«Алматы қаласы, Алатау ауданы, Ғажайып шағын ауданы, 33-учаске» мекенжайында орналасқан, іргелес үй-жайлары бар көппәтерлі тұрғын үй кешені» жұмыс жобасы (сыртқы инженерлік желілерсіз) жұмыс жобасы бойынша
20.08.2024 ж. № 12-0325/24
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"Арена Девелопмент" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«RAS Group Project» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0325/24 от 20.08.2024 г.

(положительное)

по рабочему проекту

"Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.33" (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 расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.33" (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 07.06.2024 г. № 01-1121.

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 объекта недвижимости на право возмездного долгосрочного землепользования (срок аренды 7 лет) площадью 2,8930 га, с кадастровым номером 20-321-044-408, для строительства многоквартирного жилого комплекса с парковками, коммерческими помещениями, парками, объектами образования и здравоохранения, акт изготовлен Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 15 июля 2024 года №002259664980;

договор на разработку проектно-сметной документации между Алтын Сапа НС ТОО и ТОО «Ras Group Project» от 23 июля 2022 года №ANS/ДПР/ARNP-S-1/35410;

фрагмент проекта детальной планировки территорий в границах проспекта Рыскулова, улицы Бауыржан Момышулы, улицы Байтерекова, улицы Саина, улицы Наззар, улицы Молдагуловой, улицы Бенберина, улицы Монке би, западнее улицы Бауыржан Момышулы, улицы Центральная, разъезд 71-й, микрорайона Мадениет, индустриальная зона Алматы (полицентр «Запад») (постановление акимата города Алматы №4/726 от 29 декабря 2023 года);

акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Потребителем и Энергопередающей организацией, определения категорийности электроприемников, утвержденное ТОО «Арена Девелопмент» и АО «АЖК»;

технический отчет на технологию по устройству грунтоцементных колонн, методом глубинного грунтов DSM, на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс во встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, выполненный АО «КазНИИСА» от 24 апреля 2024 года №92;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Казахский Геотехнический Институт Изысканий» в 2023 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 21 октября 1994 года № 000009, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства»);

технический отчет об топографо-геодезических работах, выполненный ТОО «ТопГиз» 12 апреля 2024 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 05 июля 2013 года № 13011259, выданная Комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Министерство регионального развития Республики Казахстан);

топографическая съемка М 1:500, выполнена ТОО «ТопГиз» 12 апреля 2024 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 05 июля 2013 года № 13011259, выданная Комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Министерство регионального развития Республики Казахстан);

научно-технический отчет от 18 марта 2024 года №49 - 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. 33 (без наружных инженерных сетей), 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.33" (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 расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.33", выполненный ИП «Prasinos-ODJ»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование, утвержденное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» 25 июля 2024 года № KZ09VUA01177012;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта от 15 апреля 2024 года №30-1, выданный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов»;

протокол дозиметрического контроля от 15 апреля 2024 года №630-2, выданный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов»;

перечень оборудования, материалов и изделий, принятых по прайс-листам к рабочему проекту: "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.33" (без наружных инженерных сетей), согласован ТОО «RAS Group Project» и утвержден ТОО «Арена Девелопмент» от 15 мая 2024 года;

письмо заказчика от 26 апреля 2024 года №03 о начале строительства;

письмо заказчика от 26 апреля 2024 года №02 об источнике финансирования;

письмо заказчика от 20 августа 2024 года №078 о том, что рабочий проект не участвует в государственных программах и не берет со заем на данный объект;

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

письмо заказчика от 30 июля 2024 года №018 том, что ливневая канализация будет предусмотрена отдельным проектом;

письмо заказчика от 26 апреля 2024 года №04 о расстоянии и вывоза грунта;

письмо заказчика от 06 августа 2024 года №019 о согласовании решения по фундаменту проектируемой трансформаторной подстанций;

письмо заказчика от 06 августа 2024 года №020 о том, что ближайшие время будут построены парк и скверы в радиусе 1000 м;

письмо заказчика от 20 июля 2024 года №065 о том, что ранее по рабочему проекту экспертное заключение не выдавалось;

письмо заказчика от 26 июля 2024 года №017 о том, что проект выноса существующих инженерных сетей будет разрабатываться отдельным проектом;

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

письмо ТОО «AT Telecom» от 06 июля 2024 года № 021 по прокладке внутриплощадочных оптических сетей телефонизации;

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Алматы министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 17 апреля 2024 года №ЗТ-2024-03757785 о времени прибытия пожарного подразделения;

письмо Филиал АО «Международный аэропорт Алматы» от 27 марта 2024 года №1802 об отсутствии необходимости в получении разрешения на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 17 апреля 2024 года №3т-2024-03754196 сообщает, что на территории проектируемого участка строительства многоквартирного жилого комплекса в радиусе 1000 метров очагов захоронений сибирской язвы и скотомогильников не имеется.

Технические условия:

от 01 марта 2024 года №476 ГКП на ПХВ «Алматы Су» на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

от 31 мая 2024 года №32.2-5339 АО «Алатау Жарық Компаниясы» на электроснабжение;

от 04 июня 2024 года №ТУ-2 ТОО «AT Telecom» на подключение к сети телекоммуникаций;

от 30 апреля 2024 года №15.3/7610/24-ТУ-СЗ-18 ТОО «Алматинские тепловые сети».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» 26 июля 2024 года № KZ75VUA01158461;

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

согласование проекта фасадного освещения ТОО ТОО «Арена Девелопмент» от 26 июля 2024 года №014;

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

согласование схемы трассы сети водоснабжения и водоотведения проекта КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» 06 августа 2024 года;

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

полосах Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов от 14 июня 2024 года №ЗТ-2024-03777043.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.33.
Сейсмичность района: Сейсмичность 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	Система оперативного дистанционного контроля	Леонтьева Н.П.	KZ09VJE00055131	Соответствует
2	Проект организации строительства	Бушуева Л.Н.	KZ27VJE00039578	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Данилкина И.С.		Соответствует
4	Электроснабжение	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
5	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
6	Архитектурно-планировочные решения	Савочкина А.И.	KZ65VJE00058391 KZ89VJE00047289	Соответствует
7	Пожарная сигнализация	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
8	Наружные слаботочные сети	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
9	Наружные водопровод и канализация	Вознюк Л.В.	KZ19VJE00022844	Соответствует
10	Конструктивные решения	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
11	Внутренние сети водопровода и канализации	Вознюк Л.В.	KZ19VJE00022844	Соответствует
12	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
13	Тепловые сети	Леонтьева Н.П.	KZ09VJE00055131	Соответствует
14	Наружное освещение	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
15	Сметный раздел	Бушуева Л.Н.	KZ27VJE00039578	Соответствует

16	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
17	Генеральный план	Савочкина А.И.	KZ65VJE00058391 KZ89VJE00047289	Соответствует
18	Отопление и вентиляция	Кравченко Я.В.	KZ72VJE00075725	Соответствует
19	Общая пояснительная записка	Леонтьева Н.П.	KZ09VJE00055131	Соответствует
20	Санитарно-эпидемиологический раздел	Некрошевич А.А.	KZ28VJE00027823 KZ81VJE00030070	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 показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	2,8930	2,8930
Жилой комплекс (блоки 1-16)				
2	Этажность здания	этаж	6, 1	6, 1
3	Площадь застройки	м²	5716,84	6460,24
4	Общая площадь здания	м²	32463,68	32459,93
5	Общая площадь квартир	м²	20254,09	20254,82
6	Строительный объем	м³	134326,35	134326,35
7	Общая площадь помещений общественного назначения	м²	3222,37	3050,85
8	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные четырехкомнатные	шт.	364,0 164 82 92 26	364 164 82 92 26
9	Площадь застройки общая на участке	м²	5815,66	6553,92
10	Количество парковочных мест на открытой автостоянке	м./мест.	147	146

11	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	14363,678	13110,728
11.1	СМР	млн. тенге	11571,912	10471,081
11.2	оборудование	млн. тенге	494,952	494,952
11.3	прочие затраты	млн. тенге	2296,814	2144,695
12	В ценах по годам строительства:			
12.1	в ценах 2024 года (в т.ч. ПИР, экспертиза)	млн. тенге	-	3778,817
12.2	в ценах 2025 года	млн. тенге	-	9331,911
12.3	Класс жилья	-	4	малогабаритное
13	Продолжительность строительства	месяц	15	15
14	Класс энергоэффективности здания		А (высокий) / В+ (высокий)	А (высокий) / 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 РП "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.33" (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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Алатау ауданы, Ғажайып шағын ауданы, 33-учаске» мекенжайында орналасқан, іргелес үй-жайлары бар көппәтерлі тұрғын үй кешені» жұмыс жобасы (сыртқы инженерлік желілерсіз) Қазақстан Талаптарға сәйкес келеді. Қазақстан Республикасының аумағында қолданылып жүрген және белгіленген тәртіппен бекітуге ұсынылған нормативтік құқықтық актілері мен мемлекеттік ережелері.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдарды (деректерді) ескере отырып орындалды, олардың дұрыстығына шарт талаптарына сәйкес Тапсырыс беруші кепілдік етеді.

3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оның осы сараптама қорытындысына сәйкестігін тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

Жансеитов Д.Т.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Кирилов Е.Ю.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Радченко Л.В.

Директор департамента

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Вознюк Л.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Леонтьева Н.П.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Каленов А.М.

ведущий специалист (оформление и выдача экспертных заключений)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Савочкин Ю.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Кравченко Я.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Савочкина А.И.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Елеманова А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Некрошевич А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Данилкина И.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Бушуева Л.Н.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону