«Қостанай облысы, Қостанай қаласы, Береке шағын ауданында кіріктірілген коммерциялық объектілері бар БЖ бойынша № 20 көп пәтерлі тұрғын үйдің құрылысы (сыртқы инженерлік желілерісіз және абаттандырусыз). Түзету»
жұмыс жобасы бойынша

15.07.2024 ж. № СНКП-0190/24

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ПРОЕКТ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«БК-СТРОЙ» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«БК-СТРОЙ» ЖШС

Қостанай қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қостанай облысы, Қостанай қаласы, Береке шағын ауданында кіріктірілген коммерциялық объектілері бар БЖ бойынша № 20 көп пәтерлі тұрғын үйдің құрылысы (сыртқы инженерлік желілерісіз және абаттандырусыз). Түзету» жұмыс жобасы бойынша осы сараптау қорытындысы «СНК-Проект» ЖШС-мен берілді.

«СНК-Проект» ЖШС-ның рұқсатысыз осы сараптау қорытындысын толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительное)

№ СНКП-0190/24 от 15.07.2024 г.

по рабочему проекту

«Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства). Корректировка»

ПРОЕКТ

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «БК-СТРОЙ»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «БК-СТРОЙ»

г. Костанай

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства). Корректировка» выдано ТОО «СНК-Проект».

Данное экспертное заключение не может полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «СНК-Проект»

СНК ПРОЕКТ

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства). Корректировка»**.

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором № СНКП-0213-01 от 27.06.2024 года.

1.1 Категория: IV категория.

1.2 Класс опасности: не классифицируемый.

1.3 Уровень ответственности: II (нормальный), технически и технологически несложный объект.

1.4 Ссылка на окончательную версию ПСД:

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «БК-СТРОЙ»

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «БК-СТРОЙ», государственная лицензия ГСЛ №18010959 от 31.05.2018 года (I категория) - соответствует перечню работ, входящих в состав лицензируемого вида деятельности.

СУБПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «USMANOV Architects (Усманов Архитектс)», государственная лицензия ГСЛ №0011372 от 04.11.2022 года (I категория) - соответствует перечню работ, входящих в состав лицензируемого вида деятельности.

СУБПРОЕКТИРОВЩИК: ПК «Газовик», государственная лицензия №17009490 от 25.05.2017 года (II категория) - соответствует перечню работ, входящих в состав лицензируемого вида деятельности.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное Заказчиком от 31.05.2024 года;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ26VUA00677835 от 07.06.2022 г., выдано ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;

акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок с кадастровым номером 12-193-030-4119, площадью 0,3411 га для строительства многоквартирного жилого дома со встроенными коммерческими объектами;

договор об аренде земельного участка № 02-15/4934 от 14.09.2021 г.;

эскизный проект «Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области и (без наружных сетей и без благоустройства)» разработан в 2022 году ТОО «USMANOV Architects (Усманов Архитектс)»;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте «Строительство многоквартирного жилого дома № 20 со встроенными коммерческими

помещениями по ГП в микрорайоне «Береке» в г. Костанае», выполненный в 2022 году ТОО «Группа компаний «АСП»» (государственная лицензия № 20009373 от 30.06.2020 года);

технический отчет по топографо-геодезическим изысканиям, выполненный 05.05.2023 г. ТОО «Проектная студия «Доминанта» (государственная лицензия №12011698 от 24.08.2012 года);

раздел ООС «Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области и (без наружных сетей и без благоустройства)» выполнен ТОО «Проектная студия «Доминанта» в 2023 году (государственная лицензия 04.03.2016 года № 02385Р);

протокол радиометрического контроля № 208 от 23 августа 2021 года, ТОО «KazAtom» (лицензия № 17018625);

протокол дозиметрического контроля № 208 от 23 августа 2021 года, ТОО «KazAtom» (лицензия № 17018625);

заключение (Положительное) № СНКП-0189/23 от 25.08.2023 г. по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства)», выданное ТОО «СНК-Проект».

Письма:

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» № 4-5/5708 от 21 ноября 2022 года о зеленых насаждениях;

письмо ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 14.11.2022 года № ЗТ-2022-02662504 о сибиреязвенных захоронениях;

письмо ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная» № 612 от 29.05.2023 г. о благоустройстве;

мотивированный отказ ГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования акимата Костанайской области» № KZ56VDC00097421 от 17.07.2023 г.;

письмо Заказчика о начале строительства;

письмо Заказчика №12-01-25 от 10 января 2023 года о вывозе грунта и строительного мусора;

письмо Заказчика №12-01-26 от 10 января 2023 года о финансировании.

Технические условия:

технические условия на водоснабжение № 945 от 11.04.2023 года, выданы ГКП «Костанай-Су» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная»;

технические условия на проектирование и подключение к газораспределительным сетям № 4017-2812-417к от 28.12.2021 года, выданы Костанайским производственным филиалом АО «ҚазТранГаз Аймақ»;

технические условия на присоединение к тепловым сетям № 567 от 24.05.2023 года, выданы ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная»;

технические условия на постоянное электроснабжение № 3-3/780 от 17.04.2023 года, выданы ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная»;

технические условия на телефонизацию № Д10-77-05/23 от 29.05.2023 г., выданы АО «Казактелеком».

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций

Эскизный проект согласован 10.05.2023 г. ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай» № KZ42VUA00890850.

5.3 Перечень документации представленной на экспертизу.

Том 1. БК-USM-11-22 - ПП – Паспорт проекта

Том 3. БК-USM-11-22 - ОПЗ – Общая пояснительная записка

Том 5. БК-USM-11-22 - АР – Архитектурные решения

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Цель корректировки – корректировка технических показателей рабочего проекта. Проектные решения корректировкой не затрагиваются.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок работ расположен в северо-западной части города Костаная. Участок не застроен, не благоустроен.

Район не сейсмичен, не селеопасен, не лавиноопасен, не подвержен оползневым процессам, карстовым образованиям. Поверхность участка ровная.

Рельеф участка искусственный, спланированный.

Природно-климатические условия района строительства

Район строительства относится к IB климатическому подрайону, характеризующемуся следующими показателями:

Средняя температура наиболее холодной пятидневки - минус 33,5˚С;

Нормативная снеговая нагрузка - 150 кгс/м^2;

Нормативное давление ветра - 0,77 кПа.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Генеральный план

Согласно заданию на проектирование, утвержденного Заказчиком от 31.05.2024 года, раздел «Генеральный план» корректировкой не затрагивается.

6.2.2 Технологические решения

Технологические решения, согласно заданию на проектирование, не требуются.

6.2.3 Архитектурно-планировочные решения.

Многоквартирный жилой дом – четырех подъездное пятиэтажное здание с подвальным этажом и четырехскатной кровлей в блоке А, В и плоской кровлей с тех этажом в блоке Б, «Г» образной формой в плане, с размерами в осях 49,24х78,69 м. Состоит пятиэтажных жилых секций А, Б, В. При этом секция В состоит из двух подъездов, в то время как остальные из одного.

В подвале располагаются электрощитовая, тепловой узел и технические помещения с проложенными коммуникация для дома. Подвал имеет обособленные, рассредоточенные выходы наружу и окна (продухи), и аварийные двери в приямках.

На первом этаже предусмотрены: лестницы, тамбура и жилые квартиры.

На втором-пятом этаже предусмотрены лестницы, коридор, холл и жилые квартиры.

Высота жилых этажей - 2,70 м (от пола до потолка).

Высота помещения чердачного этажа – 2,71 м (от пола до стропил под коньком).

Высота подвального этажа – 2,80 м (от пола до потолка).

Основные технические показатели представлены в таблице № 1.

Основные технические показатели

Таблица № 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Этажность	этаж	5
2	Площадь застройки здания	м^2	2096,75
3	Строительный объем здания	м^3	41 977,88
4	Общая площадь коммерческих помещений	м^2	54,77
5	Общая площадь жилого здания	м^2	10986,62
6	в том числе жилые этажи	м^3	7733,42
7	в том числе подвал	м^2	1563,84
8	в том числе чердак	м^2	1689,36
9	Общая площадь квартир	м^2	6743,25
10	Жилая площадь квартир	м^2	3460,18
11	Количество квартир	кв.	119
12	в том числе 1-комнатных	кв.	45
13	в том числе 2-комнатных	кв.	40
14	в том числе 3-комнатных	кв.	30
15	в том числе 4-комнатных	кв.	4

6.2.4 Конструктивные решения

Согласно заданию на проектирование, утвержденного Заказчиком от 31.05.2024 года, раздел «Конструктивные решения» корректировкой не затрагивается.

6.2.5 Инженерное обеспечение, сети и системы

Внутренние инженерные сети и системы

Согласно заданию на проектирование, утвержденного Заказчиком от 31.05.2024 года, корректировка решений по инженерным сетям не предусмотрена.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожарных ситуаций

Проект выполнен в соответствии с СН РК 2.02-01-2023 «Пожарная безопасность зданий и сооружений». Строительные конструкции, принятые в проекте, обеспечивают классификацию здания по II степени огнестойкости.

Пожарные мероприятия выполнить в полном соответствии с требованиями приказа министра по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан от 17 августа 2021 года № 405 Технический регламент "Общие требования к пожарной безопасности" Каждая функциональная группа помещений оборудована самостоятельными, обособленными эвакуационными выходами. Эвакуация людей, в жилой части здания, осуществляется по лестничной клетке типа Л1, также проектом предусмотрены аварийные выходы на лоджии с глухими простенками шириной не менее 1,2м. Двери на путях эвакуации открываются по направлению выхода. Отделка стен на путях эвакуации относится к группе горючести НГ. Запроектирована Система пожарной сигнализации здания на базе контроллеров двухпроводной линии «С2000-КДЛ» (пр-во Россия, НВП «Болид»). Предусмотрены асфальтобетонные подъезды к зданию.

6.4. Оценка воздействия на окружающую среду

Согласно предоставленной проектной документации, объект относится к IV категории, на основании инструкции по определению категории объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду (приказ Министра экологии, геологии и природных

ресурсов Республики Казахстан от 13 июля 2021 года № 246). В соответствии со статьей 87 Экологического кодекса Республики Казахстан объект не подлежит обязательной государственной экологической экспертизе.

6.5 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Согласно заключению) № СНКП-0189/23 от 25.08.2023 г., выданному ТОО «СНК-Проект», рабочий проект соответствует требованиям санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16.06.2022 г. № КР ДСМ - 52 «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 20.02.2023 г. № 26 «Санитарно-эпидемиологические требования к источникам, местам водозабора для хозяйственно-питьевых целей, хозяйственно-питьевому водоснабжению и местам культурно-бытового водопользования и безопасности водных объектов», гигиенических нормативов, утверждённых приказом Министерства здравоохранения Республики Казахстан от 02.08.2022 г. № КР ДСМ -71 «Гигиенические нормативы к обеспечению радиационной безопасности», санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от санитарных правил, утверждённых приказом и.о. Министра здравоохранения Республики Казахстан от 25.12.2020 г. № КР ДСМ - 331/2020 «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления».

6.6 Организация строительства

Организация строительства корректировкой не затрагивается.

6.7 Сметная документация

Сметная документация корректировкой не затрагивается.

7. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесённые в рабочий проект в процессе проведения экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям экспертизы в рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства). Корректировка» изменения и дополнения не вносились.

7.2 Оценка проектных решений

В соответствии с пунктом 8 раздела 1 приказа Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком рабочего проекта установлен технически несложный II (нормальный) уровень ответственности.

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Материалы заключения о состоянии строительных конструкций содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации.

В рабочем проекте учтены современные требования по оптимальности объемно-планировочных, конструктивных и других проектных решений.

При разработке проекта учтены местные природно-климатические и геологические условия площадки строительства.

В рабочем проекте, согласно имеющимся возможностям, применены импортозамещающие местные строительные материалы и изделия, а также продукция, изготавливаемая на предприятиях Республики Казахстан.

Принятые решения с учетом внесенных изменений по п. 7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям по экологической, санитарной, пожарной безопасности и функциональному назначению объекта.

Технические показатели проекта

Таблица № 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	Этажность	этаж	5	**5**
2	Площадь застройки здания	м^2	2096,75	**2096,75**
3	Строительный объем здания	м^3	41 977,88	**41 977,88**
4	Общая площадь коммерческих помещений	м^2	54,77	**54,77**
5	Общая площадь жилого здания	м^2	10986,62	**10986,62**
6	в том числе жилые этажи	м^3	7733,42	**7733,42**
7	в том числе подвал	м^2	1563,84	**1563,84**
8	в том числе чердак	м^2	1689,36	**1689,36**
9	Общая площадь квартир	м^2	6743,25	**6743,25**
10	Жилая площадь квартир	м^2	3460,18	**3460,18**
11	Количество квартир	кв.	119	**119**
12	в том числе 1-комнатных	кв.	45	**45**
13	в том числе 2-комнатных	кв.	40	**40**
14	в том числе 3-комнатных	кв.	30	**30**
15	в том числе 4-комнатных	кв.	4	**4**
16	Продолжительность строительства	мес.	23,0	**23,0**

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено ниже:

Таблица № 3

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата, дата выдачи	Результат (сответствует или не соотвествует нормам)
1	Ведущий эксперт	Ступник Виктор Александрович	KZ30VJE00072019 02.02.2022 г.	соответствует
2	Общая пояснительная записка	Ступник Виктор Александрович	KZ30VJE00072019 02.02.2022 г.	соответствует
3	Архитектурные решения	Сакимов Касымкан Мендыгалиевич	KZ46VJE00024007 15.03.2017 г.	соответствует

8. ВЫВОДЫ

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений, рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства). Корректировка» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными техническими показателями:

1.	Этажность	5	этажей
2.	Площадь застройки здания	2096,75	м^2
3.	Строительный объем здания	41 977,88	м^3
4.	Общая площадь коммерческих помещений	54,77	м^2
5.	Общая площадь жилого здания	10986,62	м^2
6.	в том числе жилые этажи	7733,42	м^2
7.	в том числе подвал	1563,84	м^2
8.	в том числе чердак	1689,36	м^2
9.	Общая площадь квартир	6743,25	м^2
10.	Жилая площадь квартир	3460,18	м^2
11.	Количество квартир	119	квартир
12.	в том числе 1-комнатных	45	квартир
13.	в том числе 2-комнатных	40	квартир
14.	в том числе 3-комнатных	30	квартир
15.	в том числе 4-комнатных	4	квартиры
16.	Продолжительность строительства	23,0	месяца

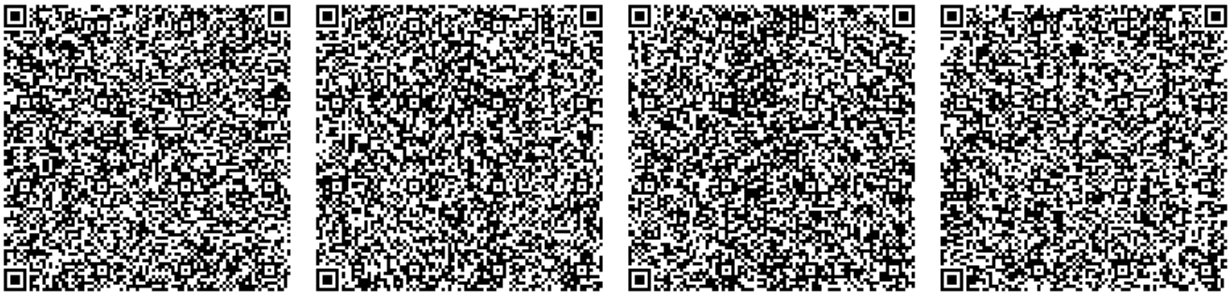
8.2 Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком, в соответствии с условиями договора № СНКП-0213-01 от 27.06.2024 года.

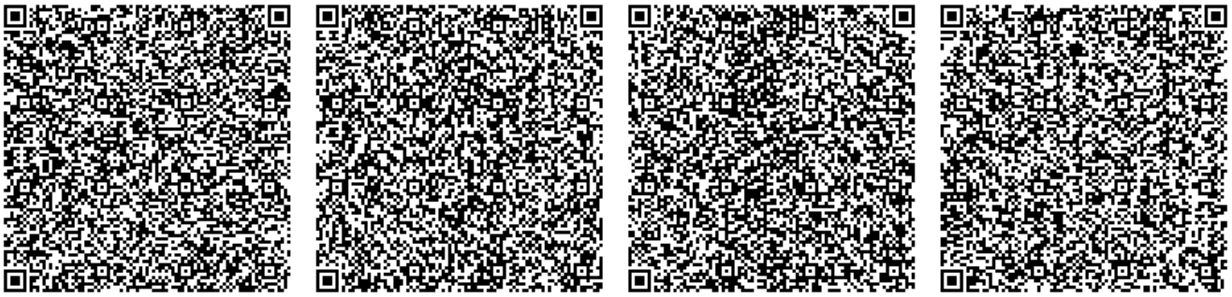
8.3 Заказчик при приемке документации по рабочему проекту от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

8.4 Данное заключение действует совместно с ранее выданным заключением № СНКП-0189/23 от 25.08.2023 г. по рабочему проекту «Строительство многоквартирного

жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства)», выданным ТОО «СНК-Проект». Заключение№ СНКП-0189/23 от 25.08.2023 г. утрачивает силу в разделе «Технические показатели проекта».

Сакимов К.М. (Директор)



Ступник В.А. (Эксперт)

Сакимов К.М. (Директор)