«Шымкент қаласы, Қонаев даңғылы, №53А мекенжайында орналасқан төменгі қабаттарында коммерциялық үй жайлары және екі деңгейлі автопаркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (Qonaev Avenue) (сыртқы инженерлік желілерсіз)»

Жұмыс жобасы бойынша

03.10.2025 ж. № 19-0331/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Премиум Дом" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0331/25 от 03.10.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс с коммерческими помещениями на нижних этажах и двухуровневым автопаркингом (Qonaev Avenue), расположенных по адресу г. Шымкент, проспект Кунаева N°53А (без наружных инженерных сетей)»

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Премиум Дом"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс с коммерческими помещениями на нижних этажах и двухуровневым автопаркингом (Qonaev Avenue), расположенных по адресу г. Шымкент, проспект Кунаева N°53А (без наружных инженерных сетей)».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 16.07.2025 г. № 01-1247

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Премиум Дом"

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 от 20 июня 2022 года, утвержденное директором ТОО «Премиум Дом»;
дополнение от 29 сентября 2025 года к заданию на проектирование от 20 июня 2022 года, утвержденное директором ТОО «Премиум Дом»;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) от 18 февраля 2025 года № 26575, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент»;
кадастровый паспорт объекта недвижимости от 20 июня 2025 года на земельный участок с правом частной собственности размером 0,2657 га с кадастровым номером 22-336-011-112 под строительство многоквартирного жилого дома с торговым залом и кафетерием на своем земельном участке с дополнительным отводом, для строительства многоквартирного жилого дома с подземным паркингом;
протокол дозиметрического контроля от 09 апреля 2025 года №87-П, выполненный ТОО «RadioActive»;
протокол измерений содержания радона и продуктов его распада от 09 апреля 2025 года №88-П, выполненный ТОО «RadioActive»;
эскизный проект, выполненный ТОО «RAS Group Project» в 2024 году;
заключение о влиянии объекта/ деятельности на безопасности полетов воздушных судов от 03 июля 2025 года №112, выданное постоянно действующей комиссией аэропорта;
отчеты по усилению основания с разработкой рекомендаций, составленные АО «КазНИИСА» от 26 августа 2025 года №189;
топографическая съемка, выполненная ТОО «Инженерная геодезия» в 2025 и согласованная заинтересованными организациями;
отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «Береке строй сервис» в 2025 году.
Письма:

ТОО «Премиум Дом»:

от 26 июня 2025 года №836 о сроке начала строительства;

от 26 июня 2025 года №837 о направлении рабочего проекта для проведения государственной экспертизы об источнике финансирования, о согласовании проекта;

от 26 июня 2025 года №838 о согласовании альбомов разделов ОС и СС;

от 26 июня 2025 года №840 о согласовании альбомов раздела ЭОФ;

от 26 июня 2025 года №841 о дальности вывоза из территории строительства ненужного грунта;

от 26 июня 2025 года №842 о расстоянии вывоза ТБО;

от 26 июня 2025 года №844 о дальности завоза необходимого плодородного грунта;

от 26 июня 2025 года №845 о том, что объект проходит госэкспертизу впервые;

от 26 июня 2025 года №848 о том, что выбор поставщиков фасадно-облицовочных материалов, подконструкции НФсВЗ и крепежно-анкерных материалов, а также подрядной организации выполняющих монтаж будет осуществлен посредством тендера;

от 26 июня 2025 года №849 о согласовании раздела АР;

от 26 июня 2025 года №851 о теплоснабжении и о параметрах теплоносителя;

от 11 сентября 2025 года №855 о том, что теплоснабжение объекта предусматривается от собственной котельной и будет представлено отдельно для прохождения государственной экспертизы;

от 12 сентября 2025 года №856 о том, что все расчетные нагрузки заданы в полном соответствии с требованиями ЗНП;

от 12 сентября 2025 года №857 о том, что через территории детских игровых площадок инженерные коммуникации городского (сельского) назначения не проходят;

от 12 сентября 2025 года №858 о функциональном назначении коммерческих помещений, расположенных на нижних этажах здания;

от 18 сентября 2025 года №903 о том, что наружные инженерные сети и пожарные гидранты будут выполняться отдельным проектом сторонней организацией и будут проходить экспертизу отдельно;

от 19 сентября 2025 года №905 о том, что котлы, предназначенные для отопления данного жилого дома, будут размещены в составе котельной, расположенной на соседнем участке - на территории соседнего медицинского центра;

от 19 сентября 2025 года №907 о том, что демонтаж существующих зданий и сооружений, а также вынос инженерных сетей и трансформаторной подстанции (ТП) с территории объекта будут выполнены своими силами и за счет собственных средств заказчика;

ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент» от 16 апреля 2025 года №Т-2025-01146378 о том, что в радиусе 1000 метров скотомогильники и очаги сибирской язвы отсутствуют;

ГУ «Управление развития комфортной городской среды города Шымкент» от 30 апреля 2025 года №Т-2025- 01382811 об отсутствии зеленых насаждений;

ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент»:

от 29 августа 2025 года №ЗТ-2025-02767390 о согласовании специальных технических условий;

от 11 сентября 2025 года № ЗТ-2025-03008922 о предоставлении поперечных профилей улиц и схемы трасс инженерных сетей земельного участка под кадастровым номером 22:336:011:112 из Генерального плана города Шымкент;

ТОО «Astana vision Shymkent»:

от 10 апреля 2025 года №033 о том, что ТОО являясь владельцем смежного земельного участка, дает разрешение разместить контейнеры ТБО на территории существующей мусорной площадки ТОО «Astana vision Shymkent»;

от 19 сентября 2025 года №059 о том, что ТОО являясь владельцем смежного земельного участка, дает разрешение разместить котлы ЖК в существующей котельной ТОО «Astana vision Shymkent»;

Технические условия:

ТОО «Онтустик Жарык Транзит» от 24 февраля 2025 года №OJT-2025SA-T-K-Ш0384 на подключения к сетям электроснабжения;

ЮК ДЭСД АО «Казактелеком» от 26 февраля 2025 года №Д16-38/Л-02/25 на прокладку кабеля ОТ от АТС-21;

ШПФ АО «QazaqGazAimaq» от 30 мая 2025 года №11-гор-2025-000004527 на проектирование и подключение к газораспределительным сетям;

ТОО «Водные ресурсы - Маркетинг» от 19 сентября 2025 года №238 на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

Специальные технические условия в связи с отсутствием требований нормативных документов по пожарной безопасности от 2025 года, разработанные ТОО «Техно-Казахстан» и утвержденные ТОО «Премиум Дом»;

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

Письмо-согласование эскизного проекта от 11 апреля 2025 года №15042025001146, выданное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент»;

Письмо-согласование проекта ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Шымкент» от 15 сентября 2025 года №KZ65VQR00046228 в части промышленной безопасности;

Разбивочный план, согласованный заказчиком;

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Шымкент, проспект Кунаева №53А

Сейсмичность района: 7 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	Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы	Алиев Н.Д.		Соответствует

2	Проект организации строительства	Алиев Н.Д.	KZ64VJE00051910	Соответствует
3	Электротехническая часть	Искаков Г.Т.	KZ16VJE00029688	Соответствует
4	Архитектурно-планировочные решения	Балабеков Е.А.	KZ05VJE00024551 KZ20VJE00024572	Соответствует
5	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Кенжалиева Р.Т.	KZ92VJE00023082	Соответствует
6	Конструктивные решения	Курбенов Е.А.	KZ00VJE00071395	Соответствует
7	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Шора М.М.	KZ83VJE00021207	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Искаков Г.Т.	KZ16VJE00029688	Соответствует
9	Сметный раздел	Алибекова С.С.	KZ66VJE00023162	Соответствует
10	Противопожарная безопасность	Тлеубердин Е.А.	KZ37VJE00086249	Соответствует
11	Генеральный план	Кожаев М.М.	KZ00VJE00023089 KZ11VJE00023085	Соответствует
12	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 – I (повышенный).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	0,2657	0,2657
2	Площадь застройки	м²	663,49	663,49
3	Коэффициент застройки	%	24,97	24,97
4	Этажность здания	этаж	16	16
5	Общая площадь здания, в том числе:	м²	10417,14	10417,14

6	1) общая площадь жилой части здания	м²	7631,6	7631,6
7	2) общая площадь коммерческой части здания	м²	896,99	896,99
8	Общая площадь квартир	м²	5610,81	5610,81
9	Строительный объем	м³	46363,07	46363,07
10	в том числе жилой части здания	м³	33638,11	33638,11
11	- строительный объем ниже отм. 0,000	м³	5599,78	5599,78
12	- строительный объем выше отм. 0,000	м³	28038,33	28038,33
13	Количество квартир	шт	67	67
14	Количество 1-комнатных квартир	шт	13	13
15	Количество 3-комнатных квартир	шт	52	52
16	Количество 5-комнатных квартир	шт	2	2
17	Вместимость паркинга	машино/мест	59	59
18	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2027 годов, в том числе:	млн. тенге	4958,328	4828,710
18.1	СМР	млн. тенге	3870,158	3751,694
18.2	оборудование	млн. тенге	154,439	168,077
18.3	прочие затраты	млн. тенге	933,731	908,939
19	Из них в ценах:			
19.1	2025 год	млн. тенге		707,918
19.2	2026 год	млн. тенге		3147,603
19.3	2027 год	млн. тенге		973,189
20	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 с коммерческими помещениями на нижних этажах и двухуровневым автопаркингом (Qonaev Avenue), расположенных по адресу г. Шымкент, проспект Кунаева N°53А (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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Шымкент қаласы, Қонаев даңғылы, №53А мекенжайында орналасқан төменгі қабаттарында коммерциялық үй жайлары және екі деңгейлі автопаркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (Qonaev Avenue) (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.

Абдикаликов Б.А.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Бутабаева А.К.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Әбдірахманов Ж.Ә.

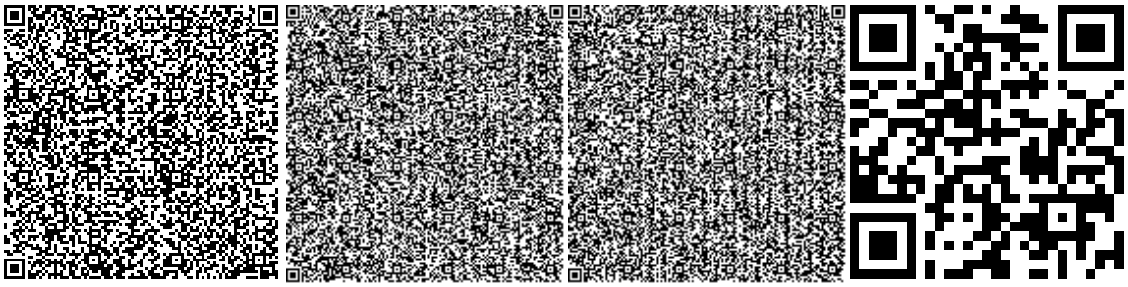
Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Искаков Г.Т.

Эксперт

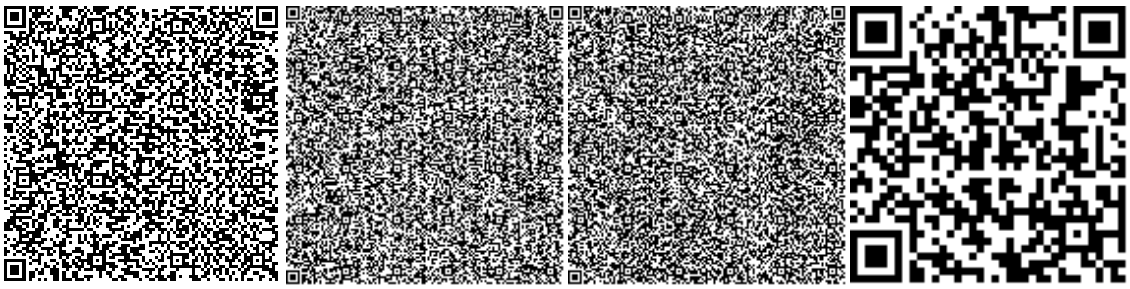
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Тлеубердин Е.А.

Эксперт

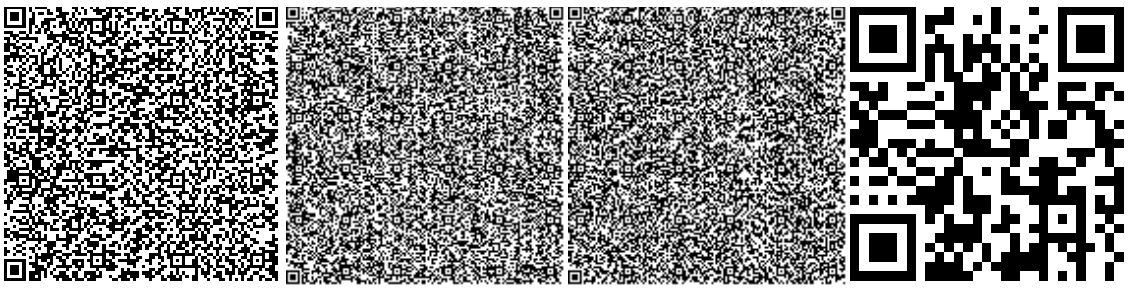
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

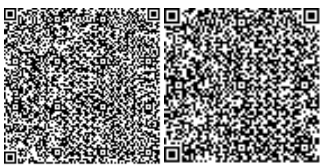


Есимова К.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

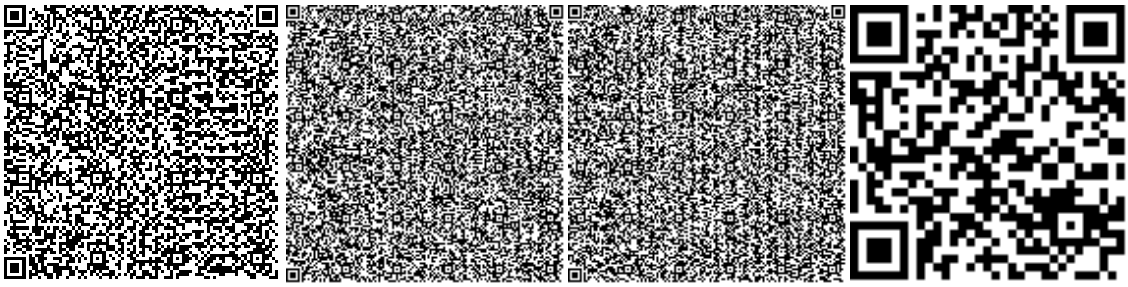




Алиев Н.Д.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

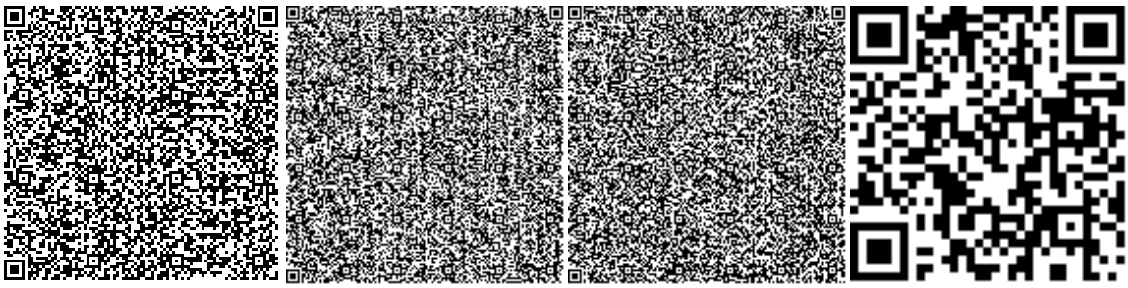
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Кенжалиева Р.Т.

Эксперт

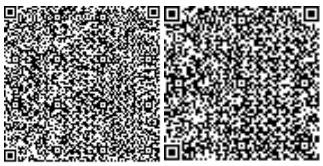
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Кожаев М.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Шора М.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Балабеков Е.А.

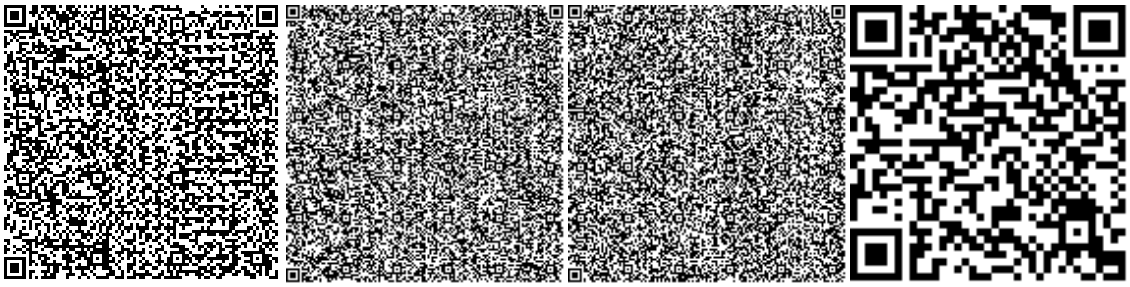
Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

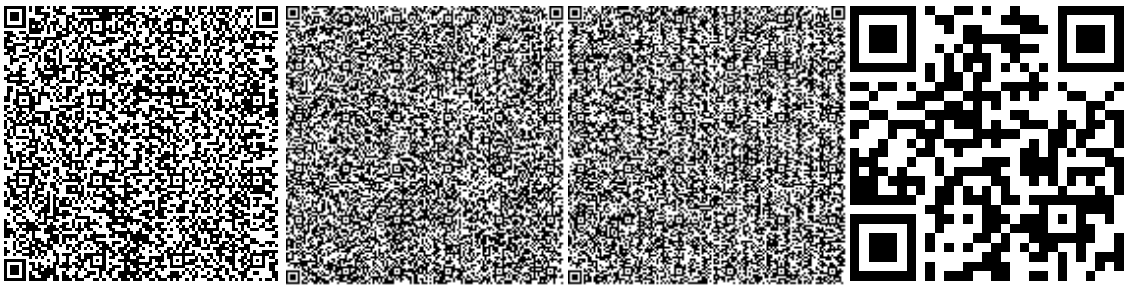
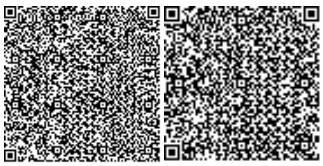
Алибекова С.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Курбенов Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону