«Алматы қаласы, Әуезов ауданы, Науаи, Алданская және Ақтөбе көшелерінің квадратында орналасқан кіріктірілген, жеке тұрған тұрғын емес үй-жайлары мен паркингтері бар көпфункциялы тұрғын үй кешені. Үшінші кезек. (19, 20, 21-блоктар) (сметалық құжаттамасыз)»

Жұмыс жобасы бойынша
12.03.2025 ж. № 19-0075/25
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Достық Құрылыс Алматы» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
Soul Project жауапкершілігі шектеулі серіктестігі (Соул Проджект)

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0075/25 от 12.03.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

"Многофункциональный жилой комплекс со встроенными, отдельно стоящими нежилыми помещениями и паркингами расположенный по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, в квадрате улиц Навои, Алданская и Актюбинская» Третья очередь (блоки 19,20,21) (без сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Достық Құрылыс Алматы»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Soul Project" (Соул Проджект)"

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП "Многофункциональный жилой комплекс со встроенными, отдельно стоящими нежилыми помещениями и паркингами расположенный по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, в квадрате улиц Навои, Алданская и Актюбинская» Третья очередь (блоки 19,20,21) (без сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 06.01.2025 г. № 01-0012

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Достық Құрылыс Алматы»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Soul Project" (Соул Проджект)", лицензия от 30.09.2020 г. №20014380 (I категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование от 22 февраля 2024 года, утвержденное директором ТОО «Достық Құрылыс Алматы»;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) от 14 июня 2024 года №KZ01VUA01156689, утвержденное руководителем КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
постановление Акимата города Алматы от 29 февраля 2024 года №1/1-82 о предоставлении ТОО «Достық Құрылыс Алматы» на использование земельного участка для изыскательских работ в Ауэзовском районе города Алматы;
ситуационная схема и фрагмент детальной планировки по Ауэзовскому району, выданный ТОО «Научно-исследовательский институт «Алматы генплан» от 09 июля 2024 года;
кадастровый паспорт объекта недвижимости (земельного участка) от 27 декабря 2024 года на праве временного возмездного краткосрочного землепользования с кадастровым номером 20-312-058-837 размером 2,4283га для многофункционального жилого комплекса;
договор мены земельного участка на квартиру от 11 сентября 2024 года между Жусуповым М.Т. и ТОО «Достық Құрылыс Алматы»;
акт на право частной собственности на земельный участок от 13 января 2021 года №0196150 площадью 0,0992 га с кадастровым номером земельного участка 20-312-058-240 для эксплуатации и обслуживания жилого дома;
протокол дозиметрического контроля от 22 апреля 2024 года №160/1, выполненный ТОО «ТумарМед»;
протокол измерений содержания радона и продуктов его распада от 22 апреля 2024 года №160/2, выполненный ТОО «ТумарМед»;
эскизный проект, выполненный ТОО «Oner Project» в 2024 году;

топографическая съемка, выполненная ТОО «GeoLineKz» в 2024 году и согласованная КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 29 марта 2024 года №2108;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненные ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий», в 2024 году.

Письма:

ТОО «Достық Құрылыс Алматы»:

от 28 августа 2024 года №69 разъяснение по документам на земельный участок;

от 20 декабря 2024 года №61 о том, что ранее РП госэкспертизу не проходил;

от 20 декабря 2024 года №62 о направление рабочего проекта для проведения государственной экспертизы, о согласовании принятых проектных решений, об источнике финансирования и о сроке начала строительства;

от 19 февраля 2025 года №10 о согласовании генерального плана;

от 25 февраля 2025 года №12 об очередях строительства;

от 25 февраля 2025 года №13 о том, что земельный участок с кадастровым номером 20-312-058-837 предусмотрен на 1,2 и 3 очереди строительства;

от 26 февраля 2025 года №14 об использовании земельного участка с кадастровым номером 20-312-058-240;

от 03 марта 2025 года №15 о встроенных коммерческих помещениях;

Постоянно действующей комиссии по деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов от 03 июля 2024 года №2151 о том, что не требуется получения разрешения от уполномоченной организации в сфере гражданской авиации;

ГКП на ПХВ «Алматы Су» от 25 апреля 2024 года №3Т-2024-03636002 о наличии пожарных гидрантов со списком их расположения;

КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы»:

от 02 мая 2024 года № 3Т-2024-02568218 об отсутствии в радиусе 1000 м стационарно-неблагополучных очагов сибирской язвы и скотомогильников (биотермических ям);

от 15 августа 2024 года № 3Т-2024-05006509 об отсутствии в радиусе 1000 м стационарно-неблагополучных очагов сибирской язвы и скотомогильников (биотермических ям);

Технические условия:

ТОО «Алматинские тепловые сети» от 28 марта 2024 года №15-3/5345/24-ТУ-3-15 на подключение к тепловым сетям;

АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион Сеть» ДЭСД «Алматытелеком» от 02 апреля 2024 года №ТУ-Д02-61-03/24-05-61/Т-А на телефонизацию;

Специальные технические условия в связи с отсутствием требований нормативных документов по пожарной безопасности от 20 августа 2024 года, разработанные ТОО «Global Fire Protection» и утвержденные ТОО «Достық Құрылыс Алматы»;

ТОО «Алатау Жарык Компаниясы» от 30 октября 2024 года №32.2-13213 на постоянное электроснабжение;

ГКП на ПХВ «Алматы Су» от 12 ноября 2024 года №05/3-2922 на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

Письмо-согласование эскизного проекта от 07 июня 2024 года №KZ38VUA01151076, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

Письмо-согласование генерального плана от 26 августа 2024 года №KZ45VUR10022487, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

Согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах от 28 октября 2024 года № KZ26VRC00021130, выданное РГУ "Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Комитета по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан";

Согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах (сети внешнего электроснабжения) от 31 октября 2024 года № KZ18VRC00021177, выданное РГУ "Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Комитета по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан";

Схема инженерных сетей (ВК, ЭС, ТС), согласованная КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 19 июля 2024 года с приложением;

Схема инженерных сетей (ТС, НСС), согласованная КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 14 октября 2024 года с приложением;

Схема инженерных сетей (ВК), согласованная КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 05 декабря 2024 года с приложением;

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Алматы, Ауэзовский район, в квадрате улиц Навои, Алданская и Актюбинская

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	Проект организации строительства	Алиев Н.Д.	KZ64VJE00051910	Соответствует
2	Электротехническая часть	Искаков Г.Т.	KZ16VJE00029688	Соответствует
3	Архитектурные решения	Жанбатыров Е.А.	KZ75VJE00074410	Соответствует
4	Конструктивные решения	Пирманов С.К.	KZ61VJE00054195	Соответствует

5	Внутренние сети водопровода и канализации	Шора М.М.	KZ83VJE00021207	Соответствует
6	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Искаков Г.Т.	KZ16VJE00029688	Соответствует
7	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
8	Генеральный план	Кожаев М.М.	KZ00VJE00023089 KZ11VJE00023085	Соответствует
9	Отопление и вентиляция	Сейтказин Г.К.	KZ23VJE00055946	Соответствует
10	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сулеева Г.А.	KZ37VJE00029795	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	Общая площадь участка	га	0,6043	0,6043
2	Площадь застройки	м²	1733,05	1733,05
3	Коэффициент застройки	%	28,7	28,7
4	Этажность здания	этаж	9	9
5	Общая площадь здания, в том числе:	м²	11765,73	11765,73
	подземной части	м²	1105,22	1105,22
	встроенных помещений	м²	291,55	291,55
	жилой части	м²	9217,3	9217,3
	тех. чердак на отм. +32.800	м²	1086,70	1086,70
	помещение менеджера объекта	м²	35,14	35,14
	выход на кровлю на отм. +39.600	м²	29,82	29,82
5	Общая площадь квартир, в том числе:	м²	7830,09	7830,09
	жилая площадь	м²	4317,71	4317,71

	площадь вспомогательных помещений	м²	3281,97	3281,97
	лоджии с пониж. коэф.	м²	230,41	230,41
6	Строительный объем		51599,57	51599,57
	Строительный объем выше отм. 0,000	м³	46396,94	46396,94
	Строительный объем ниже отм. 0,000	м3	5202,63	5202,63
7	Количество квартир	шт	78	78
	Количество 2-комнатных квартир	шт	26	26
	Количество 3-комнатных квартир	шт	27	27
	Количество 4-комнатных квартир	шт	25	25
	Паркинг			
8	Этажность здания	этаж	1	1
9	Площадь застройки	м²	2334,44	2334,44
10	Общая площадь паркинга, в том числе:	м²	2209,79	2209,79
	Площадь паркинга	м²	2032,41	2032,41
	площадь рампы	м²	141,75	141,75
	площадь инженерных помещений	м²	30,4	30,4
	площадь вспомогательных помещений	м²	5,23	5,23
11	Строительный объем здания паркинга	м³	8794,1	8794,1
	Надземная часть	м³	436,06	436,06
	Подземная часть	м³	8358,04	8358,04
12	Количество машино-мест	шт.	69	69
13	Продолжительность строительства	мес.	12	12

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 со встроенными, отдельно стоящими нежилыми помещениями и паркингами расположенный по адресу: г. Алматы, Ауэзовский район, в квадрате улиц Навои, Алданская и Актюбинская» Третья очередь (блоки 19,20,21) (без 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, Әуезов ауданы, Науаи, Алданская және Ақтөбе көшелерінің квадратында орналасқан кіріктірілген, жеке тұрған тұрғын емес үй-жайлары мен паркингтері бар көпфункциялы тұрғын үй кешені. Үшінші кезек. (19, 20, 21-блоктар) (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.

Абдикаликов Б.А.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Салдаров С.Б.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Бутабаева А.К.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Әбдірахманов Ж.Ә.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сулеева Г.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Алиев Н.Д.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Пирманов С.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Кожаев М.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Шора М.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жанбатыров Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Искаков Г.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сейтказин Г.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону