«Атырау қаласы, Құрманғазы көшесі, № 8/2 және 8/3 учаске мекенжайында көп қабатты тұрғын үй салу» Құрылыстың 2, 3, 4-ші кезегі (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)

Жұмыс жобасы бойынша
02.04.2024 ж. № 15-0101/24
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Asyl Park» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Шындау» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Актау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 15-0101/24 от 02.04.2024 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» 2, 3, 4 очереди строительства (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Asyl Park»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Шындау»

г. Актау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» 2, 3, 4 очереди строительства (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 22.01.2024 года №01-0104

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Asyl Park»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Консорциум в лице:
Лидер:
Товарищество с ограниченной ответственностью «Шындау», г. Атырау лицензия от 28.04.2017 года №17007998 (I категория).
Партнеры:
ТОО «СТРИМЛАЙН», г. Кызылорда, лицензия от 27 июля 2021 года №21023237 (I категории);
ТОО «Нұртас Құрылыс», г. Атырау лицензия от 07 июня 2023 года №23013147 (II категории);
ТОО «БАЙКАМАЛ», г. Атырау лицензия от 01 декабря 2022 года №22022703 (II категории);
ТОО «TEGYS», г. Атырау лицензия от 22 октября 2012 года №12014447 (III категории);
ТОО «TREU», г. Атырау лицензия от 26 января 2022 года №22001402 года (I категории).

5.1. СУБПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ:
ИП «Ешимкулов Н.Т.» г. Атырау лицензия от 13 июля 2018 года №18013742 (I категории).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции
7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование объекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)», подписанное директором ТОО «Asyl Park» от 27 октября 2021 года;
договор на выполнение проектных работ от 05 мая 2022 года №04-22 между ТОО «Asyl Park» и консорциумом в лице: ТОО «Шындау»; ТОО «TREU»; ТОО «СТРИМЛАЙН»; ТОО «БАЙКАМАЛ»; ТОО «TEGYS»; ТОО «Нұртас Құрылыс»;
консорциальное соглашение о совместной деятельности ТОО «Шындау»; ТОО «TREU»; ТОО «СТРИМЛАЙН»; ТОО «БАЙКАМАЛ»; ТОО «TEGYS»; ТОО «Нұртас Құрылыс» от 25 апреля 2022 года №02;
договор субподряда №01-22 между Консорциумом в лице ТОО «Шындау»; ТОО «TREU»; ТОО «СТРИМЛАЙН»; ТОО «БАЙКАМАЛ»; ТОО «TEGYS»; ТОО «Нұртас Құрылыс» и ИП «Ешимкулов Н.Т.» от 06 июня 2022 года;
акт на право частной собственности на земельный участок №2303161720759119 (кадастровый №04-066-003-2699) площадью 0,5698 га по адресу г.Атырау, улица Курмангазы, №8/7 для обслуживания зданий (строений и сооружений) и строительства многоэтажного

многофункционального жилого комплекса с коммерческими помещениями, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Атырауской области от 17 марта 2023 года №104202300006877;

акт на право частной собственности на земельный участок №2303161820759268 (кадастровый №04-066-003-2698) площадью 0,6489 га по адресу г.Атырау, улица Курмангазы, №8/2 для обслуживания зданий (строений и сооружений) и строительства многоэтажного многофункционального жилого комплекса с коммерческими помещениями, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Атырауской области от 17 марта 2023 года №104202300006871;

акт на право частной собственности на земельный участок №2303161820759119 (кадастровый №04-066-003-2699) площадью 1,7082 га по адресу г.Атырау, улица Курмангазы, №8/8 для обслуживания зданий (строений и сооружений) и строительства многоэтажного многофункционального жилого комплекса с коммерческими помещениями, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Атырауской области от 17 марта 2023 года №104202300006872;

ситуационный план расположения земельного участка, согласованный ГУ «Атырауский городской отдел архитектуры и градостроительства» от 09 сентября 2022 года;

письмо от 04 марта 2024 года №06-02-07-08/1121 об отсутствии проекта детальной планировки (ПДП) данного района и невозможности предоставления выкопировки из ПДП, выданное ГУ «Атырауский городской отдел архитектуры и градостроительства»;

протокол дозиметрического контроля на земельном участке строительства объекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) (кадастровый №04-066-003-2467) площадью 2,38 га по адресу г.Атырау, улица Курмангазы, №8/2 от 12 января 2022 года №02, выданное ИП «Нурлан»;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на земельном участке строительства объекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) (кадастровый №04-066-003-2467) площадью 2,38 га по адресу г.Атырау, улица Курмангазы, №8/2 от 12 января 2022 года №02/1, выданное ИП «Нурлан»;

протокол дозиметрического контроля на земельном участке строительства объекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» 2 (без наружных инженерных сетей и сметной документации) (кадастровый №04-066-003-2468) площадью 0,36 га по адресу г.Атырау, улица Курмангазы, №8/2 от 12 января 2022 года №03, выданное ИП «Нурлан»;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на земельном участке строительства объекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» 1 (без наружных инженерных сетей и сметной документации) (кадастровый №04-066-003-2468) площадью 0,36 га по адресу г.Атырау, улица Курмангазы, №8/3 от 12 января 2022 года №03/1, выданное ИП «Нурлан»;

протокол дозиметрического контроля на земельном участке строительства объекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) (кадастровый №04-066-003-147) площадью 0,1769 гапо адресу г.Атырау, улица Курмангазы, №8/4 от 12 января 2022 года №01, выданное ИП «Нурлан»;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на земельном участке строительства объекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г.

Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) (кадастровый №04-066-003-147) площадью 0,1769 га по адресу г.Атырау, улица Курмангазы, №8/4 от 12 января 2022 года №01/1, выданное ИП «Нурлан»;

архитектурно-планировочное задание на проектирование за № KZ18VUA00585635 от 13 января 2022 г., выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Атырау» на строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул.Курмангазы участок 8/2;

архитектурно-планировочное задание на проектирование за № KZ45VUA00585634 от 13 января 2022 г., выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Атырау» на строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул.Курмангазы участок 8/3;

письмо ТОО «Asyl Park» от 20 июля 2022 года №АР 01/22 о том, что участок (кадастровый №04-066-003-147) площадью 0,1769 га по адресу г.Атырау, улица Курмангазы, №8/4 будет использоваться только для благоустройства территории;

эскизный проект «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3», разработанный ТОО «Шындау» в 2021 году и согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Атырау» от 09 марта 2022 года №417;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям от 2021 года и отчет по инженерно-геодезическим изысканиям на объекте «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» от 2022 года, выполненный ТОО «Шындау» (государственная лицензия № 001136 от 17 апреля 2007 года, с приложением на 1 странице от 18 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства);

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства Атырауской области» Акимата Атырауской области от 07 сентября 2022 года об отсутствии на территории строительства объекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» биозахоронений остатков животных с признаками сибирской язвы, скотомогильников;

письмо ТОО «Asyl Park» от 27 декабря 2023 года №91 о сроке начала строительства в III квартале 2024 года и источнике финансирования объекта строительства за счет собственных средств заказчика;

письмо о размещении ближайшей пожарной части на расстоянии 5-ти км от объекта строительства, выданное РГУ «Служба пожаротушения и аварийно-спасательных работ Департамента по ЧС Атырауской области Министерства по ЧС РК» от 13 марта 2024 года №23-05-04/17-И;

письмо ТОО «Asyl Park» от 15 марта 2024 года № 17 о сроке начала строительства объекта в июле месяце 2024 года;

письмо ТОО «Asyl Park» от 23 сентября 2022 года №34 о согласии на установку блочно-модульного источника теплоснабжения крышного исполнения на объекте «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3».

Технические условия:

на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения для обслуживания зданий многоэтажного, многофункционального жилого комплекса с коммерческими помещениями по адресу г.Атырау, улица Курмангазы, №8/2, №8/3, №8/4, выданные КГП «Атырау облысы Су Арнасы» от 19 апреля 2022 года № 03/1783;

на подключение к газораспределительной сети газовых плит и газоснабжение котельной по объекту «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/4», выданные АО «АтырауГазинвест» от 08 июля 2022 года № 01/150;

АО «АтырауГазинвест» от 04 июля 2022 года № 01/148 – на подключение к газораспределительной сети газовых плит и газоснабжение котельной по объекту «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3», выданные АО «АтырауГазинвест» от 04 июля 2022 года № 01/148;

на прокладку оптического кабеля для телефонизации объекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» №4-171-22/Л, выданные Объединение «Дивизион Сеть» Атырауский технический узел местных сетей (Атырауский ТУМС) Западной региональной дирекции телекоммуникаций АО «Қазақтелеком» от 29 июня 2022 года №13-18/42;

на электроснабжение объекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3», выданные АО «Атырау Жарык» от 31 декабря 2021 года №27-9151;

ГУ «Городской отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог» Атырауского городского Акимата от 08 сентября 2022 года № 3Т-Е-24 – на примыкание подъездной автодороги для въезда/выезда к городской улице Курмангазы с территории объекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3»;

разрешение на применение технических устройств (крышные котельные), выданное РГУ «Комитет индустриального развития и промышленной безопасности» от 08 декабря 2016 года № KZ68VEH00005765.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Атырау» - согласование эскизного проекта от 09 марта 2022 года №417;

ТОО «Asyl Park» от 27 декабря 2023 года №91 - согласование рабочего проекта «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» 2,3,4 очереди строительства (без наружных инженерных сетей и сметной документации)»;

АО «Международный Аэропорт Хиуаз Доспановой» от 25 апреля 2023 года №06-276 – заключение №128 по согласованию (размещения) строительству объекта;

ТОО «АтырауГазИнвест» от 12 сентября 2022 года №01/198 – согласование применения установки блочно-модульного источника теплоснабжения крышного исполнения на объекте «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3»;

ГУ «Городской отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог» Атырауского городского Акимата от 19 сентября 2022 года №06-02-06-7/3243 – согласование применения установки блочно-модульного источника теплоснабжения крышного исполнения на объекте «Строительство многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Атырауская область, Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3
Сейсмичность района: меньше, либо 6 баллов
Сейсмичность площадки: 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	Газоснабжение	Узакова К.А.	KZ14VJE00082395	Соответствует
2	Архитектурно-строительная часть	Курмашева Г.М.	KZ62VJE00023137	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Джакупова С.М.	KZ51VJE00023141	Соответствует
4	Проект организации строительства	Мустажапова З.Г.	KZ03VJE00023132	Соответствует
5	Электроснабжение	Чапликов А.В.	KZ57VJE00023130	Соответствует
6	Внутреннее газоснабжение	Узакова К.А.	KZ14VJE00082395	Соответствует
7	Система Контроля Доступа	Чапликов А.В.	KZ57VJE00023130	Соответствует
8	Конструкции железобетонные	Джакупова С.М.	KZ51VJE00023141	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Чапликов А.В.	KZ57VJE00023130	Соответствует
10	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Садчикова Е.М.	KZ46VJE00023134	Соответствует
11	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Лебединский В.В.	KZ86VJE00077995	Соответствует
12	Санитарно-эпидемиологический раздел	Абсаттарова Г.Т.	KZ69VJE00054148	Соответствует
13	Генеральный план	Байбусинова Р.Б.	KZ77VJE00079224	Соответствует
14	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Садчикова Е.М.	KZ46VJE00023134	Соответствует
15	Тепломеханические решения	Садчикова Е.М.	KZ46VJE00023134	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.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	2,9269	2,9269
2	Площадь участка для 2-ой очереди строительства	м²	2945,77	2945,77
3	Площадь застройки для 2-ой очереди строительства	м²	1522,35	1522,35
4	Площадь территории для 3-ей очереди строительства	м²	5989,68	5989,68
5	Площадь застройки для 3-ей очереди строительства	м²	1546,06	1546,06
6	Площадь участка для 4-ой очереди строительства	м²	4795,97	4795,97
7	Площадь застройки для 4-ой очереди строительства	м²	2295,38	2295,38
8	Этажность здания	этаж	9	9
9	Класс жилья	класс	III	III
10	Количество квартир всего, в т.ч.	квартир	252	252
11	1-но комнатных	квартир	2	2
12	2-х комнатных	квартир	39	39
13	3-х комнатных	квартир	110	110
14	4-х комнатных	квартир	101	101
15	Общая площадь здания	м²	48005,82	48005,82
16	Общая площадь квартир	м²	32362,88	32362,88
17	Жилая площадь квартир	м²	18278,61	18278,61
18	Строительный объем	м³.	164986,00	164986,00
19	Продолжительность строительства	месяц	33	33

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 многоэтажного жилого дома по адресу: г. Атырау, ул. Курмангазы, участок №8/2 и 8/3» 2, 3, 4 очереди строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) 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 ТОО «Asyl Park» в соответствии с условиями договора от 22 января 2024 года № 01-0104.

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 до ввода объекта в эксплуатацию обеспечить проектирование и строительство благоустройства, наружных инженерных сетей и получить все разрешительные согласования.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Атырау қаласы, Құрманғазы көшесі, № 8/2 және 8/3 учаске мекенжайында көп қабатты тұрғын үй салу» Құрылыстың 2, 3, 4-ші кезегі (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз) 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 2024 жылғы 22 қаңтардағы №01-0104 шарт талаптарына сәйкес Тапсырыс беруш «Asyl Park» ЖШС 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 беруші объектіні пайдалануға бергенге дейін абаттандыру, сыртқы инженерлік желілерді жобалауды және салуды қамтамасыз етсін және барлық рұқсат беру келісімдерін алсын.

Мыктыбаев К.Ж.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Нурмаганбетов Д.Д.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Камыспаева А.Т.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Абсаттарова Г.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Чапликов А.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Мустажапова З.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Узакова К.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Лебединский В.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Байбусинова Р.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Садчикова Е.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Курмашева Г.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Джакупова С.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону