«Шымкент қаласы, Тұран ауданы, Абай даңғылы, №28 мекенжайында орналасқан кіріктірілген, жапсарлас салынған коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу. Құрылыстың 4-ші кезегі (сыртқы инженерлік желілерсіз)»

Жұмыс жобасы бойынша

17.12.2025 ж. № 19-0446/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«BI Shymkent Projects» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«AQMOL-project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0446/25 от 17.12.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, №28». 4-ая очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)»

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Shymkent Projects»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «AQMOL-project»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, № 28». 4-ая очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)».

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 10.10.2025 г. № 01-1978

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Shymkent Projects»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «AQMOL-project», лицензия от 28.05.2025 г. № 25017802 (I категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «BI Shymkent Projects» от 09.01.2023 года;

дополнение к заданию на проектирование от 09.01.2023 года, утвержденное директором ТОО «BI Shymkent Projects» от 19.11.2025 года;

архитектурно-планировочное задание № KZ76VUA01315777 от 30.12.2024 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок № 22-336-032-045 от 12.08.2025 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;

протокол дозиметрического контроля № 14-пл-д/РО-24-01244 от 10.04.2024 года. выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол дозиметрического контроля № 15-пл-д/РО-24-01259 от 10.04.2024 года. выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 14-пл-д/РО-24-01259 от 10.04.2024 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 15-пл-д /РО-24-01244 от 10.04.2024 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» № 129 от 22.09.2025 года о том, что финансирование строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, № 28. 4-ая очередь строительства (Без наружных

инженерных сетей) предусмотрено из собственных средств заказчика. Начало строительства запланировано на конец марта 2026 года;

письмо ГУ «Министерство обороны Республики Казахстан» № 3Т-2024-05586332 от 05.08.2024 года о том, что в соответствии с Правилами выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 мая 2011 года № 504, Министерство обороны Республики Казахстан, как уполномоченный орган в сфере государственной авиации, разрешает ТОО «BI Shymkent Projects» строительства объекта, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, № 28;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» № 125 от 22.09.2025 года о том, что транспортировка ТБО предусматривается на полигон «Полигон Твердых Бытовых Отходов» расстояние от участка 20,7 км;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» № 127 от 22.09.2025 года о том, что расстояния вывоза лишнего грунта при производстве строительно-монтажных работ принять –15 км, ввоз недостающего грунта –15 км. Доставка строительных материалов и изделий с завода, расстояние 18 км;

письмо ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» № 3Т-2024-05421036 от 02.10.2024 года о предоставлений выкопировки, вертикальные отметки и поперечные профили запрашиваемого земельного участка под кадастровым номером № 22-336-032-006 из проекта детальной планировки «Благоустройство вдоль реки Кошкар-ата» утвержденного постановлением акимата города Шымкент № 1620 от 5 июля 2023 года;

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии г. Шымкент № 3Т-2024-04862668 от 02.08.2024 года об отсутствии скотомогильника и очаги сибирской язвы на территории земельных участках, расположенных по адресу: г. Шымкент, район Туран, вдоль улицы Калдаякова;

специальные технические условия, отражающие специфику объемно-планировочных, технологических решений и противопожарной защиты объекта, согласованные ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент" 09.10.2025 №3Т-2025-03422912;

специальные технические условия по обоснованию принятых противопожарных расстояний от автозаправочной станции «TS» АЗС №8», расположенной по адресу г. Шымкент, район Туран, ул.Шамши Калдаякова, №30/3 до зданий и сооружений различной функциональной пожарной опасности, в том числе до проектируемого объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом» расположенный по адресу город Шымкент, район Туран, проспект Абая, №28», согласованные ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент" 04.09.2024 №3Т-2024-05191049;

письмо-согласование КГУ «Управление контроля и качества городской среды города Шымкент от 15.10.2025 г. № KZ11VQR00046812 касательно согласования проектной документации в части промышленной безопасности;

письмо ТОО «TS Оңтүстік Мұнай Сауда» от 22.08.2025г. №113 касательно обслуживания АЗС легковых автомобилей ;

письмо ТОО «TS Оңтүстік Мұнай Сауда» от 08.12.2025г. №178 касательно наличия дыхательных клапанов для подземных резервуаров и автономных модулей порошкового пожаротушения;

отчет об инженерно-геологических условиях, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» в мае 2025 года. Заказ № 6078. Лицензия № 002675 от 12.01.2001 года;

топографическая съёмка, выполненная ТОО «Арт и Ст» в 2024 году. Масштаб 1:500. Лицензия № 18020671 от 12.11.2018 года.

Технические условия:

на электроснабжение №18-07-41-2254 от 02.08.2024 года, выданный ТОО «Онтустик Жарык Транзит»;

на газоснабжение № 11-гор-2024-000003808 от 25.07.2024 года, выданный Шымкентским производственным филиалом АО «ҚазақГаз Аймак»;

на подключение к сетям водоснабжение и водоотведение № 272 от 26.06.2024 года, выданные ГКП «Управление водопровод и канализации» акимата города Шымкент;

на телефонизацию № 4-665-24/Л от 11.12.2024 года, выданный Южно-Казахстанским департамента эксплуатации сети доступа.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласования эскизного проекта с ГУ «Управление архитектуры и градостроительства и земельных отношении города Шымкент», № KZ32VUA01822327 от 15.07.2025 года;

согласования специального технического условия для объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу город Шымкент, район Туран, проспект Абая, № 28». 4-ая очередь строительства» с ГУ «Управление архитектуры и градостроительства и земельных отношении города Шымкент» № 3Т-2025-03422912 от 09.10.2025 года;

санитарно-эпидемиологическое заключение № KZ69VBZ00057786 от 01.10.2024 года, выданное департаментом санитарно-эпидемиологического контроля города Шымкент Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан»;

перечень материалов, изделий, оборудования принятых согласно информации о ценах по проекту, утвержденный заказчиком от 09.12.2025 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Шымкент, район Тұран, город Шымкент

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	Конструкции железобетонные	Кошанов М.А.	KZ93VJE00023161	Соответствует
2	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
3	Автоматика	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
4	Автоматическое пожаротушение	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
5	Электротехническая часть	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
6	Внутренние сети водопровода и канализации	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
7	Проект организации строительства	Давыдова А.П.	KZ89VJE00023233	Соответствует
8	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ибраев Б.Ж.		Соответствует
9	Архитектурные решения	Жанбатыров Е.А.	KZ75VJE00074410	Соответствует
10	Сметный раздел	Давыдова А.П.	KZ89VJE00023233	Соответствует
11	Противопожарная безопасность	Тлеубердин Е.А.	KZ37VJE00086249	Соответствует
12	Генеральный план	Жанбатыров Е.А.	KZ68VJE00050674	Соответствует
13	Отопление и вентиляция	Оспанов Д.А.	KZ93VJE00075638	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 – I (повышенный).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь проектируемого участка	га	1,1928	1,1928
2	Площадь застройки	м²	6790,15	6790,15

3	Этажность здания	этаж	1-9-12-16	1-9-12-16
4	Общая площадь здания	м²	36 348,57	36 348,57
5	Общая площадь жилой части здания	м²	12 459,24	12 459,24
6	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	2 338,60	2 338,60
7	Общая площадь квартир	м²	23 188,64	23 188,64
8	Строительный объем, в том числе;	м³	154 622,18	154 622,18
8.1	ниже отм. 0,000	м³	101 997,43	101 997,43
8.2	выше отм. 0,000	м³	52 624,75	52 624,75
9	Количество квартир, в том числе;	ш т	403	403
9.1	1-комнатных квартир	ш т	131	131
9.2	2-комнатных квартир	шт	196	196
9.3	3-комнатных квартир	шт	54	54
9.4	4-комнатных квартир	шт	22	22
10	Вместимость паркинга	маши но/ме ст	198	198
11	Площадь паркинга	м²	3 619,57	3 619,57
12	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2027 годов, в том числе:	млн. тенге	14995,958	13655,687
12.1	СМР	млн. тенге	11718,304	10475,324
12.2	оборудование	млн. тенге	450,240	404,408
12.3	прочие затраты	млн. тенге	2827,414	2775,955
13	Продолжительность строительства	мес.	22	22

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 комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, № 28». 4-ая очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)» 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. Заказчику до начала строительно-монтажных работ обеспечить получение согласования специальных технических условий (СТУ) от ведомства уполномоченного органа в сфере гражданской защиты (Комитет противопожарной службы МЧС РК). В случае изменения редакции СТУ обеспечить корректировку проектных решений и в установленном порядке прохождение комплексной вневедомственной экспертизы проекта.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Шымкент қаласы, Тұран ауданы, Абай даңғылы, № 28 мекенжайында орналасқан кіріктірілген, жапсарлас салынған коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу. Құрылыстың 4-ші кезегі (сыртқы инженерлік желілерсіз)» 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. Құрылыс-монтаждау жұмыстары басталғанға дейін тапсырыс беруші азаматтық қорғау саласындағы уәкілетті органның (Қазақстан Республикасы Төтенше жағдайлар министрлігінің Өртке қарсы қызмет комитеті) мекемесінен арнайы техникалық шарттарды (ТҚҚ) келісімін алуы тиіс. АТШ редакциясы өзгерген жағдайда жобалық шешімдердің түзетілуін және белгіленген тәртіпте жобаның кешенді ведомстводан тыс сараптамасынан өтуі қамтамасыз етілсін.

Абдикаликов Б.А.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Құрбанбай Е.А.

Заместитель начальника отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Спатаев И.О.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Салдаров С.Б.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Есимова К.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Ибраев Б.Ж.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Тлеубердин Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Давыдова А.П.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Кошанов М.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Адамбаев Е.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Оспанов Д.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Ерменбеков Н.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жанбатыров Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону