«Алматы қаласында ауданы 3.1616 га Алмалы ауданында Сейфуллин даңғылының батысына қарай орналасқан көп пәтерлі тұрғын үй кешені» Бірінші кезек (1-5-блоктар) (абаттандырусыз және сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша
16.08.2023 ж. № 02-0126/23
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Алтын Сапа ALM»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Soul Project» (Соул Проджект)
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0126/23 от 16.08.2023 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га в г. Алматы» Первая очередь (блоки 1-5) (без благоустройства и наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Алтын Сапа ALM»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

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

город Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га в г. Алматы» Первая очередь (блоки 1-5) (без благоустройства и наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 13.06.2023 г. № 01-0961.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Алтын Сапа ALM».

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

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616га» Первая очередь (блоки 1-5) (без благоустройства и наружных инженерных сетей)», утвержденное директором ТОО «Алтын Сапа ALM» от 25 июля 2022 года (Приложение № 1 к договору № CLN-РП-SEIF-473/1-250722 на разработку проектно-сметной документации от 25 июля 2022 года);

договор на разработку проектно-сметной документации № CLN-РП-SEIF-473/1-250722 для строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, пересечение улиц Торекулова и Сейфуллина», заключенный между Заказчиком «Алтын Сапа ALM» и Подрядчиком ТОО «SOUL PROJECT» (СОУЛ ПРОДЖЕКТ)» от 25 июля 2022 года;

постановление акимата города Алматы № 1/1-59 от 25 января 2023 года – о разрешении товариществу с ограниченной ответственностью «Алтын Сапа ALM» на использование земельного участка площадью 3,1616 га, расположенного западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, для изыскательских работ;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта «Многоквартирный Жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 20 марта 2023 года № KZ75VUA00858828;

дополнение к архитектурно-планировочному заданию от 20 марта 2023 года № KZ75VUA00858828, письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 14 июня 2023 года № 022-03-3Т-2023-00935741 – о выполнении специфики противопожарной защиты объекта: «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га», согласно специальных технических условий ТОО «Global Fire Protection»;

эскизный проект «Многофункциональный жилой комплекс, по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, пересечение улиц Торекулова и Сейфуллина», выполненный ТОО «Soul Project», в 2023 году;

перечень ресурсов, стоимость которых принята по прайс-листам и ценовым предложениям для объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616га» Первая очередь (блоки 1-5) (без благоустройства и наружных инженерных сетей)», утвержденное директором ТОО «Алтын Сапа ALM», от 14 августа 2023 года;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте строительства: «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616га» Первая очередь, выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий» (государственная лицензия ГСЛ № 000009 от 21 октября 1994 года, с приложением к государственной лицензии от 06 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2023 году (Заказ: 06-23, арх. № 18894);

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Н-17-16; Н-18-1, П-17-13 П-18-1, Жетысуский район, пр. Сейфуллина, д.473/1, выполненная ТОО «Нұр Құрылыс-80» (государственная лицензия ГСЛ № 02209, от 22 июня 2007 года, с приложением № 001 на 1 странице от 11 января 2013 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) от 09 июня 2023 года, и зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 12 июня 2023 года № 793;

акт сноса зданий и сооружений от 12 апреля 2023 года, зарегистрированный в КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» 03 мая 2023 года № 70;

выписка из протокола заседания комиссии по предоставлению земельных участков в городе Алматы от 30 июня 2023 года, протокол № 4 о представлении права собственности, временного землепользования на земельные участки на новый срок, для коммерческих целей;

меморандум № 01-23 от 24 января 2023 года - о взаимном сотрудничестве между АО «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы», ТОО «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы» и ТОО «Алтын Сапа ALM»;

письмо ТОО «Алтын Сапа ALM», от 01 июня 2023 года № 201 – по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га» Первая очередь (блоки 1-5) (без благоустройства и наружных инженерных сетей) источник финансирования: собственные средства; срок начала строительства: август 2023 года;

письмо ТОО «Алтын Сапа ALM», от 01 июня 2023 года № 202 – по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616га» Первая очередь (блоки 1-5) (без благоустройства и наружных инженерных сетей) - наружные и внутриплощадочные инженерные сети разрабатываются отдельным проектом и будут проходить экспертизу отдельно;

письмо ТОО «Алтын Сапа ALM» от 01 июня 2023 года № 204 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га» Первая очередь (блоки 1-5) (без благоустройства и наружных инженерных сетей) в качестве площадки для складирования лишнего грунта и строительного мусора используется городской полигон по трассе Алматы-Бишкек, (принимаемое в проектно-сметной документации - расстояние 30 км);

письмо ТОО «Алтын Сапа ALM», от 01 июня 2023 года № 205 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га» Первая очередь (блоки 1-5) (без благоустройства и наружных инженерных сетей) не учитывается лимит расходов заказчика на инжиниринговые услуги по управлению проектами;

письмо ТОО «Алтын Сапа ALM», от 12 июня 2023 года № 208 – рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616га» Первая очередь (блоки 1-5) (без благоустройства и наружных инженерных сетей) ранее не проходил госэкспертизу, и подается на рассмотрение впервые;

письмо ТОО «Алтын Сапа ALM» от 31 июля 2023 года № 229 – по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га» - наименование объекта останется без изменений, согласно архитектурно-планировочному заданию (АПЗ), блок 15, 16 (подземный паркинг), блок 17 (нежилое помещение), блок 18 (бизнес центр) будут указаны в наименовании припиской. Генеральный план на комплекс с благоустройством, с посадкой всех зданий, а также со зданием операторской (блок 19), будет проходить экспертизу со второй очередью проекта;

письмо ТОО «Алтын Сапа ALM» от 10 июля 2023 года № 221 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га» - в границах земельного участка отсутствуют существующие инженерные сети, и они не попадают под пятна застройки;

письмо ТОО «Алтын Сапа ALM» от 10 июля 2023 года № 222 – об указании этапов прохождения Госэкспертизы по объекту «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616га»;

письмо ТОО «Алтын Сапа ALM» от 10 июля 2023 года № 223 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га» - по территории застройки ЛЭП не проходит;

письмо ТОО «Алтын Сапа ALM» от 07 августа 2023 года № 235 – пояснение по площади земельного участка объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га» Первая очередь (блоки 1-5) (без благоустройства и наружных инженерных сетей);

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 05 июня 2023 № ЗТ-2023- 00997260 - на земельном участке, расположенном по адресу: город Алматы, Алмалинский район, ул. Сейфуллина, 473/1 кадастровый номер № 20-311-041-380 отсутствуют стационарно-неблагополучные очаги сибирской язвы и скотомогильники (биотермические ямы);

протокол дозиметрического контроля № 150/1 от 12 мая 2023 года на земельный участок для строительства объекта «Многофункциональный жилой комплекс, по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, пересечение улиц Торекулова и Сейфуллина», площадь участка – 3,68 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед»;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 150/2 от 12 мая 2023 года на земельный участок для строительства объекта «Многофункциональный жилой комплекс, по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, пересечение улиц Торекулова и Сейфуллина», площадь участка – 3,68 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед»;

ситуационная схема по представлению земельного участка во временное землепользование для строительства многофункционального жилого комплекса с административным зданием, площадью 29192 м^2; выданное ТОО «Научно-исследовательский институт «Алматы-генплан», от 08 июня 2023 года № 16011122а;

фрагмент ПДП центральной части в границах пр. Аль-Фараби, реки Есентай, пр. Райымбека и реки Кіші Алматы (постановление акимата г. Алматы № 1/24 от 26 января 2016 года) М 1:2000;

дежурный план-регламент плана реализации градостроительных регламентов застройки функциональных зон территорий г. Алматы, номер участка – 16011122а, адрес: пр. Сейфуллина, М 1:1000; выданный ТОО «Научно-исследовательский институт «Алматы-генплан», от 08 июня 2023 года № 16011122а;

материалы инвентаризации и лесопатологического обследования зеленых насаждений на территории объекта Алмалинского района г. Алматы по адресу: пр. Сейфуллина-Торекулова северо-восток, выполненные ТОО «PRASINOS-SYSTEM», в 2023 году;

письмо КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» от 22 мая 2023 года, KZ69VLQ00013308 - разрешение на вырубку деревьев на территории СИЗО НКВД, по проспекту Сейфуллина-Торекулова;

письмо АО «Международный аэропорт Алматы» от 05 июля 2023 года № 816 – о том, что многоквартирный жилой комплекс высотой 45,0 метров, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, западнее проспекта Сейфуллина - не подлежит согласованию, так как не попадает под требования пункта 7, п.п. 1 постановления Правительства Республики Казахстан от 13 мая 2023 года № 363 «Об утверждении Правил выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов» (схема прилагается).

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы от 14 февраля 2023 года № 05/3-337 – на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта 12 эт. многоквартирный жилой комплекс по адресу: район Алмалинский, западнее пр. Сейфуллина, севернее ул. Торекулова;

ТОО «Алматинские тепловые сети», от 14 марта 2023 года № 15.3/3583/23-ТУ-В-30 – на подключение к тепловым сетям 12-этажного жилого комплекса, расположенного по адресу: ул. Сейфуллина, 473/1;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 01 марта 2023 года № 32.2-885 – на постоянное электроснабжение объекта, расположенного по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, западнее пр. Сейфуллина, 473/1;

ДЭСД «Алматытелеком» Объединения «Дивизион Сеть» АО «Қазақтелеком», № 02-23-02/23-05-23/Т-А от 23 февраля 2023 года - на телефонизацию объекта «Многоквартирный Жилой комплекс расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе;

специальные технические условия, отражающие специфику противопожарной защиты объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га», разработанные ТОО «Global Fire Protection», ТОО «GFP Consulting» и утвержденные директором ТОО «Алтын Сапа ALM» в 2023 году.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта, № KZ46VUA00875646 от 14 апреля 2023 года (на заявление от 01 апреля 2023 года № KZ15SEP00689489), выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616 га» Первая очередь (блоки 1-5) (без благоустройства и наружных инженерных сетей) – письмо № 201 от 01 июня 2023 года, выданное ТОО «Алтын Сапа ALM»;

согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах для эскизного проекта «Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, пересечение улиц Торекулова и Сейфуллина», № KZ32VRC00016463 от 09 июня 2023 года, выданное РГУ «Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию и охране водных ресурсов» Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Алматы, Алмалинский район, западнее проспекта Сейфуллина.

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 8.1.

Таблица 8.1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Специальные инженерные мероприятия	Шолпанбаев М.Е.	KZ60VJE00023367	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Шолпанбаев М.Е.	KZ60VJE00023367	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Гоголь О.А.		Соответствует
4	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
5	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Казыбекова А.С.	KZ44VJE00023364	Соответствует
6	Конструктивные решения	Шолпанбаев М.Е.	KZ60VJE00023367	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
8	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Журтубаева Г.Е.	KZ55VJE00023360	Соответствует
9	Организация строительства	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
10	Электротехническая часть, электрооборудование	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
11	Сметный раздел	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
12	Санитарно-эпидемиологический раздел	Алькенова Ж.К.	KZ54VJE00029489	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 приведены в таблице 9.1.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Класс жилья	класс	малогабаритное	малогабаритное
2	Этажность здания	этаж	12	12
3	Общая площадь здания	м²	24393,09	24393,09
4	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	616,6	616,6
5	Строительный объем	м³	105681,75	105681,75
6	Строительный объем ниже нуля	м³	11089,87	11089,87
7	Общая площадь квартир	м²	18245,06	18245,06
8	Количество 1-комнатных квартир	шт.	117	117
9	Количество 2-комнатных квартир	шт.	57	57
10	Количество 3-комнатных квартир	шт.	34	34
11	Количество 4-комнатных квартир	шт.	58	58
12	Количество квартир	шт.	266	266
13	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	24481,030	9053,520
13.1	СМР	млн. тенге	20514,620	7337,420
13.2	оборудование	млн. тенге	651,400	295,880
13.3	прочие затраты	млн. тенге	3315,010	1420,220
14	В ценах по годам строительства			
14.1	В ценах 2022 года	млн. тенге		254,070
14.2	В ценах 2023 года	млн. тенге	14579,420	5199,940

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
14.3	В ценах 2024 года	млн. тенге	9901,610	3599,510
15	Стоимость 1 кв.м площади квартир	тыс. тенге		496,218
16	Продолжительность строительства	мес.	8	8

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 «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный западнее проспекта Сейфуллина в Алмалинском районе, площадью 3.1616га в г. Алматы» Первая очередь (блоки 1-5) (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.

5. Заказчику в процессе реализации рабочего проекта требуется разработать рабочий проект генерального плана и наружных инженерных сетей и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласында ауданы 3.1616 га Алмалы ауданында Сейфуллин даңғылының батысына қарай орналасқан көп пәтерлі тұрғын үй кешені» Бірінші кезек (1-5-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.

5. Тапсырыс берушіге жұмыс жобасын іске асыру барысында бас жоспар және сыртқы инженерлік желілердің жұмыс жобасын әзірлеп, белгіленген тәртіпте қажетті келісімдерді алу талап етіледі.

Лекеров С.О.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Хусаинов А.Г.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Гоголь О.А.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Кожакулов Б.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Алькенова Ж.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Смагулова Л.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Журтубаева Г.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Казыбекова А.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Шолпанбаев М.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы