«Шымкент қаласы, Темірлан тас жолы, № 328 учаске мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

жұмыс жобасы бойынша

03.10.2025 ж. № 19-0332/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Triumph Towers» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0332/25 от 03.10.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: город Шымкент, Тамерлановское шоссе, участок № 328 (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Triumph Towers»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: город Шымкент, Тамерлановское шоссе, участок № 328 (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 16.07.2025 г. № 01-1246

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Triumph Towers»

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

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «Triumph Towers» 01.07.2024 года и согласованное директором ТОО «RAS Group Project»;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № 63115 от 12.05.2025 года, выданное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент»;
договор купли-продажи земельного участка от 06.05.2025 года, между гражданином Ескендір О.Е. и ТОО «Triumph Towers»;
договор купли-продажи земельного участка от 14.04.2025 года, между гражданином Асубаевым А.К. и ТОО «Triumph Towers»;
акт на земельный участок на право временного возмездного долгосрочного землепользования, кадастровый № 22:336:016:120 от 09.04.2023 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;
акт на земельный участок на право временного возмездного долгосрочного землепользования, кадастровый № 22:336:016:121 от 11.03.2023 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;
акт на земельный участок на право общей совместной собственности, кадастровый № 22:336:016:125 от 09.04.2023 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;
акт на земельный участок на право общей совместной собственности, кадастровый № 22:336:016:126 от 09.04.2023 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;
акт на земельный участок на право общей совместной собственности, кадастровый № 22:336:016:127 от 09.04.2023 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;
акт на земельный участок на право общей совместной собственности, кадастровый № 22:336:016:128 от 09.04.2023 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;

протокол дозиметрического контроля № 35-пл/д/РО-25-01779 от 17.04.2025 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол измерение содержания радона и продуктов его распада в воздух (в почве) № 35-пл/д/РО-25-01779 от 17.04.2025 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

выкопировка из проекта детальной планировки, утвержденного постановлением акимата города Шымкент № 1620 от 05.07.2023 года, выданная ГУ «Управление архитектуры и градостроительства Шымкент» № ЗТ-2025-01185169 от 22.04.2025 года;

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент» № ЗТ-2025-01258548 от 25.04.2025 года об отсутствии на проектируемой территории и в радиусе 1000 метров очагов сибирской язвы и скотомогильников;

письмо ГУ «Управление развития комфортной городской среды города Шымкент» № ЗТ-2025-01276177 от 18.04.2025 года об отсутствии на проектируемой территории зеленых насаждений;

специальные технические условия № 86-Е от 23.04.2025 года для объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: город Шымкент, Тамерлановское шоссе, участок № 328» выданные ТОО «Global Fire Protection»;

отчет по усилению основания с разработкой рекомендаций на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», расположенного по адресу: город Шымкент, Тамерлановское шоссе, участок № 328» № 153 от 21.07. 2025 года, разработанный АО «КазНИИСА»;

письмо ГУ «Министерство обороны Республики Казахстан» как уполномоченного органа в сфере государственной авиации № ЗТ-2025-03453247 от 26.09.2025 года о разрешении ТОО «Triumph Towers» на строительство жилого комплекса по адресу: город Шымкент, Темирлановское шоссе, участок № 328, с кадастровыми номерами: 22336016025, 22336016026, 22336016027, 22336016028, 22336016120 с соблюдением требований пунктов 16, 17 и 19 Правил при осуществлении указанной в настоящем разрешении деятельности;

заключение постоянно действующей комиссии войсковой части 55652 о влиянии объекта/деятельности на безопасность полетов воздушных судов № 128 от 19.09.2025 года о том, что рассматриваемый объект не влияет на правильную работу РТС узла связи и РТО и на безопасность полетов воздушных судов;

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Шымкент МЧС РК» № ЗТ-2025-01192885 от 22.04.2025 года о том, что ближайшая пожарная часть расположена по адресу город Шымкент, Тамерлановское шоссе, 18а/1 (пожарная часть СО) в 1 километре от жилого комплекса, при пожаре время прибытия первого пожарного расчета в зимнее время с учетом гололеда 10 минут, в летнее время 7 минут;

отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Инженерные Изыскания» в 2023 году, заказ № 6003, гослицензия ГСЛ № 002675 от 12.01.2001 года;

топографическая съемка, выполненная ТОО «SAB System» в 2022 году, гослицензия ГСЛ № 22026109 от 27.12.2022 года;

письмо ТОО «Triumph Towers» № 31 от 03.10.2025 года о согласовании специальные технические условия по пожарной безопасности;

письмо ТОО «Triumph Towers» № 29 от 03.10.2025 года о том, что источником финансирования строительства объекта является собственные средства заказчика;

письмо ТОО «Triumph Towers» № 20 от 12.09.2025 года о том, что начало строительства запланировано в ноябре 2025 года.

Технические условия:

№ 177 от 15.05.2025 года на водоснабжения и водоотведения, выданные ТОО «Су ресурстары-Маркетинг»;

№ OJT-2025SA-T-K-Ш0933 от 06.05.2025 года на электроснабжение, выданные ТОО «Онтустик Жарык Транзит»;

№ 78/25-Л от 30.04.2025 года на телефонизацию, выданные филиалом АО «Шымкенттранстелеком».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и иных работ на водных объектах, в водоохранных зонах и полосах № KZ39VRC00023224 от 23.05.2025 года, выданное 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 РК;

согласование эскизного проекта № 15052025001721 от 12.05.2025 года, выданное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент»;

письмо ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент» от 15.05.2025 № 3Т-2025-01481440 касательно согласования специальных технический условий, отражающих специфику на проектирование в части обеспечения пожарной безопасности;

письмо-согласование государственного учреждения «Управление контроля и качества городской среды города Шымкент» от 29.09.2025г. № KZ28VQR00046506 касательно согласования проектной документации "разрешение по лифтам" в части промышленной безопасности.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Шымкент, Туранский район, Тамерлановское шоссе, участок № 328

Сейсмичность района: 7 баллов

Сейсмичность площадки: 7 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	Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы	Ибраев Б.Ж.		Соответствует

2	Автоматика	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
3	Проект организации строительства	Истилеева У.П.	KZ10VJE00023200	Соответствует
4	Автоматическое пожаротушение	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
5	Архитектурные решения	Балабеков Е.А.	KZ20VJE00024572	Соответствует
6	Конструктивные решения	Кошанов М.А.	KZ93VJE00023161	Соответствует
7	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
9	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Оспанов Д.А.	KZ93VJE00075638	Соответствует
10	Электротехническое решение	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
11	Сметный раздел	Истилеева У.П.	KZ10VJE00023200	Соответствует
12	Противопожарная безопасность	Тлеубердин Е.А.	KZ37VJE00086249	Соответствует
13	Генеральный план	Балабеков Е.А.	KZ05VJE00024551	Соответствует
14	Санитарно-эпидемиологический раздел	Есимова К.А.	KZ56VJE00094152	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	4,63	4,63

2	Площадь участка 1-ой очереди строительства	га	1,09	1,09
3	Площадь застройки	м²	2856,68	2856,68
4	Этажность здания	этаж	12	
5	Класс жилья	класс	IV	IV
6	Общая площадь зданий в том числе: общая площадь квартир площадь встроенных помещений общая площадь служебных помещений общая площадь мест общего пользования	м²	23993,77 14 784,44 1475,47 145,74 4806,05	23993,77 14 784,44 1475,47 145,74 4806,05
7	Жилая площадь квартир	м²	8041,48	8041,48
8	Строительный объем, в том числе: строительный объем ниже отм. 0.000 строительный объем выше отм. 0.000	м³	102494,40 17689,92 84804,48	102494,40 17689,92 84804,48
9	Количество квартир, в том числе: 1-комнатных квартир 2-комнатных квартир 3-комнатных квартир 4-комнатных квартир	шт	242 88 88 44 22	242 88 88 44 22
10	Вместимость паркинга	машино/мест	88	88
11	Площадь паркинга	м²	2027,33	2027,33
12	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, 2025-2027 годов в том числе:	млн. тенге	9846,549	9835,579
12.1	СМР	млн. тенге	7937,177	7682,486
12.2	оборудование	млн. тенге	372,282	363,754
12.3	прочие затраты	млн. тенге	1537,090	1789,339
13	в ценах по годам строительства			
13.1	в ценах 2025 года	млн. тенге	1631,840	1596,999
13.2	в ценах 2026 года	млн. тенге	6228,307	6246,406
13.3	в ценах 2027 года	млн. тенге	1986,402	1992,174
24	Продолжительность строительства	мес.	20	20

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 «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: город Шымкент, Тамерлановское шоссе, участок № 328 (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 «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: город Шымкент, Тамерлановское шоссе, участок № 328» специальные технические условия по пожарной безопасности, выданные ТОО «Global Fire Protektion», согласовать в установленном порядке в соответствии с Приказом 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, Темірлан тас жолы, № 328 учаске мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені» (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. «Global Fire Protektion» ЖШС-нің «Шымкент қаласы, Темірлан тас жолы, № 328 учаске мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені» объектісіне берілген арнайы өртке қарсы қауіпсіздігі бойынша берілген техникалық шартына, құрылыс 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, белгіленген тәртіппен келісім алынсын.

Абдикаликов Б.А.

Директор

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

Истилеева У.П.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Адамбаев Е.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Тлеубердин Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Оспанов Д.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Есимова К.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

Кошанов М.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Ерменбеков Н.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Балабеков Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону