«Алматы қаласында кіріктірілген, жеке тұрған тұрғын емес ғимараттары, үй-жайлары, қонақ үй мен паркингтері бар көпфункционалды тұрғын үй кешені. Екінші кезек. 7, 7.1-блок» (сметалық құжаттамасыз)

жұмыс жобасы бойынша

30.06.2025 ж. № 06-0168/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Aspan Almaty Qala" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

Soul Project жауапкершілігі шектеулі серіктестігі (Соул Проджект)

Өскемен қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 06-0168/25 от 30.06.2025 г.
(положительное)

на рабочий проект
«Многофункциональный жилой комплекс, со встроенными, отдельно стоящими нежилыми зданиями, помещениями, гостиницей и паркингами в г. Алматы. Вторая очередь. Блок 7, 7.1» (без сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Aspan Almaty Qala"

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

г. Усть-Каменогорск

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многофункциональный жилой комплекс, со встроенными, отдельно стоящими нежилыми зданиями, помещениями, гостиницей и паркингами в г. Алматы. Вторая очередь. Блок 7, 7.1» (без сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 10.04.2025 г. № 01-0568.
Дополнительное соглашение от 18.06.2025 г. № 1 по изменению сроков экспертных работ

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Aspan Almaty Qala".

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

5.1. Субподрядные организации:
Товарищество с ограниченной ответственностью "СКПБ Алматы Энергопроект", лицензия от 26.06.2023 года ГСЛ № 0002871 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование объекта от 24.06.2024 года, утвержденное заказчиком;
письмо № 14 от 11.03.2025 года заказчика о строительстве за счет собственных средств; начало строительства – июнь 2025 года;
архитектурно-планировочное задание № KZ53VUA01186405 от 24.07.2024 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
письмо № 02.2-03-3Т-2024-05226921 от 16.09.2024 года КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» с приложением выкопировки из ПДП;
кадастровый паспорт объекта недвижимости от 05.07.2024 года для обслуживания трансформаторной подстанции на право частной собственности земельным участком (кадастровый номер 20-311-041-584) площадью 0,0384 га по адресу город Алматы Алмалинский район, пр. Сейфуллина, уч. 467;
кадастровый паспорт объекта недвижимости от 23.09.2024 года для многофункционального комплекса с гостиницей на право частной собственности земельным участком (кадастровый номер 20-311-041-582) площадью 0,2502 га по адресу город Алматы Алмалинский район, пр. Сейфуллина, уч. 467;
кадастровый паспорт объекта недвижимости от 04.12.2024 года для многофункционального комплекса на право частной собственности земельным участком (кадастровый номер 20-311-041-583) площадью 0,8451 га по адресу город Алматы Алмалинский район, пр. Сейфуллина, уч. 467/1;
протокол № 264/1 от 16.07.2024 года дозиметрического контроля для объекта, выполненный испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед» (лицензия комитета атомного надзора № 20006841 от 15.05.2020 года);

протокол № 264/2 от 16.07.2024 года измерений содержания радона для объекта, выполненный испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед» (лицензия комитета атомного надзора № 20006841 от 15.05.2020 года);

топосъемка, выполненная в 2024 году ТОО «GeolineKZ» (лицензия № 22003618 от 23.02.2022 года);

технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «Инжгео» в 2024 году (лицензия № 001213 от 28.04.2000 года);

письмо № 3Т-2024-04711466 от 17.07.2024 года КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» об отсутствии скотомогильников и очагов сибирской язвы;

письмо № 2328 от 21.08.2024 года АО «Международный аэропорт Алматы» об отсутствии необходимости согласования;

письмо № KZ56VLQ00015482 от 06.02.2025 года КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» с разрешением на вырубку деревьев;

письмо № 1/1-98 от 22.05.2025 года ТОО «Global Fire Protection» с разъяснением по проекту;

протокол № 14 от 18.05.2023 года экспертного совета РГП «Госэкспертиза» по незадымляемым лестничным клеткам;

письмо № 31 от 23.05.2025 года заказчика о количестве машиномест и о расположении мусорных площадок;

письмо № 30 от 20.05.2025 года о том, что СМР по первой и второй очереди не начаты;

письмо № 3Т-2024-05310369 от 19.09.2024 года КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» о согласовании специальных технических условий (СТУ);

эскизный проект, выполненный ТОО "Oner Project».

Технические условия:

СТУ № 2-Е/В-Н от 17.10.2024 года ТОО «Global Fire Protection» для объекта;

СТУ № 187 от 06.09.2024 года АО «КазНИИСА» для объекта;

№ 32.2-7983 от 04.07.2024 года ТОО «АЖК» на электроснабжение;

№15.3/25394/24-ТУ-13-105 от 26.12.2024 года ТОО «АЖЖ» на теплоснабжение;

№ 05/3-1834 от 16.07.2024 года ГКП «Алматы Су» на водоснабжение и водоотведение;

письмо № 05-09/3-00490813 от 13.02.2025 года ГКП «Алматы Су» по гарантийному напору;

№ ТУ-ДО2-34-02/25-05-34/Т-А от 25.02.2025 года ДСЭД Алматы на телефонизацию.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо № 14 от 11.03.2025 года заказчика с согласованием проектных решений;

письмо № KZ33VRC00020907 от 08.10.204 года РГУ «Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов» МВРиИ РК с согласованием размещения объекта;

письмо № 3Т-2025-01690727 от 12.06.2025 года РГУ «Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов» МВРиИ РК о согласовании сброса ливневых стоков в арычную сеть канализации;

письмо № 02.2-03-3Т-2025-01775264 от 29.05.2025 года КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» о согласовании генерального плана по объекту;

согласование эскизного проекта № KZ43VUA01199583 от 09.08.2024 года КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Алматы, Алмалинский район, улица Сейфуллина.
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 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Инженерно-геологические изыскания	Турдиев Ф.Н.		Соответствует
2	Автоматика	Абылханов М.К.	KZ29VJE00056032	Соответствует
3	Технологическая часть	Васильева Т.Г.	KZ36VJE00022538	Соответствует
4	Инженерно-геологические изыскания	Карманова Н.Л.		Соответствует
5	Электротехническая часть	Абылханов М.К.	KZ29VJE00056032	Соответствует
6	Архитектурные решения	Васильева Т.Г.	KZ68VJE00022544	Соответствует
7	Общая часть	Карманова Н.Л.		Соответствует
8	Конструктивные решения	Турдиев Ф.Н.	KZ74VJE00022533	Соответствует
9	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Карманова Н.Л.	KZ25VJE00022542	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Абылханов М.К.	KZ29VJE00056032	Соответствует
11	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Мусина А.К.	KZ26VJE00089454	Соответствует
12	Организация строительства	Игнатович Е.Ю.	KZ63VJE00022537	Соответствует
13	Инженерно-технические мероприятия по			

	гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций.	Лебединский В.В.	KZ86VJE00077995	Соответствует
14	Генеральный план	Васильева Т.Г.	KZ71VJE00028504	Соответствует
15	Санитарно-эпидемиологический раздел	Музафаров Р.А.	KZ06VJE00029286	Соответствует
16	Энергетический паспорт объекта	Мусина А.К.		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 – I (повышенный).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	1,1337	1,1337
2	Площадь земельного участка по второй очереди	м²	0,2502	0,2502
3	Площадь застройки	м²	1194,33	1194,33
4	Категория гостиницы (зведы)	-	3	3
5	Вместимость гостиницы	чел	300	300
6	Этажность здания	этаж	15	15
7	Количество номеров	шт.	150	150
8	Общая площадь здания	м²	9305,53	9305,53
9	Полезная площадь здания	м²	8659,56	8659,56
10	Строительный объем	м³.	48283,73	48283,73
11	Вместимость паркинга	маш/мест	15	15
12	Площадь паркинга	м²	644,2	644,2
13	Продолжительность строительства	мес.	20	20

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 зданиями, помещениями, гостиницей и паркингами в г. Алматы. Вторая очередь. Блок 7, 7.1» (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 қаласында кіріктірілген, жеке тұрған тұрғын емес ғимараттары, үй-жайлары, қонақ үй мен паркингтері бар көпфункционалды тұрғын үй кешені. Екінші кезек. 7.7.1-блок» (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.

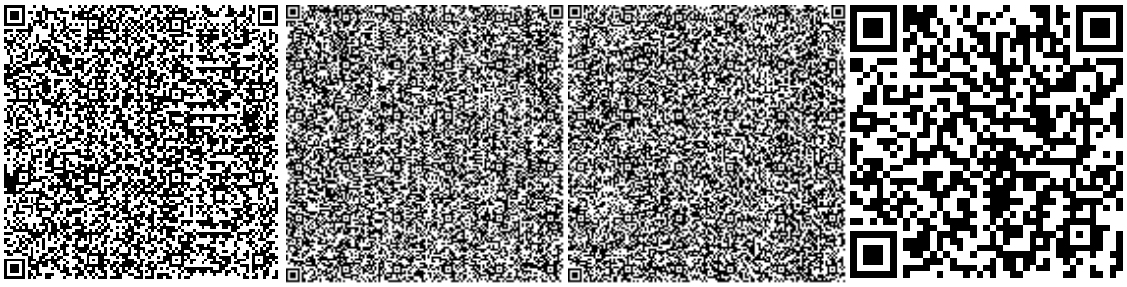
3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

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

Жангилишев Т.К.

Директор

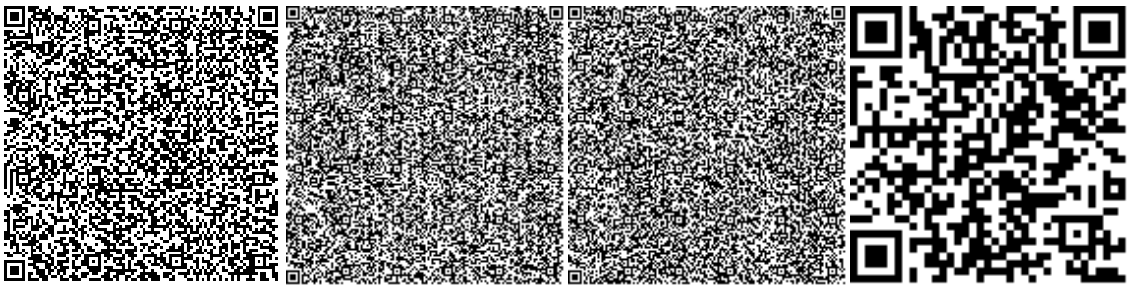
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Ахмамбетов А.Б.

Заместитель директора

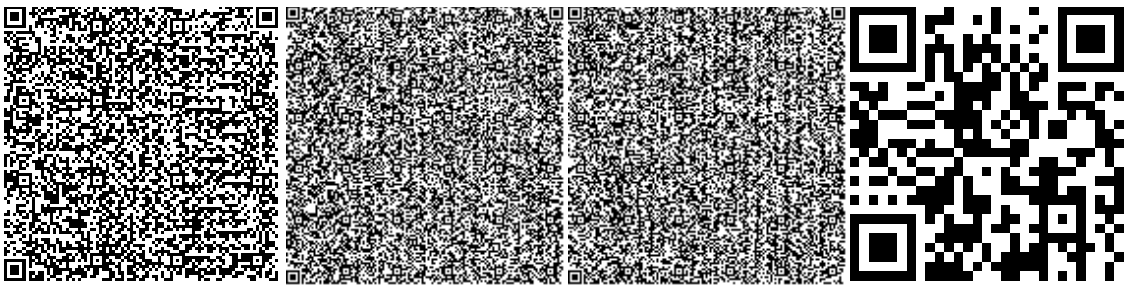
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

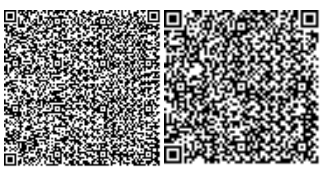


Кушуров С.У.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

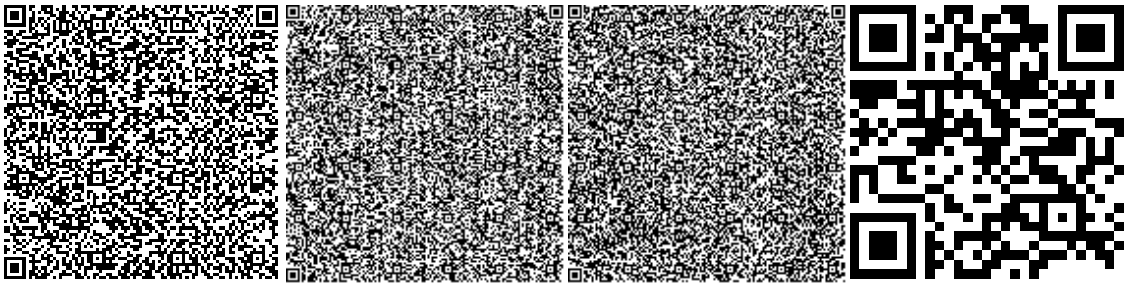




Музафаров Р.А.

Эксперт

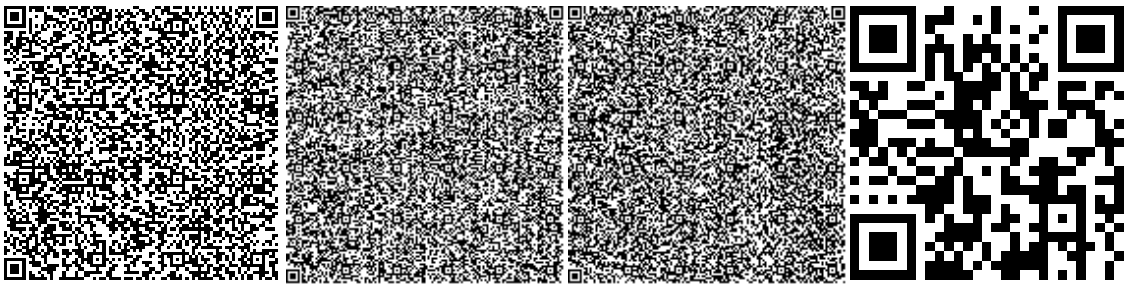
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Игнатович Е.Ю.

Эксперт

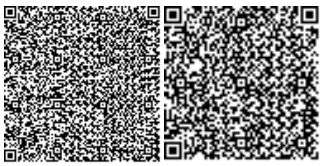
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

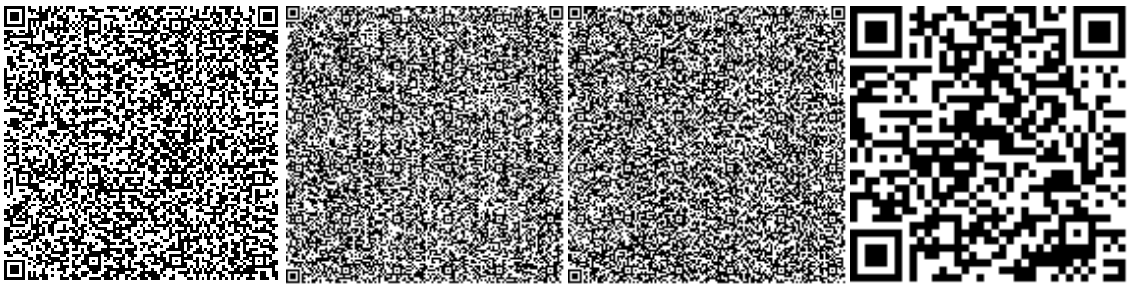


Лебединский В.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

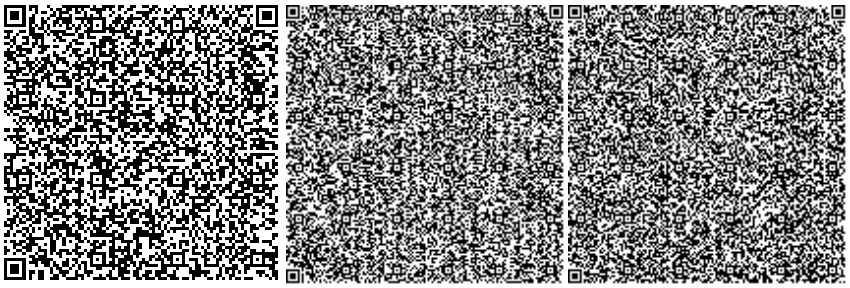




Турдиев Ф.Н.

Эксперт

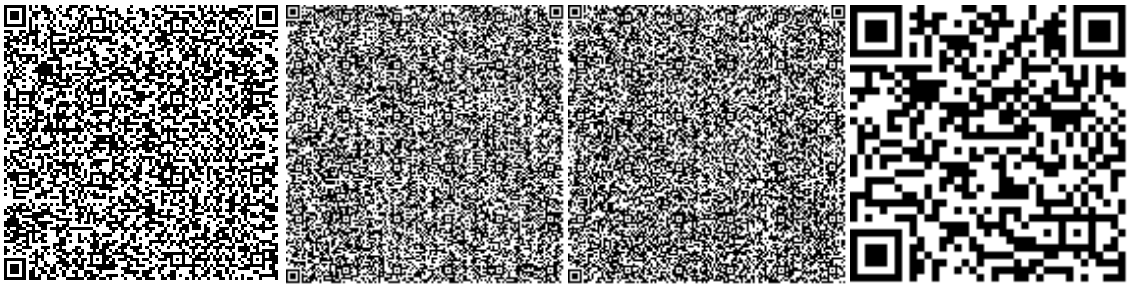
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



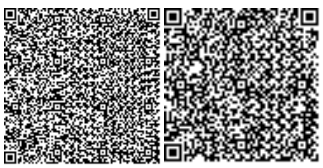
Мусина А.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

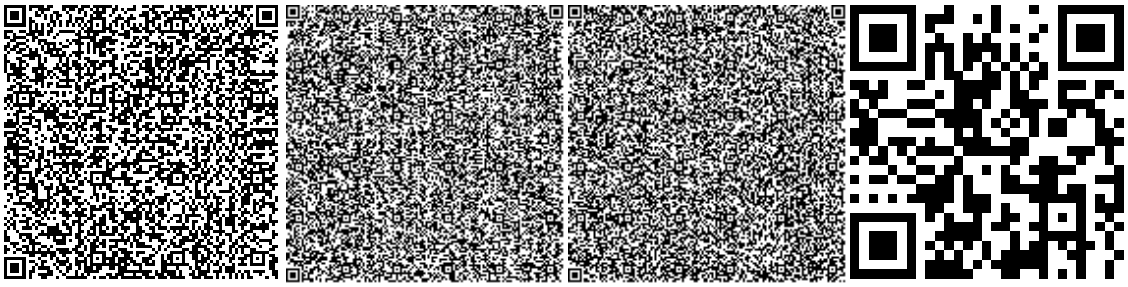


Васильева Т.Г.



Эксперт

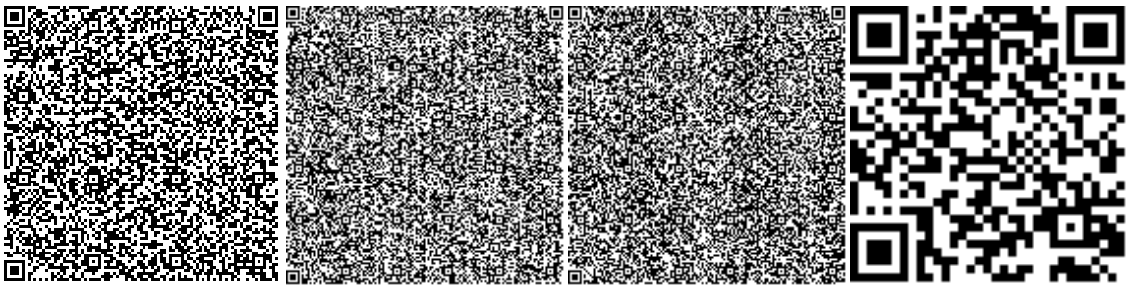
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



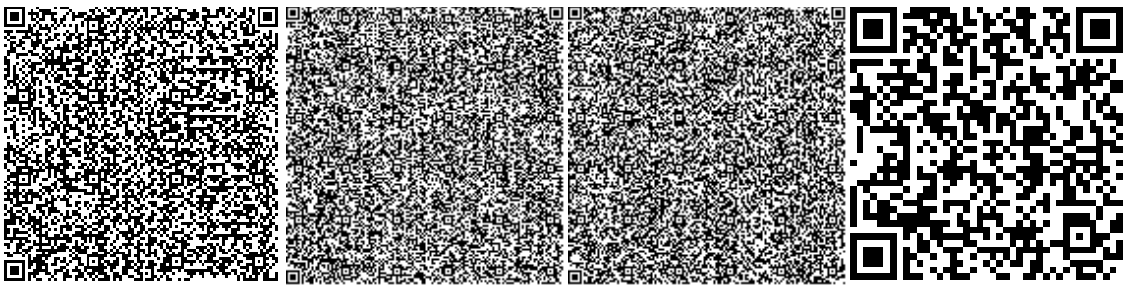
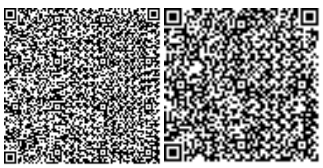
Абылханов М.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Карманова Н.Л.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону