"Қостанай қаласы Жамбыл көшесі 87/2 мекенжайы бойынша салынған-жапсарлас коммерциялық үй-жайлары бар көппәтерлі тұрғын үй құрылысы" (сметалық құжаттамасыз)
жұмыс жобасы бойынша
24.12.2025 ж. № 12-0350/25
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"Агрофирма "Ирина и К" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Научно-исследовательский центр «Ecos technology"

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0350/25 от 24.12.2025 г.

(положительное)

на рабочий проект

"Строительство жилого многоквартирного дома со встроено-пристроенными коммерческими помещениями по ул.Джамбула 87/2 в г.Костанай" (без сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Агрофирма "Ирина и К"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Научно-исследовательский центр «Ecos technology"

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП "Строительство жилого многоквартирного дома со встроено-пристроенными коммерческими помещениями по ул.Джамбула 87/2 в г.Костанай" (без сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 17.10.2025 г. № 01-2070.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Агрофирма "Ирина и К".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Научно-исследовательский центр «Ecos technology", лицензия от 13.09.2023 г. №23020050 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование по рабочему проекту «Строительство жилого многоквартирного дома со встроено-пристроенными коммерческими помещениями по ул.Джамбула 87/2 в г.Костанай" (без сметной документации), утвержденное директором ТОО «Агрофирма «Ирина и К» от 21 июля 2025 года;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование, утвержденное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» 03 апреля 2025 года № KZ85VUA01531278;

кадастровый паспорт объекта недвижимости по адресу г.Костанай, ул.Джамбула, уч.87/2, земельный участок площадью 0,1500 га, с кадастровым номером 12-193-027-6164, для строительства, жилого многоквартирного дома со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями, изготовленный отделом города Костанай по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области 21 июля 2025 года, номер кадастрового дела №002273559980;

кадастровый паспорт объекта недвижимости по адресу г.Костанай, ул.Джамбула, уч.87/2, земельный участок площадью 0,3733 га, с кадастровым номером 12-193-027-6358, для строительства инженерных коммуникаций и благоустройства к жилому дому, изготовленный отделом города Костанай по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области 24 июня 2025 года, номер кадастрового дела №00227239710;

постановление акимата города Костаная Костанайской области от 17 марта 2025 года №461 об изменении целевого назначения земельного участка площадью 0,1500 гектаров, расположенного по адресу: город Костанай, улица Джамбула, участок 87/2, кадастровый номер 12-193-027-6164, принадлежащего товариществу с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Ирина и К», с «для обслуживания объектов коммерческой зоны» на «для строительства жилого многоквартирного дома со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями»;

выкопировка из проекта детальной планировки территории центральной части города Костаная вдоль проспекта Абая, утвержденного постановлением акимата Костанайской области от 5 июля 2023 года №281, утвержденная руководителем ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» от 16 сентября 2025 года №ЗТ-2025-03208774 (с приложением схемы вертикальной планировки и инженерной подготовки территории и эскиза застройки);

выкопировка из схемы градостроительного зонирования территории Генерального плана города Костаная, из ПДП центральной части города Костаная вдоль проспекта Абая со схемой градостроительного зонирования и градостроительных регламентов «KAZGIPROGRAD 1», выкопировка из геопортала РГП «Госградкадастр» - паспорт объекта №1470612, утвержденные ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» от 22 декабря 2025 года №ЖТ-2025-04534319;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях выполненный ТОО «Группа компаний «АСП» заказ №S-24-25 GK в 2025 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 30 июня 2020 года № 20009373, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Костанайской области» акимата Костанайской области);

технический отчет об инженерно-геодезических работах на объекте «Строительство жилого многоквартирного дома со встроено-пристроенными коммерческими помещениями по ул.Джамбула 87/2 в г.Костанай" (без сметной документации)», выполненный ТОО «Группа компаний «АСП» заказ №S-24-25 GK в 2025 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 30 июня 2020 года № 20009373, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Костанайской области» акимата Костанайской области);

протокол дозиметрического контроля от 04 июля 2025 года №157, выданный ТОО «СНК-Дозиметрия»;

протокол измерений плотности радона с поверхности грунта от 04 июля 2025 года №157, выданный ТОО «СНК-Дозиметрия»;

протокол об утверждении размещения и установки площадки ТБО по ул.Дждамбула, 87/2 утвержденный ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» и членами комиссии от 21 ноября 2025 года;

письмо ТОО "Агрофирма «Ирина К» от 18 ноября 2025 года №216 о том, что финансирование будет осуществляться за счет собственных инвестиции; и не проходит под государственной гарантией или поручительством и не является участником государственных программ;

письмо ТОО "Агрофирма «Ирина К» от 20 ноября 2025 года №220 о том, что на территории игровых площадок отсутствуют и не предусматриваются надземные и подземные инженерные коммуникации (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения);

письмо ТОО "Агрофирма «Ирина К» от 20 ноября 2025 года №219 о наличии у ТОО «Агрофирма «Ирина и К» собственного здания по адресу: г.Костанай, ул.Уральский переулок, 2 А с существующим пожарным постом;

письмо ТОО "Агрофирма «Ирина К» от 24 сентября 2025 года №190 о том, что на строительстве объекта будет задействованы 53 человека;

письмо ТОО "Агрофирма «Ирина К» от 25 ноября 2025 года №224 о том, что вывоз грунта и строительного мусора предусматривается на полигон «Северный». Расстояние транспортировки от строительной площадки составляет 14,5 км;

письмо ТОО "Агрофирма «Ирина К» от 25 ноября 2025 года №222 о том, что подвоз песчаного грунта предусматривается с песчаного карьера. Расстояние транспортировки до строительной площадки составляет 15 км;

письмо ТОО "Агрофирма «Ирина К» от 25 ноября 2025 года №223 о том, что подвоз щебня различной фракции предусматривается с базы поставщика щебня. Расстояние транспортировки до строительной площадки составляет 5 км;

письмо ТОО "Агрофирма «Ирина К» от 18 ноября 2025 года №215 о начале строительства - январь 2026 года;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» от 18 сентября 2025 года №ЗТ-2025-03208774 о том, что предоставляет схемы из проекта детальной планировки территории центральной части города Костаная вдоль проспекта Абая утвержденного постановлением акимата Костанайской области от 5 июля 2023 года за No281 (копия постановления прилагается): 1. Эскиз застройки; 2. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории; 3. Поперечные профили улиц; 4.Разбивочный план красных линий. также направляют выкопировку с указанием земельного участка с кадастровым номером 12-193-027-6164, нанесенного на эскиз застройки указанного проекта детальной планировки и о том, что по данным Генерального плана города Костаная, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 13 ноября 2020 года №762, по улице Джамбула красные линии не предусмотрены;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» от 22 декабря 2025 года №ЖТ-2025-04534319, от 23 декабря 2025 года №ЗТ-2025-04534275 о расположении объекта строительства в жилой зоне – Ж7 многоквартирной застройки (5 и выше этажей) и согласно данным геопортала РГП «Госградкадастр» относится к территории многоэтажной застройки (6-12 этажей), так же согласно ПДП – участок обозначен, как территория многоэтажной многоквартирной застройки – 9 этажей с коммерческими помещениями (приложение выкопировки из ПДП центральной части города Костаная вдоль проспекта Абая со схемой градостроительного зонирования и градостроительных регламентов «KAZGIPROGRAD 1», из схемы градостроительного зонирования территории Генерального плана города Костаная», выкопировка из геопортала РГП «Госградкадастр» - паспорт объекта №1470612);

письмо АО «Международный аэропорт «Қостанай» имени Ахмета Байтұрсынұлы» от 01 августа 2025 года №689 об отсутствии необходимости в получении разрешения на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов;

письмо ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 04 августа 2025 года №ЗТ-2025-02588451 об отсутствии стационарно-неблагополучных очагов сибирской язвы и скотомогильников (биотермических ям) в радиусе 1000 метров;

письмо РГУ «Управление санитарно-эпидемиологического контроля города Костаная Департамента санитарно-эпидемиологического контроля Костанайской области Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан» от 09 октября 2025 года №ЗТ-2025-03504922 о том, что для закрытого кладбища по адресу: г.Костанай, ул.Маяковского санитарный разрыв составляет 100 км;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 07 августа 2025 года №385/3-7 об отсутствии зеленых насаждений;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 18 сентября 2025 года №4-1/1561 о том,

что кладбище по адресам город Костанай, улица Абая и улица Маяковского в настоящее время закрыто и не используется качестве захоронения;

письмо ГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования акимата Костанайской области» от 16 июня 2025 года №ЗТ-2025-01928358 о том, что земли государственного лесного фонда и особо охраняемых природных подведомственных на территории объекта отсутствуют;

письмо РГУ «Управление по чрезвычайным ситуациям города Костанай Департамента по чрезвычайным ситуациям Костанайской области Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 23 сентября 2025 года №ЗТ-2025-03269842 о том, что время движения пожарного расчета от пожарной части №6 УСЧ города Костанай до проектируемого объекта составляет 6 минут;

письмо РГУ «Тобол-Торгайская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Комитета по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан» от 17 сентября 2025 года №ЗТ-2025-03207969 об отсутствии поверхностных водных объектов и установленных водоохранных зон полос.

Технические условия:

от 24 июня 2025 года №3313 ГКП «Костанай - Су» на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

от 22 сентября 2025 года №4574 (дополнение к изменению к ТУ №3313 от 24.06.2025 года) ГКП «Костанай - Су» на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

от 17 марта 2025 года №18/2025 ТОО «Давион» на телефонизацию и подключения к сети Интернет;

от 09 апреля 2026 года №10/1581 ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на присоединения к тепловым сетям;

от 24 июня 2025 года №4503-12 ТОО «ЭПК-Forfait» на присоединение объекта электроснабжения к электрическим сетям.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» 16 сентября 2025 года № KZ22VUA02015537;

согласование ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» от 23 сентября 2025 года №KZ40RQR00118658 в части промышленной безопасности.

согласование генерального плана ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 17 февраля 2025 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Костанайская область, г. Костанай.

Сейсмичность района: несейсмичен.

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	Ни М.В.	KZ03VJE00022841	Соответствует
2	Электроснабжение	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
3	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
4	Архитектурные решения	Есмаганбетова Г.Ш.	KZ92VJE00028417	Соответствует
5	Внутренние сети водопровода и канализации	Вознюк Л.В.	KZ19VJE00022844	Соответствует
6	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
7	Наружные сети водопровода и канализации	Вознюк Л.В.	KZ19VJE00022844	Соответствует
8	Противопожарная сигнализация	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
9	Тепловые сети	Леонтьева Н.П.	KZ09VJE00055131	Соответствует
10	Противопожарная безопасность	Мусатаев А.К.	KZ24VJE00089878	Соответствует
11	Генеральный план	Пирожникова Л.М.	KZ23VJE00023160	Соответствует
12	Отопление и вентиляция	Леонтьева Н.П.	KZ09VJE00055131	Соответствует
13	Архитектурно-строительные решения	Шалковский В.М.	KZ72VJE00066316	Соответствует
14	Общая пояснительная записка	Леонтьева Н.П.	KZ09VJE00055131	Соответствует
15	Технологический раздел	Есмаганбетова Г.Ш.	KZ92VJE00028417	Соответствует
16	Санитарно-эпидемиологический раздел	Есимсеитова В.С.	KZ10VJE00032900	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 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1.	Общая площадь участка	га	0,5233	0,5233
2.	Класс жилья	класс	Малогабаритное жилье	Малогабаритное жилье
3.	Этажность здания	этаж	9	9
4.	Общая площадь жилого здания	м²	6472,57	7028,94
5.	Общая площадь квартир	м²	4469,28	4469,28
6.	Полезная площадь встроенных коммерческих помещений	м²	162,82	162,82
7.	Площадь застройки	м²	964,50	964,50
8.	Строительный объем	м³	29121,34	29121,34
9.	Количество квартир всего, в т.ч.: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные четырехкомнатные	шт	85 - 33 51 1	85 - 33 51 1
10.	Класс энергоэффективности		В (высокий)	В (высокий)
11.	Количество парковочных мест, в том числе для МГН	шт	40/5	40/5
12.	Протяженность трассы КЛ-0,4кВ	км	0,205	0,205
13.	Протяженность теплосети диаметром 108х4,0	км	0,1377	0,1377
14.	Продолжительность строительства	мес.	10	10

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 жилого многоквартирного дома со встроено-пристроенными коммерческими помещениями по ул.Джамбула 87/2 в г.Костанай» (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, «Қостанай қаласы Жамбыл көшесі 87/2 мекенжайы бойынша салынған-жапсарлас коммерциялық үй-жайлары бар көппәтерлі тұрғын үй құрылысы» (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.

Бижанов Т.А.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Уражанов Д.Н.

Заместитель директора

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Кирилов Е.Ю.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Радченко Л.В.

Директор департамента

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Татиева А.С.

Директор департамента

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

Мусатаев А.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Ни М.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Пирожникова Л.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Вознюк Л.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Шалковский В.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Есмаганбетова Г.Ш.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Леонтьева Н.П.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Ермекбаева Ж.К.

Главный специалист

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону