«Алматы қаласы, Медеу ауданы, Көктөбе ш/а, Сағадат Нұрмағамбетов көшесі, №71, №73 учаске мекенжайы бойынша орналасқан коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көпфункционалды тұрғын үй кешені». 1-кезек. (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)

жұмыс жобасы бойынша

03.10.2022 ж. № 02-0151/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«East-West Company» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0151/22 от 03.10.2022 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок №71, №73». 1-я очередь. (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр)

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «East-West Company»

г. Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок №71, №73». 1-я очередь. (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 26.07.2022 г. № 01-1348.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр).

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «East-West Company», лицензия от 15.04.2020г. №20006136.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование РП «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок №71, №73», утвержденное директором ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 17 августа 2021 года (приложение № 1 к договору на разработку рабочего проекта № 02/НБ от 17 августа 2021 года);

договор на оказание услуг по разработке проектно-сметной документации по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Коктобе, ул. Сагадат Нурмагамбетова уч. 71, ул. Азербаева, д. 125», заключенный между ТОО «Наурызбай Батыр» (Заказчик), ТОО «РАСМ-КАЗАХСТАН» (Генпроектировщик) и ТОО «East-West Company» (Исполнитель), от 17 августа 2021 года № 02/НБ;

акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,8465 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул. Азербаева, дом 125, микрорайон Коктобе, с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многоэтажных жилых домов, кадастровый номер земельного участка: 20-315-929-021, изготовленный Алматинским городским филиалом РГП «НПЦзем», от 18 декабря 2015 года № 0125813;

акт на право частной собственности на земельный участок площадью 1,9104 га, расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, микрорайон Коктобе, улица Сагадат Нурмагамбетов, 71, с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса с коммерческими помещениями и паркингом, кадастровый номер земельного участка: 20-315-929-082, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г. Алматы, от 17 июня 2022 года, уникальный номер 120202200012231;

договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа с кадастровым номером 20:315:929:021, общей площадью 0,8465 га, расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагдат Нурмагамбетов, участок № 73, заключенный между ТОО «Menessa (Менесса)», именуемым «Продавец» и ТОО «Nauryzbay Batyr», именуемым «Покупатель», от 18 августа 2021 года за реестром № 4395;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Многофункциональный жилой комплекс», по адресу: г. Алматы, Медеуский район, микрорайон Кок-Тобе, ул. Сагадат Нурмагамбетов, участок № 73, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 27 апреля 2022 года № KZ10VUA00651157;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) о том, что по РП «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок №71, №73». 1-я очередь. (без наружных инженерных сетей и сметной документации) источник финансирования – собственные средства, ТЭО или ОИ по данному проекту не разрабатывалось, от 12 июля 2022 года №12-1;

эскизный проект «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок №71, ул.Азербаева д.125», выполненный ТОО «East-West Company» в 2022 году;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом», расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок №71, №73», выполненный ТОО «Геология Инжиниринг – XXI» (государственная лицензия ГСЛ № 04049 от 28 января 2010 года, с приложением на 1-ой странице к государственной лицензии от 30 ноября 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2021 году, архивный № 0829;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет У-19-5, Медеуский район, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок №71/ул.Азербаева 125, выполненная ТОО «ГеоПроТоп» (государственная лицензия № 13012331 от 30 июля 2013 года, с приложением на 1 странице 30 июля 2013 года, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Министерство регионального развития Республики Казахстан) от 28 октября 2021 года, зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 08 февраля 2022 года № 189;

геофизический отчет на площадке строительства ЖК на пересечении улиц Толе би и ВОАД в Медеуском районе г.Алматы, выполненный ТОО «Алматы ГИИЗ» (государственная лицензия № 18009086 от 04 мая 2018 года, с приложением № 001 к государственной лицензии от 04 мая 2018 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) в 2021 году;

решение на проведение комплекса работ по постутилизации объектов (снос строений), выданное ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) по правоустанавливающему документу реестровый номер 3029, договор купли-продажи нежилого помещения от 26 августа 2021 года, расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский районн, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок № 71, общая площадь нежилых зданий 11 489,9 м^2, КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» Акимат города Алматы, от 11 июля 2022 года № KZ46VVT00015802;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 21 июля 2022 года № 2-21 о том, что на объекте «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом» 1-я и 2-й очереди, расположенном по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок № 71, № 73, отсутствуют существующие здания и сооружения;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 08 сентября 2022 года № 08-1 о том, что наружные инженерные сети разрабатываются отдельным проектом;

письмо (мотивированный отказ) КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г. Алматы» от 07 сентября 2021 года № KZ82VUA00507659 о том, что согласно ответа ТОО «Алматинские тепловые сети», в районе расположения объекта тепловые сети отсутствуют, в связи этим подключение к централизованному теплоснабжению не представляется возможным;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 21 июля 2022 года № 1-21 о том, что источником теплоснабжения на объекте «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом», расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок № 71, № 73 будет являться автономная газовая котельная, которая будет разрабатываться отдельным проектом;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 08 сентября 2022 года № 08-3 о том, что начало строительства 1 очереди запланировано на IV квартал (ноябрь месяц) 2022 года;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 08 сентября 2022 года № 08-4 о том, что расстояние транспортировки строительного мусора, и вывоза грунта в постоянный отвал составляет 25 км;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 19 сентября 2022 года № 19-1 о том, что существующие инженерные сети на территории участка на данный момент являются не действующими и подлежат полному демонтажу перед началом строительства;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 19 сентября 2022 года № 19-2 о том, что расстояние от зданий 1-й очереди строительства до кладбища, расположенного восточнее объекта застройки, составляет 302 м;

письмо РГУ «Управление санитарно-эпидемиологического контроля Медеуского района города Алматы Департамента санитарно-эпидемиологического контроля города Алматы Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан» о том, что до смешанного кладбища вдоль «ВОАД» расстояние составляет 150 (сто пятьдесят) м, что соответствует требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к кладбищам и объектам похоронного назначения» № 138 от 08.04.2015г. (изменение и дополнение к приказу Министра здравоохранения Республики Казахстан 05 июля 2020 года № ҚРДСМ-78/2020), от 06 августа 2021 года № фл-н-42/жт-2021-00562805;

протокол дозиметрического контроля на земельный участок: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул. С. Нурмагамбетов, участок № 71, № 73», площадь участка С. Нурмагамбетов, 71 - 1,9104 га, площадь участка С. Нурмагамбетов, 73 - 0,8465 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 12 мая 2022 года № 169/1;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул. С. Нурмагамбетов, участок № 71, № 73», площадь участка С. Нурмагамбетов, 71 - 1,9104 га,

площадь участка С. Нурмагамбетов, 73 - 0,8465 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 12 мая 2022 года № 169/2;

протокол измерений электромагнитного поля на земельный участок: «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул. С. Нурмагамбетов, участок № 71, № 73», площадь участка С. Нурмагамбетов, 71 - 1,9104 га, площадь участка С. Нурмагамбетов, 73 - 0,8465 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 12 мая 2022 года № 169/3;

фрагмент проекта детальной планировки парковой зоны на горе Коктобе и прилегающих к ней территорий (постановление акимата г. Алматы № 4/1116 от 29.12.2011г.);

дежурный план-регламент Плана реализации градостроительных регламентов застройки функциональных зон территорий г. Алматы. Номер участка – 31140621а, адрес: мкр. Коктобе, ул. Нурмагамбетова, уч. 73 (кадастровый номер: 20-315-929-021).

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта «9-12 эт. многоквартирный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом» (1-я очередь), расположенный по адресу: Медеуский р-н, ул. Сагадат Нурмагамбетов, участок № 73 (кадастровый номер 20-315-929-021), от 18 мая 2022 года № 05/3-1324;

АО «КазТрансГаз Аймақ» на проектирование и подключение к газораспределительным сетям, от 14 февраля 2022 года № 02-2022-240;

АО «Казахтелеком» объединение «Дивизион «Сеть» ДЭСД «Алматытелеком» на телефонизацию объекта «Строительство многофункционального жилого комплекса с коммерческими помещениями и паркингом», расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул. С. Нурмагамбетов, участок №71, №73, от 03 июня 2022 года № 05-81/Т-А;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» на постоянное электроснабжение многоэтажных жилых домов, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, микрорайон «Кок-Тобе», ул. Сагадат Нурмагамбетов, уч. 73 (кадастровый номер земельного участка: 20-315-929-021), от 12 мая 2022 года № 25.1-2806.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта (на заявление от 10 июня 2022 года KZ25SEP00497540), выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики г. Алматы» от 17 июня 2022 года № KZ84VUA00684745;

согласование рабочего проекта «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок № 71, № 73. 1-я очередь. (без наружных инженерных сетей и сметной документации), выданное ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 12 июля 2022 года №12-1;

разрешение на осуществление деятельности по строительству объекта «12-ти этажные жилые дома, высотой 47,1 м., расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул. С. Нурмагамбетов, участок № 71, № 73», выданное ГУ «Межрегиональная инспекция в сфере гражданской авиации Комитета гражданской авиации Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан» от 21 июня 2022 года № - 28/ЗТ-А-33.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: г. Алматы, Медеуский район, мкр. Кок-Тобе, ул. Сагадат Нурмагамбетов, участок № 71, № 73.

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	Шолпанбаев М.Е.	KZ60VJE00023367	Соответствует
2	Генеральный план и транспорт	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
3	Проект организации строительства	Мустажапова З.Г.	KZ03VJE00023132	Соответствует
4	Инженерно-геологические изыскания	Шолпанбаев М.Е.	KZ60VJE00023367	Соответствует
5	Автоматическое пожаротушение	Балгужинов А.А.	KZ41VJE00039132	Соответствует
6	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
7	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Казыбекова А.С.	KZ44VJE00023364	Соответствует
8	Конструктивные решения	Шолпанбаев М.Е.	KZ60VJE00023367	Соответствует

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
9	Санитарно-эпидемиологический раздел	Алькенова Ж.К.	KZ54VJE00029489	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Инсанбаева М.М.	KZ70VJE00022702	Соответствует
11	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Балгужинов А.А.	KZ41VJE00039132	Соответствует
12	Электротехническая часть, электрооборудование	Инсанбаева М.М.	KZ70VJE00022702	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 земельного участка	га	1,0919	1,0919
2	Площадь застройки	$м^2$	2688,43	2688,43
3	Площадь покрытия	$м^2$	7237,21	7237,21
4	Площадь озеленения	$м^2$	993,36	993,36
5	Этажность зданий	этаж	6,7,1	6,7,1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
6	Класс жилья	класс	3	3
7	Общая площадь здания	$м^2$	17 026,89	17 026,89
8	Общая площадь квартир	$м^2$	10 169,08	10 169,08
9	Площадь коммерческих помещений	$м^2$	764,95	764,95
10	Общая площадь паркинга	$м^2$	2 318,26	2 318,26
11	Строительный объем жилой части здания	$м^3$	74 877,89	74 877,89
12	Строительный объем паркинга	$м^2$	10 855,03	10 855,03
13	Строительный объем ниже нуля	$м^3$	10 389,60	10 389,60
14	Количество квартир	шт.	128	128
15	Количество 1-комнатных квартир	шт.	14	14
16	Количество 2-комнатных квартир	шт.	85	85
17	Количество 3-комнатных квартир	шт.	24	24
18	Количество 4-комнатных квартир	шт.	5	5
19	Количество парковочных мест	шт.	120	120
20	Продолжительность строительства	мес.	8	8

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 паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский р-н, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок №71, №73». 1-я очередь. (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.

5. Заказчику в процессе реализации рабочего проекта требуется разработать рабочий проект наружных инженерных сетей и котельной, и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Медеу ауданы, Көктөбе ш/а, Сағадат Нұрмағамбетов көшесі, №71, №73 учаске мекенжайы бойынша орналасқан коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көпфункционалды тұрғын үй кешені». 1-кезек. (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.

5. Тапсырыс берушіге жұмыс жобасын іске асыру барысында сыртқы инженерлік желілердің және қазандықтың жұмыс жобасын әзірлеп, белгіленген тәртіпте қажетті келісімдерді алу талап етіледі.

Лекеров С.О.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Хусаинов А.Г.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмангалиев М.Б.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Манапбаева Л.Б.

Заместитель начальника отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Мустажапова З.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Алькенова Ж.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Инсанбаева М.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Балгужинов А.А.

Эксперт

Департамент РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области

Казыбекова А.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Шолпанбаев М.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы