«Алматы облысы, Талғар ауданы, Бесағаш ауылы, Әуежай көшесі, № 4/3 учаске мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған тұрғын емес үй-жайлары бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу». (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)

жұмыс жобасы бойынша

22.08.2022 ж. № 18-0272/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
Курманкулов Нартай Жолдасбекович

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Компания КБК ЛТД» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Талдықорған қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 18-0272/22 от 22.08.2022 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями» по месту расположения: Алматинская область, Талгарский р-н; , село Бесагаш, ул.Аэропортная, уч. №4/3 (без наружных инженерных сетей и сметной документации)»

ЗАКАЗЧИК:
Курманкулов Нартай Жолдасбекович

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Компания КБК ЛТД»

г. Талдыкорган

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями" по месту расположения: Алматинская область, Талгарский р-н; село Бесагаш, ул.Аэропортная, уч. №4/3. (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 28.06.2022 г. № 01-1170.

4. ЗАКАЗЧИК: Курманкулов Нартай Жолдасбекович.

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Компания КБК ЛТД», лицензия от 27.04.2017г. №17007977.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование от 29.12.2021 года, утвержденное заказчиком Курманкуловым Нартаем Жолдасбековичем;
письмо заказчика Курманкулова Н.Ж. от 14.06.2022 года о том, что источник финансирования строительства – собственные средства заказчика;
договор инвестирования №01/06/2021/АТ от 10.06.2021 года между Курманкуловым Н.Ж. и ТОО «BIG Development Co»;
письмо заказчика Курманкулова Н.Ж. от 14.06.2022 года о том, что проект без технологии, сметного расчета, наружных сетей;
письмо заказчика Курманкулова Н.Ж. от 14.06.2022 года о том, что начало строительства планируется на 3 квартал 2022 года;
письмо заказчика Курманкулова Н.Ж. от 05.08.2022 года о том, что рабочий проект представлен на рассмотрение без наружных сетей и только в рамках возводимых жилых зданий;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование № KZ42VUA00582584 от 29.12.2021 года, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Талгарского района»;
договор купли-продажи земельного участка от 15.04.2021 года площадью 0,5 га кадастровый номер 03-051-057-5951;
договор купли-продажи земельного участка от 15.04.2021 года площадью 0,5 га кадастровый номер 03-051-057-5952;
договор купли-продажи земельного участка от 15.04.2021 года площадью 0,73 га кадастровый номер 03-051-057-5953;
соглашение между Курманкуловым Н.Ж. и Малибаевым М.О. о добровольном объединении земельных участков с кадастровыми номерами 03-051-057-5951 площадью 0,5 га, 03-051-057-5952 площадью 0,5 га, 03-051-057-5953 площадью 0,73 га;

постановление акимата Талгарского района №07-348 от 13.07.2021 года об изменении целевого назначения земельного участка 03-051-057-5953, площадью 0,73 га («для строительства и обслуживания объекта (здания)» заменить на «для строительства и обслуживания многофункционального жилого комплекса»);

постановление акимата Талгарского района №07-349 от 13.07.2021 года об изменении целевого назначения земельного участка 03-051-057-5951, площадью 0,5 га («для строительства и обслуживания объекта (здания)» заменить на «для строительства и обслуживания многофункционального жилого комплекса»);

постановление акимата Талгарского района №07-351 от 13.07.2021 года об изменении целевого назначения земельного участка 03-051-057-5952, площадью 0,5 га («для строительства и обслуживания объекта (здания)» заменить на «для строительства и обслуживания многофункционального жилого комплекса»);

постановление акимата Талгарского района №12-712 от 21.12.2021 года о предоставлении права частной собственности на дополнительный земельный участок Курманкулову Н.Ж., Малибаеву М.О. (кадастровый номер участка 03-051-057-6049 площадью 0,06 га, к ранее выделенному участку площадью 1,73 га, итого общая площадь участка 1,79 га);

договор купли-продажи земельного участка №278 от 23.12.2021 года (дополнительная площадь 0,06 га к ранее выделенному участку 1,73 га (03-051-057-6049);

акт №2112241120319771 от 24.12.2021 года на право частной собственности на земельный участок 03-051-057-6049 площадью 1,79 га для строительства и обслуживания многофункционального жилого комплекса, выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Алматинской области;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Талгарского района» №86-01-20/ЖТ-К-153 от 29.11.2021 года с отказом внесения корректировок в действующий генеральный план села Бесагаш;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Талгарского района» №86-01-2-7/ЖТ-Н-496 от 31.05.2022 года о том, что земельный участок 1,79 га с кадастровым номером 03-051-057-6049 согласно генеральному плану села Бесагаш входит в черту населенного пункта, расположен в функциональной зоне О.2, часть земельного участка расположена на красной линии автодороги, часть попадает на 3-км зону безопасности полетов самолетов и не попадает в водоохранную зону;

эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Талгарского района»;

договор № BIG/11 от 01.06.2022 года между ИП «Мамиров Рустам Алимович» и ТОО «BIG Development Co» о предоставлении во временное пользование 180 парковочных мест на существующей открытой автомобильной парковке;

протокол дозиметрического контроля на участке строительства №145 от 27.10.2021 г., выданный ТОО «Центр Радиационных Услуг»;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений (измерений плотности потока радона с поверхности грунта) на участке строительства №146 от 27.10.2021 г., выданный ТОО «Центр Радиационных Услуг»;

письмо акима Бесагашского сельского округа Талгарского района №88-33-42/2515 от 25.05.2022 года об отсутствии зеленых насаждений на участке строительства;

письмо ГКП на ПХВ «Ветеринарная станция Талгарского района с ветеринарными пунктами» №01-11-578 от 17.08.2022 года об отсутствии скотомогильников и захоронений очагов сибирской язвы;

топографическая съемка М1:500, выполненная 20.05.2022 года ТОО «Изыскатель-ГеоКом» (государственная лицензия на изыскательскую деятельность №19011439 от 23.05.2019 г.), согласованная ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Талгарского района»;

отчет об инженерно-геологических изысканиях по объекту от 03.06.2021 года, выполненный ТОО «ГеоСтройИнвест» (государственная лицензия на изыскательскую деятельность ГСЛ № 013852 от 05.08.2019 г.).

Технические условия:

письмо заказчика Курманкулова Н.Ж. от 14.06.2022 года об отсутствии тепловых сетей, отопление и горячее водоснабжение предусмотрено от пристраиваемых газовых котельных;

технические условия №05/3-51 от 24.01.2022 года на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения, выданные ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы;

технические условия №02-2022-1107 от 01.03.2022 года на проектирование и подключение к газораспределительным сетям, выданные Алматинским производственным филиалом АО «ҚазТрансГаз Аймақ» (645 м3/час);

технические условия №02-2022-1707 от 04.04.2022 года на проектирование и подключение к газораспределительным сетям, выданные Алматинским производственным филиалом АО «ҚазТрансГаз Аймақ» (462,2 м3/час);

технические условия №25.1-5776 от 21.09.2021 года на постоянное электроснабжение многоквартирного жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями, выданные АО «Алатау Жарык Компаниясы»;

технические условия №06-12/Т-А от 11 марта 2022 года телефонизации многоквартирного жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями, выданные ТУМС «Алматытелеком» Технический узел местных сетей «Алматытелеком» объединения «Дивизион «Сеть» АО «Казахтелеком».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

заключение комиссии на осуществление деятельности по строительству объекта «12-ти этажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями высотой 36,2 м, расположенного по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Бесагашский с/о, с. Бесагаш, улица Аэропортная, уч. 4/3, кадастровый № 03-051-057-6049», выданное ГУ «Межрегиональная инспекция в сфере гражданской авиации Комитета гражданской авиации Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан» №2490 от 13 мая 2022 года;

разбивочный план М1:500 (3/06-2021-ГП, лист 3) согласован ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Талгарского района» от 17.08.2022 года, отделом дорожно-технической инспекции Управления административной полиции Алматинской области.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Алматинская область, Талгарский район, село Бесагаш, ул.Аэропортная, уч. №4/3.

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 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Инженерно-геологические изыскания	Аяпбергенова З.А.	KZ03VJE00024587	Соответствует
2	Электротехническая часть	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
3	Архитектурные решения	Қаратай Р.Ж.	KZ93VJE00029466	Соответствует
4	Пожарная сигнализация	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
5	Конструктивные решения	Аяпбергенова З.А.	KZ03VJE00024587	Соответствует
6	Внутренние сети водопровода и канализации	Атагуллаев А.А.	KZ48VJE00022904	Соответствует
7	Генеральный план	Қаратай Р.Ж.	KZ66VJE00029467 KZ93VJE00029466	Соответствует
8	Санитарно-эпидемиоло-гический раздел	Тишмаганбетов Д.С.	KZ86VJE00030077	Соответствует
9	Отопление и вентиляция	Шидербаева Х.М.	KZ04VJE00022920	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	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	Общая площадь земельного участка	га	1,79	1,79
2	Площадь застройки	м^2	7027,2	7027,2
3	Площадь проездов, площадок и т.п.	м^2	5069,9	7669,9
4	Площадь озеленения	м^2	5802,9	3202,9
5	Коэффициент застройки		0,4	0,4
6	Этажность зданий	этаж	12	12
7	Класс жилья	класс	4	4

8	Общая площадь зданий и сооружений	м^2	62990,4	62990,4
9	Площадь застройки зданий	м^2	7027,2	7027,2
10	Площадь встроенных помещений (офисы)	м^2	4449,2	3207,5
11	Жилая (полезная) площадь, без учёта коммерческих площадей встроенно-пристроенных помещений и площади	м^2	19736,4	19736,4
12	Строительный объем выше нуля	м^3	245258,0	245258,0
13	Строительный объем ниже нуля	м^3	31751,6	31751,6
14	Количество квартир	шт.	935	935
15	Количество 1-комнатных квартир	шт.	623	623
16	Количество 2-комнатных квартир	шт.	312	312
17	Продолжительность строительства	мес.	21	21

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 со встроенными нежилыми помещениями» по месту расположения: Алматинская область, Талгарский р-н; село Бесагаш, ул.Аэропортная, уч. №4/3. (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 облысы, Талғар ауданы, Бесағаш ауылы, Әуежай көшесі, № 4/3 учаске мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған тұрғын емес үй-жайлары бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу». (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.

Абдраймов Г.Р.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Евтушевская Т.Н.

Заместитель директора

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Тишмаганбетов Д.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области

Чонкабаев Е.Д.

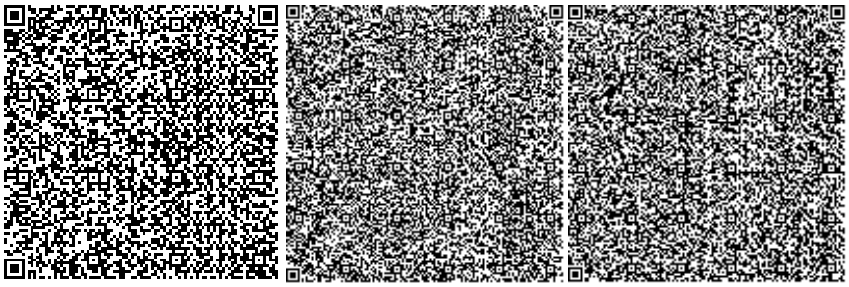
Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области

Шидербаева Х.М.

Эксперт

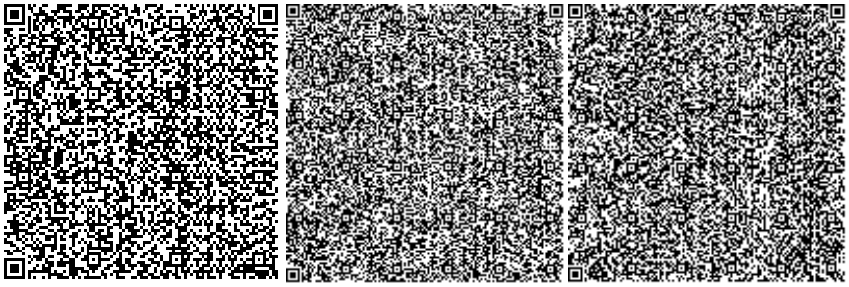
Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



Аяпбергенова З.А.

Эксперт

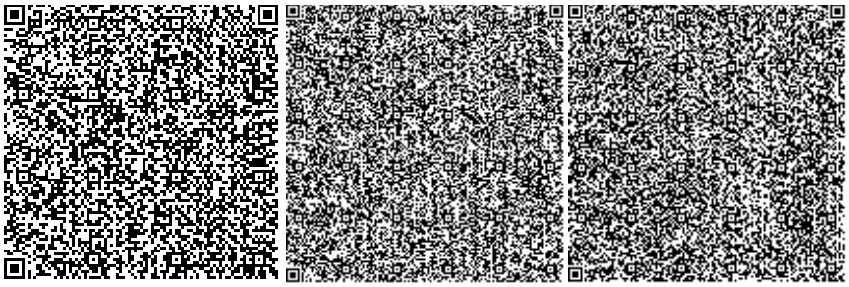
Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области

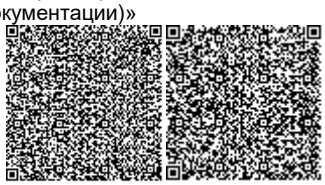


Қаратай Р.Ж.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области

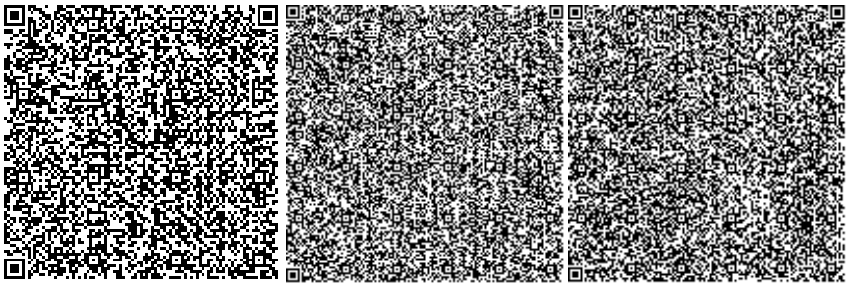




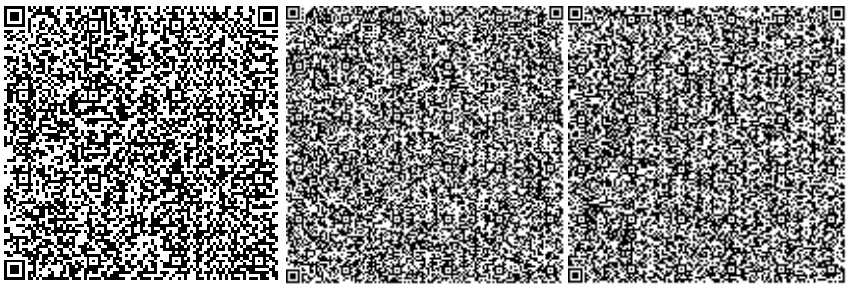
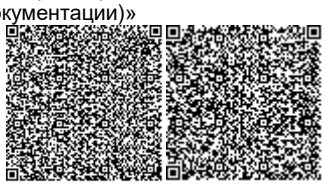
Текеев С.Е.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



Атагуллаев А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области