«Тараз қаласы, Жамбыл даңғылы, 18 мекенжайында кіріктірілген офистік-сауда үй-жайлары, паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)

Жұмыс жобасы бойынша

25.12.2025 ж. № 19-0469/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«JETI BULAQ» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«КазСтройСейсмоПроект» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0469/25 от 25.12.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого дома с паркингом, со встроенными офисно-торговыми помещениями по адресу г. Тараз, пр. Жамбыла 18» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «JETI BULAQ»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «КазСтройСейсмоПроект»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирного жилого дома с паркингом, со встроенными офисно-торговыми помещениями по адресу г. Тараз, пр. Жамбыла 18» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 29.10.2025 г. № 01-2204
Дополнительное соглашение от 31.10.2025 г. № 1

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «JETI BULAQ»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «КазСтройСейсмоПроект», лицензия от 15.09.2022 г. № 22017003 (II категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное ТОО «JETI BULAQ» от 05.12.2022 г., приложение №1 к договору № 5122022 задания на проектирование от 05.12.2022 г.;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование НИКАД: KZ74VUA02052722 № 131049 от 03.10.2025 г., выданное КГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Тараза»;

постановление аппарата акима города Тараз № KZ69VBH00282344 от 12.09.2025 г. на изменение целевого назначения ТОО «JETI BULAQ» изменить целевое назначение земельного участка путём оформления права временного возмездного землепользования (аренды) площадью 1,0052 га, кадастровый номер 06-097-016-837, предназначенный для обслуживания зданий (строений и сооружений) по адресу: город Тараз, район «Әулиеата», проспект Жамбыла, №18 для строительства многоквартирного жилого дома с паркингом, со встроенными офисно-торговыми помещениям;

постановление акимата города Тараз Жамбылской области № 1752 от 10 мая 2023 года о внесении изменений в постановление акимата города Тараз от 09.01.2018 года № 29 «Об утверждении конкретных проектов планирования»;

кадастровый паспорт объекта недвижимости от 22.09.2025 г. № 0201300163544005 на земельный участок, выданный отделом города Тараз по земельному кадастру и недвижимости Филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Жамбылской области: кадастровый номер 06-097-016-837, адрес – г. Тараз, пр. Жамбыла, ст-е 18, вид права – возмездное краткосрочное землепользование, площадь земельного участка – 1.0052 га, целевое назначение – для строительства многоквартирного жилого дома с паркингом, со встроенными офисно-торговыми помещениями;

акт обследования, утвержденный ТОО «JETI BULAQ» 15.09.2025 года;

дефектная ведомость, утвержденная ТОО «JETI BULAQ» 15.09.2025 года;

договор № 5122022 от 05.12.2022 г. между ТОО «JETI BULAQ» и ТОО «КазСтройСейсмоПроект» на разработку ПСД;

письмо ТОО «JETI BULAQ» № 22 от 13.10.2025 г., о финансировании за счет собственных средств;

письмо ТОО «JETI BULAQ» № 23 от 13.10.2025 г., о проведении комплексной вневедомственной экспертизы;

письмо ТОО «JETI BULAQ» № 20 от 13.10.2025 г., о сроке начала строительства – в I квартале 2026 г.;

письмо ТОО «JETI BULAQ» исх. № 24 от 13.10.2025 г. о том, что РП «Строительство многоквартирного жилого дома с паркингом, со встроенными офисно - торговыми помещениями по адресу г. Тараз, пр. Жамбыла 18» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) ранее не получал заключение от РГП Госэкспертизы;

письмо ТОО «JETI BULAQ» исх.№ 150 от 08.12.2025 г., об отсутствии раздела ТХ (технологической части);

письмо ТОО «JETI BULAQ» исх.№ 130 от 08.12.2025 г., об отсутствии необходимости определения стоимости 1 м2 жилья;

письмо ТОО «JETI BULAQ» исх.№ 132 от 08.12.2025 г., о строительстве типовой ТП-10/0,4 кВ К-42М с двумя силовыми трансформаторами и установки автономного источника электроэнергии (ДЭС) расчетной мощности с самозапуском;

письмо ТОО «JETI BULAQ» исх.№ 139 от 08.12.2025 г. о том, что поставка, монтаж и подключение парковочных систем будет осуществляться за счет средств заказчика;

письмо ТОО «JETI BULAQ» исх.№ 141 от 08.12.2025 г. о том, что с восточной стороны участка расположено существующее общественное здание на расстоянии 22,15 м от проектируемого объекта со II степенью огнестойкости, с южной стороны участка расположено существующее общественное здание на расстоянии 26,8 м от проектируемого объекта со II степенью огнестойкости, с западной стороны участка расположено существующее общественное здание на расстоянии 16,30 м от проектируемого объекта со II степенью огнестойкости;

письмо ТОО «JETI BULAQ» исх.№ 142 от 08.12.2025 г. о том, что с северной и восточной стороны участка расположены существующие гаражи. Гараж на северной стороне на 14 машино-мест на расстоянии 15,02 м от проектируемого объекта с III степени огнестойкости, гараж на восточной стороне на 8 машино-мест на расстоянии 13,10 м от проектируемого объекта с III степени огнестойкости;

письмо ТОО «JETI BULAQ» исх.№ 144 от 08.12.2025 г. о том, что объемы работ по благоустройству будут выполняться после монтажа наружных инженерных сетей с соблюдением охранных зон и нормативных расстояний;

письмо ТОО «JETI BULAQ» исх.№ 143 от 08.12.2025 г., о согласование объемов работ по благоустройству за пределом участка;

письмо-гарантия ТОО «JETI BULAQ» исх. № 125 от 08.12.2025 г. о расположении мусорных контейнеров ТБО;

письмо КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Тараз Жамбылской области» № ЗТ-2025-03405609 от 08.10.2025 г., об отсутствии зеленых насаждении;

письмо КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Тараз Жамбылской области» № 51-04259156 от 03.12.2025 г., о расположении мусорных контейнеров ТБО;

письмо КГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Тараз» исх. № 136 от 08.12.2025 г., о том, что объект находится при магистральных территориях;

письмо ГУ «Таразской городской территориальной инспекцией КВКиН МСХ РК» № 06/204 от 30.09.2025 г., об отсутствии скотомогильников;

протокол дозиметрического контроля № 56 от 03.10.2025 г., выданный испытательной лабораторией ТОО «Экологический центр инновации и реинжиниринга»;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 57 от 03.10.2025 г., выданный испытательной лабораторией ТОО «Экологический центр инновации и реинжиниринга»;

технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ИП «Ауганбаев С.О.» в мае 2025 г., государственная лицензия № 18002116 от 02.02.2018 г.;

технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях, топографический план М1:500, выполненный ТОО «ГеоТопо» в мае 2025 г., государственная лицензия № 19016153 от 31.07.2019 г.

Технические условия:

№ 271 от 16.09.2025 года, № 04-06/1956 от 16.09.2025 г. на период проектирования и строительства по водопроводу и канализации, выданные ГКП «Жамбыл Су» отдела ЖКХ ПТ и АД Акимата г. Тараз;

Исх. № 06-гор-2025-000001235 от 03.10.2025 г. для проектирования газораспределительных сетей, выданные АО «QazaqGaz Aimaq» Жамбылский производственный филиал;

№ ДО7-4-99/Л-10/25, внутренний документ № 24961 от 02.10.2025 г. на телефонизацию и предоставления интернета, выданные АО «Казактелеком» объединение «Дивизион «Сеть» (ОДС);

№ 740-13 от 05.09.2025 г. на проектирование тепловых сетей и системы теплоснабжения, выданные КГП на ПХВ «Таразтрансэнерго» отдела ЖКХ ПТ и АД Акимата г. Тараз;

№ 1146-27-25 от 18.09.2025 г. на электроснабжение, выданные ТОО «ЖЭС».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

с КГУ «Отделом архитектуры и градостроительства акимата города Тараз» № 05122025000252, дата подачи: 2025-12-05, УНО: 429253832705949399, Код НИКАД: KZ21VUA02215278, эскизного проекта;

с ТОО «ЖЭС» исх. № 132 от 08.12.2025 г., выданное ТОО «JETI BULAQ» о строительстве типовой ТП-10/0,4 кВ К-42М с двумя силовыми трансформаторами и установки автономного источника электроэнергии (ДЭС) расчетной мощности с самозапуском;

с главным архитектором города Тараз, с АО «Казактелеком», с КГУ «Отдела ЖКХ ПТ и АД акимата г. Тараз Жамбылской области», с ТГЭС, с ТОО «JETI BULAQ» согласование топографической съемки с масштабом М1:500;

с главным архитектором города Тараз, с АО «Казактелеком», с КГУ «Отдела ЖКХ ПТ и АД акимата г. Тараз Жамбылской области», с ТГЭС, согласование генерального плана;

выкопировка из ПДП территории земельного участка, расположенного по адресу: г. Тараз, проспект Жамбыла №18, № 09-220 от 13.10.2025 г.;

исх. № 133 от 08.12.2025 г. выданное ТОО «JETI BULAQ» о гарантии переноса всех инженерных сетей попадающих под пятно застройки;

исх. № 138 от 08.12.2025 г., выданное ТОО «JETI BULAQ», что план расстановки видеокамер и оборудования систем управления и контролем доступа, количество камер видеонаблюдения и оборудования СКУД в блоках согласованы;

исх. № 131 от 08.12.2025 г., выданное ТОО «JETI BULAQ» о согласовании принятых проектных решений по рабочему проекту;

исх. № 140 от 08.12.2025 г., выданное ТОО «JETI BULAQ» о согласовании фасадного освещения;

с КГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Тараз» исх. № 141 от 08.12.2025 г., выданное ТОО «JETI BULAQ», что с восточной стороны участка расположено существующее общественное здание на расстоянии 22,15 м от проектируемого объекта со II степенью огнестойкости, с южной стороны участка расположено существующее общественное здание на расстоянии 26,8 м от проектируемого объекта со II степенью огнестойкости, с западной стороны участка расположено существующее общественное здание на расстоянии 16,30 м от проектируемого объекта со II степенью огнестойкости;

с КГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Тараз» исх. № 142 от 08.12.2025 г., выданное ТОО «JETI BULAQ», что с северной и восточной стороны участка расположены существующие гаражи. Гараж на северной стороне на 14 машино-мест на расстоянии 15,02 м от проектируемого объекта с III степени огнестойкости, гараж на восточной стороне на 8 машино-мест на расстоянии 13,10 м от проектируемого объекта с III степени огнестойкости;

письмо № 1/1-2-700-2/2 от 10.10.2025 г. выданное АО «Международный аэропорт Аулие-Ата», что объект строительства не относится к объектам указанным в пункте 7 Правил выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 мая 2011 года № 504, требующим получение разрешения.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Жамбылская область, Тараз, пр. Жамбыла 18

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	Лоншакова Г.В.	KZ24VJE00022463	Соответствует
3	Водоснабжение, канализация, автоматическое	Бурангулова И.С.	KZ17VJE00064978	Соответствует

	пожаротушение			
4	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
5	Архитектурная часть	Алимбаева Ж.Б.	KZ91VJE00032218	Соответствует
6	Организация строительства	Мезин Д.С.	KZ38VJE00087201	Соответствует
7	Электротехническая часть, электрооборудование	Найдёнов Д.А.	KZ54VJE00087204	Соответствует
8	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Лебединский В.В.	KZ86VJE00077995	Соответствует
9	Генеральный план	Мурзабаева Т.С.	KZ55VJE00048289	Соответствует
10	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Тучина О.С.	KZ72VJE00086686	Соответствует
11	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	1,0052	1,0052
2	Площадь застройки, в том числе:	м²	3721,85	3721,85
3	- площадь застройки жилых блоков	м²	3537,35	3537,35
4	- площадь застройки въездной рампы	м²	184,50	184,50
5	Этажность здания	этаж	9	9
6	Общая площадь здания	м²	24243,33	24243,33
7	Количество квартир	кв	248	248
8	Количество 1-комнатных квартир	кв	80	80
9	Количество 2-комнатных квартир	кв	112	112
10	Количество 3-комнатных квартир	кв	56	56
11	Класс жилья	класс	IV	IV
12	Площадь паркинга	м²	2342,1	2342,1
13	Вместимость паркинга	машино	123	123

		/мест		
14	Жилая площадь квартир	м²	8975,96	8975,96
15	Общая площадь квартир	м²	17044,4	17044,4
16	Площадь встроенных помещений	м²	2294,28	2294,28
17	Площадь МОП	м²	5009,29	5009,29
18	Строительный объем по жилым домам	м³	116002,22	116002,22
19	Продолжительность строительства	месяц	16	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 дома с паркингом, со встроенными офисно-торговыми помещениями по адресу г. Тараз, пр. Жамбыла 18» (без наружных инженерных сетей и 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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Тараз қаласы, Жамбыл даңғылы, 18 мекенжайында кіріктірілген офистік-сауда үй-жайлары, паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз және 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.

Абдикаликов Б.А.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Салдаров С.Б.

Заместитель директора

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

Найдёнов Д.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Найденова Г.И.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сулеева Г.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Тучина О.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Мезин Д.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Лебединский В.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Лоншакова Г.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Бурангулова И.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Алимбаева Ж.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Мурзабаева Т.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону