«ШҚО Семей қаласының Қарағайлы тұрғын ауданында 9 қабатты көп пәтерлі тұрғын үйлер салу (29-поз.)» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз)»
жұмыс жобасы бойынша
08.08.2022 ж. № 06-0214/22
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"Шығыс Қазақстан облысы Семей қаласының құрылыс бөлімі" мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
ТОО "Проектно-изыскательский институт "Семстройпроект"

Павлодар қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 06-0214/22 от 08.08.2022 г.
(положительное)

на рабочий проект
«Строительство 9-ти этажных многоквартирных жилых домов в жилом районе Карагайлы города Семей ВКО (поз.29)»
(без наружных инженерных сетей и благоустройства)»

ЗАКАЗЧИК:
Государственное учреждение "Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО "Проектно-изыскательский институт "Семстройпроект"

город Павлодар

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство 9-ти этажных многоквартирных жилых домов в жилом районе Карагайлы города Семей ВКО (поз.29)» (без наружных инженерных сетей и благоустройства)».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 30.05.2022 г. № 01-0966.

4. ЗАКАЗЧИК: Государственное учреждение "Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО "Проектно-изыскательский институт "Семстройпроект", лицензия от 26.09.2020 г. №ГСЛ №001372.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование от 05 августа 2022 года на разработку рабочего проекта «Строительство 9-ти этажных многоквартирных жилых домов в жилом районе Карагайлы города Семей ВКО (поз.29)» (без наружных инженерных сетей и благоустройства)», утвержденное руководителем ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области»;
постановление акимата города Семей Восточно-Казахстанской области №2066 от 30 ноября 2020 года «О предоставлении ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» права землепользования на земельный участок»;
земельно-кадастровый план земельного участка №460 от 02 декабря 2020 года (кадастровый номер 05-252-006-981), выданный ГУ «Отдел земельных отношений города Семей Восточно-Казахстанской области»;
архитектурно-планировочное задание на проектирование № KZ37VUA00695097 от 01 июля 2022 года рабочего проекта «Строительство 9-ти этажных многоквартирных жилых домов в жилом районе Карагайлы города Семей ВКО (поз.29)», выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей Восточно-Казахстанской области»;
отчет по топографическим работам, выполненный Производственным кооперативом «Семейпроект» в 2021 году (государственная лицензия ГСЛ №009877 от 27 сентября 2002 года);
отчет по инженерно-геологическим работам, выполненный Производственным кооперативом «Семейпроект» в 2020 году (государственная лицензия ГСЛ №009877 от 27 сентября 2002 года);
согласование эскизного проекта № KZ80VUA00638354 от 12 апреля 2022 года, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей»;
письмо №01-1052 от 10 сентября 2020 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» по остеклению лоджий, внутренней отделке;
письмо №01-1062 от 10 сентября 2020 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о перевозке недостающего грунта;
письмо №02-3009 от 17 сентября 2020 года ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о том, что земельные участки не попадают в границы санитарных защитных зон (СЗЗ) производственных объектов;

акт обследования зеленых насаждений №10 от 01 февраля 2021 года, выданный ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства и жилищной инспекции города Семей Восточно-Казахстанской области»;

гарантийное письмо №01-199 от 04 февраля 2021 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о компенсационной посадке деревьев;

письмо №01-192 от 04 февраля 2021 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о расстоянии до ближайшего пожарного подразделения;

письмо №01-1555 от 14 декабря 2020 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о том, что раздел «Видеонаблюдение» в рабочем проекте не предусмотрен;

письмо №01-1558 от 14 декабря 2020 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о том, что раздел «Лифтовая связь» в рабочем проекте не предусмотрен;

письмо №01-1582 от 20 декабря 2020 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о том, что «Благоустройство территории» и «Наружные инженерные сети» выполняются отдельным заказом;

письмо №01-1557 от 14 декабря 2020 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о том, что помещение диспетчерского пункта управления пассажирскими лифтами предусмотрен в поз.37, поз.38;

письмо №01-1598 от 25 декабря 2020 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о том, что во внутренней отделке квартир предусмотрены пластиковые откосы;

письмо №01-1999 от 29 декабря 2020 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о том, что затраты, превышающие стоимость строительства жилья, будут произведены за счет средств местного бюджета;

письмо №12/02-03 от 29 января 2021 года ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о корректировке вертикальной планировки ПДП жилого района Карагайлы города Семей ВКО;

письмо №01-141 от 09 февраля 2021 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о том, что раздел «Строительное водопонижение» будет предусмотрен отдельным заказом;

письмо №01-156 от 10 февраля 2021 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о том, что в рабочем проекте предусмотреть 4-х комнатные квартиры площадью от 100 м2 и более;

письмо №01-2 от 05 января 2021 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о стоимости 1 м2 кредитного жилья;

письмо №02/СК-282,2 от 12 июня 2020 года Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан о параметрах увеличения предельной стоимости за 1 м2 по кредитному жилью;

письмо №01-1422 от 17 ноября 2020 года ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» о пункте 11 технических условий ГКП «Теплокоммунэнерго»;

перечень оборудования, материалов и изделий, принятых для проектирования, утвержденный руководителем ГУ «Отдел строительства города Семей Восточно-Казахстанской области» 02 августа 2022 года.

Технические условия:

выданные ГКП «Теплокоммунэнерго» №390 от 27 февраля 2020 года на подключение к централизованному теплоснабжению (продление ТУ №916 от 18 апреля 2022 года);

выданные ГКП «Семей Водоканал» №03/6-12 от 19 февраля 2020 года на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

выданные АО «Восточно-Казахстанская Региональная Энергетическая Компания» №02-20/417 от 14 февраля 2020 года на присоединение электроустановок многоэтажных многоквартирных жилых домов (дополнение №02-20/1488 от 21 апреля 2022 года);

выданные Восточной Региональной дирекцией телекоммуникаций - филиала АО «Казахтелеком» №4-2/04-20/Л от 11 февраля 2020 года (продлены до 14 мая 2023 года).

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

положительное заключение государственной экологической экспертизы №KZ13VDC00089562 от 16 июня 2022 года на рабочий проект «Строительство 9-ти этажных многоквартирных жилых домов в жилом районе Карагайлы г.Семей Восточно-Казахстанской области (позиция 29)» (без наружных инженерных сетей и благоустройства), выданное ГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования Восточно-Казахстанской области»;

согласование ГКП «Теплокоммунэнерго» от 09 февраля 2021 года;

эскиз проекта детальной планировки жилого района Карагайлы города Семей ВКО, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей Восточно-Казахстанской области»;

план организации рельефа на комплекс домов, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей Восточно-Казахстанской области» и ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей Восточно-Казахстанской области».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: жилой район Карагайлы города Семей Восточно-Казахстанской области.

Сейсмичность района: меньше, либо 6 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	Инженерно-геологические изыскания	Булава Н.В.	KZ78VJE00059418	Соответствует
2	Проект организации строительства	Қойсары А.Н.	KZ71VJE00063812	Соответствует

3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ирмекпаев Т.Е.		Соответствует
4	Электротехническая часть	Раимбекова Р.К.	KZ82VJE00021904	Соответствует
5	Архитектурные решения	Ашикова Г.А.	KZ18VJE00057103	Соответствует
6	Конструктивные решения	Булава Н.В.	KZ78VJE00059418	Соответствует
7	Водопонижение	Вознюк Л.В.	KZ19VJE00022844	Соответствует
8	Внутренние сети водопровода и канализации	Самат Қ.М.	KZ25VJE00023900	Соответствует
9	Генеральный план	Айтжанова С.С.	KZ85VJE00027476	Соответствует
10	Санитарно-эпидемиологический раздел	Абдрахманова А.З.	KZ29VJE00068642	Соответствует
11	Сметная документация	Қойсары А.Н.	KZ71VJE00063812	Соответствует
12	Отопление и вентиляция	Вассерберг А.О.	KZ17VJE00026760	Соответствует
13	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Раимбекова Р.К.	KZ82VJE00021904	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.

Таблица 2

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь земельного участка	га	8,198	8,198
2	Площадь в границах проектирования	$м^2$	8 453	8 453
3	Площадь застройки	$м^2$	701,49	701,49
4	Площадь проездов, площадок и т.п.	$м^2$	7 751,51	7 751,51
5	Класс жилья	класс	4	4
6	Этажность здания	этаж	9	9
7	Общая площадь здания	$м^2$	5 207,67	5 207,67
8	Общая площадь квартир	$м^2$	3 946,47	3 946,47
9	Строительный объем	$м^3$	21 143,68	21 143,68
10	Строительный объем выше нуля	$м^3$	19 039,58	19 039,58
11	Строительный объем ниже нуля	$м^3$	2104,1	2104,1
12	Количество квартир	шт.	63	63
13	Количество 1-комнатных квартир	шт.	9	9
14	Количество 2-комнатных квартир	шт.	27	27
15	Количество 3-комнатных квартир	шт.	18	18
16	Количество 4-комнатных квартир	шт.	9	9
17	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2020; 2022-2023 гг., в том числе:	млн. тенге	1 478,500	1 423,989
17.1	СМР	млн. тенге	1 201,402	1 159,838

17.2	оборудование	млн. тенге	40,133	36,021
17.3	прочие затраты	млн. тенге	236,965	228,130
18	В ценах по годам строительства			
18.1	В ценах 2020 года (ПИР и экспертиза)	млн. тенге	12,252	13,640
18.2	В ценах 2021 года (экспертиза)	млн. тенге	1,388	-
18.3	В ценах 2022 года	млн. тенге	672,631	662,864
18.4	В ценах 2023 года	млн. тенге	792,228	747,485
19	Стоимость 1 кв.м			
19.1	Площади квартир	тыс. тенге	374,639	360,826
20	Продолжительность строительства	мес.	9	9

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 9-ти этажных многоквартирных жилых домов в жилом районе Карагайлы города Семей ВКО (поз.29)» (без наружных инженерных сетей и благоустройства)» 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, «ШҚО Семей қаласының Қарағайлы тұрғын ауданында 9 қабатты көп пәтерлі тұрғын үйлер салу (29-поз.)» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз)» 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.

Тикибаев Е.А.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Сейсембеков А.Т.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Азимжанова И.Н.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Раимбекова Р.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Абдрахманова А.З.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Ирмекпаев Т.Е.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Қойсары А.Н.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Булава Н.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Айтжанова С.С.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Вознюк Л.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Самат Қ.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Ашикова Г.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Вассерберг А.О.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону