«Алматы қаласы, Бостандық ауданы, Қасымов көшесі, 31-үйде орамдық құрылыс салудың көпфункционалды тұрғын үй кешенін салу, 1-таңба» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)

жұмыс жобасы бойынша

04.11.2025 ж. № 04-0253/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Synergy Tower» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ЖОБА» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Ақтөбе қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 04-0253/25 от 04.11.2025 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Строительство многофункционального жилого комплекса квартальной застройки пятно 1, ул. Касымова, д.31, Бостандыкский район в г.Алматы» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Synergy Tower»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «ЖОБА»

г. Актобе

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многофункционального жилого комплекса квартальной застройки пятно 1, ул. Касымова, д.31, Бостандыкский район в г.Алматы» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
договор от 16.10.2025 г. № 01-2056

4. ЗАКАЗЧИК: товарищество с ограниченной ответственностью «Synergy Tower»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: товарищество с ограниченной ответственностью «ЖОБА», лицензия от 11.10.2016 г. №16015617 (I категория)
СУБПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «WE Architects» (государственная лицензия от 04 марта 2019 года № 19005461, III категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование объектов жилищно-гражданского назначения от 09 февраля 2023 года, утвержденное директором ТОО «Synergy tower» Рахметовым Т.К и согласованное ТОО «Жоба» Пягай С.И.;
постановление акимата города Алматы от 29 ноября 2024 года № РД KZ33VBM02577801 о выдачи разрешения на использование земельного участка для изыскательских работ;
кадастровый паспорт объекта недвижимости №20:313:008:498 площадью 0,3254 га;
договор купли-продажи недвижимого имущества от 16 января 2024 года;
решение акимата города Алматы Коммунальное государственное учреждение «Управление градостроительного контроля города Алматы» от 03 июня 2025 года № KZ68VVT00071666, на проведение комплекса работ по постутилизации объектов (снос строений);
архитектурно-планировочное задание на проектирование от 29 мая 2025 года №KZ33VUA01683211, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
эскизный проект «Строительство многофункционального жилого комплекса квартальной застройки пятно 1, ул.Касымова, д.31, Бостандыкский район в г.Алматы», выполненный ТОО «WE Architects» в 2025 году;
письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 05 марта 2025 года № 02.4-03-ЗТ-2025-00644895 с фрагментом проекта детальной планировки территории в границах ул. Шашкина, Попова, Бальзака и пр.Аль-Фараби, фрагментом генерального плана города Алматы;
топографическая съемка М 1:500 от 27 августа 2025 года № 2838, выполненная ТОО «Изыскатель-ГеоКом» (государственная лицензия от 23 мая 2019 года № 19011439);

технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям от 2025 года, выполненный ТОО «Изыскатель-ГеоКом» (государственная лицензия от 23 мая 2019 года № 19011439);

технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям от 2025 года, выполненный ТОО «G Global Project» (государственная лицензия от 07 октября 2016 года № 16015468);

протокол дозиметрического контроля от 28 мая 2025 года № 218/1, выданный испытательной лабораторией ТОО «Тумар Мед» города Алматы;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе от 28 мая 2025 года № 218/2, выданный испытательной лабораторией ТОО «Тумар Мед» города Алматы;

письмо РГУ учреждение «Департамент санитарно-эпидемиологического контроля города Алматы Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан» от 26 мая 2025 года № 3Т-2025-01465456, об эпидемиологической безопасности земельного участка по отношению к очагам сибирской язвы;

письмо КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» от 26 июня 2025 года №3Т-2025-02106272, о наличии зеленых насаждений на территории строительства;

письмо АО «Международный аэропорт Алматы» от 01 июля 2025 года № 3481, о влиянии объекта/деятельности на безопасность полетов воздушных судов;

письмо ТОО «Synergy Tower» от 07 октября 2025 года № 42, об источнике финансирования;

письмо ТОО «Synergy Tower» от 07 октября 2025 года № 36, о сроке начало строительства.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» от 28 мая 2025 года № 1167, на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

ТОО «Алматинские тепловые сети» от 05 июня 2025 года № 15.3/10804/25-Ю-14, на подключение к тепловым сетям;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 28 мая 2025 года № 32.1-4720, на электроснабжение;

АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Департамент эксплуатации сети доступа Алматы от 25 августа 2025 года № ТУ-ДО2-4-132/Т-08/25, на телефонизацию.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 30 мая 2025 года № KZ76VUA01712992, о согласовании эскизного проекта;

письмо-согласование КГУ «Управление развития коммунальной инфраструктуры города Алматы» от 04 сентября 2025 года № KZ91VQR00046051, в части промышленной безопасности;

письмо-согласование РГУ «Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан» от 09 сентября 2025 года № KZ76VRC00024692;

письмо КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» б/н и б/даты, о согласовании дендрологического плана.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Алматы, Бостандыкский район, ул.Касымова, д.31, пятно 1
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	Инженерно-геологические изыскания	Бектемирова Р.Т.	KZ45VJE00033628	Соответствует
2	Проект организации строительства	Бактыгалиев Б.Б.	KZ30VJE00055529	Соответствует
3	Электроснабжение	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	Соответствует
4	Архитектурные решения	Жумагалиев М.Н.	KZ12VJE00047899	Соответствует
5	Конструктивные решения	Бектемирова Р.Т.	KZ45VJE00033628	Соответствует
6	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Бойченко Д.А.	KZ05VJE00022514	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	Соответствует
8	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Малышев А.А.	KZ47VJE00054932	Соответствует
9	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Мусатаев А.К.	KZ24VJE00089878	Соответствует
10	Генеральный план	Жумагалиев М.Н.	KZ88VJE00076310	Соответствует
11	Санитарно-эпидемиологический раздел	Куанышкалиев Т.К.	KZ08VJE00029638	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).

Таблица 2

Основные технические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	0,3254	0,3254
2	Площадь застройки	м²	2510,0	2510,0
3	Общая площадь здания, в том числе:	м²	11413,40	11413,40
3.1	общая площадь квартир	м²	6245,40	6245,40
3.2	общая площадь коммерческих помещений	м²	2078,0	2078,0
3.3	площадь помещений общего назначения	м²	815,30	815,30
3.4	общая площадь цокольного этажа, в том числе:	м²	2274,70	2274,70
3.4.1	площадь паркинга	м²	1871,90	1871,90
4	Строительный объем	м³	54553,0	54553,0
5	Этажность здания	этаж	7	7
6	Класс жилья	класс	II	II
7	Количество квартир, в том числе:	шт	54	54
7.1	1-комнатных квартир	шт	18	18
7.2	2-комнатных квартир	шт	18	18
7.3	3-комнатных квартир	шт	18	18
8	Продолжительность строительства	месяц	10	10

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 многофункционального жилого комплекса квартальной застройки пятно 1, ул. Касымова, д.31, Бостандыкский район в г.Алматы» (без наружных инженерных сетей и 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, Бостандық ауданы, Қасымов көшесі, 31-үйде орамдық құрылыс салудың көпфункционалды тұрғын үй кешенін салу, 1-таңба» (сыртқы инженерлік желілерсіз және 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.

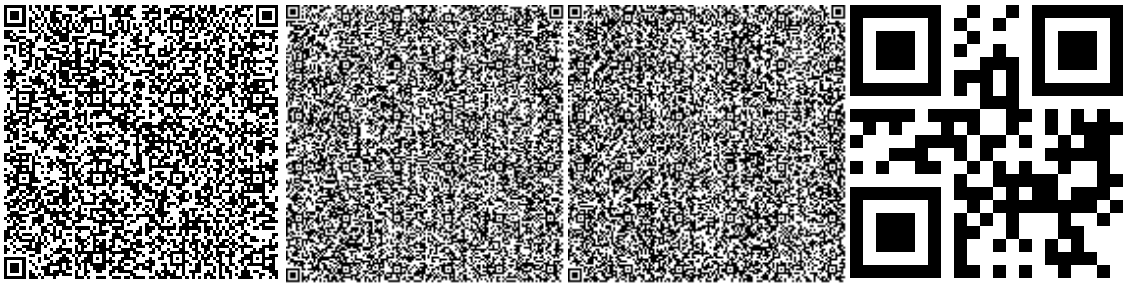
3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

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

Кандыгулов К.К.

Директор

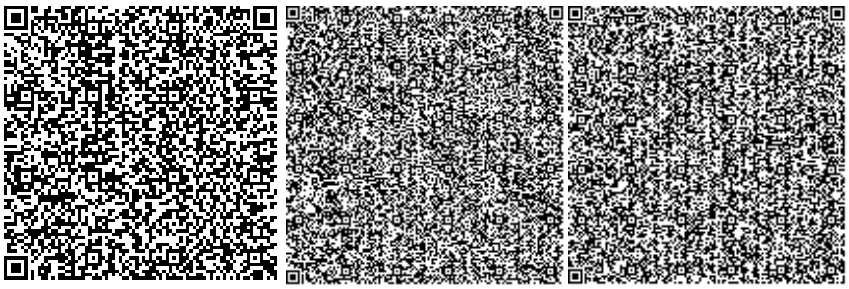
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



Мендыгалиев С.М.

Директор департамента

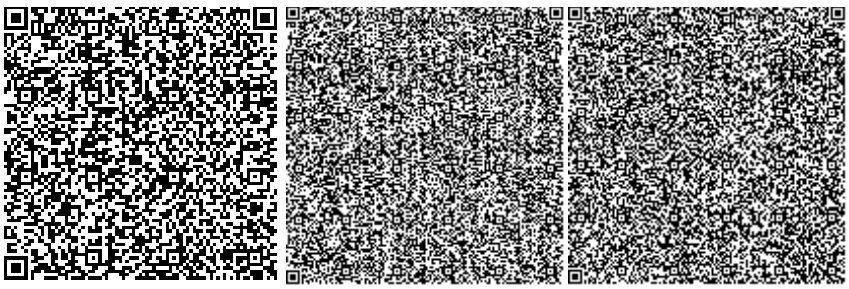
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

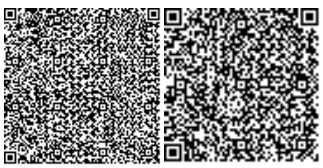


Умирзаков Е.А.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

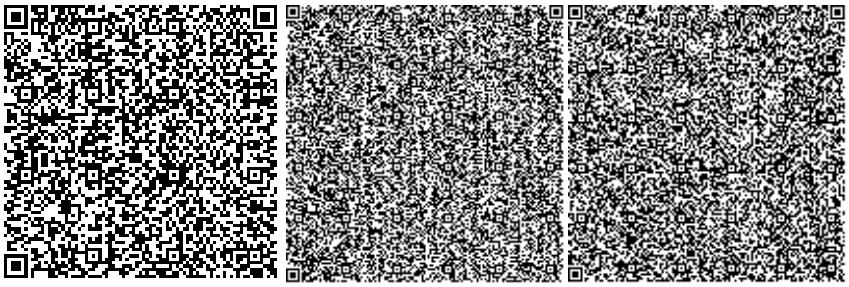




Ермончик И.В.

Эксперт

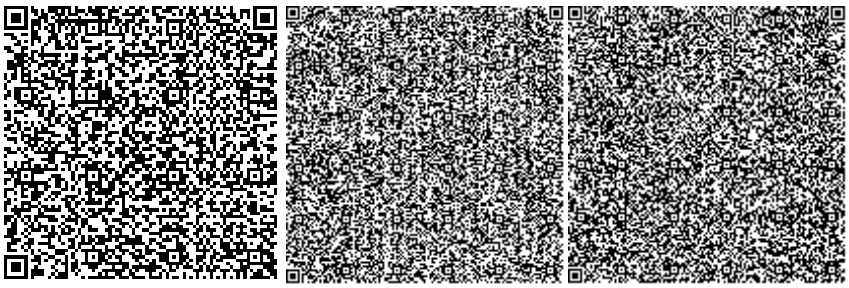
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



Куанышкалиев Т.К.

Эксперт

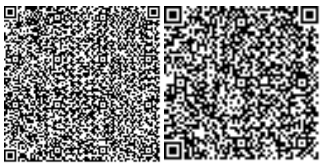
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



Бактыгалиев Б.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



Мусатаев А.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Бойченко Д.А.

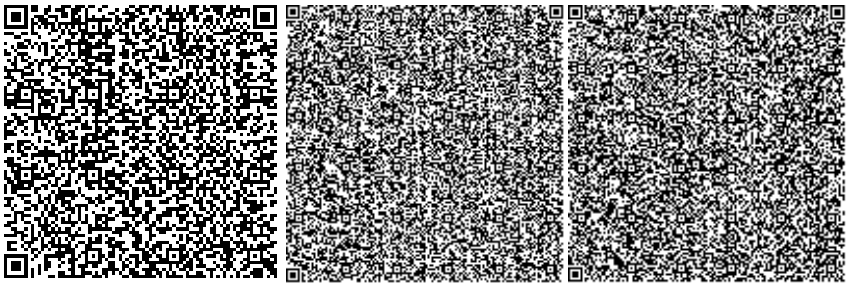
Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Малышев А.А.

Эксперт

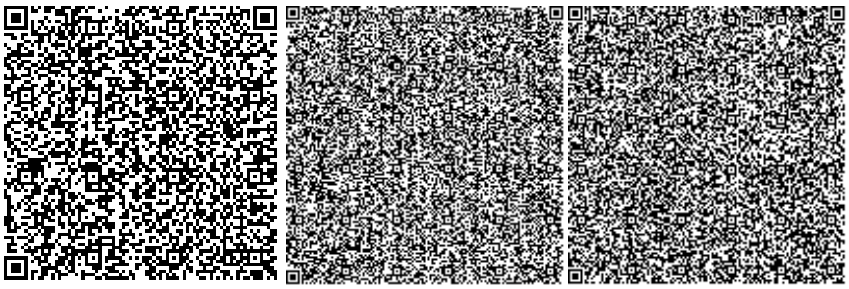
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



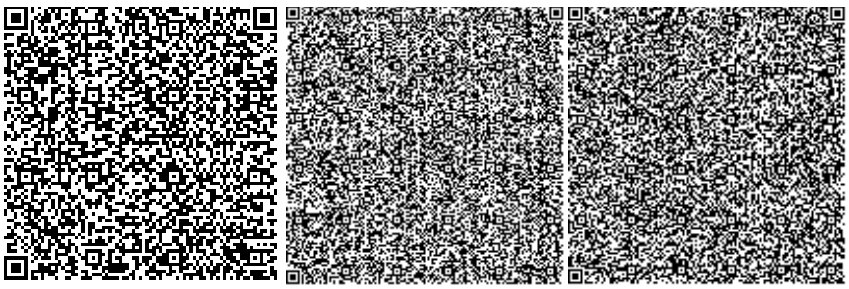
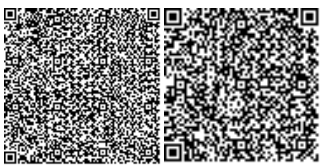
Жумагалиев М.Н.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



Бектемирова Р.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям