Қостанай қаласы, Северо-Западный шағын ауданы, 45 А орам, 2 учаске «Көппәтерлі 4 қабатты тұрғын үйлер, мамандандырылған дүкен, базар павильоны, оның ішінде ауылшаруашылық өнімдеріне арналған павильон, спорт залы бар спорттық-сауықтыру повильоны, су мен жылытудың инженерлік жүйесі, қоғамдық монша құрылысы үшін (Тузету)» (сметалық құжаттамасыз, сыртқы инженерлік желілерісіз)
жұмыс жобасы бойынша

19.09.2022 ж. № СНКП-0201/22

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ПРОЕКТ

ТАПСЫРЫСШЫ:
Жексенбеков Амангельды Зарубаевич

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«InvestProject-2021» ЖШС

Қостанай қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

Қостанай қаласы, Северо-Западный шағын ауданы, 45 А орам, 2 учаске «Көппәтерлі 4 қабатты тұрғын үйлер, мамандандырылған дүкен, базар павильоны, оның ішінде ауылшаруашылық өнімдеріне арналған павильон, спорт залы бар спорттық-сауықтыру повильоны, су мен жылытудың инженерлік жүйесі, қоғамдық монша құрылысы үшін (Тузету)» (сметалық құжаттамасыз, сыртқы инженерлік желілерісіз) 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-0201/22 от 19.09.2022 г.

по рабочему проекту
«Для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, общественная баня (Корректировка)» г. Костанай, микрорайон Северо-Западный, квартал 45 А, участок 2
(без наружных инженерных сетей, без сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:
Жексенбеков Амангельды Зарубаевич

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «InvestProject-2021»

г. Костанай

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту «Для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, общественная баня (Корректировка)» г. Костанай, микрорайон Северо-Западный, квартал 45 А, участок 2 (без наружных инженерных сетей, без сметной документации) выдано ТОО «СНК-Проект»

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

СНК ПРОЕКТ

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект
1.1 Категория: IV Категория
1.2 Класс опасности: Не классифицируемый
1.3 Уровень ответственности: II уровень технически не сложный (30 рабочих дней)

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, общественная баня (Корректировка)» г. Костанай, микрорайон Северо-Западный, квартал 45 А, участок 2

3. ОСНОВАНИЕ: договор от 14.09.2022 года № СНКП-0232

4. ЗАКАЗЧИК: Жексенбеков Амангельды Зарубаевич

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «InvestProject-2021», государственная лицензия № 21031091 от 04.11.2021 года, III категория соответствует перечню работ, входящих в состав лицензируемого вида деятельности.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1. Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное Заказчиком 04.09.2022 г.;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта «Для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, общественная баня» от 18.04.2022 г. № KZ27VUA00643091, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;
акт на право временного возмездного землепользования на земельный участок до 21.12.2026 года с кадастровым номером 12-193-030-4373, площадью 1,1118 га, с целевым назначением: для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, баня, изготовлен филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области;
акт на право временного возмездного землепользования на земельный участок до 21.12.2026 года с кадастровым номером 12-193-030-4377, площадью 0,1220 га, с целевым назначением: для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, баня, изготовлен филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области;
акт на право временного возмездного землепользования на земельный участок до 21.12.2026 года с кадастровым номером 12-193-030-4375, площадью 0,0919 га, с целевым назначением: для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, баня, изготовлен филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области;

акт на право временного возмездного землепользования на земельный участок до 21.12.2026 года с кадастровым номером 12-193-030-4374, площадью 0,1671 га, с целевым назначением: для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, баня, изготовлен филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области;

акт на право временного возмездного землепользования на земельный участок до 21.12.2026 года с кадастровым номером 12-193-030-4376, площадью 0,2304 га, с целевым назначением: для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, баня, изготовлен филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области;

технический отчёт об инженерно-геологических изысканиях на объекте «Строительство 4-х этажного жилого дома по адресу: г. Костанай, мкр. Северо-Западный», выполненный ТОО «Костанай Гео Изыскания» (государственная лицензия № 14003097 от 28.02.2014 года);

топографическая съемка в масштабе М 1:500, от 19.08.2021 года, выполненная ТОО «АрхГеоПроект-2011» (государственная лицензия № 16006834 от 22.04.2016 года);

протокол дозиметрического контроля № 3423 от 27.05.2022 года, выданный филиалом РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля МЗ РК по Костанайской области;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе № 3424 от 27.05.2022 года, выданный филиалом РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля МЗ РК по Костанайской области;

эскизный проект «Для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, общественная баня» по адресу: г. Костанай, Северо-Западный мкр., квартал 45А, уч. 2» выполненный в 2022 году ТОО «InvestProject-2021»;

Письма:

письмо ГУ «Отдел ЖКХ, ПТ и АД акимата города Костаная» от 01.07.2022 года № ЗТ-2022-01975645 об отсутствии зеленых насаждений;

письмо ГУ «Управления ветеринарии акимата Костанайской области» от 26.05.2022 года №ЖТ-2022-01758878 об отсутствии сибиреязвенных захоронений;

письмо Заказчика о финансировании строительства объекта от 23.05.2022 года № 6.

7.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций

Эскизный проект согласован ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай» согласование № KZ92VUA00684795 от 17.06.2022 года.

7.3 Цель и назначение объекта строительства

Целью корректировки рабочего проекта является разделение строительства проектируемого объекта на очереди.

7.4 Ссылка на окончательную версию ПСД:

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Проектируемый объект расположен в северно-западной части г. Костаная, в микрорайоне Северо-Западный. Участок не застроен, поверхность ровная.

Абсолютные отметки на участке изысканий изменяться в пределах от 174,47 до 174,97 м.

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

8.2 Проектные решения

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

Таблица №1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата, дата выдачи	Результат (сответствует или не соотвествует нормам)
1	Ведущий эксперт	Сакимов Касымкан Мендыгалиевич	KZ46VJE00024007 15.03.2017 г.	соответствует
2	Общая пояснительная записка. Паспорт рабочего проекта	Сакимов Касымкан Мендыгалиевич	KZ46VJE00024007 15.03.2017 г.	соответствует
3	Генеральный план	Мишко Николай Михайлович	KZ60VJE00069733 12.10.2021 г.	соответствует
4	Архитектурные решения	Мишко Николай Михайлович	KZ60VJE00069733 12.10.2021 г.	соответствует
5	Архитектурно-строительная часть	Сакимов Касымкан Мендыгалиевич	KZ46VJE00024007 15.03.2017 г.	соответствует
6	Отопление и вентиляция	Тулубаев Фарит Харисович	KZ37VJE00072087 04.02.2022 г.	соответствует
7	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Ступник Виктор Александрович	KZ30VJE00072019 02.02.2022 г.	соответствует
8	Противопожарная сигнализация	Ступник Виктор Александрович	KZ30VJE00072019 02.02.2022 г.	соответствует
9	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Бражникова Татьяна Григорьевна	KZ23VJE00024033 20.04.2018 г.	соответствует

10	Санитарно-эпидемиологический раздел	Яблонская Ирина Владимировна	KZ31VJE00034850, 06.02.2018 г.	соответствует
11	Паспорт рабочего проекта	Ремизова Жанна Николаевна	KZ22VJE00026961 31.05.2017	соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

В соответствии с п. 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 1.02-03-2011* «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 инженерных изысканий 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 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 очередь 2-подъездный жилой дом №1 по ГП				
1	Этажность	эт.	4+цокольный	**4+цокольный**
2	Количество квартир, в т.ч.: 3-комнатных 2-комнатных 1-комнатных	шт.	24 4 16 4	**24** **4** **16** **4**
3	Жилая площадь квартир	м^2	1163,0	**1163,0**
4	Общая площадь квартир	м^2	1732,4	**1732,4**
5	Общая площадь здания	м^2	2333,6	**2333,6**
6	Площадь застройки	м^2	563,0	**563,0**
7	Строительный объем	м^3	8625,0	**8625,0**
8	Продолжительность строительства	мес.	6	**6**

2 очередь 2-подъездный жилой дом №2 по ГП				
	Этажность	эт.	4+цокольный	**4+цокольный**
	Количество квартир, в т.ч.: 3-комнатных 2-комнатных 1-комнатных	шт.	24 4 16 4	**24** **4** **16** **4**
	Жилая площадь квартир	$м^2$	1163,0	**1163,0**
	Общая площадь квартир	$м^2$	1732,4	**1732,4**
	Общая площадь здания	$м^2$	2333,6	**2333,6**
	Площадь застройки	$м^2$	563,0	**563,0**
	Строительный объем	$м^3$	8625,0	**8625,0**
	Продолжительность строительства	мес.	6	**6**
3 очередь 4-подъездный жилой дом №3 по ГП				
	Этажность	эт.	4+цокольный+1	**4+цокольный+1**
	Количество квартир, в т.ч.: 3-комнатных 2-комнатных 1-комнатных	шт.	60 10 40 10	**60** **10** **40** **10**
	Жилая площадь квартир	$м^2$	2135,0	**2135,0**
	Общая площадь квартир	$м^2$	4248,0	**4248,0**
	Общая площадь здания	$м^2$	5522,4	**5522,4**
	Площадь застройки	$м^2$	1029,6	**1029,0**
	Строительный объем	$м^3$	18047,0	**18047,0**
	Продолжительность строительства	мес.	6,0	**6,0**
4 очередь 4-подъездный жилой дом №4 по ГП				
	Этажность	эт.	4+цокольный+1	**4+цокольный+1**
	Количество квартир, в т.ч.: 3-комнатных 2-комнатных 1-комнатных	шт.	60 10 40 10	**60** **10** **40** **10**
	Жилая площадь квартир	$м^2$	2135,0	**2135,0**
	Общая площадь квартир	$м^2$	4248,0	**4248,0**
	Общая площадь здания	$м^2$	5522,4	**5522,4**
	Площадь застройки	$м^2$	1029,6	**1029,0**
	Строительный объем	$м^3$	18047,0	**18047,0**
	Продолжительность строительства	мес.	6,0	**6,0**

10. ВЫВОДЫ

10.1 С учетом внесенных изменений и дополнений, рабочий проект «Для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, общественная баня (Корректировка)» г. Костанай, микрорайон Северо-Западный, квартал 45 А, участок 2 соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со

следующими основными техническими показателями:

1 очередь 2-подъездный жилой дом № 1 по ГП

Этажность	**4**	**этажа**
Количество квартир, в т.ч.:	**24**	**шт;**
3-комнатных	**4**	**шт;**
2-комнатных	**16**	**шт;**
1-комнатных	**4**	**шт;**
Жилая площадь квартир	**1163,0**	**м²**
Общая площадь квартир	**1732,4**	**м²**
Общая площадь здания	**2333,6**	**м²**
Площадь застройки	**563,0**	**м²**
Строительный объем	**8625,0**	**м³**
Продолжительность строительства	**6,0**	**месяцев**

2 очередь 2-подъездный жилой дом № 2 по ГП

Этажность	**4**	**этажа**
Количество квартир, в т.ч.:	**24**	**шт;**
3-комнатных	**4**	**шт;**
2-комнатных	**16**	**шт;**
1-комнатных	**4**	**шт;**
Жилая площадь квартир	**1163,0**	**м²**
Общая площадь квартир	**1732,4**	**м²**
Общая площадь здания	**2333,6**	**м²**
Площадь застройки	**563,0**	**м²**
Строительный объем	**8625,0**	**м³**
Продолжительность строительства	**6,0**	**месяцев**

3 очередь 4-подъездный жилой дом № 3

Этажность	**4**	**этажа+1**
Количество квартир, в т.ч.:	**60**	**шт;**
3-комнатных	**10**	**шт;**
2-комнатных	**40**	**шт;**
1-комнатных	**10**	**шт;**
Жилая площадь квартир	**2135,0**	**м²**
Общая площадь квартир	**4248,0**	**м²**
Общая площадь здания	**5522,4**	**м²**
Площадь застройки	**1029,0**	**м²**
Строительный объем	**18047,0**	**м³**
Продолжительность строительства	**6,0**	**месяцев**

4 очередь 4-подъездный жилой дом № 4

Этажность	**4**	**этажа+1**
Количество квартир, в т.ч.:	**60**	**шт;**
3-комнатных	**10**	**шт;**
2-комнатных	**40**	**шт;**
1-комнатных	**10**	**шт;**
Жилая площадь квартир	**2135,0**	**м²**
Общая площадь квартир	**4248,0**	**м²**
Общая площадь здания	**5522,4**	**м²**

Площадь застройки	**1029,0**	**м²**
Строительный объем	**18047,0**	**м³**
Продолжительность строительства	**6,0**	**месяцев**

10.2 Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком, в соответствии с условиями договора от 14.09.2022 года № СНКП-0232.

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

10.4 С выходом настоящего заключения ранее выданное заключение экспертизы от 25.07.2020 г. № СНКП-0151/22 по рабочему проекту «Для строительства многоквартирных 4-х этажных жилых домов, специализированный магазин, рыночный павильон, в том числе для сельхозпродукции, спортивно-оздоровительный павильон с тренажёрным залом, инженерной системой по нагреву воды и отопления, общественная баня (Корректировка)» г. Костанай, микрорайон Северо-Западный, квартал 45 А, участок 2 утрачивает свою силу в части технических показателей.

Ступник В.А. (Эксперт)

Мишко Н.М. (Эксперт)

Яблонская И.В. (Эксперт)

Тулубаев Ф.Х. (Эксперт)

Бражникова Т.Г. (Эксперт)

Ремизова Ж.Н. (Эксперт)

Сакимов К.М. (Директор)

НК
ПРОЕКТ