«Қазақстан Республикасы, Алматы қаласы, Әуезов ауданы, 10-шағын аудан, № 26/1 жер учаскесі мекенжайындағы Narxoz Housing жатақханасы» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)

Жұмыс жобасы бойынша

21.11.2023 ж. № 02-0167/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Нархоз университеті» Коммерциялық емес акционерлік қоғамы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Астанагражданпроект» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 02-0167/23 от 21.11.2023 г.
(положительное)

на Рабочий проект
«Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:
Некоммерческое Акционерное общество «Университет Нархоз»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «Астанагражданпроект»

город Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 09.10.2023 г. № 01-1651.
Дополнительное соглашение от 16.11.2023 г. № 1.
Примечание:
Ранее Филиалом РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы был рассмотрен рабочий проект «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) с выдачей отрицательного заключения № 02-0142/23 от 28 сентября 2023 года.
Ранее ТОО «Caspian Expert Group» был рассмотрен рабочий проект «Наружные сети водоснабжения и водоотведения, сети теплоснабжения, сети электроснабжения, сети телефонизации для объекта «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1», с выдачей положительного заключения № CEG-0051/23 от 13 сентября 2023 года.

4. ЗАКАЗЧИК: Некоммерческое Акционерное общество «Университет Нархоз».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Астанагражданпроект», лицензия от 28.12.2004 г. ГСЛ № 017143 (II категория).
5.1. Субподрядные организации:
Товарищество с ограниченной ответственностью «РПЗС», лицензия от 15.02.2021 года № 21007254 (III категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование по объекту «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1», утвержденное Президентом НАО «Университет Нархоз» от 05 июля 2022 года;
дополнение к заданию на проектирование «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1», утвержденное Президентом НАО «Университет Нархоз», от 07 июля 2022 года;
договор на выполнение работ по проектированию общежития в г. Алматы, заключенный между НАО «Университет Нархоз», именуемое «Заказчик», и ТОО «Астанагражданпроект», именуемое «Подрядчик», от 05 июля 2022 года № 20-13/33;
договор на оказание возмездных услуг по расчету железобетонных и металлических конструкций по объекту: «Общежитие, расположенное по адресу: г. Алматы, Ауэзовский

район, 10-й микрорайон, 26», заключенный между ТОО «Астанагражданпроект», именуемое «Заказчик», и ТОО «РПЗС», именуемое «Исполнитель», от 21 апреля 2023 года № 11-23;

акт 2205051520444344 на право частной собственности на земельный участок площадью 0,5842 га (кадастровый номер участка 20-312-056-559), расположенный по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, микрорайон 10, 26/1, с целевым назначением земельного участка: общежитие для студентов, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 11 мая 2022 года № 120202200008579;

архитектурно-планировочное задание на проектирование (АПЗ) объекта: «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 29 марта 2023 года № KZ50VUA00863546;

эскизный проект «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1», выполненный ТОО «Астанагражданпроект», без даты;

инженерно-геологический отчет по объекту: «Общежитие Narxoz Housing по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, микрорайон 10, 26/1», выполненный ТОО «Аникин Геодезия Сервис» (государственная лицензия № 15022366 от 24 декабря 2015 года, с приложением на 2-х страницах № 001 от 24 декабря 2015 года, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Алматинской области» Акимат Алматинской области) в мае 2023 года, арх.№ 23-291/1;

отчет о топографических работах по объекту: «Общежитие Narxoz Housing по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, микрорайон 10, 26/1», выполненный ТОО «Аникин Геодезия Сервис» в 2023 году, № 23-291/1;

топографическая съемка в масштабе М1:500 (планшет I-23-5,9) земельного участка, по адресу: Ауэзовский район, микрорайон-10, 26/1, общежитие Narxoz Housing, выполненная ТОО Аникин Геодезия Сервис», от 25 апреля 2023 года, зарегистрированная в базе данных КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 17 мая 2023 года № 1535;

письмо НАО «Университет Нархоз» от 13 сентября 2023 года № 20-38/1468 – о том, что рабочий проект «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, земельный участок № 26/1» выполняется без сметной документации;

письмо НАО «Университет Нархоз» от 03 октября 2023 года № 20-38/1519 – о финансировании строительства объекта «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) – за счет собственных средств НАО «Университет Нархоз», начало строительства объекта запланировано на декабрь 2023 года;

гарантийное письмо НАО «Университет Нархоз» от 06 сентября 2023 года № 20-38/1428 – о том, что при вводе в эксплуатацию объекта: «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1» заказчик обязуется заключить договор на прачечные услуги для стирки постельного белья и спецодежды обслуживающего персонала общежития;

письмо НАО «Университет Нархоз» от 06 сентября 2023 года № 20-38/1429 – об отсутствии линий электропередач на территории и на прилегающей территории объекта «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1»;

штатное расписание персонала по объекту: «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1», выданное «Narxoz University» от 06 сентября 2023 года № 20-38/1431;

письмо ТОО «Специализированный комбинат ритуальных услуг города Алматы» от 19 июня 2023 года № 51 - о том, что сведений о наличии кладбища на участке, расположенного по адресу: РК, города Алматы, Ауэзовский район, 10 мкр., участок 26/1 не имеется;

письмо РГУ «Комитет ветеринарного контроля и надзора Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан» от 31 мая 2023 года № ЗТ-2023-00844990 – о том, что по адресу: РК, г. Алматы, Ауэзовский район, микрорайон 10, 26/1, в радиусе 1000 м очаги сибиреязвенных захоронений и скотомогильники (биотермические ямы) не зарегистрированы;

письмо Постоянно действующей комиссии по деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов АО «Международный аэропорт Алматы» от 28 июля 2023 года № 907 - о том, что общежитие высотой 28,5 метров, расположенное по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, микрорайон 10, 26/1, не подлежит согласованию (схема прилагается);

акт технического обследования водопроводных сетей, составленный представителями ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы ДВС Ауэзовского РЭУ, от 16 августа 2023 года;

протокол дозиметрического контроля на земельный участок для объекта «Некоммерческое акционерное общество «Университет Нархоз» Ауэзовский район, мкр. 10, участок № 26/1». Площадь участка – 0,5842 га (кадастровый номер участка 20-312-056-559), выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан по городу Алматы, от 07 апреля 2023 года № РО-23-06990/11-166;

протокол (измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений) измерений плотности потока радона с поверхности грунта на земельный участок для объекта «Некоммерческое акционерное общество «Университет Нархоз» Ауэзовский район, мкр. 10, участок № 26/1», на выделенной площади застройки 1611 м2 (кадастровый номер участка 20-312-056-559), выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан по городу Алматы, от 07 апреля 2023 года № РО-23-06991/11-167;

письмо КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» от 29 сентября 2023 года № ЗТ-2023-01752957 – о том, что существуют зеленые насаждения, подпадающие под пятно строительства объекта «Строительство общежития НАО «Университет Нархоз», расположенного по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, участок 26/1»;

договор разрешения на размещение и содержание контейнерной площадки, заключенный между НАО «Университет Нархоз» и Объединением собственников имущества мкр-н 10, д. 2, мкр-н 10, д.3а (в лице ТОО «Щинова») от 06 сентября 2023 года № 20-11/50;

фрагмент Проекта детальной планировки (ПДП) территории 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), М 1:2000;

дежурный план-регламент Плана реализации градостроительных регламентов застройки функциональных зон территорий г. Алматы (номер участка – 23010775а, адрес: мкр.10, уч. 26/1, М1:2000, 20-312-056-559;

ситуационная схема мкр.10, уч.26/1 НАО «Университет Нархоз» в масштабе 1:1000.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы, от 27 сентября 2023 года № 05/3-2606 – на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта: общежитие НАО «Университет Нархоз» по адресу: Ауэзовский район, мкр. №10, уч. 26/1 (кадастровый номер 20-312-056-559);

КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы», от 14 июля 2023 года № ЗТ-2023-01166055 – на подключение к магистральным арычным уличным сетям водоотведения по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, ул. Жандосова, д.55;

Департамент эксплуатации сети доступа «Алматытелеком» (ДЭСД «Алматытелеком») Объединения «Дивизион «Сеть» АО «КАЗАХТЕЛЕКОМ» от 20 февраля 2023 года № 04-04/В-А – прокладка кабеля ОК-8 на участке: г.Алматы ЦОД (ул. Жандосова, 55/5-здание Мост) – общежитие (10 мкр. д.26/1) НАО «Университет Нархоз»;

ТОО «Алматинские тепловые сети», от 28 марта 2023 года № 15.3/4198/23-ТУ-3-19 – на подключение к тепловым сетям общежития на 520 мест (4-6-8 этажного), расположенного по адресу: мкр. 10, уч. 26/1 (кадастровый номер 20-312-056-559);

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 01 июля 2023 года № 32.2-4080 – на постоянное электроснабжение общежития для студентов, расположенного по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, уч. 26/1 (кадастровый номер 20-312-056-559).

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскиза (эскизного проекта), № KZ47VUA00933537 от 12 июля 2023 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» (на заявление № KZ80SEP00750981 от 27.06.2023 года);

согласование рабочего проекта «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1», письмо № 20-38/1519 от 03 октября 2023 года, выданное НАО «Университет Нархоз».

Согласование графических материалов:

схема трассы водоснабжения и водоотведения ТУ № 05/3-1994 от 21.07.2023 г. по объекту: Общежитие по адресу г. Алматы, Ауэзовский район, микрорайон №10, уч.26/1, согласованная КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 03 августа 2023 года (на 2-х страницах);

спецификация оборудования, изделий и материалов раздела ТХ.СО по объекту: «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок №26/1», согласованная Президентом НАО «Университет Нархоз» от 11 сентября 2023 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: г. Алматы, Ауэзовский район, микрорайон 10, земельный участок № 26/1.

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	Абдикаликов Т.Е.	19-21/п KZ22VJE00030453	Соответствует
2	Технологическая часть	Курмашева Г.М.	KZ62VJE00023137 KZ94VJE00023919	Соответствует
3	Генеральный план и транспорт	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
4	Инженерно-геологические изыскания	Абдикаликов Т.Е.	KZ22VJE00030453	Соответствует
5	Автоматическое пожаротушение	Оспанова А.Ж.	KZ03VJE00040592	Соответствует
6	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
7	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Казыбекова А.С.	KZ44VJE00023364	Соответствует
8	Конструктивные решения	Абдикаликов Т.Е.	KZ22VJE00030453	Соответствует
9	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Оспанова А.Ж.	KZ03VJE00040592	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Инсанбаева М.М.	KZ70VJE00022702	Соответствует
11	Организация строительства	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
12	Электротехническая часть, электрооборудование	Инсанбаева М.М.	KZ70VJE00022702	Соответствует

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
13	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	0,5842	0,5842
2	Площадь застройки	м²	2013,65	2013,65
3	Площадь покрытий	м²	3163,05	3163,05
4	Площадь озеленения	м²	665,30	665,30
5	Этажность здания	этаж	7	7
6	Общая площадь здания	м²	8660,18	8660,18
7	Общая площадь встроенных офисных помещений	м²	434,50	434,50
8	Строительный объем	м³	35388,0	35388,0
9	Строительный объем ниже отм. 0,000	м³	6810,0	6810,0

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
10	Количество комнат, в том числе:	шт.	142	142
	на три проживающих	шт.	140	140
	для МГН (на два проживающих)	шт.	2	2
11	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 «Общежитие Narxoz Housing по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, район Ауэзовский, микрорайон 10, Земельный участок № 26/1» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) 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, «Қазақстан Республикасы, Алматы қаласы, Әуезов ауданы, 10-шағын аудан, № 26/1 жер учаскесі мекенжайындағы Narxoz Housing жатақханасы» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз) 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.

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

Манапбаева Л.Б.

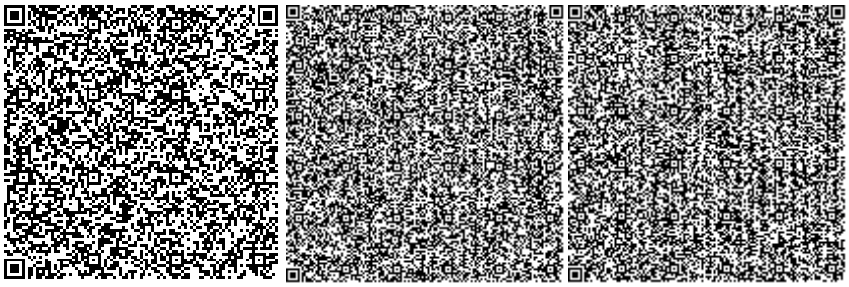
Заместитель начальника отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмашева Г.М.

Эксперт

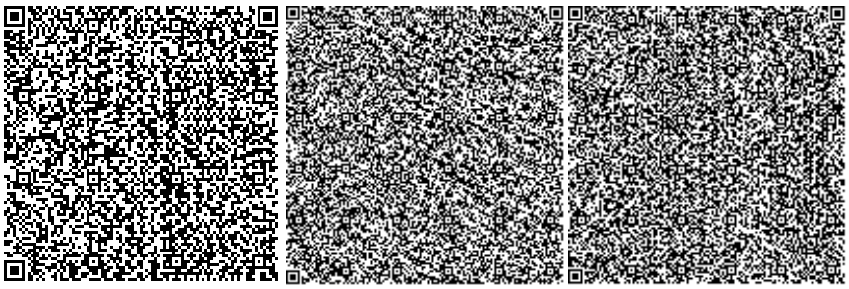
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Казыбекова А.С.

Эксперт

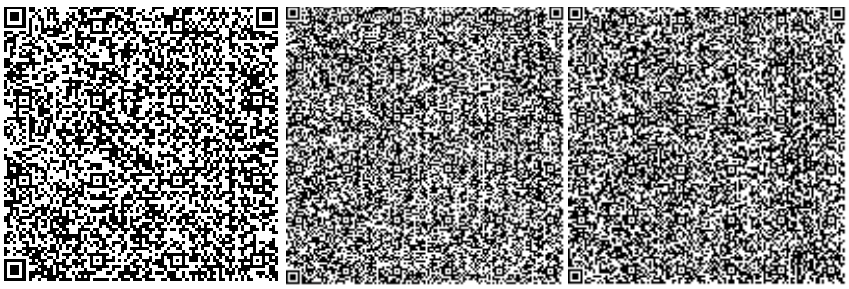
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

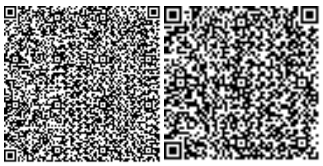


Инсанбаева М.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

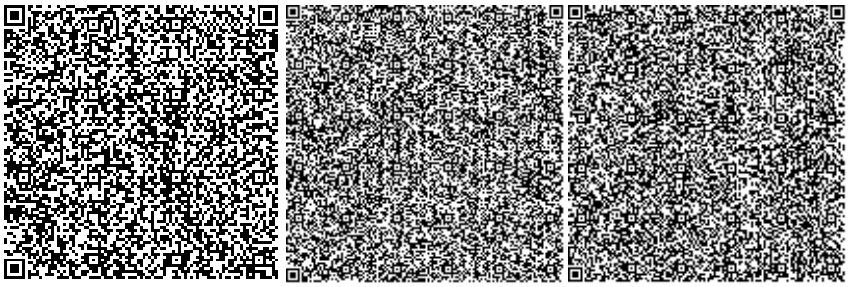




Алькенова Ж.К.

Эксперт

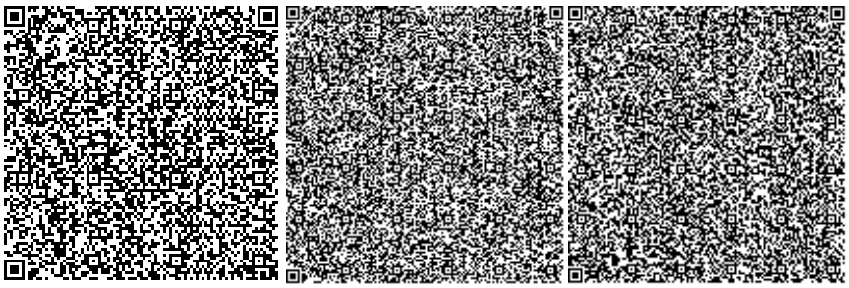
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Кожакулов Б.К.

Эксперт

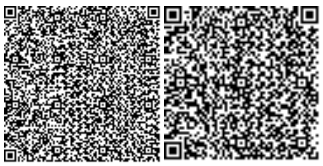
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Оспанова А.Ж.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Абдикаликов Т.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы