«Шымкент қаласы, Қаратау ауданы, Нұрсат №351 ш/а, құрылыстың 2-кезегі мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көпқабатты тұрғын үй»
(сыртқы инженерлік желілерсіз)
жұмыс жобасы бойынша
10.09.2024 ж. № 18-0257/24
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Invest Land»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«RAS Group Project»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Талдықорған қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 18-0257/24 от 10.09.2024 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Шымкент, район Каратау, мкр. Нурсат, №351, 2 очередь строительства»

(без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Invest Land»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Талдыкорган

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Шымкент, район Каратау, мкр. Нурсат, №351, 2 очередь строительства» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 02.07.2024 г. № 01-1286.

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

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 16.06.2022 года, утвержденное заказчиком Товариществом с ограниченной ответственностью «Invest Land»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование № KZ14VUA01050725 от 29.12.2023 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» (письмо № KZ28VUA01157561 от 18.06.2024 года о согласовании эскизного проекта);

выкопировка земельного участка под кадастровым номером №22-330-050-379 из проекта детальной планировки «улиц Адырбекова (от улицы Толе би до улицы Байтерекова) и Байтерекова (от улицы Адырбекова до микрорайона Туран)», утвержденного постановлением акимата города Шымкент №752 от 5 апреля 2023 года, выданная ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» (письмо № ЗТ-2023- 04279365 от 20.06.2024 года);

акт №2203151420388684 от 15.03.2022 года на право частной собственности на земельный участок 22-330-050-379 площадью 2,0482 га для строительства многоквартирных жилых домов со встроенными коммерческими помещениями и паркингом, выданный филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;

кадастровый паспорт объекта недвижимости – земельного участка 23-329-049-192 на праве временного возмездного долгосрочного землепользования сроком до 11.06.2028 года под строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями, отдельно стоящим паркингом и транспортной инфраструктурой, выданный 11.03.2024 года филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;

договор о совместном содержании и ремонте контейнерной площадки (места сбора твердых бытовых отходов) № SBHG/07/24-G от 07.07.2024 года между ИП «INERT» и ТОО «Invest Land»;

план очередности строительства, согласованный заказчиком ТОО «Invest Land»;

топографическая съемка М1:500, выполненная в 2023 году ТОО «Арт и Ст» (государственная лицензия на изыскательскую деятельность №18020671 от 12.11.2018 г.), согласованная ТУСМ-11 от 11.06.2024 года, ШПФ АО «КазТрансГаз Аймак» 11.06.2024 года, ТОО «Оңтүстік-Жарық Транзит» СП АО «Казахтелеком», ГКП «КЖО-3» 11.06.2024 года, ТОО «Волстпроектстрой» 11.06.2024 года, АО «Транстелеком» 11.06.2024 года, ГКП «УВ и К», ТОО «Водные ресурсы-Маркетинг» 11.06.2024 года;

отчет по объекту «Определение сейсмических условий площадки строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Шымкент, р-н Каратау, мкр. Нурсат, уч. 351» (арх. №3-2024), выполненный ТОО «КазГеоплюс» (государственная лицензия на изыскательскую деятельность №17002087 от 06.02.2017 года);

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях по объекту (заказ №5821), выполненный в декабре 2023 года ТОО «Инженерные изыскания» (государственная лицензия на изыскательскую деятельность ГСЛ №002675 от 12.01.2001 г.);

технический отчет №170 от 05.08.2024 года по устройству грунтоцементных колонн, методом глубинного перемешивания грунтов DSM на объекте «Строительство многоквартирного жилого комплекса «Urban Hills» 2-й этап со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Шымкент, район Каратау, мкр. «Нурсат», уч. 351», выполненный АО «КазНИИСА»

протокол дозиметрического контроля №37-пл/д/РО-24-02090 от 11.06.2024 года, выданный Шымкентским городским отделением Филиала РГП па ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области»;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе (в почве) №37-пл/д/РО-24-02090 от 11.06.2024 года, выданный Шымкентским городским отделением Филиала РГП па ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области»;

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Шымкент» № ЗТ-2024-04402454 от 19.06.2024 года о расстоянии до ближайшей пожарной части и расчетном времени прибытия;

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент» №ЗТ-2023-02734644 от 05.01.2024 года об отсутствии скотомогильников и очагов сибирской язвы в радиусе 1000 м от участка строительства;

письмо ТОО «Invest Land» №21 от 20.06.2024 года о том, что в составе проекта наружных инженерных сетей будет предусмотрена ливневая насосная станция;

письмо ТОО «Invest Land» №22 от 25.06.2024 года об источнике финансирования строительства – частные средства, начало строительства – октябрь 2024 года;

письмо ТОО «Invest Land» №34 от 27.06.2024 года об уточнении сейсмичности площадки и типа грунтов;

письмо ТОО «Invest Land» №58 от 25.06.2024 года о начале строительства в октябре 2024 года;

письмо ТОО «Invest Land» №60 от 26.08.2024 года о парковке легковых и крупногабаритных автомашин;

письмо ТОО «Invest Land» №61 от 26.08.2024 года о расчете парковочных мест;

письмо ТОО «Invest Land» №62 от 09.09.2024 года об исключении из проекта сметного раздела и мониторинга прайсовых позиций;

письмо АО «КазНИИСА» №ПР-1015 от 19.08.2021 года касательно некоторых требований СП РК 3.02-101-2012* «Здания жилые многоквартирные».

Технические условия:

специальные технические условия для объекта, отражающие специфику противопожарной защиты объекта, выданные ТОО «Global Fire Protection» (свидетельство об аккредитации в качестве субъекта научной и (или) научно-технической деятельности №000514 от 28.03.2024 года);

письмо ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» №ЗТ-2023-04714616 от 25.07.2024 года о согласовании специальных технических условий ТОО «Global Fire Protection»;

технические условия №1057 от 12.04.2024 года на теплоснабжение, выданные КГП «Куатжылуорталык-3» ГУ «Управление энергетики и развития инфраструктуры города Шымкент»;

технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения №30 от 22.01.2024 года, выданные ГКП «Управление водопровода и канализации акимата города Шымкент»;

технические условия на подключение к сетям электроснабжения №18-07-42-0067 от 15.01.2024 года (электроснабжение на постоянной основе), выданные ТОО «Оңтүстік Жарық Транзит»;

технические условия на подключение к сетям электроснабжения №18-0739-0064 от 15.01.2024 года (временное электроснабжение), выданные ТОО «Оңтүстік Жарық Транзит»;

технические условия №04/24-Л (Ф ДП6.3-08-01) на разработку проектно-сметной документации для рабочего проекта (наружные и внутренние сети связи) №Ф ДП6.3-08-01, выданные филиалом «Шымкенттранстелеком».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо ТОО «Invest Land» №22 от 25.06.2024 года о согласовании рабочего проекта;

письмо ГУ «Министерство обороны Республики Казахстан» №ЗТ-2024- 03853754 от 19.07.2024 года о разрешении ТОО «Invest Land» строительства жилого комплекса;

письмо РГУ «Арало-Сырдарьинская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета водного хозяйства Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан» №ЗТ-2023-02734742 от 19.01.2024 года об отсутствии на участке строительства водоохранных зон и полос, водных объектов;

план организации рельефа М1:500 (2237-01-ГП) согласованный заказчиком ТОО «Invest Land».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Шымкент, Каратауский район, микрорайон «Нурсат», участок 351, севернее улицы Аргынбекова и западнее ул.Байтерекова.

Сейсмичность района: 7 баллов.

Сейсмичность площадки: 7 баллов.

8.2 Проектные решения

Проектируемый жилой комплекс (2 очередь строительства) состоит из одного 9-этажного, двух 14-этажных и двух 16-этажных жилых блоков с пристроенным подземным паркингом. Жилой комплекс увязан со смежными по участку объектами, с учетом сложившейся существующей застройки.

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	Автоматика	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
2	Проект организации строительства	Изатов Е.К.	KZ19VJE00078425	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Сырмакбаев Р.С.		Исключен
4	Электротехническая часть	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
5	Электроосвещение	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
6	Автоматическое пожаротушение	Атагуллаев А.А.	KZ48VJE00022904	Соответствует
7	Конструктивные решения	Давренов А.Т.	KZ35VJE00023235	Соответствует
8	Внутренние сети водопровода и канализации	Атагуллаев А.А.	KZ48VJE00022904	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
10	Архитектурная часть	Қаратай Р.Ж.	KZ93VJE00029466	Соответствует
11	Сметный раздел	Изатов Е.К.	KZ35VJE00028085	Исключен
12	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
13	Генеральный план	Қаратай Р.Ж.	KZ66VJE00029467	Соответствует
14	Отопление и вентиляция	Шидербаева Х.М.	KZ04VJE00022920	Соответствует
15	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
16	Санитарно-эпидемиологи-ческий раздел	Сансызбаев Е.И.	KZ35VJE00030510	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).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	2,0482	2,0482
2	Площадь участка под 2-ю очередь	га	1,0992	1,0992
3	Общая площадь застройки	$м^2$	6647,58	6759,31
4	Этажность зданий	этаж	9, 14, 16	9, 14, 16
5	Общая площадь зданий и сооружений	$м^2$	34649,6	34558,79
6	Общая площадь жилой части зданий	$м^2$	24612,66	23083,58
7	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	$м^2$	1703,6	1680,63
8	Вместимость паркинга	машино/ мест	184	116
9	Площадь паркинга		3335,4	3229,2
10	Строительный объем здания		156505,59	156334,09
11	Класс жилья	класс	4	4
12	Количество квартир, в том числе	шт.	316	316
	однокомнатных	шт.	60	60
	двухкомнатных	шт.	68	68
	трехкомнатных	шт.	162	162
	четырехкомнатных	шт.	26	26
13	Продолжительность строительства	мес.	18	18

<<QR-код ссылки на Окончательные ПСД (не удалять)>>
*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 «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Шымкент, район Каратау, мкр. Нурсат, №351, 2 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 рекомендуется максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, ««Шымкент қаласы, Қаратау ауданы, Нұрсат №351 ш/а, құрылыстың 2-кезегі мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көпқабатты тұрғын үй» (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 пайдалану ұсынылады.

Сманкулов М.А.

И.о. директора

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Ярмухамедова С.Б.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Шидербаева Х.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области

Чонкабаев Е.Д.

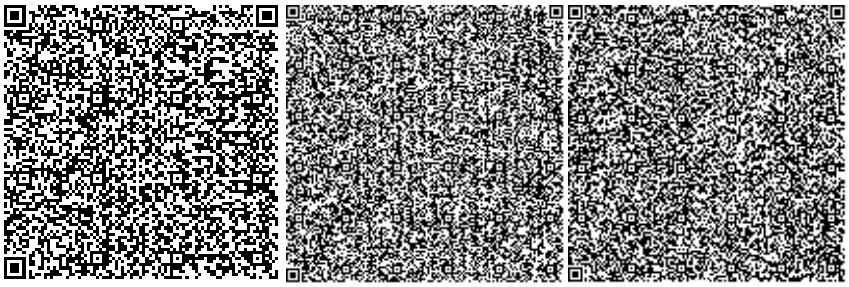
Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области

Сансызбаев Е.И.

И.о. руководителя сектора

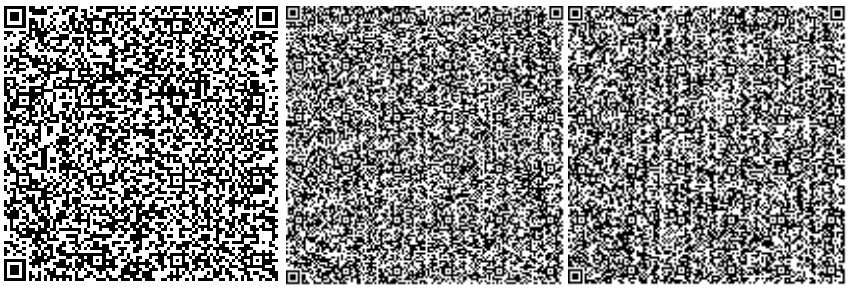
РГП "Госэкспертиза"



Шуваев Д.В.

Эксперт

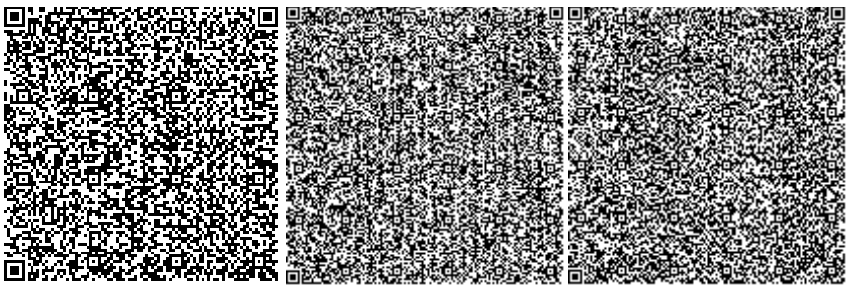
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Изатов Е.К.

Эксперт

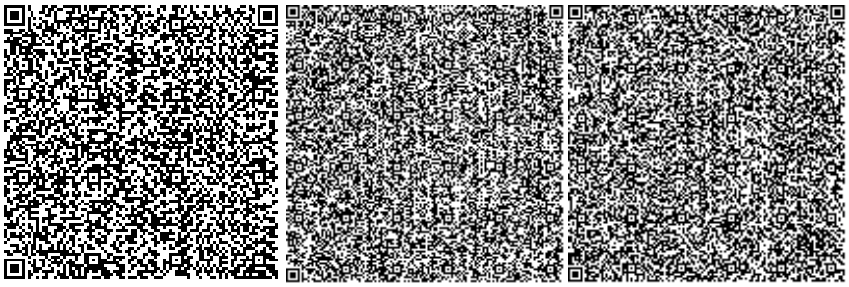
Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



Сырмакбаев Р.С.

Эксперт

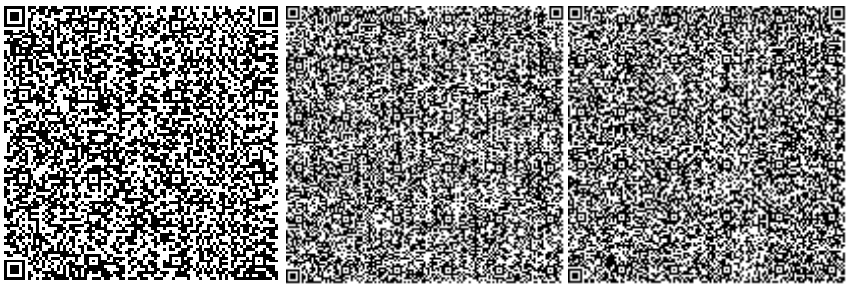
Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



Атагуллаев А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



Қаратай Р.Ж.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области

Давренов А.Т.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области