«Шымкент қаласы Қаратау ауданының Асар 2 ықшам ауданында «Аяла» тұрғын үй кешенін салу» ((2-кезек) сыртқы инженерлік желілерсіз) №22 үй»

Жұмыс жобасы бойынша

19.09.2022 ж. № 19-0348/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Корпорация АҚ ордасы» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«Kemel Group» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0348/22 от 19.09.2022 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство жилого комплекса «Аяла» в мкр-н Асар 2, Каратауского района, города Шымкент» ((очередь 2) без наружных инженерных сетей) дом №22.

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Корпорация АҚ ордасы»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Kemel Group»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство жилого комплекса «Аяла» в мкр-н Асар 2, Каратауского района, города Шымкент» ((очередь 2) без наружных инженерных сетей) дом №22.

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 11.07.2022 г. № 01-1249

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Корпорация АҚ ордасы».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Kemel Group», лицензия от 29.12.2017г. №11-ГСЛ-КР № 004468.

5.1 Субподрядные организации: Товарищество с ограниченной ответственностью «MS Industrial», государственная лицензия 17-ГСЛ № 002528 от 24.07.2020 г.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование выданное и утвержденное ТОО «Корпорация АҚ ордасы» от 04.04.2019 г.;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование № 101 от 15.04.2019 г., выданное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства акимата г. Шымкента»;

выписка из постановления акимата г. Шымкент № 909 от 04.10.2017 г. о разрешении на проектирование и строительства жилых домов;

договор купли-продажи земельного участка с правом частной собственности с кадастровым номером 19-309-202-785, находящийся по адресу: ЮКО, г.Шымкент, объездная трасса «Ташкент-Алматы», б/н, расположенный на участке земли мерою – 20,5015 га, от 20.04.2011 г., заключенный между Тажибаев Т.П. (Продавец) и ТОО «Корпорация АҚ ордасы» (Покупатель);

акт на право частной собственности на земельный участок № 140587, составленный Шымкентским городским отделением Департамента земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиал НАО «ГК «Правительство для граждан» по ЮКО от 19.10.2017 г. рег. № 3011; кадастровый номер земельного участка – 19-309-202-785, площадь земельного участка 20,5015 га; право на земельный участок – право частной собственности на земельный участок; целевое назначение – под проектирование и строительство многоэтажных жилых домов; ограничения в использовании и обременения участка - нет; адрес участка – ЮКО, г.Шымкент, район Каратау, мкр. Асар-2, уч.785/2;

договор субподряда на разработку проектно-сметной документации №20 от 30.09.2021 г., между ТОО «Kemel Group» и ТОО «MS Industrial»;

письмо № 216 от 29.06.2022 года, выданное ТОО «Корпорация АҚ ордасы» о финансировании, начало строительства в октябре 2022 года;

письмо-заявка № 215 от 29.06.2022 г., выданное ТОО «Корпорация АҚ ордасы», о проведении экспертизы;

сведения о собственнике (правообладателе) № 002123991368 от 24.10.2017 г., выданное РГУ «Управление Юстиции Каратауского района г. Шымкент Департамента Юстиции Южно-Казахстанской области МЮ РК»;

письмо ТОО «Корпорация АҚ ордасы» № 017 от 04.02.2021 года о том, что с 2017 года на данном участке строительно-монтажные работы не проводились;

протокол дозиметрического контроля № 21-10-11/243 от 27.01.2021 г.09-пл/д/РО-21-00158 от 28.01.2021 г., выданное Шымкентским городским отделением Филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КККБТУ МЗ РК по Туркестанской области;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений (Измерение плотности потока радона с поверхности грунта) № 138-пл/д от 04.08.2021 г., выданное Шымкентским городским отделением Филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КККБТУ МЗ РК по Туркестанской области;

письмо № 21-10-11/243 от 27.01.2021 г., выданное ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент», об отсутствие скотомогильников на участке строительства;

письмо № 318 от 14.09.2022 года, выданное ТОО «Корпорация АҚ ордасы», о разделении в процентном соотношении объемов на земляные работы и фундамент в сметной документации;

раздел «Охрана окружающей среды» на рабочий проект «Строительство жилого комплекса «Аяла» в мкр-н Асар 2, Каратауского района, города Шымкент» (очередь 2) без наружных инженерных сетей), выполненный ИП Баймаханова Г.М., государственная лицензия № 02406Р от 28.10.2016 г.;

технический отчет по выполнению инженерно-геодезических изысканий по рабочему проекту ««Строительство жилого комплекса «Аяла» в мкр-н Асар 2, Каратауского района, города Шымкент» ((очередь 2) без наружных инженерных сетей) дом №22» выполненный ТОО «Корпорация АК ордасы», государственная лицензия ГСЛ № 000680, от 23.02.2007 года, выданная Агенством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям по рабочему проекту ««Строительство жилого комплекса «Аяла» в мкр-н Асар 2, Каратауского района, города Шымкент» ((очередь 2) без наружных инженерных сетей) дом №22» выполненный ТОО «ГЕО-Инженерные изыскания», государственная лицензия № 13010193, от 24.06.2013 года, выданный Министерством регионального развития Республики Казахстан. Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Технические условия:

№11-гор-2021-00000201 от 22.02.2021 г. на газоснабжение, выданный АО «ҚазТрансГазАймақ» Шымкентский производственный филиал;

№ 1318 от 16.09.2022 г. на водопровод и канализацию, выданный ГКП «Управление водопровода и канализации акимата города Шымкент»;

№ 4-68-21/Л от 04.03.2021 г. на телефонизацию, выданный филиалом АО «Казахтелеком»;

№118 от 29.04.2019 года, выданные ТОО «Корпорация АҚ ордасы», на теплоснабжение;

№ 18-07-42-0322 от 11.02.2021 г. на электроснабжение, выданный ТОО «Оңтүстік Жарық Транзит».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

заключение государственной экологической экспертизы на рабочий проект «Строительство жилого комплекса «Аяла» в мкр-н Асар 2, Каратауского района, города Шымкент» (очередь 2) без наружных инженерных сетей) объектов III категории № KZ00VDC00087759 от 01.04.2022 года, выданное ГУ «Управление развития комфортной городской среды города Шымкент»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» № KZ68VUA00579982 от 27.12.2021 г.;

план очередности, согласованный ТОО «Корпорация АҚ ордасы» от 04.02.2021 г.;

письмо-согласование в части промышленной безопасности № KZ52VQR00031427 от 08.07.2022 г., выданное ГУ «Управлением контроля и качества городской среды города Шымкент».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Шымкент, Каратауский район, Проектируемая площадка расположена микрорайоне «Асар-2», Каратауского района г. Шымкент.

Сейсмичность района: 7 баллов

Категория по сейсмическим свойствам - третья

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	Архитектурно-строительная часть	Алимбаева Ж.Б.	KZ84VJE00011974 KZ91VJE00032218	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Алимбаева Ж.Б.	KZ84VJE00011974	Соответствует
3	Технологическая часть	Пантелеева Л.П.	KZ78VJE00022461	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ибраев Б.Ж.		Соответствует
5	Электротехническая часть	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
6	Конструкции железобетонные	Алимбаева Ж.Б.	KZ84VJE00011974	Соответствует
7	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Жаксыбаева К.Д.	KZ61VJE00011321	Соответствует
8	Генеральный план	Мурзабаева Т.С.	KZ55VJE00048289	Соответствует
9	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сулеева Г.А.	KZ37VJE00029795	Соответствует

10	Отопление и вентиляция	Жаксыбаева К.Д.	KZ61VJE00011321	Соответствует
11	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
12	Организация строительства	Давыдова А.П.	KZ89VJE00023233	Соответствует
13	Сметный раздел	Давыдова А.П.	KZ89VJE00023233	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	Условная площадь участка	га	9,59	9,59
2	Площадь застройки жилого дома	м^2	1740,62	1740,62
3	Общая площадь квартир	м^2	4891,28	4891,28
4	Общая площадь жилого здания	м^2	7046,84	7046,84
5	Общая площадь земельного участка	га	20,502	20,502
6	Класс жилья	класс	3	3
7	Колличество парковочных мест	машино/мест	14	14
8	Жилая площадь	м^2	2667,92	2667,92
9	Количество квартир	шт	80	80
10	Количество 1-комнатных квартир	шт	32	32
11	Количество 2-комнатных квартир	шт	32	32
12	Количество 3-комнатных квартир	шт	16	16
13	Строительный объем	м^3	32477	32477
14	Строительный объем выше отм.+3.800 (с 2 этажа выше)	м^3	22680	22680
15	Строительный объем выше отм. 0.000 (1 этаж, коммерция)	м^3	4553	4553
16	Строительный объем ниже отм.0.000	м^3	5244	5244
17	Площадь на отм.0,000 (1 этаж, коммерц.)	м^2	1090,05	1090,05
18	Этажность зданий	этаж	9	9
19	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	3094,538	2444,792

19.1	СМР	млн. тенге	2490,965	1954,162
19.2	оборудование	млн. тенге	90,682	79,626
19.3	прочие затраты	млн. тенге	512,891	411,004
20	В ценах по годам строительства			
20.1	В ценах 2022 года (в т.ч. ПИР и Экспертиза)	млн. тенге	1557,079	772,064
20.2	В ценах 2023 года	млн. тенге	1537,459	1672,728
21	Стоимость 1 кв.м площади квартир	тыс. тенге		374,415
22	Продолжительность строительства	мес.	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 жилого комплекса «Аяла» в мкр-н Асар 2, Каратауского района, города Шымкент» ((очередь 2) без наружных инженерных сетей) дом №22. 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 Қаратау ауданының Асар 2 ықшам ауданында «Аяла» тұрғын үй кешенін салу» ((2-кезек) сыртқы инженерлік желілерсіз) №22 үй» 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.

Мыктыбаев Ж.С.

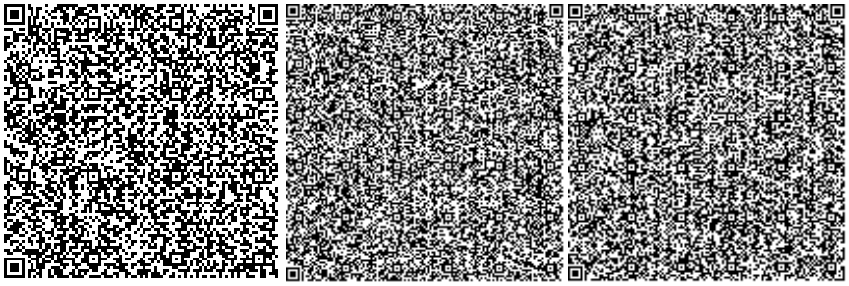
Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Курбанбаев Е.А.

Директор департамента

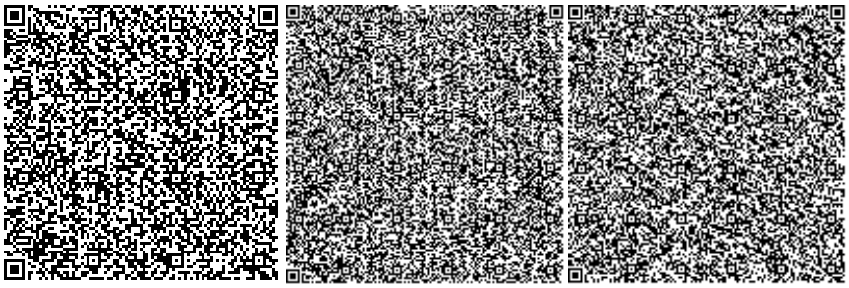
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Сыдык Ж.К.

Начальник производственного отдела

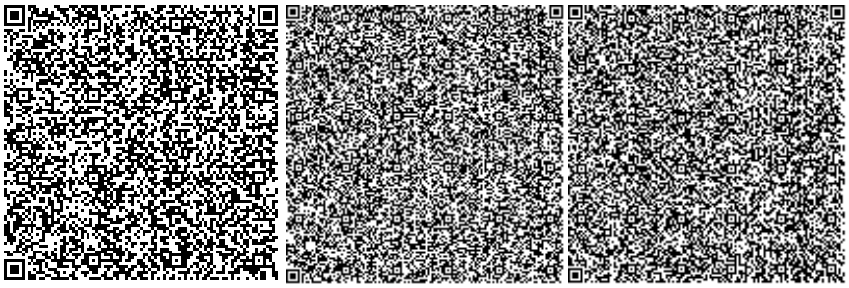
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Ибраев Б.Ж.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

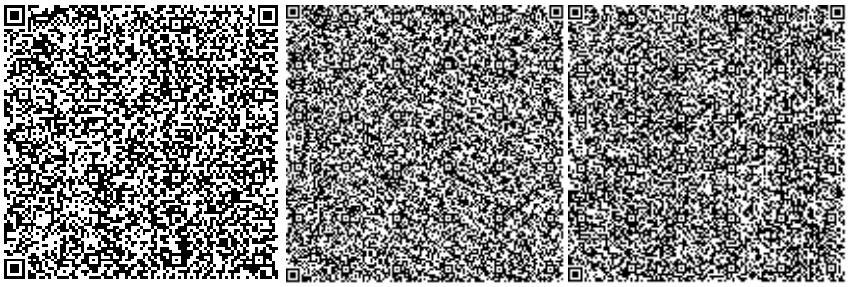
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Жаксыбаева К.Д.

Эксперт

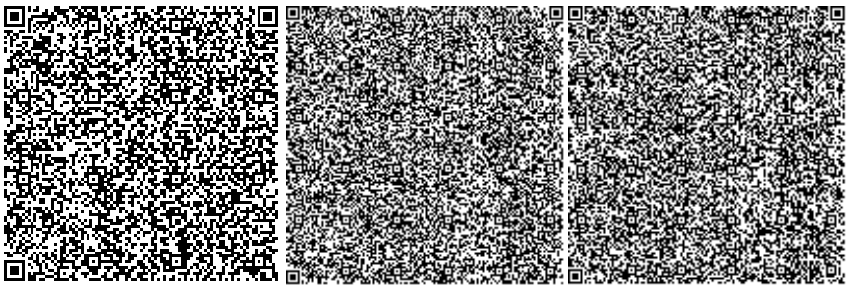
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Пантелеева Л.П.

Эксперт

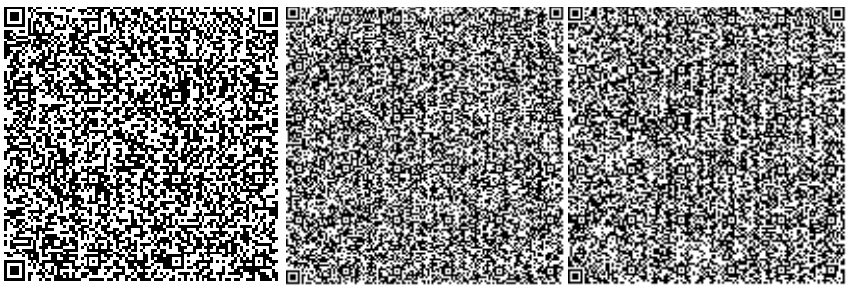
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Найденова Г.И.

Эксперт

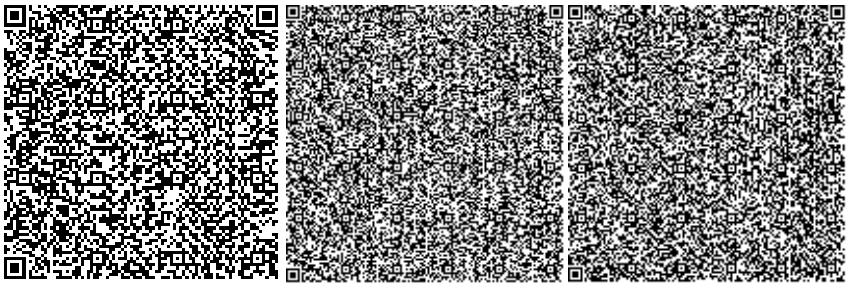
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Давыдова А.П.

Эксперт

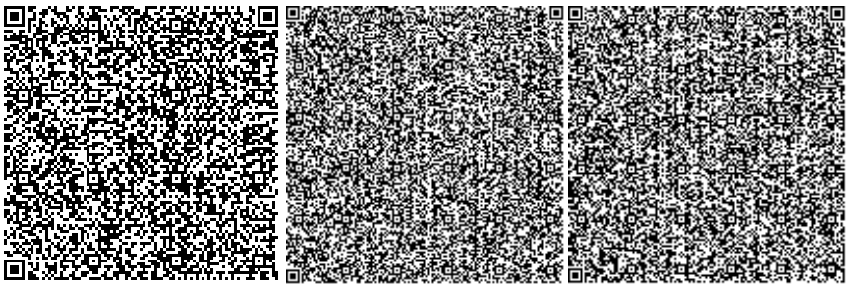
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Сулеева Г.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Мурзабаева Т.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Алимбаева Ж.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону