«Алматы қаласы, Жетісу ауданы, Боткин, Казаков, Павленко көшелері мен Райымбек даңғылының шаршысы мекенжайында орналасқан «Maxima City» тұрғын үй кешенін салу. 3- кезек, 9, 10, 11, 12-нүктелер» (Бас жоспарсыз және сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

20.02.2025 ж. № 02-0031/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«KazSMU» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«АрхСпецСтройПроект» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0031/25 от 20.02.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9, 10, 11, 12» (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «KazSMU»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «АрхСпецСтройПроект»

г. Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9, 10, 11, 12» (Без генерального плана и наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:

Договор от 12.12.2024 г. № 01-2419.

Примечание:

Ранее филиалом РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы были рассмотрены рабочие проекты:

«Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 1 -я очередь, пятно 1 (тип 4.0), пятно 2 (тип 1.0), пятно 3 (тип 2.1)» (Без генерального плана, сметной документации и наружных инженерных сетей), с выдачей положительного заключения № 02-0135/23 от 15 сентября 2023 года;

«Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 2-я очередь, пятна 4, 5, 6» (Без генерального плана, сметной документации и наружных инженерных сетей), с выдачей положительного заключения № 02-0084/24 от 28 мая 2024 года;

«Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 2-я очередь, пятна 7, 8» (Без генерального плана, сметной документации и наружных инженерных сетей), с выдачей положительного заключения № 02-0183/24 от 28 октября 2024 года.

Ранее ТОО «Казах Эксперт центр» был рассмотрен рабочий проект «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека». Генеральный план и паркинг № 1» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) с выдачей положительного заключения № КЭЦ-0060/23 от 08 августа 2023 года.

Ранее ТОО «Алматы Сараптама» был рассмотрен рабочий проект «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека» (Генеральный план и паркинг № 2, без наружных инженерных сетей), с выдачей положительного заключения № АС-0007/24 от 16 сентября 2024 года.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «KazSMU».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «АрхСпецСтройПроект», лицензия от 26.12.2017 г. № 17021785 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование по разработке рабочего проекта «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9, 10, 11, 12 (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)», утвержденное директором ТОО «KazSMU» от 19 апреля 2022 года, и согласованное директором ТОО «АрхСпецСтройПроект»;

договор на разработку проектно-сметной документации по объекту «Строительство жилого комплекса «Maxima City», заключенный между ТОО «KazSMU», именуемое «Заказчик», и ТОО «АрхСпецСтройПроект», именуемое «Исполнитель», от 24 марта 2022 года № 24/03/22;

постановление акимата города Алматы от 21 сентября 2022 года № 3/314-527 о разрешении ТОО «KazSMU» на использование земельного участка для изыскательских работ и проектирования в Жетысуском районе;

постановление акимата города Алматы от 24 декабря 2024 года № 4/530-2752 о предоставлении права временного возмездного долгосрочного землепользования на земельный участок ТОО «KazSMU» в Жетысуском районе сроком на 5 (пять) лет, площадью 0,0231 га, для строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения и подземным паркингом, расположенного по адресу: улица Боткина, 1а в Жетысуском районе;

постановление акимата города Алматы от 24 декабря 2024 года № 4/530-2753 о предоставлении права временного возмездного долгосрочного землепользования на земельный участок ТОО «KazSMU» в Жетысуском районе сроком на 5 (пять) лет, площадью 0,0278 га, для строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения и подземным паркингом, расположенного по адресу: улица Боткина, 5 в Жетысуском районе;

выписка из постановления акимата города Алматы № 4/530-2274 от 05 ноября 2024 года – о предоставлении на новый срок права временного возмездного землепользования на земельные участки: площадью 0,6294 га (кадастровый номер: 20-314-067-153) и площадью 0,5508 га (кадастровый номер: 20-314-067-154), с целевым назначением - для строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения;

договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка, площадью 0,0231 га, целевое назначение - для строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения и подземным паркингом, заключенный между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» именуемое «Арендодатель», и ТОО «KazSMU», именуемое «Арендатор», от 26 декабря 2024 года № 5385, на основании постановления акимата города Алматы № 4/530-2752 от 24 декабря 2024 года;

договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка площадью 0,5508 га (кадастровый номер: 20-314-067-154), целевое назначение - для строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения, заключенный между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы», именуемое «Арендодатель», и ТОО «KazSMU», именуемое «Арендатор», от 15 ноября 2024 года № 4398, на основании постановления акимата города Алматы № 4/530-2274 от 05 ноября 2024 года;

договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка, площадью 0,6294 га (кадастровый номер: 20-314-067-153), целевое назначение - для строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения, заключенный между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» именуемое «Арендодатель», и ТОО «KazSMU», именуемое «Арендатор», от 15 ноября 2024 года № 4399 на основании постановления акимата города Алматы № 4/530-2274 от 05 ноября 2024 года;

кадастровый паспорт на земельный участок площадью 0,6294 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, ул. Боткина, уч. 9/1, с целевым назначением: для эксплуатации и обслуживания многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения, сроком на 5 лет, до 05 ноября 2029 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 21 ноября 2024 года, № заказа 002264695923, кадастровый номер 20-314-067-153;

кадастровый паспорт на земельный участок площадью 0,5508 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, ул. Боткина, уч. 1/1, с целевым назначением: для эксплуатации и обслуживания многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения, сроком на 5 лет, до 05 ноября 2029 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 20 ноября 2024 года, № заказа 002264695455, кадастровый номер 20-314-067-154;

экспертное заключение по техническому обследованию и оценке технического состояния конструкций здания по адресу: г. Алматы, р-н Жетысуский, ул. Боткина, д. 1А выполненное ТОО «Эксперт Групп Кз» (свидетельство об аккредитации № KZ75VWC00126800 от 25 ноября 2022 года, выданное Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИИР РК; аттестат № KZ79VJE00052901 от 21 февраля 2020 года на имя Хватовой Е.А., выданный ГУ «Управление градостроительного и земельного контроля Павлодарской области. Акимат города Павлодар) от 16 апреля 2024 года №/24-04/14;

экспертное заключение по техническому обследованию и оценке технического состояния конструкций здания по адресу: г. Алматы, р-н Жетысуский, ул. Боткина, д. 3 выполненное ТОО «Эксперт Групп Кз» от 16 апреля 2024 года №/24-04/15;

экспертное заключение по техническому обследованию и оценке технического состояния конструкций здания по адресу: г. Алматы, р-н Жетысуский, ул. Боткина, д. 5 выполненное ТОО «Эксперт Групп Кз» от 16 апреля 2024 года №/24-04/15;

экспертное заключение по техническому обследованию и оценке технического состояния конструкций здания по адресу: г. Алматы, р-н Жетысуский, ул. Боткина, д. 7 выполненное ТОО «Эксперт Групп Кз» от 02 августа 2024 года №/24-08/62;

экспертное заключение по техническому обследованию и оценке технического состояния конструкций здания по адресу: г. Алматы, р-н Жетысуский, ул. Боткина, д. 9 выполненное ТОО «Эксперт Групп Кз» от 02 августа 2024 года №/24-08/61;

экспертное заключение по техническому обследованию и оценке технического состояния конструкций здания по адресу: г. Алматы, р-н Жетысуский, ул. Боткина, д. 11 выполненное ТОО «Эксперт Групп Кз» от 02 августа 2024 года №/24-08/60;

экспертное заключение по техническому обследованию и оценке технического состояния конструкций здания по адресу: г. Алматы, р-н Жетысуский, ул. Боткина, д. 13 выполненное ТОО «Эксперт Групп Кз» от 02 августа 2024 года №/24-08/64;

экспертное заключение по техническому обследованию и оценке технического состояния конструкций здания по адресу: г. Алматы, р-н Жетысуский, ул. Боткина, д. 15 выполненное ТОО «Эксперт Групп Кз» от 02 августа 2024 года №/24-08/63;

экспертное заключение по техническому обследованию и оценке технического состояния конструкций здания по адресу: г. Алматы, р-н Жетысуский, ул. Боткина, д. 17 выполненное ТОО «Эксперт Групп Кз» (от 02 августа 2024 года №/24-08/65;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г.Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Раимбека», утвержденное руководителем КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 12 июня 2023 года № KZ80VUA00913446;

эскизный проект «Строительство жилого комплекса «Maxima City», выполненный ТОО «АрхСпецСтройПроект» в 2022 году;

отчет об инженерно-геологических изысканиях по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Maxima City» расположенного в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека в Жетысуском районе г. Алматы. (3-я очередь строительства)», выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий» (государственная лицензия № 000009 от 21 октября 1994 года с приложением на 2 страницах от 06 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2023 году Арх. № 18893, заказ 17-23;

топографическая съемка в масштабе М1:500 Жетысуский район, севернее проспекта Раимбека, восточнее улицы Боткина (планшет Л-17-14, Л-18-2,3,6,7), выполненная ТОО «ГеоСтройИнвест» (государственная лицензия ГСЛ № 013852 от 10 февраля 2004 года с приложением на 1 странице от 24 августа 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства), от 05 июня 2024 года, зарегистрированная в базе данных КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 27 июня 2024 года № 4151;

письмо ТОО «KazSMU» от 30 октября 2024 года № KS-592 – о том, что по рабочему проекту «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г.Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека» источник финансирования – собственные средства заказчика. Начало строительства запланировано на III - квартал (июль месяц) 2025 года;

письмо постоянно действующей комиссии по деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов АО «Международный аэропорт Алматы» от 27 июня 2023 года № 757 – о том, что жилой комплекс «MaximaCity» высотой 30,5 метров, расположенный по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, севернее проспекта Райымбека, восточнее улицы Боткина, не подлежит согласованию, т.к. не подпадает под требования пункта 7 п.п. 1,2,3 Постановления Правительства Республики Казахстан от 13 мая 2023 года № 363 «Об утверждении Правил выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов»;

материалы инвентаризации и лесопатологического обследования зеленых насаждений на территории строительства жилого комплекса «Maxima City» 2-я очередь строительства, расположенного по адресу: г.Алматы, Жетысуский район, ул.Боткина, 1/1 и 9/1, выполненные ТОО «Ақ Көңіл» в 2023 году;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 14 мая 2024 года № ЗТ-2024-04021455 – о том, что на указанных земельных участках, расположенных по адресу: город Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина,

Казакова, Павленко и проспекта Райымбека - кадастровые номера № 20-314-067-153, № 20-314-067-154, № 20-314-067-155 в радиусе 1000 м отсутствуют стационарно-неблагополучные очаги сибирской язвы и скотомогильники (биотермические ямы);

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Алматы Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 16 января 2024 года № ЗТ-2024-02838247 – о том, что проектируемый объект, расположенный по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, квадрат пр. Райымбека, Боткина, Павленко, Казакова находится в радиусе 2,1 км от пожарного депо (ПЧ № 8), расположенного по адресу: г. Алматы, Алмалинский, пр. Райымбека, 172; расстояние от пожарного депо по маршруту следования составляет 2,4 км, расчетное время прибытия первых пожарных подразделений составляет 6,3 мин;

протокол дозиметрического контроля на земельный участок под строительство жилого комплекса «JK Maxima City», кадастровый № 20-314-067-154 (площадью 0,5508 га) и кадастровый № 20-314-067-153 (площадью 0,6294 га), выданный ТОО «Центр Радиационных услуг» КАЭНК МЭ РК от 22 апреля 2022 года № 75;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок под строительство жилого комплекса «JK Maxima City», кадастровый № 20-314-067-154 (площадью 0,5508 га) и кадастровый № 20-314-067-153 (площадью 0,6294 га), выданный ТОО «Центр Радиационных услуг» КАЭНК МЭ РК от 22 апреля 2022 года № 76;

письмо ТОО «KazSMU» от 20 сентября 2024 года № KS-508 – о том, что на территории проектируемого жилого комплекса «Maxima City» ЛЭП отсутствует, а также проектируемый объект не находится в границах санитарных разрывов ВЛЭ линии;

письмо ТОО «KazSMU» от 06 декабря 2024 года № KS-658 – о том, что перед началом строительно-монтажных работ по рабочему проекту: «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9, 10, 11, 12. (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)» будут произведены подготовительные работы по расчистке территории строительства от недействующих тупиковых инженерных сетей, нежилых строений и жилых домов;

письмо ТОО «KazSMU» от 06 декабря 2024 года № KS-659 – пояснение по земельным участкам в рамках строительства жилого комплекса с объектами обслуживания (с приложенной схемой земельных участков) расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9, 10, 11, 12. (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)»;

письмо ТОО «KazSMU» от 20 сентября 2024 года № KS-503 – о расстоянии вывоза мусора на 30 км и грунта для временного складирования на 10 км при строительстве объекта: «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9,10,11,12 (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)»;

корректировка проекта детальной планировки территории в границах западнее пр.Сейфулина, севернее пр.Райымбека, южнее пр.Рыскулова, восточнее ул.Кудерина на территории 709 га. (Постановление акимата г. Алматы № 1/84 от 11.03.2017 г.);

перечень материалов, конструкций и оборудования, принятых по прайс-листам по рабочему проекту: Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9, 10, 11, 12. (Без генерального плана и наружных инженерных сетей), утвержденный директором ТОО «KazSMU», от 31 января 2025 года;

сводная ведомость материальных ресурсов и оборудования «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9,10,11,12. (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)», утвержденная директором ТОО «KazSMU» от 31 января 2025 года;

письмо ТОО «KazSMU» от 18 февраля 2025 года № KS-81 – о том, что сметную стоимость строительства следует определять в соответствии с нормативными документами, утвержденными приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан, от 11 ноября 2017 года № 249-нқ;

письмо ТОО «KazSMU» от 20 сентября 2024 года № KS-505 – об очередности строительства по объекту «Строительство жилого комплекса «Maxima City»;

письмо ТОО «KazSMU» от 20 сентября 2024 года № KS-506 – о том, что рабочий проект по наружным сетям для объекта «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3 очередь. Пятна 9, 10, 11, 12 (без генерального плана и наружных инженерных сетей)» будет разработан отдельным проектом;

письмо ТОО «KazSMU» от 20 сентября 2024 года № KS-533 – о том, что на территории объекта: «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9,10,11,12 (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)» отсутствуют инженерные коммуникации городского назначения, проходящие через территорию игровых площадок, а также через территорию проектирования;

письмо ТОО «KazSMU» от 14 октября 2024 года № KS-559 – о том, что проект «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека» одобрен ТОО «Научно-исследовательский институт «АлматыГенплан» на заседании градостроительного совета № 6 от 18 ноября 2022 года, согласован КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», и на момент согласования эскизного проекта ПДП (проект детальной планировки) г. Алматы еще не был утвержден;

письмо ТОО «KazSMU» от 28 ноября 2024 года № KS-644 – о том, что в проекте «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9, 10, 11, 12 (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)» не предусматривать затраты по отчету лесопатологии;

письмо ТОО «KazSMU» от 06 декабря 2024 года № KS-660 – о том, что на проект «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9,10,11,12 (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)», организации-поставщики инженерного снабжения выдают единые технические условия согласно кадастрового номера на участок проектирования;

письмо ТОО «KazSMU» от 31 января 2025 года № KS-47 – о том, что в рабочем проекте «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9, 10, 11, 12 (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)» расположение камер в охранном видеонаблюдении согласовано;

письмо ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы 21 января 2025 года №ЗТ-2025-00129632, касательно двух различных гарантийных напоров в технических условиях к сетям водоснабжения и водоотведения.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы, от 10 июня 2024 года № 1434 – на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта: «Строительство жилого комплекса «Maxima City» в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека (кадастровые номера 20-314-067-153, 20-314-067-154);

АО «ҚазТрансГаз Аймақ», Алматинский производственный филиал от 19 сентября 2022 года № 02-2022-3823 – на проектирование и подключение к газораспределительным сетям для подготовки АПЗ объекта: газоснабжение планируемого жилого комплекса «Maxima City» по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, ул. Боткина, 1/1, 9/1;

Акционерное общество «QAZAQGAZ AIMAQ» Алматинский производственный филиал от 31 июля 2024 года № 02-гор-2024-5840 - на реконструкцию систем газоснабжения объекта по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, ул. Боткина, уч. 1/1;

Акционерное общество «QAZAQGAZ AIMAQ» Алматинский производственный филиал от 31 июля 2024 года № 02-гор-2024-5841 - на реконструкцию систем газоснабжения объекта по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, ул. Боткина, уч. 1/1;

ТОО «Алматинские тепловые сети» от 21 сентября 2022 года №15.3/10501/22-ТУ-С-16 – на подключение тепловым сетям 9-ти этажного жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: ул. Боткина, уч. 1/1, уч. 9/1 (кадастровые номера земельных участков 20-314-067-154, 20-314-067-153);

АО «Алатау Жарык Компаниясы» от 17 апреля 2024 года № 32.2-3221 - на временное электроснабжение строительства многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения, расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, пр. Райымбека, уч. 241 (кадастровый номер земельного участка: 20-314-067-155), акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Потребителем и Энергопередающей организацией, определение категорийности электроприемников;

АО «Казактелеком» Объединение «Дивизион «Сеть», Департамент эксплуатации сети доступа Алматы (ДЭСД Алматы) от 16 февраля 2023 года № ТУ-Д02-20-02/23-05-20/Т-А – на телефонизацию объекта «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г.Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц: Казакова, Павленко, Боткина, пр. Райымбека».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскиза (эскизного проекта) № KZ33VUA00812054 от 27 декабря 2022 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» (заявление № KZ23SEP00629399 от 21 декабря 2022 года на согласование эскизного проекта);

письмо ТОО «KazSMU» № KS-507 от 20 сентября 2024 года - согласование рабочего проекта «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3 очередь. Пятна 9, 10, 11, 12 (без генерального плана и наружных инженерных сетей)»;

протокол заседания градостроительного совета № 6 от 18 ноября 2022 года, о том, что одобрен эскизный проект «Многофункционального жилого комплекса «Maxima City» Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека»;

санитарно-эпидемиологическое заключение на проект обоснования санитарно-защитной зоны автозаправочной станции №А-153, выданное РГУ «Департамент контроля качества и безопасности товаров и услуг города Алматы Комитета контроля качества и безопасности товаров и услуг Министерства здравоохранения Республики Казахстан», от 28 сентября 2020 года № A.07.X.KZ87VBZ00018734.

Согласование графических материалов:

План трассы газопровода (лист 2, ТР/107-3ГСН) по объекту «Строительство жилого комплекса «Maxima City», утвержденный ПТО АлПФ АО «КТГ Аймақ» № 156, от 27 августа 2024 года;

планы сетей В1, К1 (лист 2, 17-2022-03-НВК) по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека», согласованные КГУ «Управление городской мобильности города Алматы», от 06 декабря 2023 года;

транспортная схема (вывоз мусора) и транспортная схема (вывоз демонтируемого материала) объекта: «Строительство жилого комплекса «Maxima City» расположенного по адресу: г. Алматы Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9,10,11,12 (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)», утвержденная директором ТОО «KazSMU» (приложение к письму № KS-503 от 20 сентября 2024 года).

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Алматы, Жетысуский район, ул. Боткина уч. 9/1, 1/1.
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	Газоснабжение	Оспангалиева Л.А.	KZ41VJE00023030	Соответствует
2	Специальные инженерные мероприятия	Нұрпейіс Д.М.	KZ68VJE00042332	Соответствует
3	Проект организации строительства	Турмаганбетова А.Ю.	KZ31VJE00022143	Соответствует

4	Инженерно-геологические изыскания	Нұрпейіс Д.М.	KZ68VJE00042332	Соответствует
5	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Гоголь О.А.		Соответствует
6	Архитектурные решения	Жабаева А.К.	KZ77VJE00069330	Соответствует
7	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Казыбекова А.С.	KZ44VJE00023364	Соответствует
8	Конструктивные решения	Нұрпейіс Д.М.	KZ68VJE00042332	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мукашева А.С.	KZ78VJE00037399	Соответствует
10	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Оспангалиева Л.А.	KZ41VJE00023030	Соответствует
11	Электротехническая часть, электрооборудование	Мукашева А.С.	KZ78VJE00037399	Соответствует
12	Сметный раздел	Турмаганбетова А.Ю.	KZ31VJE00022143	Соответствует
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 здания	м²	13662,32	13662,32
2	Количество квартир	шт	194	194
3	Количество 1-комнатных квартир	шт	79	79
4	Количество 2-комнатных квартир	шт	100	100
5	Количество 3-комнатных квартир	шт	15	15
6	Класс жилья	класс	IV	IV
7	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	400,7	400,7
8	Этажность зданий	этаж	7 и 9	7 и 9
9	Общая площадь квартир	м²	9652,91	9652,91
10	Строительный объем	м³	54708,41	54708,41
11	Строительный объем ниже отм. 0,000	м³	6341,31	6341,31
12	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	4794,067	4697,202
12.1	СМР	млн. тенге	3811,562	3732,325
12.2	оборудование	млн. тенге	206,380	198,482
12.3	прочие затраты	млн. тенге	776,125	766,395
13	Стоимость 1 кв.м общей площади квартир	тыс. тенге	470,000	463,284
14	Продолжительность строительства	месяц	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 «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 3-я очередь, пятна 9, 10, 11, 12» (Без генерального плана 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 рабочие проекты генерального плана и наружных инженерных сетей, и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Жетісу ауданы, Боткин, Казаков, Павленко көшелері мен Райымбек даңғылының шаршысы мекенжайында орналасқан «Maxima City» тұрғын үй кешенін салу. 3- кезек, 9, 10, 11, 12-нүктелер» (Бас жоспарсыз 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.

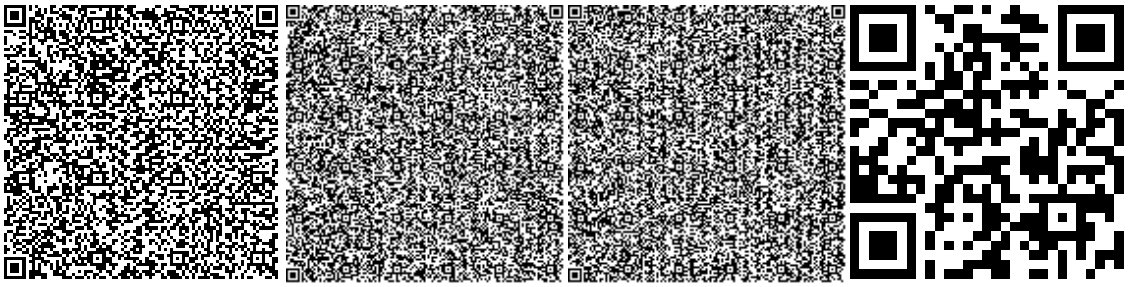
4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

5. Тапсырыс берушіге жұмыс жобасын іске асыру барысында бас жоспар және сыртқы инженерлік желілердің жұмыс жобаларын әзірлеу, және белгіленген тәртіппен қажетті келісімдерді алу талап етіледі.

Кусаинов О.С.

И.о. директора

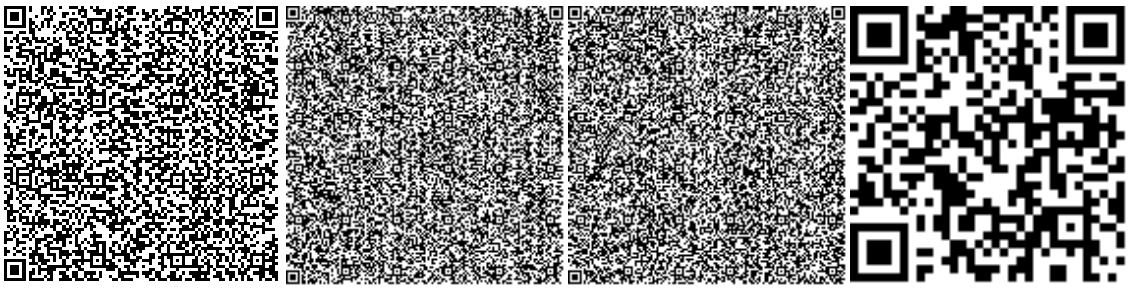
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела

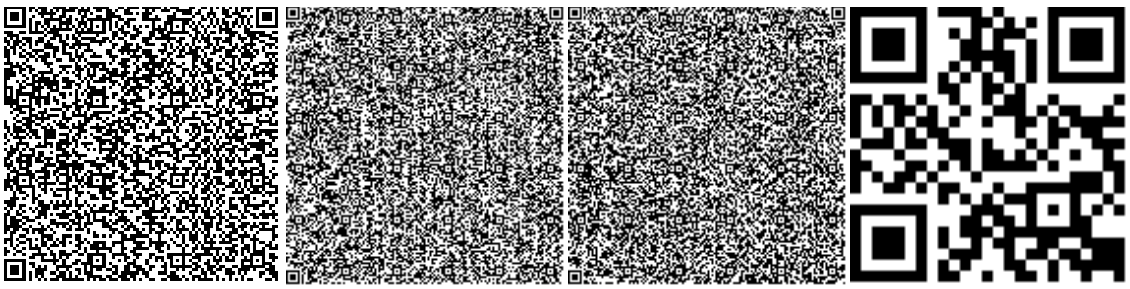
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Гоголь О.А.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

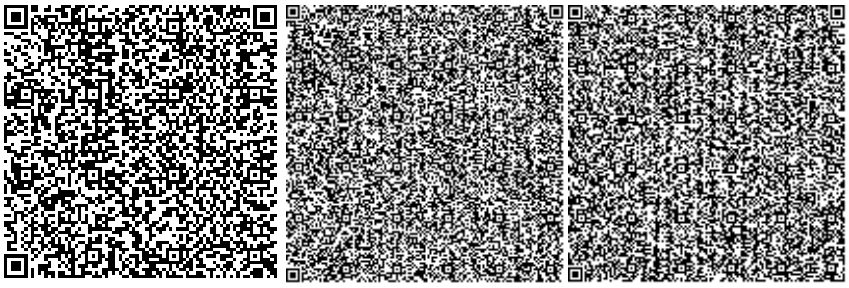
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Турмаганбетова А.Ю.

Эксперт

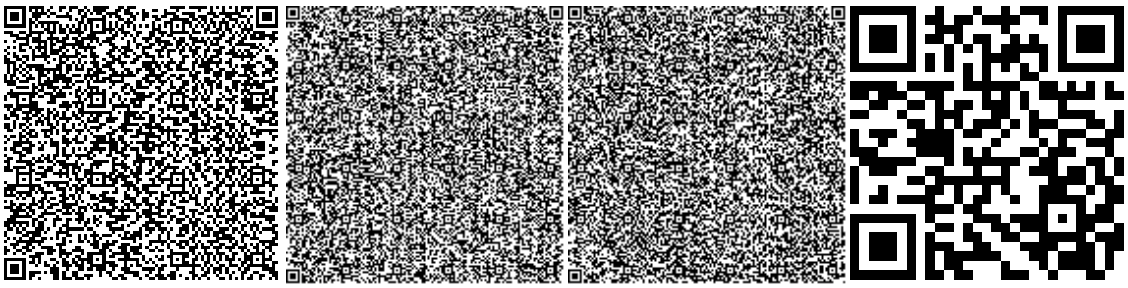
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



Алькенова Ж.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Мукашева А.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Оспангалиева Л.А.

Главный эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Казыбекова А.С.

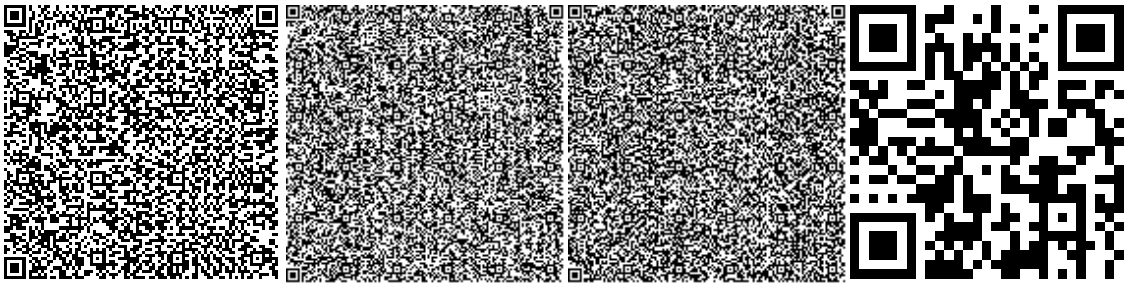
Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

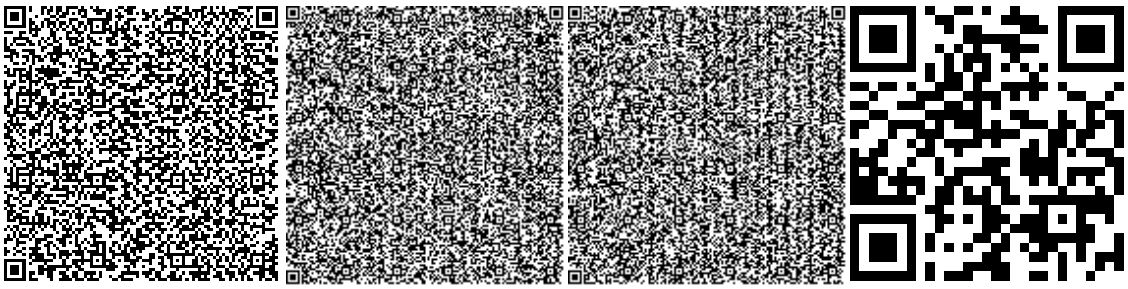
Нұрпейіс Д.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Жабаева А.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы