**«Алматы қаласы, Алмалы ауданы, Төле би көшесінің солтүстігінде, Әуезов көшесінің батысында орналасқан коммерциялық үй-жайлары мен жерасты паркингі бар көпфункционалды тұрғын үй кешені». 1-кезек. 1-ші іске қосу кешені»**

Жұмыс жобасы бойынша

17.07.2024 ж. № 02-0124/24

(оң)

**ҚОРЫТЫНДЫ**

**ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:**

«TDK-Country» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

**БАС ЖОБАЛАУШЫ:**

«Tirek design» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

№ 02-0124/24 от 17.07.2024 г.

(положительное)

на Рабочий проект

**«Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс**

**ЗАКАЗЧИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью «TDK-Country»

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью «Tirek design»

г. Алматы

**1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ:** Рабочий проект.

**2. НАИМЕНОВАНИЕ:** РП «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс.

**3. ОСНОВАНИЕ:**
Договор от 13.05.2024 г. № 01-0938.
**Примечание:**
Ранее ТОО «PROF-EXPERTISE» в г. Шымкент был рассмотрен рабочий проект «Вынос водопроводных сетей по объекту: «12-15 эт. многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом» по адресу: ул.Ауэзова,3, 3/4, 3/5, 5/11,5/15 с выдачей положительного заключения № PROFE-0110/24 от 24 апреля 2024 года.

**4. ЗАКАЗЧИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью «TDK-Country».

**5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью «Tirek design», лицензия от 14.02.2020 г. 11 ГСЛ-КР № 01183 (I категория).

**6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** Негосударственные инвестиции.

**7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**
**7.1 Основание для разработки:**
задание на проектирование по объекту: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс», утвержденное директором ТОО «TDK-Country», от 11 апреля 2024 года (приложение № 1/1 к дополнительному соглашению № 3, к Договору № 01/06/22 от 01 июня 2022 года на разработку проектной документации);
дополнение № 1 к заданию на проектирование по объекту: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс», утвержденное директором ТОО «TDK-Country», от 05 июля 2024 года;
договор на выполнение рабочего проекта по объекту «Застройка городской среды в районе пересечения ул. Толе би, ул. Ауэзова, ул. Гоголя в г.Алматы», заключенный между гражданином РК Чагай Омер, именуемым «Заказчик», ТОО «РАМС-КАЗАХСТАН», именуемым «Плательщик», и ТОО «Tirek design», именуемым «Исполнитель», от 01 июня 2022 года № 01/06/2022;
дополнительное соглашение к договору на выполнение рабочего проекта по объекту «Застройка городской среды в районе пересечения ул. Толе би, ул. Ауэзова, ул. Гоголя в г.Алматы», от 01 июня 2022 года № 01/06/2022, заключенному между гражданином РК Чагай Омер, именуемым «Заказчик», ТОО «РАМС-КАЗАХСТАН», именуемым «Плательщик», и ТОО «Tirek design», именуемым «Исполнитель», от 01 июня 2022 года № 1;

соглашение о перемене лиц в обязательстве от 25 мая 2023 года: гражданин РК Чагай Омер, именуемый «Сторона - 1»; ТОО «РАМС-КАЗАХСТАН», именуемое «Сторона - 2»; ТОО «Tirek design», именуемое «Сторона - 3»; и ТОО «TDK-Country», именуемое «Сторона - 4» по договору на выполнение рабочего проекта по объекту «Застройка городской среды в районе пересечения ул. Толе би, ул. Ауэзова, ул. Гоголя в г.Алматы» № 01/06/2022 от 01 июня 2022 года и дополнительному соглашению № 1 от 01 июля 2022 года;

дополнительное соглашение к договору на выполнение рабочего проекта по объекту «Застройка городской среды в районе пересечения ул. Толе би, ул. Ауэзова, ул. Гоголя в г.Алматы», от 01 июня 2022 года № 01/06/2022, заключенному между ТОО «TDK-Country», именуемым «Заказчик», ТОО «РАМС-КАЗАХСТАН», именуемым «Плательщик» и ТОО «Tirek design», именуемым «Исполнитель», от 21 июня 2023 года № 2;

дополнительное соглашение к договору на выполнение рабочего проекта по объекту «Застройка городской среды в районе пересечения ул. Толе би, ул. Ауэзова, ул. Гоголя в г.Алматы», от 01 июня 2022 года № 01/06/2022, заключенному между ТОО «TDK-Country» именуемым «Заказчик», ТОО «РАМС-КАЗАХСТАН», именуемым «Плательщик» и ТОО «Tirek design», именуемым «Исполнитель», от 28 марта 2024 года, № 3;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 28 октября 2022 года № KZ17VUA00774124;

дополнение к ранее выданному архитектурно-планировочному заданию от 28 октября 2022 года за № KZ17VUA00774124, на проектирование объекта: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 12 апреля 2024 года № KZ73VUA01112810 (основания – СТУ АО «КазНИИСА» от 29 января 2024 года № 13; СТУ ТОО «Global Fire Protection», ТОО «GFP Consulting» от 2024 года);

эскизный проект объекта «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова», выполненный ТОО «DOME ASTANA», в 2022 году;

акт 2207291820532039 на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,0391 га, в том числе доля 0,0093 га) с целевым назначением земельного участка: для эксплуатации и обслуживания административно-производственного и культурно-бытового комплекса, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 29 июля 2022 года № 120202200016010 (кадастровый номер земельного участка 20-311-001-028);

акт 2209161220580937 на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,2490 га) с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 16 сентября 2022 года № 120202200020367 (кадастровый номер земельного участка 20-311-001-057);

акт 2205301820466964 на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,0441 га) с целевым назначением земельного участка: для эксплуатации и обслуживания административно-производственного и культурно-бытового комплекса, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по

городу Алматы, от 01 июня 2022 года № 120202200010465 (кадастровый номер земельного участка 20-31 I-001-058);

акт 2209161220581020 на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,9004 га) с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 16 сентября 2022 года № 120202200020364 (кадастровый номер земельного участка 20-311-001-059);

акт 2206241220496161 на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,1640 га) с целевым назначением земельного участка: для эксплуатации и обслуживания административно-производственного и культурно-бытового комплекса, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 24 июня 2022 года № 120202200013093 (кадастровый номер земельного участка 20-311-001-060);

акт 2209161220580921 на право частной собственности на земельный участок (площадью 3,7145 га) с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 16 сентября 2022 года № 120202200020366 (кадастровый номер земельного участка 20-311-001-061);

акт 2209161320581073 на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,0870 га) с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 16 сентября 2022 года № 120202200020365 (кадастровый номер земельного участка 20-311-001-062);

акт 2207291520531661 на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,2882 га) с целевым назначением земельного участка: для эксплуатации и обслуживания административно-производственного и культурно-бытового комплекса, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 29 июля 2022 года № 120202200016014 (кадастровый номер земельного участка 20-311-001-063);

акт 2207291620531892 на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,0767 га) с целевым назначением земельного участка: для эксплуатации и обслуживания административно-производственного и культурно-бытового комплекса, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 29 июля 2022 года № 120202200016013 (кадастровый номер земельного участка 20-311-001-064);

акт 2209161420581131 на право частной собственности на земельный участок (площадью 2,6624 га, в том числе доля 2,6618 га) с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 16 сентября 2022 года № 120202200020363 (кадастровый номер земельного участка 20-311-001-065);

акт 2207291620531781 на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,7289 га) с целевым назначением земельного участка: для эксплуатации и обслуживания административно-производственного и культурно-бытового комплекса,

выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 29 июля 2022 года № 120202200016016 (кадастровый номер земельного участка 20-311-001-066);

выписки из постановления акимата города Алматы об изменении целевого назначения земельных участков от 9 сентября 2022 года, № 3/314-461;

письмо пояснение ТОО «TDK-Country» от 04 мая 2024 года № 012 – о назначении земельных участков «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова»: на земельные участки с кадастровыми номерами 20-312-001-057, 20-311-001-059, 20-311-001-061, 20-311-001-062, 20-311-001-065 были получены Постановления № 3/314-461 от 09 сентября 2022 года об изменении целевого назначения; для благоустройства территории и общего пользования были отведены земельные участки со следующими кадастровыми номерами: 20-311-001-060, 20-311-001-066, 20-311-001-063, 20-311-001-064, 20-311-001-028, 20-311-001-058;

специальные технические условия для объекта «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова», разработанные ТОО «Global Fire Protection», ТОО «GFP Consulting» в 2024 году, утвержденные директором ТОО «TDK-Country» и согласованные руководителем ТОО «Tirek design», от 22 февраля 2024 года;

специальные технические условия на проектирование объекта: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенного по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова (Пятна 7(К1), 2(J2). 6(H2), 4(I2), 10(G)» первая очередь, разработанные АО «КазНИИСА» от 29 января 2024 года № 13, и утвержденные директором ТОО «TDK-Country», в 2024 году;

инженерно-геологический отчет объекта «Строительство жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, ул. Ауэзова, дом 3», выполненный ТОО «КАЗГЕОСФЕРА» (государственная лицензия ГСЛ № 21011048 от 05 марта 2021 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 05 марта 2021 года, выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» Акимат города Алматы) Арх.(инв.) № 05.2022-1, в 2022 году;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Л-19-3, 4, 7, 8, 11, 12, выполненная ТОО «КАЗГЕОСФЕРА», от 20 мая 2022 года, зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 13 июня 2022 года № 1623;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Л-19-3, 4, 7, 8, 11, 12, выполненная ТОО «ГеоСтройАймақ» (государственная лицензия № 23019759 от 08 сентября 2023 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 08 сентября 2023 года, выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» Акимат города Алматы), от 7 апреля 2024 года и зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 15 апреля 2024 года № 2811;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Л-19-12, 16, Л-20, 4, 8, 12, М – 20-9,1011 Алмалинский район, ул.Ауэзова, уч. 3/4, 3,5/11, 3/5,5/15, выполненная ТОО «GeolineRZ» (государственная лицензия ГСЛ № 22003618 от 23 февраля 2022 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 23 февраля 2022 года, выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» Акимат города Алматы), от 25 марта 2024 года

и зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 05 апреля 2024 года № 2554;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Л-19-12, 16, Алмалинский район, ул.Ауэзова, уч.3/4, 3,5/11, 3/5,5/15, выполненная ТОО «GeolineRZ», от 11 марта 2024 года и зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 29 марта 2024 года № 2105;

сводная информация о материалах и оборудовании, стоимость которых принята по прайс-листам, коммерческим предложениям и справочникам по объекту: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс», утвержденная директором ТОО «TDK-Country», от 11 июля 2024 года;

письмо ТОО «TDK-Country» от 10 апреля 2024 года № 004 – рабочим проектом «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс» поливочный водопровод не предусмотрен. Полив твердых покрытий и зеленых насаждений будет обеспечен ТОО «TDK-Country» привозной технической водой отдельным договором в период эксплуатации зданий;

письмо ТОО «TDK-Country» от 10 апреля 2024 года № 006 – раздел «Технологическая часть» для офисных помещений, расположенных на первых этажах жилых пятна 1(J1), 2(J2) настоящим проектом не предусмотрен и будет разработан отдельным проектом под требования арендаторов;

письмо ТОО «TDK-Country» от 10 апреля 2024 года № 005 – о необходимости подключения объекта «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс» к городским сетям, в связи с этим затраты по восстановительным работам по благоустройству городской территории после завершения работ по прокладке наружных сетей ТС и НВК необходимо включить в состав ПСД;

письмо ТОО «TDK-Country» от 03 мая 2024 года № 009 – об очередности строительства объекта «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова»;

письмо ТОО «TDK-Country» от 04 мая 2024 года № 011 – по объекту «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский р-он, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова» поясняется, что проект подается для прохождения экспертизы впервые, ранее выданные Заключения экспертизы по данному проекту отсутствуют;

письмо ТОО «TDK-Country» от 10 апреля 2024 года № 003 по объекту «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский р-он, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова. 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс» - вывоз строительного мусора на полигон ТБО предусмотрен на расстояние 30 км от городской черты, вывоз грунта в отвал - на расстояние 14,5 км (схема прилагается);

письмо ТОО «TDK-Country» от 10 апреля 2024 года № 001 – по рабочему проекту «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би,

западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс» ТЭО, ОИ не разрабатывалось; рассмотрение проекта озеленения и благоустройства вести со сметной документацией; финансирование строительства осуществляется за счет собственных средств заказчика;

письмо ТОО «TDK-Country» от 10 апреля 2024 года № 001 – по рабочему проекту «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс» - срок начала строительства – 3 квартал (июль 2024 г.);

письмо-пояснение ТОО «TDK-Country» от 30 июня 2024 года № 016 – касательно реализации проекта по выносу сетей водоснабжения по объекту «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс»;

письмо-пояснение ТОО «TDK-Country» от 30 июня 2024 года № 017 – в рамках реализации Технических условий № 05/3-2981 от 12 октября 2022г, выданных ГКП на ПХВ «Алматы Су» по объекту «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс», реконструкции сетей НВК будут разработаны отдельными проектами и реализованы в соответствии с ТУ;

письмо ТОО «TDK-Country» от 10 апреля 2024 года № 007 – по объекту «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс» - не учитывать затраты на управление проектом в сводном сметном расчете;

письмо ТОО «TDK-Country» от 30 июня 2024 года № 018 – через территорию игровых площадок объекта «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский р-он, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова» 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс» - не проходят инженерные коммуникации городского назначения (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения);

письмо Постоянно действующей комиссии по деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов АО «Международный аэропорт Алматы» от 27 июня 2023 года № 758 – о том, что многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, высотой 60,75 метров, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, западнее ул. Ауэзова, и ул. Гоголя - не подлежит согласованию, так как не попадает 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» (схема прилагается);

материалы инвентаризации и лесопатологического обследования зеленых насаждений на участке строительства многофункционального жилого комплекса с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова, 1-я очередь строительства, выполненные ИП «Biota» в 2023 году;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 12 июля 2023 года № ЗТ-2023-01193093 – на земельных участках, расположенных по адресу:

город Алматы, Алмалинский район, западнее ул. Ауэзова, ул. Гоголя кадастровые номера № 20-311-001-057, № 20-311-001-059, № 20-311-001-061, № 20-311-001-062, № 20-311-001-065 в радиусе 1000 м отсутствуют стационарно-неблагополучные очаги сибирской язвы и скотомогильники (биотермические ямы);

протокол дозиметрического контроля на земельный участок для работ по объекту: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный западнее ул. Ауэзова и ул. Гоголя в г. Алматы», выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 15 марта 2023 года, № 85/1;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе по объекту: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный западнее ул. Ауэзова и ул. Гоголя в г. Алматы», выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 15 марта 2023 года, № 85/2;

протокол измерений электромагнитного поля (далее - ЭМП) по объекту: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный западнее ул. Ауэзова и ул. Гоголя в г. Алматы», выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 15 марта 2023 года, № 85/3;

протокол измерений шума по объекту: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный западнее ул. Ауэзова и ул. Гоголя в г. Алматы», выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 15 марта 2023 года, № 85/4;

ситуационная схема ул. Ауэзова, 3 уч 3/4, уч 3/5, 5/11, 5/15 ТОО «TDK-Country»;

фрагмент проекта детальной планировки территорий, в границах юж. пр. Райымбека, зап. р. Есентай, сев. пр. Абая, вост. р. Большая Алматинка на территории 1068 га (Постановление акимата г. Алматы № 1/84 от 11 марта 2017 года) М 1:1500;

дежурный план-регламент Плана реализации градостроительных регламентов застройки функциональных зон территорий г. Алматы, номер участка – 27010112а, 27010154а, 27010156а, 27010157а, 27010111а001005, по адресу: ул. Ауэзова, уч.3/4,3,3/5,5/11,5/15, от 13 января 2023 года № 27010112а.

*Технические условия:*

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы № 05/3-2981 от 12 октября 2022 года – на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта: 12-15 эт. многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, по адресу: ул. Ауэзова, 3, 3/4, 3/5, 5/11, 5/15 (кадастровый номер 20-311-001-057, 20-311-001-059, 20-311-001-061, 20-311-001-062, 20-311-001-065);

письмо ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы касательно согласования границы санитарно-защитной зоны от кустового водозабора № 22-27 - о том, что между резервуаром и проектируемым зданием санитарно-защитная зона 1-го пояса соблюдена, расстояние между артезианской скважиной и проектируемым зданием составляет 30 м, от 28 декабря 2023 года № 23.1-06/АХ-2604;

письмо КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» № ЗТ-2024-03267573 от 18 марта 2024 года, касательно согласования на подключение к магистральным арычным уличным сетям водоотведения по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова;

Департамент эксплуатации сети доступа «Алматытелеком» от 03 ноября 2022 года № ТУ-05-163/Т-А – на телефонизацию объекта «Многофункциональный жилой комплекс с

коммерческими помещениями и подземным паркингом», расположенного по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, ул. Ауэзова, 3, 3/4, 3/5, 5/11, 5/15;

Департамент эксплуатации сети доступа «Алматытелеком» от 20 февраля 2024 года № ТУ-ДО2-25-02/24-05-25/Т-А – на продление № ТУ-05-163/Т-А от 03 ноября 2022 года, на телефонизацию объекта «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом», расположенного по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, ул. Ауэзова, 3, 3/4, 3/5, 5/11, 5/15;

ТОО «Алматинские тепловые сети» от 18 октября 2022 года № 15.3/11788/22-ТУ-Ц-49 на подключение к тепловым сетям 12-15-25-ти этажного жилого комплекса с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенного севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 26 октября 2022 года № 32.2-3010 – на постоянное электроснабжение многофункционального жилого комплекса с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенными по адресу: г. Алматы, Алмалинский р/он, ул.Ауэзова уч.3/4; уч.3, уч.5/11; уч.3/5; уч.5/15 (доля 2,6618 га), (кадастровые номера земельных участков: 20-311-001-057; 20-311-001-159; 20-311-0001-164; 20-311-001-062; 20-311-001-065);

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 14 февраля 2024 года № 32.2-1227 – дополнение к техническим условиям за № 32.2-3010 от 26 октября 2022 года.

**7.2 Согласования заинтересованных организаций:**

согласование эскизного проекта № KZ59VUA00885112 от 27 апреля 2023 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» (заявление от 14 апреля 2023 года № KZ22SEP00699645);

согласование рабочего проекта «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс» – письмо № 001 от 10 апреля 2024 года, выданное ТОО «TDK-Country»;

заключение государственной экологической экспертизы на раздел «Охраны окружающей среды» к рабочему проекту «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный западнее ул. Ауэзова и ул. Гоголя в г. Алматы (1 очередь)», № KZ30VDC00098665 от 20 сентября 2023 года, выданное КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы».

*Согласование графических материалов:*

план сетей (1:500), 1-1 (1:50), 2-2 (1:50), 2.1-2.1 (1:50) 3-3 (1:50) - с ТОО «Алматинские тепловые сети»;

схема трассы сети электроснабжения - с КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 06 марта 2024 года, (без номера).

## 8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

### 8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова.

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 | Омарова З. | KZ76VJE00022691 | Соответствует |
| 2 | Генеральный план и транспорт | Абайбекова А.Т. | KZ07VJE00048862 | Соответствует |
| 3 | Проект организации строительства | Кожакулов Б.К. | KZ17VJE00023365 | Соответствует |
| 4 | Инженерно-геологические изыскания | Омарова З. | KZ76VJE00022691 | Соответствует |
| 5 | Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации | Гоголь О.А. | | Соответствует |
| 6 | Автоматическое Газовое Пожаротушение | Смагулова Л.Т. | KZ02VJE00023344 | Соответствует |
| 7 | Автоматическое пожаротушение | Оспанова А.Ж. | KZ03VJE00040592 | Соответствует |
| 8 | Архитектурные решения | Абайбекова А.Т. | KZ07VJE00048862 | Соответствует |
| 9 | Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование | Казыбекова А.С. | KZ44VJE00023364 | Соответствует |
| 10 | Конструктивные решения | Омарова З. | KZ76VJE00022691 | Соответствует |
| 11 | Слаботочные устройства, связь, сигнализация | Смагулова Л.Т. | KZ02VJE00023344 | Соответствует |
| 12 | Водоснабжение, канализация, очистные сооружения | Оспанова А.Ж. | KZ03VJE00040592 | Соответствует |
| 13 | Электротехническая часть, электрооборудование | Смагулова Л.Т. | KZ02VJE00023344 | Соответствует |
| 14 | Сметный раздел | Кожакулов Б.К. | KZ17VJE00023365 | Соответствует |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15 | 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 – I (повышенный).

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 | 1,1070 | 1,1070 |
| 2 | Площадь застройки | м² | 1 820,2 | 1 820,2 |
| 3 | Площадь покрытий | м² | 5 780,0 | 5 780,0 |
| 4 | Площадь озеленения | м² | 3 469,8 | 3 469,8 |
| 5 | Класс жилья | класс | IV | IV |
| 6 | Этажность здания | этаж | 12;15;1 | 12;15;1 |
| 7 | Общая площадь здания | м² | 18 251,62 | 18 251,62 |
| 8 | Общая площадь квартир | м² | 12 030,18 | 12 030,18 |
| 9 | Полезная площадь коммерческих помещений | м² | 917,60 | 917,60 |
| 10 | Площадь паркинга | м² | 3 731,20 | 3 731,20 |
| 11 | Строительный объем | м³ | 95 210,30 | 95 210,30 |
| 12 | Строительный объем ниже отм. 0,000 | м² | 25 687,00 | 25 687,00 |
| 13 | Количество квартир | шт | 114 | 114 |
| 14 | Количество 2-комнатных квартир | шт | 64 | 64 |
| 15 | Количество 3-комнатных квартир | шт | 25 | 25 |
| 16 | Количество 4-комнатных квартир | шт | 25 | 25 |
| 17 | Вместимость паркинга | маш. /мест | 200 | 200 |
| 18 | Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе: | млн. тенге | 12129,956 | 11492,652 |
| 18.1 | СМР | млн. тенге | 9916,127 | 9095,142 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 18.2 | оборудование | млн. тенге | 494,754 | 754,521 |
| 18.3 | прочие затраты | млн. тенге | 1719,075 | 1642,989 |
| 19 | Стоимость 1 кв.м площади квартир | тыс. тенге | н/п | 607,796 |
| 19.1 | Стоимость 1 маш./места в паркинге | тыс. тенге | н/п | 10106,763 |
| 20 | Продолжительность строительства | мес. | 12 | 12 |

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 «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, севернее ул. Толе би, западнее ул. Ауэзова». 1-я очередь. 1-ый пусковой комплекс» 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, Алмалы ауданы, Төле би көшесінің солтүстігінде, Әуезов көшесінің батысында орналасқан коммерциялық үй-жайлары мен жерасты паркингі бар көпфункционалды тұрғын үй кешені». 1-кезек. 1-ші іске қосу кешені» 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

Рахманкулов А.Ж.

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

Гоголь О.А.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Кожакулов Б.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Алькенова  Ж.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Смагулова Л.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Оспанова А.Ж.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Казыбекова А.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Омарова З.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы