



**«Ақмола облысы, Көкшетау қ., Сарыарқа ш. а., 22Г  
12 қабатты тұрғын үй салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз  
және сметалық құжаттамасыз)**

жұмыс жобасы бойынша  
01.07.2023 ж. № 12-0164/23

(оң)

**ҚОРЫТЫНДЫ**

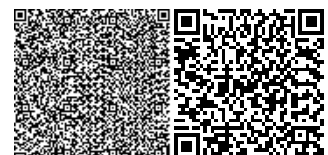
**ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:**

"Smart building construction" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

**БАС ЖОБАЛАУШЫ:**

"Geo-Star" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы





**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

№ 12-0164/23 от 01.07.2023 г.  
(положительное)

по рабочему проекту  
**«Строительство 12 этажного жилого дома  
в мкр. Сарыарка, 22Г г. Кокшетау, Акмолинская область»  
(без наружных инженерных сетей и сметной документации)**

**ЗАКАЗЧИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью  
"Smart building construction"

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью "Geo-Star"

город Кокшетау



**1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ:** Рабочий проект.

**2. НАИМЕНОВАНИЕ:** «Строительство 12 этажного жилого дома в мкр. Сарыарка, 22Г г. Кокшетау, Акмолинская область» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

**3. ОСНОВАНИЕ:**

Договор от 18.04.2023 г. № 01-0640.

**4. ЗАКАЗЧИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью "Smart building construction".

**5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью "Geo-Star", лицензия от 02.12.2014 г. №14018027 (II категория).

**6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** Негосударственные инвестиции.

**7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

**7.1 Основание для разработки:**

задание на проектирование, утвержденное заказчиком 11 апреля 2021 года;  
дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 17 февраля 2023 года;

дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 20 июня 2023 года;

постановление акимата города Кокшетау Акмолинской области от 29 июля 2022 года № А-7/1629 об утверждении корректировки проекта детальной планировки на территории севернее микрорайона Коктем, площадью 38,6 га по земельному участку площадью 0,35 га;

корректировка ПДП на территории севернее мкр. Коктем, площадью 38,6 га по земельному участку площадью 0,35 га, разработанная ТОО «Geo-Star»;

акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) на земельный участок площадью 0,3500 га с кадастровым номером 01-174-014-1846 для строительства 12-ти этажного многоквартирного жилого дома, изготовленный отделом по регистрации и земельному кадастру города Кокшетау филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Акмолинской области 20 февраля 2020 года № 03-03-62-26-224;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 19 апреля 2022 года № KZ22VUA00643472, выданное ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау» 01 июля 2023 года № KZ14VUA00927438;

протокол дозиметрического контроля от 20 октября 2022 года № 84/259, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета контроля качества и безопасности товаров и услуг Министерства здравоохранения РК по Акмолинской области;

протокол измерения плотности потока радона с поверхности грунта от 22 мая 2023 года № 257/227, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета контроля качества и безопасности товаров и услуг Министерства здравоохранения РК по Акмолинской области;



отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «Кокше-Ар» в 2022 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 01 февраля 2008 года ГСЛ № 00778, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства);

технический отчет по топографо-геодезическим работам, выполненный ТОО «Горархитектура Кокшетау» в 2022 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 25 ноября 2019 года № 19022974, выданная «Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Акмолинской области»);

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Горархитектура Кокшетау» 22 апреля 2022 года;

договор купли-продажи права временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка площадью 0,3500 га от 03 марта 2022 года между ТОО «Aryjan Stroy» и Тапаловым К.М.;

договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка № 2 от 27 февраля 2023 года, между ТОО «СП Кокше Трейд» и ТОО «Smart building construction»;

дополнительное соглашение от 23 июня 2023 года к Договору временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка № 2 от 27 февраля 2023 года, между ТОО «СП Кокше Трейд» и ТОО «Smart building construction»;

договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка № 4 от 26 июня 2023 года, между ТОО «СП Кокше Трейд» и ТОО «Smart building construction»;

договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка № 5 от 27 июня 2023 года, между ИП Танатов К.О. и ТОО «Smart building construction»;

письмо заказчика от 08 декабря 2022 года № 003 о финансировании и рассмотрении рабочего проекта без наружных инженерных сетей;

письмо заказчика от 07 апреля 2023 года № 004 о сроках начала строительства;

письмо заказчика от 14 июня 2023 года № 37 о разработке рабочего проекта без сметной документации;

письмо заказчика от 20 июня 2023 года № 53 о директивной продолжительности строительства и разделении по очередям;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции города Кокшетау» от 03 ноября 2022 года № ЖТ-2022-02573103 об отсутствии зеленых насаждений;

письмо ФРГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан по Акмолинской области от 09 ноября 2022 года № 15-15-4297 о проведении замеров плотности потока радона с поверхности земли;

письмо ГКП на ПХВ «Кокшетау Жылу» от 16 февраля 2023 года № Т-518 о сроках завершения СМР тепловых сетей;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции города Кокшетау» от 22 февраля 2023 года № ЗТ-2023-00306517 по ливневой канализации;

письмо ГУ «Отдел строительства города Кокшетау» от 23 февраля 2023 года № ЗТ-2023-00228714 о сроках завершения строительства объектов водопроводных и канализационных очистных сооружений;

письмо ГУ «Управление ветеринарии Акмолинской области» от 23 февраля 2023 года № ЗТ-2023-00299765 об отсутствии сибиреязвенных очагов и захоронений в радиусе 1000 метров;



письмо ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау» от 27 февраля 2023 года № ЗТ-2023-00238844 о парковках и зеленых насаждениях;  
письмо ТОО «СП Кокше Трейд» от 27 марта 2023 года № 9 согласование о расположении детской игровой и спортивных площадок;  
письмо ИП Танатов К.О. от 14 апреля 2023 года № 7 согласование расположения проектируемого пожарного проезда на территории участка;  
письмо ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау» от 20 апреля 2023 года № ЗТ-2023-00534245 о парковках;  
письмо РГУ «Кокшетауское городское управление санитарно-эпидемиологического контроля Департамента санитарно-эпидемиологического контроля Ақмолинской области Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан» от 26 июня 2023 года № 24-24-16/01-15/1213 касательно санитарно-защитной зоны.

*Технические условия:*

от 23 июня 2022 года № 2547 Департаментом эксплуатации сети доступа Регионального управления сети доступа центрального региона Объединения дивизион «Сеть» филиала АО «Казахтелеком» на телефонизацию;  
от 22 сентября 2022 года № Т-728 (с изменениями от 23 февраля 2023 года № Т-551) ГКП на ПХВ «Кокшетау Жылу» при акимате города Кокшетау на теплоснабжение;  
от 10 октября 2022 года № 8-2-856 ГКП «Кокшетау Су Арнасы» при акимате города Кокшетау на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;  
от 20 декабря 2022 года № 133 ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Кокшетау» акимата города Кокшетау, согласованные ТОО «Кокшетау Энерго» на электроснабжение.

**7.2 Согласования заинтересованных организаций:**

системы связи согласованы Ақмолинским Департаментом эксплуатации сети доступа – Объединение «Дивизион «Сеть» - филиал АО «Казахтелеком» 27 февраля 2023 года;  
вертикальная планировка согласована ТОО «Дизайн Ландшафт», ТОО «GEO-STAR».

**8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ**

**8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства**

Месторасположение: Ақмолинская область, город Кокшетау, мкр. Сарыарка, 22Г.  
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 8.

Таблица 8

| № п/п | Раздел                           | Эксперт       | Номер аттестата | Результат     |
|-------|----------------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| 1     | Архитектурно-строительная часть  | Савочкин Ю.А. | KZ00VJE00036766 | Соответствует |
| 2     | Проект организации строительства | Назирова З.К. | KZ83VJE00021789 | Соответствует |

Заключение № 12-0164/23 от 01.07.2023 г. по рабочему проекту «Строительство 12 этажного жилого дома в мкр. Сарыарка, 22Г г. Кокшетау, Ақмолинская область» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)



|    |  |                 |                                    |               |
|----|--|-----------------|------------------------------------|---------------|
| 3  | Энергетический паспорт объекта                 | Балгужинов Д.С. | KZ85VJE00042511                    | Соответствует |
| 4  | Электроосвещение и силовое электрооборудование | Ткаченко В.В.   | KZ69VJE00023593                    | Соответствует |
| 5  | Архитектурные решения                          | Изатулин А.У.   | KZ53VJE00049489                    | Соответствует |
| 6  | Пожарная сигнализация                          | Ткаченко В.В.   | KZ69VJE00023593                    | Соответствует |
| 7  | Внутренние сети водопровода и канализации      | Сапрыгина Л.И.  | KZ07VJE00036252                    | Соответствует |
| 8  | Генеральный план                               | Савочкина А.И.  | KZ89VJE00047289                    | Соответствует |
| 9  | Отопление и вентиляция                         | Балгужинов Д.С. | KZ85VJE00042511                    | Соответствует |
| 10 | Слаботочные устройства, связь, сигнализация    | Ткаченко В.В.   | KZ69VJE00023593                    | Соответствует |
| 11 | Санитарно-эпидемиологический раздел            | Некрошевич А.А. | KZ28VJE00027823<br>KZ81VJE00030070 | 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 технические показатели

Таблица 9

| № п/п | Наименование показателей             | Ед. изм.       | Показатель |                             |
|-------|--------------------------------------|----------------|------------|-----------------------------|
|       |                                      |                | заявленные | рекомендуемые к утверждению |
| 1     | Общая площадь земельного участка     | га             | 0,3500     | 0,3500                      |
| 2     | <b>Общие 1-3 очереди (Блоки 1-3)</b> |                |            |                             |
| 2.1   | Этажность здания                     | этаж           | 12         | 12                          |
| 2.2   | Общая площадь здания                 | м <sup>2</sup> | 15811,4    | 15046,21                    |
| 2.3   | Общая площадь квартир                | м <sup>2</sup> | 4414,5     | 10557,74                    |
| 2.4   | Площадь застройки                    | м <sup>2</sup> | 1830,3     | 1835,2                      |
| 2.5   | Строительный объем здания            | м <sup>3</sup> | 78611,38   | 78730,08                    |
| 2.6   | Количество квартир, всего            |                | 216        | 168                         |
|       | в том числе:                         |                |            |                             |
|       | однокомнатные                        | шт.            | 180        | 84                          |
|       | двухкомнатные                        |                | 36         | 36                          |
|       | трехкомнатные                        |                | -          | 48                          |
| 3     | <b>1 очередь (Блок 1)</b>            |                |            |                             |
| 3.1   | Этажность здания                     | этаж           | 12         | 12                          |
| 3.2   | Общая площадь здания                 | м <sup>2</sup> | -          | 5260,18                     |
| 3.3   | Общая площадь квартир                | м <sup>2</sup> | 3650,82    | 3762,05                     |

Заключение № 12-0164/23 от 01.07.2023 г. по рабочему проекту «Строительство 12 этажного жилого дома в мкр. Сарыарка, 22Г г. Кокшетау, Ақмолинская область» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)



|     |   |                |         |          |
|-----|---|----------------|---------|----------|
| 3.4 | Площадь застройки                             | м <sup>2</sup> | -       | 650,8    |
| 3.5 | Строительный объем здания                     | м <sup>3</sup> | -       | 27919,32 |
| 3.6 | Количество квартир, всего                     | шт.            | 84      | 60       |
|     | в том числе:                                  |                |         |          |
|     | однокомнатные                                 |                | 84      | 36       |
|     | трехкомнатные                                 |                | -       | 24       |
| 4   | <b>2 очередь (Блок 2)</b>                     |                |         |          |
| 4.1 | Этажность здания                              | этаж           | 12      | 12       |
| 4.2 | Общая площадь здания                          | м <sup>2</sup> | -       | 4525,85  |
| 4.3 | Общая площадь квартир                         | м <sup>2</sup> | 2949,76 | 3033,64  |
| 4.4 | Площадь застройки                             | м <sup>2</sup> | -       | 533,6    |
| 4.5 | Строительный объем здания                     | м <sup>3</sup> | -       | 22891,44 |
| 4.6 | Количество квартир, всего                     | шт.            | 48      | 48       |
|     | в том числе:                                  |                |         |          |
|     | однокомнатные                                 |                | 12      | 12       |
|     | двухкомнатные                                 |                | 36      | 36       |
| 5   | <b>3 очередь (Блок 3)</b>                     |                |         |          |
| 5.1 | Этажность здания                              | этаж           | 12      | 12       |
| 5.2 | Общая площадь здания                          | м <sup>2</sup> | -       | 5260,18  |
| 5.3 | Общая площадь квартир                         | м <sup>2</sup> | 3650,82 | 3762,05  |
| 5.4 | Площадь застройки                             | м <sup>2</sup> | -       | 650,8    |
| 5.5 | Строительный объем здания                     | м <sup>3</sup> | -       | 27919,32 |
| 5.6 | Количество квартир, всего                     | шт.            | 84      | 60       |
|     | в том числе:                                  |                |         |          |
|     | однокомнатные                                 |                | 84      | 36       |
|     | трехкомнатные                                 |                | -       | 24       |
| 6   | Продолжительность строительства, в том числе: | мес.           | 13      | 13       |
|     | 1 очередь                                     |                | 13      | 13       |
|     | 2 очередь                                     |                | 12      | 12       |
|     | 3 очередь                                     |                | 12      | 12       |

[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 12 этажного жилого дома в мкр. Сарыарка, 22Г г. Кокшетау, Акмолинская область» (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 до ввода объекта в эксплуатацию обеспечить строительство инженерной инфраструктуры, создающей нормальные условия для жизнедеятельности людей.

## 10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгiзiлген өзгерiстер мен толықтыруларды ескере отырып, «Ақмола облысы, Көкшетау қ., Сарыарқа ш. а., 22Г 12 қабатты тұрғын үй салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз және 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.

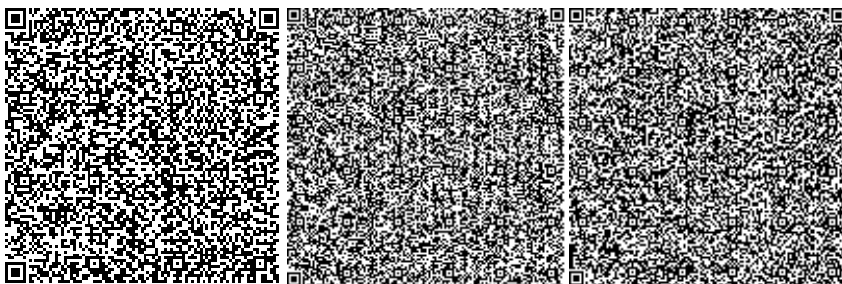
3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші объектіні пайдалануға бергенге дейін адамдардың тыныс-тіршілігі үшін қалыпты жағдай жасайтын инженерлік инфрақұрылым құрылысын қамтамасыз етсін.

Жансеитов Д.Т.

И.о. директора

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

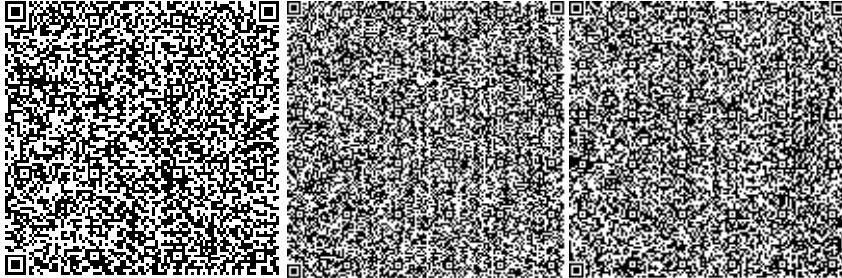




Татиева А.С.

Начальник производственного отдела

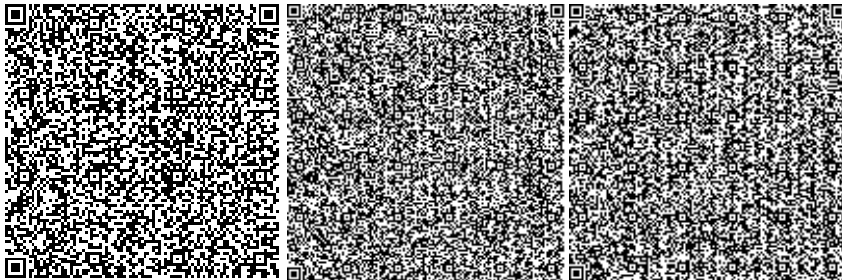
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Мухамедина Г.З.

Ведущий специалист (перевод, делопроизводство)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

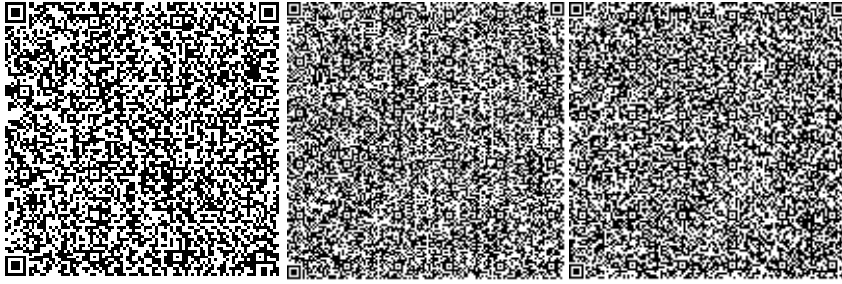


Савочкина А.И.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

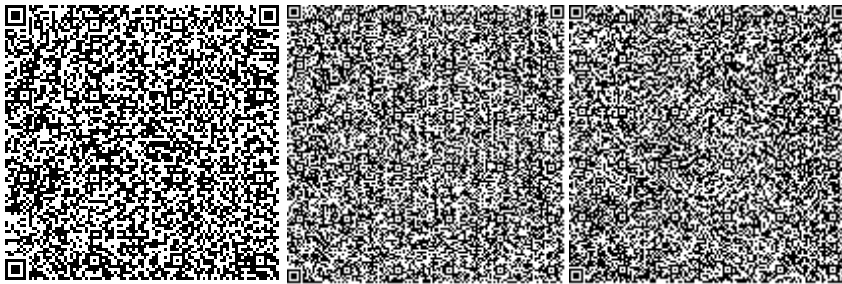




Балгужин Д.С.

Эксперт

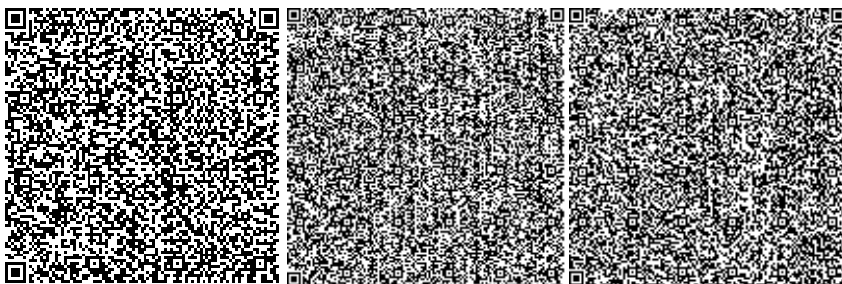
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Назирова З.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

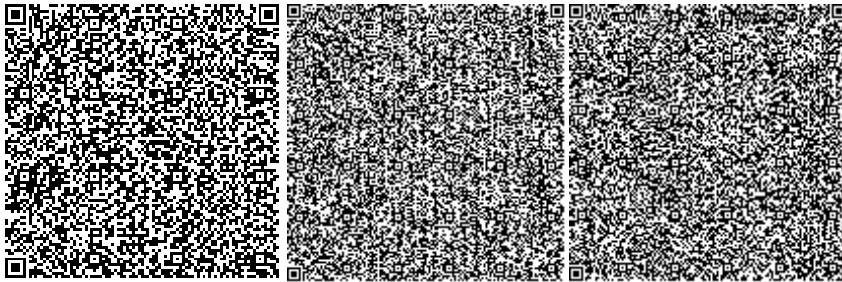


Некрошевич А.А.



Эксперт

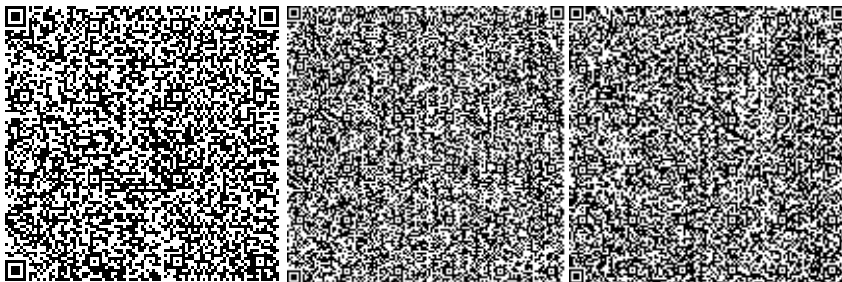
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Ткаченко В.В.

Эксперт

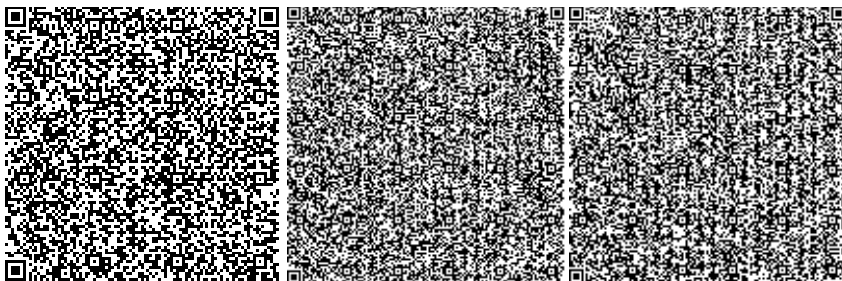
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Сапрыгина Л.И.

Эксперт

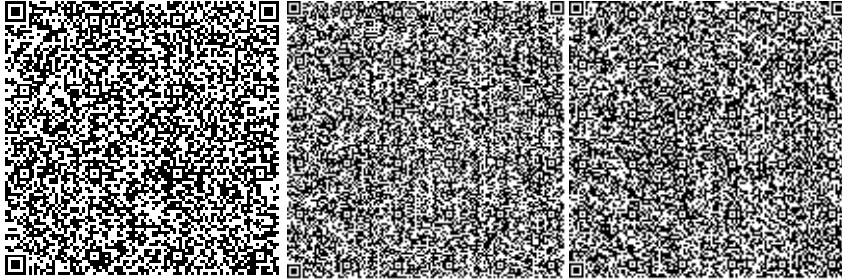
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Савочкин Ю.А.

Эксперт

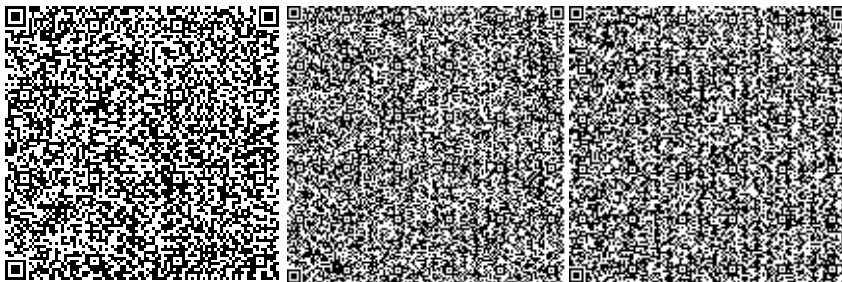
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Изатулин А.У.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Жакупова А.С.

ведущий специалист (оформление и выдача экспертных заключений)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



