**«Шымкент қ. Шымкент сити құрылыс алаңы аумағында жапсарлас салынған үй-жайлары бар «Prime park» көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу». 2-іске қосу кешені, 2 кезек (сыртқы инженерлік желілерсіз). Түзету**

Жұмыс жобасы бойынша

06.03.2025 ж. № 19-0071/25

(оң)

**ҚОРЫТЫНДЫ**

**ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:**
«Prime park» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

**БАС ЖОБАЛАУШЫ:**
«Градострой PROJECT» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

№ 19-0071/25 от 06.03.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

**«Строительство многоквартирного жилого комплекса «Prime park» со встроенными помещениями на территории строительной площадки Шымкент сити г. Шымкент». 2-ой пусковой комплекс, 2 очередь (без наружных инженерных сетей). Корректировка**

**ЗАКАЗЧИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью «Prime park»

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью «Градострой PROJECT»

г. Шымкент

**1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ:** Рабочий проект

**2. НАИМЕНОВАНИЕ:** РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса «Prime park» со встроенными помещениями на территории строительной площадки Шымкент сити г. Шымкент». 2-ой пусковой комплекс, 2 очередь (без наружных инженерных сетей). Корректировка.

**3. ОСНОВАНИЕ:**
Договор от 26.12.2024 г. № 01-2504
Примечание:
С выходом настоящего заключения, ранее выданное заключение филиала по Южному региону РГП «Госэкспертиза» №19-0417/22 от 01.11.2022 года по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса «Prime park» со встроенными помещениями на территории строительной площадки Шымкент сити г. Шымкент». 2-ой пусковой комплекс (без наружных инженерных сетей). Корректировка» считать утратившим силу в связи с разделением 2-го пускового комплекса на две очереди.

**4. ЗАКАЗЧИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью «Prime park»

**5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью «Градострой PROJECT», лицензия от 30.06.2023 г. №23013918 (I категория)
**5.1. Субподрядные организации:**
Товарищество с ограниченной ответственностью «GlavStProject», лицензия от 10.06.2022 г. №09733 (II категория)

**6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** Негосударственные инвестиции

**7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**
**7.1 Основание для разработки:**
задание на проектирование, утверждённое директором ТОО «Prime park» от 11.02.2025 года;
архитектурно-планировочное задание № KZ59VUA00392740 от 01.04.2021 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент»;
акт на право частной собственности на земельный участок №408359 от 08.10.2020 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительства для граждан» по городу Шымкент;
постановление акимата г. Шымкента №450 от 22.07.2020 года о предоставление земельного участка на строительство многоквартирного жилого комплекса «Prime park» со встроенными помещениями на территории строительной площадки Шымкент сити г. Шымкент»;
письмо ТОО «Prime park» №70 от 11.12.2024 года о том, что финансирование строительство многоквартирного жилого комплекса «Prime park» со встроенными помещениями на территории строительной площадки Шымкент сити г. Шымкент» 2-ой пусковой комплекс, 2 очередь (без наружных инженерных сетей). Корректировка предусмотрено за счет собственных средств;
письмо ТОО «Prime park» №71 от 11.12.2024 года о том, что строительно-монтажные работы по многоквартирному жилому комплексу «Prime park» со встроенными помещениями

на территории строительной площадки Шымкент сити г. Шымкент» 2-ой пусковой комплекс, 2 очередь (без наружных инженерных сетей). Корректировка не проводились;

письмо ТОО «Prime park» №03 от 10.02.2025 года о том, что начало строительство многоквартирного жилого комплекса «Prime park» со встроенными помещениями на территории строительной площадки Шымкент сити г. Шымкент» 2-ой пусковой комплекс, 2 очередь (без наружных инженерных сетей). Корректировка запланировано на апрель 2025 года;

письмо ТОО «Prime park» №74 от 11.12.2024 года о том, что расстояние для вывоза строительного мусора от объекта до полигона твердых бытовых отходов составляет 5,0 км., расстояние доставки необходимых инертных материалов на площадку строительства из карьера составляет 5,0 -10,0 км;

письмо ТОО «Prime park» №78 от 24.12.2024 года о том, что по РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса «Prime park» со встроенными помещениями на территории строительной площадки Шымкент сити г. Шымкент» 2-ой пусковой комплекс, 2 очередь (без наружных инженерных сетей). Корректировка» источник тепла автономное отопление для жилой площади, от настенного двухконтурного газового оборудование устанавливаемого в каждой квартире индивидуально. Для коммерческого помещение предусмотрено отдельно стоящая котельная;

протокол дозиметрического контроля №104 от 16.02.2021 года, составленный ТОО «Radioactive»;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений №104/1 от 16.02.2021 года, составленный ТОО «Radioactive»;

отчёт об инженерно-геологических условиях площадки за №5989, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» в 2023 году;

топографическая съёмка, выполненная ТОО «Инженерные изыскания» в 2024 году.

**Технические условия:**

на водоснабжение №1010 от 13.09.2024 года, выданные ГКП «Управление водопровода и канализации» Акимата города Шымкент;

на газоснабжение №11-гор-2024-000005440 от 19.09.2024 года, выданные АО «QAZAQGAZ AIMAQ»;

на наружные и внутренние сети связи №119/24-Л от 04.10.2024 года, выданные Филиалом «Шымкенттранстелеком»;

на электроснабжение№18-07-42-1675а от 16.06.2022 года, выданные ТОО «Оңтүстік Жарық Транзит».

**7.2 Согласования заинтересованных организаций:**

эскизный проект, согласован ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент» № KZ62VUA00998354 от 12.10.2023 года.

## 8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

### 8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Шымкент, Каратауский район, квартал 189, 2/2

Сейсмичность района: 7 баллов

Сейсмичность площадки: 8 баллов

**8.2 Проектные решения**

В соответствии с заданием на корректировку рабочего проекта предусмотрено разделение 2-го пускового комплекса на две очереди и изменение объёмно-планировочного решения жилых домов.

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 | Архитектурно-строительная часть | Айнабаев М.Т. | KZ69VJE00023205 | Соответствует |
| 2 | Проект организации строительства | Алибекова С.С. | KZ66VJE00023162 | Соответствует |
| 3 | Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации | Ибраев Б.Ж. | | Соответствует |
| 4 | Электротехническая часть | Найденова Г.И. | KZ42VJE00022624 | Соответствует |
| 5 | Внутренние сети водопровода и канализации | Жаксыбаева К.Д. | KZ61VJE00011321 | Соответствует |
| 6 | Слаботочные устройства, связь, сигнализация | Найденова Г.И. | KZ42VJE00022624 | Соответствует |
| 7 | Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение | Жаксыбаева К.Д. | KZ61VJE00011321 | Соответствует |
| 8 | Архитектурная часть | Жанбатыров Е.А. | KZ75VJE00074410 | Соответствует |
| 9 | Сметный раздел | Алибекова С.С. | KZ66VJE00023162 | Соответствует |
| 10 | Генеральный план | Жанбатыров Е.А. | KZ68VJE00050674 | Соответствует |
| 11 | 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 | 1,5645 | 1,5645 |
| 2 | Этажность здания | этаж | 9 | 9 |
| 3 | Площадь застройки | м² | 3247,1 | 3247,1 |
| 4 | Общая площадь здания | м² | 21689,84 | 21689,84 |
| 5 | Общая площадь жилой части здания | м² | 17652,7 | 17652,7 |
| 6 | Площадь жилых помещений | м² | 7208,65 | 7208,65 |
| 7 | Площадь нежилых помещений | м² | 10444,05 | 10444,05 |
| 8 | Общая площадь встроенных коммерческих помещений | м² | 2408,94 | 2408,94 |
| 9 | Общая площадь квартир | м² | 13800,01 | 13800,01 |
| 10 | Строительный объем | м³ | 90322,55 | 90322,55 |
| 10.1 | Строительный объем выше отм. 0,000 | м³ | 80480,02 | 80480,02 |
| 10.2 | Строительный объем ниже отм. 0,000 | м³ | 9842,53 | 9842,53 |
| 11 | Количество квартир | шт. | 229 | 229 |
| 11.1 | 1-комнатных квартир | шт. | 111 | 111 |
| 11.2 | 2-комнатных квартир | шт. | 88 | 88 |
| 11.3 | 3-комнатных квартир | шт. | 23 | 23 |
| 11.4 | 4-комнатных квартир | шт. | 7 | 7 |
| 12 | Площадь паркинга | м² | 1628,20 | 1628,20 |
| 13 | Вместимость паркинга | машино/мест | 84 | 84 |
| 14 | Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025, 2026 годов, в том числе: | млн. тенге | 7842,108 | 6883,307 |
| 14.1 | СМР | млн. тенге | 6623,745 | 5783,839 |
| 14.2 | оборудование | млн. тенге | 185,906 | 185,906 |
| 14.3 | прочие затраты | млн. тенге | 1032,457 | 913,562 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15 | В ценах по годам строительства | | | |
| 15.1 | В ценах 2024 года (ПИР и Экспертиза) | млн. тенге | 72,831 | 72,831 |
| 15.2 | В ценах 2025 года | млн. тенге | 6251,850 | 5480,314 |
| 15.3 | В ценах 2026 года | млн. тенге | 1517,427 | 1330,162 |
| 16 | Удельные капитальные вложения на 1м$^2$ | тенге | 428 663 | 361 117 |
| 17 | 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 «Prime park» со встроенными помещениями на территории строительной площадки Шымкент сити г. Шымкент». 2-ой пусковой комплекс, 2 очередь (без наружных инженерных сетей). Корректировка 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 қ. Шымкент сити құрылыс алаңы аумағында жапсарлас салынған үй-жайлары бар «Prime park» көп пәтерлі

тұрғын үй кешенін салу». 2-іске қосу кешені, 2 кезек (сыртқы инженерлік желілерсіз). Түзету 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.

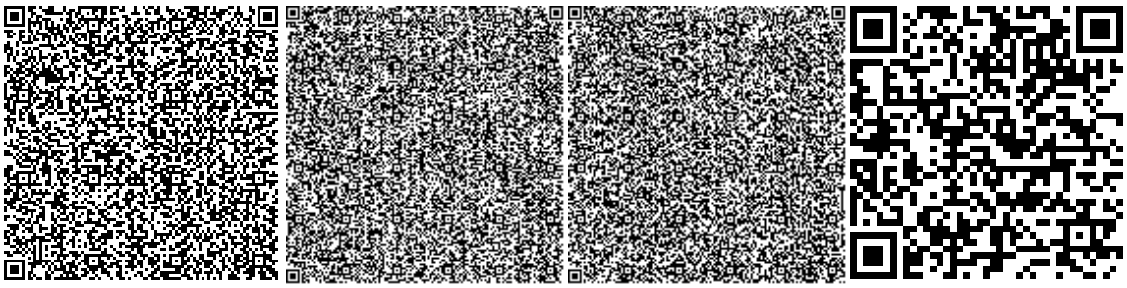
3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

Абдикаликов Б.А.

Директор

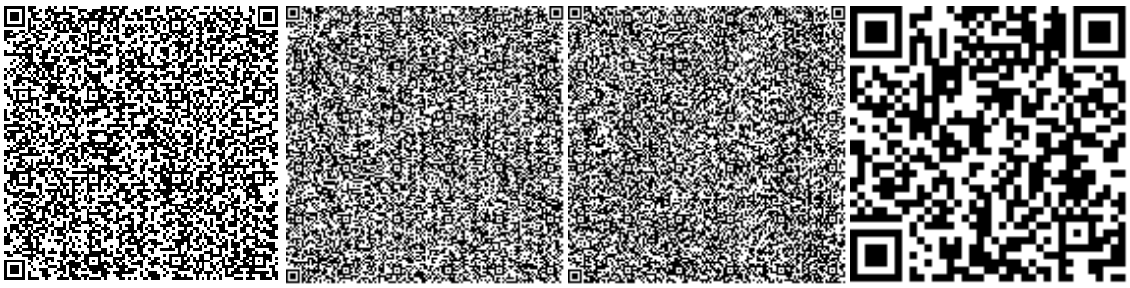
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Салдаров С.Б.

Заместитель директора

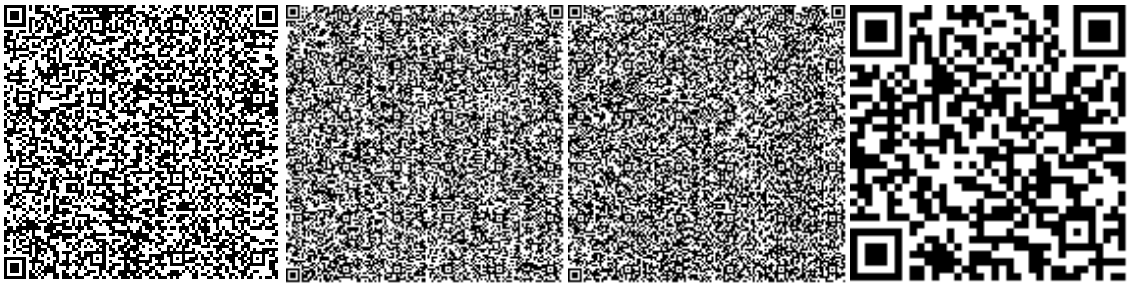
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Спатаев И.О.

Начальник отдела

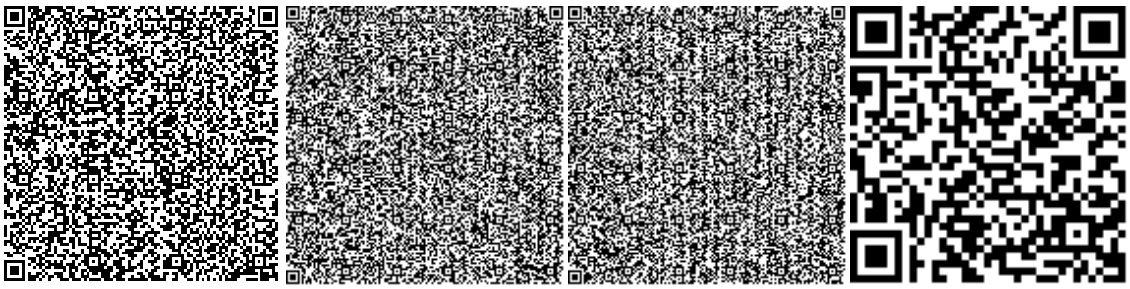
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Курбанбаев Е.А.

Заместитель начальника отдела

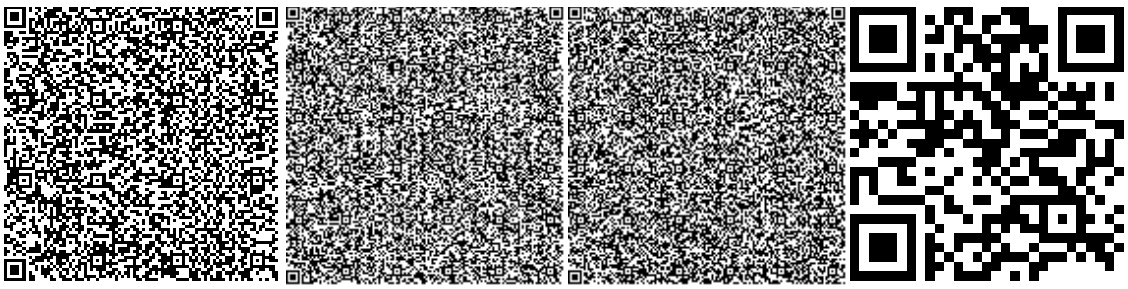
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Исламұлы А.

Эксперт

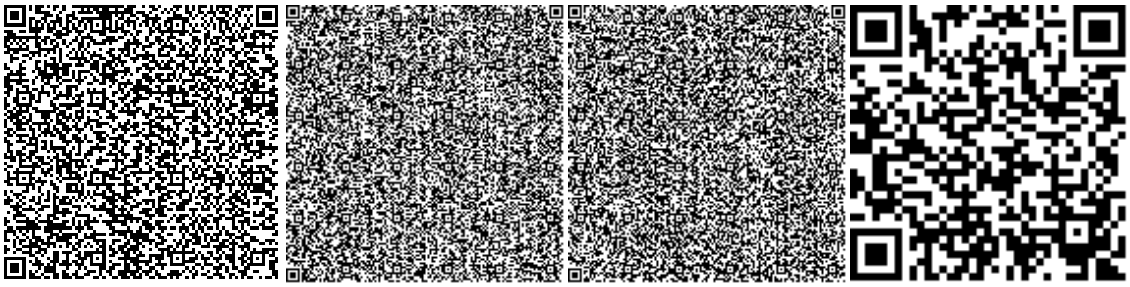
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Ибраев  Б.Ж.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

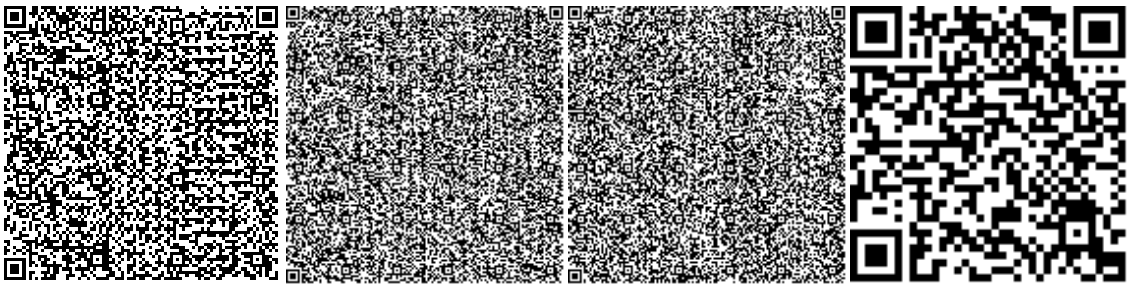
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Алибекова С.С.

Эксперт

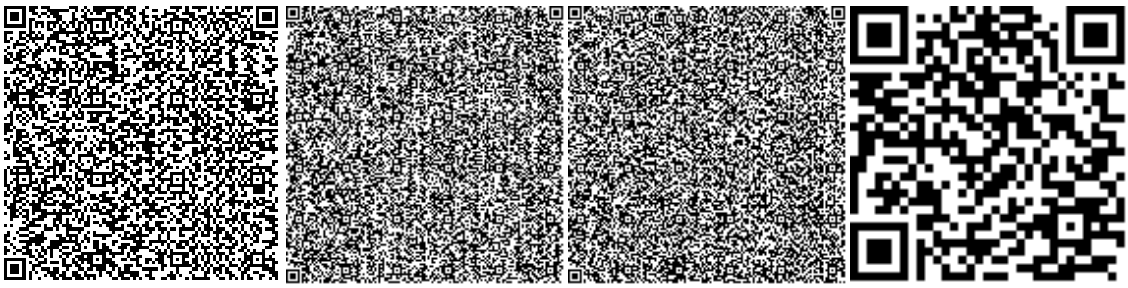
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Найденова Г.И.

Эксперт

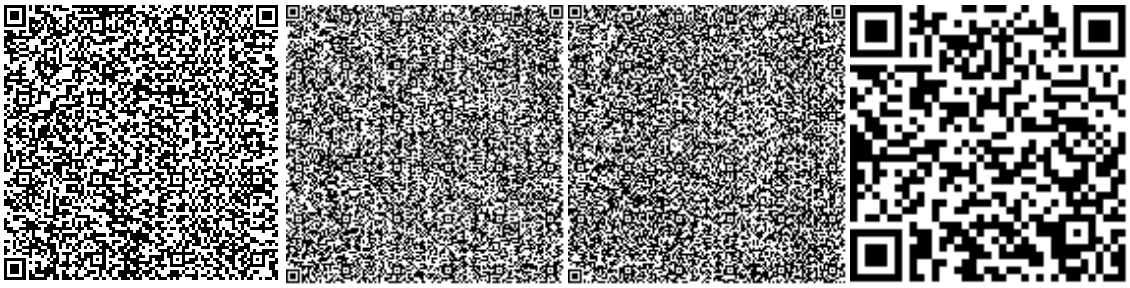
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Жаксыбаева К.Д.

Эксперт

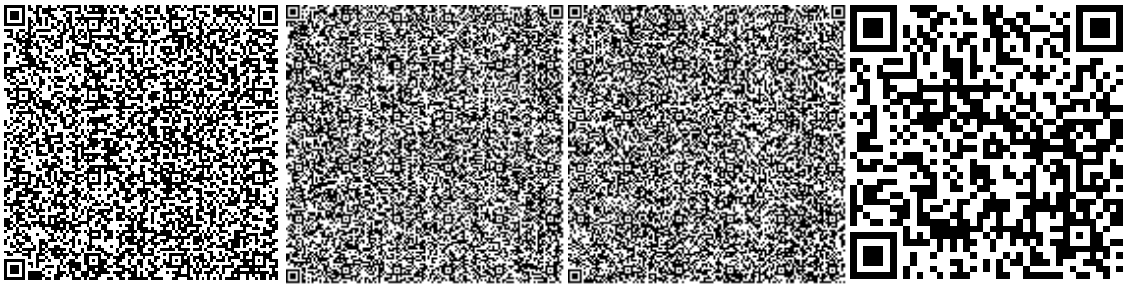
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



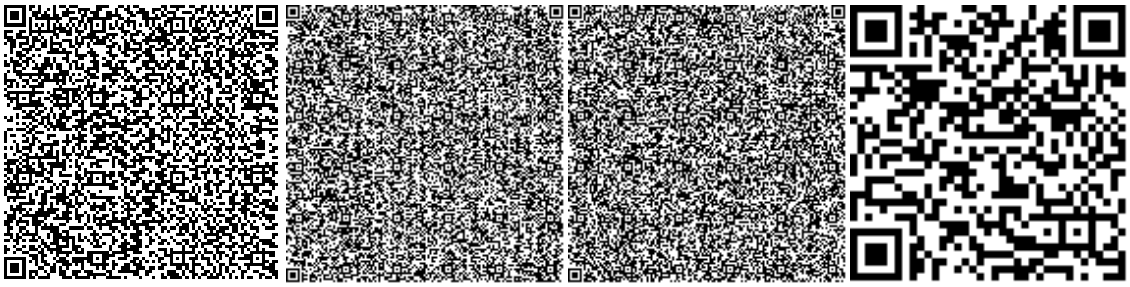
Жанбатыров Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону



Айнабаев М.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону