«Алматы қаласы, Әуезов ауданы, Науаи, Алданская және Ақтөбе көшелерінің квадратында орналасқан кіріктірілген, жеке тұрған тұрғын емес үй-жайлары мен паркингтері бар көпфункционалды тұрғын үй кешені. Екінші кезек. (8-14,15,16,18-блоктар) (сметалық құжаттамасыз)»

Жұмыс жобасы бойынша
19.06.2025 ж. № 19-0178/25
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Достық Құрылыс Алматы» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

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

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0178/25 от 19.06.2025 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» Вторая очередь (блоки 8-14,15,16,18) (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» Вторая очередь (блоки 8-14,15,16,18) (без сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 18.04.2025 г. № 01-0641

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)

5.1. Субподрядные организации:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Компания ТРиЛ", лицензия от 06.06.2014 г. №14008242 (II 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»;

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 10 января 2025 года на праве временного возмездного краткосрочного землепользования с кадастровым номером 20-312-058-837 размером 3,3359га для многофункционального жилого комплекса;

протокол дозиметрического контроля от 22 ноября 2023 года №06/1, выполненный ТОО «ДиАлЛаб»;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада от 22 ноября 2023 года №06/2, выполненный ТОО «ДиАлЛаб»;

акт выполненных работ по посадке деревьев за ноябрь 2024 года, выполненный ИП «Qazyna»;

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 04 мая 2024 года №3127;

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

Письма:

ТОО «Достық Құрылыс Алматы»:

от 07 апреля 2025 года №19 о направление рабочего проекта для проведения государственной экспертизы, о согласовании принятых проектных решений, об источнике финансирования и о сроке начала строительства;

от 02 июня 2025 года №25 о согласовании генерального плана;

от 04 июня 2025 года №43 об отдельно стоящих 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 июня 2025 года № 5Т-2025-01458567 об отсутствии стационарно-неблагополучных очагов сибирской язвы и скотомогильников (биотермических ям);

ТОО «Алма Тау Construction» от 29 мая 2025 года №25 о том, что тепловые сети построены и сданы в эксплуатацию;

Технические условия:

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

ТОО «Алатау Жарык Компаниясы» от 03 апреля 2024 года №32.2-2628 на постоянное электроснабжение;

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»;

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

АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион Сеть» ДЭСД «Алматытелеком» от 14 апреля 2025 года №ТУ-Д02-66-04/25-05-66/Т-А (продление ТУ от 02 апреля 2024 года №ТУ-Д02-61-03/24-05-61/Т-А) на телефонизацию;

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»;

КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» РАЗРЕШЕНИЕ на вырубку деревьев от 22 мая 2024 года № KZ40VLQ00014800;

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";

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	Автоматика	Искаков Г.Т.	KZ16VJE00029688	Соответствует
2	Генеральный план и транспорт	Кожаев М.М.	KZ00VJE00023089 KZ11VJE00023085	Соответствует
3	Проект организации строительства	Алиев Н.Д.	KZ64VJE00051910	Соответствует
4	Электротехническая часть	Искаков Г.Т.	KZ16VJE00029688	Соответствует
5	Архитектурные решения	Жанбатыров Е.А.	KZ75VJE00074410	Соответствует
6	Конструктивные решения	Пирманов С.К.	KZ61VJE00054195	Соответствует
7	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Шора М.М.	KZ83VJE00021207	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Искаков Г.Т.	KZ16VJE00029688	Соответствует
9	Тепловые сети	Сейтказин Г.К.	KZ23VJE00055946	Соответствует
10	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
11	Отопление и вентиляция	Сейтказин Г.К.	KZ23VJE00055946	Соответствует

12	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	2,7316	2,7316
2	Площадь застройки	м²	9403,41	9403,41
3	Коэффициент застройки	%	34,4	34,4
4	Этажность здания	этаж	3,5,9	3,5,9
5	Общая площадь здания	м²	34 011,13	34 011,13
6	Общая площадь жилой части здания	м²	25296,65	25296,65
7	Жилая площадь	м²	11814,22	11814,22
8	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	5037,17	5037,17
9	Общая площадь квартир	м²	21576,65	21576,65
10	Строительный объем	м³.	150 518,8	150 518,8
11	Количество квартир	шт	366	366
12	Количество 1-комнатных квартир	шт	138	138
13	Количество 2-комнатных квартир	шт	115	115
14	Количество 3-комнатных квартир	шт	105	105
15	Количество 4-комнатных квартир	шт	8	8
	Паркинг			
16	Этажность здания паркинга	этаж	1	1
17	Площадь застройки паркинга	м²	8496,17	8496,17
18	Общая площадь паркинга	м²	8124,39	8124,39
19	Площадь паркинга	м²	7496,96	7496,96
20	Строительный объем здания паркинга	м³	33726,76	33726,76
21	Строительный объем здания паркинга ниже отм. 0,000	м³	32647,15	32647,15

22	Строительный объем здания паркинга выше отм. 0,000	м³	1079,61	1079,61
23	Вместимость паркинга	машино/мест	192	192
24	Количество парковочных мест на открытой автостоянке	машино/мест	17	17
25	Продолжительность строительства	мес.	17	17

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» Вторая очередь (блоки 8-14,15,16,18) (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 көпфункционалды тұрғын үй кешені. Екінші кезек. (8-14,15,16,18-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

Бутабаева А.К.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Әбдірахманов Ж.Ә.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному 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

Пирманов С.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Кожаев М.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Искаков Г.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жанбатыров Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Шора М.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сейтказин Г.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону