«Шымкент қаласы, Абай ауданы, 189-орам, 513-учаске мекенжайында кіріктірілген және жапсарлас салынған үй-жайлары, жеке тұрған паркингі және көлік инфрақұрылымы бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу, құрылыстың 7-кезегі » (сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

03.07.2025 ж. № 19-0198/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Аманат Строй" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«RAS Group Project» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-0198/25 от 03.07.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями, отдельно стоящим паркингом и транспортной инфраструктурой» по адресу: город Шымкент, Абайский район, 189 квартал, уч. 513, 7 очередь строительства» (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Аманат Строй"

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, отдельно стоящим паркингом и транспортной инфраструктурой» по адресу: город Шымкент, Абайский район, 189 квартал, уч. 513, 7 очередь строительства» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 22.04.2025 г. № 01-0660

4. ЗАКАЗЧИК: товарищество с ограниченной ответственностью "Аманат Строй"

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, утверждённое директором ТОО «Аманат Строй» и согласованное директором ТОО «RAS Group Project» 01.06.2022 года;

архитектурно-планировочное задание номер KZ61VUA00654216 от 03.05.2022 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;

постановление акимата города Шымкент №459 от 28.03.2022 года об изменении назначения участка под строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями, отдельно стоящим паркингом и транспортной инфраструктурой;

договор временного возмездного землепользования земельного участка №001/1097 от 04.12.2024 года, между ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент» и ТОО «Аманат Строй»;

договор временного возмездного землепользования земельного участка №002/406 от 29.03.2022 года, между ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент» и ТОО «Аманат Строй»;

акт на земельный участок с правом временного возмездного землепользования на земельный участок № 2204191620426462 от 19.04.2022 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок 22:327:029: 238 от 26.11.2024 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент;

заключение комиссии отдела безопасности полетов войсковой части 55652, АО «Аэропорт Шымкент» о влиянии объекта деятельности на безопасность полетов воздушных судов от 23.05.2025 года о том, что на безопасность полетов воздушных судов строительство жилых домов не влияет;

отчет по усилению основания с разработкой рекомендацией №105 от 26.05.2025 года, выполненный АО «КазНИИСА»;

протокол дозиметрического контроля № 99-П от 17.04.2025 года, составленный ТОО «Radioactive», лицензия № 24028192 от 13.09.2024 года;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 100-П от 17.04.2025 года, составленный ТОО «Radioactive», лицензия № 24028192 от 13.09.2024 года;

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент» № 3Т-2025-00970368 от 01.04.2025 года о том, что на участке строительства в радиусе 1000 м отсутствуют скотомогильники и очаги сибирской язвы;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях заказ № 5996, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» в 2025 году; лицензия ГСЛ № 002675 от 12.01.2001 года;

топографическая съёмка, выполненная ТОО «Арт и Ст» в 2023 году, лицензия номер 18020671 от 12.11.2018 года.

письмо ТОО «Аманат Строй» № АМН-400 от 10.04.2025 года о том, что источник финансирования строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями, отдельно стоящим паркингом и транспортной инфраструктурой» по адресу: город Шымкент, Абайский район, 189 квартал, уч. 513, 7 очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) частные средств;

письмо ТОО «Аманат Строй» № АМН-479 от 10.04.2025 года о том, что начало строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями, отдельно стоящим паркингом и транспортной инфраструктурой» по адресу: город Шымкент, Абайский район, 189 квартал, уч. 513, 7 очередь строительства» (без наружных инженерных сетей) запланировано на август 2025 года;

Технические условия:

на водоснабжение и канализацию № 268 от 04.03.2025 года, выданные ГКП на праве хозяйственного ведения «Управление водопровода и канализации» акимата города Шымкент;

на электроснабжение № OJT-2025SA-T-E 472 от 18.03.2025 года, выданные ТОО «Оңтүстік Жарық Транзит»;

на отвод ливневых дождей № 3Т-2024-03166080 от 14.02.2024 года, выданные ГУ «Аппарат Акима Абайского района города Шымкент»;

на телефонизацию № 07/24-Л от 2024 года, выданные филиалом «Шымкенттранстелеком»

СТУ (специальные технические условия) № 78-МС от 14.04.2025 года, выданные ТОО «Global Fire Protection».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент» № KZR135U00030672 от 24.12.2024 года;

перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций, принятых по прайс-листам, утвержденный директором ТОО «Аманат Строй» 30.06.2025 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Шымкент, Каратауский район, 189 квартал, 513

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 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы	Ибраев Б.Ж.		Соответствует
2	Проект организации строительства	Истилеева У.П.	KZ10VJE00023200	Соответствует
3	Электротехническая часть	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
4	Архитектурные решения	Балабеков Е.А.	KZ20VJE00024572	Соответствует
5	Конструктивные решения	Айнабаев М.Т.	KZ69VJE00023205	Соответствует
6	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Ерменбеков Н.Б.	KZ42VJE00023206	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Адамбаев Е.С.	KZ16VJE00027457	Соответствует
8	Сметный раздел	Истилеева У.П.	KZ10VJE00023200	Соответствует
9	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
10	Генеральный план	Балабеков Е.А.	KZ05VJE00024551	Соответствует
11	Отопление и вентиляция	Оспанов Д.А.	KZ93VJE00075638	Соответствует
12	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 – I (повышенный)..

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению

1	Общая площадь участка	га	3,76	3,76
2	Площадь земельного участка 7-й очереди	га	0,81	0,81
3	Количество квартир	шт	349	349
4	Количество 1-комнатных квартир	шт	156	156
5	Количество 2-комнатных квартир	шт	171	171
6	Количество 3-комнатных квартир	шт	22	22
7	Этажность здания	этаж	1, 2, 12 и 16	1, 2, 12 и 16
8	Общая площадь здания	м²	24963,46	24963,46
9	Общая площадь жилой части здания	м²	22393,62	22393,62
10	Полезная площадь встроенных коммерческих помещений и отдельно стоящих здании	м²	2398,26	2398,26
11	Общая площадь встроенных коммерческих помещений и отдельно стоящих здании	м²	2552,84	2552,84
12	Общая площадь квартир	м²	17738,51	17738,51
13	Площадь застройки	м²	2606,96	2606,96
14	Строительный объем	м³	99650,19	99650,19
15	в том числе: строительный объем ниже отм. 0,000	м³	7144,67	7144,67
16	в том числе: строительный объем выше отм. 0,000	м³	92505,52	92505,52
17	Вместимость паркинга	маш/мест	156	156
18	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024-2027 годов, в том числе:	млн. тенге	10538,761	8205,559
18.1	СМР	млн. тенге	8869,536	6495,544
18.2	оборудование	млн. тенге	163,638	263,151
18.3	прочие затраты	млн. тенге	1505,587	1446,864
19	в ценах по годам строительства			
19.1	в ценах 2024 года (ПИР)	млн. тенге	432,511	-
19.2	в ценах 2025 года	млн. тенге	3253,471	2191,586
19.3	в ценах 2026 года	млн. тенге	6852,779	5281,873
19.4	В ценах 2027 года	млн. тенге	-	732,100
20	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 РП **«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями, отдельно стоящим паркингом и транспортной инфраструктурой» по адресу: город Шымкент, Абайский район, 189 квартал, уч. 513, 7 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, Абай ауданы, 189-орам, 513-учаске мекенжайында кіріктірілген және жапсарлас салынған үй-жайлары, жеке тұрған паркингі және көлік инфрақұрылымы бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу, құрылыстың 7-кезегі » (сыртқы инженерлік желілерсіз)** ЖЖ 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

Құрбанбай Е.А.

И.о. начальника производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Адамбаев Е.С.

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

Сулеева Г.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Истилеева У.П.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Оспанов Д.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Ерменбеков Н.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Балабеков Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Айнабаев М.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону