«Шымкент қаласындағы Шымкент сити аумағында «Zhas Qanat» көп қабатты тұрғын үй кешенінің құрылысы. 1-кезек №1, №2 тұрғын үйлер (7 қабат) және 2-кезек №1, №2, №3, №4 тұрғын үйлер (9қабат). Түзету (сыртқы инженерлік желілерсіз)»

Жұмыс жобасы бойынша

15.11.2024 ж. № 19-0459/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Prestige Invest» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«Градострой PROJECT» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0459/24 от 15.11.2024 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоэтажного жилого комплекса «Zhas Qanat» на территории Шымкент Сити в г. Шымкент. 1-очередь жилые дома №1, №2 (7 этажей) и 2-очередь жилые дома №1, №2, №3, №4 (9 этажей). Корректировка (без наружных инженерных сетей)»

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Prestige Invest»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Градострой PROJECT»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоэтажного жилого комплекса «Zhas Qanat» на территории Шымкент Сити в г. Шымкент. 1-очередь жилые дома №1, №2 (7 этажей) и 2-очередь жилые дома №1, №2, №3, №4 (9 этажей). Корректировка (без наружных инженерных сетей)».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 04.09.2024 г. № 01-1690
Дополнительное соглашение от 11.11.2024 г. № 1
Примечание:
С выходом настоящего заключения, ранее выданное заключение филиала РГП «Госэкспертиза» по Южному региону № 19-0008/24 от 05.01.2024 года по рабочему проекту «Строительство жилого комплекса «ПРЕСТИЖ» на территории Шымкент Сити (3-очередь) («ZhasQanat») в г. Шымкент. Жилые дома №1, №2, №3, №4». (без наружных инженерных сетей) считать утратившим силу.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Prestige Invest»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Градострой PROJECT», лицензия от 30.06.2023 г. №23013918 (I категория)
5.1. Субподрядные организации:
Товарищество с ограниченной ответственностью «Sunkar Building-A», лицензия от 13.06.2019 г. №19012838 (I категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утверждённое директором ТОО «Prestige Invest» от 15.07.2024 года;
архитектурно-планировочное задание № KZ60VUA01153590 от 12.06.2024 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;
архитектурно-планировочное задание № KZ12VUA01153581 от 12.06.2024 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;
договор купли-продажи земельного участка №828 от 08.02.2022 года между гражданином Нургазиным А.Т. и ТОО «Prestige Invest»;
договор купли-продажи земельного участка №830 от 08.02.2022 года между гражданином Нургазиным А.Т. и ТОО «Prestige Invest»;
акт на земельный участок № 2211071420628847 от 07.11.2022 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительства для граждан» по городу Шымкент;

постановление акимата города Шымкент №4274 от 12.08.2024 года, об изменении целевого назначения земельного участка;

кадастровый паспорт объекта недвижимости заказ №002257265899 от 16.05.2024 года, составлен филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительства для граждан» по городу Шымкент;

кадастровый паспорт объекта недвижимости заказ №002257655527 от 24.05.2024 года, составлен филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительства для граждан» по городу Шымкент;

письмо ТОО «Prestige Invest» №33 от 11.11.2024 года о том, что финансирование строительства многоэтажного жилого комплекса «Zhas Qanat» на территории Шымкент Сити в г. Шымкент. 1-очередь жилые дома №1, №2 (7 этажей) и 2-очередь жилые дома №1, №2, №3, №4 (9 этажей). Корректировка (без наружных инженерных сетей) предусмотрено за счет собственных средств;

письмо ТОО «Prestige Invest» №34 от 11.11.2024 года о том, что начало строительства Строительство многоэтажного жилого комплекса «Zhas Qanat» на территории Шымкент Сити в г. Шымкент. 1-очередь жилые дома №1, №2 (7 этажей) и 2-очередь жилые дома №1, №2, №3, №4 (9 этажей). Корректировка (без наружных инженерных сетей) запланировано на ноябрь 2024 года;

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент» № ЗТ-2022-02239108 от 31.08.2022 года, об отсутствии скотомогильника и очага сибирской язвы на участке строительства;

письмо ТОО «Prestige Invest» №32 от 11.11.2024 года о том, что расстояние до мусорного полигона составляет 25 км и расстояние до карьера для подвоза грунта составляет 5-10 км;

технический отчёт об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» в 2022 году;

топографическая съёмка, выполненная ТОО «Инженерные изыскания» в 2021 году.

Технические условия:

на водоснабжение и канализацию №568 от 29.05.2024 года, выданные ГКП «Управление водопровода и канализации» акимата города Шымкент;

на газоснабжение № 11-гор -2024-000002845 от 14.06.2024 года, выданные АО «QAZAQGAZ AIMAQ»;

на телефонизацию №75/24-Л от 04.06.2024 года, выданные филиалом «Шымкенттранстелеком»;

на электроснабжение№18-07-42-1436 от 03.06.2024 года, выданные ТОО «Онтустик Жарык Транзит».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

эскизный проект, согласован ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент» № KZ57VUA01028611 от 24.11.2023 года;

перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций, принятых для проектирования, утвержденный директором ТОО «Prestige Invest» от 11.11.2024 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Шымкент, Абайский район , Квартал 189, №1138, №1138/2

Сейсмичность района: 7 баллов
Сейсмичность площадки: 8 баллов

8.2 Проектные решения

В соответствии с заданием на проектирование на корректировку рабочего проекта предусмотрено разделение на очереди строительства для удобства поочерёдного финансирования заказчиком, поочерёдной сдачи в эксплуатацию и продажи обособленных отдельными актами землепользования частей проекта, частичное изменение объемно-планировочных решении в место Холла предусмотрено коммерческое помещения, изменение стеновых панелей на газобетонные блоки внутренних, межквартирных, наружных стены.

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	Айнабаев М.Т.	KZ69VJE00023205	Соответствует
2	Проект организации строительства	Алибекова С.С.	KZ66VJE00023162	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ибраев Б.Ж.		Соответствует
4	Электротехническая часть	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
5	Архитектурные решения	Жанбатыров Е.А.	KZ75VJE00074410	Соответствует
6	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Жаксыбаева К.Д.	KZ61VJE00011321	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
8	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Жаксыбаева К.Д.	KZ61VJE00011321	Соответствует
9	Сметный раздел	Алибекова С.С.	KZ66VJE00023162	Соответствует
10	Генеральный план	Жанбатыров Е.А.	KZ68VJE00050674	Соответствует

11	Санитарно-эпидемиологический раздел	Исламұлы А.	KZ28VJE00029763	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 очередь жилые дома №1, №2 (7 этажей)			
1	Площадь участка	га	0.2496	0.2496
2	Площадь застройки	м²	1093.01	1093.01
3	Этажность здания	этаж	7	7
4	Класс жилья	класс	III	III
5	Общая площадь здания	м²	6723.86	6723.86
6	Общая площадь жилой части здания	м²	5844.94	5844.94
7	Площадь жилых помещений	м²	1705.0	1705.0
8	Площадь нежилых помещений	м²	4139.94	4139.94
9	Общая площадь коммерческой части здания	м²	878.92	878.92
10	Общая площадь квартир	м²	3697.84	3697.84
11	Строительный объем в том числе:	м³	25647.88	25647.88
11.1	Строительный объем выше отм. 0,000	м³	23480,06	23480,06
11.2	Строительный объем ниже отм. 0,000	м³	2167.28	2167.28
12	Количество квартир в том числе:	шт	72	72
12.1	Количество 1-комнатных квартир	шт	48	48
12.2	Количество 2-комнатных квартир	шт	24	24
	2 очередь жилые дома №1, №2, №3, №4 (9 этажей)			
13	Площадь участка	га	0,6360	0,6360
14	Площадь застройки	м²	2532.24	2532.24
15	Этажность здания	этаж	9	9
16	Класс жилья	класс	III	III

17	Общая площадь здания	м²	16789.32	16789.32
18	Общая площадь жилой части здания	м²	15031.48	15031.48
19	Площадь жилых помещений	м²	4547,12	4547,12
20	Площадь нежилых помещений	м²	10484.36	10484.36
21	Общая площадь коммерческой части здания	м²	1757.84	1757.84
22	Общая площадь квартир	м²	9860,64	9860,64
23	Строительный объем в том числе:	м³	62134,60	62134,60
23.1	Строительный объем выше отм. 0,000	м³	57800,0	57800,0
23.2	Строительный объем ниже отм. 0,000	м³	4334,6	4334,6
24	Количество квартир в том числе:	шт	192	192
24.1	Количество 1-комнатных квартир	шт	128	128
24.2	Количество 2-комнатных квартир	шт	64	64
25	Общая сметная стоимость строительства по сводке затрат в текущих и прогнозных ценах 2024, 2025 годов, в том числе:	млн. тенге	6316,306	6248,966
25.1	СМР	млн. тенге	5292,713	5240,367
25.2	оборудование	млн. тенге	141,623	135,178
25.3	прочие затраты	млн. тенге	881,970	873,421
	1 очередь жилые дома №1, №2 (7 этажей)			
26	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024, 2025 годов, в том числе:	млн. тенге	1778,532	1748,482
26.1	СМР	млн. тенге	1481,894	1457,717
26.2	оборудование	млн. тенге	45,685	43,686
26.3	прочие затраты	млн. тенге	250,953	247,079
26.4	из них по годам: на 2024 год (выполненные работы ПИР и экспертиза) на 2024 год на 2025 год	млн. тенге	 16,825 298,908 1462,799	 16,825 293,924 1437,733

27	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024, 2025 годов, жилые дома, в том числе:	млн. тенге	1488,361	1466,307
27.1	СМР	млн. тенге	1247,992	1230,183
27.2	оборудование	млн. тенге	42,532	41,130
27.3	прочие затраты	млн. тенге	197,837	194,994
28	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024, 2025 годов, коммерческие площади, в том числе:	млн. тенге	273,346	265,350
28.1	СМР	млн. тенге	233,902	227,534
28.2	оборудование	млн. тенге	3,153	2,556
28.3	прочие затраты	млн. тенге	36,291	35,260
29	Удельные капитальные вложения на 1 м^2 жилья	тенге	402 495	396 531
	2 очередь жилые дома №1, №2, №3, №4 (9 этажей)			
30	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024, 2025 годов, в том числе:	млн. тенге	4537,774	4500,484
30.1	СМР	млн. тенге	3810,819	3782,650
30.2	оборудование	млн. тенге	95,938	91,492
30.3	прочие затраты	млн. тенге	631,017	626,342
30.4	из них по годам: на 2024 год (выполненные работы ПИР и экспертиза) на 2024 год на 2025 год	млн. тенге	 47,887 541,277 3948,610	 47,887 536,952 3915,645
31	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024, 2025 годов, жилые дома, в том числе:	млн. тенге	3948,435	3918,453

31.1	СМР	млн. тенге	3346,060	3323,263
31.2	оборудование	млн. тенге	89,758	86,331
31.3	прочие затраты	млн. тенге	512,617	508,859
32	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024, 2025 годов, коммерческие площади, в том числе:	млн. тенге	541,452	534,144
32.1	СМР	млн. тенге	464,759	459,386
32.2	оборудование	млн. тенге	6,180	5,161
32.3	прочие затраты	млн. тенге	70,513	69,597
33	Удельные капитальные вложения на 1 м^2 жилья	тенге	400 424	397 383
35	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 многоэтажного жилого комплекса «Zhas Qanat» на территории Шымкент Сити в г. Шымкент. 1-очередь жилые дома №1, №2 (7 этажей) и 2-очередь жилые дома №1, №2, №3, №4 (9 этажей). Корректировка (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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Шымкент қаласындағы Шымкент сити аумағында «Zhas Qanat» көп қабатты тұрғын үй кешенінің құрылысы. 1-кезек №1, №2 тұрғын үйлер (7 қабат) және 2-кезек №1, №2, №3, №4 тұрғын үйлер (9қабат). Түзету (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.

Абдикаликов Б.А.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Салдаров С.Б.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Спатаев И.О.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Курбанбаев Е.А.

Заместитель начальника отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Исламұлы 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

Алибекова С.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Найденова Г.И.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жаксыбаева К.Д.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жанбатыров Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Айнабаев М.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону