«Шымкент қаласы, Абай ауданы, 189-орам, 241, 241А учаскелерінде кіріктірілген және жапсарлас салынған тұрғын емес, коммерциялық үй-жайлары бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу. 1-таңба» (сметалық құжаттамасыз)

Жұмыс жобасы бойынша

29.08.2025 ж. № 19-0272/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
Курманкулов Нартай Жолдасбекович

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"Компания КБК ЛТД" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0272/25 от 29.08.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными нежилыми, коммерческими помещениями в г. Шымкент, Абайский район, 189 квартал, уч. 241, 241А. Пятно-1» (без сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Курманкулов Нартай Жолдасбекович

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Компания КБК ЛТД"

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными нежилыми, коммерческими помещениями в г. Шымкент, Абайский район, 189 квартал, уч. 241, 241А. Пятно-1» (без сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 26.06.2025 г. № 01-1088

4. ЗАКАЗЧИК: Курманкулов Нартай Жолдасбекович

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Компания КБК ЛТД", лицензия от 27.04.2017 г. №17007977 (I категория)

5.1 ПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "SAI-Construction Company", лицензия от 19.03.2024 г. №24013940 (III категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 17 апреля 2023 года, утвержденное Курманкуловым Нартаем Жолдасбековичем;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) от 08 мая 2025 года № 62871, утвержденное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент»;

договор о совместной деятельности от 21 апреля 2024 года №12 между Курманкуловым Нартаем Жолдасбековичем и ТОО «Capital Invest Management»;

кадастровый паспорт объекта недвижимости от 18 декабря 2024 года на земельный участок с правом общей совместной собственности размером 1,2000 га с кадастровым номером 22-327-029-246 под проектирование и строительство многоэтажных жилых домов и многопрофильных коммерческих и социально-культурно бытовых объектов, под строительство многоэтажного жилого комплекса с коммерческими помещениями;

кадастровый паспорт объекта недвижимости от 11 апреля 2025 года на земельный участок с правом частной собственности размером 0,5518 га с кадастровым номером 22-327-029-293 для парковки и озеленения;

протокол дозиметрического контроля от 16 января 2025 года №09-П, выполненный ТОО «RadioActive»;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада от 16 января 2025 года №10-П, выполненный ТОО «RadioActive»;

эскизный проект, выполненный ТОО «Компания КБК ЛТД» в 2025 году;

заключение о влиянии объекта/ деятельности на безопасности полетов воздушных судов от 05 февраля 2025 года №85, выданное постоянно действующей комиссией аэропорта;

Заключение о влиянии объекта/деятельности на безопасности полетов воздушных судов от 14 августа 2025 года № 3Т-2025-02600436 выданное ГУ “Министерство обороны Республики Казахстан”;

топографическая съемка, выполненная ТОО «Гео инжиниринг group» в 2025;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» в 2025 году.

Письма:

Курманкулов Нартай Жолдасбекович:

от 15 января 2025 года №12 о проектировании котельной;

от 12 июня 2025 года №12-06/25 о направлении рабочего проекта для проведения государственной экспертизы;

от 12 июня 2025 года о согласовании проекта;

от 12 июня 2025 года об источнике финансирования;

от 12 июня 2025 года о том, что объект рассматривается впервые;

от 30 июля 2025 года № о сроке начала строительства;

от 01 августа 2025 года о границах участка;

от 01 августа 2025 года о габаритах квартир;

от 08 августа 2025 года о недостающих парковочных местах;

от 11 августа 2025 года о подключении водоснабжения и канализации для пятен 2 и 3;

от 11 августа 2025 года о согласовании проектных решений;

ГУ «Управление развития комфортной городской среды города Шымкент» от 17 января 2025 года №ЖТ-2025-00146201 об отсутствии зеленых насаждений;

ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» от 28 января 2025 года №ЖТ-2025-00146291 выкопировка, вертикальные отметки и поперечные профили прилегающих улиц к земельному участку №22:327:029:246 из Генерального плана города Шымкент;

ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент» от 30 июля 2025 года №ЗТ-2025-02536180 о том, что в радиусе 1000 метров скотомогильники и очаги сибирской язвы отсутствуют;

ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент»:

от 08 августа 2025 года №ЗТ-2025-02636013 о том, что земельные участки с кадастровыми номерами №22-327-029-247, №22-327-029-246 и №22-327-029-293 не попадают в границы водоохранных зон и полос;

от августа 2025 года б/н об изменении наименования района;

ГУ “Министерство обороны Республики Казахстан" от 14 августа 2025 года № ЗТ-2025-02600436 о разрешении на строительство;

Технические условия:

ТОО «Онтустик Жарык Транзит» от 14 сентября 2023 года №18-07-04-2428 на подключения к сетям электроснабжения;

ГКП «Управление водопровода и канализации» акимата города Шымкент» от 26 ноября 2024 года №1229 на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

АО «Казактелеком» от 28 февраля 2025 года № Д16-42/Л-02/25 на прокладку кабеля ОТ;

ШПФ АО «QazaqGaz Aimaq» от 11 декабря 2024 года № 11-гор-2024-000009812 на АПЗ;

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

Письмо-согласование эскизного проекта от 08 мая 2025 года №12052025001436, выданное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Шымкент»;

ГУ ” Управление контроля и качества городской среды города Шымкент”:

от 13 августа 2025 года №KZ08VQR00045702 письмо согласование раздела ПГК в части промышленной безопасности;

от 13 августа 2025 года №KZ 41VQR00045690 письмо согласование раздела ГСН в части промышленной безопасности;

Планы подвала, согласованные заказчиком;

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Шымкент, Абайский район , 189 квартал, уч. 241, 241А. Пятно-1

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	Проект организации строительства	Алиев Н.Д.	KZ64VJE00051910	Соответствует
2	Электротехническая часть	Искаков Г.Т.	KZ16VJE00029688	Соответствует
3	Архитектурные решения	Балабеков Е.А.	KZ20VJE00024572	Соответствует
4	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и газоснабжение	Сейтказин Г.К.	KZ23VJE00055946	Соответствует
5	Конструктивные решения	Пирманов С.К.	KZ61VJE00054195	Соответствует
6	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Шора М.М.	KZ83VJE00021207	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Искаков Г.Т.	KZ16VJE00029688	Соответствует
8	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Тлеубердин Е.А.	KZ37VJE00086249	Соответствует
9	Генеральный план	Кожаев М.М.	KZ00VJE00023089 KZ11VJE00023085	Соответствует

10	Тепломеханические решения	Сейтказин Г.К.	KZ23VJE00055946 KZ93VJE00055947	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	1,2740	1,2740
2	Площадь застройки	м²	3346,8	3346,8
3	Коэффициент застройки	%	26	26
4	Этажность здания	этаж	1 и 9	1 и 9
5	Общая площадь здания	м²	19294,0	19294,0
6	Общая площадь жилой части здания	м²	15298,9	15298,9
7	Жилая площадь квартир	м²	5733,3	5733,3
8	Общая площадь коммерческой части здания	м²	1402,7	1402,7
9	Общая площадь квартир	м²	12444,9	12444,9
10	Строительный объем	м³	85403,5	85403,5
11	в том числе, строительный объем ниже отм. 0.000	м³	13603,0	13603,0
12	в том числе, строительный объем выше отм. 0.000	м³	71800,5	71800,5
13	Количество квартир	шт.	232	232
14	Количество 1-комнатных квартир	шт.	131	131
15	Количество 2-комнатных квартир	шт.	67	67
16	Количество 3-комнатных квартир	шт.	34	34
17	Продолжительность строительства	мес.	20	20

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 и пристроенными нежилыми, коммерческими помещениями в г. Шымкент, Абайский район, 189 квартал, уч. 241, 241А. Пятно-1» (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, Абай ауданы, 189-орам, 241, 241А учаскелерінде кіріктірілген және жапсарлас салынған тұрғын емес, коммерциялық үй-жайлары бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу. 1-таңба» (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.

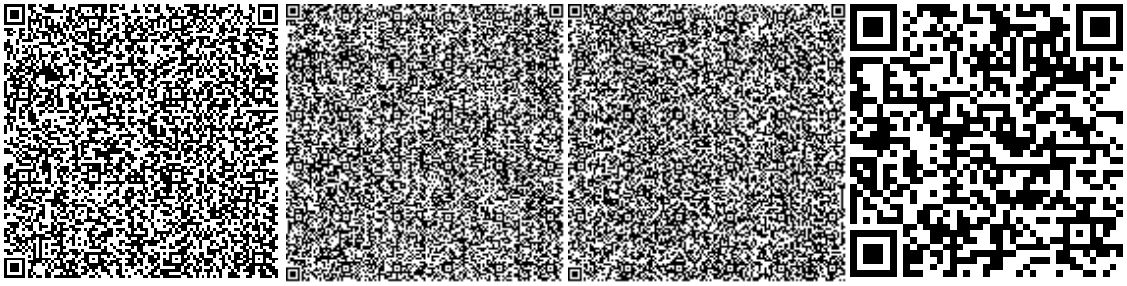
3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

Абдикаликов Б.А.

Директор

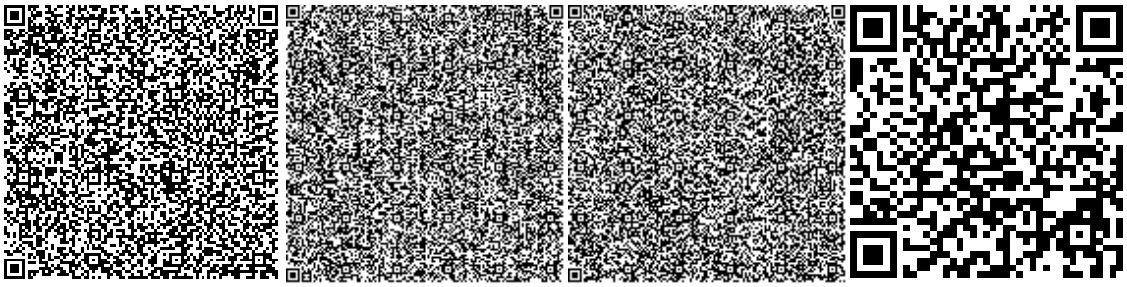
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Әбдірахманов Ж.Ә.

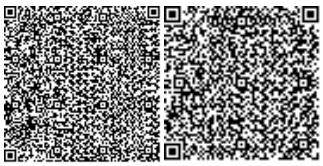
И.о. директора департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

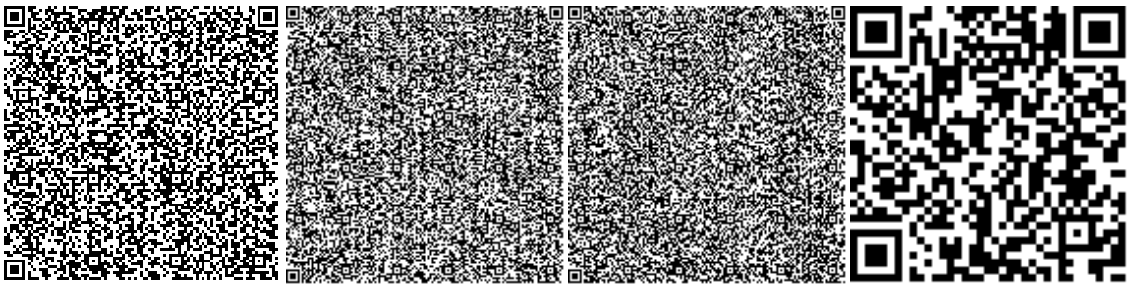


Салдаров С.Б.

Заместитель директора



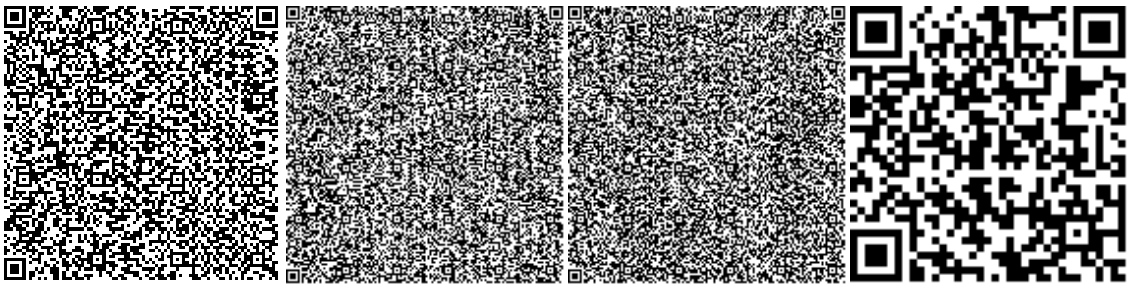
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Тлеубердин Е.А.

Эксперт

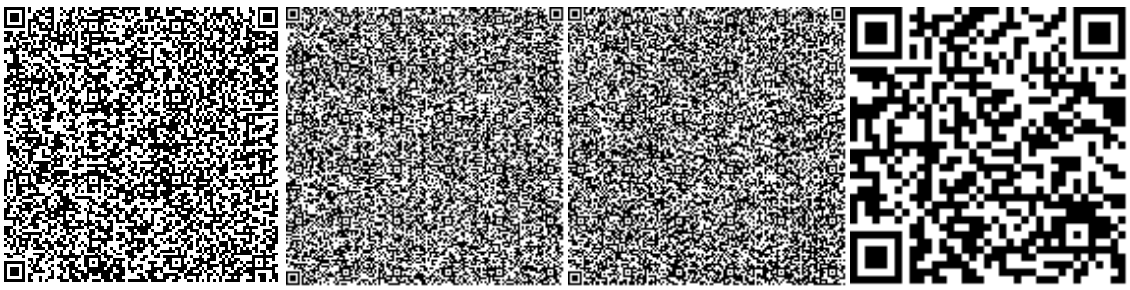
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

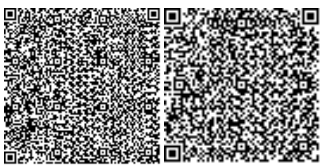


Балабеков Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

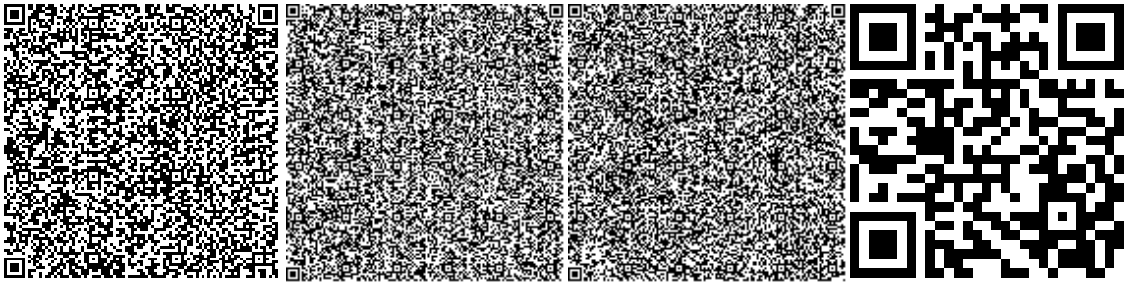




Сулеева Г.А.

Эксперт

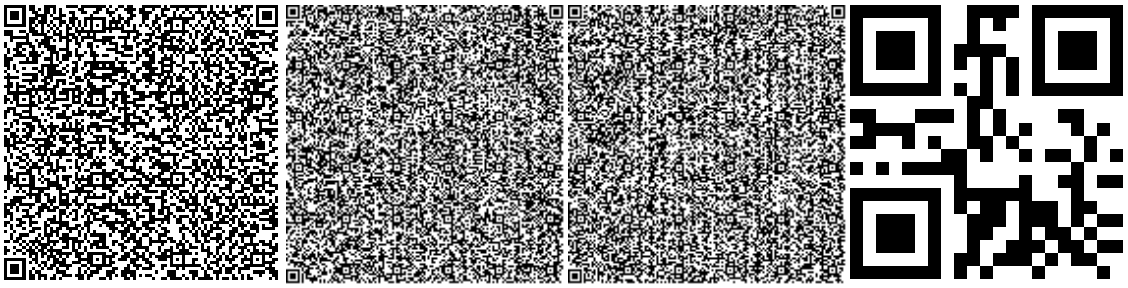
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Шора М.М.

Эксперт

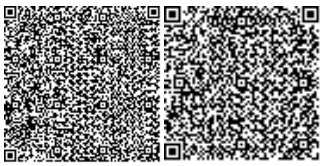
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Сейтказин Г.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Искаков Г.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Кожаев М.М.

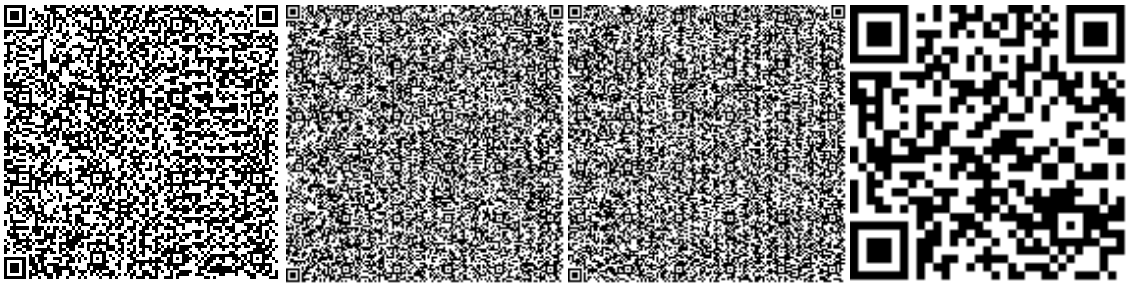
Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

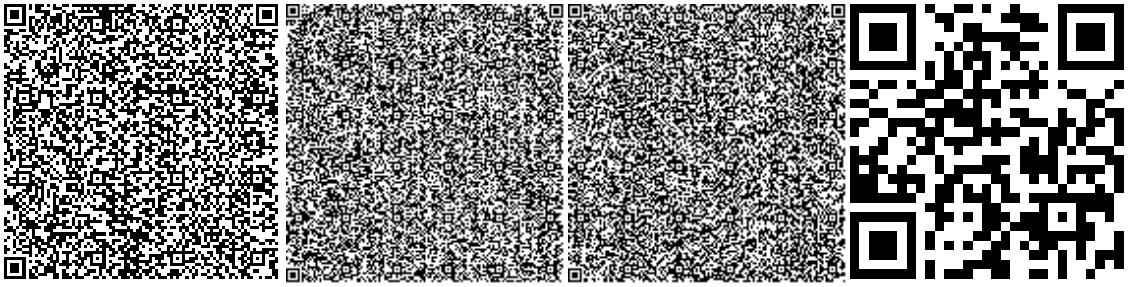
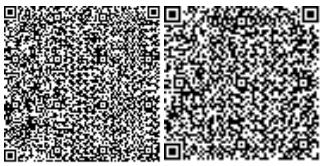
Алиев Н.Д.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Пирманов С.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону