«Шымкент қаласы, Абай ауданы, Бәйдібек би даңғылы, 113А мекенжайында кіріктіре салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу. Құрылыстың 2-кезегі, Атамұра комфорт класс» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

24.10.2024 ж. № 19-0433/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Жас НС" жаупкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0433/24 от 24.10.2024 г.

(положительное)

на Рабочий проект

"Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом по адресу г. Шымкент, Абайский район, проспект Байдибек Би, 113 А. 2 очередь строительства, Атамура комфорт класс" (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Жас НС"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП "Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом по адресу г. Шымкент, Абайский район, проспект Байдибек Би, 113 А. 2 очередь строительства, Атамура комфорт класс" (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 19.08.2024 г. № 01-1583

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Жас НС"

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 от 06 апреля 2022 года, утвержденное директором ТОО «Жас НС»;
дополнение от 14 октября 2024 года №2 к заданию на проектирование от 06 апреля 2022 года, утвержденное директором ТОО «Жас НС»;
архитектурно-планировочное задание от 11 февраля 2022 года №KZ86VUA00601289, выданное руководителем ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;
совместные постановление акимата города Шымкент от 14 июня 2024 года и решения маслихата города Шымкент от 14 июня 2024 года №281817/152-VIII об образовании пятого района в городе Шымкент и установлении границ районов;
письмо филиала НАО Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент б/д б/н о разделении земельного участка;
кадастровый паспорт объекта недвижимости от 07 февраля 2024 года на земельный участок с правом возмездного долгосрочного землепользования размером 15,8126 га с кадастровым номером 22-327-030-243 для проектирования и строительства многоэтажного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, благоустройства и транспортной инфраструктуры;
протокол дозиметрического контроля от 29 июля 2024 года №52-пл/д-РО-24-02764, составленный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;
протокол измерений плотности радона и продуктов его распада в воздухе (в почве) от 29 июля 2024 года №52-пл/д-РО-24-02764, составленный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;
эскизный проект, выполненный ТОО «SANDYBAY»;
топографическая съёмка, выполненная ТОО «Izysk proect» в 2024 году;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» в 2024 году;

Письма:

ТОО «Жас НС»:

от 06 августа 2024 года №1 о направлении рабочего проекта для проведения государственной экспертизы, об источнике финансирования, о согласовании принятых проектных решений;

от 06 августа 2024 года №181 о том, что ранее РП госэкспертизу не проходил;

от 06 августа 2024 года №182 о дальности транспортировки ТБО;

от 06 августа 2024 года №183 о дальности завоза плодородного грунта;

от 06 августа 2024 года №184 о дальности вывоза излишков грунта;

от 06 августа 2024 года №185 об отсутствии необходимости выделять 1 м2 жилой части, а также затраты на жилую и офисную часть;

от 14 августа 2024 года №ЖН-194 об источнике теплоснабжения;

от 18 сентября 2024 года №ЖН-220 о сроке начала строительства;

от 21 октября 2024 года №238 об отоплении от существующей котельной;

ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент» от 07 июня 2024 года №ЗТ-2024-04275506 об отсутствии скотомогильников и очагов неблагоприятных по сибирской язве на участке строительства;

РГУ «Арало-Сырдарьинская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Комитета по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан» от 17 июня 2024 года № ЗТ-2024-04275433 о том, что вблизи указанного участка отсутствуют реки и их водоохранные зоны и полосы;

ГУ «Министерство обороны Республики Казахстан» от 02 июля 2024 года №ЗТ-2024-0325775 о разрешении на строительство жилого комплекса;

ГУ «Управление развития комфортной городской среды города Шымкент» от 09 августа 2024 года № ЗТ-2024-04818494 о том, что зеленые насаждения на участке строительства отсутствуют;

ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»:

от 03 сентября 2024 года № ЗТ-2024-05153961 о согласовании специального технического условия, отражающего специфику противопожарной защиты объекта;

от 10 октября 2024 года №ЗТ-2024-05513305 направляют выкопировку, вертикальные отметки и поперечные профили земельного участка под кадастровым номером №22-327-030-243 из проекта детальной планировки;

Технические условия:

ЮРДТ Филиал АО «Казахтелеком» от 03 июня 2021 года №4-213-21/Л на телефонизацию со схемой;

Шымкентского производственного филиала АО «КазТрансГаз Аймак» от 21 сентября 2021 года №11-гор-2021-00000929 на проектирование;

ГКП «Управление водопровода и канализации» акимата города Шымкент» от 24 февраля 2023 года №133 на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

Специальные технические условия в связи с отсутствием требований нормативных документов по пожарной безопасности от 09 августа 2024 года, разработанные ТОО «Global Fire Protection» и утвержденные ТОО «Жас НС»;

Филиала «Шымкенттранстелеком» от 19 августа 2024 года №114-24/Л на разработку ПСД для рабочего проекта;

ТОО «Онтустик Жарык Транзит» от 19 августа 2024 года №18-07-42-2431 на подключение к сетям электроснабжения;

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

Письмо-согласование эскизного проекта ГУ «Управление архитектуры и градостроительства и земельных отношении города Шымкент» от 09 августа 2024 года KZ28VUA01199562;

Схема очередности строительства жилого комплекса, согласованная заказчиком;

Календарный план строительства, утвержденный ТОО «Жас НС» от 14 августа 2024 года;

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Шымкент, Абайский район , проспект Байдибек Би, 113 А

Сейсмичность района: 7 баллов

Сейсмичность площадки: 7 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	Проект организации строительства	Алиев Н.Д.	KZ64VJE00051910	Соответствует
2	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Алиев Н.Д.		Соответствует
3	Электротехническая часть	Искаков Г.Т.	KZ16VJE00029688	Соответствует
4	Архитектурные решения	Балабеков Е.А.	KZ20VJE00024572	Соответствует
5	Конструктивные решения	Пирманов С.К.	KZ61VJE00054195	Соответствует
6	Конструктивные решения	Курбенов Е.А.	KZ00VJE00071395	Соответствует
7	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Шора М.М.	KZ83VJE00021207	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Искаков Г.Т.	KZ16VJE00029688	Соответствует

9	Сметный раздел	Балмаганбетова Ш.Б.	KZ76VJE00023079	Соответствует
10	Противопожарная безопасность	Тлеубердин Е.А.	KZ37VJE00086249	Соответствует
11	Генеральный план	Балабеков Е.А.	KZ05VJE00024551 KZ20VJE00024572	Соответствует
12	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Кенжалиева Р.Т.	KZ92VJE00023082	Соответствует
13	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сулеева Г.А.	KZ37VJE00029795	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	15,8126	15,8126
2	Площадь территории в условных границах 2-ой очереди строительства	га	1,7727	1,7727
3	Площадь застройки	м²	3837,45	3837,45
4	Этажность здания	этаж	9 и 12	9 и 12
5	Общая площадь здания	м²	31183,22	31183,22
6	Общая площадь встроенных и пристроенных коммерческих помещений	м²	2558,97	2558,97
7	В том числе полезная площадь встроенных и пристроенных коммерческих помещений	м²	2416,59	2416,59
8	Площадь паркинга	м²	3328,46	3328,46
9	Общая жилая площадь	м²	9681,27	9681,27
10	Общая площадь квартир	м²	18230,46	18230,46

11	Строительный объем	м³	123809,56	123809,56
12	в том числе строительный объем выше 0,000	м³	99185,86	99185,86
13	Количество квартир	шт	287	287
14	Количество 1-комнатных квартир	шт	38	38
15	Количество 2-комнатных квартир	шт	165	165
16	Количество 3-комнатных квартир	шт	60	60
17	Количество 4-комнатных квартир	шт	24	24
18	Вместимость паркинга	машино/мест	76	76
19	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2024 года и прогнозном уровне цен 2025 года, в том числе	млн. тенге	15 862,353	9 350,774
19.1	СМР	млн. тенге	12 487,243	7 489,084
19.2	Оборудование	млн. тенге	284,428	280,125
19.3	Прочие затраты	млн. тенге	3 090,682	1 581,565
20	Из них:			
20.1	2024 год	млн. тенге	5 599,055	1 784,365
20.2	2025 год	млн. тенге	10 263,298	7 566,409
21	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 многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом по адресу г. Шымкент, Абайский район, проспект Байдибек Би, 113 А. 2 очередь строительства, Атамура комфорт класс" (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, Абай ауданы, Бәйдібек би даңғылы, 113А мекенжайында кіріктіре салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу. Құрылыстың 2-кезегі, Атамұра комфорт класс» (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

Әбдірахманов Ж.Ә.

И.о. директора департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Балмаганбетова Ш.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Алиев Н.Д.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Искаков Г.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сулеева Г.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Тлеубердин Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Кенжалиева Р.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Шора М.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Балабеков Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Курбенов Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Пирманов С.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону