«Алматы қаласы, Бостандық ауданы, Егізбаев көшесі, 9/1 мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар әкімшілік және тұрғын үй ғимараттарын салу, құрылыстың 2-кезегі». (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз)

Жұмыс жобасы бойынша

05.06.2024 ж. № 02-0096/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Astana Realty Plus» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0096/24 от 05.06.2024 г.

(положительное)

на Рабочий проект

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

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «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, 2-ая очередь строительства». (без наружных инженерных сетей и благоустройства).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 26.03.2024 г. № 01-0609.
Примечание:
Ранее Филиалом РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы был рассмотрен рабочий проект «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), с выдачей положительного заключения № 02-0025/24 от 01 марта 2024 года.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «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, 2-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей и благоустройства), утвержденное директором ТОО «Astana Realty Plus», от 27 июля 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 2 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;
письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 29 декабря 2023 года № ЗТ-2023-02501976 - дополнение к архитектурно-планировочному заданию от 26 октября 2023 года № KZ81VUA01008003 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»;

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 КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 07 марта 2024 года № ЗТ-2024-03365262 – на данном участке отсутствуют какие-либо градостроительные ограничения (касательно охранно-защитной зоны памятника древности (группа из 4-х курганов. Эпоха ранних кочевников) и зоны отчуждения метрополитена (Линия_2), за исключением водоохранной зоны реки Большая Алматинка;

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, 2-ая очередь строительства». (без наружных инженерных сетей и благоустройства), утвержденный директором ТОО «Astana Realty Plus», от 15 мая 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 № 18009086 от 04 мая 2018 года, с приложением № 001 на 2 страницах, 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 «ТопГиз» (государственная лицензия № 13011259, от 05 июля 2013 года, с приложением № 001 на 1 странице от 05 июля 2013 года, выданная КГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Министерство регионального развития Республики Казахстан) от 22 июня 2023 года, и зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 10 сентября 2023 года № 9841;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 11 марта 2024 года № ARP.OUT-24-039 – по рабочему проекту «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 2-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) - источник финансирования - частные инвестиции ТОО «Astana Realty Plus»;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 29 февраля 2024 года № ARP.OUT-24-023 – по рабочему проекту «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 2-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) - проект наружных инженерных сетей выполняется отдельно; генеральный план на 1-ую и 2-ую очереди прошел экспертизу в рамках 1-ой очереди;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 11 марта 2024 года № ARP.OUT-24-040 – касательно объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица

Егизбаева, 9/1, 2-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) – начало строительства объекта запланировано на сентябрь 2024 года;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 11 марта 2024 года № ARP.OUT-24-037 – по объекту «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 2-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) – 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 01 марта 2024 года № ARP.OUT-24-029 – касательно объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 2-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) – средства на управление проектом будут выделены из собственного бюджета заказчика и не входят в сметный расчет стоимости;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 01 марта 2024 года № ARP.OUT-24-027 – касательно объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 2-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) - линии электропередач в радиусе 500 м от проектируемого объекта отсутствуют;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» 01 марта 2024 года № ARP.OUT-24-031 – касательно объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 2-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) – под пятном застройки исключено прохождение любых инженерных сетей;

письмо ТОО «Astana Realty Plus» от 01 марта 2024 года № ARP.OUT-24-028 – касательно объекта «Строительство административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 2-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) – через территорию игровых площадок не проходят инженерные коммуникации любого назначения;

письмо АО «Казахский научно-исследовательский и проектный институт строительства и архитектуры» от 10 мая 2024 года № ЗТ-2024-03955555 – касательно наклонного армирования в соответствии с СП РК 2.03-30-2017* «Строительство в сейсмических зонах»;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 26 апреля 2024 года № ЗТ-2024-03732781 - на земельном участке, расположенном по адресу: город Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, участок № 9/1 кадастровый номер № 20-313-033-467 в радиусе 1000 м отсутствуют стационарно-неблагополучные очаги сибирской язвы и скотомогильники (биотермические ямы);

протокол дозиметрического контроля, 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», от 02 декабря 2023 года № 12/1;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе, 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», от 02 декабря 2023 года № 12/2;

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 2024 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, выданная 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 08 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 в Бостандыкском районе г. Алматы;

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», от 24 ноября 2023 года.

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, 2-ая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) – письмо № ARP.OUT-24-038 от 11 марта 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: 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	Урустембеков Б.А.	KZ57VJE00023033	Соответствует
2	Проект организации строительства	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Урустембеков Б.А.	KZ57VJE00023033	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Саматова Н.Я.		Соответствует
5	Автоматическое пожаротушение	Журтубаева Г.Е.	KZ55VJE00023360	Соответствует
6	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
7	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Казыбекова А.С.	KZ44VJE00023364	Соответствует

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
8	Конструктивные решения	Урустембеков Б.А.	KZ57VJE00023033	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
10	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Журтубаева Г.Е.	KZ55VJE00023360	Соответствует
11	Электротехническая часть, электрооборудование	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
12	Сметный раздел	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
13	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
14	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 квартир	м²	21509,47	21509,47
2	Строительный объем ниже отм. 0.000	м³	48173,65	48173,65
3	Общая площадь здания	м²	37868,36	37868,36
4	Количество квартир	шт	254	254
5	Количество 1-комнатных квартир	шт	113	113

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
6	Количество 2-комнатных квартир	шт	53	53
7	Количество 3-комнатных квартир	шт	45	45
8	Количество 4-комнатных квартир	шт	43	43
9	Вместимость паркинга	машино/мест	95	95
10	Класс жилья	класс	III	III
11	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	1111,67	1111,67
12	Площадь паркинга	м²	4937,37	4937,37
13	Строительный объем	м³	155933,56	155933,56
14	Этажность здания	этаж	9, 6, 2	9, 6, 2
15	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	14968,262	13569,911
15.1	СМР	млн. тенге	12409,089	11197,476
15.2	оборудование	млн. тенге	315,155	215,730
15.3	прочие затраты	млн. тенге	2244,018	2156,705
16	Стоимость 1 кв.м площади квартир	тыс. тенге	н/п	479,706
17	Стоимость 1 машино/места в паркинге	тыс. тенге	23 835,092	23 835,092
18	Продолжительность строительства	мес.	23	23

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 административных и жилых зданий со встроенными помещениями и паркингом, расположенные по адресу г. Алматы, Бостандыкский район, улица Егизбаева, 9/1, 2-ая очередь строительства». (без наружных инженерных сетей и 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 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 2-кезегі». (сыртқы инженерлік желілерсіз және 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 жұмыс жобаларын әзірлеп, белгіленген тәртіпте қажетті келісімдерді алу талап етіледі.

Лекеров С.О.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Манапбаева Л.Б.

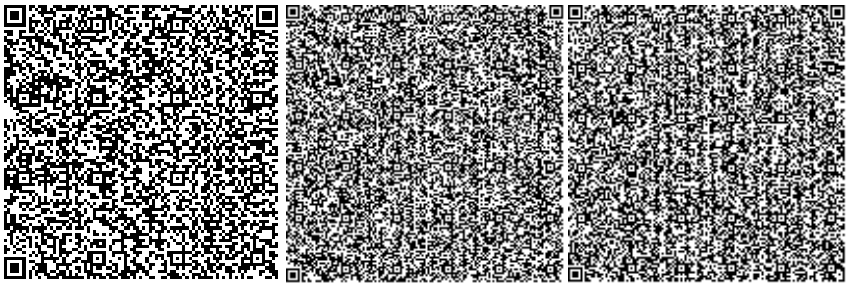
Заместитель начальника отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Саматова Н.Я.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

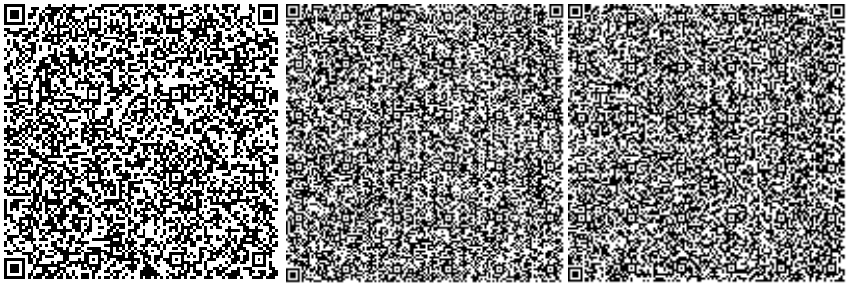
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Кожакулов Б.К.

Эксперт

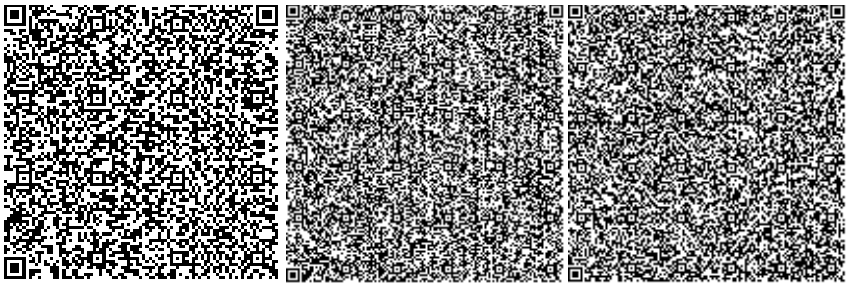
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Алькенова Ж.К.

Эксперт

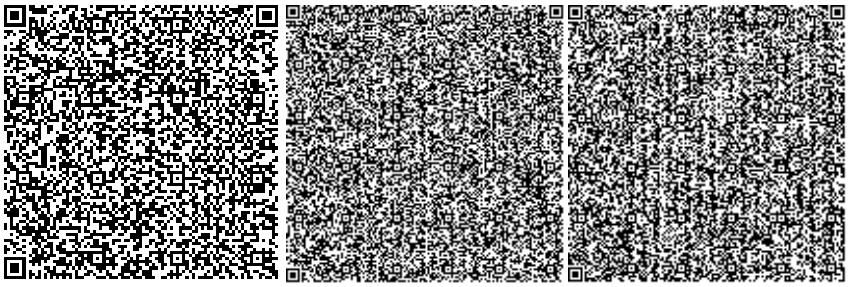
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Шуваев Д.В.

Эксперт

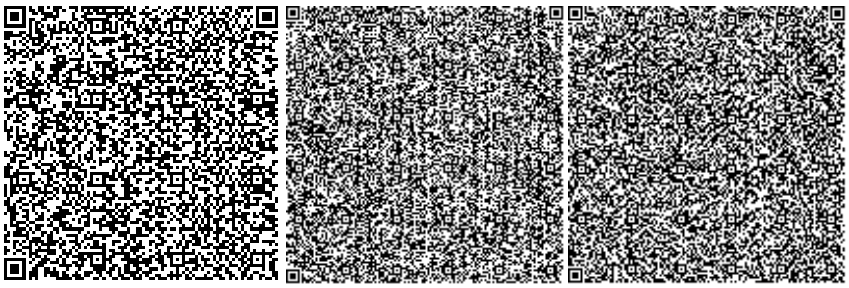
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Смагулова Л.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Журтубаева Г.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Казыбекова А.С.

Эксперт

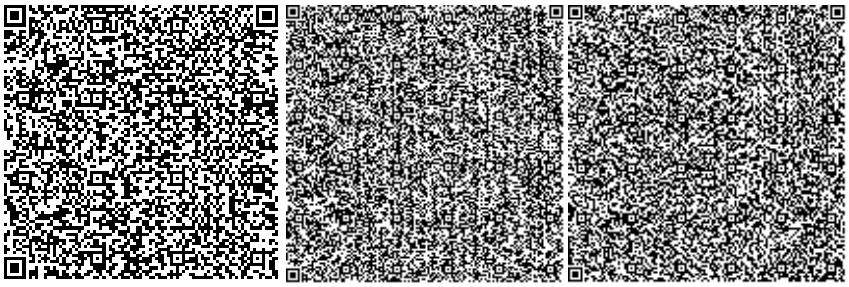
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Урустембеков Б.А.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы