«Алматы қаласы Алатау ауданының Фадеев көшесінің солтүстігінде, 2-ші Братская көшесінің батысында орналасқан кіріктірілген, жеке тұрған тұрғын емес ғимараттары, үй-жайлары мен паркингтері бар көпфункционалды тұрғын үй кешені» Қоғамдық мақсаттағы кіріктірілген үй-жайлары бар 12 қабатты тұрғын үй, 1-11 блоктар (Сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

11.08.2025 ж. № 19-0253/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Арна Сапа Құрылыс" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0253/25 от 11.08.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Многофункциональный жилой комплекс, со встроенными, отдельно стоящими нежилыми зданиями, помещениями и паркингами, расположенный севернее улицы Фадеева, западнее улицы 2-я Братская, Алатауского района, г. Алматы». 12-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения блоки 1-11. (Без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Арна Сапа Құрылыс"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многофункциональный жилой комплекс, со встроенными, отдельно стоящими нежилыми зданиями, помещениями и паркингами, расположенный севернее улицы Фадеева, западнее улицы 2-я Братская, Алатауского района, г. Алматы». 12-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения блоки 1-11. (Без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 04.06.2025 г. № 01-0948.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Арна Сапа Құрылыс"

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, утвержденное ТОО «Арна Сапа Құрылыс» от 14.06.2021 г. (договор №РП-ФДВ-061124 от 14.06.2021 г.);

письмо ТОО «Арна Сапа Құрылыс» № 013 от 23.05.2025 г. об источнике финансирования по реализации проекта – собственные средства;

письмо ТОО «Арна Сапа Құрылыс» № 044 от 25.07.2025 г. о сроке начала строительства – сентябрь 2025 г.;

письмо ТОО «Арна Сапа Құрылыс» № 011 от 23.05.2025 г. о рассмотрении рабочего проекта экспертизой без сметной документации, без наружных инженерных сетей;

постановление акима города Алматы № 1/1-422 от 17.03.2025 г. (№ KZ64VBM02716535 от 18.03.2025 г.) о разрешении ТОО «Арна Сапа Құрылыс» использования земельного участка площадью 4,8 га по ул. Фадеева в Алатауском районе для изыскательских и проектных работ многофункционального жилого комплекса со встроенными, отдельно стоящими нежилыми зданиями и помещениями сроком на 3 (три) года;

типовой договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка №587 от 28.03.2025 г.;

кадастровый паспорт объекта недвижимости от 03.12.2024 г. № 101000089766296 на земельный участок, выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы: кадастровый номер 20-321-023-001, адрес – г. Алматы ул. Фадеева, д.38, форма собственности – государственная, вид права – временное возмездное долгосрочное (аренда) сроком на 5 лет до 02.12.2029 г., площадь земельного участка – 3,7313 га, целевое назначение – автобаза;

договор купли-продажи №231 от 17.03.2025 г. на недвижимое имущество в виде комплекса нежилых помещений: Литер Л, площадью 508,9 кв.м., кадастровый номер 20:321 :023:001:38/Л; Литер З, площадью 149,2 кв.м., кадастровый номер 20:321:023:001:38/З; Литер В, площадью 60,2 кв.м., кадастровый номер 20:321 :023:001:38/В; Литер К, площадью 674,4 кв.м., кадастровый номер 20:321:023:001:38/К; Литер Г, площадью 12,5 кв.м., кадастровый номер 20:321:023:001:38/Г; Литер Е, площадью 66,5 кв.м., кадастровый номер

20:321:023:001:38/Е; Литер Б, площадью 1495,3 кв.м., кадастровый номер 20:321:023:001 :38/Б; Литер Ж, площадью 246,9 кв.м., кадастровый номер 20:321:023:001:38/Ж; Литер Д, площадью 495,4 кв.м., кадастровый номер 20:321:023:001:38/Д; Литер А, площадью 7019,3 кв.м., кадастровый номер 20:321:023:001:38/А; Литер М, площадью 3178,0 кв.м., кадастровый номер 20:321:023:001:38/М, расположенное на земельном участке, временное возмездное долгосрочное землепользование, площадью 3,7313 га, находящегося по адресу: город Алматы, Алатауский район, улица Фадеева, дом 38 (РКАО201300126823306). Кадастровый номер земельного участка 20:321:023:001, целевое назначение земельного участка: для автобазы;

письмо ТОО «Арна Сапа Құрылыс» № 38 от 15.07.2025 г. о предоставлении акта на право пользования земельного участка на проектируемый объект до начала строительно-монтажных работ;

акт на право частной собственности № 0076216 от 25.11.2019 г. на земельный участок, выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы: кадастровый номер земельного участка 20-321-023-031, право частной собственности, площадь земельного участка – 0,0414 га, целевое назначение – для эксплуатации и обслуживания жилого дома, адрес: г. Алматы, Алатауский район, ул. 9 января, дом 2;

письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 05.05.2025 г. № 02.1-03-ЗТ-2025-01488205 и письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 14.07.2025 г. № 02.2-04-ЖТ-2025-02224831 о предоставлении запрашиваемых материалов (фрагмент ПДП, фрагмент схемы улично-дорожной сети, фрагмент схем ы детальной планировки, утв. Постановлением акимата города Алматы №4/720 от 29.12.2023 г.);

письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 17.07.2025 г. № 02.7-04-ЖТ-2025-02388579 о том, что согласно утвержденному ПДП Алатауского района к проектируемому объекту предусмотрено: расширение улично-дорожной сети, пробивка проектируемых улиц, расширение улицы Ясная поляна, снос существующих строений, попадающих под красные линии; окончание строительно-монтажных работ по сносу и расширению улично-дорожной сети на данном участке запланирован до конца 2025 г.;

письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 24.12.2024 г. № ЗТ-2024-06339817 о том, что в радиусе 1000 м от указанного земельного участка, кадастровый номер 20-321-023-001, отсутствуют стационарно-неблагополучные очаги сибирской язвы и скотомогильники (биотермические ямы);

протокол дозиметрического контроля № 406/1 от 05.11.2024 г., выданный ТОО «ТумарМед»;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 406/2 от 05.11.2024 г., выданный ТОО «ТумарМед»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) НИКАД:KZ27VUA01589035 № 48435 от 23.04.2025 г., выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) НИКАД: KZ89VUA01690642 № 69011 от 02.06.2025 г., выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», дополнение к ранее выданному АПЗ № 48435 от 23.04.2025 г. Специальные технические условия по пожарной безопасности №91-МС от 15.05.2025 г., ТОО «Global FireProtection»;

эскизный проект;

технический отчет №18925 заказ 37-23 об инженерно-геологических условиях по объекту (блоки 1-5), выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий», в январе 2024 г., государственная лицензия ГСЛ № 000009 от 21.10.1994 г., приложение к лицензии от 06.06.2012 г.;

технический отчет №900.РП-ИЗ.000 об инженерно-геологических условиях по объекту (блоки 6-11)», выполненный ТОО «Инжгео» в январе 2025 г., лицензия ГСЛ № 001213 от 28.04.2000 г., приложение к лицензии от 18.06.2012 г.;

технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях, топографический план М1:500, выполненный ТОО «GeoLineKZ» в декабре 2024 г., лицензия № 22003618 от 23.02.2022 г.;

письмо ТОО «Арна Сапа Құрылыс» № 014 от 23.05.2025 г. о том, что экспертные работы по рабочему проекту «Многофункциональный жилой комплекс, со встроенными, отдельно стоящими нежилыми зданиями, помещениями и паркингами, расположенный севернее улицы Фадеева, западнее улицы 2-я Братская, Алатауского района, г. Алматы (без наружных инженерных сетей)». 12-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения блоки 1-11» ранее не проводились и заключение не выдавались;

письмо ТОО «Арна Сапа Құрылыс» № 015 от 23.05.2025 г. о том, что ранее по рабочему проекту «Многофункциональный жилой комплекс, со встроенными, отдельно стоящими нежилыми зданиями, помещениями и паркингами, расположенный севернее улицы Фадеева, западнее улицы 2-я Братская, Алатауского района, г. Алматы (без наружных инженерных сетей)». Блок 12 (Подземный паркинг)» была пройдена экспертиза и получено положительное заключение (Заключение ТОО «ЖезқазғанСарапшы» №ZHSAR-0105/25 от 05.05.2025 г.);

письмо ТОО «Арна Сапа Құрылыс» № 042 от 21.07.2025 г. о том, что блочные тепловые пункты (БТП) для блоков 1-5 предусмотрены в составе паркинга, по которому получено заключение частной экспертизы, в связи с включением БТП для блоков 6-12 планируется повторная экспертиза рабочего проекта с соответствующими корректировками в срок до 22 августа 2025 г.;

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Алматы Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 27.05.2025 г. №3Т-2025-01563930 о том, что объект расположен в радиусе 2,32 км от пожарного депо (ПЧ №14), расстояние от пожарного депо по маршруту следования составляет 4,5 км, расчетное время прибытия первых пожарных подразделений составляет 9,45 мин;

письмо ТОО «Арна Сапа Құрылыс» № 030 от 09.07.2025 г. по вопросу чистовой отделки и возведения стен и перегородок помещений общественного назначения (офисных);

письмо ТОО «Арна Сапа Құрылыс» № 031 от 10.07.2025 г. об отсутствии инженерных коммуникаций, проходящих через территории игровых площадок и мест отдыха;

письмо ТОО «Арна Сапа Құрылыс» № 043 от 25.07.2025 г. об этапах (очереди) строительства жилых домов для организации строительства.

Технические условия:

специальные технические условия по пожарной безопасности №91-МС от 15.05.2025 г., ТОО «Global FireProtection» (свидетельство об аккредитации в качестве субъекта научной и (или) научно-технической деятельности №000514 от 28.03.2024 г.);

№ 739 от 11.04.2025 года на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения, выданные ГКП на ПХВ «Алматы Су»;

№ ТУ-Д02-57-04/25-05-57/Т-А от 02.04.2025 г. на телефонизацию, выданные ДЭСД Алматы;

№ 15.3/6083/25-ТУ-СЗ-11 от 31.03.2025 г. на проектирование систем теплоснабжения, выданные ТОО «Алматинские тепловые сети»;

№ 32.2-3209 от 16.04.2025 г. на электроснабжение, выданные АО «АЖК».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

с КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» №KZ53VUA01597297 от 23.04.2025 г. эскизного проекта;

с КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 13.01.2025 г. №37 топографической съемки М1:500;

с КГУ «Управление развития коммунальной инфраструктуры города Алматы» акимата города Алматы от 21.07.2025 г. № KZ20VRC00115977 рабочего проекта в соответствии со статьей 78 Закона Республики Казахстан «О гражданской защите»;

с ТОО «Арна Сапа Құрылыс» рабочего проекта, письмо-согласование от 23.05.2025 г. №011, письмо-согласование от 10.07.2025 г. №033;

с ТОО «Арна Сапа Құрылыс» раздела фасадного освещения, альбом раздела ЭОФ, письмо-согласование от 11.07.2025 г. №034;

письмо № 2324 от 13.05.2025 г. постоянно действующей Комиссии по деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов, назначенная приказом президента АО «Международный аэропорт Алматы» от 22.06.2022 г. № 138, о том, что объект строительства не относится к объектам/деятельности, перечисленным в пункте 7 Правил выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 мая 2011 года № 504, в связи с чем получение разрешения от уполномоченной организации в сфере гражданской авиации не требуется.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: г. Алматы, Алатауский район, многофункциональный жилой комплекс, расположенный севернее улицы Фадеева, западнее улицы 2-я Братская. 12-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения блоки 1-11.

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	Конструктивная часть	Ефремова В.А.	KZ67VJE00022465	Соответствует
2	Проект организации строительства	Мезин Д.С.	KZ38VJE00087201	Соответствует

3	Электротехническая часть	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
4	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Бурангулова И.С.	KZ17VJE00064978	Соответствует
5	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
6	Архитектурная часть	Лоншакова Г.В.	KZ51VJE00022462	Соответствует
7	Противопожарная безопасность	Мусатаев А.К.	KZ24VJE00089878	Соответствует
8	Генеральный план	Жанбатыров Е.А.	KZ68VJE00050674 KZ75VJE00074410	Соответствует
9	Отопление и вентиляция	Тучина О.С.	KZ240001846205	Соответствует
10	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	3,7727	3,7727
2	Проектируемая площадь участка	га	1,8306	1,8306
3	Площадь застройки	м²	6788,21	6788,21
4	Общая площадь квартир	м²	44430,89	44430,89
5	Общая площадь здания	м²	61619,10	61619,10
5.1	в том числе жилой части здания	м²	58658,35	58658,35
6	Количество квартир	шт	630	630
7	Количество 1-комнатных квартир	шт	237	237
8	Количество 2-комнатных квартир	шт	166	166
9	Количество 3-комнатных квартир	шт	183	183
10	Количество 4-комнатных квартир	шт	11	11

11	Количество 5 и более комнатных квартир	шт	33	33
12	Строительный объем	м³.	268079,93	268079,93
13	Этажность здания	этаж	12	12
14	Продолжительность строительства	мес.	18	21

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 и паркингами, расположенный севернее улицы Фадеева, западнее улицы 2-я Братская, Алатауского района, г. Алматы». 12-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения блоки 1-11. (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 қаласы Алатау ауданының Фадеев көшесінің солтүстігінде, 2-ші Братская көшесінің батысында орналасқан кіріктірілген, жеке тұрған тұрғын емес ғимараттары, үй-жайлары мен паркингтері бар көпфункционалды тұрғын үй кешені» Қоғамдық мақсаттағы кіріктірілген үй-жайлары бар 12 қабатты тұрғын үй, 1-11 блоктар (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.

Абдикаликов Б.А.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Салдаров С.Б.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Нурманбетов Б.К.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Тучина О.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Найденова Г.И.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сулеева Г.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Мусатаев А.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Мезин Д.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жанбатыров Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Бурангулова И.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Лоншакова Г.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Ефремова В.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону