«Алматы қаласы, Әуезов ауданы, Райымбек даңғылы, 348/1, 348/2 мекенжайы бойынша орналасқан жерасты паркингі бар тұрғын үй кешенін салу. Бірінші іске қосу кешені, 1÷35 нүктелер» (сметалық құжаттамасыз және сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

11.01.2023 ж. № 02-0006/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Qazaq Stroy Almaty» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«NAMARK PROJECT» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0006/23 от 11.01.2023 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы. Первый пусковой комплекс, пятна 1÷35» (без сметной документации и наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Qazaq Stroy Almaty»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «NAMARK PROJECT»

г. Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы. Первый пусковой комплекс, пятна 1÷35» (без сметной документации и наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 08.12.2022 г. № 01-2221.
Примечание:
Ранее филиалом РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы был рассмотрен:
рабочий проект «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы. Первый пусковой комплекс, пятна 1-35» (без сметной документации и наружных инженерных сетей) с выдачей отрицательного заключения от 01 декабря 2022 года № 02-0187/22.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Qazaq Stroy Almaty».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «NAMARK PROJECT», лицензия от 22.09.2021 г. ГСЛ № 001458 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование проектно-сметной документации по объекту: «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы. Первый пусковой комплекс, пятна 1-35» (без сметной документации и наружных инженерных сетей) (приложение № 1 к Договору на разработку рабочего проекта № 10-2021 от 10 сентября 2021 года), утвержденное директором ТОО «Qazaq Stroy Almaty», от 10 сентября 2021 года;
договор от 10 сентября 2021 года № 10-2021 на выполнение проектных работ для объекта «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: г. Алматы, проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район» (без сметной документации и наружных инженерных сетей), заключенный между ТОО «Qazaq Stroy Almaty», именуемым «Заказчик» и ТОО «Namark Project», именуемым «Исполнитель»;
акт на земельный участок (площадью 1,0000 га) с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс с обслуживанием населения, по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, проспект Райымбека, 348/2, РКА0201400007090583, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы», от 26 июля 2021 года № 120202100019099 (кадастровый номер земельного участка 20-312-030-160);
акт на земельный участок (площадью 6,8595 га, в том числе доля 5,4882 га) с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс с обслуживанием

населения, по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, проспект Райымбека, 348/1, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы», от 26 июля 2021 года № 120202100019100 (кадастровый номер земельного участка 20-312-030-158);

акт на земельный участок (площадью 6,8595 га, в том числе доля 0,9442 га) с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс с обслуживанием населения, по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, проспект Райымбека, 348/1, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы», от 26 июля 2021 года № 120202100019098 (кадастровый номер земельного участка 20-312-030-158);

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, со сносом зданий, расположенного по адресу: пр. Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в города Алматы», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 11 ноября 2022 года № KZ95VUA00783875

эскизный проект «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы», выполненный ТОО «Namark Project» в 2022 году;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту: «Строительство МЖК по проспекту Райымбека, 348/1, 348/2 (БЕЛКАМИТ) в Ауэзовском районе г. Алматы», выполненный ТОО «Алматы ГИИЗ» (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 2022 году, архивный номер 22-2022;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет 3-19-7, 8, 11, 12, 15, Ауэзовский район, пр. Райымбека, 348/1, выполненная ТОО «Алматы Гео Изыскатель» (государственная лицензия № 16014346 от 14 сентября 2016 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 14 сентября 2016 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы), от 27 октября 2021 года и зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 23 декабря 2021 года № 5174;

письмо ТОО «Qazaq Stroy Almaty» от 06 декабря 2022 года № 7 – об источнике финансирования объекта «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы» (без сметной документации и наружных инженерных сетей) - собственные средства ТОО «Qazaq Stroy Almaty»;

письмо ТОО «Qazaq Stroy Almaty» от 06 декабря 2022 года № 6 – рассмотрение рабочего проекта «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы» (без сметной документации и наружных инженерных сетей) предусмотрено без подземного паркинга (пятна 36, 37, 38);

письмо ТОО «Qazaq Stroy Almaty» от 01 сентября 2022 года № 26 – согласованный эскизный проект «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы» имеет в своем составе эскизный проект объекта образования (школы). Проектирование объекта образования (школы) не входит в объем проектирования рабочего проекта. Проектно-сметная

документация объекта образования будет разработана и представлена отдельно для прохождения вневедомственной экспертизы;

письмо ТОО «Qazaq Stroy Almaty» от 01 сентября 2022 года № 27 – ТОО «Qazaq Stroy Almaty» обязуется выполнить все пункты настоящих технических условий от 04 апреля 2022 года № 25.1-1745, выданных на постоянное электроснабжение объекта: «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: пр. Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы», в том числе разгрузка ВЛ-110 кВ 110 А, 111 А путем перевода части нагрузки с ПС-59А на новую ПС-110/10 кВ «Алмагуль» после ее строительства и ввода в эксплуатацию;

письмо ТОО «Qazaq Stroy Almaty» от 07 ноября 2022 года № 32 – по объекту «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы» (без сметной документации и наружных инженерных сетей) рабочие проекты наружных инженерных сетей, а также раздел – сметная документация будут разрабатываться по отдельному договору с последующим прохождением вневедомственной экспертизы;

письмо ТОО «Qazaq Stroy Almaty» от 07 ноября 2022 года № 34 – на представленной топографической съемке, выполненной ТОО «Алматы Гео Изыскатель» в октябре 2021 года и зарегистрированной «Управлением городского планирования и урбанистики города Алматы» № 5174 от 23 декабря 2021 года указаны недействующие сети, подлежащие демонтажу. Перед началом строительно-монтажных работ заказчик обязуется расчистить строительную площадку от зданий и линейных сооружений, попадающих под застройку объекта строительства;

письмо ТОО «Qazaq Stroy Almaty» от 07 ноября 2022 года № 35 – строительство объекта «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы» (без сметной документации и наружных инженерных сетей) – запланировано на I-ый квартал (январь) месяц 2023 года;

письмо ТОО «Qazaq Stroy Almaty» от 14 ноября 2022 года № 36 – ввод инженерных сетей в эксплуатацию: первый пусковой комплекс, пятна 1-35 (жилые блоки) и второй пусковой комплекс, пятна 36-38 (паркинг) будет совершен одновременно;

протокол дозиметрического контроля на земельный участок «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, дом 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы», выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 18 августа 2022 года № 304/1;

протокол измерения содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенного по адресу: проспект Райымбека, дом 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы», выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 18 августа 2022 года № 304/2;

фрагмент ПДП в границах южнее пр. Райымбека, восточнее ул. Саина, севернее ул. Жандосова, восточнее прибрежной полосы озера Сайран (Постановление акимата г. Алматы № 2/210 от 05 апреля 2021 года);

дежурный план-регламент Плана реализации градостроительных регламентов застройки функциональных зон территорий г. Алматы, номер участка – 21020318а по адресу: пр. Райымбека, 348/1 (кадастровый номер участка 20-312-030-158);

ситуационная схема пр. Райымбека, 348/1.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы от 02 февраля 2022 года № 05/3-437 – на подключение к сетям водоснабжения и/или водоотведения объекта «Многофункциональный жилой комплекс с объектами обслуживания», по адресу: Ауэзовский район, пр. Райымбека, 348/1, 348/2 (кадастровые номера 20-312-030-158, 20-312-030-160);

ТОО «Алматинские тепловые сети» от 18 марта 2022 года № 15.3/2298/22-ТУ-3-4 – на подключение к тепловым сетям 12-ти этажного многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения (взамен сносимых объектов), расположенного по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, пр. Райымбека, 348/1, 348//2 (кадастровые номера 20-312-030-160, 20-312-030-158);

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 04 апреля 2022 года № 25.1-1745 – на постоянное электроснабжение многофункционального жилого комплекса с обслуживанием населения, расположенного по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, пр. Райымбека, 348/1 (кадастровый номер 20-312-030-158, доля 5,4882 га);

АО «Казахтелеком» объединение «Дивизион «Сеть» Технический узел местных сетей «Алматытелеком» (ТУСМ «Алматытелеком») от 29 марта 2022 года № 05-49/Т-А – на телефонизацию объекта «Строительство многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, ул. Райымбека, дом 348/1, 348/2».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта, письмо № KZ74VUA00704616 от 15 июля 2022 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование рабочего проекта «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы. Первый пусковой комплекс, пятна 1-35» (без сметной документации и наружных инженерных сетей) в части принятых проектных решений – письмо № 6 от 06 декабря 2022 года, выданное ТОО «Qazaq Stroy Almaty».

Согласование графических материалов:

лист 1.1 (10-2021-МГН) альбома «Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп население МГН» рабочего проекта «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенного по адресу: пр. Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы. Первый пусковой комплекс, пятна 1-35» (без сметной документации и наружных инженерных сетей) – согласование КГУ «Управление занятости и социальных программ города Алматы», без даты.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Алматы, Ауэзовский район, проспект Райымбека.

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	Зинковская Н.Е.	KZ27VJE00022700	Соответствует
2	Генеральный план и транспорт	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Зинковская Н.Е.	KZ27VJE00022700	Соответствует
4	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
5	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Казыбекова А.С.	KZ44VJE00023364	Соответствует
6	Конструктивные решения	Зинковская Н.Е.	KZ27VJE00022700	Соответствует
7	Санитарно-эпидемиологический раздел	Алькенова Ж.К.	KZ54VJE00029489	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
9	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Коновалова Л.А.	KZ38VJE00022696	Соответствует
10	Организация строительства	Наурызбекова А.А.	KZ59VJE00022706	Соответствует
11	Электротехническая часть, электрооборудование	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	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 земельного участка	га	7,8595	7,8595
2	Площадь застройки	м^2	20583,0	20583,0
3	Площадь покрытий	м^2	33689,5	33689,5
4	Площадь озеленения	м^2	24322,5	24322,5
5	Класс жилья	класс	IV	IV
6	Этажность зданий	этаж	12	12
7	Общая площадь зданий	м^2	222527,06	222527,06
8	Общая площадь квартир	м^2	163119,92	163119,92
9	Строительный объем	м^3	1009629,3	1009629,3
10	Строительный объем ниже нуля	м^3	100856,32	100856,32
11	Количество квартир	шт.	2916	2916
12	Количество 1-комнатных квартир	шт.	1332	1332
13	Количество 2-комнатных квартир	шт.	1560	1560
14	Количество 3-комнатных квартир	шт.	24	24
15	Продолжительность строительства	мес.	14	14

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 жилого комплекса с подземным паркингом расположенного по адресу: проспект Райымбека, 348/1, 348/2, Ауэзовский район в городе Алматы. Первый пусковой комплекс, пятна 1÷35» (без сметной документации и 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 проект наружных инженерных сетей и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Әуезов ауданы, Райымбек даңғылы, 348/1, 348/2 мекенжайы бойынша орналасқан жерасты паркингі бар тұрғын үй кешенін салу. Бірінші іске қосу кешені, 1÷35 нүктелер» (сметалық құжаттамасыз және 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.

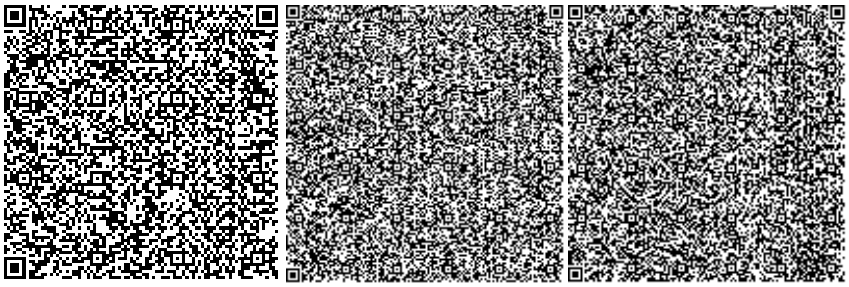
4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

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

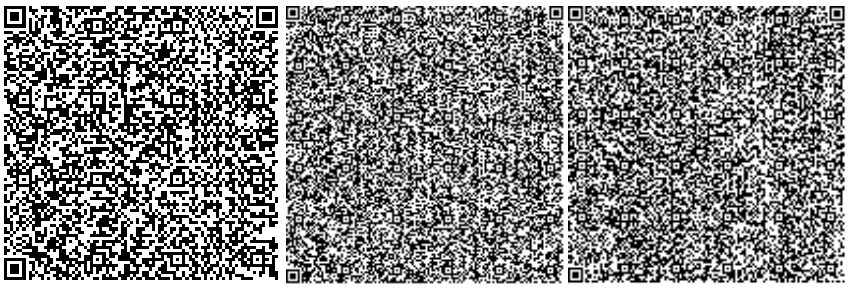
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Хусаинов А.Г.

Заместитель директора

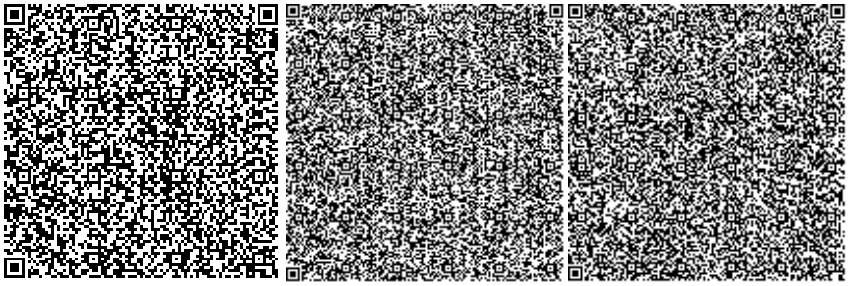
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Манапбаева Л.Б.

И.о. начальника производственного отдела

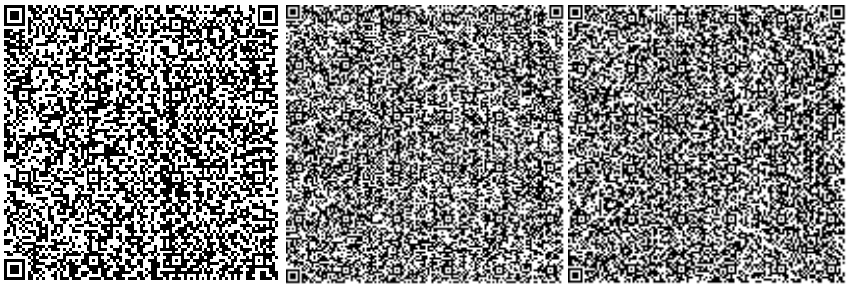
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Казыбекова А.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Смагулова Л.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Алькенова Ж.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Наурызбекова А.А.

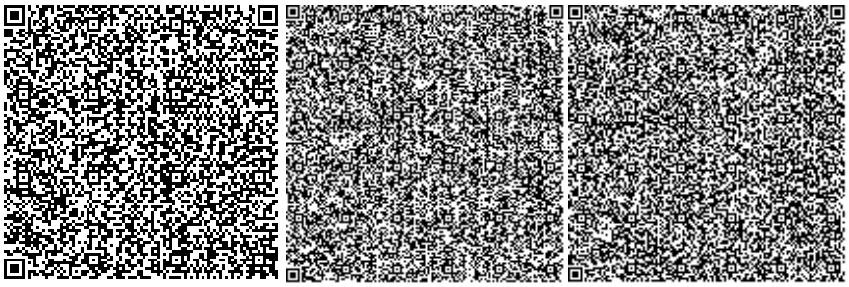
Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Коновалова Л.А.

Эксперт

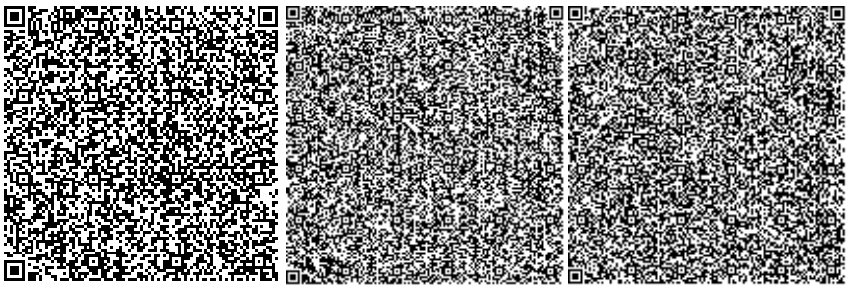
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



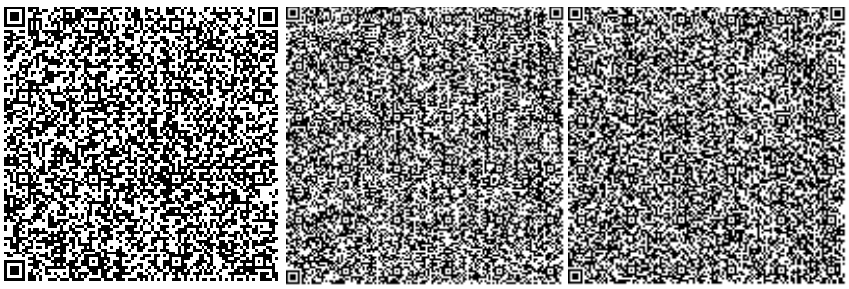
Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Зинковская Н.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы