«Шығыс Қазақстан облысы, Өскемен қаласында И.Есенберлин даңғылы ауданында коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп қабатты кешен салу. 1 кезек»

жұмыс жобасы бойынша

24.07.2025 ж. № 06-0192/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«EKM COMPANY» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«QAZSAURAN» ЖШС

Семей қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 06-0192/25 от 24.07.2025 г.
(положительное)

на рабочий проект
«Строительство многоэтажного комплекса с коммерческими помещениями и паркингом в районе пр. И. Есенберлина в городе Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанской области. 1 очередь»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «EKM COMPANY»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «QAZSAURAN»

г. Семей

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоэтажного комплекса с коммерческими помещениями и паркингом в районе пр. И. Есенберлина в городе Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанской области. 1 очередь».

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 19 мая 2025 г. № 01-0835.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «EKM COMPANY».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "QAZSAURAN", лицензия от 5 апреля 2023 г. №23008135 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование по РП «Строительство многоэтажного комплекса с коммерческими помещениями и паркингом в районе пр. И. Есенберлина в городе Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанской области. 1 очередь», утвержденное ТОО «EKM COMPANY» от 3 апреля 2024 года;

акт на право частной собственности №2205170820452689 на земельный участок площадью 2,4061 га, с кадастровым номером: 05-085-102-2257, расположенному по адресу: г. Усть-Каменогорск, в районе проспекта Илияса Есенберлина, с целевым назначением: для проектирования, строительства и размещения многоэтажного комплекса с коммерческими помещениями и паркингом, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по ВКО от 17 мая 2022 года;

архитектурно-планировочное задание № KZ53VUA01202701 от 14 августа 2024 года, выданное ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска»;

письмо ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска» за № ЗТ-2025-01379970 от 28 апреля 2025 года, дополнение к АПЗ;

письмо ТОО «EKM COMPANY» за №49 от 14 мая 2025 года, по финансированию объекта - за счет частных инвестиций;

письмо АО «Аэропорт Усть-Каменогорска» за №03/281 от 8 апреля 2025 года необходимо получить разрешение на размещение объекта, который может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов;

письмо АО «Авиационная администрация Казахстана» за №3Т-2025-02474280 от 24 июля 2025 года, объект не представляет угрозу безопасности полетов;

письмо ГУ «Департамент по ЧС ВКО МЧС РК» за № 21-16-06/2261-И от 26 июня 2025 года, о времени прибытия пожарного расчета - не более 10 мин;

письмо ГУ «Управление ветеринарии ВКО» за № 1033 от 11 июля 2025 года, по сибиреязвенным очагам и захоронениям- отсутствуют;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Усть-Каменогорска» за №3Т-2025-02229549 от 9 июля 2025 года, по зеленым насаждениям;

письмо ТОО «QAZSAURAN» за № 20 от 12 мая 2025 года, по АГСК-3;

письмо ТОО «EKM COMPANY» за № 50 от 14 мая 2025 года о начале строительства – август 2025 года;

письмо ТОО «EKM COMPANY» за № 70 от 26 июня 2025 года, по выполнению ночной подсветки зданий – будет выполнена во 2 очереди;

письмо ТОО «EKM COMPANY» за № 75 от 2 июля 2025 года, по диспетчерскому пункту – во 2 очереди;

письмо ТОО «EKM COMPANY» за № 76 от 2 июля 2025 года, по колодцам бытовой канализации для выпусков из коммерческих помещений - во 2 очереди;

письмо ТОО «EKM COMPANY» за № 77 от 2 июля 2025 года, план очередности;

письмо ТОО «EKM COMPANY» за № 80 от 4 июля 2025 года, что строительно-монтажные работы на участке не начинались;

письмо ТОО «EKM COMPANY» за № 81 от 10 июля 2025 года, по благоустройству – отдельным проектом;

письмо ТОО «EKM COMPANY» за № 82 от 10 июля 2025 года, по строительно-монтажным работам на отм. ниже 0.00 объектов 1 и 2 очереди - будут вестись параллельно;

протокол дозиметрического контроля № 71-П от 20 марта 2025 года, выполненный ТОО «Radioactive», государственная лицензия № 24028192 от 13 сентября 2024 года;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 72-П от 4 апреля 2025 года, выполненный ТОО «Radioactive», государственная лицензия № 24028192 от 13 сентября 2024 года;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный в 2024 году ТОО «Altaygeo», государственная лицензия ГСЛ № 18008189 от 23 апреля 2018 года на изыскательскую деятельность, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Восточно-Казахстанской области» Акимата Восточно-Казахстанской области;

топографическая съемка в масштабе 1:1000, выполненная в 2024 году ТОО «Altaygeo», государственная лицензия ГСЛ № 18008189 от 23 апреля 2018 года на изыскательскую деятельность, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Восточно-Казахстанской области» Акимата Восточно-Казахстанской области;

эскизный проект «Строительство многоэтажного комплекса с коммерческими помещениями и паркингом в районе пр. И. Есенберлина в городе Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанской области», выполненный ТОО «QAZSAURAN» в 2025 году.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Өскемен Водоканал» № 303 от 26 мая 2025 года, на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

письмо ГУ «Отдел ЖКХ, ПТ и АД города Усть-Каменогорска» за № ЗТ-2025-01701131 от 13 июня 2025 года, по ливневой канализации;

АО «Шығыс Жылу» ТУ № 07-01-02-10/00106 от 28 апреля 2025 года, на присоединение к тепловым сетям;

письмо ТОО «EKM COMPANY» за № 72 от 26 июня 2025 года, по альтернативному источнику тепла;

АО «ОЭК» за № 02-01-20/3148 от 28 мая 2025 года, на присоединение электроустановок;

письмо ТОО «EKM COMPANY» за № 71 от 26 июня 2025 года по пп.3.1-3.3.4 ТУ – будут выполнены отдельным проектом.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо ТОО «EKM COMPANY» за № 49 от 14 мая 2025 года, о согласовании рабочего проекта;

письмо ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска» за № KZ95VUA01248893 от 10 октября 2024 года, согласование эскизного проекта;

письмо ГУ «Отдел строительства города Усть-Каменогорска» за № 396/2 от 27 июня 2025 года согласование ТУ;

письмо ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска» за № ЗТ-2025-02111724 от 27 июня 2025 года, согласование схемы инженерных сетей:

сводный план инженерных сетей, согласованный заинтересованными организациями.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Восточно-Казахстанская область, город Усть-Каменогорск, пр. Есенберлина.

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	Специальные инженерные мероприятия	Мусатаев А.К.	KZ24VJE00089878	Соответствует
2	Проект организации строительства	Жетимеков М.А.		Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Турдиев Ф.Н.		Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ракишева Ж.Т.		Соответствует
5	Электроснабжение	Абылханов М.К.	KZ29VJE00056032	Соответствует
6	Архитектурно-планировочные решения	Кобеева Г.Г.	KZ09VJE00022539	Соответствует
7	Наружные водопровод и канализация	Карманова Н.Л.	KZ25VJE00022542	Соответствует
8	Конструктивные решения	Турдиев Ф.Н.	KZ74VJE00022533	Соответствует

9	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Карманова Н.Л.	KZ25VJE00022542	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Абылханов М.К.	KZ29VJE00056032	Соответствует
11	Тепловые сети	Мусина А.К.	KZ26VJE00089454	Соответствует
12	Электротехническая часть, электрооборудование	Абылханов М.К.	KZ29VJE00056032	Соответствует
13	Сметный раздел	Жетимеков М.А.	KZ90VJE00022536	Соответствует
14	Генеральный план	Кобеева Г.Г.	KZ91VJE00021548	Соответствует
15	Отопление и вентиляция	Мусина А.К.	KZ26VJE00089454	Соответствует
16	Санитарно-эпидемиологический раздел	Музафаров Р.А.	KZ06VJE00029286	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	Этажность	эт	12	12
2	Класс жилья	класс	IV	IV
3	Количество жилых блоков	шт.	6	6
4	Общая площадь здания, всего, в т.ч.:	м кв.	43458,3	43289,93
4.1	площадь жилой части здания	м кв.	34774,26	34529,19
4.2	площадь коммерческих помещений	м кв.	2462,46	2388,94
5	Общая площадь квартир	м кв.	29791,08	29574,6
6	Строительный объем, всего	м.куб	184347,0	184347,0
7	Количество квартир, всего,	шт.	396	396
7.1	однокомнатных	шт.	132	66
7.2	двухкомнатных	шт.	66	132
7.3	трехкомнатных	шт.	132	132

7.4	четырехкомнатных	шт.	66	66
8	Общая площадь участка	га	2,4061	2,4061
9	Площадь застройки 1 очереди	м²	4355,81	4355,81
10	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024-2026 г.г, в том числе:	млн. тенге	15217,041	18154,732
10.1	СМР	млн. тенге	12711,905	14407,538
10.2	оборудование		187,783	1103,678
10.3	прочие затраты		2317,353	2643,516
11	Из них:			
11.1	на 2024 год (ПИР)	млн. тенге	367,208	367,208
11.2	На 2025 год		5481,474	9109,390
11.3	На 2026 год		9368,359	8678,134
12	Продолжительность строительства	мес.	14	10

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 многоэтажного комплекса с коммерческими помещениями и паркингом в районе пр. И. Есенберлина в городе Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанской области. 1 очередь» 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, «Шығыс Қазақстан облысы, Өскемен қаласында И.Есенберлин даңғылы ауданында коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп қабатты кешен салу. 1 кезек» 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.

Жангилишев Т.К.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Ахмамбетов А.Б.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Изатулин А.У.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Ракишева Ж.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Мусина А.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Мусатаев А.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Абылханов М.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Музафаров Р.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Турдиев Ф.Н.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Карманова Н.Л.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Кобеева Г.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Жетимеков М.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону