«Алматы қаласы, Медеу ауданы, Радлов көшесі, 71/1 мекенжайында орналасқан Бизнес орталығын салу» (байланыстың сыртқы инженерлік желілерінсіз және сметалық құжаттамасыз)

Жұмыс жобасы бойынша

09.11.2022 ж. № 02-0172/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Алматы» Әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациясы» акционерлік қоғамы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«Complex Engineering» ЖШС

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 02-0172/22 от 09.11.2022 г.
(положительное)

на Рабочий проект
«Строительство Бизнес центра, расположенного по адресу: г.Алматы, Медеуский район, улица Радлова, 71/1» (без наружных инженерных сетей связи и сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:
Акционерное общество «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Complex Engineering»

г. Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство Бизнес центра, расположенного по адресу: г.Алматы, Медеуский район, улица Радлова, 71/1» (без наружных инженерных сетей связи и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 05.09.2022 г. № 01-1591.
Примечание:
Ранее филиалом РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы был рассмотрен рабочий проект «Строительство Бизнес центра, расположенного по адресу: г.Алматы, Медеуский район, улица Радлова, 71/1» (без наружных сетей связи), с выдачей отрицательного заключения № 02-0116/22 от 03 августа 2022 года.

4. ЗАКАЗЧИК: Акционерное общество «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Complex Engineering», лицензия от 22.02.2018г. № 0006787.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование РП «Строительство «Бизнес центра», расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Радлова 71/1», утвержденное заместителем председателя правления АО «СПК «Алматы» (приложение № 1 к Договору № 066_21/СЕ от 18 августа 2021 года), от 15 июня 2021 года;
дополнение № 1 к Заданию на проектирование объекта: «Строительство «Бизнес центра, расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Радлова 71/1», утвержденное управляющим директором АО «СПК «Алматы» (к договору № 7 от 15 января 2021 года), без даты;
договор инвестирования в целях строительства бизнес-центра, между АО Социально-предпринимательская корпорация «Алматы» и ТОО «Dandy Company» от 15 января 2021 года № 7, с дополнительными соглашениями: № 1 от 16 августа 2021 года, № 2 от 26 ноября 2021 года, № 3 от 18 апреля 2022 года;
договор № 066_21/СЕ на выполнение работ по разработке проектно-сметной документации, между ТОО «Dandy Company» (Заказчик) и ТОО «Complex engineering» (Исполнитель), от 18 августа 2021 года;
акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) на 5 лет, до 27 марта 2025 года на земельный участок площадью 0,3010 га, расположенный: г. Алматы, Медеуский район, ВОАД, с целевым назначением земельного участка: для строительства административных зданий, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 27 мая 2020 года № 0047066, кадастровый номер участка 20-315-017-597;

договор № 915 от 03 апреля 2020 года об аренде земельного участка между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» и АО «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Бизнес центр», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 31 августа 2021 года № KZ57VUA00502774;

эскизный проект «Бизнес центр», выполненный ТОО «Complex Engineering», в 2021 году;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту «Бизнес-центр местного значения юридической поддержки населения, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул. Радлова, 71/1», выполненный ТОО «Алматы Строй Изыскания» (государственная лицензия № 17008493 от 10 мая 2017 года, с приложением к государственной лицензии на 2 страницах № 001 от 10 мая 2017 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) в 2021 году;

топографическая съемка в масштабе М1:500, планшет Т-21-6, Медеуский район, выполненная ТОО «ГеоСтройИнвест» (государственная лицензия ГСЛ № 013852 от 05 августа 2019 года, с приложением к государственной лицензии на 2 страницах № 001 от 05 августа 2019 года, выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы), от 20 августа 2021 года и зарегистрирована в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 03 сентября 2021 года № 3750;

письмо АО «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы» от 12 августа 2022 года № 03-16/1476 – источник финансирования строительства - денежные средства ТОО «Dandy Company» (на основании Договора инвестирования № 7 от 15 января 2021 г.);

письмо ТОО «Dandy Company» от 19 июля 2022 года № 108-22 – по объекту «Строительство Бизнес центра, расположенного по адресу: г. Алматы, ул. Радлова, 71/1», гарантируется, что подключение к наружным сетям телефонизации будет разработано отдельным проектом и строительно-монтажные работы по телефонизации будут выполнены до ввода объекта в эксплуатацию;

письмо АО «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы» от 20 сентября 2022 года № 03-16/1608 – срок начала строительства объекта – ноябрь 2022 года;

письмо ТОО «Dandy Company» (без даты и номера) – о том, что источником теплоснабжения будет служить собственная блочно-модульная котельная;

письмо КГУ «Управление зеленой экономики города Алматы» от 03 ноября 2021 года № 43.2-43/ЗТ-Б-162 – о наличии зеленых насаждений, подпадающих под пятно строительства;

протокол дозиметрического контроля на земельный участок под строительство по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ВОАД, кадастровый номер 20-315-017-597, выданный ТОО «Центр Радиационных Услуг», от 08 сентября 2021 года № 73;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений (измерений плотности потока радона с поверхности грунта) на земельный участок под строительство по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ВОАД, кадастровый номер 20-315-017-597, выданный ТОО «Центр Радиационных Услуг», от 08 сентября 2021 года № 74;

проект обоснования размера санитарно-защитной зоны «Бизнес центра по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Радлова, 71/1», выполненный ИП Маткеримов А.Г. в 2022 году;

приказ ТОО «Dandy Company» о создании комиссии для определения объемов демонтируемых инженерных сетей и сооружений, находящихся в границах проектных работ

по объекту «Строительство бизнес центра, расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул. Радлова 71/1», от 12 октября 2021 года № 05;

дефектный акт по разработке и демонтажу существующих инженерных сетей и сооружений на них, утвержденный директором ТОО «Dandy Company» от 12 октября 2021 года;

фрагмент ПДП центральной части в границах пр. Аль-Фараби, реки Есентай, пр. Райымбека и реки Кіші Алматы (Постановление акимата г. Алматы № 1/24 от 26.01.2016 г.);

дежурный план-регламент Плана реализации градостроительных регламентов застройки функциональных зон территорий по адресу: мкр. «Коктобе», ул. Радлова, 71/1 номер участка: 31041712а.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы, от 08 июля 2022 года № 05/3-1948 – на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта «6-ти этажный бизнес центр, с рестораном», по адресу: Медеуский район, ул. Радлова, 71/1 (ВОАД) (кадастровый номер 20-315-017-597);

АО «ҚазТрансГаз Аймақ», от 12 августа 2021 года № 02-2021-05155 – на проектирование и подключение к газораспределительным сетям;

АО «ҚазТрансГаз Аймақ», от 10 июня 2022 года № 02-2022-301-1424 – на реконструкцию систем газоснабжения по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул. Радлова 71/1;

АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 26 мая 2021 года № 25.1-3062 – на постоянное электроснабжение административного здания, расположенного по адресу: Медеуский район, ВОАД (к.н. земельного участка 20-315-017-597).

ТОО «КаР-Тел», от 09 сентября 2022 года № 711-08/092022 – на подключение ТКД Бизнес центра, расположенного по адресу: г. Алматы, ул. Радлова 71/1, к сети FTTB ТОО «КаР-Тел» и на ввод оптического кабеля на узел ТОО «КаР-Тел».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта № KZ47VUA00546313 от 01 ноября 2021 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование рабочего проекта «Строительство «Бизнес центра», расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Радлова, 71/1», письмо № 03-16/1476 от 12 августа 2022 года, выданное АО «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы»;

заключение государственной экологической экспертизы на раздел «Охрана окружающей среды» к РП «Строительство Бизнес центра по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул. Радлова, 71/1», № KZ59VDC00087182 от 11 марта 2022 года, выданное КГУ «Управление зеленой экономики города Алматы».

Согласование графических материалов:

план трассы газопровода от Уз. 1 до Уз. 24 (066_21/СЕ-ГСН лист 4), согласован ПТО АлПФ АО «КТГ Аймақ» и филилом УМГ АО «ИнтерГаз Центральная Азия», от 22 июля 2022 года № 059.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Алматы, Медеуский район, юго-восточнее ул. Радлова, северо-западнее ул. Аль-Фараби.

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	Газоснабжение	Таратунина Н.В.	KZ61VJE00073304	Соответствует
2	Специальные инженерные мероприятия	Шолпанбаев М.Е.	KZ60VJE00023367	Соответствует
3	Технологическая часть	Курмашева Г.М.	KZ62VJE00023137 KZ94VJE00023919	Соответствует
4	Генеральный план и транспорт	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
5	Инженерно-геологические изыскания	Шолпанбаев М.Е.	KZ60VJE00023367	Соответствует
6	Автоматическое пожаротушение	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
7	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
8	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Казыбекова А.С.	KZ44VJE00023364	Соответствует
9	Конструктивные решения	Шолпанбаев М.Е.	KZ60VJE00023367	Соответствует

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
10	Санитарно-эпидемиологический раздел	Алькенова Ж.К.	KZ54VJE00029489	Соответствует
11	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
12	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Журтубаева Г.Е.	KZ55VJE00023360	Соответствует
13	Организация строительства	Кожакулов Б.К.	№KZ17VJE00023365	Соответствует
14	Электротехническая часть, электрооборудование	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	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 2.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь застройки	$м^2$	1154,33	1154,33
2	Площадь участка по акту землепользования	га	0,3010	0,3010
3	Площадь озеленения	$м^2$	602,00	602,00

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
4	Площадь покрытий	$м^2$	1216,54	1216,54
5	Площадь, занимаемая крыльцами, бортовыми камнями	$м^2$	37,13	37,13
6	Общая площадь здания	$м^2$	6518,88	6518,88
7	Полезная площадь здания	$м^2$	5411,37	5411,37
8	Строительный объем	$м^3$	27193,53	27193,53
9	Строительный объем ниже нуля	$м^3$	3349,81	3349,81
10	Этажность зданий	этаж	6	6
11	Вместимость	чел./смена	451	451
12	Вместимость столовой	мест	120	120
13	Вместимость летней террасы	мест	90	90
14	Общая численность работающих	чел.	451	451
15	Количество парковочных мест	мест	18	18
16	Общая протяжённость газопроводов	м	167,1	167,1
17	в том числе среднего давления 0,3 МПа	м	36,8	36,8
18	подземного	м	5	5
19	надземного	м	31,8	31,8
20	в том числе надземного среднего давления 0,025 МПа	м	10,7	10,7
21	в том числе низкого давления 0,003 МПа	м	119,6	119,6
22	подземного	м	110	110
23	надземного	м	9,6	9,6

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
24	Продолжительность строительства	мес.	10	10

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 Бизнес центра, расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Радлова, 71/1» (без наружных инженерных сетей связи и сметной документации) 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 наружных инженерных сетей связи и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Медеу ауданы, Радлов көшесі, 71/1 мекенжайында орналасқан Бизнес орталығын салу» (байланыстың сыртқы инженерлік желілерінсіз және сметалық құжаттамасыз) 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 сыртқы инженерлік байланыс желілердің жұмыс жобаларын әзірлеп, белгіленген тәртіпте қажетті келісімдерді алу талап етіледі.

Хусаинов А.Г.

И.о. директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Манапбаева Л.Б.

Заместитель начальника отдела

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

Таратунина Н.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Казыбекова А.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмашева Г.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Шолпанбаев М.Е.

Главный эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы