«Тараз қаласы, Жамбыл даңғылы, 162 мекенжайында кіріктірілген және жапсарлас үй жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу. Құрылыстың III кезегі» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

02.10.2025 ж. № 19-0327/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"ADG - Jambyl" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«RAS Group Project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0327/25 от 02.10.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом», по адресу: город Тараз, проспект Жамбыла, 162. III очередь строительства» (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "ADG - Jambyl"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом», по адресу: город Тараз, проспект Жамбыла, 162. III очередь строительства» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 16.07.2025 г. № 01-1245
Примечание:
ранее, Филиалом РГП «Госэкспертиза» по Южному региону на рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом, по адресу город Тараз, проспект Жамбыла, 162». I очередь строительства (без наружных инженерных сетей)» было выдано заключение № 19-0116/24 от 20.03.2024 г. (положительное);
ранее, Филиалом РГП «Госэкспертиза» по Южному региону на рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом, по адресу город Тараз, проспект Жамбыла, 162». II очередь строительства (без наружных инженерных сетей)» было выдано заключение № 19-0022/25 от 27.01.2025 г. (положительное).

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "ADG - Jambyl".

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 «ADG - Jambyl» от 20.07.2022 г.;
договор № 496-RGP-ЮЛ-Б TARAZ от 20.07.2022 г. на разработку проектно-сметной документации между ТОО «ADG - Jambyl» и ТОО «RAS Group Project»;
письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0130 от 19.05.2025 г. о финансировании строительства – частные инвестиции Заказчика;
письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0131 от 19.05.2025 г. о сроке начала строительства – октябрь 2025 г.;
письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0130 от 19.05.2025 г. о рассмотрении экспертизы рабочего проекта без наружных инженерных сетей;
письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0150 от 10.09.2025 г. о том, что наружные инженерные сети, а также внутриплощадочные инженерные сети будут разрабатываться отдельным проектом;
письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0132 от 19.05.2025 г. о рассмотрении экспертизы рабочего проекта III очереди строительства впервые;
акт приема-передачи от 31.01.2018 г. между ТОО «РМЗ» и ТОО «ERTEK» земельного участка общей площадью 1,4296 га, кадастровый номер 06-097-002-090, расположенный по адресу: г. Тараз, проспект Жамбыла, 162, а также находящиеся на земельном участке здания и сооружения;

постановление акима города Тараз №KZ41VBH00186042 от 19.07.2023 г. об изменении целевого назначения земельного участка площадью 1,4296 га, кадастровый номер 06-097-002-090, расположенного по адресу: г. Тараз, проспект Жамбыла, 162, принадлежащий на право частной собственности ТОО «ERTEK» – для надлежащего содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома и для ведения строительства и обслуживания зданий;

кадастровый паспорт объекта недвижимости № 002246257847 от 20.08.2023 г. на земельный участок: г. Тараз, проспект Жамбыла, 162, кадастровый номер 06-097-002-090, право частной собственности, площадь – 1,4521 га, целевое назначение – для надлежащего содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома и для ведения строительства и обслуживания зданий;

договор купли-продажи от 21.08.2023 г. на продажу доли уставного капитала на (90%) ТОО «ERTEK»;

протокол общего собрания участников ТОО «ERTEK» от 23.08.2023 г. в т.ч. о смене наименования ТОО «ERTEK» на ТОО «ADG - Jambyl»;

справка о государственной перерегистрации юридического лица от 24.08.2023 г. на Товарищество с ограниченной ответственностью «ADG - Jambyl»;

справка о наличии недвижимого имущества № 101000014246870 от 29.08.2023 г. выдана Товарищество с ограниченной ответственностью «ADG - Jambyl» в том, что зарегистрировано право собственности на недвижимое имущество по адресу г. Тараз, пр.Жамбыла, 162;

письмо КГУ «Управление ветеринарии акимата Жамбылской области» № 1180 от 30.11.2023 г. о том, что на территории участка строительства отсутствует очаги сибиреязвенных захоронений;

протокол дозиметрического контроля №322 от 27.11.2023 г., выданный ТОО «Республиканский Радиологический Центр»;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности земли № 323 от 27.11.2023 г., ТОО «Республиканский Радиологический Центр»;

выкопировка проекта детальной планировки (ПДП) территории со схемой расположения земельного участка строительства, утвержденного Постановлением акимата города Тараз №1752 от 10.05.2023 г., письмо КГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Тараз» ЗТ-2023 №02496525 от 20.12.2023 г.;

план очередности строительства, согласованный ТОО «ADG – Jambyl», б/д;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) №KZ26VUA00970193 от 05.09.2023 г., выданное КГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Тараз»;

эскизный проект, согласованный с ТОО «ADG - Jambyl»;

письмо КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Тараз Жамбылской области» № 02598374 от 25.12.2023 г. об отсутствии на участке под строительство многоквартирного жилого дома по адресу пр.Жамбыла, 162, кадастровый номер 06-097-002-090 какие-либо зеленые насаждения;

письмо ГУ «Служба пожаротушения и аварийно-спасательных работ департамента по чрезвычайным ситуациям Жамбылской области Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан (город Тараз)» № ЗТ-2023-0246079 от 29.11.2023 г. о дальности расположения специализированного пожарного депо №1 – 3 км;

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям Жамбылской области Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» № ЗТ-2024-03354762 от 03.07.2024 г. о том, что многоквартирный жилой комплекс со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом в соответствии со статьей 70 и 71 Закона РК «О гражданской

защите» не относятся к опасным производственным объектам и не требует согласования с Департаментом по чрезвычайным ситуациям Жамбылской области;

письмо РГУ «Шу-Таласская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов» Комитета водного хозяйства Министерства водных ресурсов и ирригация Республики Казахстан № 18-16-827 от 29.11.2023 г. о том, что на территории намечаемого строительства отсутствуют водные объекты, водоохранные зоны и полосы и не требует согласования с инспекцией;

технический отчет об инженерно-геологических условиях, выполненный Индивидуальным предпринимателем Ауганбаев С.О. в январь 2025 г., государственная лицензия №18002116 от 02.02.2018 г.;

технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях, топографический план М1:1000, выполненные Индивидуальным предпринимателем Байдильбаев К.Б. в августе 2024 г., государственная лицензия ГСЛ-Ф №000479 от 19.03.2008 г.;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0145 от 19.05.2025 г. по вопросу фасадно-облицовочных материалов, подконструкций НФсВЗ и крепежно-анкерных материалов;

письмо АО «КазНИИСА» № ПР-1015 от 19.08.2021 г. касательно некоторых требований СП РК 3.02-101-2012* «Здания жилые многоквартирные»;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0163 от 25.09.2025 г. о том, что при составлении сметной документации на объекте были использованы материалы и оборудование со сметно-нормативной базы Республики Казахстан и из справочника КазНИИСА;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0142 от 19.05.2025 г. о том, что инженерные коммуникации не проходят через территории игровых площадок и мест отдыха;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0141 от 19.05.2025 г. о том, что не выделять в сметной стоимости затраты на жилую и офисную часть, а также стоимость 1 м2 части при разработке сметной документации;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0133 от 19.05.2025 г. о том, что дальность завоза плодородного грунта – 15 км;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0135 от 19.05.2025 г. о том, что дальность транспортировки ТБО – 15 км;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0134 от 19.05.2025 г. о том, что дальность вывоза грунта при производстве строительных работ – 15 км;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0136 от 19.05.2025 г. о не учете в сметной стоимости расходов на управление проектом;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0144 от 19.05.2025 г. о том, что существующие здания и сооружения на территории строительства будут демонтированы собственными средствами и силами заказчика до начала строительно-монтажных работ, вынос существующих сетей будет осуществлен отдельным проектом, для проектирования и строительства жилого комплекса территория будет полностью подготовлена, объем демонтируемого материала и работы по демонтажу не входят в состав проектно-сметной документации.

Технические условия:

№ 88 от 03.04.2025 г. на водопровод и канализацию, выданные ГКП «Жамбыл су»;

№ 48в-27-24 от 15.02.2024 года на электроснабжение, выданные ТОО «ЖЭС»;

№ 06-гор-2023-000001024 от 22.08.2023 года на газоснабжение, выданные АО «КазТрансГаз Аймак» Жамбылский ПФ;

№ 1223-13 от 27.12.2024 года на теплоснабжение, выданные ГКП на ПХВ «Таразтрансэнерго»;

№ Д07-38/Л-05/25 от 20.05.2025 г. на телефонизацию и предоставление интернета, выданные Жамбылским ДЭСД Объединение «Дивизион «Сеть».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

с ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Тараз» сектор генплана и градостроительного кадастра топографической съемки М1:1000, б/д;

с ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Тараз» №KZ36VUA00974184 от 11.09.2023 г. эскизного проекта;

с ТОО «ADG – Jambyl» эскизного проекта, б/д;

с ТОО «ADG – Jambyl» календарного плана строительства, от 30.09.2025 г.;

с КГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Тараз» № 1751 от 27.12.2024 г. проектной документации системы внутреннего газоснабжения (ГСВ) по объекту строительства «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом, по адресу город Тараз, проспект Жамбыла, 162» (без наружных инженерных сетей)»;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0137 от 19.05.2025 г. и письмо № JB/0147 от 09.09.2025 г. о согласовании проектных решений рабочего проекта по разделам;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0159 от 16.09.2025 г. о согласовании высотных отметок, привязке и проектных решений фундаментов всех очередей строительства;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0162 от 18.09.2025 г. о согласовании раздела ГП, количества парковочных мест;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0139 от 19.05.2025 г. о согласовании раздела фасадного освещения ЭОФ;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0138 от 19.05.2025 г. о согласовании разделов ОС и СС;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0146 от 19.05.2025 г. о согласовании раздела «Архитектурные решения», опросных листов на лифты;

письмо АО «Международный Аэропорт Аулие-Ата» № 1/1-2-877-5/2 от 22.12.2023 г. о том, что строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом по адресу: город Тараз, проспект Жамбыла, 162, не подпадает под требования, предусмотренные Постановлением Правительства РК от 12.05.2011 года № 504 «Об утверждении Правил выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полётов воздушных судов» и не требует получения разрешения от уполномоченной организации в сфере гражданской авиации.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: г. Тараз, проспект Жамбыла, 162. Многоквартирный жилой комплекс. 9-этажный жилой дом, блоки – 11, 12, 13; подземный паркинг, блок – 14. III-я очередь строительства.

Сейсмичность района: 8 баллов.

Сейсмичность площадки: 8 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	Газоснабжение	Сейтказин Г.К.	KZ23VJE00055946	Соответствует
2	Конструктивная часть	Ефремова В.А.	KZ67VJE00022465	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Зулпыхаров А.К.		Соответствует
4	Автоматическое пожаротушение	Найдёнов Д.А.	KZ54VJE00087204	Соответствует
5	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Бурангулова И.С.	KZ17VJE00064978	Соответствует
6	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Найдёнов Д.А.	KZ54VJE00087204	Соответствует
7	Архитектурная часть	Лоншакова Г.В.	KZ51VJE00022462	Соответствует
8	Организация строительства	Бирюкова И.В.	KZ35VJE00022459	Соответствует
9	Электротехническое решение	Найдёнов Д.А.	KZ54VJE00087204	Соответствует
10	Сметный раздел	Бирюкова И.В.	KZ35VJE00022459	Соответствует
11	Противопожарная безопасность	Мусатаев А.К.	KZ24VJE00089878	Соответствует
12	Генеральный план	Балабеков Е.А.	KZ05VJE00024551 KZ20VJE00024572	Соответствует
13	Отопление и вентиляция	Тучина О.С.	KZ72VJE00086686	Соответствует
14	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	1,4521	1,4521
2	Площадь земельного участка 3-й очереди	га	0,3626	0,3626
3	Площадь застройки	м²	1582,9	1582,9
4	Класс жилья	класс	IV	IV
5	Этажность зданий	этаж	9	9
6	Количество квартир	шт	133	133
6.1	Количество 1-комнатных квартир	шт	51	51
6.2	Количество 2-комнатных квартир	шт	37	37
6.3	Количество 3-комнатных квартир	шт	44	44
6.4	Количество 4-комнатных квартир	шт	1	1
7	Общая площадь зданий	м²	13392,73	13392,73
8	Общая площадь квартир	м²	8824,41	8824,41
9	Жилая площадь квартир	м²	4647,58	4647,58
10	Площадь паркинга	м²	1708,13	1708,13
11	Вместимость паркинга	машино/мест	44	44
12	Строительный объем, в том числе:	м³	58433,06	58433,06
12.1	строительный объем ниже отм. 0,000	м³	13045,60	13045,60
13	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2027 гг., в том числе:	млн. тенге	4958,328	4858,801
13.1	СМР	млн. тенге	3870,158	3784,737
13.2	оборудование	млн. тенге	154,439	154,439
13.3	прочие затраты	млн. тенге	933,731	919,625
14	Продолжительность строительства	месяц	18	18

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 и пристроенными помещениями и паркингом», по адресу: город Тараз, проспект Жамбыла, 162. III 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. Заказчику, до ввода объекта в эксплуатацию выполнить проектирование и строительство наружных инженерных сетей и обеспечить благоустройство.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Тараз қаласы, Жамбыл даңғылы, 162 мекенжайында кіріктірілген және жапсарлас үй жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу. Құрылыстың III 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.

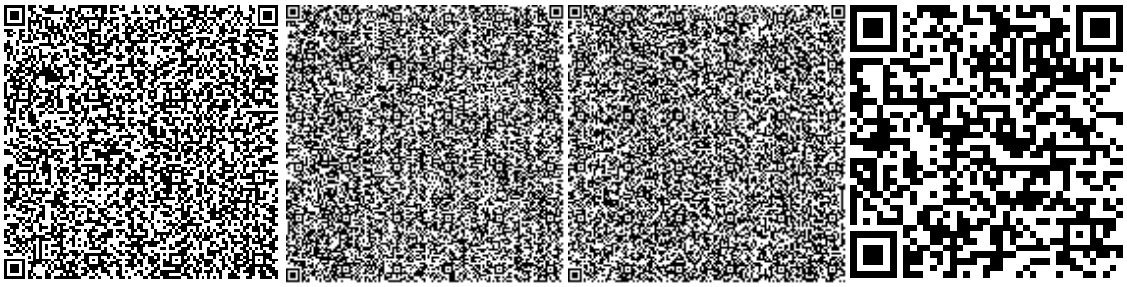
4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

5. Тапсырыс беруші нысанды пайдалануға берілгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен құрылысын салу және абаттандыруды қамтамасыз етуі керек.

Абдикаликов Б.А.

Директор

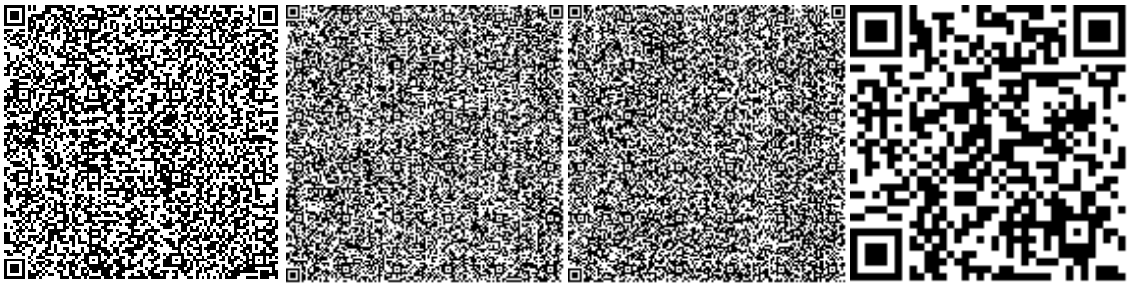
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Нурманбетов Б.К.

Директор департамента

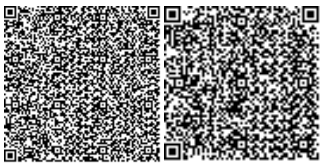
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Сыдық Ж.К.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Сейтказин Г.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Тучина О.С.

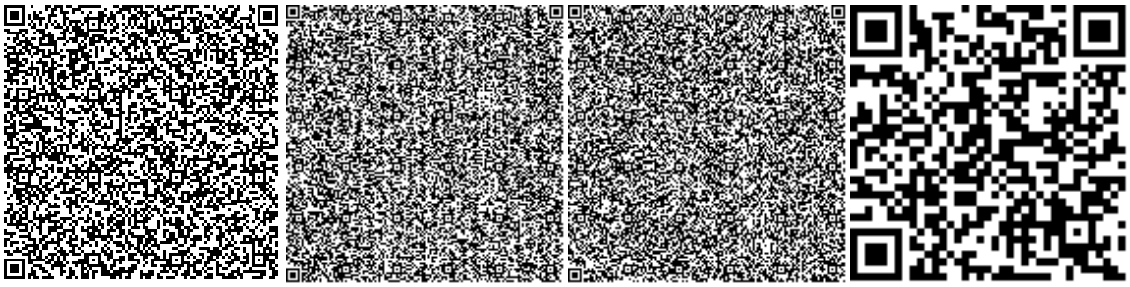
Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Найдёнов Д.А.

Эксперт

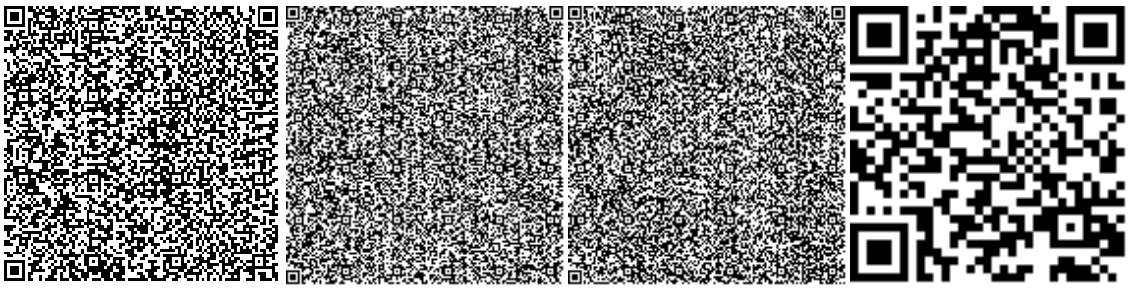
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Зулпыхаров А.К.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

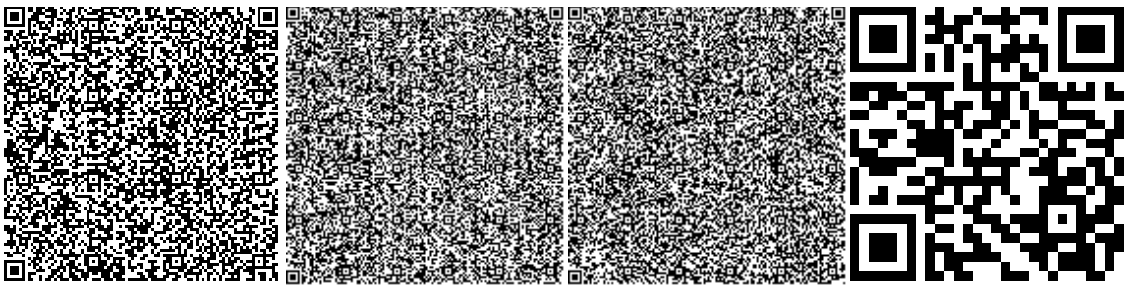
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

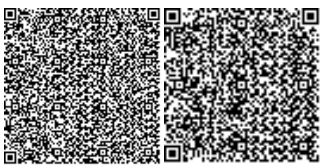


Сулеева Г.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

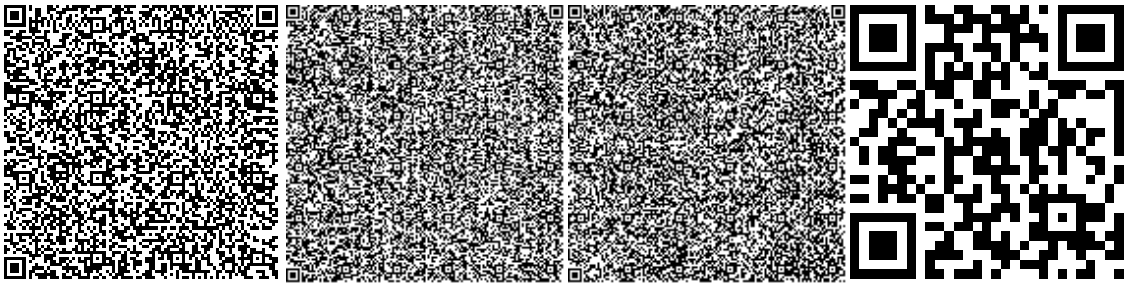




Мусатаев А.К.

Эксперт

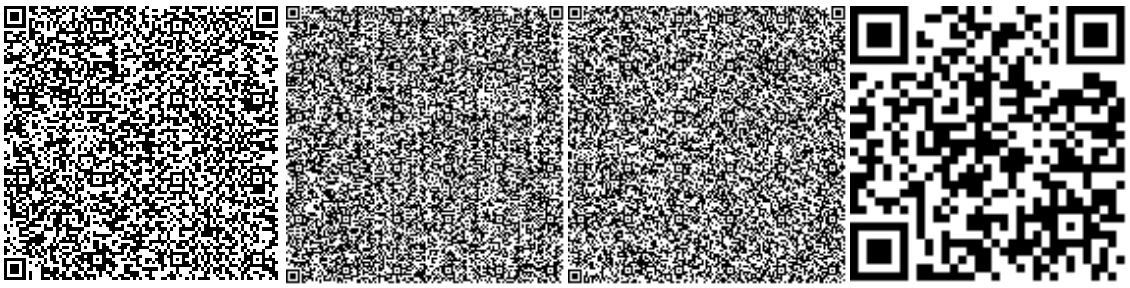
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Бирюкова И.В.

Эксперт

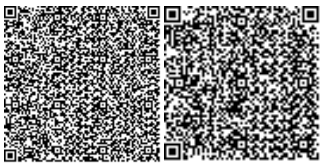
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

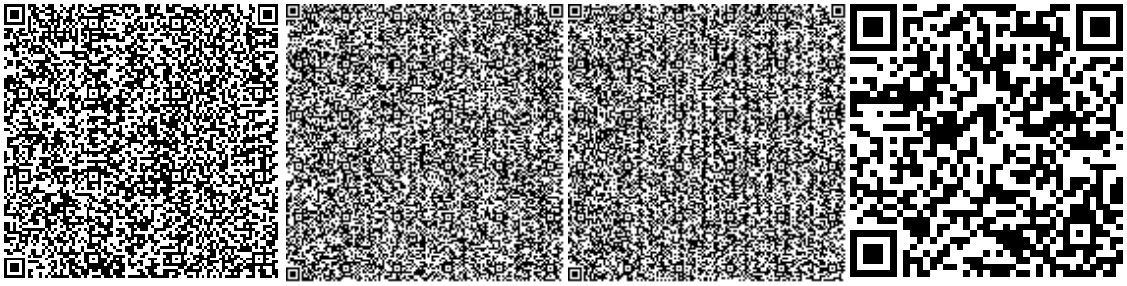


Бурангулова И.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

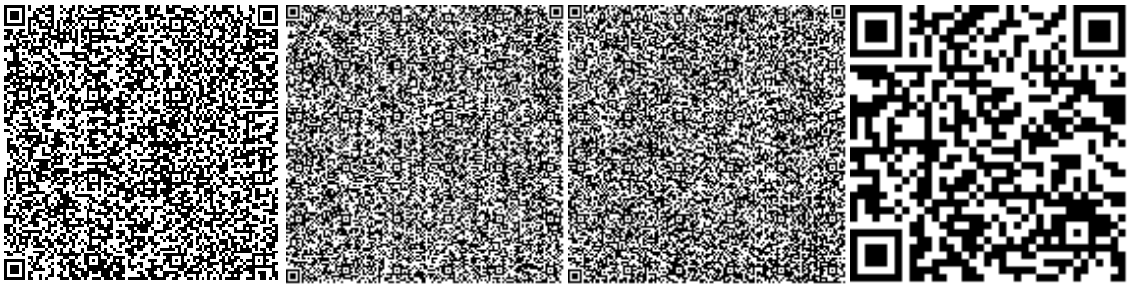




Балабеков Е.А.

Эксперт

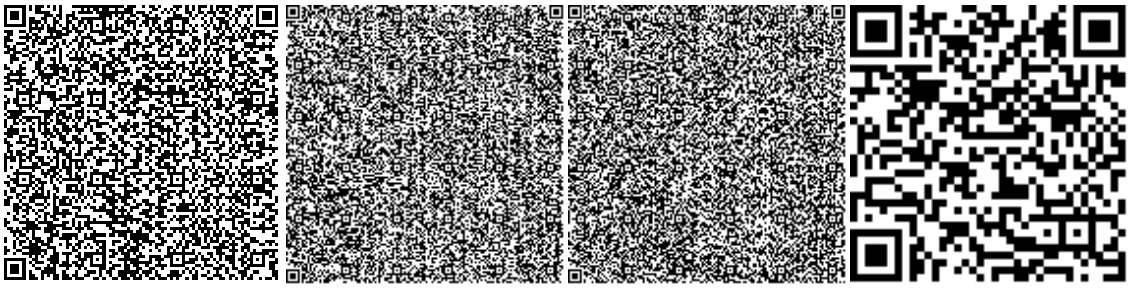
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



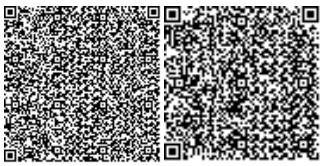
Лоншакова Г.В.

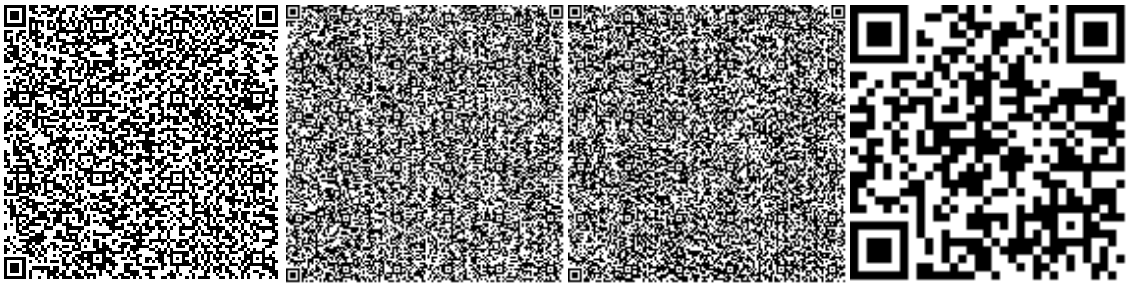
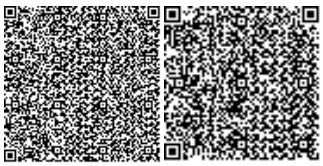
Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Ефремова В.А.



Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону