«Шымкент қаласы, «Тұран» ауданы, Абай даңғылы, №28 мекенжайында орналасқан кіріктіре салынған, жанастыра салынған коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу. Құрылыстың 1-кезегі (Сыртқы инженерлік желілерсіз)»

жұмыс жобасы бойынша

28.10.2024 ж. № 19-0434/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«BI Shymkent Projects» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«AQMOL-project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0434/24 от 28.10.2024 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, №28. 1-ая очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)»

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Shymkent Projects»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «AQMOL-project»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, №28. 1-ая очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 21.08.2024 г. № 01-1608.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Shymkent Projects».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «AQMOL-project», лицензия от 27.07.2020 г. № 20010801 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «BI Shymkent Projects» от 09.01.2023 года;
архитектурно-планировочное задание № KZ06VUA01199570 от 09.08.2024 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;
договор купли-продажи земельного участка № 1380 от 24.07.2024 года;
договор купли-продажи земельного участка № 1381 от 24.07.2024 года;
кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок № 22-336-032-006 от 09.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;
кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок № 22-336-032-010 от 11.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;
кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок № 22-336-032-011 от 09.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;
кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок № 22-336-032-018 от 08.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;
кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок №22-336-032-020 от 09.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;
кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок №22-336-032-021 от 08.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;
кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок №22-336-032-022 от 11.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок №22-336-032-023 от 09.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок №22-336-032-024 от 09.07.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок №22-336-032-015 от 20.08.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент на частный собственность;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» №21 от 12.08.2024 года о том, что финансирование строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, №28. 1-ая очередь строительства (Без наружных инженерных сетей) предусмотрено из собственных средств заказчика. Начало строительства запланировано на декабрь месяц 2024 года;

письмо ГУ «Министерство обороны Республики Казахстан» № 3Т-2024-05586332 от 05.08.2024 года о том, что в соответствии с Правилами выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 мая 2011 года № 504, Министерство обороны Республики Казахстан, как уполномоченный орган в сфере государственной авиации, разрешает ТОО «BI Shymkent Projects» строительства объекта, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, № 28;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» №25 от 12.08.2024 года о расстоянии вывоза твердых бытовых отходов;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» №26 от 12.08.2024 года о расстоянии вывоза лишнего и недостающего грунта;

письмо ТОО «BI Shymkent Projects» №22 от 12.08.2024 года о расстоянии ближайшего объекта пожарной охраной;

протокол дозиметрического контроля № 14-пл-д/РО-24-01244 от 10.04.2024 года. выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол дозиметрического контроля № 15-пл-д/РО-24-01259 от 10.04.2024 года. выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 14-пл-д/РО-24-01259 от 10.04.2024 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 15-пл-д /РО-24-01244 от 10.04.2024 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол измерения образцов почвы № 2024-207/256/РО-24-03771 от 10.10.2024 года. выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии г. Шымкент №3Т-2024-04862668 от 02.08.2024 года об отсутствии скотомогильника и очаги сибирской язвы на территории земельных участках, расположенных по адресу: г. Алматы, Туранский район, улица Калдаякова;

отчет об инженерно-геологических условиях, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» в апреле 2024 года. Заказ №5870. Лицензия №002675 от 12.01.2001 года;

топографическая съёмка выполненная ТОО «Арт и Ст» в 2024 году. Масштаб 1:500. Лицензия №18020671 от 02.10.2024 года.

Технические условия:

на электроснабжение №18-07-41-2254 от 02.08.2024 года, выданный ТОО «Онтустик Жарык Транзит»;

на газоснабжение № 11-гор-2024-000003808 от 25.07.2024 года, выданный Шымкентским производственным филиалом АО «ҚазақГаз Аймак»;

Специальные технические условия для объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, №28. 1-ая очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)», выданный ТОО «Global Fire Protection».

Специальные технические условия выданный ТОО «Global Fire Protection» по обоснованию принятых противопожарных расстояний от автозаправочной станции «TS» АЗС № 8», расположенной по адресу г. Шымкент, район «Туран», ул. Калдаякова, № 30/3 до зданий и сооружений различной функциональной пожарной безопасности, в том числе до проектируемого объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: проспект Абая, №28», согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» от 04.09.2024 года;

на подключение к сетям водоснабжение и водоотведение №272 от 26.06.2024 года, выданные ГКП «Управление водопровод и канализации» акимата города Шымкент;

на телефонизацию № 97/24-Л от 29.07.2024 года, выданные филиалом «Шымкенттранстелеком».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласования эскизного проекта с ГУ «Управление архитектуры и градостроительства и земельных отношении города Шымкент», № KZ58VUA01205133 от 16.08.2024 года;

согласования специального технического условия с ГУ «Управление архитектуры и градостроительства и земельных отношении города Шымкент» № ЗТ-2024-05191049 от 04.09.2024 года «Специальные технические условия по обоснованию принятых противопожарных расстояний от автозаправочной станции «TS» АЗС № 8», расположенной по адресу г. Шымкент, район Туран, ул. Шамши Калдаякова, № 30/3 до зданий и сооружений различной функциональной пожарной опасности, в том числе до проектируемого объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом» расположенный по адресу город Шымкент, район Туран, проспект Абая, № 28»;

санитарно-эпидемиологическое заключение № KZ69VBZ00057786 от 01.10.2024 года, выданное департаментом санитарно-эпидемиологического контроля города Шымкент Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан»;

перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций, принятых для проектирования, утвержденный заказчиком от 28.10.2024 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Участок расположен на пересечении пр. Абая и ул. Калдаякова в городе Шымкент.

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 8.1.

Таблица 8.1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Конструктивная часть	Бердибеков С.И.	KZ08VJE00023236	Соответствует
2	Автоматика	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
3	Проект организации строительства	Алибекова С.С.	KZ66VJE00023162	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ибраев Б.Ж.		Соответствует
5	Автоматическое пожаротушение	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
6	Архитектурные решения	Жанбатыров Е.А.	KZ75VJE00074410	Соответствует
7	Конструктивные решения	Кошанов М.А.	KZ93VJE00023161	Соответствует
8	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
10	Электротехническая часть, электрооборудование	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
11	Сметный раздел	Алибекова С.С.	KZ66VJE00023162	Соответствует
12	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
13	Генеральный план	Жанбатыров Е.А.	KZ68VJE00050674	Соответствует
14	Отопление и вентиляция	Оспанов Д.А.	KZ93VJE00075638	Соответствует
15	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 – I (повышенный), относящийся к технически сложным.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	2,1062	2,1062
2	Площадь участка 1 очереди строительства, в т.ч.:	га	1,4901	1,4901
3	Площадь застройки	м²	7422,16	7422,16
4	Этажность здания	этаж	2-12-16	2-12-16
5	Общая площадь здания	м²	32402,25	32402,25
6	Общая площадь жилой части здания	м²	23364,47	23364,47
7	Общая площадь квартир	м²	23364,47	23364,47
8	Строительный объем	м³.	144522,2	144522,2
9	Строительный объем выше отм. 0,000	м³	132115,79	132115,79
10	Строительный объем ниже отм. 0,000	м³	12406,41	12406,41
11	Количество квартир		385	385
12	Количество 1-комнатных квартир	шт.	127	127
13	Количество 2-комнатных квартир	шт.	135	135
14	Количество 3-комнатных квартир	шт.	93	93
15	Количество 4-комнатных квартир	шт.	30	30
16	Площадь паркинга		4290,36	4290,36
17	Общая площадь здания паркинга	м²	4514,29	4514,29
18	Вместимость паркинга	маш ино/ мест	203	203
19	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	721,08	721,08
20	Общая площадь здания офиса	м²	327,79	327,79
21	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024-2026 годов, в том числе:	млн. тенге	17577,040	16557,743

21.1	СМР	млн. тенге	14349,928	13615,971
21.2	оборудование	млн. тенге	487,264	322,990
21.3	прочие затраты	млн. тенге	2739,848	2618,782
	в ценах по годам строительства	млн. тенге		
22	2024 год	млн. тенге	1345,172	1466,178
22.1	СМР	млн. тенге	532,662	641,972
22.2	оборудование	млн. тенге	18,087	15,228
22.3	прочие затраты	млн. тенге	794,423	808,978
23	2025 год	млн. тенге	9042,086	11291,134
23.1	СМР	млн. тенге	7697,013	9706,824
23.2	оборудование	млн. тенге	261,359	230,259
23.3	прочие затраты	млн. тенге	1083,714	1354,051
24	2026 год	млн. тенге	7189,782	3800,431
24.1	СМР	млн. тенге	6120,252	3267,176
24.2	оборудование	млн. тенге	207,819	77,502
24.3	прочие затраты	млн. тенге	861,711	455,753
25	Продолжительность строительства	мес.	18	18

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, пристроенными коммерческими помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Шымкент, район «Туран», проспект Абая, №28. 1-ая очередь строительства. (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 қаласы, «Тұран» ауданы, Абай даңғылы, №28 мекенжайында орналасқан кіріктіре салынған, жанастыра салынған коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу. Құрылыстың 1-кезегі (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.

Салдаров С.Б.

И.о. 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

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Ерменбеков Н.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Оспанов Д.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Кошанов М.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Адамбаев Е.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жанбатыров Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Бердибеков С.И.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону