«Шымкент қаласы, «Тұран» ауданы, Абай даңғылы, № 28 мекенжайында орналасқан кіріктіре салынған, жанастыра салынған коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу. Құрылыстың 3-кезегі. (Сыртқы инженерлік желілерсіз) »

Жұмыс жобасы бойынша

16.09.2025 ж. № 19-0296/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«BI Shymkent Projects» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«AQMOL-project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0296/25 от 16.09.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, № 28». 3-я очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)».

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Shymkent Projects»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «AQMOL-project»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, № 28». 3-я очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)».

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 09.07.2025 года № 01-1196

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Shymkent Projects»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «AQMOL-project», лицензия от 28.05.2025 года № 25017802 (I категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «BI Shymkent Projects» от 09.01.2023 года;

дополнение к заданию на проектирование от 09.01.2023 года, утвержденное директором ТОО «BI Shymkent Projects» от 28.08.2025 года;

архитектурно-планировочное задание № KZ76VUA01315777 от 30.12.2024 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;

договор купли-продажи земельного участка № 1380 от 24.07.2024 года;

договор купли-продажи земельного участка № 2833 от 24.12.2024 года;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок № 22-336-032-019 от 08.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок № 22-336-032-031 от 12.12.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на временное возмездное долгосрочное землепользование;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок № 22-336-032-006 от 09.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок № 22-336-032-023 от 09.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;

протокол дозиметрического контроля № 14-пл-д/РО-24-01244 от 10.04.2024 года. выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол дозиметрического контроля № 15-пл-д/РО-24-01259 от 10.04.2024 года. выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 14-пл-д/РО-24-01259 от 10.04.2024 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 15-пл-д /РО-24-01244 от 10.04.2024 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» № 95 от 25.06.2025 года о том, что финансирование строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, № 28. 3-ая очередь строительства (Без наружных инженерных сетей) предусмотрено из собственных средств заказчика. Начало строительства запланировано на ноябрь месяц 2025 года;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» № 108 от 18.08.2025 года о том, что по данному объекту, проект наружных инженерных сетей, в том числе проект трансформаторной подстанции и проект котельной будут разработаны компанией ТОО «Астана-Жобалау», при этом проекты пройдут отдельную экспертизу;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» № 113 от 22.08.2025 года о том, что система наружного пожаротушения будет выполнена отдельным проектом и отдельным договором в составе проекта наружных инженерных сетей;

письмо ГУ «Министерство обороны Республики Казахстан» № ЗТ-2024-05586332 от 05.08.2024 года о том, что в соответствии с Правилами выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 мая 2011 года № 504, Министерство обороны Республики Казахстан, как уполномоченный орган в сфере государственной авиации, разрешает ТОО «BI Shymkent Projects» строительства объекта, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, № 28;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» № 96 от 24.06.2025 года о том, что транспортировка ТБО предусмотрена на полигон твердо бытовых отходов, расположенный на расстоянии от участка 20,7 км;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» № 98 от 24.06.2025 года о том, что расстояние вывоза лишнего грунта при производстве строительно-монтажных работ принять –15 км. а ввоз недостающего грунта –15 км. Доставка строительных материалов и изделий с завода расстояние 18 км;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» № 99 от 24.06.2025 года о том, что расстояние до ближайшей пожарной охраны от участка 3,2 км;

письмо ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» № ЗТ-2024-05421036 от 02.10.2024 года о предоставлении выкопировки, вертикальных отметок и поперечных профилей запрашиваемого земельного участка под кадастровым номером № 22-336-032-006 из проекта детальной планировки «Благоустройство вдоль реки Кошкар-ата», утвержденного постановлением акимата города Шымкент № 1620 от 5 июля 2023 года;

письмо ГУ «Управление развития комфортной городской среды города Шымкент» № ЗТ-2024-04863506 от 16.08.2024 года об отсутствии зеленых насаждений на территории земельных участках, расположенных по адресу: г. Шымкент, район Туран, вдоль улицы Калдаякова;

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии г. Шымкент № ЗТ-2024-04862668 от 02.08.2024 года об отсутствии скотомогильника и очаги сибирской язвы на

территории земельных участках, расположенных по адресу: г. Шымкент, район Туран, вдоль улицы Калдаякова;

отчет об инженерно-геологических условиях, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» в мае 2025 года. Заказ № 6043. Лицензия № 002675 от 12.01.2001 года;

топографическая съёмка, выполненная ТОО «Арт и Ст» в 2024 году. Масштаб 1:500. Лицензия № 18020671 от 12.11.2018 года.

Технические условия:

на электроснабжение №18-07-41-2263 от 05.08.2024 года, выданные ТОО «Онтустик Жарык Транзит»;

на газоснабжение № 11-гор-2024-000003808 от 25.07.2024 года, выданные Шымкентским производственным филиалом АО «ҚазақГаз Аймак»;

на подключение к сетям водоснабжение и водоотведение № 272 от 26.06.2024 года, выданные ГКП «Управление водопровод и канализации» акимата города Шымкент;

на телефонизацию № 4-665-24/Л от 11.12.2024 года, выданные Южно-Казахстанским департамента эксплуатации сети доступа;

специальные технические условия № 122-МС от 04.07.2025 года для объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, № 28. 3-ая очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)», выданный ТОО «Global Fire Protection».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласования эскизного проекта с ГУ «Управление архитектуры и градостроительства и земельных отношении города Шымкент», № KZ06VUA01657798 от 13.05.2025 года;

согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах с РГУ «Арало-Сырдарьинская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Комитета по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан»

согласования специального технического условия для объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу город Шымкент, район Туран, проспект Абая, № 28». 3-ая очередь строительства» с ГУ «Управление архитектуры и градостроительства и земельных отношении города Шымкент» № ЗТ-2025-02272165 от 16.07.2025 года;

санитарно-эпидемиологическое заключение № KZ69VBZ00057786 от 01.10.2024 года, выданное департаментом санитарно-эпидемиологического контроля города Шымкент Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан»;

перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций, принятых для проектирования, утвержденный заказчиком от 25.08.2025 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Шымкент, Туранский район, проспект Абая, № 28

Сейсмичность района: 8 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	Кошанов М.А.	KZ93VJE00023161	Соответствует
2	Автоматика	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
3	Проект организации строительства	Давыдова А.П.	KZ89VJE00023233	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ибраев Б.Ж.		Соответствует
5	Электроснабжение	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
6	Автоматическое пожаротушение	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
7	Архитектурные решения	Жанбатыров Е.А.	KZ75VJE00074410	Соответствует
8	Конструкции железобетонные	Кошанов М.А.	KZ93VJE00023161	Соответствует
9	Внутренние сети водопровода и канализации	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
11	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Оспанов Д.А.	KZ93VJE00075638	Соответствует
12	Сметный раздел	Давыдова А.П.	KZ89VJE00023233	Соответствует
13	Противопожарная безопасность	Тлеубердин Е.А.	KZ37VJE00086249	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 – I (повышенный).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь проектируемого участка	га	1,2476	1,2476
2	Площадь застройки	м²	7157,1	7157,1
3	Этажность здания	этаж	1, 12, 16	1, 12, 16
4	Общая площадь здания	м²	35604,65	35604,65
5	Общая площадь жилой части здания	м²	11243,43	11243,43
6	Общая площадь квартир	м²	22097,90	22097,90
7	Строительный объем	м³.	154695,47	154695,47
8	Строительный объем выше отм. 0,000	м³	122784,96	122784,96
9	Строительный объем ниже отм. 0,000	м³	31910,51	31910,51
10	Количество квартир	шт	395	395
11	Количество 1-комнатных квартир	шт	126	126
12	Количество 2-комнатных квартир	шт	181	181
13	Количество 3-комнатных квартир	шт	77	77
14	Количество 4-комнатных квартир	шт	11	11
15	Площадь паркинга	м²	3599,84	3599,84
16	Вместимость паркинга	машино/мест	198	198
17	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	1900,88	1900,88
18	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2027 годов, в том числе:	млн. тенге	13893,396	14487,297
18.1	СМР	млн. тенге	11174,586	11345,224

18.2	оборудование	млн. тенге	501,442	471,581
18.3	прочие затраты	млн. тенге	2217,368	2670,492
19	Продолжительность строительства	мес.	22	22

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, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, № 28». 3-я 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.

5. До начала строительства объекта согласовать специальные технические условия для объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Шымкент, район Туран, проспект Абая, № 28». 3-ая очередь строительства», выданные ТОО «Global Fire Protektion» согласно Приказу Министра по чрезвычайным ситуациям Республики

Казахстан от 22 августа 2025 года № 351 Об утверждении Правил согласования специальных технических условий, отражающих специфику противопожарной защиты объектов, на которых отсутствуют установленные нормы и правила.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Шымкент қаласы, «Тұран» ауданы, Абай даңғылы, №28 мекенжайында орналасқан кіріктіре салынған, жанастыра салынған коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу. Құрылыстың 3-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.

5. «Шымкент қаласы, Тұран ауданы, Абай даңғылы, № 28 мекен-жайы бойынша орналасқан, жапсарлас салынған, жапсарлас салынған коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенінің құрылысы». Құрылыстың 3-ші кезегі объектісінің құрылысы басталғанға дейін Белгіленген нормалар мен қағидалар жоқ объектілерді өртке қарсы қорғау ерекшелігін көрсететін арнаулы техникалық шарттарды келісу қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Төтенше жағдайлар министрінің 2025 жылғы 22 тамыздағы № 351 бұйрығына сәйкес келісімі алынсын.

Абдикаликов Б.А.

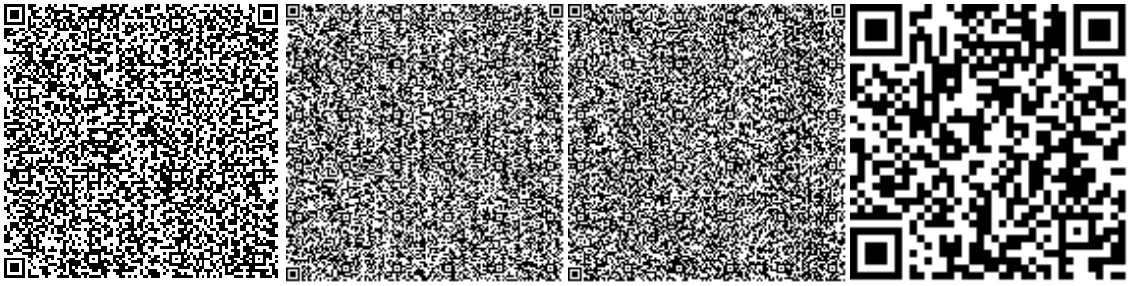
Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Салдаров С.Б.

Заместитель директора

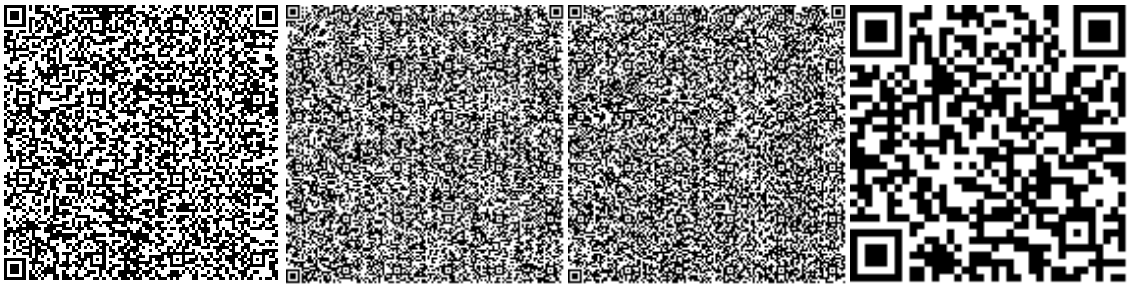
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Спатаев И.О.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Құрбанбай Е.А.

Заместитель начальника производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сулеева Г.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Ибраев Б.Ж.

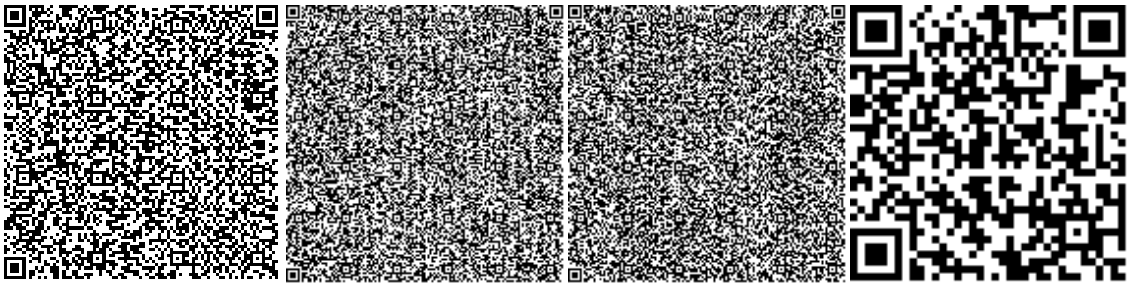
Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Тлеубердин Е.А.

Эксперт

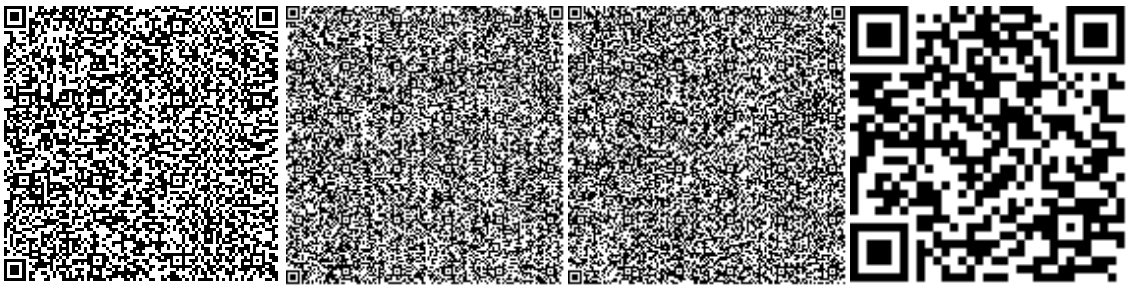
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Давыдова А.П.

Эксперт

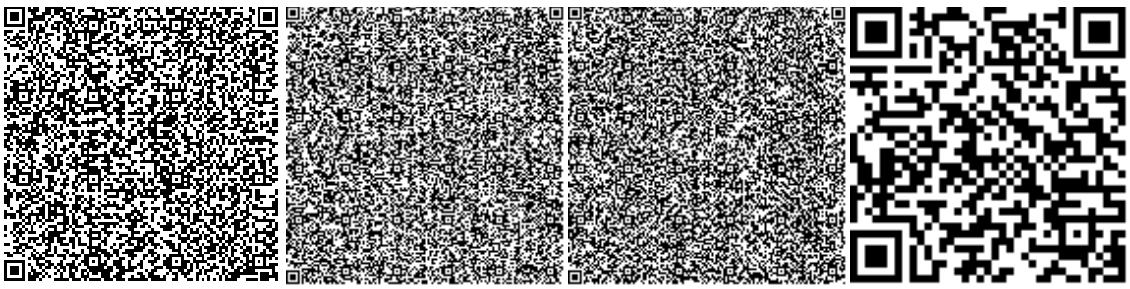
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Кошанов М.А.

Эксперт

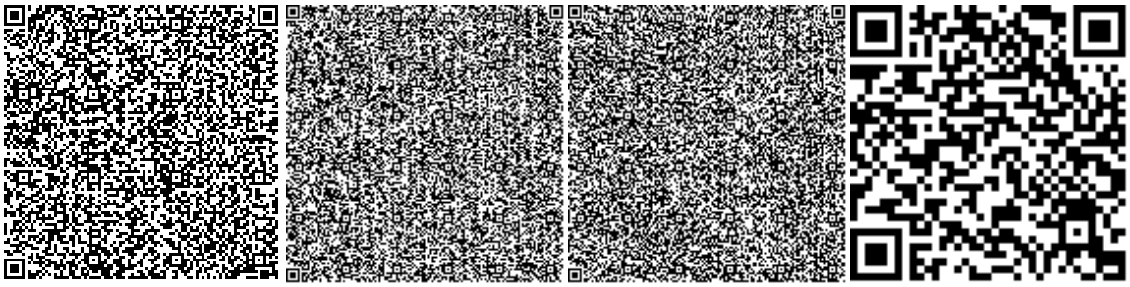
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Адамбаев Е.С.

Эксперт

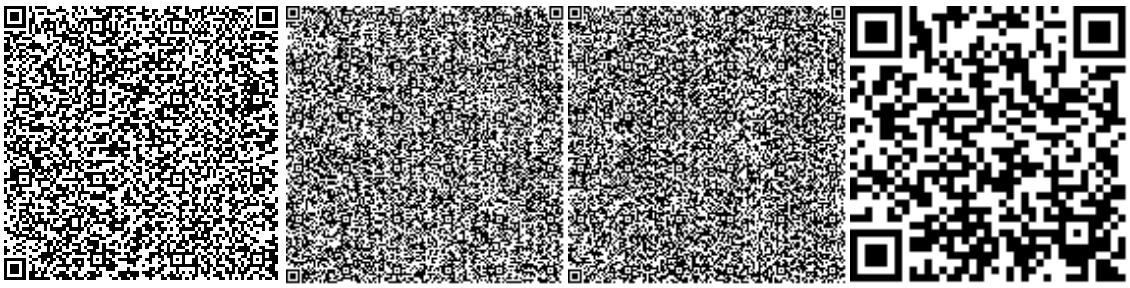
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Оспанов Д.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Ерменбеков Н.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жанбатыров Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону