«Қостанай облысы Қостанай қаласында «Жаңа қала» ТК-де БЖ бойынша коммерциялық үй-жайлары мен жерасты паркингі бар №15 көп пәтерлі тұрғын үй салу»

жұмыс жобасы бойынша

21.02.2024 ж. № 12-0067/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"БК-СТРОЙ" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

"БК-СТРОЙ" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0067/24 от 21.02.2024 г.

(положительное)

по рабочему проекту

"Строительство многоквартирного жилого дома №15 по ГП в ЖК "Жана Кала" в городе Костанай, Костанайской области с коммерческими помещениями и подземным паркингом"

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "БК-СТРОЙ"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "БК-СТРОЙ"

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: "Строительство многоквартирного жилого дома №15 по ГП в ЖК "Жана Кала" в городе Костанай, Костанайской области с коммерческими помещениями и подземным паркингом".

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 14.12.2023 г. № 01-2125.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "БК-СТРОЙ".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "БК-СТРОЙ", лицензия от 31.05.2018 г. № 18010959 (I категория).

5.1. ПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "USMANOV Architects" (Усманов Архитектс), лицензия от 04.11.2022 г. ГСЛ № 0011372 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком 20 декабря 2023 года;

дополнения к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 13 февраля 2024 года;

постановление акимата города Костаная Костанайской области от 30 июня 2023 года № 1345 об изменении целевого назначения земельныхого участков площадью 0,5813 га для строительства многоквартирного жилого дома с коммерческими помещениями и подземным паркингом, инженерными коммуникациями и благоустройством;

постановление акимата города Костаная Костанайской области от 10 июля 2023 года № 1376 об утверждении проекта детальной планировки (ПДП) жилого комплекса «Жана-Қала в границах улиц: Абая-Алтынсарина-Л.Беды-О.Дощанова в городе Костанае (корректировка);

кадастровый паспорт земельного участка площадью 0,5813 га, с кадастровым № 12:193:018:917 для строительства многоквартирного жилого дома с коммерческими помещениями и подземным паркингом, инженерными коммуникациями и благоустройством, изготовленный Отделом города Костанай по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области 17 июля 2023 года № 23-1201-11083;

корректировка проекта детальной планировки (ПДП) жилого комплекса «Жана-Қала в границах улиц: Абая-Алтынсарина-Л.Беды-О.Дощанова в городе Костанае, утвержденная постановлением акимата города Костаная от 10 июля 2023 года № 1376;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 19 сентября 2023 года № KZ59VUA00979881, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай» 03 октября 2023 года № KZ24VUA00990890;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «КарГИИЗ» в 2023 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 02 февраля 2015 года № 15002190, выданная Комитетом по делам строительства, жилищно-

коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан);

технический отчет по топографо-геодезическим изысканиям, выполненный ТОО «БК-Строй» в 2023 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 10 октября 2023 года № 23022204, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Костанайской области»);

топографическая съёмка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «БК-Строй» 30 октября 2023 года;

мотивированный отказ ГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования акимата Костанайской области» от 06 декабря 2023 года № KZ21VDC00100088 о прохождении государственной экологической экспертизы (IV категория);

мотивированный отказ РГУ «Департамент Комитета промышленной безопасности Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан по Костанайской области» от 07 февраля 2024 года № KZ76VQR00038270;

протокол дозиметрического контроля от 23 октября 2023 года № 153ГАМ, выданный ТОО «KAZ ATOM»;

протокол измерений содержания радона и его продуктов распада в воздухе от 23 октября 2023 года № 153РАД, выданный ТОО «KAZ ATOM»;

договор аренды недвижимого имущества (парковочные места в подземном паркинге по пр. Абая,123) от 01 декабря 2023 года между ТОО БК-Инвест 14» и ТОО «БК-СТРОЙ»;

заключение АО «Международный аэропорт «Костанай» имени Ахмета Байтұрсынұлы от 26 января 2024 года № 413 о том, что объект не представляет угрозу безопасности полетов воздушных судов;

договор № 09-02/04616 от 20 декабря 2022 года на разработку проектно-сметной документации между ТОО «БК-СТРОЙ» и ТОО «USMANOV Architects» (УсмановАрхитектс);

письмо заказчика от 05 декабря 2023 года № 12-01-683 об источнике финансирования и согласовании рабочего проекта;

письмо заказчика от 05 декабря 2023 года № 12-01-684 о том, что объект не участвует в государственных программах и без участия займа у государства;

письмо заказчика от 05 декабря 2023 года № 12-01-685 о сроках начала строительства;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 03 ноября 2023 года № 3-3/2173 об отсутствии зеленых насаждений;

письмо ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 17 октября 2023 года № ЗТ-2023-02075705 отсутствии сибиреязвенных захоронений и скотомогильников в радиусе 1000 метров;

письмо РГУ «Тобол-Торгайская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета по водным ресурсам Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан» от 06 февраля 2024 года № ЗТ-2024-00137044 о размещении участка строительства за пределами водоохранных зон и полос реки Тобол;

письмо РГУ «Управление по чрезвычайным ситуациям города Костанай Департамента Комитета промышленной безопасности Костанайской области Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 25 января 2024 года № ЗТ-2024-02937722 о расстоянии до пожарного депо;

письмо ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная» от 25 января 2024 года № 53 по благоустройству за границами акта;

письмо ИП Салыкбаев К.А. б/н б/даты согласие на размещение площадки ТБО и мусорных контейнеров;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костанай» 20 февраля 2024 года № ЗТ-2024-03115166 о предоставлении выкопировки из ПДП.

Технические условия:

от 17 октября 2023 года № 10/4787 ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на теплоснабжение;

от 13 октября 2023 года № 3453 ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на водоснабжение и водоотведение;

от 01 июля 2022 года № 4017-0107-207К Костанайский производственный филиал АО «ҚазТрансГаз Аймақ» на подключение к газораспределительным сетям;

от 20 декабря 2023 года № 318/23 ТОО «Uplink» на телефонизацию;

от 14 ноября 2023 года № 3-3/9765 ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на электроснабжение;

от 22 ноября 2023 года № 5874-12 ТОО «ЭПК–forfait» (ЭПК-форфайт) дополнение к ТУ от 14 ноября 2023 года № 3-3/9765 ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на электроснабжение.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

план наружных сетей водопровода и канализации согласован: ТОО «ЭПК-Forfait» (ЭПК-Форфайт) 09 июня 2023 года; ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 09 июня 2023 года; ТОО «Межрегионэнерготранзит» 08 июня 2023 года; ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» 06 июня 2023 года; Костанайский производственный филиал АО «ҚазТрансГаз Аймақ» 13 июня 2023 года; ГТС АО «Казахтелеком» 02 июня 2023 года;

расположение мусорной контейнерной площадки согласовано ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 26 января 2024 года № 3-3/131;

план газопровода согласован: ТОО «ЭПК-Forfait» (ЭПК-Форфайт) 09 июня 2023 года; ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 09 июня 2023 года; ТОО «Межрегионэнерготранзит» 08 июня 2023 года; ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» 06 июня 2023 года; Костанайский производственный филиал АО «ҚазТрансГаз Аймақ» 13 июня 2023 года; ГТС АО «Казахтелеком» 02 июня 2023 года;

структурная схема телефонизации согласована ТОО «Uplink».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Костанайская область, г. Костанай, ЖК "Жана Кала".

Сейсмичность района: не сейсмичен.

8.2 Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 8.

Таблица 8

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Конструктивная часть	Шалковский В.М.	KZ72VJE00066316	Соответствует
2	Проект организации строительства	Данилкина И.С.	KZ59VJE00040845	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Данилкина И.С.		Соответствует
4	Энергетический паспорт объекта	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
5	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
6	Автоматическое пожаротушение	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
7	Архитектурные решения	Изатулин А.У.	KZ53VJE00049489	Соответствует
8	Внутреннее газоснабжение	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
9	Наружное газоснабжение	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
10	Конструкции железобетонные	Шалковский В.М.	KZ72VJE00066316	Соответствует
11	Внутренние сети водопровода и канализации	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
12	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
13	Наружные сети электроснабжения	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
14	Наружные сети водопровода и канализации	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
15	Противопожарная сигнализация	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
16	Тепловые сети	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
17	Технологические решения	Костырев Ю.А.	KZ25VJE00045143	Соответствует
18	Сметный раздел	Нагарнюк Е.Н.	KZ08VJE00023624	Соответствует
19	Санитарно-эпидемиологический раздел	Некрошевич А.А.	KZ28VJE00027823 KZ81VJE00030070	Соответствует
20	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
21	Генеральный план	Изатулин А.У.	KZ22VJE00049077	Соответствует

22	Отопление и вентиляция	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
23	Общая пояснительная записка	Нагарнюк Е.Н.	KZ08VJE00023624	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).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель	
			заявленный	рекомендуемый
1	Площадь участка в границах отвода	га	0,5813	0,5813
2	Площадь застройки по ГП	м^2	2501,05	2576,63
	МЖД			
3	Этажность здания	этаж	9	9
4	Площадь жилого здания	м^2	15632,46	13917,96
5	Общая площадь квартир	м^2	12135,36	12151,04
6	Площадь застройки	м^2	2348,66	2348,66
7	Площадь встроенных помещений	м^2	1730,16	1728,44
8	Строительный объем здания	м^3	71043,54	71043,54
9	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные	шт.	160 96 - 64	160 - 96 64
	Паркинг			
10	Этажность здания	этаж	1	1
11	Общая площадь	м^2	3290,15	3290,15
12	Полезная площадь паркинга	м^2	2997,31	2997,31
13	Строительный обьем	м^3	16178,23	16178,23
14	Вместимость паркинга	м/мест/МГН	55/4	55/2
15	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2023 года и прогнозных ценах 2024-2025 годов, в том числе:	млн. тенге	7258,308	7111,119
15.1	СМР	млн. тенге	6027,194	5894,712
15.2	оборудование	млн. тенге	211,557	215,751
15.3	прочие затраты	млн. тенге	1019,557	1000,656
16	В ценах по годам строительства:			
16.1	в ценах 2023 года (ПИР и экспертиза)	млн. тенге	-	140,107
16.2	в ценах 2024 года	млн. тенге	-	3709,821
16.3	в ценах 2025 года	млн. тенге	-	3261,191

17	Продолжительность строительства	мес.	17	17
18	Класс энергоэффективности здания		С+ (высокий)	С+ (высокий)

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 дома №15 по ГП в ЖК "Жана Кала" в городе Костанай, Костанайской области с коммерческими помещениями и подземным паркингом" 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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Қостанай облысы Қостанай қаласында «Жаңа қала» ТК-де БЖ бойынша коммерциялық үй-жайлары мен жерасты паркингі бар №15 көп пәтерлі тұрғын үй салу» 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.

Жансеитов Д.Т.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Татиева А.С.

Директор департамента

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Салпин А.Б.

Ведущий специалист (перевод, делопроизводство)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Костырев Ю.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Ткаченко В.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Некрошевич А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Балгужинов Д.С.

И.о. начальника производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Шалковский В.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Кушербаева А.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Изатулин А.У.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Нагарнюк Е.Н.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Жакупова А.С.

ведущий специалист (оформление и выдача экспертных заключений)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Данилкина И.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону