ТОО «Изыскатель-ГеоКом» (лицензия №22011883 от 24.06.2022 года);

технический отчет об инженерно-геологических условиях от 2021 года, выполненный ТОО «QAZAQPROJEQT» (государственная лицензия №19011576 от 25.05.2019 года);

протокол дозиметрического контроля №309/1 от 23.08.2022 года и протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе №309/2 от 23.08.2022 года, подписанные начальником ИЛ ТОО «ТумарМед»;

письмо №02.2-033Т-2022-01978783 от 08.07.2022 года о том, что согласно генеральному плану развития города Алматы и проекту детальной планировки данного района территория завода подлежит реконструкции под строительство жилищно-гражданских объектов с выносом существующих сооружений, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

письмо №435-43/3Т-01-201 от 10.03.2022 года о том, что на отведенном под строительство земельном участке деревья и кустарники под пятно строительства не попадают, выданное КГУ «Управление зеленой экономики города Алматы»;

письмо №25/2022 от 03.10.2022 года о том, что не учитывается лимит расходов на инжиниринговые услуги по управлению проектами, выданное заказчиком;

письмо №12/2022 от 20.07.2022 года о том, что источником финансирования являются собственные средства, рабочий проект рассмотрен и согласован, начало строительства запланировано на октябре месяце 2022 года, выданное заказчиком.

Технические условия:

№965 от 20.04.2022 года на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения, выданные ГКП на ПХВ «Алматы су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы;

№15.3/5013/22-ТУ-13-8 от 11.04.2022 года на подключение к тепловым сетям, выданные ТОО «Алматы жылу жүйесі»;

№25.1-1558 от 28.03.2022 года на электроснабжение, выданные АО «АЖК».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах №KZ87VRC00014406 от 27.08.2022 года, выданное РГУ «Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан»;

топосъемка согласована с КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 13.07.2022 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Алматы, ул. Торекулова 95.

Сейсмичность района: 9 баллов.

Сейсмичность площадки: 9 баллов.

8.2 Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице №1.

Таблица №1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Инженерно-геологические изыскания	Бектемирова Р.Т.	KZ45VJE00033628	Соответствует
2	Автоматика	Мадиев Е.З.	KZ80VJE00065687	Соответствует
3	Проект организации строительства	Турмаганбетова А.Ю.	KZ31VJE00022143	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Умирзаков Е.А.		Соответствует
5	Электроснабжение	Мадиев Е.З.	KZ80VJE00065687	Соответствует
6	Архитектурные решения	Досмұратов Б.Қ.	KZ09VJE00022151	Соответствует
7	Конструктивные решения	Бектемирова Р.Т.	KZ45VJE00033628	Соответствует
8	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Айжарикова Г.М.	KZ20VJE00022147	Соответствует
9	Генеральный план	Досмұратов Б.Қ.	KZ09VJE00022151	
10	Санитарно-эпидемиологический раздел	Алтаева А.Г.	KZ46VJE00029148	Соответствует
11	Сметная документация	Турмаганбетова А.Ю.	KZ31VJE00022143	Соответствует
12	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мадиев Е.З.	KZ80VJE00065687	Соответствует
13	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Бойченко Д.А.	KZ05VJE00022514	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка принятых решений

Рабочий проект 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), относящийся к технически сложным.

Основные технико-экономические показатели

Таблица №2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	2	3	4	5
1	Общая площадь здания	м²	61536,72	61536,72
2	Этажность здания	этаж	12	12
3	Класс жилья	класс	4	4
4	Общая площадь квартир	м²	44148,25	44148,25
5	Количество квартир	шт.	713	713
5.1	в том числе: 1 комнатные	шт.	340	340
5.2	2 комнатные	шт.	201	201
5.3	3 комнатные	шт.	137	137
5.4	4 комнатные	шт.	35	35

1	2	3	4	5
6	Площадь застройки	м²	5735,40	5735,40
7	Строительный объем	м³	254332,83	254332,83
7.1	Строительный объем выше нуля	м³	231201,15	231201,15
7.2	Строительный объем ниже нуля	м³	23131,68	23131,68
8	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах,	млн. тенге	21535,880	20963,621
8.1	в том числе: СМР	млн. тенге	17641,998	17254,333
8.2	оборудование	млн. тенге	862,521	542,004
8.3	прочие затраты	млн. тенге	3031,361	3167,284
9	В ценах по годам строительства			
9.1	В ценах 2022 года	млн. тенге		2253,687
9.2	В ценах 2023 года	млн. тенге		8604,189
9.3	В ценах 2024 года	млн. тенге		8782,157
9.4	В ценах 2025 года	млн. тенге		1323,588
10	Стоимость 1 кв.м			
10.1	Площади квартир	тыс. тенге		474,846
11	Нормативный срок строительства	мес.	30	30

Ссылка на окончательную редакцию документации*

(нажмите на данную ссылку или отсканируйте QR-код)

*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 2 апреля 2015 года № 305.

10. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого комплекса в соответствии с ПДП Ж5, расположенный по адресу: г.Алматы, ул. Торекулова 95» Блоки 1-12. (без благоустройства и наружных инженерных сетей) соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения 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 проекту строительства 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, «Алматы қаласы, Төреқұлов көшесі, 95 мекенжайы бойынша орналасқан Ж5 ТЖЖ сәйкес көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу» 1-12-блоктар. (абаттандырусыз және сыртқы инженерлік желілерсіз) жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен 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 құрылыс 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.

Кандыгулов К.К.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Умирзаков Е.А.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Турмаганбетова А.Ю.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Алтаева А.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Бектемирова Р.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Айжарикова Г.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Бойченко Д.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Мадиев Е.З.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Табылдин Т.Ж.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Досмұратов Б.Қ.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям