**«Қостанай қаласы, Солтүстік-Батыс шағын ауданы, кадастрлық нөмірі 12-193-030-4351 мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары, паркингі және әкімшілік ғимараты бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)**

жұмыс жобасы бойынша

16.07.2025 ж. № 12-0181/25

(оң)

**ҚОРЫТЫНДЫ**

**ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:**

"СК KBS" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

**БАС ЖОБАЛАУШЫ:**

ТОО "NC Contract Company"

Көкшетау қаласы

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

№ 12-0181/25 от 16.07.2025 г.

(положительное)

на рабочий проект

**«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» ( без наружных инженерных сетей и сметной документации)**

**ЗАКАЗЧИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью "СК KBS"

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:**

ТОО "NC Contract Company"

г. Кокшетау

**1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ:** Рабочий проект

**2. НАИМЕНОВАНИЕ:** РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

**3. ОСНОВАНИЕ:** Договор от 08.05.2025 г. № 01-0788.

**Примечание:** Ранее филиалом РГП «Госэкспертиза» по Северному региону выдано отрицательное заключение от 21 января 2025 года №12-0017/25 по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

**4. ЗАКАЗЧИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью "СК KBS"

**5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** ТОО "NC Contract Company", лицензия от 22.09.2014 г. №14014024 (II категория)

**6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** Негосударственные инвестиции

**7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

**7.1 Основание для разработки:**

задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «СК KBS» 30 ноября 2023 года;

договор на разработку проектно-сметной документации между ТОО «СК KBS» и ТОО «NC Contract Company» от 23 ноября 2022 года №207;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование, утвержденное Отделом архитектуры и градостроительства города Костанай» от 26 июня 2024 года № KZ70VUA01164662;

акт на земельный участок с правом частной собственности, кадастровый номер 12-193-030-4351, площадью 0,9634 га, для строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административном зданием, изготовленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области 15 мая 2024 года №101000052273579;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» от 17 декабря 2024 года №ЗТ-2024-06310644 о проекте детальной планировки (приложение: схема из проекта детальной планировки «Северо-Западного микрорайона города Костаная», утвержденного постановлением акимата города Костаная 31 июля 2024 года за №1321;

технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях, с топографической съемкой, выполненная ТОО «Tender Consulting Company» в 2024 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 26 января 2018 года №18001593, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Костанайской области»);

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненная ТОО «Костанай Гео Изыскания» в 2024 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 28 февраля 2014 года №14003097, выданная Министерством регионального развития Республики Казахстан. Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан);

заключение 434-2024 о влиянии объекта/деятельности на безопасность полетов воздушных судов от 25 декабря 2024 года, выдано АО «Международный аэропорт «Қостанай» имени Ахмета Байтұрсынұлы;

протокол радиометрического контроля по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) от 29 мая 2022 года №059РАД, выданный ТОО «KAZ ATOM»;

протокол дозиметрического контроля по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) от 29 мая 2022 года №059ГАМ, выданный ТОО «KAZ ATOM»;

письмо ТОО «СК KBS» от 24 апреля 2025 года №18 о начале строительства (августа месяц 2025 года) по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации);

письмо ТОО «СК KBS» от 24 апреля 2025 года №20 о том, что финансирование рабочего проекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), будет осуществляться за счет собственных средств;

письмо ТОО «СК KBS» от 24 апреля 2025 года №21 о том, что рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), не участвует в государственных программах и не проходит под государственной гарантией или поручительством;

письмо ТОО «СК KBS» от 24 апреля 2025 года №22 о том, что рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), разрабатывается без наружных инженерных сетей и сметной документации;

письмо ТОО «СК KBS» от 26 июня 2025 года №43 о том, что по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), наружные инженерные сети будут разработаны отдельным проектом;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 20 июня 2024 года № 3Т-2024-04243134 об отсутствии зеленых насаждений по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации);

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 20 июня 2024 года № 3Т-2024-04243169 о том, что расстояние до полигона ТБО «Северный» составляет 8,7 км. Место расположение свалки для вывоза ТБО: Северный полигон – расположен 5км. от Федоровской трассы;

письмо РГУ «Управление санитарно-эпидемиологического контроля города Костаная Департамента санитарно-эпидемиологического контроля Костанайской области Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан» от 10 апреля 2024 года №3Т-2024-03615037 о том, что проектируемый объект в санитарно-защитную зону других производственных объектов не входит;

письмо РГУ «Тобол-Торгайская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета водного хозяйства Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан» от 05 июня 2024 года №3Т-2024-04242981 об отсутствии поверхностных водных объектов и установленных водоохранных зон и полос;

письмо ГУ «Управление ветеринарии Костанайской области» от 05 июня 2024 года №3Т-2024-04242909 об отсутствии сибиреязвенных захоронений (скотомогильников) в радиусе 1000 метров.

*Технические условия:*

от 12 июня 2024 года №2669 ГКП «Костанай-Су» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на водоснабжение и водоотведение;

от 25 июня 2024 года №744 ГУ «Отдел строительства акимата города Костанай» на теплоснабжение;

от 14 июня 2024 года №3208-12 ТОО «ЭПК-forfait» на присоединение объекта электроснабжения к электрическим сетям;

от 19 июля 2024 года №08-КсГХ-2024-00000424 АО «QazaqGaz Aimaq» на проектирование и подключение к газораспределительным сетям;

от 20 июня 2024 года №Д10-5/Т-06/24-137 АО «Казактелеком» объединение «Дивизион «Сеть» на телефонизацию.

**7.2 Согласования заинтересованных организаций:**

согласование эскизного проекта ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костаная» от 23 июня 2025 года № KZ32VUA01751226;

согласование плана проездов, тротуаров, дорожек по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 27 июня 2025 года;

согласование рабочего проекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) в части промышленной безопасности, ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» от 16 июня 2025 года № KZ96VQR00044797.

## 8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

### 8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Костанай, микрорайон Северо-Западный.
Сейсмичность района: не сейсмичен.

### 8.2 Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 8.

**Таблица 8**

| № п/п | Раздел | Эксперт | Номер аттестата | Результат |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Архитектурно-строительная часть | Шалковский В.М. | KZ72VJE00066316 | Соответствует |
| 2 | Технологическая часть | Есмаганбетова Г.Ш. | KZ92VJE00028417 | Соответствует |
| 3 | Проект организации строительства | Ни М.В. | KZ03VJE00022841 | Соответствует |
| 4 | Электроосвещение и силовое электрооборудование | Журавский В.В. | KZ82VJE00055078 | Соответствует |
| 5 | Автоматическое пожаротушение | Вознюк Л.В. | KZ19VJE00022844 | Соответствует |
| 6 | Архитектурные решения | Есмаганбетова Г.Ш. | KZ92VJE00028417 | Соответствует |
| 7 | Внутреннее газоснабжение | Леонтьева Н.П. | KZ09VJE00055131 | Соответствует |
| 8 | Пожарная сигнализация | Журавский В.В. | KZ82VJE00055078 | Соответствует |
| 9 | Конструкции железобетонные | Шалковский В.М. | KZ72VJE00066316 | Соответствует |
| 10 | Внутренние сети водопровода и канализации | Вознюк Л.В. | KZ19VJE00022844 | Соответствует |
| 11 | Слаботочные устройства, связь, сигнализация | Журавский В.В. | KZ82VJE00055078 | Соответствует |
| 12 | Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности | Мусатаев А.К. | KZ24VJE00089878 | Соответствует |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 13 | Генеральный план | Пирожникова Л.М. | KZ23VJE00023160 | Соответствует |
| 14 | Санитарно-эпидемиологический раздел | Есимсеитова В.С. | KZ10VJE00032900 | Соответствует |
| 15 | Отопление и Вентиляция | Леонтьева Н.П. | KZ09VJE00055131 | 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).

**Основные технико-экономические показатели**

**Таблица 9**

| № п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | Показатели | |
|---|---|---|---|---|
| | | | заявленные | рекомендуемые к утверждению |
| 1 | Общая площадь участка | га | 0,9634 | 0,9634 |
| 2 | Площадь застройки | м² | 7056,7 | 7163 |
| *Жилые дома* | | | | |
| 3 | Этажность | этаж | 9 | 9 |
| 4 | Класс жилья | | IV | IV |
| 5 | Площадь жилого здания | м² | 18838,9 | 18838,9 |
| 6 | Общая площадь квартир | м² | 14355,9 | 14355,9 |
| 7 | Строительный объем | м³. | 94566,8 | 94566,8 |
| 8 | Этажность здания | этаж | 9 | 9 |
| 9 | Полезная площадь встроенных помещений. | м² | 1545,2 | 1545,2 |
| 10 | Количество квартир в том числе,<br>однокомнатные<br>двухкомнатные<br>трехкомнатные<br>четырехкомнатные<br>пятикомнатные | шт | 258<br>131<br>38<br>84<br>1<br>4 | 258<br>131<br>38<br>84<br>1<br>4 |
| *Административное здание* | | | | |
| 11 | Этажность | этаж | 1 | 1 |
| 12 | Общая площадь здания | м² | 96,5 | 96,5 |
| 13 | Расчетная площадь здания | м² | 72,7 | 72,7 |
| 14 | Полезная площадь здания. | м² | 89,5 | 89,5 |
| 15 | Строительный объем | м³ | 870,9 | 870,9 |
| *Паркинг* | | | | |
| 16 | Этажность | эт | 1 | 1 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 17 | Общая площадь | м² | 4540,0 | 440,0 |
| 18 | Строительный объем. | м³ | 17683,4 | 17683,4 |
| 19 | Вместимость, в том числе для МГН | машино/мест | 98<br>3 | 98<br>3 |
| 20 | Класс энергоэффективности | | С (нормальный | С(нормальный |
| 21 | Продолжительность строительства | месяц | 17 | 17 |

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 РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, паркингом и административным зданием, расположенного по адресу: город Костанай, микрорайон Северо-Западный, кадастровый номер 12-193-030-4351» ( 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, «Қостанай қаласы, Солтүстік-Батыс шағын ауданы, кадастрлық нөмірі 12-193-030-4351 мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары, паркингі және әкімшілік ғимараты бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз) ЖЖ 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.

Рахманкулов А.Ж.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Татиева А.С.

Директор департамента

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Радченко Л.В.

Директор департамента

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Кирилов Е.Ю.

Начальник производственного отдела

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Мусатаев А.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Ни М.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Леонтьева Н.П.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Вознюк Л.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Есмаганбетова Г.Ш.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Шалковский В.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Каленов А.М.

Главный специалист

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Журавский В.В.

Эксперт

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Есимсеитова В.С.

Эксперт

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Пирожникова Л.М.

Эксперт

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону