«Жерасты паркингі бар көпфункционалды тұрғын үй кешені. (ескі тұрғын үйді бұзумен), (құрылыстың екінші кезегі). Алматы қ. Алмалы ауданы Жамбыл көшесінің оңтүстігіне қарай, Досмұхамедов көшесінің батысына қарай, Шәріпов көшесінің шығысына қарай». (Сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз). Түзету

жұмыс жобасы бойынша

27.12.2024 ж. № 18-0348/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Век-Құрылыс»

жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«Алматыгипрогор-1» жобалау институты»

жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Талдықорған қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 18-0348/24 от 27.12.2024 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Многофункциональный жилой комплекс с подземным паркингом (со сносом ветхого жилья), (вторая очередь строительства) Южнее ул. Жамбыла, западнее ул. Досмухамедова, восточнее ул. Шарипова Алмалинский район, г. Алматы». (Без наружных инженерных сетей и сметной документации). Корректировка

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Век-Құрылыс»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Проектный институт «Алматыгипрогор-1»

г. Талдыкорган

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многофункциональный жилой комплекс с подземным паркингом. (со сносом ветхого жилья), (вторая очередь строительства). Южнее ул. Жамбыла, западнее ул. Досмухамедова, восточнее ул. Шарипова Алмалинский район, г. Алматы». (Без наружных инженерных сетей и сметной документации). Корректировка.

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 24.10.2024 г. № 01-2042.

Примечание:
Ранее филиалом РГП «Госэкспертиза» по области Жетысу и Алматинской области было выдано положительное экспертное заключение №18-0339/22 от 30.11.2022 года по рабочему проекту «Многофункциональный жилой комплекс с подземным паркингом (со сносом ветхого жилья), (вторая очередь строительства). Южнее ул.Жамбыла, западнее ул. Досмухамедова, восточнее ул. Шарипова Алмалинскийрайон, г. Алматы». (Без наружных инженерных сетей и сметной документации).

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Век-Құрылыс».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Проектный институт «Алматыгипрогор-1», лицензия от 17.01.2001 г. №№ГСЛ №002714 (I категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование от 25.09.2023 года, утвержденное заказчиком Товариществом с ограниченной ответственностью «Век-Құрылыс»;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование № KZ71VUA00738135 от 06.09.2022 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
эскизный проект, согласованный КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» (письмо-согласование эскизного проекта № KZ11VUA01129737 от 10.05.2024 года);
ситуационная схема (квадрат улиц Шевченко-Шарипова-Жамбыла-Досмухамедова) М1:500, выданная КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
фрагмент проекта детальной планировки территорий в границах проспекта Аль-Фараби, западнее улицы Исиналиева, севернее улиц Мамыр, Розыбакиева, Сатпаева, Н.Тлендиева, южнее проспекта Райымбек батыра, проспекта Сейфуллина, железнодорожного вокзала Алматы-2, улиц Болтирик Шешен, Шакшак Жанибека, Апорт, Орманова, Водная, Доватора, Кошкунова, Луганского, проспекта Аль-Фараби, реки Есентай, улицы Тимирязева, западнее Ботанического сада (полицентр «Исторический центр») (постановление акимата города Алматы №4/727 от 29.12.2023 года);
фрагмент генерального плана г. Алматы (постановление Правительства РК №349 от 03.05.2023 года) участок 28091213а, квадрат улиц Шевченко, Шарипова, Жамбыла, Досмухамедова М1:2000;

постановление акимата города Алматы №3/373-1922 от 23.08.2024 года об изменении целевого назначения земельного участка 20-311-015-227 на праве частной собственности ТОО «Век-Құрылыс» в Алмалинском районе на «для многофункционального жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом»;

постановление акимата города Алматы №3/373-1924 от 23.08.2024 года об изменении целевого назначения земельного участка 20-311-015-227 на праве частной собственности ТОО «Век-Құрылыс» в Алмалинском районе на «для многофункционального жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом»;

постановление акимата города Алматы №3/373-1926 от 30.08.2024 года об изменении целевого назначения земельного участка 20-311-015-278 на праве частной собственности ТОО «Век-Құрылыс» в Алмалинском районе на «для многофункционального жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом»;

акт № 2308141120239393 от 31.08.2023 года на земельный участок 20-311-015-174 на право частной собственности площадью 0,0107 га под строительство многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы;

выписка из постановления акимата города Алматы №3/370-521 от 08.09.2023 года о предоставлении права временного возмездного землепользования на земельные участки;

договор об аренде земельного участка №2730 от 14.09.2023 года между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» и ТОО «Век-Құрылыс» площадью 0,3163 га для многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом сроком до 8.08.2028 года;

кадастровый паспорт объекта недвижимости – земельного участка 20-311-015-487 по адресу: г. Алматы, район «Алмалинский», ул. Шарипова, 106, на праве временного возмездного краткосрочного землепользования площадью 0,3163 га для многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 18.09.2023 года;

кадастровый паспорт объекта недвижимости – земельного участка 20-311-015-269 по адресу: г. Алматы, район «Алмалинский», ул. Шарипова, 106А, на праве частной собственности площадью 0,0232 га для многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 19.09.2024 года;

кадастровый паспорт объекта недвижимости – земельного участка 20-311-015-046 по адресу: г. Алматы, район «Алмалинский», ул. Досмухамедова, 109, на праве временного возмездного краткосрочного землепользования сроком до 16.10.2029 года для многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 23.08.2024 года

кадастровый паспорт объекта недвижимости – земельного участка 20-311-015-227 по адресу: г. Алматы, район «Алмалинский», ул. Шевченко, 111, на праве временного возмездного краткосрочного землепользования сроком до 08.08.2029 года площадью 0,0355 га для многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества

«Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 23.08.2024 года;

кадастровый паспорт объекта недвижимости – земельного участка 20-311-015-278 по адресу: г. Алматы, район «Алмалинский», ул. Шевченко, 113, на праве временного возмездного краткосрочного землепользования сроком до 08.08.2029 года площадью 0,0316 га для многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 23.08.2024 года;

заключения о сносе объекта недвижимости по адресу г. Алматы, ул. Шевченко, 111, квартиры 1-8, выданные Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 16.10.2023 года;

акты сноса зданий и сооружений – многоквартирного жилого дома по адресу: г. Алматы, ул. Шевченко, 111, квартиры 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 общей площадь 538,1 м2 от 15.08.2023 года, подписанные комиссионно;

акт сноса зданий и сооружений – многоквартирного жилого дома по адресу: г. Алматы, ул. Шевченко, 113, квартиры 1, 2, 3, 4 (нежилое помещение), 5, 6, 7, 8, подписанный комиссионно;

заключение о сносе объекта недвижимости по адресу г. Алматы, ул. Шевченко, 113, квартира 1, выданное Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 07.06.2023 года;

протокол измерения содержания радона и продуктов его распада в воздухе, в воде (измерений плотности потока радона с поверхности грунта) №51/6 от 12.09.2024 года, выданный Испытательной лабораторией ТОО «Radio Wave Servise»;

протокол измерения мощности дозы гамма-излучения (гамма-фон) №028 от 12.09.2024 года, выданный Испытательной лабораторией ТОО «Radio Wave Servise»;

протокол измерения уровней электромагнитных (50 Гц) и электростатических полей №51/3 от 12.09.2024 года, выданный Испытательной лабораторией ТОО «Radio Wave Servise»;

протокол микробиологического исследования воды №1240002203298453 от 11.09.2024 года, выданный Испытательной лабораторией ТОО «Radio Wave Servise»;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» №ЗТ-2024-05267613 от 11.09.2024 года об отсутствии очагов сибирской язвы и скотомогильников на участке строительства в радиусе 1000 м;

письмо РГУ «Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов» № ЗТ-2024-06249504 от 09.12.2024 года об отсутствии водных объектов вблизи участка строительства;

письмо КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» №ЗТ-2024-05329877 от 01.10.2024 года о расположении мусорных контейнеров для сбора ТБО;

топографическая съемка М1:500, выполненная 07.06.2024 года ТОО «Design Concept» (государственная лицензия №12023344 от 19.11.2012 года на изыскательскую деятельность), согласованная КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» 04.07.2024 года №4289;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям на объекте «Строительство МЖК по адресу: г. Алматы, ул.Шевченко-Жамбыла, Шарипова-Досмухамедова» (18-2022), выполненный в июне 2022 года, с дополнительными работами в ноябре 2023 года ТОО

«Алматы ГИИЗ» (государственная лицензия № 18009086 от 04.05.2018 года на изыскательскую деятельность);

письмо заказчика ТОО «Век-Құрылыс» №80 от 18.10.2024 года об источнике финансирования – частные инвестиции, начале строительства – в январе 2025 года.

***Технические условия**:*

технические условия №15.3/4057/22-ТУ-В-13 от 06.05.2022 года на подключение к тепловым сетям 9-ти этажного многофункционального жилого комплекса, выданные ТОО «Алматинские тепловые сети»;

технические условия №05/3-1206 от 06.05.2022 года на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения, выданные ГКП на ПХВ «Алматы су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы»;

технические условия №25.1-2148 от 18.04.2022 года на постоянное электроснабжение многофункционального жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, выданные АО «Алатау Жарык Компаниясы»;

технические условия №ТУ-5 от 13.07.2022 года на подключение проектируемого жилого комплекса к сети FTTB, выданные ТОО «ВОЛС-Fttb».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо заказчика ТОО «Век-Құрылыс» №№80 от 18.10.2024 года о согласовании рабочего проекта.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Алматы, Алмалинский район, южнее ул. Жамбыла, западнее ул. Досмухамедова, восточнее ул. Шарипова.

Сейсмичность района: 9 баллов.

Сейсмичность площадки: 9 баллов.

8.2 Проектные решения

Корректировка рабочего проекта произведена на основании задания на проектирование, утвержденного заказчиком, в связи с изменениями ранее принятых проектных решений и добавлением новых блоков:

корректировка ранее выполненного рабочего проекта 6-этажного рядового одноподъездного жилого блока со встроенными коммерческими помещениями на 1 этаже с увеличением общей площади и увеличением этажности до 9-ти этажей (блок №7) ;

строительство 8-этажного одноподъездного рядового жилого блока со встроенными коммерческими помещениями на 1 этаже (Блок №7а);

строительство одноуровневого пристроенного подземного блока паркинга на 12 машиномест (Блок 12);

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	Технологическая часть	Карабут Т.С.	KZ57VJE00024585	Соответствует
2	Проект организации строительства	Атибеев А.Б.	KZ96VJE00022137	Соответствует
3	Электротехническая часть	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
4	Автоматическое пожаротушение	Атагуллаев А.А.	KZ48VJE00022904	Соответствует
5	Архитектурные решения	Карабут Т.С.	KZ84VJE00024584	Соответствует
6	Видеонаблюдение	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
7	Пожарная сигнализация	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
8	Конструктивные решения	Аяпбергенова З.А.	KZ03VJE00024587	Соответствует
9	Внутренние сети водопровода и канализации	Атагуллаев А.А.	KZ48VJE00022904	Соответствует
10	Противопожарная безопасность	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
11	Генеральный план	Карабут Т.С.	KZ30VJE00024586	Соответствует
12	Отопление и вентиляция	Шидербаева Х.М.	KZ04VJE00022920	Соответствует
13	Санитарно-эпидемиологи-ческий раздел	Дюсекенова И.Р.	KZ92VJE00088169	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).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	0,5673	0,5051
2	Площадь застройки	м²	714,27	714,27
	Блок 7			
3	Этажность здания	этаж	9	9
4	Общая площадь квартир	м²	2429,63	2393,83
5	Жилая площадь квартир	м²	1178,82	1190,24
6	Строительный объем	м³	15369,18	15369,18
7	Количество квартир, в том числе	шт.	31	40
	1-комнатных	шт.	18	24
	2-комнатных	шт.	-	16
	3-комнатных	шт.	12	-
	5 и более комнатных	шт.	1	-
8	Класс жилья		4	4

9	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	287,12	287,12
	Блок 7а			
10	Этажность здания	эт	8	8
11	Общая площадь квартир	м²	1652,83	1669,1
12	Жилая площадь квартир	м²	887,05	894,07
13	Строительный объем	$м^3$	10694,36	10522,0
14	Общая площадь коммерческих помещений	м²	140,25	140,25
15	Класс жилья		4	4
16	Количество квартир, в том числе	эт	22	28
	1-комнатных квартир	шт.	10	14
	2 комнатных	шт.	5	7
	3-комнатных	шт.	5	7
	5 и более комнатных	шт.	2	-
	Паркинг			
17	Площадь паркинга	м²	383,47	383,47
18	Вместимость паркинга	мест	12	12
19	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 «Многофункциональный жилой комплекс с подземным паркингом. (со сносом ветхого жилья), (вторая очередь строительства). Южнее ул. Жамбыла, западнее ул. Досмухамедова, восточнее ул. Шарипова Алмалинский район, г. Алматы». (Без наружных инженерных сетей и сметной документации). Корректировка 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. С выходом настоящего заключения ранее выданное заключение №18-0339/22 от 30.11.2022 года утрачивает силу.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Жерасты паркингі бар көпфункционалды тұрғын үй кешені. (ескі тұрғын үйді бұзумен), (құрылыстың екінші кезегі). Алматы қ. Алмалы ауданы Жамбыл көшесінің оңтүстігіне қарай, Досмұхамедов көшесінің батысына қарай, Шәріпов көшесінің шығысына қарай». (Сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз). Түзету 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. Осы қорытындының шығуына байланысты 2022 жылғы 30 қашададағы №18-0339/22 бұрын берілген қорытынды күшін жояды.

Манкараев Ж.З.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Бисембаев К.А.

Директор департамента

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Сманкулов М.А.

Заместитель директора

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Ярмухамедова С.Б.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Сибагатов А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Дюсекенова И.Р.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Атибеев А.Б.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Шидербаева Х.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Аяпбергенова З.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Атагуллаев А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Чонкабаев Е.Д.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Карабут Т.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области