«Алматы қаласы, Медеу ауданы, «Көк-Төбе» ықшам ауданы, Сағадат Нұрмағамбетов көшесі, №71, №73 учаскелер мекенжайы бойынша орналасқан коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көпфункционалды тұрғын үй кешені» 2-кезек (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)

жұмыс жобасы бойынша

15.11.2022 ж. № 06-0315/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Nauryzbay Batyr" (Наурызбай Батыр) жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

Жауапкершілігі шектеулі серіктестік "East-West Company"

Өскемен қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 06-0315/22 от 15.11.2022 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок №71, №73». 2-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. Усть-Каменогорск

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект

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

3. ОСНОВАНИЕ:
договор от 05.09.2022 г. № 01-1589

4. ЗАКАЗЧИК: товарищество с ограниченной ответственностью "Nauryzbay Batyr" (Наурызбай Батыр)

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: товарищество с ограниченной ответственностью "East-West Company", лицензия от 15.04.2020 г. №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 район, мкр. Кок-Тобе, ул. Сагадат Нурмагамбетов, участок №71, №73». 2-я очередь. (без наружных инженерных сетей и сметной документации)» от 17.08.2021 года, утвержденное заказчиком ТОО «Nauryzbay Batyr»;

дополнение к заданию на проектирование РП «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, мкр. Кок-Тобе, ул. Сагадат Нурмагамбетов, участок №71, №73». № 1.1 от 21.10.2022 года, утвержденное заказчиком ТОО «Nauryzbay Batyr»;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» № 39 от 22.08.2022 года об источнике финансирования – собственные средства;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» № 13-2 от 13.10.2022 года о начале строительства – IV квартал (ноябрь месяц) 2022 года;

постановление аппарата акима города Алматы № KZ75VBH00139549 от 08.06.2022 года об изменение целевого назначения земельного участка площадью 1.9104 га кадастровый номер 20-315-929-082;

выписка из постановления акимата города Алматы № 2/115-251 от 7 июня 2022 г. об изменении целевого назначения земельного участка;

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 17июня 2022 года, уникальный номер 120202200012231;

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;

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 No73, заключенный между ТОО «Menessa (Менесса)», именуемым «Продавец» и ТОО «Nauryzbay Batyr», именуемым «Покупатель», от 18 августа 2021 года за реестром № 4395;

архитектурно-планировочное задание № KZ50VUA00690886 от 28.06.2022 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» № 31140614а от 09.06.2022 года, о предоставлении фрагмента ПДП, регламента и ситуационной схемы на земельный участок поз 71;

письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» № 31140621а от 10.06.2022 года, о предоставлении фрагмента ПДП, регламента и ситуационной схемы на земельный участок поз 73;

эскизный проект по рабочему проекту, выполненный ТОО «East-West Company» в 2022 году, согласованный заказчиком;

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, выполненная в 2021 году, ТОО «ГеоПроТоп», государственная лицензия № 13012331 от 30.07.2013 года;

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;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 22.08.2022 года № 39 о том, что наружные инженерные сети разрабатываются отдельным проектом;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 13.10.2022 года № 13-1 о том, что расстояние транспортировки строительного мусора, и вывоза грунта в постоянный отвал составляет 25 км;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 31 октября 2022 года № 31-1NB о том, что разработка наружных инженерных сетей и проектирование пристраиваемой блочно-модульной котельной к блоку 11 предусмотрено отдельным проектом;

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» (Наурызбай Батыр) от 01 сентября 2022 года №01-01 по демонтажу собственными силами и средствами заказчика;

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 08.04.2015 г. (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 рн, 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.

Технические условия:

АО «Алатау Жарық Компаниясы» №25.1-2806 от 12.05.2022 года, на электроснабжение;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» №32.2-3052 от 27.10.2022 года, на электроснабжение;

АО «КазТрансГаз Аймак» Алматинский производственный филиал №KZ11RUA00461510 от 09.02.2022 года, на газоснабжение;

АО «КазТрансГаз Аймак» Алматинский производственный филиал №02-2022-5072 от 29.07.2022 года, на газоснабжение;

ГКП на ПХВ «Алматы Су» № 05/3-3121 от 26.10.2022 года на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

ТОО «Казахтелеком» ДЭСД «Алматытелеком» №17-5 от 17.05.2022 года на телефонизацию;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» №32.2-352 от 15.07.2022 года, на вынос существующих КЛ-6кВ с территории 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).

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо ТОО «Nauryzbay Batyr» № 39 от 22.08.2022 года, согласование рабочего проекта как выполненного согласно заданию на проектирование;

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 No - 28/ЗТ-А-33;

письмо КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» № ЗТ-2022-02519558 от 02.11.2022 года, согласования плана озеленения;

письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» № KZ84VUA00684745 от 17.06.2022 года, согласование эскизного проекта.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Алматы, Медеуский район, 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 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Инженерно-геологические изыскания	Оконешникова Т.Н.	KZ52VJE00022541	Соответствует
2	Электротехническая часть	Кунанбаев А.Т.	KZ64VJE00021549	Соответствует
3	Архитектурные решения	Кобеева Г.Г.	KZ09VJE00022539	Соответствует
4	Общая часть	Заржинская Г.Г.		Соответствует
5	Конструктивные решения	Оконешникова Т.Н.	KZ52VJE00022541	Соответствует
6	Генеральный план	Кобеева Г.Г.	KZ09VJE00022539 KZ91VJE00021548	Соответствует

7	Санитарно-эпидемиологический раздел	Музафаров Р.А.	KZ06VJE00029286 KZ12VJE00025007	Соответствует
8	Отопление и вентиляция	Кривомазова Е.М.	KZ61VJE00050800	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Кунанбаев А.Т.	KZ64VJE00021549	Соответствует
10	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Заржинская Г.Г.	KZ95VJE00022543	Соответствует
11	Организация строительства	Игнатович Е.Ю.	KZ63VJE00022537	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка принятых решений

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), относящийся к технически сложным.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь жилого здания	м2	52867.39	52867.39
2	Общая площадь квартир	м2	35 712.50	35 712.50
3	Площадь коммерческих помещений	м2	2090.76	2090.76
4	Площадь помещений общего пользования	м2	6113.42	6113.42
5	Площадь подвала	м2	4373.58	4373.58
6	Площадь тех.этажа	м2	4364.25	4364.25
7	Площадь помещений на кровле	м2	212.88	212.88

8	Количество блоков зданий, всего	шт	11	11
9	Общая площадь паркинга	м2	6523,0	6523,0
10	Строительный объем паркинга	м3.	30196,0	30196,0
11	Количество парковочных мест	маш ино/ мест	310	310
12	Площадь участка в условных границах проектирования 2 очереди	га	1,6744	1,6744
13	Площадь застройки	м2	6189,06	6189,06
14	Общая площадь земельного участка	га	1.9104	1.9104
15	Этажность зданий	этаж	1.10.11.12	1.10.11.12
16	Строительный объем	м3.	247 383.03	247 383.03
17	Количество квартир	шт	501	501
18	Количество 1-комнатных квартир	шт	75	75
19	Количество 2-комнатных квартир	шт	367	367
20	Количество 3-комнатных квартир	шт	50	50
21	Количество 5 и более комнатных квартир	шт	9	9
22	Продолжительность строительства	мес.	11	11

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 РП «Многофункциональный жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, мкр. Кок-Тобе, ул.Сагадат Нурмагамбетов, участок №71, №73». 2-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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Медеу ауданы, «Көк-Төбе» ықшам ауданы, Сағадат Нұрмағамбетов көшесі, №71, №73 учаскелер мекенжайы бойынша орналасқан коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көпфункционалды тұрғын үй кешені» 2-кезек (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз) ЖЖ 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.

Суюндыков С.Б.

И.о. директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Игнатович Е.Ю.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Музафаров Р.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Кунанбаев А.Т.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Кривомазова Е.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Кобеева Г.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Оконешникова Т.Н.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Заржинская Г.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону