«Алматы қаласы, Алатау ауданы, Ғажайып шағын ауданы, 32 учаскесі мекенжайында орналасқан кіріктірілген, кіріктірілген-жапсарлас үй-жайлары бар көппәтерлі тұрғын үй кешені» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

19.02.2025 ж. № 02-0030/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Арена Девелопмент» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«RAS Group Project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 02-0030/25 от 19.02.2025 г.
(положительное)

на Рабочий проект
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч.32»
(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, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч.32» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 11.12.2024 г. № 01-2392.
Примечание:
Ранее Филиалом РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы был рассмотрен 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), с выдачей положительного заключения № 02-0028/25 от 18 февраля 2025 года.
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, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (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, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей), утвержденные генеральным директором ТОО «Арена Девелопмент» и согласованные генеральным директором ТОО «RAS GROUP PROJECT» от 20 января 2025 года;

договор на разработку проектно-сметной документации № ASN/ДП-РП/ARNP-S-2/56842 от 13 июня 2021 года на объект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей), заключенный между ТОО «Арена Девелопмент», именуемым «Заказчик» и ТОО «RAS Group Project», именуемым «Подрядчик»;

типовой договор временного возмездного землепользования (аренды) № 113 от 20 марта 2024 года на земельный участок площадью 2,3004 га по адресу: Алатауский район, мкр «Акмаржан», участок 1, заключенный между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» именуемым «Арендодатель» и ТОО «Arena Development», именуемым «Арендатор» сроком по 02 февраля 2031 года;

соглашение № 2 от 11 сентября 2024 года о внесении изменений в типовой договор временного возмездного землепользования (аренды) № 113 от 20 марта 2024 года на земельный участок площадью 2,3004 га по адресу: Алатауский район, мкр. «Гажайып», участок 32, заключенный между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» именуемым «Арендодатель» и ТОО «Арена Девелопмент», именуемым «Арендатор» сроком до 02 февраля 2031 года;

землеустроительный проект на земельный участок площадью 2,3004 га, по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, участок 1, утверждённый КГУ «Управление земельных отношений города Алматы», от 04 марта 2024 года;

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;

типовой договор временного возмездного землепользования (аренды) № 27 от 07 февраля 2024 года на земельный участок площадью 217,1124 га по адресу: Алатауский район, мкр «Акмаржан», 1 (кадастровый номер участка 20-321-044-300, заключенный между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» именуемым «Арендодатель» и ТОО «Арена Девелопмент», именуемым «Арендатор», сроком на 7 лет;

постановление Акимата города Алматы от 02 февраля 2024 года № 1/1-34 о предоставлении на новый срок временного возмездного долгосрочного землепользования (7 лет) на земельный участок ТОО «Арена Девелопмент» (кадастровый номер 20-321-044-300), площадью 217,1124 га, в Алатауском районе для строительства многоквартирного жилого комплекса с парковками, коммерческими помещениями, парками, объектами образования и здравоохранения, расположенными по адресу: мкр. «Акмаржан», 1 в Алатауском районе;

кадастровый паспорт на возмездное долгосрочное землепользование (на 7 лет) до 02 февраля 2031 года, объекта недвижимости на земельный участок площадью 2,3004 га, для многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными

помещениями, расположенного по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр Гажайып, уч. 32, регистрационный код адреса 2202400013062481, кадастровый номер участка 20-321-044-421, номер кадастрового дела 2000/542758, выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан по городу Алматы» по состоянию на 28 марта 2024 года, № заказа 002255171583;

кадастровый 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;

сведения о собственнике (правообладателе) ТОО «Арена Девелопмент» земельного участка с кадастровым номером 20-321-044-421 по адресу г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 32, выданные Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы от 08 апреля 2024 года № 002255643622;

справка об уточнении адреса объекта недвижимости кадастровый номер 20-321-044-421, адрес: г. Алматы, мкр. Гажайып, земельный участок № 32, регистрационный код адреса: 2202400013062481, дата получения справки от 03 апреля 2024 года, уникальный номер 10100693456283;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ76VUA01275190 от 13 ноября 2024 года на проектирование объекта: «Для многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями», Алатауский район, мкр. Гажайып, уч, 32, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ19VUA01290751 от 03 декабря 2024 года, дополнение к ранее выданному АПЗ № KZ76VUA01275190 от 13 ноября 2024 года на проектирование объекта: «Для многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями», Алатауский район, мкр. Гажайып, уч, 32, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», включает специальные технические условия по пожарной безопасности № 14-Е от 29 октября 2024 года, разработанные ТОО «Global Fire Protection» и специальные технические условия № 176 от 20 августа 2024 года, подготовленные АО «КазНИИСА»;

эскизный проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, микрорайон Гажайып, уч. 32», выполненный ТОО «INK MEP SOLUTIONS» в 2024 году;

эскизный проект «Строительство улиц в квадрате ул. Б. Момышулы, Монке Би, Онгарсынова и пр. Рыскулова в районе «Алатау» города Алматы», выполненный ТОО «Арруал» в 2024 году;

перечень оборудования, материалов и изделий, принятых по прайс-листам (коммерческим предложениям) к проекту: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32 (без наружных инженерных сетей), от 11 февраля 2025 года, утвержденный директором ТОО «Арена Девелопмент»;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (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 2024 году, архивный номер 18919, заказ 31-23;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Г-17-2, 6 Алатауский район ул. Монке би, уч. 32, выполненная ТОО «ТопГиз» (государственная лицензия № 13011259 от 05 июля 2013 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 05 июля 2013 года, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, Министерства регионального развития Республики Казахстан»), от 25 июля 2024 года, зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 08 августа 2024 года № 4815;

технический отчет по устройству грунтоцементных колонн, методом глубинного перемешивания грунтов DSM, на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей)», выполненный АО «КазНИИСА», от 01 октября 2024 года № 205;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 12 ноября 2024 года № 24/11/12-1 – о сроках начала строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей) – начало строительства запланировано на февраль 2025 года;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 12 ноября 2024 года № 24/11/12-2 - об источнике финансирования объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей) – собственные средства ТОО «Арена Девелопмент»;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 26 ноября 2024 года № 24/11/26-1 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей)» выемка грунта выполняется бульдозером с дальнейшей погрузкой при помощи экскаватора на автомобили-самосвалы, грунт вывозится во временные отвалы на объекте, на расстояние 30 км;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 26 ноября 2024 года № 24/11/26-7 – недостающие площадки для контейнеров твердых бытовых отходов (ТБО) объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (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 № 24/12/09-10 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей) отсутствуют ранее выданные заключения РГП «Госэкспертиза»;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 16 января 2025 года № 25/01/16-1 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон

Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей), источником финансирования объекта строительства являются частные инвестиции, в связи с этим согласовывается 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 16 января 2025 года № 25/01/16-3 – на территории объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей)», отсутствуют линии передач (ЛЭП). Так же сообщается, что в радиусе 500 м отсутствует прохождение линий электропередачи (ЛЭП);

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 16 января 2025 года № 25/01/16-4 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей), через территорию проектируемых детских игровых площадок не проходят инженерные коммуникации городского назначения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 16 января 2025 года № 25/01/16-6 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей)» внутриплощадочные инженерные сети, трансформаторная подстанция будут проходить в рамках отдельного договора и отдельной экспертизой. Гарантируется предусмотреть во внутриплощадочных сетях пожарный гидрант для данного объекта;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 16 января 2025 года № 25/01/16-7 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей)» - просьба не учитывать в сметной стоимости расходы на управление проектом;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 16 января 2025 года № 25/01/16-8 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей)», дополнительные парковочные места для помещений общественного назначения будут предусматриваться за пределами участка, на прилегающей к нему территории;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 06 февраля 2025 года № 25/02/06-2 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей) - по завозу грунта сообщается, что насыпь грунта выполняется бульдозером, с погрузкой при помощи экскаватора на автосамосвалы 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 КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» от 23 августа 2024 года № ЗТ-2024-05023995 - о пересадке 64 деревьев на участке строительства по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 20 января 2025 года № 25/01/20-2 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (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 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 применять 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 № 2427 – многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями высотой 24,9 м, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып уч. 32 не подлежит согласованию. Согласно кадастрового № 20-321-044-421, указанного в акте на право собственности, земельный участок находится на удалении 21047 м от контрольной точки аэропорта;

письмо ГУ «Служба пожаротушения и аварийно-спасательных работ Департамента по чрезвычайным ситуациям города Алматы Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 20 августа 2024 года № ЗТ-2024-04978411 - проектируемый объект, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 32 находится в радиусе 3,1 км от пожарного депо (СПЧ № 2), расположенного по адресу: г. Алматы, Алатауский район, ул. Чуланова 105. Расстояние от пожарного депо по маршруту следования составляет 4,5 км, расчетное время прибытия первых пожарных подразделений составляет 9,4 мин;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 13 августа 2024 года № ЗТ-2024-04978387– на земельном участке, расположенном по адресу: город Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 32 (кадастровый номер (20-321-044-421) 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, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» выданный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов», от 15 июля 2024 года № 909-12;

протокол плотности потока радона и продуктов 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, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей», выданный Центр лабораторных исследований физических факторов», от 15 июля 2024 года № 909-11;

ситуационная схема мкр. Гажайып уч. 32;

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).

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 17 сентября 2024 года ТУ-41 для подключения жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 32 к сетям 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 20-321-044-421);

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 20-321-044-421);

специальные технические условия от 29 октября 2024 года № 14-Е для объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей)», выданные ТОО «Global Fire Protection»;

специальные технические условия от 20 августа 2024 года № 176 для объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей)», выданные АО «КазНИИСА»;

письмо дополнение от 27 января 2025 года № ЗТ-2025-00211950 к специальным техническим условиям от 20 августа 2024 года № 176 для объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей)», выданное АО «КазНИИСА» в 2024 году.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта (на основании заявления от 15 ноября 2024 года KZ83SEP01127287), № KZ49VUA01281246 от 20 ноября 2024 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование эскизного проекта (на основании заявления от 17 ноября 2024 года № KZ14SEP01127462), № KZ16VUA01281258 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, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 32» (без наружных инженерных сетей) – письмо № 25/01/16-5 от 16 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. 32.
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 газовое пожаротушение	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	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

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
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
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	2,3004	2,3004
2	Площадь застройки	м²	7567,23	7567,23
3	Площадь покрытий	м²	9671,97	9671,97
4	Площадь озеленения	м²	5764,8	5764,8
5	Этажность здания	этаж	6, 1	6, 1
6	Класс жилья	класс	малогабаритное жилье	малогабаритное жилье

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
7	Общая площадь здания	м²	37487,59	37487,59
8	Строительный объем	м³	153804,65	153804,65
9	Строительный объем ниже отм. 0,000	м³	24389,61	24389,61
10	Общая площадь пристроенного здания общественного назначения	м²	783,13	783,13
11	Полезная площадь пристроенного здания, общественного назначения	м²	727,62	727,62
12	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	4161,21	4161,21
13	Общая площадь квартир	м²	22411,51	22411,51
14	Количество квартир	шт.	467	467
15	Количество 1-комнатных квартир	шт.	125	125
16	Количество 2-комнатных квартир	шт.	235	235
17	Количество 3-комнатных квартир	шт.	85	85
18	Количество 4-комнатных квартир	шт.	22	22
19	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	13748,320	13483,209
19.1	СМР	млн. тенге	10937,561	10705,324
19.2	оборудование	млн. тенге	573,616	573,616
19.3	прочие затраты	млн. тенге	2237,143	2204,269
20	Стоимость 1 кв.м площади квартир	тыс. тенге	н/п	390,598
21	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, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч.32» (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, 32 учаскесі мекенжайында орналасқан кіріктірілген, кіріктірілген-жапсарлас үй-жайлары 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.

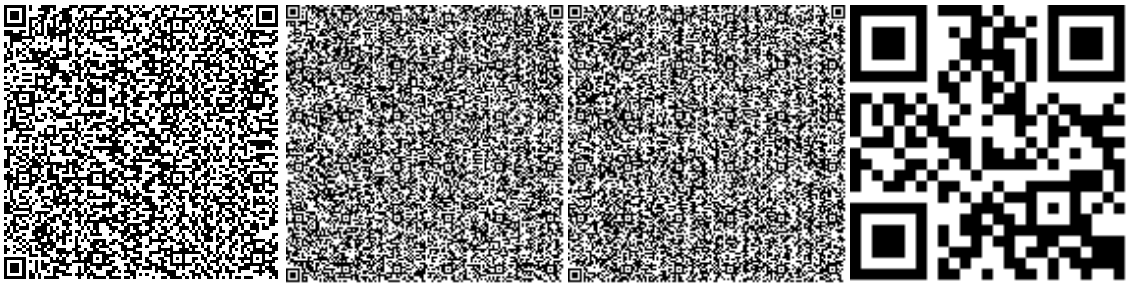
4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

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

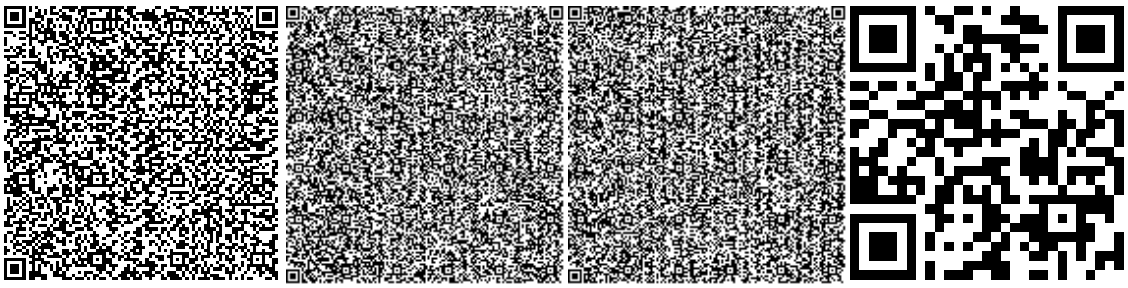
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Кусаинов О.С.

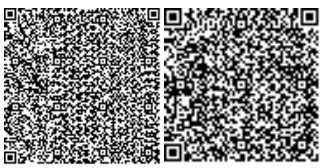
Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

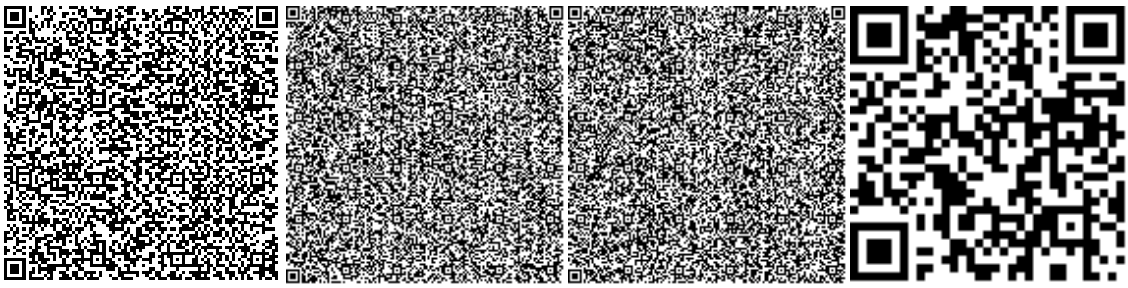


Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела



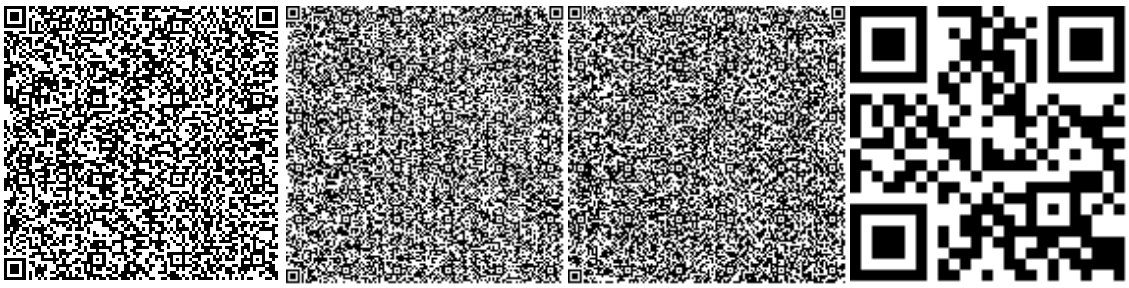
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Гоголь О.А.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

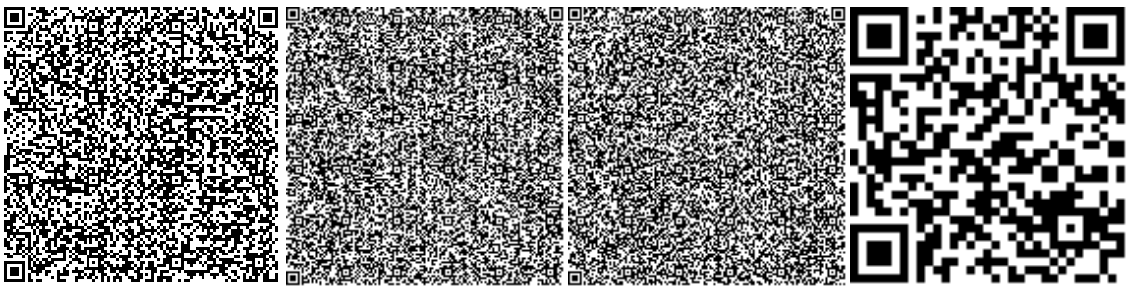
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

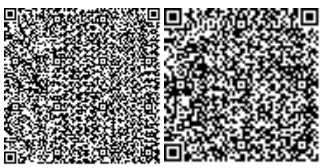


Кожакулов Б.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

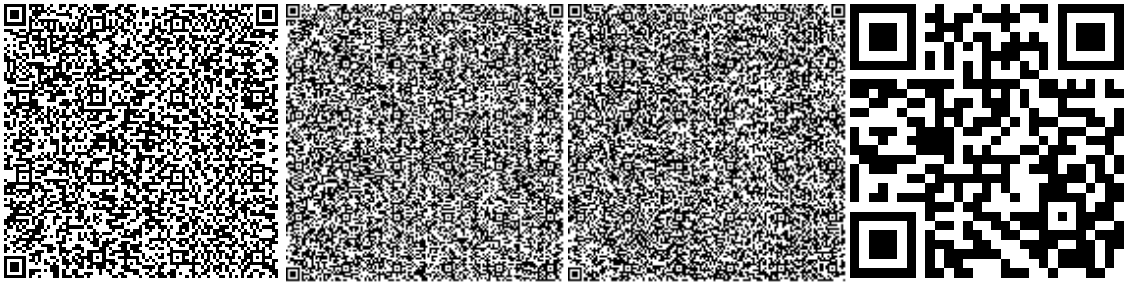




Алькенова Ж.К.

Эксперт

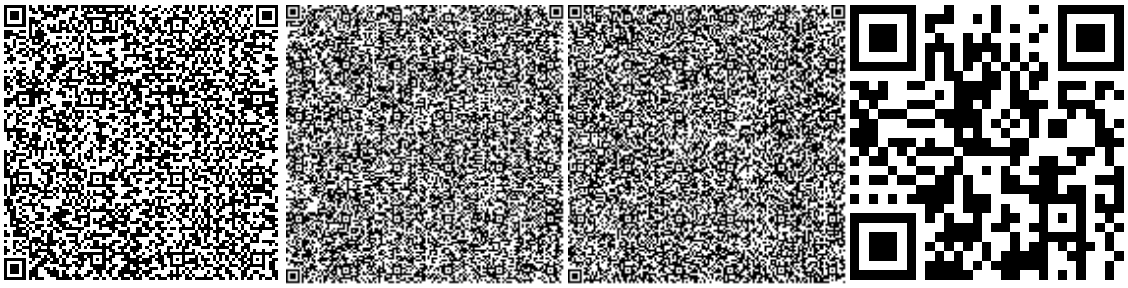
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Смагулова Л.Т.

Эксперт

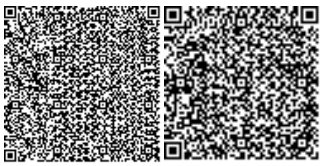
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Оспанова А.Ж.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Казыбекова А.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Тлеубердин Е.А.

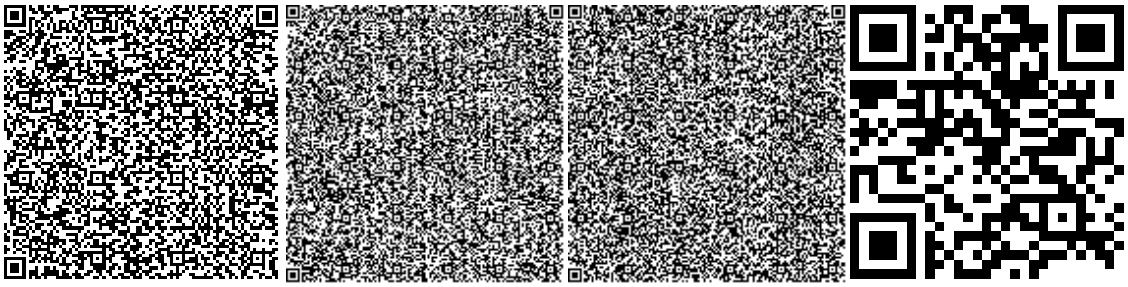
Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

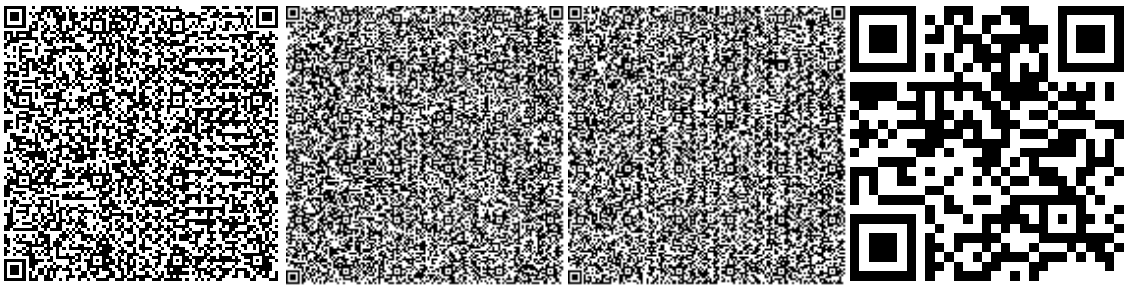
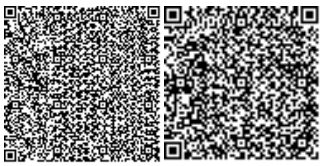
Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Зинковская Н.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы