«Тараз қаласы, Жамбыл даңғылы, 162 мекенжайы бойынша қабырғалас және жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу» II құрылыс кезегі (сыртқы инженерлік желілерсіз)»

Жұмыс жобасы бойынша

27.01.2025 ж. № 19-0022/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"ADG - Jambyl" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0022/25 от 27.01.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом, по адресу город Тараз, проспект Жамбыла, 162». II очередь строительства (без наружных инженерных сетей)»

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "ADG - Jambyl"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом, по адресу город Тараз, проспект Жамбыла, 162». II очередь строительства (без наружных инженерных сетей)».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 15.11.2024 г. № 01-2214
Примечание:
ранее Филиалом РГП «Госэкспертиза» по Южному региону было выдано заключение № 19-0116/24 от 20.03.2024 г. на рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом, по адресу город Тараз, проспект Жамбыла, 162». I очередь строительства (без наружных инженерных сетей)» (положительное).

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "ADG - Jambyl"

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project», лицензия от 25.01.2021 г. №ГСЛ №08854 (I категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное ТОО «ADG - Jambyl» от 20.07.2022 г.;
договор № 392-RGP-Ю-Б TARAZ от 31.05.2022 г. на разработку проектно-сметной документации между ТОО «ADG - Jambyl» и ТОО «RAS Group Project»;
письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0077 от 07.11.2024 г. о финансировании строительства – частные инвестиции Заказчика;
письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0073 от 05.11.2024 г. и № JB/0077 от 07.11.2024 г. о сроке начала строительства – 30 января 2025 г.;
письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0077 от 07.11.2024 г. о рассмотрении экспертизы рабочего проекта без наружных инженерных сетей;
акт приема-передачи от 31.01.2018 г. между ТОО «РМЗ» и ТОО «ERTEK» земельного участка общей площадью 1,4296 га, кадастровый номер 06-097-002-090, расположенный по адресу: г. Тараз, проспект Жамбыла, 162, а также находящиеся на земельном участке здания и сооружения;
постановление акима города Тараз №KZ41VBH00186042 от 19.07.2023 г. об изменении целевого назначения земельного участка площадью 1,4296 га, кадастровый номер 06-097-002-090, расположенного по адресу: г. Тараз, проспект Жамбыла, 162, принадлежащий на право частной собственности ТОО «ERTEK» – для надлежащего содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома и для ведения строительства и обслуживания зданий;
кадастровый паспорт объекта недвижимости от 20.08.2023 г. на земельный участок: г. Тараз, проспект Жамбыла, 162, кадастровый номер 06-097-002-090, право частной собственности, площадь – 1,4521 га, целевое назначение – для надлежащего содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома и для ведения строительства и обслуживания зданий;

договор купли-продажи от 21.08.2023 г. на продажу доли уставного капитала на (90%) ТОО «ERTEK»;

протокол общего собрания участников ТОО «ERTEK» от 23.08.2023 г. в т.ч. о смене наименования ТОО «ERTEK» на ТОО «ADG - Jambyl»;

справка о государственной перерегистрации юридического лица от 24.08.2023 г. на Товарищество с ограниченной ответственностью «ADG - Jambyl»;

справка о наличии недвижимого имущества № 101000014246870 от 29.08.2023 г. выдана Товарищество с ограниченной ответственностью «ADG - Jambyl» в том, что зарегистрировано право собственности на недвижимое имущество по адресу г. Тараз, пр.Жамбыла, 162;

письмо КГУ «Управление ветеринарии акимата Жамбылской области» № 1180 от 30.11.2023 г. о том, что на территории участка строительства отсутствует очаги сибиреязвенных захоронений;

протокол дозиметрического контроля №322 от 27.11.2023 г., выданный ТОО «Республиканский Радиологический Центр»;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности земли № 323 от 27.11.2023 г., ТОО «Республиканский Радиологический Центр»;

выкопировка проекта детальной планировки (ПДП) территории со схемой расположения земельного участка строительства, утвержденного Постановлением акимата города Тараз №1752 от 10.05.2023 г., письмо КГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Тараз» ЗТ-2023 №02496525 от 20.12.2023 г.;

план очередности строительства, согласованный ТОО «ADG – Jambyl», б/д;

эскизный проект, согласованный с ТОО «ADG - Jambyl»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) №KZ26VUA00970193 от 05.09.2023 г., выданное КГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Тараз»;

письмо ГУ «Служба пожаротушения и аварийно-спасательных работ департамента по чрезвычайным ситуациям Жамбылской области Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан (город Тараз)» № ЗТ-2023-0246079 от 29.11.2023 г. о дальности расположения специализированного пожарного депо №1 – 3 км;

письмо РГУ «Шу-Таласская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов» Комитета водного хозяйства Министерства водных ресурсов и ирригация Республики Казахстан № 18-16-827 от 29.11.2023 г. о том, что на территории намечаемого строительства отсутствуют водные объекты, водоохранные зоны и полосы;

технический отчет об инженерно-геологических условиях, выполненный Индивидуальным предпринимателем Ауганбаев С.О. в июне 2024 г., государственная лицензия №18002116 от 02.02.2018 г.;

технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях, топографический план М1:1000, выполненные Индивидуальным предпринимателем Байдильбаев К.Б. в апреле 2024 г., государственная лицензия ГСЛ-Ф №000479 от 19.03.2008 г.;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0091 от 20.12.2024 г. о том, что инженерные коммуникации не проходят через территории игровых площадок и мест отдыха;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0092 от 20.12.2024 г. о том, что не выделять в сметной стоимости затраты на жилую и офисную часть, а также стоимость 1 м2 части при разработке сметной документации;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0094 от 26.12.2024 г. о том, что строительные работы, включая работы по выемке и планировке территории в рамках II очереди

строительства, а также строительства паркинга, входящего в состав I очереди строительства и примыкающего ко второй очереди, не были начаты;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0051 от 23.08.2024 г. о том, что дальность завоза плодородного грунта – 15 км;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0052 от 23.08.2024 г. о том, что дальность транспортировки ТБО – 15 км;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0056 от 23.08.2024 г. о том, что дальность вывоза грунта при производстве строительных работ – 15 км;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0060 от 23.08.2024 г. о не учете в сметной стоимости расходы на управление проектом;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0101 от 15.01.2025 г. о парковочных местах для жителей II очереди строительства и о том, что механизированная система мультипаркинга (двухуровневая парковка) будет финансироваться за собственные средства заказчика, и стоимость данного оборудования не требуется учитывать в сметной документации;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0104 от 11.01.2025 г. о том, что существующие здания и сооружения на территории строительства будут демонтированы собственными средствами и силами заказчика до начала строительно-монтажных работ, вынос существующих сетей будет осуществлен отдельным проектом, для проектирования и строительства жилого комплекса территория будет полностью подготовлена, объем демонтируемого материала и работы по демонтажу не входят в состав проектно-сметной документации;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0105 от 13.01.2025 г. о том, что наружные инженерные сети будут выполнены до начала работ по благоустройству и озеленению с соблюдением требований охранных зон инженерных сетей;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0107 от 27.01.2025 г. о том, что проекты для Трансформаторной подстанции (ТП) и дизель-генераторной установки (ДГУ) будут разрабатываться отдельно, в рамках проекта наружных инженерных сетей, настоящим проектом площадь застройки (ТП и ДГУ), включенная в общую площадь застройки II очереди строительства, дана условно;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0093 от 20.12.2024 г. о согласовании высотных отметок, привязке, объемов и проектных решений фундаментов обеих очередей строительства (I и II очередь).

Технические условия:

№ 210 от 11.08.2023 года на водоснабжение и канализацию, выданные ГКП «Жамбыл су»;

№ 48в-27-24 от 15.02.2024 года на электроснабжение, выданные ТОО «ЖЭС»;

№ 06-гор-2023-000001024 от 22.08.2023 года на газоснабжение, выданные АО «КазТрансГаз Аймак» Жамбылский ПФ;

№ 1223-13 от 27.12.2024 года на теплоснабжение, выданные ГКП на ПХВ «Таразтрансэнерго»;

№ Д07-10-01-24/Л от 29.01.2024 г. на телефонизацию и предоставление интернета, выданные Жамбылским ДЭСД Объединение «Дивизион «Сеть».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

с ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Тараз» сектор генплана и градостроительного кадастра топографической съемки М1:1000, б/д;

с ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Тараз» №KZ36VUA00974184 от 11.09.2023 г. эскизного проекта;

с ТОО «ADG – Jambyl» эскизного проекта, б/д;

с ТОО «ADG – Jambyl» календарного плана строительства, от 22.01.2025 г.;

с КГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Тараз» № 1751 от 27.12.2024 г. проектной документации системы внутреннего газоснабжения (ГСВ) по объекту строительства «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом, по адресу город Тараз, проспект Жамбыла, 162». II очередь строительства (без наружных инженерных сетей)»;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0074 от 05.11.2024 г. о согласовании проектных решений рабочего проекта по разделам;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0055 от 23.08.2024 г. о согласовании раздела фасадного освещения ЭОФ;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0082 от 05.11.2024 г. о согласовании раздела СС;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0081 от 05.11.2024 г. о согласовании раздела ОС;

письмо ТОО «ADG – Jambyl» № JB/0097 от 05.11.2024 г. о согласовании раздела «Архитектурные решения», опросных листов на лифты;

письмо АО «Международный Аэропорт Аулие-Ата» № 1/1-2-877-5/2 от 22.12.2023 г. о том, что строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом по адресу: город Тараз, проспект Жамбыла, 162, не подпадает под требования, предусмотренные Постановлением Правительства РК от 12.05.2011 года № 504 «Об утверждении Правил выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полётов воздушных судов» и не требует получения разрешения от уполномоченной организации в сфере гражданской авиации.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: г. Тараз, проспект Жамбыла, 162. Многоквартирный 9-этажный жилой дом, блоки – 7,8,9,10. II очередь строительства.

Сейсмичность района: 8 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	Конструктивная часть	Ефремова В.А.	KZ67VJE00022465	Соответствует
2	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ибраев Б.Ж.		Соответствует

3	Электротехническая часть	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
4	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Жаксыбаева К.Д.	KZ61VJE00011321	Соответствует
5	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
6	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Жаксыбаева К.Д.	KZ61VJE00011321	Соответствует
7	Архитектурная часть	Лоншакова Г.В.	KZ51VJE00022462	Соответствует
8	Организация строительства	Бирюкова И.В.	KZ35VJE00022459	Соответствует
9	Сметный раздел	Бирюкова И.В.	KZ35VJE00022459	Соответствует
10	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
11	Генеральный план	Мурзабаева Т.С.	KZ55VJE00048289	Соответствует
12	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	Общая площадь участка	га	1,4521	1,4521
2	Площадь земельного участка 2-й очереди	га	0,5663	0,5663
3	Площадь застройки	м²	1971,55	1971,55
4	Общая площадь здания	м²	14409,73	14409,73
5	Общая площадь квартир	м²	11011,85	11011,85
6	Жилая площадь квартир	м²	6049,47	6049,47

7	Общая площадь мест общего пользования (МОП)	м²	2716,86	2716,86
8	Строительный объем, в том числе	м³	58666,82	58666,82
8.1	выше отм. 0,000	м³	51486,98	51486,98
8.2	ниже отм. 0,000	м³	7179,84	7179,84
9	Количество квартир	шт.	160	160
9.1	Количество 1-комнатных квартир	шт.	60	60
9.2	Количество 2-комнатных квартир	шт.	36	36
9.3	Количество 3-комнатных квартир	шт.	46	46
9.4	Количество 4-комнатных квартир	шт.	18	18
10	Класс жилья	класс	IV	IV
11	Этажность здания	этаж	9	9
12	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024-2026 гг., в том числе:	млн. тенге	7064,530	4926,124
12.1	СМР	млн. тенге	5573,166	4052,809
12.2	оборудование	млн. тенге	167,745	83,226
12.3	прочие затраты	млн. тенге	1323,619	790,089
13	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 и пристроенными помещениями и паркингом, по адресу город Тараз, проспект Жамбыла, 162». II 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.

5. Заказчику, до ввода объекта в эксплуатацию выполнить проектирование и строительство наружных инженерных сетей и обеспечить благоустройство

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Тараз қаласы, Жамбыл даңғылы, 162 мекенжайы бойынша қабырғалас және жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу» II құрылыс 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.

5. Тапсырыс беруші нысанды пайдалануға берілгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен құрылысын салу және абаттандыруды қамтамасыз етуі керек.

Абдикаликов Б.А.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Салдаров С.Б.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Нурманбетов Б.К.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сыдык Ж.К.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Лоншакова Г.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Найденова Г.И.

Эксперт

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

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Бирюкова И.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Мурзабаева Т.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Жаксыбаева К.Д.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Ефремова В.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону