«Алматы қаласы, Алатау ауданы, Райымбек даңғылы, 351Б мекенжайында орналасқан Ж5 ТЖЖ сәйкес тұрғын үй кешенін салу. IV кезек (24 блок)» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)

жұмыс жобасы бойынша

26.07.2024 ж. № 06-0275/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

Жауапкершілігі шектеулі серіктестік "Окжетпес III"

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

Soul Project жауапкершілігі шектеулі серіктестігі (Соул Проджект)

Өскемен қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 06-0275/24 от 26.07.2024 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Строительство жилого комплекса в соответствии с ПДП Ж5, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, проспект Райымбека, 351Б. IV очередь (блок 24)» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Окжетпес III"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Soul Project" (Соул Проджект)"

г. Усть-Каменогорск

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство жилого комплекса в соответствии с ПДП Ж5, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, проспект Райымбека, 351Б. IV очередь (блок 24) » (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 28.05.2024 г. № 01–1051.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Окжетпес III".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Soul Project" (Соул Проджект)", государственная лицензия на проектные работы по I категории № 20014380 от 30 сентября 2020 года.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование «Строительство жилого комплекса в соответствии с ПДП Ж5, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, проспект Райымбека, 351Б. IV очередь (блок 24)» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) от 25 июля 2022 года, утвержденное заказчиком ТОО «Окжетпес III»;

письмо ТОО «Окжетпес III» № 34 от 17 мая 2024 года об источнике финансирования – собственные средства и о начале строительства – август 2024 года;

письмо ТОО «Окжетпес III» № 34 от 17 мая 2024 года о начале строительства – август 2024 года и о том, что при реализации проекта государственные инвестиций привлекаться не будут;

письмо ТОО «Окжетпес III» № 65 от 18 июля 2024 года о том, что объект без сметной документации;

фрагмент ПДП района проектирования, утвержденный главным архитектором № 24010417А от 10 июля 2024 года;

постановление акимат города Алматы № 2/225-413 от 15 мая 2024 года об изменении целевого назначения земельного участка на право частной собственности ТОО «Окжетпес III» в Алатауском районе с кадастровым номером 20-321-022-063;

кадастровый паспорт объекта недвижимости кадастровый номер 20-321-022-063 от 21 мая 2024 года о предоставлении права частной собственности на земельный участок площадью 0,3105 га для строительства жилого комплекса;

акт с правом временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 0,7639 га, с кадастровый номер 20-321-022-059 для эксплуатации и обслуживания завода по изготовлению железобетонных изделий;

постановление акимат города Алматы № KZ80VBH00131214 от 5 апреля 2022 года об изменении целевого назначения земельного участка на право частной собственности ТОО «Окжетпес III» в Алатауском районе с кадастровым номером 20-321-022-059;

акт с правом временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 4,0435 га, кадастровый номер 20-321-022-058 для эксплуатации и обслуживания завода по изготовлению железобетонных изделий;

постановление акимат города Алматы № 2/115-253 от 7 июня 2022 года об изменении целевого назначения земельного участка на право частной собственности ТОО «Окжетпес III» в Алатауском районе с кадастровым номером 20-321-022-058;

договор купли-продажи земельного участка площадью 0,3105 га с кадастровым номером 20-321-022-063 от 16 января 2024 года;

договор об аренде земельного участка № 3828 от 22 сентября 2021 года площадью 0,7639 га с кадастровый номер 20-321-022-059;

договор об аренде земельного участка № 0002129 от 28 октября 2005 года площадью 4,8074 га с кадастровый номер 20-321-022-058;

соглашение №2 о внесении изменений в договор о временном возмездном землепользовании от 29 октября 2005 года № 0002129от 20 июня 2022 года;

архитектурно-планировочное задание № KZ13VUA00715317 от 1 августа 2022 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

письмо ТОО «Окжетпес III» № 52 от 11 июля 2024 года с разъяснением касательно высоты этажа и подвала по объекту;

письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» № ЗТ-2024-04714491 от 17 июля 2024 года касательно пересмотра красных линий на ПДП и этажности объекта;

письмо ТОО «Окжетпес III» № 51 от 4 июля 2024 года с разъяснениями по гос. актам;

письмо № 756 от 27 июня 2023 года АО «Международный аэропорт Алматы» о том, что данный объект не представляет угрозу безопасности полетов;

письмо ГУ «Служба пожаротушения и аварийно-спасательных работ Департамента по ЧС города Алматы Министерства по ЧС РК (город Алматы)» № 23-02-03/188-4 от 29 апреля 2023 года о расстоянии до ближайшей пожарной части со схемой проезда до ближайшего пожарного депо;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» № ЗТ-2023-00674144 от 20 апреля 2023 года об отсутствии на указанном земельном участке скотомогильников и очагов сибиреязвенных захоронений;

протокол дозиметрического контроля № 440 от 8 декабря 2022 года, выданный Испытательная лаборатория ТОО «ТумарМед»;

протокол содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 121 от 24 апреля 2023 года, выданный Испытательная лаборатория ТОО «ТумарМед»;

письмо № ЗТ-2024-04438482 от 27 июня 2024 года КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» по зеленым насаждениям по объекту;

эскизный проект «Строительство жилого комплекса в соответствии с ПДП Ж5, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, проспект Райымбека, 351Б. IV очередь (блок 24)» (без наружных инженерных сетей и сметной документации);

отчет об инженерно-геологических изысканиях по объекту, выполненный в 2023 году ТОО «КАЗГИИЗ», государственная лицензия ГСЛ № 000009 от 21 октября 1994 года;

топографический план по объекту М1:500 выполненный ТОО «НұрҚұрылыс-80» в 2023 году (лицензия ГСЛ № 02209 от 22 июня 2007 года).

Технические условия:

АО «Алау Жарык Компаниясы» № 32.2-355 от 6 февраля 2023 года, на электроснабжение;

АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Департамент эксплуатации сети доступа «Алматытелеком» № 05–192/Т-А от 9 декабря 2022 года на телефонизацию;

ТОО «Алматинские тепловые сети» № 15.3/15199/23-ТУ-СЗ-40 от 24 октября 2023 года, на теплоснабжение;

ГКП на ПХВ «Алматы Су» управления энергетики и водоснабжения города Алматы № 2130 от 16 июля 2022 года на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

ГКП на ПХВ «Алматы Су» управления энергетики и водоснабжения города Алматы № 561 от 1 марта 2023 года на подключение к сетям в сфере водоотведения.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо ТОО «Окжетпес III» № 34 от 17 мая 2024 года, согласование рабочего проекта как выполненного согласно заданию на проектирование;

письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» № KZ96VUA01008800 от 27 октября 2023 года, согласование эскизного проекта;

письмо Министерство экологии, геологии и природных ресурсов «Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов» № KZ44VRC00015568 от 13 января 2023 года с согласованием проекта;

согласование счетчиков учета воды с ГКП на ПХВ «Алматы Су», проставленное на листе 8-ВК.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Алматы, Алатауский район, проспект Райымбека, 351Б

Сейсмичность района: 9 баллов

8.2 Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Автоматика	Кунанбаев А.Т.	KZ64VJE00021549	Соответствует
2	Генеральный план и транспорт	Айтжанова С.С.	KZ85VJE00027476	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Турдиев Ф.Н.	KZ74VJE00022533	Соответствует
4	Электроснабжение	Кунанбаев А.Т.	KZ64VJE00021549	Соответствует
5	Архитектурные решения	Васильева Т.Г.	KZ68VJE00022544	Соответствует

6	Общая часть	Заржинская Г.Г.		Соответствует
7	Конструктивные решения	Турдиев Ф.Н.	KZ74VJE00022533	Соответствует
8	Внутренние сети водопровода и канализации	Заржинская Г.Г.	KZ95VJE00022543	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Кунанбаев А.Т.	KZ64VJE00021549	Соответствует
10	Организация строительства	Бахаева Е.В.	KZ83VJE00085421	Соответствует
11	Отопление и вентиляция	Талипов Е.М.	KZ19VJE00024299	Соответствует
12	Санитарно-эпидемиологический раздел	Музафаров Р.А.	KZ06VJE00029286	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

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь участка IV очереди (в границах проектирования)	га	0,5013	0,5013
2	Площадь застройки (IV очередь)	м²	540,43	540,43
3	Коэффициент застройки (IV очередь)		0,1	0,1
4	Общая площадь квартир	м²	3357,76	3357,76
5	Общая площадь участка	га	5,1179	5,1179
6	Этажность здания	этаж	12	12
7	Общая площадь здания	м²	4487,80	4487,80
8	Общая площадь жилой части здания	м²	4100,62	4100,62
9	Количество квартир	шт	72	72
10	Количество 1-комнатных квартир	шт	24	24

11	Количество 2-комнатных квартир	шт	36	36
12	Количество 3-комнатных квартир	шт	12	12
13	Класс жилья	класс	малогабаритное жилье	малогабарит-ное жилье
14	Продолжительность строительства	мес.	7	7

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 в соответствии с ПДП Ж5, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, проспект Райымбека, 351Б. IV очередь (блок 24)» (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, «Алматы қаласы, Алатау ауданы, Райымбек даңғылы, 351Б мекенжайында орналасқан Ж5 ТЖЖ сәйкес тұрғын үй кешенін салу. IV кезек (24 блок)» (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.

Кусаинов О.С.

И.о. директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Кушуров С.У.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Бахаева Е.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Айтжанова С.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Музафаров Р.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Кунанбаев А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Талипов Е.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Турдиев Ф.Н.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Васильева Т.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Заржинская Г.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону