«Алматы қ., Наурызбай ауданы, Ақжар шағын ауданы, Салық Зиманов көшесі, 5А уч. орналасқан инфрақұрылым объектілері мен паркингі бар көпқабатты тұрғын үй кешенін салу» құрылыстың 2-кезегі (сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

03.07.2025 ж. № 19-0197/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Сайран Строй» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0197/25 от 03.07.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоэтажного жилого комплекса с объектами инфраструктуры и паркингом, расположенный в г. Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, уч. 5А» 2 очередь строительства (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Сайран Строй»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоэтажного жилого комплекса с объектами инфраструктуры и паркингом, расположенный в г. Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, уч. 5А» 2 очередь строительства (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 22.04.2025 года № 01-0658.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Сайран Строй».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project», лицензия от 25.01.2021 года №ГСЛ №08854 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «Сайран Строй» от 05.08.2021 года;
архитектурно-планировочное задание № KZ74VUA00881156 от 21.04.2023 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
кадастровый паспорт объекта № 20:322:011:1172 недвижимости от 06.01.2025 года, выданный филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан»;
договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа Республики Казахстан, город Алматы от 19.06.2024 года.
письмо ТОО «Сайран Строй» № SRS.OUT-7-25 от 04.04.2025 года о том, что финансирование строительства многоэтажного жилого комплекса с объектами инфраструктуры и паркингом, расположенный в г. Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, участок 5А 2 очередь строительства предусмотрено за счет собственных средств;
письмо ТОО «Сайран Строй» № SRS.OUT-19-25 от 04.04.2025 года о том, что начало строительства многоэтажного жилого комплекса с объектами инфраструктуры и паркингом, расположенный в г. Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, участок 5А 2 очередь строительства запланировано на июль 2025 года;
письмо АО «Международный Аэропорт Алматы» № 2557 от 22.10.2024 года о том, что строительства многоэтажного жилого комплекса с объектами инфраструктуры и паркингом, расположенный в г. Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, участок 5А 2 очередь строительства не подлежит согласованию, так как не попадает под требования пункта 7, п.п. 1, Постановления Правительства Республики Казахстан от 12 мая 2011 года № 504 «Об утверждении Правил выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов»;
письмо ТОО «Сайран Строй» № SRS.OUT-10-25 от 04.04.2025 года о том, что фасадное освещение по объекту «Строительство многоэтажного жилого комплекса с объектами

инфраструктуры и паркингом, расположенный в г. Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, участок 5А (без наружных инженерных сетей). 2 очередь строительства» согласован с заказчиком;

письмо ТОО «Сайран Строй» № SRS.OUT-12-25 от 04.04.2025 года о том, что разделы ОС по объекту «Строительство многоэтажного жилого комплекса с объектами инфраструктуры и паркингом, расположенный в г. Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, участок 5А (без наружных инженерных сетей). 2 очередь строительства» согласован с заказчиком;

письмо ТОО «Сайран Строй» № SRS.OUT-11-25 от 04.04.2025 года о том, что разделы рабочего проекта «Строительство многоэтажного жилого комплекса с объектами инфраструктуры и паркингом, расположенный в г. Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, участок 5А (без наружных инженерных сетей). 2 очередь строительства» согласованы с заказчиком;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» № 3Т-2024-05559461 от 09.10.2024 года о том, что на территории участка строительства многоэтажного жилого комплекса с объектами инфраструктуры и паркингом, расположенный в г. Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, участок 5А (без наружных инженерных сетей). 2 очередь строительства отсутствует очаги сибирской язвы и скотомогильники;

СТУ по обеспечению пожарной безопасности объекта «Строительство многоэтажного жилого комплекса с объектами инфраструктуры и паркингом, расположенный в г. Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, участок 5А (без наружных инженерных сетей). 2 очередь строительства», разработанный Товарищество с ограниченной ответственностью «Global Fire Protection» от 29.05.2025 года;

письмо ТОО «Сайран Строй» № SRS.OUT-16-25 от 04.04.2025 года о том, что дальность транспортировки ТБО объекта составляет 15,0 км;

письмо ТОО «Сайран Строй» № SRS.OUT-13-25 от 04.04.2025 года о том, что дальность завоза необходимого количества плодородного грунта на объект составляет 15,0 км;

протокол измерений плотности потоков радона с поверхности грунта № 975-1 от 14.08.2024 года, составленный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов»;

протокол дозиметрического контроля №975-2 от 14.08.2024 года, составленный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов»;

отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «КазГеоплюс» в сентябре 2024 года, гос. лицензия № 17002087 от 06.02.2017 года;

топографическая съемка, выполненная ТОО «ТопГиз» в 2024 году, гос. лицензия ГСЛ-Ф № 13011259 от 05.07.2013 года.

Технические условия:

на водоснабжение и канализацию №05/3-971 от 12.04.2023 года, выданные ГКП «Алматы су»;

на электроснабжение №32.2-4622 от 26.12.2022 года, выданные АО «АЖК»;

на газоснабжение № 02-2023-607 от 16.02.2023 года, выданный АО «КазТрансГаз Аймак» ПФ;

на телефонизацию №ТУ-63 от 06.11.2024 года, выданные ТОО «AT Telecom».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

перечень оборудования, материалов и изделий, принятых для проектирования, утвержденный директором ТОО «Сайран Строй» от 26.06.2025 года;

письмо согласование эскизного проекта № KZ88VUA01239125 от 27.09.2024 года, выданное 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: город Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, участок 5А.

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	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
2	Проект организации строительства	Давыдова А.П.	KZ89VJE00023233	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Кошанов М.А.	KZ93VJE00023161	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ибраев Б.Ж.		Соответствует
5	Автоматическое пожаротушение	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
6	Архитектурные решения	Жанбатыров Е.А.	KZ75VJE00074410	Соответствует
7	Конструкции железобетонные	Кошанов М.А.	KZ93VJE00023161	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
9	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Оспанов Д.А.	KZ93VJE00075638	Соответствует

10	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
11	Электротехническое решение	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
12	Сметный раздел	Давыдова А.П.	KZ89VJE00023233	Соответствует
13	Противопожарная безопасность	Лебединский В.В.	KZ86VJE00077995	Соответствует
14	Генеральный план	Жанбатыров Е.А.	KZ68VJE00050674	Соответствует
15	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	3,0	3,0
2	Площадь участка 2-й очереди строительства	м²	13623,0	13623,0
3	Этажность здания	этаж	1, 9, 12	1, 9, 12
4	Площадь застройки	м²	3309,74	3309,74
5	Общая площадь здания	м²	34827,31	34827,31
6	Жилая площадь квартир	м²	12908,40	12908,40
7	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	1227,88	1227,88
8	Площадь арендуемых помещений	м²	1144,62	1144,62
9	Общая площадь квартир	м²	22434,49	22434,49
10	Строительный объем в том числе:	м³.	151439,46	151439,46
10.1	ниже отм. 0,000	м³	30763,09	30763,09
10.2	выше отм. 0,000	м³	120676,37	120676,37
11	Количество квартир	шт	436	436
11.1	1-комнатных квартир	шт	122	122

11.2	2-комнатных квартир	шт	249	249
11.3	3-комнатных квартир	шт	65	65
	Паркинг			
12	Площадь застройки паркинга	м²	3940,65	3940,65
13	Общая площадь здания паркинга	м²	3975,54	3975,54
14	Строительный объем паркинга	м³	16944,80	16944,80
15	Вместимость паркинга	машино/ мест	109	109
16	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	12553,033	12892,548
16.1	СМР	млн. тенге	10201,441	10498,604
16.2	оборудование	млн. тенге	404,696	420,728
16.3	прочие затраты	млн. тенге	1946,896	1973,216
17	Продолжительность строительства	мес.	22,0	22,0

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 «Строительство многоэтажного жилого комплекса с объектами инфраструктуры и паркингом, расположенный в г. Алматы, район Наурызбайский, микрорайон Акжар, улица Салык Зиманов, уч. 5А» 2 очередь строительства (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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қ., Наурызбай ауданы, Ақжар шағын ауданы, Салық Зиманов көшесі, 5А уч. орналасқан инфрақұрылым объектілері мен паркингі бар көпқабатты тұрғын үй кешенін салу» құрылыстың 2-кезегі (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.

Салдаров С.Б.

И.о. директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Құрбанбай Е.А.

И.о. начальника производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Лебединский В.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Давыдова А.П.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Ибраев Б.Ж.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сулеева Г.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Адамбаев Е.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Ерменбеков Н.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Оспанов Д.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жанбатыров Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Кошанов М.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону