«Шымкент қаласы, Қаратау ауданы, 189-орам, 25/1-учаскеде бірінші қабатында сауда объектілері бар көп қабатты тұрғын үйлер салу (сыртқы инженерлк желілерсіз және абаттандырусыз) (бірінші кезек)»

Жұмыс жобасы бойынша

20.09.2023 ж. № 02-0138/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Корпорация Бастау» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі «Компания Ахмет»

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0138/23 от 20.09.2023 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)»

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Корпорация Бастау»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Компания Ахмет»

город Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 25.07.2023 г. № 01-1152.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Корпорация Бастау».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Компания Ахмет», лицензия от 26.07.2018 г. № 18014544 (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 торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)», утвержденное генеральным директором ТОО «Корпорация Бастау», от 05 декабря 2022 года;

договор № 10-09/21 о совместной деятельности по реализации инвестиционного проекта «Строительство многоэтажных жилых домов на территории микрорайона Шымкент Сити на земельном участке площадью 2,2655 га», заключенный между АО «Социально-предпринимательская корпорация «Shymkent», именуемое «Общество» и ТОО «Корпорация Бастау» именуемое «Партнер», от 22 января 2021 года;

договор № 01-03/07227 на создание проектной продукции по объекту «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)», заключенный между ТОО «Корпорация Бастау», именуемый «Заказчик» и ТОО «Компания Ахмет», именуемый «Исполнитель», от 15 ноября 2022 года;

акт на право частной собственности на земельный участок (площадью 2,2655 га), расположенный по адресу: г. Шымкент, район Каратау, квартал 189, уч. 25/1 (кадастровый номер 22-330-036-055), с целевым назначением: под проектирование и строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент, от 19 ноября 2020 года № 493800;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта «Проектирование и строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже (14 этажей)», выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент», от 03 апреля 2023 года № KZ17VUA00865498;

эскизный проект «Проектирование и строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент», выполненный ТОО «Компания Ахмет», в 2023 году;

перечень материалов и оборудования, принятых по ценовым предложениям в рабочем проекте: «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)», утвержденный директором ТОО «Корпорация Бастау», от 13 сентября 2023 года;

геофизический отчет по объекту: «Определение сейсмических условий площадки строительства многоэтажных жилых домов в микрорайоне «Шымсити», на земельном участке 25/1, Каратауского района, г. Шымкент», выполненный ТОО «КазГеоплюс» (государственная лицензия ГСЛ № 17002087 от 06 февраля 2017 года, с приложением на 2 страницах от 06 февраля 2017 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) в 2022 году, Арх. № 28-22;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях по объекту: «Строительство многоквартирных жилых домов в микрорайоне «Шымсити», на земельном участке 25/1, Каратауского района, г.Шымкент», выполненный ТОО «Инженерные изыскания» (государственная лицензия ГСЛ № 002675 от 12 января 2001 года, с приложением на 1 странице от 04 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2021 году, заказ № 5372;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, по рабочему проекту «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент», выполненная ТОО «Отау-Строй», (государственная лицензия ГСЛ № 009993 от 16 октября 2002 года, с приложением на 1 странице от 16 октября 2002 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) согласованная уполномоченными организациями, с нанесенными красными линиями, в 2023 году;

письмо ТОО «Корпорация Бастау» № 99 от 14 июля 2023 года, по объекту «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)» - линия электропередач (ЛЭП) не проходит по территории земельного участка, что подтверждается топографической съемкой;

письмо ТОО «Корпорация Бастау» от 14 июля 2023 года № 100 -- по объекту «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)» - раздел благоустройство будет предусмотрен отдельным проектом;

письмо ТОО «Корпорация Бастау» № 102 от 14 июля 2023 года, касательно объекта «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)» - помещения уборочного инвентаря (ПУИ) предусмотрено в блоках «3» и «5», руководство ТОО «Корпорация Бастау» гарантирует заключение договора на оказание клининговых услуг со специализированными организациями, в случае возникновения пандемии;

письмо ТОО «Корпорация Бастау» от 14 июля 2023 года № 104 – источник финансирования объекта «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)» – частные средства ТОО «Корпорация Бастау», начало строительства планируется в ноябре 2023 года;

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент» от 29 мая 2023 года № 21-08-12/1479 – на территории участка проекта «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, по адресу г. Шымкент, Каратауского района, №189 квартал, земельных участков №25/1 (кадастровый номер 22-330-036), скотомогильники и очаги сибирской язвы отсутствуют;

письмо ТОО «Корпорация Бастау» от 14 июля 2023 года № 105 - по объекту «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)» - наружные инженерные сети выполняются отдельным проектом, и будут подключены до ввода в эксплуатацию жилого дома;

письмо ТОО «Корпорация Бастау» от 14 июля 2023 года № 106 - по объекту «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)» - об отсутствии магистральных и транзитных инженерных сетей, а также существующих строений на территории земельного участка, что подтверждается топографической съемкой;

ТОО «Корпорация Бастау» от 16 августа 2023 года № 121 – о вывозе лишнего грунта по объекту: «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)» на участок по адресу: город Шымкент, район Каратау, микрорайон Туран, участок 3401 на расстояние 4,9 км от объекта;

письмо ТОО «Корпорация Бастау» от 04 сентября 2023 года № 138 - по объекту «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)» - блочно-модульная котельная рассматривается отдельным проектом, и будет установлена и подключена до ввода в эксплуатацию жилого комплекса;

протокол дозиметрического контроля на земельный участок под строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь), выданный Шымкентским городским отделением Филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области, от 17 мая 2023 года № 30- пл-д/РО-23-01115;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе (в почве) на земельный участок под строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь), выданный Шымкентским городским отделением Филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Туркестанской области, от 17 мая 2023 года № 30- пл-д/РО-23-01115;

письмо ГУ «Служба пожаротушения и аварийно-спасательных работ Департамента по чрезвычайным ситуациям города Шымкент (город Шымкент) Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 19 июля 2023 года № 23-03-2-08/435 - расстояние от пожарного депо по маршруту следования составляет 6,5 км, расчетное время следования первых пожарных подразделений составляет 10 минут;

письмо ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент», от 24 июля 2023 года № ЗТ-2023-01289027 - выкопировка земельного участка из проекта детальной планировки «микрорайона Шымкент-сити», утвержденного

постановлением акимата города Шымкент № 1646 от 23 декабря 2021 года согласно приложению;

письмо Шымкентского филиала РГП на ПХВ «Казаэронавигация» Комитета гражданской авиации МИИР РК от 19 сентября 2023 года № 01-11-406 о том, что строительный объект «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже» (кадастровый номер 22-330-036-055) не вызывает увеличение абсолютной/относительной высоты пролета препятствий при выполнении процедур захода на посадку по приборам или процедуры визуального маневрирования, установленных на аэродроме г. Шымкент, а также не будет влиять на качество и доступность сигналов радиотехнического оборудования РГП «Казаэронавигация».

Технические условия:

ГКП «Управление водопровода и канализации» Акимата города Шымкент, № 50 от 26 января 2023 года – на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта: строительство многоэтажных жилых домов со встроенными офисами, торговыми помещениями и подземным автопаркингом в районе Каратау, мкр. Шымсити, 189 квартал, уч. № 25/1;

АО «ҚазТрансГазАймақ», Шымкентский производственный филиал – на подключение к газораспределительным сетям, № 11-гор-2022-00000320 от 09 февраля 2022 года;

ТОО «Оңтүстік Жарық Транзит» от 27 апреля 2023 года № 18-07-42-1079 – на подключения к сетям электроснабжения многоквартирных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже по адресу: г. Шымкент, р-н Каратау, кв-л 189 квартал, уч. 25/1 (кадастровый номер: 22-330-036-055);

Филиал «Шымкенттранстелеком» № 57/23-Л от 26 апреля 2023 года – на разработку проектно-сметной документации для рабочего проекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными офисами, торговыми помещениями и подземным автопаркингом (Наружные и внутренние сети связи).

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта (на заявление от 04.04.2023 г. № KZ41SEP00691543) № KZ71VUA00873450 от 14 апреля 2023 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;

согласование рабочего проекта «Строительство многоэтажных жилых домов с торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства) (первая очередь)», письмо № 148 от 12 сентября 2023 года, выданное ТОО «Корпорация Бастау».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Шымкент, Каратауский район, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент.

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 8.1.

Таблица 8.1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Специальные инженерные мероприятия	Нұрпейіс Д.М.	KZ68VJE00042332	Соответствует
2	Проект организации строительства	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Нұрпейіс Д.М.	KZ68VJE00042332	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Гоголь О.А.		Соответствует
5	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
6	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Казыбекова А.С.	KZ44VJE00023364	Соответствует
7	Конструктивные решения	Нұрпейіс Д.М.	KZ68VJE00042332	Соответствует
8	Сметная документация	Кожакулов Б.К.	KZ17VJE00023365	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мадиев Е.З.	KZ80VJE00065687	Соответствует
10	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Коновалова Л.А.	KZ38VJE00022696	Соответствует
11	Электротехническая часть, электрооборудование	Мадиев Е.З.	KZ80VJE00065687	Соответствует
12	Санитарно-эпидемиологический раздел	Алькенова Ж.К.	KZ54VJE00029489	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 приведены в таблице 9.1.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Класс жилья	класс	IV	IV
2	Этажность здания	этаж	14; 1	14; 1
3	Площадь застройки	м²	4134,95	4134,95
4	Площадь жилого здания (Блоки 1-6)	$м^2$	30937,37	30937,37
5	Общая площадь квартир	м²	23661,21	23661,21
6	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	1331,56	1331,56
7	Общая площадь общественного здания (Блоки 7, 8)	м²	1995,04	1995,04
8	Строительный объем	$м^3$	120856,53	120856,53
9	Строительный объем ниже 0,000	$м^3$	13209,45	13209,45
10	Количество квартир	шт.	392	392
11	Количество 1-комнатных квартир	шт.	138	138
12	Количество 2-комнатных квартир	шт.	160	160
13	Количество 3-комнатных квартир	шт.	94	94
14	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн.тенге	12704,590	11602,520

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
14.1	СМР	млн.тенге	10225,650	9244,300
14.2	оборудование	млн.тенге	477,400	500,630
14.3	прочие затраты	млн.тенге	2001,540	1857,590
15	В ценах по годам строительства			
15.1	В ценах 2022 года	млн.тенге		396,940
15.2	В ценах 2023 года	млн.тенге	3328,440	2032,980
15.3	В ценах 2024 года	млн.тенге	9376,150	9172,600
16	Стоимость 1 кв.м общей площади здания	тыс. тенге		435,632
17	Продолжительность строительства	мес.	10	10

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 торговыми объектами на первом этаже, на участке 25/1, квартал 189, Каратауский район, г. Шымкент (без наружных инженерных сетей и благоустройства)

(первая очередь)» 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.

5. Заказчику в процессе реализации рабочего проекта требуется разработать рабочий проект генерального плана и наружных инженерных сетей, в том числе котельной, и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Шымкент қаласы, Қаратау ауданы, 189-орам, 25/1-учаскеде бірінші қабатында сауда объектілері бар көп қабатты тұрғын үйлер салу (сыртқы инженерлк желілерсіз және абаттандырусыз) (бірінші кезек)» 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.

5. Тапсырыс берушіге жұмыс жобасын іске асыру барысында бас жоспар және сыртқы инженерлік желілердің, соның ішінде қазандықтың жұмыс жобаларын әзірлеп, белгіленген тәртіпте қажетті келісімдерді алу талап етіледі.

Лекеров С.О.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Хусаинов А.Г.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Манапбаева Л.Б.

Заместитель начальника отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Казыбекова А.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Мадиев Е.З.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Алькенова Ж.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Гоголь О.А.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Кожакулов Б.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Нұрпейіс Д.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Коновалова Л.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы