«Алматы қаласы, Алатау ауданы, Ғажайып шағынауданы, 29-учаскеде орналасқан кіріктірілген, кіріктірілген-жапсарлас үй-жайлары және жерасты паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

31.07.2025 ж. № 02-0095/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Арена Девелопмент» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0095/25 от 31.07.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29» (без наружных инженерных сетей).

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Арена Девелопмент»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 26.05.2025 г. № 01-0884.
Примечание:
Ранее Филиалом РГП «Госэкспертиза» по Северному региону были рассмотрены:
рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.31» (без наружных инженерных сетей), с выдачей положительного заключения № 12-0324/24 от 20 августа 2024 года;
рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч.33» (без наружных инженерных сетей), с выдачей положительного заключения № 12-0325/24 от 20 августа 2024 года.
Ранее Филиалом РГП «Госэкспертиза» в г. Алматы были рассмотрены:
рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч.30» (без наружных инженерных сетей), с выдачей положительного заключения № 02-0028/25 от 18 февраля 2025 года;
рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч.32» (без наружных инженерных сетей), с выдачей положительного заключения № 02-0030/25 от 19 февраля 2025 года.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Арена Девелопмент».

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

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 29», утвержденное генеральным директором ТОО «Арена Девелопмент» и согласованное генеральным директором ТОО «RAS GROUP PROJECT», от 12 февраля 2021 года;
дополнение № 1 от 24 июля 2025 года к заданию на проектирование от 12 февраля 2021 года объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 29» (без наружных инженерных сетей),

утвержденное директором ТОО «Арена Девелопмент» и согласованное директором ТОО «RAS GROUP PROJECT», без даты;

договор на разработку проектно-сметной документации № N16/ДПР/ARNP-C-8/43756 от 12 февраля 2021 года на объект «Многоквартирный жилой комплекс «Arena Park Comfort 8» со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, з/у 29, заключенный между ТОО «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ», именуемый «Заказчик» и ТОО «RAS Group Project», именуемый «Подрядчик»;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на право временного возмездного долгосрочного землепользования сроком до 02 февраля.2031 года на земельный участок по адресу г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 29 (кадастровый номер 20:321:044:364), площадью 1,4537 га, с целевым назначением земельного участка: для многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, регистрационный код адреса 2202400013067585, номер кадастрового дела 2000/542669, выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан по городу Алматы» по состоянию на 16 июля 2024 года, № заказа 002259700089;

архитектурно-планировочное задание на проектирование (АПЗ) от 13 ноября 2024 года № KZ52VUA01275178 для многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

дополнение к архитектурно планировочному заданию № KZ52VUA01275178 от 13 ноября 2024 года для многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом по адресу: Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 29 – основание: специальные технические условия по пожарной безопасности № 85-Е от 23.04.2025 г., подготовленные совместно ТОО «Global FireProtection» и ТОО «GFP Consulting», и специальные технические условия № 71 от 18.04.2025г., разработанные АО «КазНИИСА», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», НИКАД: KZ08VUA01641854, № 57781 от 15 мая 2025 года;

фрагмент проекта детальной планировки территории в границах пр. Рыскулова, ул. Б. Момышулы, ул. Байтерекова, ул. Саина, ул. Назар, ул. Молдагуловой, ул. Бенберина, ул. Монке би, западнее ул. Б. Момышулы, ул. Центральная, разъезд 71-й, мкр. Мадениет, Индустриальная зона Алматы (полицентр «Запад») (Постановление акимата г. Алматы № 4/726 от 29 декабря 2023 года);

эскизный проект «Для многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, адрес проекта: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 29», выполненный ТОО «INK MEP SOLUTIONS» в 2025 году;

протокол плотности потока радона с поверхности грунта (измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений) на земельный участок для строительства «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 29», выданный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов», от 15 апреля 2024 года № 630-7;

протокол дозиметрического контроля на земельный участок для строительства «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский

район, микрорайон Гажайып, уч. 29», выданный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов», от 15 апреля 2024 года № 630-8;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 29» (без наружных инженерных сетей), выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий» (лицензия ГСЛ № 000009 от 21 октября 1994 года, с приложением на 1 странице от 06 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2024 году, архивный номер 18943, договор № N/16/Оку/Алм/33097; заказ 31-23;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Г-17-3,6,7,10,11 Алатауский район мкр. Гажайып, уч. 29, выполненная ТОО «AlmatyGeoService» (лицензия № 21006195 от 10 февраля 2021 года, с приложениями № 001 на 2 страницах от 10 февраля 2021 года и № 002 на 2 страницах от 10 февраля 2021 года, выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» Акимат города Алматы»), от 23 сентября 2024 года, зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 01 октября 2024 года № 5610;

специальные технические условия (СТУ) на проектирование: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 29 (без наружных инженерных сетей)», разработанные АО «КазНИИСА» от 18 апреля 2025 года № 71 и утвержденные директором ТОО «Арена Девелопмент» от 24 апреля 2025 года;

специальные технические условия № 85-Е от 23 апреля 2025 года для объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 29». Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, разработанные совместно ТОО «Global FireProtection» и ТОО «GFP Consulting», утвержденные директором ТОО «Арена Девелопмент» в 2025 году;

технический отчет по усилению основания с разработкой рекомендаций на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, микрорайон Гажайып, уч. 29 (без наружных инженерных сетей)», разработанный АО «КазНИИСА» от 24 апреля 2025 года № 73 и утвержденный управляющим директором по производству АО «КазНИИСА», без даты;

перечень оборудования, материалов и изделий, принятых по прайс-листам (коммерческим предложениям) к рабочему проекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29» (без наружных инженерных сетей), утвержденный директором ТОО «Арена Девелопмент» и согласованный директором ТОО «RAS Group Project», от 24 июля 2025 года;

материалы «Инвентаризация и лесопатологическое обследование зеленых насаждений на объекте «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. С9», выполненные ИП «PRASINOS-ODJ», в 2024 году;

письмо Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан от 20 февраля 2024 года № 24-1-1-24/5010 - при проектировании и реконструкции жилых зданий размер жилой площади на одного человека

составляет 15 квадратных метров и более. Поэтому данное требование в целом означает, что жилая площадь - 15 и более квадратных метров на человека, принимается в соответствии с классификацией всех жилых зданий. При проектировании и реконструкции малогабаритных жилых домов должны применяться требования СП РК 3.02-101-2012* «Многоквартирные жилые здания»;

письмо Постоянно действующей комиссии по деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов АО «Международный аэропорт Алматы» от 01 апреля 2025 года № 3117 – строительство многоквартирного жилого комплекса высотой 23,5 м, расположенного по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып уч. 29, не подлежит согласованию. Согласно кадастрового № 20-321-044-364, указанного в акте на право собственности, земельный участок находится на удалении 21067 м от контрольной точки аэропорта;

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Алматы Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан», от 26 ноября 2024 года № ЗТ-2024-06063020 – проектируемый объект, расположенный по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 29 находится в радиусе 2,7 км от пожарного депо (СПЧ № 2), расположенного по адресу: г. Алматы, Алатауский район, ул. Чуланова, 105. Расстояние от пожарного депо по маршруту следования составляет 4,7 км, расчетное время прибытия первых пожарных подразделений составляет 9,7 мин;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 26 ноября 2024 года № ЗТ-2024-06062860 – на земельном участке, расположенном по адресу: город Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 29 (кадастровый номер (20-321-044-364) в радиусе 1000 м отсутствуют стационарно-неблагоприятные очаги сибирской язвы и скотомогильники (биотермические ямы);

письмо КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы», от 05 июня 2025 года № ЗТ-2025-01622863 – на участке «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29» согласно материалам инвентаризации и лесопатологического обследования, выполненным ИП «PRASINOS-ODJ» существуют зеленые насаждения подпадающие под пятно строительства;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 08 мая 2025 года № 2 о том, что начало строительства объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» запланировано на октябрь 2025 года;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 08 мая 2025 года № 3 о том, что дальность транспортировки ТБО на проектируемом объекте «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» составляет 15,0 км;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 08 мая 2025 года № 4 о том, что объект «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» ранее не проходил проверку в РГП «Госэкспертиза»;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 08 мая 2025 года № 5 о том, что дальность завоза необходимого плодородного грунта на объект «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» составляет 30,0 км;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 08 мая 2025 года № 6 о том, что дальность вывоза из территории строительства ненужного грунта на объекте «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» составляет 30,0 км;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 08 мая 2025 года № 7 о том, что в сметной стоимости затраты на жилую и офисную часть, а также стоимость 1 м^2 жилой части при разработке сметной документации на объект: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» – не выделять;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 08 мая 2025 года № 9 о том, что в сметной стоимости расходы на управление проектом «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» – не учитывать;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 08 мая 2025 года № 13 о том, что по объекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)», внутриплощадочные и наружные инженерные сети выполняются в рамках отдельных проектов, которые пройдут экспертизу самостоятельно;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 09 июля 2025 года № 21 о том, что по объекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» источником финансирования являются частные инвестиции. В связи с этим, согласовывается не прописывать номенклатуру материальных ресурсов согласно АГСК-3 в проектной документации, в соответствии с пунктом 5. 13 СН РК 1.02-03-2022;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 09 июля 2025 года № 22 о том, что по объекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» на территории отсутствуют транзитные инженерные сети;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 09 июля 2025 года № 23 о том, что по объекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» на территории отсутствует прохождение линий электропередачи (ЛЭП), также в радиусе 500 м отсутствует прохождение линий электропередачи (ЛЭП);

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 09 июля 2025 года № 25 о том, что по объекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-

пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)», через территорию проектируемых детских игровых площадок не проходят инженерные коммуникации городского назначения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 09 июля 2025 года № 27 о том, что по объекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)», выбор поставщиков фасадно-облицовочных материалов, подконструкции НФсВЗ и крепежно-анкерных материалов, а также подрядной организации выполняющих монтаж будет осуществлен посредством тендера, после получения положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы и подачи уведомления о начале СМР, в связи с чем предоставление сертификатов соответствия и качества материалов, поставщиков и протоколов испытания не является возможным на данный момент;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 09 июля 2025 года № 26 о том, что по объекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» дополнительные парковочные места для помещений общественного назначения будут предусматриваться за пределами участка, на прилегающей к ним территории. Прилагается: согласованный эскизный проект автомобильных дорог с КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», альбом автомобильных дорог, согласованный с ГУ «Управление административной полиции ДП города Алматы» и с ГУ «Управление городской мобильности города Алматы»;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 18 июля 2025 года № 38 о том, что по объекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)» на расстоянии 430 метров от проектируемого участка размещена временная установка по производству бетона, установка используется исключительно для обеспечения строительных работ, связанных с возведением общеобразовательных объектов, расположенных вблизи строящихся жилых комплексов и представляет собой модульный технологический комплекс, временно размещённый в рамках строительного процесса. Установка носит временный характер и будет демонтирована до завершения строительно-монтажных работ, что исключает её влияние на условия постоянного проживания будущих жителей комплекса.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы № 05/3-2918 от 11 ноября 2024 года – выданные на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта: многоквартирный жилой комплекс с парковками, коммерческими помещениями, парками, объектами образования и здравоохранения, по адресу: Алатауский район, мкр. Гажайып, мкр. Акмаржан (в квадрате улиц пр. Рыскулова - ул. Ф. Онгарсыновой - ул. Монке би - ул. Момышулы);

ТОО «AT Telecom» от 24 декабря 2024 года ТУ-71 - для подключения телефонизации жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 29 к сетям телекоммуникаций ТОО «AT Telecom»;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 23 сентября 2024 года № 32.2-11534 – на постоянное электроснабжение многоквартирного жилого комплекса с парковками, коммерческими помещениями, парками, объектами образования и здравоохранения, обслуживания населения, расположенного по адресу: г. Алматы, Алатауский район, от ул. Монке би между ул. Б. Момышулы и ул Ф. Онгарсыновой до пр. Т. Рыскулова;

ТОО «Алматинские тепловые сети» от 09 июля 2024 года № 15.3/12260/24-ТУ-СЗ-35 – на подключение к тепловым сетям объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса с парковками, коммерческими помещениями, парками, объектами образования и здравоохранения» (этажность зданий 6-7-9-12), расположенного по адресу: мкр. Акмаржан.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта (на заявление от 12 марта 2025 года) уникальный № 39088, УНО: 591878641360838688 Код НИКАД: KZ10VUA01510092, от 27 марта 2025 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование всех запроектированных разделов рабочего проекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)», письмо № 8 от 08 мая 2025 года, выданное ТОО «Арена Девелопмент»;

согласование раздела ОС по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)», письмо № 10 от 08 мая 2025 года, выданное ТОО «Арена Девелопмент»;

согласование раздела ЭОФ (фасадное освещение) по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29 (без наружных инженерных сетей)», письмо № 11 от 08 мая 2025 года, выданное ТОО «Арена Девелопмент»;

согласование графического материала по эскизному проекту «Строительство улиц в квадрате улиц Б. Момышулы, Монке Би, Онгарсынова и пр. Рыскулова в районе «Алатау» города Алматы» – Управление административной полиции ДП города Алматы, от 26 июля 2024 года; Управление городской мобильности города Алматы, от 29 июля 2024 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Алматы, Алатауский район, мкр. Гажайып, уч. 29.

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 8.1.

Таблица 8.1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Специальные инженерные мероприятия	Омарова З.	KZ76VJE00022691	Соответствует
2	Генеральный план и транспорт	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
3	Проект организации строительства	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
4	Инженерно-геологические изыскания	Омарова З.	KZ76VJE00022691	Соответствует
5	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Гоголь О.А.		Соответствует
6	Автоматическое пожаротушение	Оспанова А.Ж.	KZ03VJE00040592	Соответствует
7	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
8	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Казыбекова А.С.	KZ44VJE00023364	Соответствует
9	Конструктивные решения	Омарова З.	KZ76VJE00022691	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
11	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Оспанова А.Ж.	KZ03VJE00040592	Соответствует
12	Электротехническая часть, электрооборудование	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
13	Сметный раздел	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
14	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Тлеубердин Е.А.	KZ37VJE00086249	Соответствует
15	Санитарно-эпидемиологический раздел	Алькенова Ж.К.	KZ54VJE00029489	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 приведены в таблице 9.1.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	1,4537	1,4537
2	Площадь застройки	м²	5313,63	5313,63
3	Площадь покрытий	м²	5160,06	5160,06
4	Площадь озеленения	м²	4063,31	4063,31
5	Класс жилья	класс	малогабаритное жилье	малогабаритное жилье
6	Этажность зданий	этаж	6,2,1	6,2,1
7	Строительный объем	м³	139465,24	139465,24
8	Строительный объем ниже отм 0,000	м³	38458,46	38458,46
9	Общая площадь здания	м²	29567,94	29567,94
10	Общая площадь квартир	м²	15163,27	15163,27
11	Общая площадь пристроенного здания общественного назначения	м²	737,60	737,60
11.1	Полезная площадь пристроенного здания общественного назначения	м²	657,85	657,85
12	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	2976,05	2976,05
13	Вместимость паркинга	машино/мест	100	100
14	Площадь паркинга	м²	4066,23	4066,23
15	Количество квартир	шт.	302	302
16	Количество 1-комнатных квартир	шт.	152	152
17	Количество 2-комнатных квартир	шт.	90	90
18	Количество 3-комнатных квартир	шт.	40	40
19	Количество 4-комнатных квартир	шт.	20	20
20	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	15864,071	12678,258

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
20.1	СМР	млн. тенге	13160,725	10008,279
20.2	оборудование	млн. тенге	306,877	303,838
20.3	прочие затраты	млн. тенге	2396,469	2366,141
21	Стоимость 1 кв.м площади квартир	тыс. тенге	-	511,204
22	Продолжительность строительства	мес.	23	23

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 многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, район Алатауский, микрорайон Гажайып, участок 29» (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.

5. Заказчику в процессе реализации рабочего проекта требуется разработать рабочий проект наружных инженерных сетей и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Алатау ауданы, Ғажайып шағынауданы, 29-учаскеде орналасқан кіріктірілген, кіріктірілген-жапсарлас үй-жайлары және жерасты паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу» (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.

5. Тапсырыс беруші жұмыс жобасын іске асыру барысында сыртқы инженерлік желілердің жұмыс жобасын әзірлеу және белгіленген тәртіппен қажетті келісімдерді алу талап етіледі.

Лекеров С.О.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Кусаинов О.С.

Заместитель директора филиала по производственным вопросам

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Манапбаева Л.Б.

Заместитель начальника отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Кожакулов Б.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Тлеубердин Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Оспанова А.Ж.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Алькенова Ж.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Гоголь О.А.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Казыбекова А.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Смагулова Л.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Омарова З.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы