«Алматы қаласы, Алатау ауданы, Ғажайып шағын ауданы, 31-учаске мекенжайында орналасқан кіріктірілген, кіріктірілген-жанастыра салынған үй-жайлары мен жерасты паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

жұмыс жобасы бойынша

20.08.2024 ж. № 12-0324/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Арена Девелопмент" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0324/24 от 20.08.2024 г.

(положительное)

по рабочему проекту

"Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.31"

(без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Арена Девелопмент"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.31" (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 07.06.2024 г. № 01-1119.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Арена Девелопмент".

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, утвержденное заказчиком 23 июля 2022 года;
дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 12 августа 2024 года;
кадастровый паспорт земельного участка площадью 1,9273 га, с кадастровым № 20:321:044:414 для строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, изготовленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 15 июля 2024 года № 002259664896;
фрагмент проекта детальной планировки территорий в границах проспекта Рыскулова, ул. Бауыржан Момышулы, улицы Байтерекова, улицы Саина, улицы Назар, улицы Молдагуловой, улицы Бенберина, улицы Монке би, западнее улицы Бауыржан Момышулы, улицы Центральная, разъезд 71-й, микрорайона Мадениет, Индустриальная зона Алматы (политцентр «Запад»)
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 03 июня 2024 года № KZ86VUA01147205, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
дополнение от 25 июля 2024 года № KZ86VUA01168901 к АПЗ от 03 июня 2024 года № KZ86VUA01147205,
эскизный проект, согласованный КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» 26 июля 2024 года № KZ64VUA01158465;
перечень оборудования, материалов и изделий (Приложение №1), наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках сметных цен, утвержденный заказчиком 16 августа 2024 года;
отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий» (КАЗГИИЗ) в 2023 году, ах. № 18912 (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 21 октября 1994 года ГСЛ № 000009, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства);
технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях, выполненный ТОО «ТопГиз» в 2024 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 05 июля

2013 года № 13011259, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан);

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ТопГиз» 12 апреля 2024 года;

протокол дозиметрического контроля от 15 апреля 2024 года № 630-4, выданный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов»;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений от 15 апреля 2024 года № 630-3, выданный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов»;

календарный план строительства, утвержденный заказчиком 30 июля 2024 года;

технический отчет от 24 апреля 2024 года № 94 на технологию по устройству грунтоцементных колонн, методом глубинного перемешивания грунтов DSM, выполненный АО «Казахский научно-исследовательский и проектный институт строительства и архитектуры» (сертификат от 16 июня 2021 года № 000410, выданный Республиканским центром подготовки и повышения квалификации);

научно-технический отчет от 24 апреля 2024 года № 97 - специальные технические условия (СТУ) на проектирование объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 31 (без наружных инженерных сетей)» Пятна 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 и 12», выданные выполненный АО «Казахский научно-исследовательский и проектный институт строительства и архитектуры»;

специальные технические условия (СТУ) на проектирование объекта "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.31" (без наружных инженерных сетей), выданные ТОО «Global Fire Protection» в 2024 году (свидетельство об аккредитации от 28 марта 2024 года № 000514, выданное Министерством науки и высшего образования Республики Казахстан);

материалы инвентаризации и лесопатологического обследования зеленых насаждений на объекте "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.31", выданные ИП «PRASINOS-ODJ» в 2024 году;

письмо заказчика от 26 апреля 2024 года № 06 о расстоянии вывоза грунта;

письмо заказчика от 19 июля 2024 года № 010 о разработке внеплощадочных инженерных сетей отдельным проектом и согласовании решений внутриплощадочных инженерных сетей;

письмо заказчика от 22 июля 2024 года № 012 по фасадам;

письмо заказчика от 24 июля 2024 года № 013 об источнике финансирования;

письмо заказчика от 20 июля 2024 года № 047 о рассмотрении рабочего проекта впервые;

письмо заказчика от 26 июля 2024 года № 016 по нежилым помещениям;

письмо заказчика от 26 июля 2024 года № 017 о разработке проекта выноса существующих инженерных сетей отдельным проектом;

письмо заказчика от 30 июля 2024 года № 018 о разработке ливневой канализации отдельным проектом наружных инженерных сетей;

письмо заказчика от 30 июля 2024 года № 055 о пересадке зеленых насаждений;

письмо заказчика от 06 августа 2024 года № 019 о том, что через территорию проектируемых детских площадок не проходят инженерные коммуникации городского назначения;

письмо заказчика от 20 августа 2024 года № 037 об отсутствии затрат на управление проектом;

письмо заказчика от 20 августа 2024 года № 039 о расстоянии вывоза строительного мусора;

письмо ТОО «Алтын Сапа НС» от 26 июля 2024 года № 012 о сроках начала строительства;

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Алматы Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 22 апреля 2024 года № ЗТ-2024-03757785 о расстоянии расположения пожарного депо;

письмо ТОО «Alageum Sales» от 25 июля 2024 года № 1236-AS-A/24-07/CO о трансформаторных подстанциях;

письмо ТОО «AT Telecom» от 06 июля 2024 года № 022 по прокладке внутриплощадочных оптических сетей телефонизации;

письмо ГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 03 мая 2024 года № ЗТ-2024-03754056 об отсутствии сибиреязвенных очагов и сибиреязвенных захоронений в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;

письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 26 июля 2024 года № ЗТ-2024-048316688 о согласовании специального технического условия;

письмо АО «Международный аэропорт Алматы» от 10 июня 2024 года № 2064 о том, что объект не представляет угрозу безопасности полетов воздушных судов.

Технические условия:

от 31 мая 2024 года № 32.2-5342 АО «Алатау Жарық компаниясы» на электроснабжение;

от 30 апреля 2024 года № 15.3/7610/24-ТУ-С3-18 ТОО Алматинские тепловые сети» на теплоснабжение;

от 04 июня 2024 года № ТУ-3 ТОО «AT Telecom» на телефонизацию (со схемой телефонизации);

от 01 марта 2024 года № 476 ГКП на ПХВ «Алматы Су» на водоснабжение и водоотведение (со схемой трасс водоснабжения, водоотведения, согласованная КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»).

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах от 14 июня 2024 года № ЗТ-2024-03777044, выданное РГУ «Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан»;

рабочий проект согласован ТОО «Арена Девелопмент» 26 апреля 2024 года № 05;

проект фасадного освещения согласован ТОО «Арена Девелопмент» 26 июля 2024 года № 014;

ситуационная схема согласована КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» 05 августа 2024 года;

решения по фундаменту проектируемой трансформаторной подстанции согласованы ТОО «Арена Девелопмент» 06 августа 2024 года № 019;

решения внутриплощадочных инженерных сетей согласованы ТОО «Арена Девелопмент» 19 июля 2024 года № 010;

внутренние слаботочные сети согласованы ТОО «Арена Девелопмент» 06 августа 2024 года № 015.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.31.

Сейсмичность района: 10 баллов.

8.2 Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 8.

Таблица 8

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Архитектурно-строительная часть	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
2	Автоматика	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
3	Система оперативного дистанционного контроля	Леонтьева Н.П.	KZ09VJE00055131	Соответствует
4	Проект организации строительства	Нагарнюк Е.Н.	KZ08VJE00023624	Соответствует
5	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Данилкина И.С.		Соответствует
6	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
7	Автоматическое пожаротушение	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
8	Архитектурные решения	Савочкина А.И.	KZ65VJE00058391	Соответствует
9	Наружные слаботочные сети	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
10	Наружные водопровод и канализация	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
11	Конструкции железобетонные	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
12	Внутренние сети водопровода и канализации	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
13	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует

14	Противопожарная сигнализация	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
15	Тепловые сети	Леонтьева Н.П.	KZ09VJE00055131	Соответствует
16	Сметный раздел	Нагарнюк Е.Н.	KZ08VJE00023624	Соответствует
17	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
18	Электроснабжение и наружное освещение	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
19	Генеральный план	Савочкина А.И.	KZ65VJE00058391 KZ89VJE00047289	Соответствует
20	Отопление и вентиляция	Кравченко Я.В.	KZ72VJE00075725	Соответствует
21	Общая пояснительная записка	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
22	Охранные системы	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
23	Санитарно-эпидемиологический раздел	Есимсеитова В.С.	KZ10VJE00032900	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).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	1,92	1,92
Жилой комплекс (блоки 1-12, 14-15)				
2	Этажность	этаж	6-1	6-1
3	Площадь застройки	$м^2$	6396,08	5893,20
4	Общая площадь здания	$м^2$	38005,62	30225,92
5	Общая площадь квартир	$м^2$	18484,46	18487,69
6	Общая площадь коммерческих помещений	$м^2$	3554,17	3593,78
7	Строительный объем	$м^3$	134762,44	134759,45

8	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные четырехкомнатные	шт.	289 113 75 70 31	289 113 75 70 31
	Паркинг (блок 13)			
9	Этажность	этаж	1	1
10	Площадь застройки	$м^2$	7816,05	7048,42
11	Общая площадь паркинга	$м^2$	7788,27	6975,09
12	Строительный объем	$м^3$	32819,09	30519,83
13	Вместимость паркинга	машиноместо/в т.ч. МГН	160/9	180/18
14	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2024 года и прогнозных ценах 2025 года, в том числе:	млн. тенге	15745,184	15649,184
14.1	СМР	млн. тенге	12804,444	12719,949
14.2	оборудование	млн. тенге	473,011	473,011
14.3	прочие затраты	млн. тенге	2467,729	2456,224
15	В ценах по годам строительства:			
15.1	в ценах 2024 года (в том числе ПИР, экспертиза)	млн. тенге	-	4432,367
15.2	в прогнозных ценах 2025 года	млн. тенге	-	11216,817
16	Количество открытых парковочных мест	машиноместо	29	41
17	Класс жилья		4	4
18	Продолжительность строительства	месяц	15	15
19	Класс энергоэффективности здания		В/В+ (высокий)	В/В+ (высокий)

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 со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.31" (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 до ввода объекта в эксплуатацию обеспечить строительство инженерной инфраструктуры, создающих нормальные условия для жизнедеятельности людей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Алатау ауданы, Ғажайып шағын ауданы, 31-учаске мекенжайында орналасқан кіріктірілген, кіріктірілген-жанастыра салынған үй-жайлары мен жерасты паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (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 объектіні пайдалануға бергенге дейін адамдардың тіршілік әрекеті үшін қалыпты жағдай жасайтын инженерлік инфрақұрылым салу қамтамасыз етсін.

Жансеитов Д.Т.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Салпин А.Б.

Ведущий специалист (перевод, делопроизводство)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Балгужинов Д.С.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Татиева А.С.

Директор департамента

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Леонтьева Н.П.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Данилкина И.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Есимсеитова В.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Нагарнюк Е.Н.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Кравченко Я.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Елеманова А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Савочкин Ю.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Савочкина А.И.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Кушербаева А.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Жакупова А.С.

ведущий специалист (оформление и выдача экспертных заключений)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону