«Шымкент қаласы, Әл-Фараби ауданы, Рысқұлов көшесі, № 35 Б мекенжайында астыңғы қабатында коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп қабатты тұрғын үй салу» (сметалық құжаттамасыз)

Жұмыс жобасы бойынша

07.11.2025 ж. № 19-0375/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«KEREGE GROUP INVEST» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«Elite Project Kz» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0375/25 от 07.11.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоэтажного жилого дома с коммерческими помещениями и паркингом на нижнем этаже по адресу: город Шымкент, район Аль-Фарабийский, ул. Рыскулова, № 35 Б» (без сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «KEREGE GROUP INVEST»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Elite Project Kz»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоэтажного жилого дома с коммерческими помещениями и паркингом на нижнем этаже по адресу: город Шымкент, район Аль-Фарабийский, ул. Рыскулова, № 35 Б» (без сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 09.09.2025 г. № 01-1650

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «KEREGE GROUP INVEST»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Elite Project Kz», лицензия от 03.07.2023 г. № 0016764 (II категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное руководителем ТОО «KEREGE GROUP INVEST» 10.12.2024 года;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ26VUA01171371 от 04.07.2024 года, выданное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;

специальные технические условия № 120-В от 27.06.2025 года для объекта «Строительство многоэтажного жилого дома с коммерческими помещениями и паркингом на нижнем этаже по адресу: город Шымкент, район Аль-Фарабийский, ул. Рыскулова, № 35 Б»;

протокол дозиметрического контроля гамма-фона № 81 от 20.10.2023 года, составленный ТОО «Sinan Engineering»;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада № 81 от 20.10.2023 года, составленный ТОО «Sinan Engineering»;

кадастровый паспорт на земельный участок № 22-328-001-217 от 05.12.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;

акт на земельный участок кадастровый № 22-329-005-311 от 03.05. 2022 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;

письмо ТОО «KEREGE GROUP INVEST» № 106 от 25.08.2025 года о том, что финансирование строительство многоэтажного жилого дома с коммерческими помещениями и паркингом на нижнем этаже по адресу город Шымкент, район Аль-Фарабийский, ул. Рыскулова, № 35 Б» предусмотрено из собственных средств;

письмо ТОО «KEREGE GROUP INVEST» № 114 от 25.08.2025 года о том, что начало строительство многоэтажного жилого дома с коммерческими помещениями и паркингом на нижнем этаже по адресу город Шымкент, район Аль-Фарабийский, ул. Рыскулова, № 35 Б» предусмотрено в декабре месяце 2025 года;

письмо ТОО «KEREGE GROUP INVEST» № 107 от 25.08.2025 года о том, что на данном участке отсутствуют зеленые насаждения и деревья, подлежащих к вырубке и удалению;

письмо ТОО «KEREGE GROUP INVEST» № 109 от 25.08.2025 года о том, что расстояния от объекта до полигона ТБО для вывоза строительного мусора составляет 10 км;

письмо ТОО «KEREGE GROUP INVEST» № 41 от 04.11.2025 года о принятии альбомов блока 4, 5, 6 раздела ОВ, исправленные по незначительным замечаниям;

письмо государственного учреждения «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Шымкент» Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан от 12.09.2024 № ЗТ-2024-05187516 о времени прибытия первого пожарного подразделения;

заключение № 52 от 31.07.2024 года, выданное постоянно действующей комиссией о том, что объект строительство многоэтажных жилых домов в город Шымкент, район Аль-Фарабийский, ул. Рыскулова, № 35 Б» не влияет на безопасность полетов воздушных судов;

отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Инженерные изыскания Н» в 2023 году, лицензия № 23016752 от 25.07.2023 года;

топографическая съемка, выполненная ТОО «Инженерные изыскания Н» в 2024 году, лицензия № 23016752 от 25.07.2023 года.

Технические условия:

на водоснабжение и водоотведения № 609 от 11.12.2024 года выданные ТОО «Водные ресурсы-Маркетинг»;

на газоснабжение №11-гор-2024-000002697 от 03.06.2024 года, выданное акционерным обществом «QAZAQGAZ AIMAQ» Шымкентский производственный филиал;

на электроснабжение №18-07-39-1669 от 18.06.2024 года, выданные ТОО «Онтустик Жарык Транзит»;

на телефонизацию № 4-35I-24/Л от 03.07.2024 года, выданные ЮК ДЭСД.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

специальные технические условия, отражающие специфику объемно-планировочных, технологических решений и противопожарной защиты объекта, согласованные ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент» от 22.08.2025 года № ЗТ-2025-02785351;

согласование эскизного проекта № KZ40VUA01249301 от 15.10.2024 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;

письмо-согласование ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Шымкент» от 17.12.2024 года № KZ33VQR00042536 на проектную документацию в части промышленной безопасности;

письмо-согласование рабочего проекта «На пересечение автодороги (Улица С.Байтерекова) проектируемыми сетями газоснабжения № 1 от 29.11.2024 года, выданное ГУ «Управление пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Шымкент»;

письмо-согласование рабочего проекта «На пересечение автодороги (Улица С.Байтерекова)» проектируемыми сетями электроснабжения № 2 от 29.11.2024 года, выданное ГУ «Управление пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Шымкент»;

письмо-согласование рабочего проекта «На пересечение автодороги (Улица Рыскулова» проектируемыми сетями канализации № 3 от 29.11.2024 года, выданное ГУ «Управление пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Шымкент».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Шымкент, Аль-Фарабийский район, улица Рыскулова, здание 35 Б

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	Проект организации строительства	Истилеева У.П.	KZ10VJE00023200	Соответствует
2	Электроснабжение	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
3	Автоматическое пожаротушение	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
4	Архитектурные решения	Жанбатыров Е.А.	KZ75VJE00074410	Соответствует
5	Внутреннее газоснабжение	Оспанов Д.А.	KZ93VJE00075638	Соответствует
6	Конструктивные решения	Кошанов М.А.	KZ93VJE00023161	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
8	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Оспанов Д.А.	KZ93VJE00075638	Соответствует
9	Наружные сети водопровода и канализации	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
10	Технологические решения	Пантелеева Л.П.	KZ78VJE00022461	Соответствует
11	Противопожарная безопасность	Тлеубердин Е.А.	KZ37VJE00086249	Соответствует
12	Генеральный план	Жанбатыров Е.А.	KZ68VJE00050674	Соответствует
13	Тепломеханические решения	Оспанов Д.А.	KZ67VJE00026927	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	1,2485	1,2485
2	Площадь застройки	м²	4172,35	4172,35
3	Этажность здания	этаж	9	9
4	Общая площадь здания	м²	33623,88	33623,88
5	Общая площадь жилой части здания	м²	11464,02	11464,02
6	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	3913,60	3913,60
7	Общая площадь квартир	м²	21863,31	21863,31
8	Строительный объем, в том числе;	м³.	162674,04	162674,04
8.1	строительный объем выше отм. 0,000	м³	127546,47	127546,47
8.2	строительный объем ниже отм. 0,000	м³	35127,57	35127,57
9	Количество квартир, в том числе;	шт	287	287
9.1	количество 1-комнатных квартир	шт	69	69
9.2	количество 2-комнатных квартир	шт	107	107
9.3	количество 3-комнатных квартир	шт	95	95
9.4	количество 4-комнатных квартир	шт	16	16
10	Площадь паркинга	м²	4361,27	4361,27
11	Вместимость паркинга	машино/мест	230	230
12	Продолжительность строительства	мес.	14	14

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 жилого дома с коммерческими помещениями и паркингом на нижнем этаже по адресу: город Шымкент, район Аль-Фарабийский, ул. Рыскулова, № 35 Б» (без сметной документации) 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 отражающие специфику противопожарной защиты для объекта: «Строительство многоэтажного жилого дома с коммерческими помещениями и паркингом на нижнем этаже по адресу: город Шымкент, район Аль-Фарабийский, ул. Рыскулова, № 35 Б» (без сметной документации), 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, Әл-Фараби ауданы, Рысқұлов көшесі, № 35 Б мекенжайында астыңғы қабатында коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп қабатты тұрғын үй салу» (сметалық құжаттамасыз) 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 Protection» ЖШС «Шымкент қаласы, Әл-Фараби ауданы, Рысқұлов көшесі, № 35 Б мекенжайында астыңғы қабатында коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп қабатты тұрғын үй салу» (сметалық құжаттамасыз) объектісіне берілген өрттен қорғаудың ерекшеліктерін айқындайтын арнайы техникалық шарттарына 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, келісімі алынсын.

Салдаров С.Б.

И.о. директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Құрбанбай Е.А.

Заместитель начальника производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Спатаев И.О.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Пантелеева Л.П.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Адамбаев Е.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Есимова К.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Тлеубердин Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Истилеева У.П.

Эксперт

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

Оспанов Д.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жанбатыров Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону