«Алматы қ., Наурызбай ауданы, Қалқаман-2 ықшам ауданы мекенжайында орналасқан халыққа қызмет көрсету объектілері бар көппәтерлі тұрғын үйлер салу». 1-кезек. (сыртқы желілерсіз, абаттандырусыз)

Жұмыс жобасы бойынша
12.04.2023 ж. № 02-0056/23
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Алматы қаласы Құрылыс басқармасы»
коммуналдық мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Компания «СТРОЙТЕКС» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0056/23 от 12.04.2023 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенных по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы». 1 очередь. (без наружных инженерных сетей, благоустройства)

ЗАКАЗЧИК:

Коммунальное государственное учреждение «Управление строительства города Алматы»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Компания «СТРОЙТЕКС»

город Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенных по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы». 1 очередь. (без наружных инженерных сетей, благоустройства).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 01.02.2023 г. № 011240001633/230003/00 (1-ГЭ).
Соглашение о приостановке электронного договора от 27.03.2023 г.

4. ЗАКАЗЧИК: Коммунальное государственное учреждение «Управление строительства города Алматы».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Компания «СТРОЙТЕКС», лицензия от 13.05.2022 г. № 22009097 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование на разработку проектно-сметной документации по РП: «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы». (1 очередь, без наружных инженерных сетей, благоустройства), утвержденное заместителем руководителя КГУ «Управления строительства города Алматы», от 17 марта 2023 года;

договор о государственных закупках работ по разработке проектно-сметной документации № 34П на разработку ПСД на «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы, заключенный между Коммунальным государственным учреждением «Управление комфортной городской среды города Алматы» и ТОО «Компания «СТРОЙТЕКС», от 03 июля 2021 года;

акт на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок 2106241020138232, кадастровый номер земельного участка 20-322-013-598, площадь земельного участка 7,4535 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Калкаман-2, с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации социального многоквартирного жилого дома, зданий дошкольного воспитания, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 24 июня 2021 года, уникальный номер 120202100016499;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы», выданное Коммунальным государственным учреждением «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 23 мая 2022 года № KZ94VUA00666717;

фрагмент проекта детальной планировки территории Наурызбайского административного района города Алматы (Постановление акимата № 2/363 от 18 июня 2015 г.) № 4/701 от 31 декабря 2021 года;

дежурный план-регламент Плана реализации градостроительных регламентов застройки функциональных зон территорий г. Алматы. Адрес: мкр. «Калкаман-2», номер участка: 47074507а;

ситуационная схема микрорайон «Калкаман-2» М 1:3500;

эскизный проект «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы», выполненный ТОО «Компания СТРОЙТЕКС» в 2021 году;

специальные технические условия на проектирование объекта: «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы (пятна 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 и 11)», разработанные АО «КазНИИСА», от 01 февраля 2022 года № 26 и утвержденные заместителем руководителя КГУ «Управление строительства города Алматы», без даты;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на участке строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы, выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий» (государственная лицензия ГСЛ № 000009 от 21 октября 1994 года, с приложением к государственной лицензии на 1 странице от 06 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства), в 2021 году, заказ 39-21, арх. № 18879;

топографическая съемка М 1:500 Наурызбайский район, мкр. Калкаман-2 (планшет Д-23-4, Д-24-3,4), составленная ТОО «Max GeoSolutions» (государственная лицензия № 20008728 от 19 июня 2020 года, с приложением к государственной лицензии № 001 на 2 страницах от 19 июня 2020 года, выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы), от 24 июля 2021 года и внесенная в базу данных КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 13 августа 2021 года № 3483;

перечень оборудования, материалов и изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен по объекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенных по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы». 1 очередь. (без наружных инженерных сетей, благоустройства), утвержденный заместителем руководителя КГУ «Управление строительства города Алматы», от 06 апреля 2023 года;

протокол дозиметрического контроля на объекте «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенных по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы», выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 07 апреля 2022 года № 116/1;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на объекте «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенных по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы», выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 07 апреля 2022 года № 116/2;

письмо Коммунального государственного учреждения «Управление комфортной городской среды города Алматы», от 19 мая 2022 года № 47.6-47/693-И о том, что вывоз мусора и лишнего грунта по объекту будет производится на городской полигон твердо-

бытовых отходов Алматинской области, Карасайского района на расстояние 23,2 км от объекта;

письмо ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий», от 21 февраля 2023 года, исх. № 1-22 – ответы на замечания экспертизы по Отчету об инженерно-геологических изысканиях на участке строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы, I-я очередь строительства, заказ № 39-21;

письмо Коммунального государственного учреждения «Управление строительства города Алматы», от 10 марта 2023 года № 47.03-47/0275 о том, что линия электропередачи не проходит по территории земельного участка, выделенного для строительства объекта;

письмо Коммунального государственного учреждения «Управление строительства города Алматы», от 10 марта 2023 года № 47.03-47/0276 о том, что дальность завоза плодородного грунта до территории строительства составляет 20,0 км;

письмо ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий», от 14 марта 2023 года, исх. № 1-38 о необходимости корректировки допущенной опечатки на стр. 20 в тексте Отчета об инженерно-геологических изысканиях на участке строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы;

письмо Коммунального государственного учреждения «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы», от 16 марта 2023 года № 44.3-4/1102сл о том, что на земельном участке, расположенном по адресу: города Алматы, Наурызбайский район, мкр. Калкаман-2 отсутствуют стационарно-неблагополучные очаги сибирской язвы и скотомогильники;

письмо Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИиИР РК, от 28 марта 2023 года № 24-02-24/3027 о возможности применения поправочных коэффициентов согласно п. 3.13 УСН РК 8.02-04-2020 «Сборники укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений. Объекты непроизводственного назначения»;

письмо Коммунального государственного учреждения «Управление строительства города Алматы», от 06 апреля 2023 года № 47.5-47/0332 о том, что при превышении стоимости жилья установленного предела в размере 290 тыс. из республиканского бюджета, затраты покрываются за счет местного бюджета, не превышающие стоимости 1 м^2 жилья по сводному расчету 481,753 тыс. тенге;

письмо Коммунального государственного учреждения «Управление строительства города Алматы», от 15 декабря 2022 года № 47.04-47/235 о том, что по рабочему проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы» источник финансирования строительства запланирован по программе 347 012 011 431 из республиканского бюджета и по программе 347 012 015 431 из местного бюджета;

письмо Коммунального государственного учреждения «Управление строительства города Алматы», от 06 марта 2023 года № 47.03-47/0269 о том, срок начала строительства объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенных по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы». 1 очередь. (без наружных инженерных сетей, благоустройства) запланирован на 2 квартал (июнь) 2023 года;

письмо Государственного учреждение «Служба пожаротушения и аварийно-спасательных работ департамента по чрезвычайным ситуациям города Алматы» МЧС РК (город Алматы), от 07 марта 2023 года № 23-02-3-03/157-И о том, что объект, расположенный

по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Калкаман-2, находится в радиусе 4,0 км от специализированной пожарной части № 18, расчетное время прибытия первых пожарных подразделений составляет 8,7 мин.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы, от 19 мая 2022 года № 05/3-1360 – на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта: 9-ти эт. многоквартирные жилые дома с объектами обслуживания и детским садом на 240 мест и котельной по адресу: Наурызбайский район, мкр. Калкаман-2, уч. б/н южнее пр. Абая, восточнее ул. Смайылова;

письмо ТОО «Алматинские тепловые сети», от 14 декабря 2021 года № 15.3/12513/21 о том, что, в районе расположения проектируемого объекта: многоквартирные жилые дома с объектами обслуживания, расположенные по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, тепловые сети ТОО «Алматинские тепловые сети» отсутствуют, в связи с этим подключение к централизованному теплоснабжению не представляется возможным;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 03 ноября 2021 года № 25.1-6954 – на постоянное электроснабжение социального многоквартирного жилого дома, здания дошкольного воспитания, расположенных по адресу: г. Алматы, микрорайон «Калкаман-2», Наурызбайский район;

АО «КазТрансГаз Аймақ», от 05 ноября 2021 года ТУ на АПЗ № 02-2021-301-3136 – на проектирование и подключение к газораспределительным сетям проектируемого объекта: многоквартирные жилые дома с объектами обслуживания, расположенные по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район;

АО «КазТрансГаз Аймақ», от 04 апреля 2022 года ТУ № 02-2022-301-722 – на проектирование и подключение к газораспределительным сетям для подготовки АПЗ (дополнение к ранее выданным техническим условиям 301-3136 от 05 ноября 2021 года);

АО «КАЗАХТЕЛЕКОМ» от 21 февраля 2022 года № 02-36/Т-А – для телефонизации объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания, расположенных по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскиза (эскизного проекта) письмо № KZ40VUA00812413 от 27 декабря 2022 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование на выполнение конструктивных решений (дополнение к архитектурно-планировочному заданию (АПЗ) от 23 мая 2022 года № KZ94VUA00666717, по объекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы», в соответствии с требованиями специальных технических условий от 01 февраля 2022 года № 26, разработанных АО «КазНИИСА», письмо № 02.7-02-27727сл от 11 апреля 2023 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование рабочего проекта «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы», письмо № 47.04-47/235 от 15 декабря 2022 года, выданное КГУ «Управление строительства города Алматы».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон «Калкаман-2».
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	Омарова З.	KZ76VJE00022691	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Омарова З.	KZ76VJE00022691	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Саматова Н.Я.		Соответствует
4	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
5	Внутреннее газоснабжение	Таратунина Н.В.	KZ61VJE00073304	Соответствует
6	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Садчикова Е.М.	KZ46VJE00023134	Соответствует
7	Конструктивные решения	Омарова З.	KZ76VJE00022691	Соответствует
8	Санитарно-эпидемиологический раздел	Алькенова Ж.К.	KZ54VJE00029489	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Инсанбаева М.М.	KZ70VJE00022702	Соответствует

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
10	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Журтубаева Г.Е.	KZ55VJE00023360	Соответствует
11	Организация строительства	Истилеева У.П.	KZ10VJE00023200	Соответствует
12	Электротехническая часть, электрооборудование	Инсанбаева М.М.	KZ70VJE00022702	Соответствует
13	Сметный раздел	Истилеева У.П.	KZ10VJE00023200	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) технически сложный объект.

Основные технико-экономические показатели приведены в таблице 9.1.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Класс жилья		IV	IV
2	Площадь застройки	$м^2$	9873,80	9873,80
3	Этажность зданий	этаж	9	9
4	Общая площадь здания	$м^2$	68539,04	68539,04
5	Общая площадь квартир	$м^2$	52675,34	52675,34
6	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	$м^2$	579,66	579,66
7	Количество квартир	шт.	874	874

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
8	Количество 1-комнатных квартир	шт.	192	192
9	Количество 2-комнатных квартир	шт.	380	380
10	Количество 3-комнатных квартир	шт.	302	302
11	Строительный объем ниже нуля	$м^3$	19371,0	19371,0
12	Строительный объем	$м^3$	228690,0	228690,0
13	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	27441,201	25655,753
13.1	СМР	млн. тенге	22894,239	21177,559
13.2	оборудование	млн. тенге	792,500	893,538
13.3	прочие затраты	млн. тенге	3754,462	3584,656
14	В ценах по годам строительства			
14.1	В ценах 2023 года	млн. тенге	9150,110	8612,274
14.2	В ценах 2024 года	млн. тенге	18291,091	17043,479
15	Стоимость 1 кв.м площади квартир	тыс. тенге		481,753
16	Нормативный срок 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 многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, расположенных по адресу: мкр. Калкаман-2, Наурызбайский район, г. Алматы». 1 очередь. (без наружных инженерных сетей, благоустройства) 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 и раздел генерального плана, и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қ., Наурызбай ауданы, Қалқаман-2 ықшам ауданы мекенжайында орналасқан халыққа қызмет көрсету объектілері бар көппәтерлі тұрғын үйлер салу». 1-кезек. (сыртқы желілерсіз, абаттандырусыз) 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 желілердің және бас жоспар бөлімі 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

Манапбаева Л.Б.

Заместитель начальника отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Саматова Н.Я.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Истилеева У.П.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Алькенова Ж.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Таратунина Н.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Инсанбаева М.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Журтубаева Г.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Садчикова Е.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Омарова З.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы