Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

**«Түзету. Алматы қаласы, Бостандық ауданы, Ерменсай ықшамауданы, Ж. Үшкемпіров көшесіндегі № 39 жер телімінде аз қабатты тұрғын үй құрылысы»**
жұмыс жобасы бойынша

13.05.2025 ж. № ЕРА-0521/25

# ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

**ТАПСЫРЫСШЫ:**
«Verona Remizovka» ЖШС

**БАС ЖОБАЛАУШЫ**:
«GAL Partners» ЖШС

Шымкент қаласы

## АЛҒЫ СӨЗ

«Түзету. Алматы қаласы, Бостандық ауданы, Ерменсай ықшамауданы, Ж. Үшкемпіров көшесіндегі № 39 жер телімінде аз қабатты тұрғын үй құрылысы» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «Expert Project Aktobe» ЖШС берді.

«Expert Project Aktobe» ЖШС рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ ЕРА-0521/25 от 13.05.2025 г.

по рабочему проекту
**«Корректировка. Строительство малоэтажного жилого дома на участке № 39, ул. Ж. Ушкемпирова, мкр. Ерменсай, Бостандыкский район, г. Алматы»**

**ЗАКАЗЧИК:**
ТОО «Verona Remizovka»

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:**
ТОО «GAL Partners»

г. Шымкент

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Корректировка. Строительство малоэтажного жилого дома на участке № 39, ул. Ж. Ушкемпирова, мкр. Ерменсай, Бостандыкский район, г. Алматы» выдано ТОО «Expert Project Aktobe».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «Expert Project Aktobe».

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

**1. НАИМЕНОВАНИЕ**: рабочий проект «Корректировка. Строительство малоэтажного жилого дома на участке № 39, ул. Ж. Ушкемпирова, мкр. Ерменсай, Бостандыкский район, г. Алматы».

Настоящее заключение выполнено согласно договору от 01.04.2025 года за № EPA-0376-03, на экспертизу рабочего проекта между ТОО «Expert Project Aktobe» (Исполнитель) и ТОО «Verona Remizovka» (Заказчик), ИП «KAD» (Плательщик) в соответствии с письмом заказчика от 03.03.2025 года за № 03032025-4.

**1.1. Категория:** IV Категория

**1.2. Класс опасности:** Не классифицируемый

**1.3. Уровень ответственности:** 2 уровень технически не сложный (30 рабочих дней)

**1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:**

https://peo.saraptama.kz/public/docs?key=fec7c1dc-aa4a-4e4c-9f40-e04d7b1e5812

**2. ЗАКАЗЧИК**: ТОО «Verona Remizovka».

**3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК**: ТОО «GAL Partners». Государственная лицензия ГСЛ № 09079 от 11.03.2024 года. Лицензиар; КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы. Категория I.

**4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ**: Негосударственные инвестиции.

**5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

**5.1 Основание для разработки:**

задание на проектирование, утверждённое заместителем генерального директором ТОО «Verona Remizovka», от 01.06.2023 года;

архитектурно-планировочное задание, утвержденное руководителем КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 08.04.2024 года за № KZ35VUA01107383;

договор купли-продажи земельного участка с объектом незавершенного строительства, между гр. Усманов К.Х. «Продавец» и ТОО «Verona Remizovka» «Покупатель», от 18.10.2024 года за № 6681, удостоверенный нотариусом Карибаевой Н.Х., действующий на основании государственной лицензии № 14013146 от 08.09.2014 года. Указанный земельный участок принадлежит «Продавцу» на основании Договора купли-продажи земельного участка, от 31.08.2023 года за № 6724;

акт на право частной собственности на земельный участок, площадью 0,2950 га, кадастровым номером 20-313-050-021 (целевое назначение; ведение строительства многоэтажного жилого дома), изготовленный Алматинским городским филиалом РГП «НПЦзем», от 19.02.2014 года за № 0058537;

экспертное заключение комплексной вневедомственной экспертизы, выданное ТОО «Нур Сәулет Эксперт», от 18.09.2024 года за № НСЭ-0047/24;

письмо ТОО «Verona Remizovka», от 03.03.2025 года за № 03032025-3, о том, что финансирование строительства малоэтажного жилого дома на участке № 39, ул. Ж.



Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесінен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Ушкемпирова, мкр. Ерменсай, Бостандыкский район, г. Алматы, будет за счет собственных средств;

письмо ТОО «Verona Remizovka», от 03.03.2025 года за № 03032025-2, о том, что начало строительства малоэтажного жилого дома на участке № 39, ул. Ж. Ушкемпирова, мкр. Ерменсай, Бостандыкский район, г. Алматы, запланировано на май месяц 2025 года;

письмо ТОО «Verona Remizovka», от 03.03.2025 года за № 03032025-1, о том, что при производстве земляных работ принято расстояние перевозки грунта и мусора до 30 км от места строительства объекта;

протокол дозиметрического контроля, от 17.06.2023 года за № 189/1, выданный ТОО «ТумарМед». Аттестат аккредитации № KZ.T.02.1548 от 18.11.2019 года;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе, от 17.06.2023 года за № 189/2, выданный ТОО «ТумарМед». Аттестат аккредитации № KZ.T.02.1548 от 18.11.2019 года;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «A Global group» в марте месяце 2023 года. Государственная лицензия № 21025141 от 27.08.2021 года;

топографическая съёмка, выполненная ТОО «G Global Project», от 06.02.2025 года. Государственная лицензия № 16015468 от 07.10.2016 года.

**5.2 Согласования заинтересованных организаций:**

рабочий проект согласован в установленном порядке со всеми заинтересованными организациями в 2023 году согласно СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство». Согласования представлены на чертежах.

эскизный проект, согласован руководителем КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 07.06.2024 года за № KZ03VUA01151609;

письмо ТОО «Verona Remizovka», от 03.03.2025 года за № 03032025-4, о том, что проектные решения согласованы.

**5.3. Перечень документации, представленной на экспертизу**

| № п/п | Перечень документации | Номер тома и альбома | Обозначение |
|---|---|---|---|
| 1 | Общая пояснительная записка | Том I | 03/2022-ПЗ |
| 2 | Генеральный план | Том II | 03/2022-ГП |
| 3 | Архитектурные решения | Том III | 03/2022-АР |
| 4 | Конструктивные решения | Том IV | 03/2022-КЖ |
| 5 | Водопровод и канализация | Том V | 03/2022-ВК |
| 6 | Отопление и вентиляция | Том VI | 03/2022-ОВ |
| 7 | Электротехнические решения | Том VII | 03/2022-ЭЛ |
| Перечень документов не входящие в основные комплекты рабочих чертежей | | | |
| 8 | Паспорт проекта | - | - |
| 9 | Отчет об инженерно-геологических изысканиях | - | - |
| 10 | Топографическая съемка | - | - |

**5.4 Цель и назначение объекта строительства**

***Цель корректировки:***

Корректировка рабочего проекта не предусматривает изменение проектных решений, необходимость в ней связана в связи со сменой собственника (заказчика) земельного участка.

**6.ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕРЕШЕНИЯ**



Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

**6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства:**

Месторасположение объекта – РК, г. Алматы, Бостандыкский район, микрорайон Ерменсай, улица Ж. Ушкемпирова, участок № 39.

***Характеристика участка строительства***

В соответствии с СП РК 2.04-01-2017 г. Алматы расположен в III климатическом районе, подрайон В.

Температура воздуха наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,98 равна (-26,9ºС)

Температура воздуха наиболее холодных суток с обеспеченностью 0,92 равна (-23,4ºС)

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,98 равна (-23,3ºС)

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 равна(-20,1ºС)

Температура воздуха теплого периода с обеспеченностью 0,95 – (28,2ºС) Температура воздуха теплого периода с обеспеченностью 0,96 – (28,9ºС) Температура воздуха теплого периода с обеспеченностью 0,98 – (30,8ºС) Температура воздуха теплого периода с обеспеченностью 0,95 – (32,4ºС) Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца года (июль) равна 30,0ºС

Абсолютная минимальная температура воздуха равна (-37,7ºС) Абсолютная максимальная температура воздуха теплого периода – 43,4°С Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца равна (-2,9ºС)

Продолжительность периода со средней суточной температурой <0ºС составляет 105 суток.

Ветровой район – II

Ветровая нагрузка - 0,39 кПа;

Базовая скорость ветра 25м/с.

Снеговой район - II

Снеговая нагрузка –1,20 кПа.

Чрезвычайная снеговая нагрузка – 2,4 кПа.

По гололеду район II Толщина стенки гололеда –10 мм.

***Ситуационная схема***

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

**6.2. Проектные решения**

Корректировка рабочего проекта не предусматривает изменение проектных решений, необходимость в ней связана в связи со сменой собственника (заказчика) земельного участка.

**6.3 Организация строительства.**

***Расчет продолжительности строительства***

Согласно письму № 03032025-2 от 03.03.2025 года начало строительства объекта – 2-й квартал, май месяц, 2025 года.

***Общая продолжительность строительства Тн = 8 месяцев.***

**7.РЕЗУЛЬТАТЫЭКСПЕРТИЗЫ**

**7.1. Дополнения по исходно-разрешительным документам и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе проведения экспертизы**

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологический сложным объектам, утвержденным Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 декабря 2016 года № 517 О внесении изменений в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком проекта установлен II уровень ответственности (технический и технологический не сложный).

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

Основные технико-экономические показатели:

| | | Един | Показатели |
|---|---|---|---|



Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

| п/п | | ица измер ения | Заявлен. До экспертизы | Рекомен. к утверждению |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Количество жилых домов | шт | 1 | 1 |
| 2 | Этажность | этаж | 3 | 3 |
| 3 | Общая площадь участка | га | 0,2950 | 0,2950 |
| 4 | Площадь жилого дома | $м^2$ | 2741,85 | 2741,85 |
| 5 | Жилая площадь дома | $м^2$ | 1059,66 | 1059,66 |
| 6 | Площадь застройки, в т.ч.;<br>- жилого дома | $м^2$ | 980,7<br>804,3 | 980,7<br>804,3 |
| 7 | Строительный объем жилого дома | $м^3$ | 10607,30 | 10607,30 |
| 8 | Количество квартир жилого дома, в т.ч.<br>- однокомнатных<br>- двухкомнатных<br>- трехкомнатных | шт | 27<br>9<br>9<br>9 | 27<br>9<br>9<br>9 |
| 9 | Продолжительность строительства | месяц | 8,0 | 8,0 |

**8.ВЫВОД**

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Корректировка. Строительство малоэтажного жилого дома на участке № 39, ул. Ж. Ушкемпирова, мкр. Ерменсай, Бостандыкский район, г. Алматы» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Количество жилых домов | 1 шт |
| 2 | Этажность | 3 этажа |
| 3 | Общая площадь участка | 0,2950 га |
| 4 | Площадь жилого дома | 2741,85 $м^2$ |
| 5 | Жилая площадь дома | 1059,66 $м^2$ |
| 6 | Площадь застройки, в т.ч.; | 980,7 $м^2$ |
| | - жилого дома | 804,3 $м^2$ |
| 7 | Строительный объем жилого дома | 10607,30 $м^3$ |
| 8 | Количество квартир жилого дома, в т.ч. | 27 шт |
| | - однокомнатных | 9 шт |
| | - двухкомнатных | 9 шт |
| | - трехкомнатных | 9 шт |
| 9 | Продолжительность строительства | 8,0 месяцев |

8.2. Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Verona Remizovka» в соответствии с условиями договора.

8.3. При предоставлении на утверждение и выдаче разрешения на производство работ рабочий проект подлежит проверке на соответствие его с настоящим заключением экспертизы.

8.4. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных производителей.

**8.ТҰЖЫРЫМ**

8.1. «Түзету. Алматы қаласы, Бостандық ауданы, Ерменсай ықшамауданы, Ж. Үшкемпіров көшесіндегі № 39 жер телімінде аз қабатты тұрғын үй құрылысы» жұмыс жобасын сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстарымен енгізілген өзгерістер мен



Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын заң актілерінің, мемлекеттік нормативтер мен құжаттардың талаптарына сәйкес келетіндіктен, төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Тұрғын үйлердің саны | 1 дана |
| 2 | Қабаттылығы | 3 этажа |
| 3 | Жер телімінің жалпы ауданы | 0,2950 га |
| 4 | Тұрғын үйдің ауданы | 2741,85 м$^2$ |
| 5 | Үйдің тұрғын ауданы | 1059,66 м$^2$ |
| 6 | Құрылыс ауданы, оның ішінде; | 980,7 м$^2$ |
| | - тұрғын үйдің | 804,3 м$^2$ |
| 7 | Тұрғын үйдің құрылыс көлемі | 10607,30 м$^3$ |
| 8 | Тұрғын үйдің пәтер саны, оның ішінде; | 27 дана |
| | - бір бөлмелі | 9 дана |
| | - екі бөлмелі | 9 дана |
| | - үш бөлмелі | 9 дана |
| 6 | Құрылыстың ұзақтығы | 8,0 ай |

8.2. Осы сараптамалық қорытынды келісілген шарттың талаптарына сәйкес, растығы «Verona Remizovka» ЖШС-нің кепілдендірілген бастапқы деректер мен тапсырыс берушімен бекітілген жобалауға арналған материалдар негізінде берілді.

8.3. Жұмыс жобасы бекітуге және жұмыс өндірісіне рұқсат берген кезінде сараптаманың осы қорытындысына сәйкес екендігі тексерілуі тиіс.

8.4. Тапсырыс беруші құрылыс жүргізу барысында отандық өндірушілердің құрал-жабдықтарын, материалдарын және конструкцияларын барынша көп қолдануы қажет.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов приказ и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено ниже

| № п/п | Раздел | Эксперт | Специализация эксперта (по аттестату) | Номер аттестата | Результат (соответствует или не соответствует нормам) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Электротехническая часть | Пірмашов Бексұлтан Мейірханұлы | Инженерные сети и системы | KZ64VJE00087412 | Соответствует |
| 2 | Ведущий эксперт | Әбдікәрім Тұрар Бақытұлы | Технологическая часть | KZ05VJE00090026 | Соответствует |
| 3 | Архитектурно-строительная часть | Оразбеков Әбдірашит Тұрсынқұлұлы | Конструктивная часть | KZ47VJE00078406 | Соответствует |
| 4 | Водоснабжение, канализация, очистные сооружения | Пірмашов Бексұлтан Мейірханұлы | Инженерные сети и системы | KZ64VJE00087412 | Соответствует |
| 5 | Отопление и вентиляция | Пірмашов Бексұлтан Мейірханұлы | Инженерные сети и системы | KZ64VJE00087412 | Соответствует |
| 6 | Генеральный план | Зайнабитдинов Ташкенбай Алишерович | Градостроительство | KZ32VJE00090025 | Соответствует |

Примечание: при отсутствии в рабочем проекте раздела, графа эксперта по этому разделу исключается.

**Басымбек Б.А. (Директор )**

**Оразбеков Ә.Т. (Эксперт)**

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

**Пірмашов Б.М. (Эксперт)**

**Зайнабитдинов Т.А. (Эксперт)**

**Әбдікәрім Т.Б. (Эксперт)**

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

| | |
|---|---|
| **Документ Id** | 7f2a27cb-bea4-49db-b85b-ee947d65f525 |
| **Номер и дата документа** | ЕРА-0521/25 от 13.05.2025 |
| **Электронные цифровые подписи документа** | **Согласовано:**<br><br>ОРАЗБЕКОВ ӘБДІРАШИТ ТҰРСЫНКҰЛҰЛЫ<br>"Expert Project Aktobe" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі<br>2025.05.13 13:34:54<br>3D43CF3D458E7F74420140A3213B140AF839193E<br><br>ПІРМАШОВ БЕКСҰЛТАН МЕЙІРХАНҰЛЫ<br>"Expert Project Aktobe" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі<br>2025.05.13 13:38:49<br>26E8C82A31E6FF890733EF9125D1A0F7083F16D8<br><br>ЗАЙНАБИТДИНОВ ТАШКЕНБАЙ АЛИШЕРОВИЧ<br>Товарищество с ограниченной ответственностью "Expert Project Aktobe"<br>2025.05.13 13:41:23<br>46FCC04CE22C6FF1A3CC43567375C41F67649069<br><br>ӘБДІКӘРІМ ТҰРАР БАҚЫТҰЛЫ<br>"Expert Project Aktobe" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі<br>2025.05.13 13:45:07<br>1473BB1B3166469CE3D62DA3A959F2CEFA121996<br><br>**Подписано:**<br><br>БАСЫМБЕК БАКДАУЛЕТ АЖИБЕКУЛЫ<br>Товарищество с ограниченной ответственностью "Expert Project Aktobe"<br>2025.05.13 13:58:56<br>17DECF4D81A5008E9F908DE252F972CD58B222E4 |

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе. Вы можете проверить подлинность электронного документа, отсканировав QR-код.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»