«Шымкент қаласы, Абай ауданы, Қ.Төлеметов көшесі, №64/2 учаскесі мекенжайында төменгі қабаттарда коммерциялық үй-жайлары және автопаркингі бар көп қабатты тұрғын үйлер салу. Құрылыстың 1-2 кезегі, Комфорт класс (сыртқы инженерлік желілерсіз)»

Жұмыс жобасы бойынша

07.02.2025 ж. № 19-0039/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"SG NS" жаупкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0039/25 от 07.02.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоэтажных жилых домов с коммерческими помещениями и автопаркингом на нижних этажах» по адресу город Шымкент, Абайский район, ул. К.Тулеметова, уч. №64/2, 1-2 очередь строительства, Комфорт класс (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "SG NS"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Шымкент

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоэтажных жилых домов с коммерческими помещениями и автопаркингом на нижних этажах» по адресу город Шымкент, Абайский район, ул. К.Тулеметова, уч. №64/2, 1-2 очередь строительства, Комфорт класс (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 29.11.2024 г. № 01-2296.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "SG NS".

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 по объекту: «Строительство многоэтажных жилых домов с коммерческими помещениями и автопаркингом на нижних этажах» по адресу город Шымкент, Абайский район, ул. К.Тулеметова, уч. №64/2, 1-2 очередь строительства, Комфорт класс (без наружных инженерных сетей), утвержденное ТОО «SG NS» и согласованное ТОО «RAS Group Project» от 19.06.2022 года;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ11VUA00452289 от 18.06.2021 года по объекту: «Под проектирование и строительство многоэтажных жилых домов с коммерческими помещениями и автопаркингом на нижних этажах», выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;

акт №2302091520725148 на земельный участок за кадастровым номером 22-327-010-178 общей площадью 2,2899 га, выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент»;

протокол дозиметрического контроля №127пл/д/РО-21-01491 от 16.07.2021 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол дозиметрического контроля №128пл/д/РО-21-01492 от 16.07.2021 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе №127пл/д/РО-21-01491 от 16.07.2021 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе №128пл/д/РО-21-01492 от 16.07.2021 года, выданный Шымкентским городским отделением филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области;

письмо ГУ «Аппарат акима Абайского района города Шымкент» к обращению №3Т-2024-03124034 от 12.02.2024 года о разрешении подключения сточных вод к ирригационной арычной системе;

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент» № 3Т-2024-04955958 от 13.08.2024 года об отсутствии на участке строительства скотомогильников, пунктов почвенных очагов стационарно-неблагополучных по сибирской язве;

письмо разъяснение о санитарно-эпидемиологическом заключении РГУ «Департамент санитарно-эпидемиологического контроля города Шымкент КСЭК МЗ РК» исх.№3Т-2024-05068449 от 21.08.2024 года;

план очередности, утвержденный ТОО «SG NS»;

письмо-заявка ТОО «SG NS» №410 от 18.11.2024 года, источник финансирования – негосударственные инвестиции;

письмо ТОО «SG NS» №412 от 18.11.2024 года о дальности вывоза грунта;

письмо ТОО «SG NS» №413 от 18.11.2024 года о дальности перевозки ТБО;

письмо ТОО «SG NS» №414 от 18.11.2024 года о дальности завоза плодородного грунта;

письмо ТОО «SG NS» №421 от 09.01.2025 года не выделять в сметной стоимости затраты на жилую и офисную часть, а также стоимость 1 м^2 жилой части при разработке сметной документации;

письмо ТОО «SG NS» №422 от 09.01.2025 года, инженерные коммуникации любого назначения не проходят через территории игровых площадок и места отдыха;

письмо ТОО «SG NS» №425 от 13.01.2025 года о наименовании объекта;

письмо ТОО «SG NS» №424 от 10.01.2025 года о разработке раздела «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»;

письмо ТОО «SG NS» №426 от 13.01.2025 года о номенклатуре материальных ресурсов согласно АГСК-3;

письмо ТОО «SG NS» №427 от 13.01.2025 года, 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;

письмо ТОО «SG NS» №429 от 13.01.2025 года, теплоснабжение объекта будет осуществляться от собственной отдельно стоящей котельной, расположенной на территории участка комплекса;

письмо ТОО «SG NS» №433 от 30.01.2025 года, о прайс-листах;

письмо ТОО «SG NS» №436 от 03.02.2025 года о начале строительства в феврале 2025 года;

письмо ТОО «SG NS» №437 от 06.02.2025 года о подключении к котельной на территории 2 очереди строительства ЖК Дендропарк Бизнес класс (заключение ТОО «ПрестижЭкспертАлматы» от 15 ноября 2021 года №ПЭА-0038/21);

письмо ТОО «SG NS» №438 от 06.02.2025 года касательно адресов, госактов и АПЗ;

письмо ТОО «SG NS» №439 от 06.02.2025 года не учитывать расходы на управление проектом;

письмо ТОО «SG NS» №440 от 06.02.2025 года о расположении пожарного депо;

технический отчет №248 от 09.12.2024 года по устройству грунтоцементных колонн методом глубинного перемешивания грунтов DSM, выполненный АО КазНИИСА;

инженерно-геодезические изыскания, выполненные ТОО «Инженерные изыскания» в 2024 году, заказ 5868, государственная лицензия ГСЛ №002675 от 12.01.2001 года и

топографическая съемка, согласованная со всеми эксплуатирующими организациями инженерных сетей в марте 2024 года;

инженерно-геологические изыскания, выполненные ТОО «Орда Құрылыс» в 2021 году, заказ 15-21, государственная лицензия ГСЛ №000865 от 20.07.2007 года.

Технические условия:

№1051 от 15.06.2021 года, выданные ГКП «Управление водопровода и канализации», на водопотребление и канализацию;

№1724 от 15.04.2021 года, выданные АО «ҚазТрансГаз Аймақ»;

№120/24-Л от 12.09.2024 г. на сети связи многоэтажных жилых домов, выданные филиал «Шымкенттранстелеком»;

№18-07-42-1666 от 18.06.2024 г. на электроснабжение многоэтажных жилых домов, выданные ТОО «Онтустик Жарык Транзит»;

специальные технические условия, разработанные в 2024 году ТОО «Global Fire Protection», ТОО «GFP Science» и согласованные ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» от 06.12.2024 года №ЗТ-2024-06163521.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскиза (эскизного проекта) за № KZ61VUA01261533 от 28.10.2024 года, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении г. Шымкент»;

согласование эскизного проекта ТОО «SG NS» в 2024 году;

выкопировка ПДП проектируемой площадки строительства, согласованная ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» от 19.07.2024 №ЗТ-2024-04709041;

согласование рабочего проекта ТОО «SG NS» №431 от 17.01.2025 года;

согласование раздела сигнализации ТОО «SG NS» №417 от 18.11.2024 года;

согласование фасадного освещения ТОО «SG NS» №418 от 18.11.2024 года;

согласование РГУ «Арало-Сырдарьинская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета водного хозяйства Министерства водных ресурсов и ирригации РК» №04-8/67 от 01.04.2024 года;

письмо-согласование ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Шымкент» № KZ72RQR00078894 от 21.03.2024 года;

письмо ГУ «Министерство обороны РК» № ЗТ-2024-03453241 от 05.08.2024 года, о разрешении на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: площадка расположена по адресу город Шымкент, Абайский район, ул. К.Тулеметова, уч. №64/2.

Сейсмичность района: 7 баллов.

Тип грунтовых условий по сейсмическим свойствам: II.

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	Конструктивная часть	Лоншакова Г.В.	KZ24VJE00022463	Соответствует
2	Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы	Ибраев Б.Ж.		Соответствует
3	Генеральный план и транспорт	Жанбатыров Е.А.	KZ68VJE00050674 KZ75VJE00074410	Соответствует
4	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Жаксыбаева К.Д.	KZ61VJE00011321	Соответствует
5	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
6	Архитектурная часть	Ефремова В.А.	KZ46VJE00023813	Соответствует
7	Организация строительства	Бирюкова И.В.	KZ35VJE00022459	Соответствует
8	Электротехническая часть, электрооборудование	Найденова Г.И.	KZ42VJE00022624	Соответствует
9	Сметный раздел	Бирюкова И.В.	KZ35VJE00022459	Соответствует
10	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
11	Отопление и вентиляция	Жаксыбаева К.Д.	KZ61VJE00011321	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 – I (повышенный).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	2,2899	2,2899
2	Площадь проектируемого земельного участка, очередь 1-2	м²	11744,25	11744,25
3	Площадь застройки	м²	2746,93	2746,93
4	Этажность здания	этаж	16 (4 блока); 9 (2 блока); 1 (подземный паркинг)	16 (4 блока); 9 (2 блока); 1 (подземный паркинг)
5	Количество квартир	шт	314	314
5.1	Количество 1-комнатных квартир	шт	30	30
5.2	Количество 2-комнатных квартир	шт	158	158
5.3	Количество 3-комнатных квартир	шт	106	106
5.4	Количество 4-комнатных квартир	шт	20	20
6	Вместимость паркинга	машино/мест	86	86
7	Класс жилья	класс	4	4
8	Строительный объем зданий, в том числе:	м³	131539,35	131539,35
8.1	строительный объем ниже отм.0,000	м³	21952,19	21952,19
9	Общая площадь зданий	м²	32335,56	32335,56
10	Общая площадь квартир	м²	21277,54	21277,54
11	Общая площадь жилой части здания	м²	11171,93	11171,93
12	Общая площадь мест общего пользования (МОП)	м²	4416,98	4416,98
13	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	1628,67	1628,67
14	Общая площадь паркинга (паркинг, МОП, инженерные помещения, кладовые), из них:	м²	3024,09	3024,09
14.1	площадь паркинга	м²	2834,49	2834,49
15	Общая сметная стоимость строительства в текущих и	млн. тенге	12887,223	11613,587

	прогнозных ценах 2024-2026 г.г., в том числе:			
15.1	СМР	млн. тенге	10527,758	9465,550
15.2	оборудование	млн. тенге	297,644	239,723
15.3	прочие затраты	млн. тенге	2061,821	1908,314
16	Продолжительность строительства	мес.	20	20

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 многоэтажных жилых домов с коммерческими помещениями и автопаркингом на нижних этажах» по адресу город Шымкент, Абайский район, ул. К.Тулеметова, уч. №64/2, 1-2 очередь строительства, 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, Қ.Төлеметов көшесі, №64/2 учаскесі мекенжайында төменгі қабаттарда

коммерциялық үй-жайлары және автопаркингі бар көп қабатты тұрғын үйлер салу. Құрылыстың 1-2 кезегі, 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

Нурманбетов Б.К.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сыдык Ж.К.

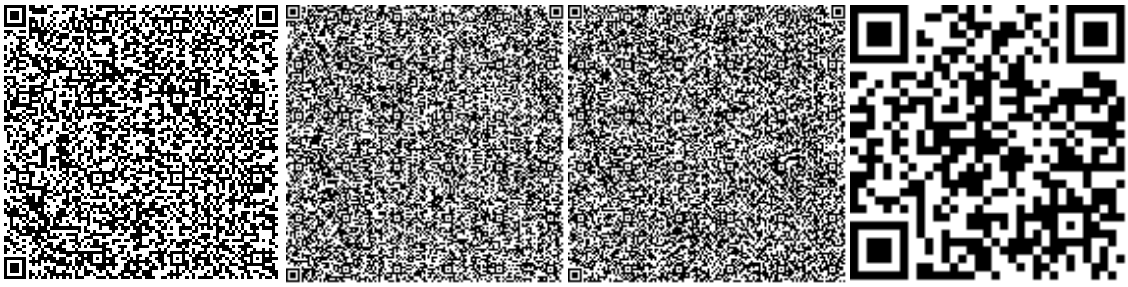
Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Шуваев Д.В.

Эксперт

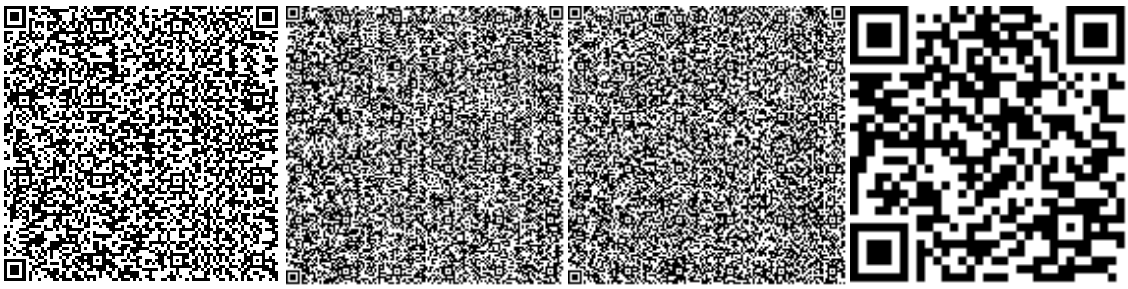
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Найденова Г.И.

Эксперт

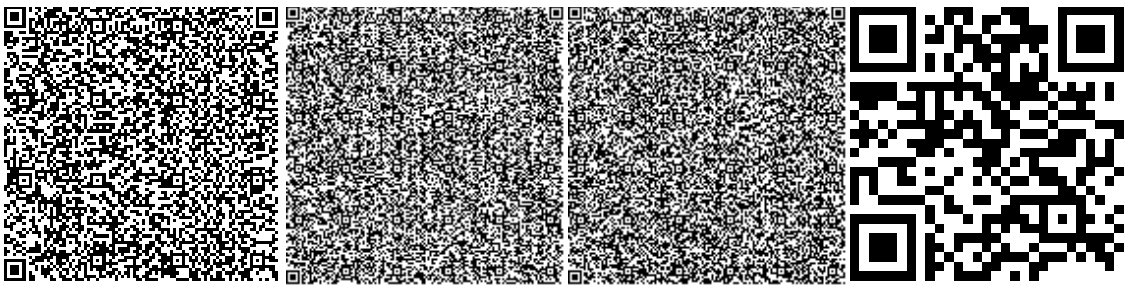
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Исламұлы А.

Эксперт

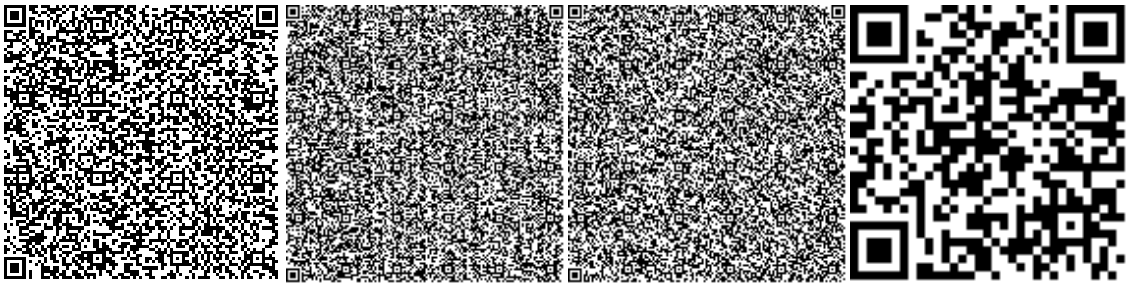
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Бирюкова И.В.

Эксперт

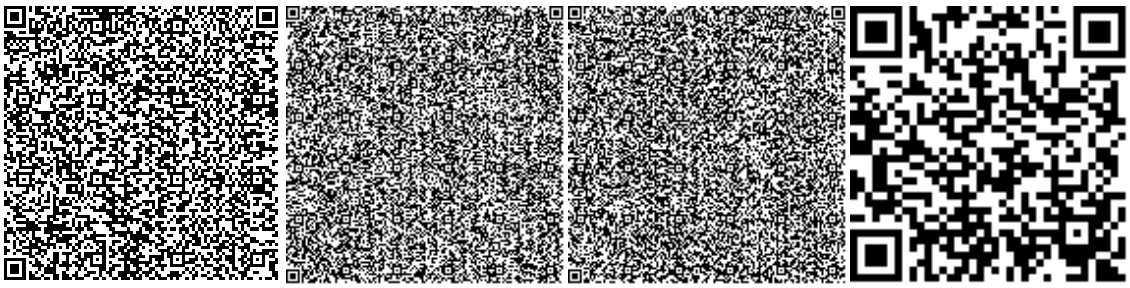
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Ибраев Б.Ж.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

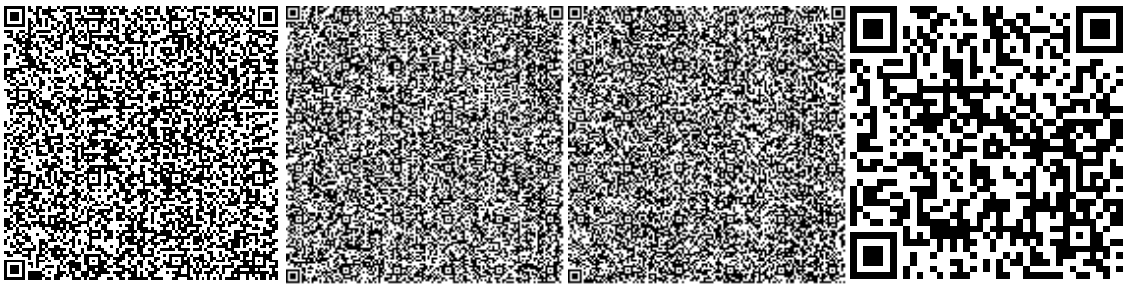
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Жанбатыров Е.А.

Эксперт

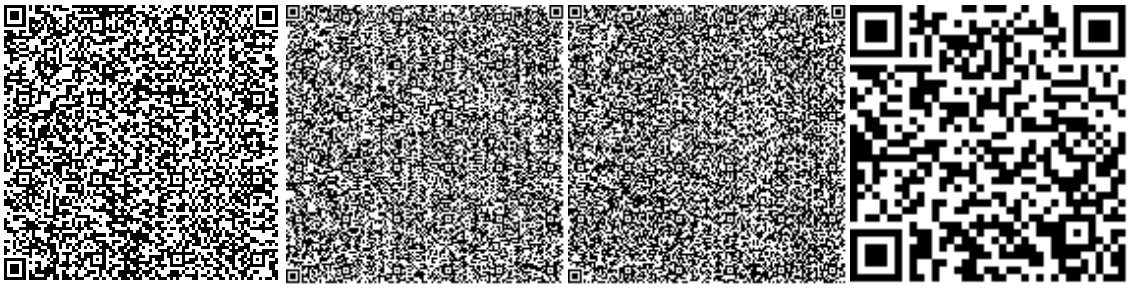
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Жаксыбаева К.Д.

Эксперт

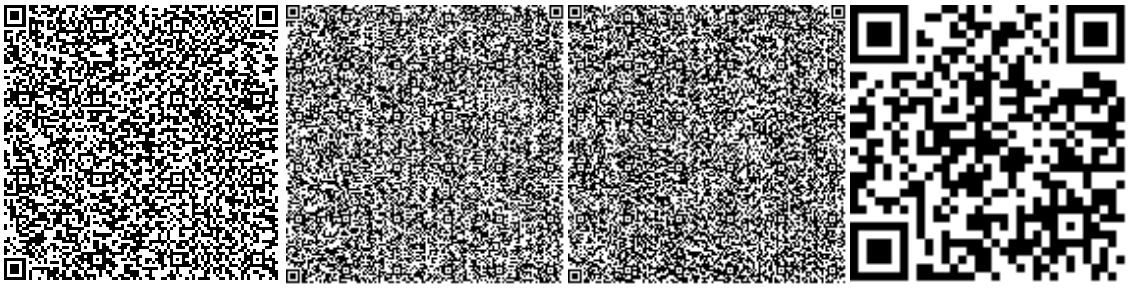
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



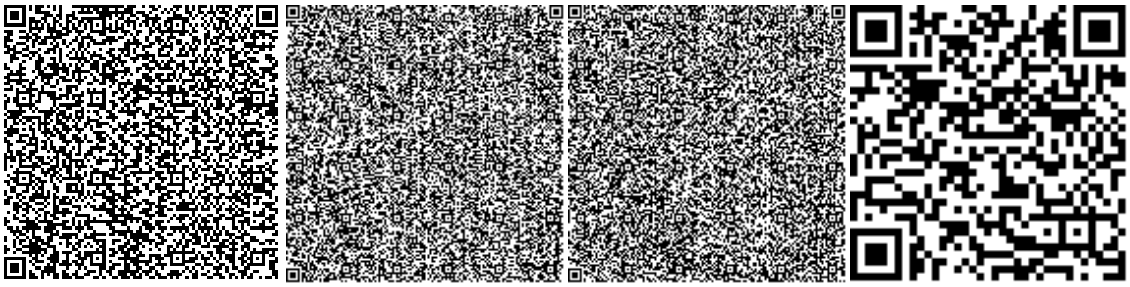
Ефремова В.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Лоншакова Г.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону