«Алматы қаласы, Бостандық ауданы, Егізбаев көшесі, 9/1 мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар әкімшілік және тұрғын үй ғимараттарын салу, құрылыстың 1-кезегі» (сыртқы инженерлік желілерсіз) ЖЖ

Жұмыс жобасы бойынша

01.03.2024 ж. № 02-0025/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Astana Realty Plus» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0025/24 от 01.03.2024 г.

(положительное)

на Рабочий проект

РП «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной отвественностью «Astana Realty Plus»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 26.12.2023 г. № 01-2199.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной отвественностью «Astana Realty Plus».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project», лицензия от 25.01.2021 г. № ГСЛ № 08854 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей), утвержденное директором ТОО «Astana Realty Plus» от 27 декабря 2022 года;

договор на разработку проектно-сметной документации № ARP/ДПР/АВП-2-1/21392 для строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом 1 очередь строительства, расположенный по адресу: г. Алматы, ул. Егизбаева, 9, Бостандыкский район», заключенный между Заказчиком ТОО «Astana Realty Plus» и Подрядчиком ТОО «RAS Group Project» от 27 декабря 2022 года;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта «Для строительства и эксплуатации административных и жилых зданий», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 26 октября 2023 года № KZ81VUA01008003;

дополнение к архитектурно-планировочному заданию от 26 октября 2023 года № KZ81VUA01008003, письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 29 декабря 2023 года № ЗТ-2023-02501976 – о выполнении специфики противопожарной защиты объекта: «Для строительства и эксплуатации административных и жилых зданий, по адресу: город Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, № 9/1», согласно специальных технических условий ТОО «Global Fire Protection»;

эскизный проект «Для строительства и эксплуатации административных и жилых зданий, расположенных по адресу, город Алматы, Бостандыкский район ул. Егизбаева, уч. 9/1», выполненный ТОО «Гипрогор Engineering» в 2023 году;

перечень оборудований, материалов и изделий, принятых по прайс-листам (коммерческим предложениям) к проекту «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы,

Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей), утвержденный директором ТОО «Astana Realty Plus», от 29 февраля 2024 года;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту: «Строительство МЖК в г. Алматы по адресу: улица Егизбаева, 9, Бостандыкского района», выполненный ТОО «АлматыГИИЗ» (государственная лицензия ГСЛ № 18009086, от 04 мая 2018 года, с приложением на 2 страницах № 001 от 04 мая 2018 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) в 2023 году (Арх. № 25-2021);

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет К-22-6,7; Бостандыкский район, ул. Егизбаева, автобусный парк №2, выполненная ТОО «АлматыГИИЗ» от 22 июня 2023 года и зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 10 сентября 2023 года № 9841;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок (кадастровый номер 20:313:033:467) площадью 2,6707 га, с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации административных и жилых зданий, расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Егизбаева, уч. 9/1, выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, по состоянию на 24 июля 2023 года, заказ № 23-2000-106379;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 06 декабря 2023 года № ARP.OUT-29-23 – по рабочему проекту «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) - источник финансирования - частные инвестиции ТОО «Astana Realty Plus»;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 06 декабря 2023 года № ARP.OUT-31-23 – по рабочему проекту «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) - проект будет проходить экспертизу со сметной документацией; наружные инженерные сети выполняются отдельно;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 06 декабря 2023 года № ARP.OUT-30-23 – касательно объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) – начало строительства объекта запланировано на март 2024 года;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 11 декабря 2023 года № ARP.OUT-34-23 – по объекту «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) – не учитывать в сметной стоимости технологическое оборудование для помещений детского центра, ввиду того, что всё необходимое оборудование будет закупаться собственником;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 06 декабря 2023 года № ARP.OUT-28-23 – по объекту «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без 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 «Astana Realty Plus» от 31 января 2024 года № ARP.OUT-24-011 – касательно объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) – средства на управление проектом будут выделены из собственного бюджета заказчика и не входят в сметный расчет стоимости;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 31 января 2024 года № ARP.OUT-24-009 – касательно объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) - линии электропередач в радиусе 500 м от проектируемого объекта отсутствуют;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 31 января 2024 года № ARP.OUT-24-013 – касательно объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) – под пятном застройки исключено прохождение любых инженерных сетей;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 31 января 2024 года № ARP.OUT-24-010 – касательно объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) – через территорию игровых площадок не проходят инженерные коммуникации любого назначения;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 31 января 2024 года № ARP.OUT-26-012 – касательно объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) – смежно и под участком застройки не проходят и не будут проходить линии метрополитена;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 01 февраля 2024 года № ЗТ-2024-03009377 - касательно местоположения сибиреязвенного захоронения - предоставление информации временно приостановлено;

протокол дозиметрического контроля № 12/1 от 02 декабря 2023 года, целевое назначение земельного участка «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1. Площадь участка – 2,6707 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ДиАлЛаб»;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 12/2 от 02 декабря 2023 года целевое назначение земельного участка «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1. Площадь участка – 2,6707 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ДиАлЛаб»;

проект детальной планировки Бостандыкского района в границах севернее проспекта Аль-Фараби, восточнее улицы Навои, восточнее реки Большая Алматина, южнее проспекта Абая, южнее улицы Сатпаева, западнее улицы Розыбакиева (постановление акимата г. Алматы № 4/720 от 29 декабря 2023 года);

ситуационная схема по представлению земельного участка для строительства многофункционального жилого комплекса с административным зданием по ул. Егизбаева, уч. 9/1, площадью 26711 м^2, выданное ТОО «Научно-исследовательский институт «Алматы генплан», от 31 января 2024 года, № 36040109а;

АО «Международный аэропорт Алматы» от 14 февраля 2022 года № 02.1-12-316 – о том, что 12-ти этажный многоквартирный жилой комплекс с объектами обслуживания и подземным паркингом, высотой 44,38 метров, расположенный по адресу: г. Алматы, улица Егизбаева, дом 9, Бостандыкский район - не подлежит согласованию, так как не попадает под требования пункта 5, постановления Правительства Республики Казахстан от 12 мая 2011 года № 504 «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 28 декабря 2023 года № 05/3-3200 – на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземным паркингом по адресу: ул. Егизбаева, дом 9/1, Бостандыкский район;

ТОО «Алматинские тепловые сети», от 03 августа 2023 года № 15.3/10797/23-ТУ-Ц-84 – на подключение к тепловым сетям 6-9-ти этажных административных и жилых зданий, расположенных по адресу: ул. Егизбаева, дом 9, Бостандыкский район;

Алматинский филиал ТОО «КаР-Тел», от 17 октября 2023 года № 257-12/10/2023 - на телефонизацию объекта «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и подземным паркингом, расположенных по адресу: ул. Егизбаева, 9/1 в Бостандыкском районе г. Алматы (зем. участок 20-313-033-467);

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 10 сентября 2021 года № 25.1-5519 – на постоянное электроснабжение административных и жилых зданий, расположенных по адресу: г.Алматы, Бостандыкский район, ул. Егизбаева, 9;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 09 марта 2023 года № 32.2-1074 – дополнение к техническим условиям за № 25.1-5519 от 10 сентября 2021 года;

специальные технические условия, отражающие специфику противопожарной защиты объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1», разработанные ТОО «Global Fire Protection», ТОО «GFP Consulting» и утвержденные директором ТОО «Astana Realty Plus» в 2023 году.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта, № KZ73VUA01021339 от 14 ноября 2023 года (на заявление от 08 ноября 2023 года № KZ05SEP00850204), выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование рабочего проекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) – письмо № ARP.OUT-32-23 от 06 декабря 2023 года, выданное ТОО «Astana Realty Plus»;

согласование раздела технологических решений рабочего проекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) – письмо № ARP.OUT-24-012 от 31 января 2024 года, выданное ТОО «Astana Realty Plus»;

согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и

полосах, земельный участок площадью - 6,7246 га для строительства и эксплуатации административных и жилых зданий расположенных по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Егизбаева, д. 9, в водоохранной зоне р.Карасу, № KZ64VRC00011425 от 09 августа 2021 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, Бостандыкский район, г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1.

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	Технологическая часть	Жабаева А.К.	KZ72VJE00024315 KZ77VJE00069330	Соответствует
3	Генеральный план и транспорт	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
4	Инженерно-геологические изыскания	Шолпанбаев М.Е.	KZ60VJE00023367	Соответствует
5	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Саматова Н.Я.		Соответствует
6	Автоматическое пожаротушение	Журтубаева Г.Е.	KZ55VJE00023360	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
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
11	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Журтубаева Г.Е.	KZ55VJE00023360	Соответствует
12	Организация строительства	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
13	Электротехническая часть, электрооборудование	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
14	Сметный раздел	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
15	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	Общая площадь участка		2,6707	2,6707
2	Площадь застройки		7188,58	7188,58
3	Площадь покрытий	м²	15918,72	15918,72
4	Площадь озеленения	м²	3599,7	3599,7
5	Класс жилья	класс	III	III
6	Этажность зданий	этаж	9; 2	9; 2
7	Общая площадь зданий	м²	38529,03	38529,03
8	Общая площадь квартир	м²	19799,12	19799,12

9	Площадь помещений общественного назначения	м²	927,76	927,76
10	Площадь паркинга	м²	8389,85	8389,85
11	Количество квартир	шт	220	220
12	Количество 1-комнатных квартир	шт	83	83
13	Количество 2-комнатных квартир	шт	50	50
14	Количество 3-комнатных квартир	шт	54	54
15	Количество 4-комнатных квартир	шт	33	33
16	Вместимость паркинга	машино /мест	174	174
17	Строительный объем	м³	160153,50	160153,50
18	Строительный объем ниже 0,000	м³	62266,29	62266,29
19	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	10724,348	13572,135
19.1	СМР	млн. тенге	8659,488	11241,639
19.2	оборудование	млн. тенге	404,703	311,371
19.3	прочие затраты	млн. тенге	1660,157	2019,125
20	Стоимость 1 кв.м площади квартир	тыс. тенге	н/п	460,983
21	Продолжительность строительства	мес.	22	22

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 РП «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 1-ая очередь строительства» (без 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 наружных инженерных сетей и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Бостандық ауданы, Егізбаев көшесі, 9/1 мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар әкімшілік және тұрғын үй ғимараттарын салу, құрылыстың 1-кезегі» (сыртқы инженерлік желілерсіз) ЖЖ 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 жұмыс жобасын әзірлеп, белгіленген тәртіпте қажетті келісімдерді алу талап етіледі.

Рахманкулов А.Ж.

И.о. директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Манапбаева Л.Б.

Заместитель начальника отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Жабаева А.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Алькенова Ж.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Шолпанбаев М.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Казыбекова А.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Абайбекова А.Т.

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

Кожакулов Б.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Саматова Н.Я.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы