«Шымкент қаласы, Тұран ауданы, Ақжар тұрғын үй алабы, жер телімі № 564 мекен-жайында автожанармай құю бекетін, автогаз құю бекетін, көлік жуу, кеңсе, дүкен, техникалық қызмет көрсету станциясын, қонақ үй және дәмхана құрылысы» 1-кезек.
(сметалық құжаттамасыз)

Жұмыс жобасы бойынша
25.09.2025 ж. № 19-0313/25
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Тесей» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Интерстрой» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0313/25 от 25.09.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство автозаправочной станции, автогазозаправочной станции, автомойки, офиса, магазина, станции технического обслуживания, гостиницы и кафе по адресу: город Шымкент, район Тұран, жилой массив Акжар, земельный участок № 564» 1-очередь. (без сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Тесей»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Интерстрой»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство автозаправочной станции, автогазозаправочной станции, автомойки, офиса, магазина, станции технического обслуживания, гостиницы и кафе по адресу: город Шымкент, район Тұран, жилой массив Акжар, земельный участок № 564» 1-очередь. (без сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 21.07.2025 г. № 01-1291.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Тесей».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Интерстрой», лицензия от 25.09.2020 г. № 11-ГСЛ № 009275 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное ТОО «Тесей» от 09.12.2024 г.;
архитектурно-планировочное задание на проектирование (АПЗ) № KZ20VUA01291080 от 06.12.2024 г., выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;
постановление акимата города Шымкент № 5615 от 30.11.2024 г. о выделении участка под строительство объекта;
письмо-заявка ТОО «Тесей» № 21/25 от 08.07.2025 г. о проведении комплексной вневедомственной экспертизы рабочего проекта;
кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок № 2202200219872340, составленный филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент от 08.11.2024 г. рег. № 1901/460578; кадастровый номер земельного участка – 22-336-064-056; площадь земельного участка 5,00 га; право на земельный участок – временное возмездное долгосрочное землепользование (до 13.05.2050 г.); целевое назначение – для заправочной станции, автогазозаправочной станции, автомойки, офиса, магазина, станции техобслуживания, гостиницы и кафе; ограничения в использовании и обременения участка – беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам, смежным землепользователем для строительства и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций; адрес участка – город Шымкент, района Тұран, ж.м. Ақжар, участок 564;
договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка № 005/2957 от 31.10.2024 г., заключенный между ГУ «Управление, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» (Арендодатель) и ТОО «Тесей» (Арендатор);
договор на выполнение проектных работ № 09-12-2024 от 09.12.2024 г., заключенный между ТОО «Тесей» (Заказчик) и ТОО «Интерстрой» (Подрядчик);
письмо ТОО «Тесей» № 26/25 от 22.08.2025 года об источниках финансирования – собственные средства Заказчика;

письмо ТОО «Тесей» № 28/25 от 22.08.2025 года о начале строительства – IV квартал (октябрь месяц) 2025 г.;

письмо ТОО «Тесей» № 33/25 от 26.08.2025 года о том, что данный объект относится к IV классу и СЗЗ составляет 100 м и, согласно топографической съемки, выполненной ТОО «ASSYL GROUP KZ» в феврале 2025 г., в радиусе 100 м от объекта жилых застроек нет;

протокол дозиметрического контроля № 295/1 от 12.11.2024 г., выданный ТОО «Сәулет-Мед», государственная лицензия № 23013525 от 12.06.2023 г., выданная ГУ «Комитет атомного и энергетического надзора и контроля» Министерство энергетики РК;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 295/2 от 12.12.2024 г., выданный ТОО «Сәулет-Мед», государственная лицензия № 23013525 от 12.06.2023 г., выданная ГУ «Комитет атомного и энергетического надзора и контроля» Министерство энергетики РК;

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент» № ЗТ-2025-00651668 от 04.03.2025 г. о том, что в радиусе 1000 метров от участка строительства объекта отсутствуют скотомогильники и очаги сибирской язвы;

письмо ТОО «Тесей» № 25/25 от 22.08.2025 года о том, что данным проектом не предусматривается сметная документация;

письмо Туркестанского областного филиала АО «НК «ҚазАвтоЖол» № ЗТ-2025-02891944 от 22.08.2025 года о том, что 711-й км автомобильной дороги республиканского значения KZ13-03 Шымкент – гр.РУ (п/п Жибек жолы) относится к категории Iб;

письмо ГУ «Управление, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» № ЗТ-2025-03032072 от 05.09.2025 г. о том, что участок строительства объекта находится на территории общественно-деловой зоны и согласно ПДП не попадает на «красную» линию;

письмо ГУ «Управление, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» № ЗТ-2025-03058360 от 05.09.2025 г. о порядке получения разрешительного талона на СМР;

письмо ГУ «Министерство обороны РК» № ЗТ-2025-00349002 от 18.02.2025 года о разрешении ТОО «Тесей» строительства данного объекта;

письмо ТОО «Центр пожарной и промышленной безопасности» № 121 от 05.09.2025 года о том, что ориентировочное время прибытия первого расчета ПАСЧ до объекта составляет 9,3 минут;

письмо ТОО «Тесей» № 29/25 от 22.08.2025 года о том, что вынос кабеля линии связи 0,8 будет выполняться отдельным проектом;

письмо ТОО «Тесей» № 30/25 от 22.08.2025 г. о том, что участок строительства объекта находится в зоне покрытия сотовой мобильной связи;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях по объекту: «Строительство автозаправочной станции, автогазозаправочной станции, автомойки, офиса, магазина, станции технического обслуживания, гостиницы и кафе по адресу: город Шымкент, район Тұран, жилой массив Акжар, земельный участок № 564», выполненный ТОО «ГЕО-Инженерные Изыскания» в феврале 2025 г., государственная лицензия № 13010193 от 24.06.2013 г., выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Министерство регионального развития РК;

технический отчет по топографо-геодезическим работам на объекте: «Строительство автозаправочной станции, автогазозаправочной станции, автомойки, офиса, магазина, станции технического обслуживания, гостиницы и кафе по адресу: город Шымкент, район Тұран, жилой массив Акжар, земельный участок № 564», выполненный ТОО «ASSYL GROUP

KZ» в марте-апреле 2025 г., государственная лицензия № 17014039 от 04.08.2017 г., выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Южно-Казахстанской области». Акимат Южно-Казахстанской области;

топографическая съемка земельного участка, выполненная ТОО «ASSYL GROUP KZ в феврале 2025 года в М 1:500, государственная лицензия № 17014039 от 04.08.2017 г., выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Южно-Казахстанской области». Акимат Южно-Казахстанской области.

Технические условия:

на электроснабжение № 18-07-41-1232а от 20.05.2024 г., выданные ТОО «Оңтүстік Жарық Транзит»;

на водоснабжение и водоотведение № 465 от 03.05.2024 г., выданные ГКП «Управление водопровода и канализации» акимата города Шымкент.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо-согласование проектной документации по объекту в части промышленной безопасности № KZ12VQR00044272 от 05.05.2025 г., выданное ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Шымкента МЧС РК»;

письмо-согласование на подключение к сетям электроснабжения объекта придорожного сервиса на 711-ом километре автомобильной дороги, выданное Туркестанским областным филиалом АО «НК «ҚазАвтоЖол» № 30-01/30-02/411-И от 16.05.2025 г.;

письмо-согласование ТОО «Тесей» № 27/25 от 22.08.2025 года проектных решений по рабочему проекту;

схема заезда-выезда, пешеходных и скоростных полос объекта, согласованная Туркестанским областным филиалом АО «НК «ҚазАвтоЖол» от 28.08.2025 г.;

план разводки осветительной сети здания операторной, согласованный ТОО «Тесей» в августе 2025 года;

топографическая съемка земельного участка, выполненная в масштабе 1:500, с указанием границ участка по Госакту, согласованная ТОО «Тесей» от 04.02.2024 года;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» № KZR135U00030798 от 25.12.2024 г.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Шымкент, Туранский район.

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	Конструктивная часть	Алимбаева Ж.Б.	KZ00VJE00093511	Соответствует

2	Архитектурно-строительная часть	Алимбаева Ж.Б.	KZ00VJE00093511 KZ91VJE00032218	Соответствует
3	Автоматика	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
4	Проект организации строительства	Бирюкова И.В.	KZ35VJE00022459	Соответствует
5	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Бурангулова И.С.	KZ17VJE00064978	Соответствует
6	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Найдёнов Д.А.	KZ54VJE00087204	Соответствует
7	Технологические решения	Пантелеева Л.П.	KZ78VJE00022461	Соответствует
8	Электротехническая часть, электрооборудование	Найдёнов Д.А.	KZ54VJE00087204	Соответствует
9	Противопожарная безопасность	Мусатаев А.К.	KZ24VJE00089878	Соответствует
10	Генеральный план	Жанбатыров Е.А.	KZ68VJE00050674 KZ75VJE00074410	Соответствует
11	Отопление и вентиляция	Тучина О.С.	KZ72VJE00086686	Соответствует
12	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сагандыков Р.К.	KZ33VJE00034620	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	Мощность	запр./сут	500	500
2	Общая площадь участка	га	5,0	5,0
3	Площадь участка в границах проектирования	м²	40197,1	40197,1
4	Площадь застройки зданий и сооружений	м²	3677,7	3677,7
5	Площадь застройки операторной	м²	1417,3	1417,3

6	Общая площадь операторной	м²	1107,42	1107,42
7	Этажность здания операторной	этаж	1	1
8	Строительный объем здания операторной	м³	7152,8	7152,8
9	Площадь ТРК площадки с навесом №2	м²	1409,42	1409,42
10	Дорожный просвет ТРК №2	м	6,0	6,0
11	Количество ТРК № 2	шт.	14	14
12	Площадь ТРК площадки с навесом № 3	м²	314,38	314,38
13	Дорожный просвет ТРК №3	м	6,0	6,0
14	Количество ТРК № 3	шт.	4	4
15	Класс опасности		IV	IV
16	Размер СЗЗ (установлена от границы промплощадки)	м	100	100
17	Продолжительность строительства	месяц	9,00	9,00

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 автозаправочной станции, автогазозаправочной станции, автомойки, офиса, магазина, станции технического обслуживания, гостиницы и кафе по адресу: город Шымкент, район Тұран, жилой массив Акжар, земельный участок № 564» 1-очередь. (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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Шымкент қаласы, Тұран ауданы, Ақжар тұрғын үй алабы, жер телімі № 564 мекен-жайында автожанармай құю бекетін, автогаз құю бекетін, көлік жуу, кеңсе, дүкен, техникалық қызмет көрсету станциясын, қонақ үй және дәмхана құрылысы» 1-кезек. (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

Тучина О.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сыдық Ж.К.

И.о. директора департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Найдёнов Д.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сагандыков Р.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Мусатаев А.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Бирюкова И.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жанбатыров Е.А.

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

Найденова Г.И.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Пантелеева Л.П.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону