«Алматы қаласы, Түрксіб ауданы, Қайрат шағын ауданы, Түркістан көшесі, 115 мекенжайы бойынша көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз) 1-і кезек

Жұмыс жобасы бойынша

22.08.2023 ж. № 02-0128/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Тумар Строй Инвест» жауапкершілігі шектеулі серіктестік

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«MOST Project» жауапкершілігі шектеулі серіктестік

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 02-0128/23 от 22.08.2023 г.
(положительное)

на Рабочий проект
«Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: г. Алматы, Турксибский район, микрорайон Кайрат, улица Туркистан, 115» (без наружных инженерных сетей)
1-ая очередь

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Тумар Строй Инвест»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «MOST Project»

город Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: г. Алматы, Турксибский район, микрорайон Кайрат, улица Туркистан, 115» (без наружных инженерных сетей) 1-ая очередь.

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 12.06.2023 г. № 01-0959.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Тумар Строй Инвест».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «MOST Project», лицензия от 15.12.2021 г. ГСЛ № 007748 (II категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование рабочего проекта по объекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан, 115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г. Алматы», приложение № 1 к договору подряда на разработку рабочего проекта и проектной документации стадии РП к договору № 51-22-1-РП, утвержденное генеральным директором ТОО «Тумар Строй Инвест» и согласованное директором ТОО «MOST Project», от 08 августа 2022 года;
договор № 51-22-1-РП подряда на выполнение проектных работ (разработка рабочего проекта) «Строительство многоквартирного жилого комплекса на пересечении пр. Рыскулова и Кульджинского тракта, 7 га», заключенный между ТОО «Тумар Строй Инвест», именуемый «Заказчик» и ТОО «MOST Project», именуемый «Подрядчик», от 08 августа 2022 года;
акт на земельный участок 2208151520547469 (площадью 7,3387 га), расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, микрорайон «Кайрат», улица Туркистан, участки 115, 115/1 (кадастровый номер 20-317-107-1287), с целевым назначением: для многоквартирного жилого комплекса, для объекта обслуживания населения, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 16 августа 2022 года № 120202200017626;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан,115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г.Алматы», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 24 августа 2022 года № KZ75VUA00731079;
эскизный проект «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан,115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г. Алматы», выполненный ТОО «MOST Architects», в 2022 году;
перечень оборудования, материалов и изделий, принятых по прайс-листам в рабочем проекте «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан,

115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г. Алматы» (без наружных инженерных сетей) 1-ая очередь, утвержденный директором ТОО «Тумар Строй Инвест», от 18 августа 2023 года;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту: «МЖК в мкр. «Кайрат» Турксибского района г. Алматы, ул.Туркестан,115», выполненный ТОО «Алматы Строй Изыскания» (государственная лицензия ГСЛ № 17008493 от 10 мая 2017 года, с приложением на 2 страницах, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) в 2022 году, Экз. № 1 Арх № 1277;

отчет «Расчетное обоснование и рекомендации по устройству (усилению) грунтового основания проектируемых зданий 1-й очереди для объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса по адресу: улица Туркистан, 115, мкр. «Кайрат», Турксибский район, г. Алматы», выполненный ТОО «Geo Base Design» (государственная лицензия 17-ГСЛ № 001589 от 13 мая 2022 года, с приложением № 001 на 4 страницах, выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) в 2023 году;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Ф-14-9,10,11,12,13,14,15,16, Турксибский район, микрорайон Кайрат, улица Туркистан 115,115/1, выполненная ТОО «КазИнжПроект» (государственная лицензия № 18002061 от 01 февраля 2018 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 01 февраля 2018 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы), от 15 мая 2023 года, зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 19 мая 2023 года № 1597, с нанесенными красными линиями от 22 мая 2023 года;

письмо ТОО «Тумар Строй Инвест» от 24 апреля 2023 года № 4 - о том, что финансирование рабочего проекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: г. Алматы, Турксибский район, микрорайон Кайрат, улица Туркистан 115» (без наружных инженерных сетей) 1-ая очередь строительства – частные инвестиции (негосударственные); наружные инженерные сети разрабатываются по отдельному договору; в сметной документации отсутствуют затраты на управление проектом;

письмо ТОО «Тумар Строй Инвест» № 15 от 18 июля 2023 года - по рабочему проекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан 115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г. Алматы (без наружных инженерных сетей) 1-ая очередь, внутриплощадочные и внеплощадочные инженерные сети выполняются отдельным проектом;

письмо ТОО «Тумар Строй Инвест» (без номера и даты) - по рабочему проекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан 115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г. Алматы (без наружных инженерных сетей) 1-ая очередь – в связи с отсутствием централизованного городского теплоснабжения в районе строительства, теплоснабжение жилого комплекса будет осуществляться от автономного источника теплоснабжения - блочно-модульная газовая котельная;

письмо ТОО «Тумар Строй Инвест» № 18 от 20 июля 2023 года - по рабочему проекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан 115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г. Алматы (без наружных инженерных сетей), проектируемая котельная рассматривается отдельным проектом;

письмо ТОО «Тумар Строй Инвест» № 10 от 03 июля 2023 года - начало строительства объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан 115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г. Алматы (без наружных инженерных сетей) 1-ая очередь – планируется в сентябре месяце III квартала 2023 года;

письмо ТОО «Тумар Строй Инвест» № 17 от 20 июля 2023 года - по рабочему проекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан 115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г. Алматы (без наружных инженерных сетей), на территории проектируемого участка отсутствует существующая высоковольтная линия ЛЭП, а также выдерживается нормативное расстояние от существующий ЛЭП – 10 Кв на соседнем участке;

письмо ТОО «Тумар Строй Инвест» № 21 от 24 июля 2023 года - по рабочему проекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан 115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г. Алматы (без наружных инженерных сетей) 1-ая очередь – по территории детских площадок и игровых зон прохождение всех внутриплощадочных инженерных сетей не предусматривается;

письмо ТОО «Тумар Строй Инвест» (без номера и даты) по рабочему проекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан 115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г. Алматы» – вывоз ТБО при строительстве объекта будет осуществляться на полигон (Аксайский карьер), расположенный в 26 км от объекта (схема прилагается);

письмо ТОО «Тумар Строй Инвест» № 10/1 от 14 июня 2023 года - по рабочему проекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан 115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г. Алматы» – вывоз лишнего грунта при строительстве объекта будет осуществляться на специальный полигон, расположенный в 25 км от объекта;

письмо ТОО «Алматылифт» от 18 июля 2023 года № 1807-ОП - касательно диспетчерской связи при применении диспетчерских комплексов «Обь», допускающих отсутствие диспетчерской непосредственно на объекте обслуживания;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе, в воде: земельный участок под строительство жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ул.Туркистан 115. Площадь застройки 15200 м^2 (1,52 га), выданный Испытательной лабораторией ТОО «Radio Wave Service», от 31 октября 2022 года № 35/8;

протокол измерений измерения мощности дозы гамма-излучения (гамма-фон) на земельный участок под строительство жилого комплекса, расположенного по адресу: г.Алматы, Турксибский район, ул.Туркистан 115. Площадь застройки 15200 м^2 (1,52 га), выданный Испытательной лабораторией ТОО «Radio Wave Service», от 31 октября 2022 года № 014;

ПДП присоединенных территорий село Кайрат и село Колхозшы (Постановление акимата г. Алматы № 1/26 от 26 января 2016 года) М 1:2000;

дежурный план-регламент плана реализации градостроительных регламентов застройки функциональных зон территорий г. Алматы, номер участка – 62079001а, адрес: ул. Туркестан, уч. 115,115/1, М 1:1000. выданный ТОО «Научно-исследовательский институт «Алматы генплан», от 12 января 2023 года № 62079001а;

ситуационная схема, ул. Туркестан, уч. 115,115/1, площадь – 73387 м^2, выданная ТОО «Научно-исследовательский институт «Алматы генплан», от 12 января 2023 года, № 620790019.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы № 05/3-2434 от 24 августа 2022 года, на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта: 7 - 9 эт. многоквартирный жилой комплекс, по адресу: мкр. Кайрат, ул. Туркистан, уч. 115 (кадастровый номер 20-317-107-1120);

АО «КазТрансГаз Аймақ» № 02-2022-2995 от 10 августа 2022 года – на проектирование и подключение к газораспределительным сетям многоквартирного жилого комплекса по адресу: мкр. Кайрат, ул. Туркистан, уч. 115;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 02 августа 2022 года № 32.2-779 – на постоянное электроснабжение многоквартирного жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, микрорайон Кайрат, улица Туркистан 115, 115/1;

ТОО «Astralink» от 05 октября 2022 года № 5-10-0003 – на подключение многоквартирного жилого комплекса по адресу г. Алматы, Турксибский район, ул. Туркистан 115 к сети интернет, телевидения, телефонии и ввод оптического кабеля к точке подключения ТОО «Astralink».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта № KZ45VUA00859659 от 20 марта 2023 года (заявление от 09 марта 2023 года № KZ87SEP00674807), выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование рабочего проекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: улица Туркистан 115, микрорайон Кайрат, Турксибский район, г.Алматы» (без наружных инженерных сетей) 1-ая очередь, письмо № 16 от 18 июля 2023 года, выданное ТОО «Тумар Строй Инвест».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Алматы, Турксибский район, на пересечении пр. Рыскулова и Кульджинского тракта.

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	Курмашева Г.М.	KZ62VJE00023137 KZ94VJE00023919	Соответствует
3	Генеральный план и транспорт	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
4	Инженерно-геологические изыскания	Шолпанбаев М.Е.	KZ60VJE00023367	Соответствует
5	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Гоголь О.А.		Соответствует
6	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
7	Внутреннее газоснабжение	Таратунина Н.В.	KZ61VJE00073304	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	га	2,2523	2,2523
2	Площадь застройки	м²	4359,68	4359,68
3	Площадь покрытий	м²	14530,00	14530,00
4	Площадь озеленения	м²	3633,32	3633,32
5	Этажность здания	этаж	1, 7, 9	1, 7, 9
6	Класс жилья	класс	IV	IV
7	Общая площадь жилого здания	м²	25787,64	25787,64
8	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	1288,43	1288,43
9	Общая площадь коммерческого здания	м²	479,89	479,89
10	Строительный объем	м³	122787,80	122787,80
11	Строительный объем ниже нуля	$м^3$	11657,07	11657,07
12	Общая численность работающих встроенного детского центра	чел.	11	11
13	Количество одновременно занимающихся в детском центре	чел.	44	44
14	Общая площадь квартир	м²	18983,97	18983,97

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
15	Количество квартир	шт.	351	351
16	Количество 1-комнатных квартир	шт.	86	86
17	Количество 2-комнатных квартир	шт.	221	221
18	Количество 3-комнатных квартир	шт.	44	44
19	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	12820,450	12691,700
19.1	СМР	млн. тенге	10656,900	10517,780
19.2	оборудование	млн. тенге	300,370	312,170
19.3	прочие затраты	млн. тенге	1863,180	1861,750
20	В ценах по годам строительства			
20.1	В ценах 2022 года	млн. тенге		202,520
20.2	В ценах 2023 года	млн. тенге	2689,610	1394,250
20.3	В ценах 2024 года	млн. тенге	8069,820	7758,960
20.4	В ценах 2025 года	млн. тенге	2061,020	3335,970
21	Стоимость 1 кв.м площади квартир	тыс. тенге		588,424
22	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 «Строительство многоквартирного жилого комплекса, по адресу: г. Алматы, Турксибский район, микрорайон Кайрат, улица Туркистан, 115» (без наружных инженерных сетей) 1-ая очередь 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, в том числе котельной, и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Түрксіб ауданы, Қайрат шағын ауданы, Түркістан көшесі, 115 мекенжайы бойынша көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз) 1-і кезек 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, соның ішінде қазандықтың жұмыс жобаларын 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

Таратунина Н.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Гоголь О.А.

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

Смагулова Л.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмашева Г.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Журтубаева Г.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Казыбекова А.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Шолпанбаев М.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы