



УТВЕРЖДАЮ

Директор
Акназаров М. А.
25 Декабрь 2025

МАМЛЕКЕТТИК ЭКСПЕРТИЗАНЫН ШАЙКЕШТИГИ ЖӨНҮНДӨ
КОРУТУНДУСУ
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

Реестрде №
№ в Реестре

00	-	1	-	1	-	1006	-	25
----	---	---	---	---	---	------	---	----

Капиталдык курулуш объектиси Объект капитального строительства

«5, 9, 14-ти этажные жилые дома с террасой и пентхаусами, с объектами СКБ,
стилобатом и подземным автопаркингом на отведенной территории по ул.
А.Токомбаева, 15/8»



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСЬЮ

3a ir MT yG Kl of Yz NA nF Gc NK DO 7U Kr zt KI
nv sJ qf mu AF up vK F7 Nm n6 n5 so GW Bl sl R8
Видеяно: Акназаров Маратбек Акназарович
Действителен: с 25.03.2025 по 25.03.2026

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
по проектно-техническим решениям объекта строительства
«5, 9, 14-ти этажные жилые дома с террасой и пентхаусами, с объектами СКБ, стилобатом и подземным автопаркингом на отведенной территории по ул. А.Токомбаева, 15/8»

I. КРАТКИЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

(2-я очередь – блок Г, I этап)

- Проектная документация разработана на основании Градостроительного заключения (ГЗ) №17347 от 30.06.2025г. утвержденный ГУ “Бишкекглавархитектура” ДГА;
- Заказчики проекта: ОсОО «Эласс Строй», ОсОО «СБТ групп»;
- Разработчик проекта: ОсОО «Эласс Строй», (разделы ГП, АР и КР);
- Лицензия на разработку проекта – серия КРЦ-1-2 №011975;
- Разработчик проекта: ОсОО «АрхКлуб» (разделы АР и КР);
- Лицензия на разработку проекта – серия КРЦ-1 №05757;
- Договор №04/06-25 о совместной деятельности (консорциум) от 04.06.2025г. между ОсОО «Эласс Строй» и ОсОО «Архклуб»;
- Главный архитектор проекта – Темирбек уулу Э. квалиф. сертиф. серии ПР-3.1 №034853;

II. НА РАССМОТРЕНИЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ

- Корректura проектной документации согласована Бишкекским главным управлением по градостроительству и архитектуре от 19.12.2025г. (раздел АР - 2-я очередь);
- Проектная документация согласована Бишкекским главным управлением по градостроительству и архитектуре от 02.09.2025г. (раздел АР - 2-я очередь);
- Проектная документация согласован ГУ “Бишкекглавархитектура” от 27.06.2025г. (раздел ГП (1, 2 и 3 очереди) и раздел АР (1-я очередь));
- Градостроительное заключение (ГЗ) №17347 от 30.06.2025г;
- Инженерно-технические условия (ИТУ) в составе ГЗ;
- Заключение УМЧС КР по г.Бишкек №390 от 11.11.2025г. о проведенной пожарно-технической экспертизе проектной документации на соответствие противопожарным требованиям - блоки Г и Д (разделы ГП, АР, КС);
- Инженерно-геологические изыскания, выполненное ОсОО «РусМир» (лицензия серии КРЦ-1 №06938);
- Письмо ОсОО «Эласс Строй» исх.№328-25 от 06.11.2025г;
- Рабочий проект в составе:
Генплан. Архитектурные решения;
Конструктивные решения;

Другие документы в составе ГЗ №17347:

- Удостоверение на право временного пользования земельным участком серии В №0111763, с целевым назначением земельного участка под многоэтажные жилые дома с объектами СКБ и подземным автопаркингом;
- Выкопировка из Актуализации проектов застроек микрорайонов, кварталов в Южной зоне г.Бишкек (на основании ПДП Южной зоны города Бишкек) разработанного институтом «ГПИ градостроительства и архитектуры», рассмотренного на заседании Архитектурно-технического совета Департамента градостроительства и архитектуры от 26.03.2025г., согласованный начальником ГУ «Бишкекглавархитектура» Карыбаевым У.;
- Договор о совместной деятельности от 13.02.2020г. между ОсОО «Эласс Строй» и ОсОО «СБТ групп»;
- Письмо ЦГСЭН города Бишкек №011/37 от 30.01.2025г.;
- Письмо УМЧС КР по городу Бишкек от 29.01.2025г. №60;

Краткая характеристика объекта:

Рассматриваемый земельный участок расположен в южной части г.Бишкек, на территории Октябрьского района по ул.Токомбаева.

Согласно выкопировки из Актуализации проектов застроек микрорайонов, кварталов в Южной зоне г.Бишкек (на основании ПДП Южной зоны города Бишкек), рассмотренного на заседании Архитектурно-технического совета Департамента градостроительства и архитектуры от 26.03.2025г., данная территория определена под проектируемые жилые дома с террасой и пентхаусами, с объектами СКБ, стилобатом и подземным автопаркингом (5-9-14 этажей).

Рассматриваемый объект согласно схемы ГЗ №17347 под проектирование и согласованного генплана от 27.06.2025г. объект разделен на 3 очереди строительства:

- 1-я очередь строительства - блоки А и В (14-этажные жилые дома), блок Б (9-этажный жилой дом);
- 2-я очередь строительства – блок Г (9-этажный жилой дом), блок Д (13-этажный жилой дом + технический этаж + крышная котельная);
- 3-я очередь строительства – блоки Е, Ж, И, К, Л, М, Н, П (5-9-14 этажные жилые дома);

Террасы расположенные и примыкающие к 1 и 2 этажу всех блоков А, Б и В, и имеют отдельную конструктивную связь со стилобатом, и будет предусмотрен в 3-й очереди.

Ранее по данному объекту было выдано заключение №00-1-1-0503-25 от 03.09.2025г. на проектно-технические решения объекта на 1 очередь строительства, блоки А, Б и В, на I этап проектирования (раздел: «Конструктивные решения»).

В настоящее время на рассмотрение экспертизы представлена проектная документация по объекту: «5, 9, 14-этажные жилые дома с террасой, пентхаусом, объектами СКБ, стилобатом и подземным автопаркингом на отведенной территории по ул.Токомбаева,15/8» - 2-я очередь – блок Г на I этап проектирования (раздел: «Конструктивные решения»).

Генпланом объекта предусмотрено: блоки А, Б и В (1-я очередь строительства), блок Г и Д (2-я очередь строительства), блоки Е, Ж, И, К, Л, М, Н, П (3-я очередь строительства), стилобат

и подземный автопаркинг (4-я очередь строительства), детские игровые площадки, въезды/выезды в подземный автопаркинг, гостевая автопарковка, проектируемые ТП, ШГРП, площадки для ТБО, существующие здания и сооружения, благоустройство и озеленение территории.

Подземный автопаркинг запроектирован на отм.-4.200 как единый автопаркинг под всеми блоками и во внутридворовой части под стилобатом.

Блок Г – 2-я очередь (9-ти этажный жилой дом).

Проектируемый блок Г - 9-ти этажное с подземным автопаркингом, одноподъездный, прямоугольной формы в плане, в осях Г-А - Г-Д / Г-1 - Г-4 с общими размерами 28,80 x 18,0м.

Высота этажей: подземный автопаркинг 4,20м, 1-й этаж – 6,75м, 2-й этаж – 3,60м, с 3-го по 9 этажи – 3,45м.

В подвале располагается подземный автопаркинг и технические помещения. На 1-ом этаже располагается офисные помещения. Со 2-го по 9-й этажи располагаются жилые квартиры с лоджиями. Блок Г оборудован одним грузопассажирским лифтом и лестничной клеткой вертикального сообщения. Дверной проем лифта должен быть не менее 900мм. С 5-го этажа и выше на перекрытиях лоджий предусмотрены аварийные люки для эвакуации.

Из подземного автопаркинга предусмотрено 4 выхода (один выход по внутренней лестничной клетке вертикального сообщения с тамбур-шлюзом, второй выход через помещения подземного автопаркинга блока Б, два выхода через помещения подземного автопаркинга блока В и через помещения подземного автопаркинга во внутридворовой части, и из технических помещений через помещения подземного автопаркинга блока Д. С 1-го этажа из офисных помещений предусмотрены отдельные выходы непосредственно наружу.

Доступ для ЛОВЗ обеспечивается за счет незначительного перепада уровня земли у входов в жилую часть и для общественной части.

Наружная отделка фасада здания предусмотрена из улучшенной декоративной штукатурки с окраской.

Проектом выполнены мероприятия по энергоэффективности ограждающих конструкций, посредством применения негорючих утеплителей стен и покрытий - жесткие минераловатные плиты - базальт, толщиной 100 мм (стены), 150 мм (покрытия).

- Разделы проектной документации, согласованные территориальным органом по градостроительству и архитектуре («Архитектурные решения», «Генеральный план»), не подлежат дальнейшей экспертизе (гл.6., п.77, Положения утвержденного Приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства КР от 2 июля 2025г. №93-нпа.

- Экспертиза проектной документации выполнена на первый этап, в последующем необходимо представить соответствующие разделы проектной документации второго этапа (гл.7, п.100 Положения утвержденного Приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства КР от 2 июля 2025г. №93-нпа

- Разработка градостроительного заключения и формирование инженерно-технических

условий осуществляется государственным органом градостроительства и архитектуры (гл.3. п.10 Положения утвержденного Приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства КР от 2 июля 2025г. №93-нпа

- Согласно п.3.5 гл.3 ГЗ №17347 и п.80 гл.6 Положения утвержденного Приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства КР от 2 июля 2025г. №93-нпа ответственность за соблюдение нормативных требований, предъявляемых к проектной документации, возлагается на главного архитектора проекта и главного инженера проекта.

III. ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

3.1. Конструктивные решения

Ответственный исполнитель проекта: Исаев А. квалиф. сертиф. серии ПР-5.1 №036116.

Основанием для фундаментов служит – галечниковый грунт с песчаным заполнителем;

Расчетное значение горизонтального пикового ускорения грунта $a_g=0,340(g)$ (сейсмичность участка строительства – 8 баллов);

Нормативная ветровая нагрузка – 38 кгс/м²;

Нормативная снеговая нагрузка – 70 кгс/м².

Основные конструктивные решения зданий, представленных в 2-очереди строительства:

Основные конструктивные решения блока Г (поз. 4 по ГП):

Конструктивные схемы решены в железобетонном монолитном рамно-связевом каркасе, в виде рамного каркаса и диафрагм жесткости, закрепленных в фундаментной конструкции и объединенных для совместной работы горизонтальными дисками перекрытий. Конструктивная часть проекта разработана в соответствии СН КР 20-02:2024* и СН КР 31-02:2018*. Проектировщиками выполнен инженерный расчет здания на статические и динамические воздействия по программному комплексу «Лира-САПР». Инженерные расчеты строительных конструкций выполнены инженером-расчетчиком Кошалиевым И., квалиф. сертиф. серии ПР-5.2 №002398.

- фундамент монолитная железобетонная перекрестная лента из бетона класса В20 с арматурными выпусками для колонн, диафрагм и подпорных стен подвальных этажей;
- стены подвалов монолитные ж/б толщиной 400мм из бетона класса В15, армированные двумя основными сетками, вертикальной гидроизоляцией горячим битумом за 2 раза;
- каркас с сечением колонн 600х600мм и 500х500мм сечение ригелей составляет 450х600 (h)мм, 450х550(h)мм, 400х600(h) и 400х550(h) в буквенном и цифровом направлении толщина диафрагм 400мм до верха покрытия здания из бетона кл. В25;
- перекрытия монолитные железобетонные кессонные с толщ. плиты 160мм и 120мм, из бетона кл.В25;
- лестницы монолитные железобетонные из бетона кл. В25;
- наружные стены из пенобетонных блоков б=250мм по ГОСТ 21520-89, армированные

горизонтальными сетками (СГ) через каждые 2 ряда по высоте, усиленные вертикальными монолитными железобетонными включениями и с обеих сторон стены армированы сеткой Ø5Вр-I (ячейкой 200х200) по ц/п штукатурке, с наружи утепляются базальтовыми плитами толщиной б=100мм ГОСТ 9573-2012;

- перегородки из пенобетонных блоков б=100мм по ГОСТ 21520-89, армированные горизонтальными сетками (СГ) через каждые 2 ряда по высоте, усиленные вертикальными металлическими включениями и с обеих сторон стены армированы сеткой Ø5Вр-I (ячейкой 200х200) по ц/п штукатурке;

- парапеты выполнены из пенобетонных блоков толщиной 200мм ГОСТ 21520-89, армированные горизонтальными сетками (СГ) через каждые 2 ряда по высоте, усиленные монолитными железобетонными включениями и армированы сеткой Ø5Вр-I (ячейкой 200х200) с обеих сторон с последующей ц/п штукатуркой;

- каркас шахты лифта из металлических уголков по ГОСТ 8509-93. Антикоррозийная защита металлических конструкций, предусмотрено в виде окраски из эмали ПФ-170 – два слоя по двум слоям грунта ГФ-021, и покрыты огнезащитными составами по ГОСТ 25665-83;

- покрытие на отм. 34,450 плоское совмещенная с кровлей с организованным водостоком.

Во всех монолитных ж/б конструкциях применяется арматура кл. А240 и А500С ГОСТ 34028-2016.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Проектно-технические решения объекта

5, 9, 14-ти этажные жилые дома с террасой и пентхаусами, с объектами СКБ, стилобатом и подземным автопаркингом на отведенной территории по ул. А.Токомбаева, 15/8 (2-я очередь – блок Г, I этап)

соответствует нормативно-техническим требованиям проектирования.

- представить соответствующие разделы проектной документации II этапа (согласно Положения утвержденного Приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства КР от 2 июля 2025г. №93-нпа.).

Заместитель директора	Аманов Ч. Ж.
Заведующий управлением	Алияскаров К. .
Заведующий управлением	Сейитов Э. М.
главный специалист	Чыймылов О. Ч.
Эксперт по подразделу 3.1.	Алыбеков У. А.
Главный специалист	Мамытов У. Б.

Разделы II – VI составляются при необходимости в зависимости от специфики проектируемого объекта и объема представленной проектной документации, и эксперты подписывают при наличии соответствующего раздела проектной документации.

До начала строительства положительное заключение представить в территориальный орган Департамента государственного архитектурно-строительного контроля при Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Кыргызской Республики и зарегистрировать объект в реестре строящихся объектов.