«Алматы қаласы, Алатау ауданы, Ғажайып шағын ауданы, 30 учаскесі мекенжайында орналасқан кіріктірілген, кіріктірілген-жапсарлас үй-жайлары және жерасты паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз)»

Жұмыс жобасы бойынша

18.02.2025 ж. № 02-0028/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Арена Девелопмент» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 02-0028/25 от 18.02.2025 г.
(положительное)

на Рабочий проект
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч.30» (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Арена Девелопмент»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«RAS Group Project»

г. Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч.30» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 11.12.2024 г. № 01-2393.
Примечание:
Ранее Филиалом РГП «Госэкспертиза» по Северному региону были рассмотрены:
рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.31» (без наружных инженерных сетей), с выдачей положительного заключения № 12-0324/24 от 20 августа 2024 года;
рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.33» (без наружных инженерных сетей), с выдачей положительного заключения № 12-0325/24 от 20 августа 2024 года.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Арена Девелопмент».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project», лицензия от 25.01.2021 г. ГСЛ № 08854 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей), утвержденное генеральным директором ТОО «Арена Девелопмент» и согласованное генеральным директором ТОО «RAS GROUP PROJECT», от 13 июня 2021 года;
дополнения и изменения № 1 от 20 января 2025 года к заданию на проектирование от 13 июня 2021 года на проектирование объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей), утвержденное генеральным директором ТОО «Арена Девелопмент» и согласованное генеральным директором ТОО «RAS GROUP PROJECT», от 20 января 2025 года;
договор на разработку проектно-сметной документации № ASN/ДПР/ARNP-G-6/43755 от 13 июня 2021 года на объект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу:

г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей), заключенный между ТОО «Арена Девелопмент», именуемый «Заказчик» и ТОО «RAS Group Project», именуемый «Подрядчик»;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок (кадастровый номер 20-321-044-406), площадью 1,9879 га для многофункционального жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом по адресу г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 30, регистрационный код адреса 2202400013067480, номер кадастрового дела 2000/542723, выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан по городу Алматы» по состоянию на 16 июля 2024 года, № заказа 002259689247;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на право временного возмездного, долгосрочного землепользования, аренды сроком на 7 лет до 02 февраля 2031 года, на земельный участок по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч. 1, площадью 217,1124 га для строительства многоквартирного жилого комплекса с парковками, коммерческими помещениями, парками, объектами образования и здравоохранения регистрационный код адреса 2202300008729308, кадастровый номер – 20-321-044-300, номер кадастрового дела 2000/510245, выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан по городу Алматы» по состоянию на 26 февраля 2024 года, № заказа 002254118908;

письмо Филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан по городу Алматы» от 29 июня 2024 года № 00225682761 - земельный участок с кадастровым номером 20-321-044-300, площадью 217,1124 га, был признан делимым на 77 частей;

паспорт объекта недвижимости на земельный участок (кадастровый номер 20-321-044-377) площадью 4,3375 га для многофункционального жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями по адресу г. Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч. 27, регистрационный код адреса 2202400013068286, номер кадастрового дела 2000/542682, выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан по городу Алматы» по состоянию на 21 сентября 2024 года, № заказа 00226460952;

типовой договор временного возмездного землепользования (аренды) № 154 от 20 марта 2024 года на земельный участок площадью 1,9879 га по адресу: Алатауский район, мкр «Акмаржан», участок 1, заключенный между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» именуемое «Арендодатель» и ТОО «Arena Development», именуемый «Арендатор», сроком до 02 февраля 2031 года;

землеустроительный проект на земельный участок площадью 1,9879 га, по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, участок 1, утверждённый КГУ «Управление земельных отношений города Алматы», от 04 марта 2024 года;

соглашение № 1 о внесении изменений в типовой договор временного возмездного землепользования (аренды) № 154 от 20 марта 2024 года – «Арендодатель» предоставляет «Арендатору» за плату за пользование земельным участком в аренду, принадлежащий ему на правах государственной собственности земельный участок на основании постановления акимата г. Алматы № 1/1-34 от 02 февраля 2024 года, заключения о делимости земельного участка № 37.4-37.06/3Т-Т-40 от 04 марта 2024 года и приказа КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» № 49 от 12 марта, постановления акимата г. Алматы № 3/373-1038 от 04 июля 2024 года, сроком до 02 февраля 2031 года, месторасположение земельного участка: Алатауский район, мкр. Гажайып, 30, кадастровый номер участка 20-321-044-406, площадью 1,9879 га с целевым назначением для многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом,

подписанное КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» «Арендодатель» и ТОО «Арена Девелопмент» «Арендатор» от 12 июля 2024 года;

архитектурно-планировочное задание на проектирование (АПЗ) от 13 ноября 2024 года № KZ24VUA01275197 для многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом по адресу: Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 30, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

архитектурно-планировочное задание на проектирование (АПЗ) от 28 ноября 2024 года № KZ25VUA01287595 для многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом по адресу: Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 30, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы». Дополнение к ранее выданному АПЗ № KZ24VUA01275197 от 13 ноября 2024 года. Специальные технические условия по пожарной безопасности № 15-Е от 29 октября 2024 года, ТОО «Global Fire Protection», ТОО «GFP Consulting»;

дополнение к архитектурно планировочному заданию № KZ25VUA01287595 от 28 ноября 2024 года для многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом по адресу: Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 30 - основание специальное техническое условие АО «КазНИИСА» № 194 от 18 сентября 2024 года - письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» № ЗТ-2025-00374707 от 12 февраля 2025 года;

эскизный проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, микрорайон Гажайып, уч. 30», выполненный ТОО «INK MEP SOLUTIONS» в 2024 году;

перечень оборудования, материалов и изделий, принятых по прайс-листам (коммерческим предложениям) к проекту: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей), утвержденный директором ТОО «Арена Девелопмент» от 05 февраля 2025 года;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей), выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий» (государственная лицензия ГСЛ № 000009 от 21 октября 1994 года, с приложением на 1 странице от 06 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2025 году, архивный номер 18921, заказ 31-23;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Г-17-3, 6,7,10,11 Алатауский район мкр. Гажайып, уч. 30, выполненная ТОО «AlmatyGeoService» (государственная лицензия № 21006195 от 10 февраля 2021 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 10 февраля 2021 года, выданная КГУ «Управление государственного контроля города Алматы» Акимат города Алматы»), от 23 сентября 2024 года, зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 01 октября 2024 года № 5611;

технический отчет на технологию по устройству грунтоцементных колонн, методом глубинного перемешивания грунтов DSM, на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом,

расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей), выполненный АО «КазНИИСА» от 01 ноября 2024 года № 217;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 28 ноября 2024 года № 28/11/12-1 – о сроках начала строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей – начало строительства запланировано на февраль 2025 года;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 28 ноября 2024 года № 28/11/12-2 - об источнике финансирования объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей) – собственные средства ТОО «Арена Девелопмент»;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 28 ноября 2024 года № 28/11/12-6 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей)» внутриплощадочные наружные инженерные сети будут разрабатываться отдельным проектом;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 26 ноября 2024 года № 28/11/26-7 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей) - выемки грунта разрабатываются бульдозером с дальнейшей погрузкой при помощи экскаватора на автомобили-самосвалы, грунт вывозится во временные отвалы на объекте, на расстояние до 30 км;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 26 ноября 2024 года № 28/11/26-8 – недостающие площадки для контейнеров твердых бытовых отходов (ТБО) объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей) - согласованы на соседнем участке (кадастровый номер 20-321-044-377). Соседний участок с кадастровым номером 20-321-044-377 является собственностью ТОО «Арена Девелопмент»;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 09 декабря 2024 года № 28/12/09-12 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей) отсутствуют ранее выданные заключения РГП «Госэкспертиза»;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 20 января 2025 года № 25/01/20-1 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей), источником финансирования объекта строительства являются частные инвестиции, в связи с этим согласовывается условие не прописывать номенклатуру материальных ресурсов согласно АГСК-3 в проектной документации, согласно СН РК 1.02-03-2022 п. 5 п.п.5.13;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 20 января 2025 года № 25/01/20-6 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей) внутриплощадочные

инженерные сети, трансформаторная подстанция будут проходить экспертизу в рамках отдельного договора и отдельной экспертизой. Со своей стороны, гарантируется предусмотреть во внутриплощадочных сетях водопровода и канализации ПГ на проектируемом участке;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 20 января 2025 года № 25/01/20-3 – на территории объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей), отсутствуют линии электропередач (ЛЭП). Так же сообщаем, что в радиусе 500 м отсутствует прохождение линий электропередачи (ЛЭП);

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 20 января 2025 года № 25/01/20-4 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей)», через территорию проектируемых детских игровых площадок не проходят инженерные коммуникации городского назначения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения;

письмо КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» от 27 января 2025 года № ЗТ-2025-00161429 - на участке строительства по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30, имеются существующие зеленые насаждения, подпадающие под пересадку;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 20 января 2025 года № 25/01/20-2 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей), в рамках прохождения экологической экспертизы будет предоставлено разрешение уполномоченного органа в области охраны окружающей среды (КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы») на пересадку существующих зеленых насаждений, согласно заключению материалов инвентаризации и лесопатологического обследования зеленых насаждений;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 20 января 2025 года № 25/01/20-7 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей) - просьба не учитывать в сметной стоимости расходы на управление проектом;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 06 февраля 2025 года № 25/02/06-3 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей), по завозу грунта сообщается, что насыпь грунта выполняется бульдозером, с погрузкой при помощи экскаватора на авто-самосвалы и транспортировкой грунта с временных отвалов до объекта на расстояние до 28 км;

письмо РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности Республики Казахстан» от 13 марта 2024 года № ЗТ-2024-03248713 - при проектировании и реконструкции малогабаритного жилья необходимо руководствоваться требованиями СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные»;

письмо Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан от 20 февраля 2024 года № 24-1-1-24/5010 - при проектировании и реконструкции жилых зданий размер жилой площади на одного человека составляет 15 квадратных метров и более. Поэтому данное требование в целом означает, что жилая площадь - 15 и более квадратных метров на человека, в соответствии с классификацией всех жилых зданий. При проектировании и реконструкции малогабаритных жилых домов должны применяться требования СП РК 3.02-101-2012* «Многоквартирные жилые здания»;

письмо Постоянно действующей комиссии по деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов АО «Международный аэропорт Алматы» от 25 сентября 2024 года № 2426 – многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями высотой 24,9 м, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып уч. 30 не подлежит согласованию. Согласно кадастрового № 20-321-044-406, указанного в акте на право собственности, земельный участок находится на удалении 21107 м от контрольной точки аэропорта;

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Алматы Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 01 августа 2024 года № ЗТ-2024-04848373 - проектируемый объект, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 30 находится в радиусе 2,8 км от пожарного депо (СПЧ № 2), расположенного по адресу: г. Алматы, Алатауский район, ул. Чуланова 105. Расстояние от пожарного депо по маршруту следования составляет 5 км, расчетное время прибытия первых пожарных подразделений составляет 10,2 мин;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 29 июля 2024 года № ЗТ-2024-0484439 – на земельном участке, расположенном по адресу: город Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 30 (кадастровый номер (20-321-044-406) в радиусе 1000 м отсутствуют стационарно-неблагоприятные очаги сибирской язвы и скотомогильники (биотермические ямы);

протокол дозиметрического контроля на земельный участок для строительства «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» выданный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов», от 15 июля 2024 года № 909-4;

протокол плотности потока радона с поверхности грунта (измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений) на земельный участок для строительства «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей», выданный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов», от 15 июля 2024 года № 909-3;

ситуационная схема мкр. Гажайып уч. 30;

фрагмент проекта детальной планировки территории в границах пр. Рыскулова, ул. Б. Момышулы, ул. Байтерекова, ул. Саина, ул. Назар, ул. Молдагуловой, ул. Бенберина, ул. Монке би, западнее ул. Б. Момышулы, ул. Центральная, разъезд 71-й, мкр. Мадениет, Индустриальная зона Алматы (полицентр «Запад») (Постановление акимата г. Алматы № 4/726 от 29 декабря 2023 года);

фрагмент генерального плана г. Алматы (Постановление правительства РК № 349 от 03 мая 2023 года) адрес мкр. Гажайып, уч. 30, кадастровый номер 20-321-044-406, номер участка 44060804а.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы № 05/3-2918 от 11 ноября 2024 года – выданные на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта: многоквартирный жилой комплекс с парковками, коммерческими помещениями, парками, объектами образования и здравоохранения, по адресу: Алатауский район, мкр. Гажайып, мкр. Акмаржан (в квадрате улиц пр. Рыскулова - ул. Ф. Онгарсыновой - ул. Монке би - ул. Момышулы);

ТОО «AT Telecom» от 08 октября 2024 года ТУ-50 для подключения жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, мкр. Гажайып, уч. 30 (кадастровый номер 20-321-044-406) к сети телекоммуникаций ТОО «AT Telecom»;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 23 сентября 2024 года № 32.2-11534 – на постоянное электроснабжение многоквартирного жилого комплекса с парковками, коммерческими помещениями, парками, объектами образования и здравоохранения, обслуживания населения, расположенного по адресу: г. Алматы, Алатауский район, от ул. Монке би между ул. Б. Момышулы и ул Ф. Онгарсыновой до пр. Т. Рыскулова (кадастровый номер 20-321-044-406);

ТОО «Алматинские тепловые сети» от 09 июля 2024 года № 15.3/12260/24-ТУ-СЗ-35 – на подключение к тепловым сетям объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса с парковками, коммерческими помещениями, парками, объектами образования и здравоохранения», расположенного по адресу: мкр. Акмаржан (кадастровый номер 20-321-044-406);

специальные технические условия от 29 октября 2024 года № 15-Е для объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей)», выданные ТОО «Global Fire Protection», в 2024 году;

специальные технические условия от 18 сентября 2024 года № 194 для объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей)», выданные АО «КазНИИСА» в 2024 году.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта (на заявление от 15 ноября 2024 года № KZ33SEP01127217), № KZ70VUA01281256 от 20 ноября 2024 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 30» (без наружных инженерных сетей) – письмо № 25/01/20-5 от 20 января 2025 года, выданное ТОО «Алматы Девелопмент».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып уч. 30.

Сейсмичность района: 9 баллов.
Сейсмичность площадки: 10 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	Зинковская Н.Е.	KZ27VJE00022700	Соответствует
2	Генеральный план и транспорт	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
3	Проект организации строительства	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
4	Инженерно-геологические изыскания	Зинковская Н.Е.	KZ27VJE00022700	Соответствует
5	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Гоголь О.А.		Соответствует
6	Автоматическое пожаротушение	Оспанова А.Ж.	KZ03VJE00040592	Соответствует
7	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
8	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Казыбекова А.С.	KZ44VJE00023364	Соответствует
9	Конструктивные решения	Зинковская Н.Е.	KZ27VJE00022700	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
11	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Оспанова А.Ж.	KZ03VJE00040592	Соответствует
12	Электротехническая часть, электрооборудование	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
13	Сметный раздел	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
14	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Тлеубердин Е.А.	KZ37VJE00086249	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 – 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 участка	га	1,9879	1,9879
2	Площадь застройки	м²	7508,64	7508,64
3	Площадь покрытий	м²	6849,93	6849,93
4	Площадь озеленения	м²	5520,43	5520,43
5	Класс жилья	класс	малогабаритное жилье	малогабаритное жилье
6	Этажность зданий	этаж	6,2,1	6,2,1
7	Строительный объем	м³	192316,45	192316,45
8	Строительный объем ниже отм 0,000	м³	49979,06	49979,06
9	Общая площадь здания	м²	41265,35	41265,35
10	Общая площадь квартир	м²	21050,20	21050,20
11	Общая площадь пристроенного здания общественного назначения	м²	1857,69	1857,69

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
11.1	Полезная площадь пристроенного здания общественного назначения	м²	1710,51	1710,51
12	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	3801,15	3801,15
13	Вместимость паркинга	машино/ мест	133	133
14	Площадь паркинга	м²	4994,90	4994,90
15	Количество квартир	шт.	434	434
16	Количество 1-комнатных квартир	шт.	126	126
17	Количество 2-комнатных квартир	шт.	204	204
18	Количество 3-комнатных квартир	шт.	84	84
19	Количество 4-комнатных квартир	шт.	20	20
20	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	16141,905	15962,862
20.1	СМР	млн. тенге	13075,782	12918,185
20.2	оборудование	млн. тенге	504,355	504,355
20.3	прочие затраты	млн. тенге	2561,768	2540,322
21	Стоимость 1 кв.м площади квартир	тыс. тенге	н/п	442,688
22	Удельные капитальные вложения на 1 место паркинга (133 мест)	млн. тенге/ 1 место	н/п	18,103
23	Продолжительность строительства	мес.	23	23

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 «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч.30» (без 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 рабочий проект наружных инженерных сетей и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Алатау ауданы, Ғажайып шағын ауданы, 30 учаскесі мекенжайында орналасқан кіріктірілген, кіріктірілген-жапсарлас үй-жайлары және жерасты паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (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.

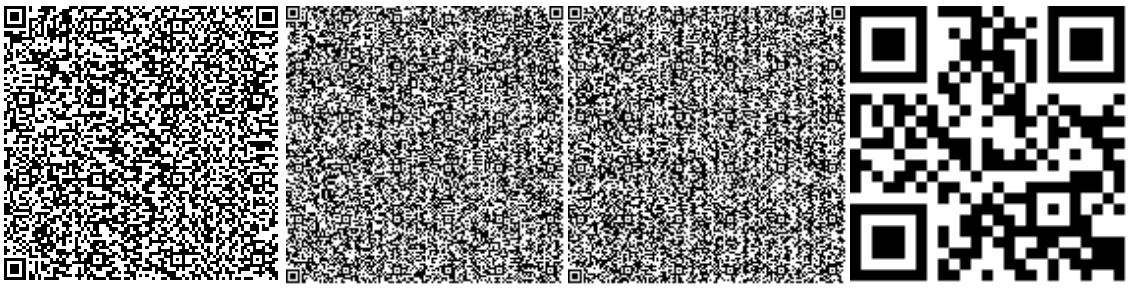
4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

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

Лекеров С.О.

Директор

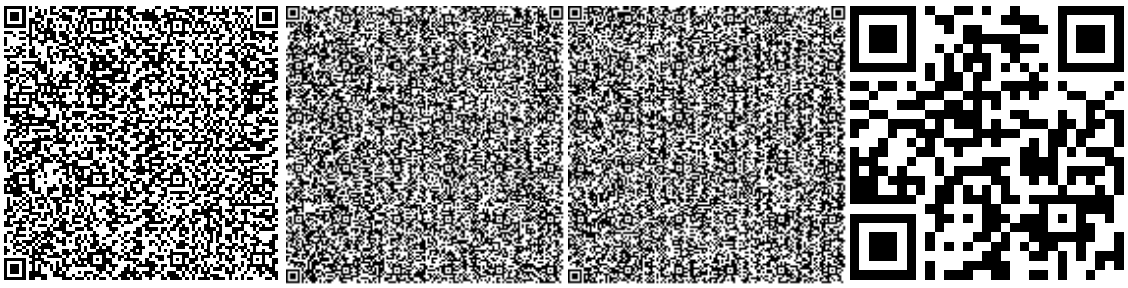
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Кусаинов О.С.

Заместитель директора

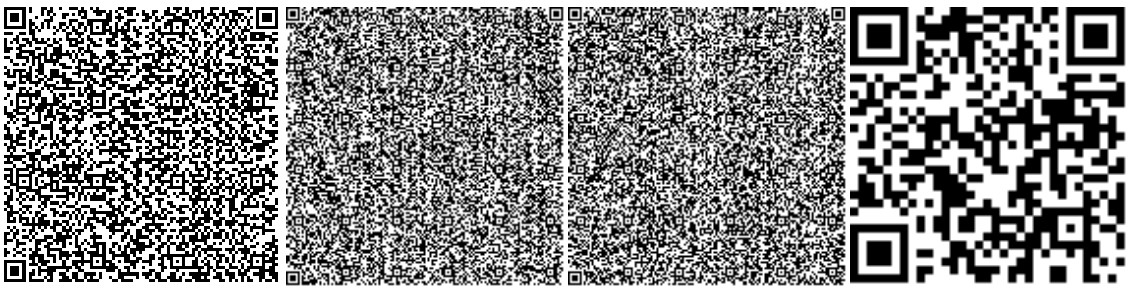
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

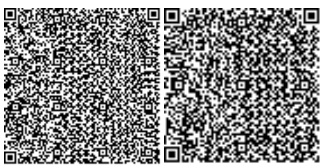


Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

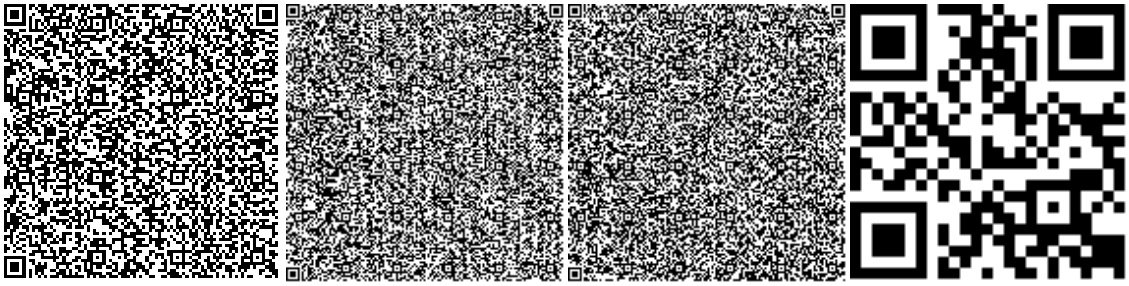




Гоголь О.А.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

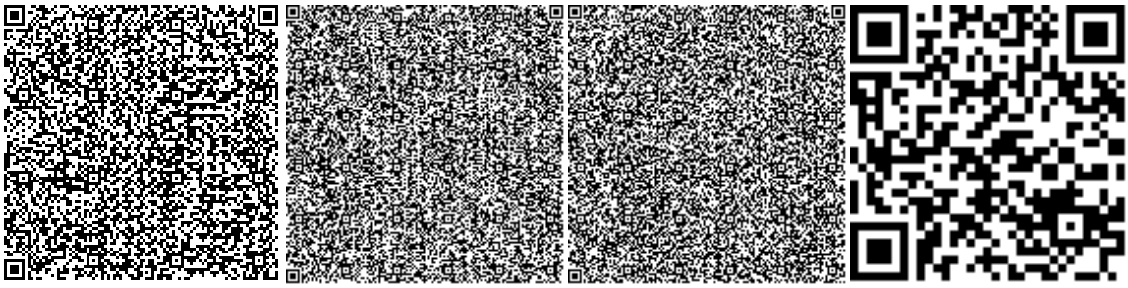
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Кожакулов Б.К.

Эксперт

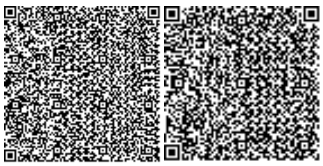
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

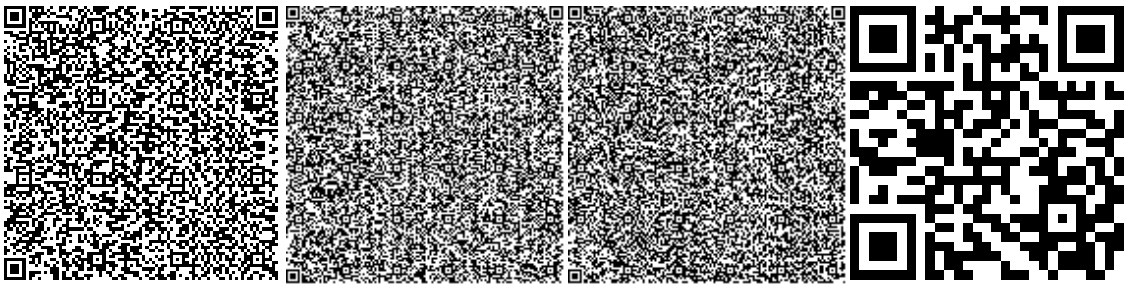


Алькенова Ж.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

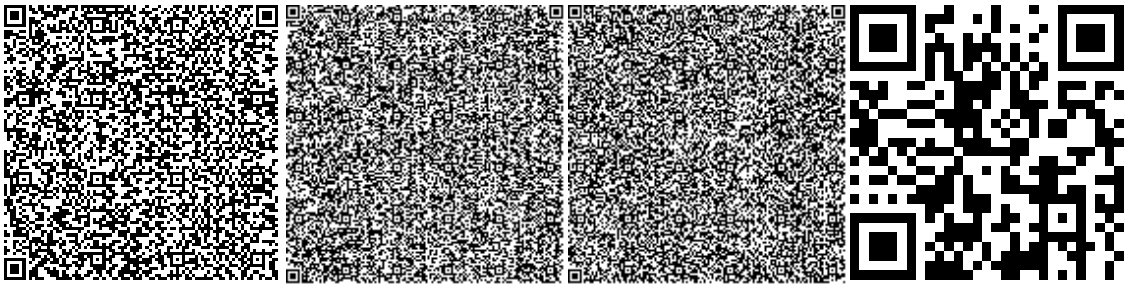




Смагулова Л.Т.

Эксперт

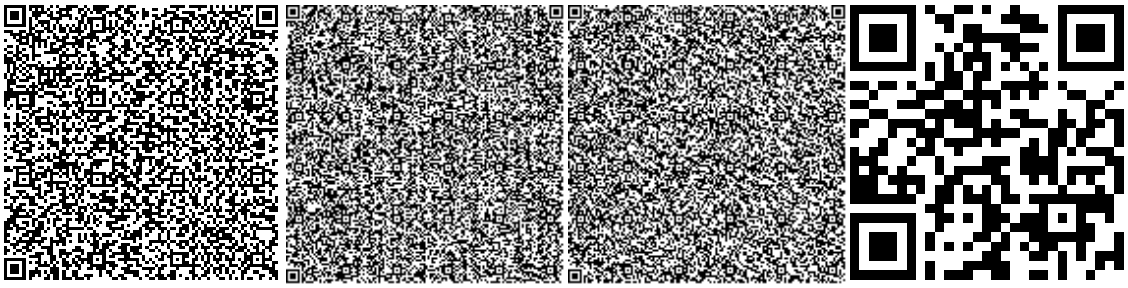
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



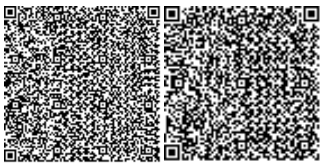
Оспанова А.Ж.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

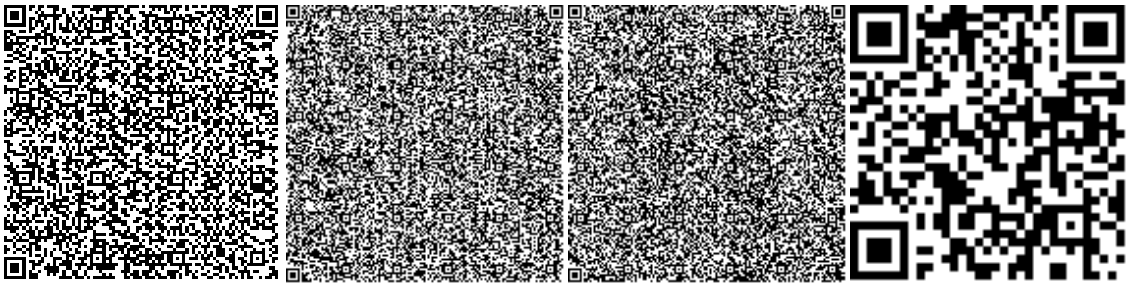


Казыбекова А.С.



Эксперт

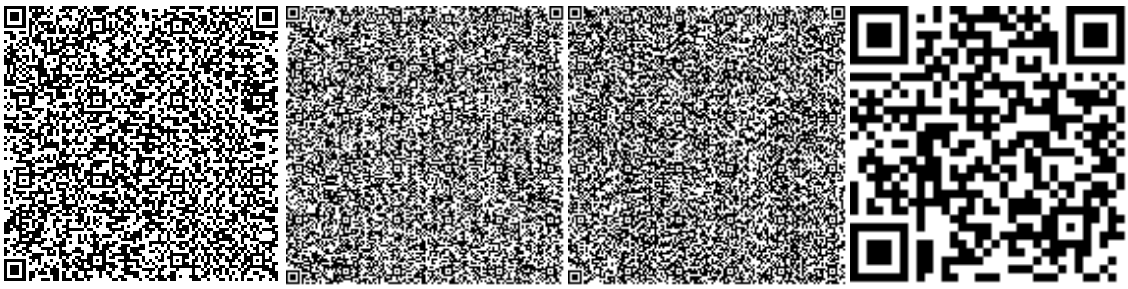
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Тлеубердин Е.А.

Эксперт

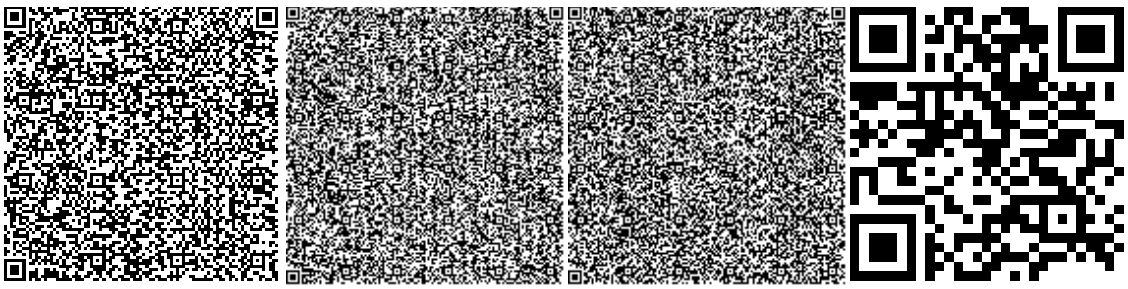
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

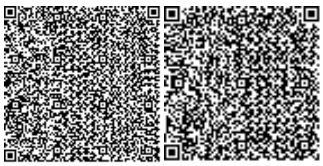


Абайбекова А.Т.

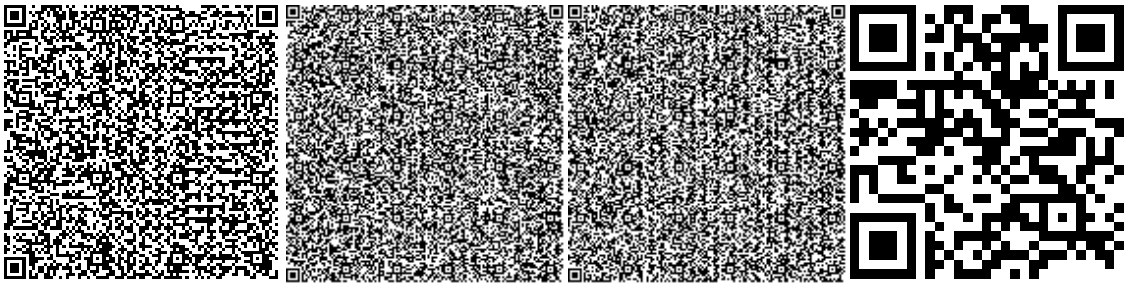
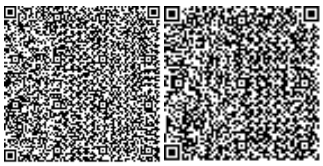
Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы





Зинковская Н.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы