«Атырау қаласының Талғайран ауылы маңында көп қабатты тұрғын үйлер салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз) III сыныпты №63 үй»

Жұмыс жобасы бойынша

06.02.2024 ж. № 15-0056/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Қалалық құрылыс бөлімі» мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ТС-Индустрия» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Актау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 15-0056/24 от 06.02.2024 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоэтажных жилых домов в районе села Талгайран города Атырау» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) Дом №63 III класса»

ЗАКАЗЧИК:

Государственное учреждение «Городской отдел строительства»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «ТС-Индустрия»

г. Актау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоэтажных жилых домов в районе села Талгайран города Атырау» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) Дом №63 III класса».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 29.11.2023 г. № 020740003270/230192/00 (175)

4. ЗАКАЗЧИК: Государственное учреждение «Городской отдел строительства»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «ТС-Индустрия», лицензия от 12.05.2017 г. №012563 (I категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование объекта «Строительство многоэтажных жилых домов в районе села Талгайран города Атырау» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) Дом № 63 III класса», утвержденное руководителем ГУ «Городской отдел строительства» от 20 июня 2018 года;

дополнительное задание на проектирование, утвержденное руководителем ГУ «Городской отдел строительства» от 07 сентября 2023 года;

договор на разработку проектно-сметной документации, между ГУ «Городской отдел строительства» и ТОО «ТС-Индустрия» от 19 сентября 2018 года №282;

решение Акима Кайыршахтинского сельского округа города Атырау от 03 ноября 2020 года №530 о выделении ГУ «Городской отдел строительства» земельного участка площадью 94,7600 гектаров в районе села Талгайран Кайыршахтинского сельского округа города Атырау во временное безвозмездное землепользование для строительства многоэтажных жилых домов;

постановление Акимата города Атырау от 23 августа 2018 года №1657 об утверждении проекта детальной планировки земельного участка площадью 100 гектара в районе села Талгайран города Атырау;

протокол дозиметрического контроля на земельный участок под строительство многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Атырау, мкр. Талгайран (площадь 94,76 га) от 13 июля 2021 года №75, выданное ИП «Нурлан»;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на земельный участок под строительство многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Атырау, мкр. Талгайран (площадь 94,76 га) от 13 июля 2021 года №75/1, выданное ИП «Нурлан»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) от 04 сентября 2018 года №KZ05VUA00049072 на проектирование объекта «Разработка проектно-сметной документации на строительство многоэтажных жилых домов в районе с.Талгайран г.Атырау», выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Атырау»;

проект детальной планировки земельного участка площадью 50 га в с.Акжар города Атырау, разработанный ТОО «АстанаИнжПроект» в 2018 году;

эскизный проект объекта «Строительство многоэтажных жилых домов в районе села разработанный ТОО «ТС-Индустрия»;

отчет по инженерно-геодезическим работам с топографической съемкой участка М1:500 на объекте «Строительство многоэтажных жилых домов в районе села Талгайран города Атырау», выполненный ТОО «Amanat Story KZ» в 2022 году (государственная лицензия ГСЛ № 0031207 от 11 ноября 2016 года, с приложением на 2-х страницах, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Павлодарской области». Акимат Павлодарской области);

отчет по инженерно-геологическим изысканиям на объекте «Строительство многоэтажных жилых домов в районе села Талгайран города Атырау», выполненный ТОО «AFG SURVEY CAPITAL» в 2022 году (государственная лицензия ГСЛ №001765 от 22 мая 2009 года, с приложением 2 на 1 странице, выданная ГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства» Министерства регионального развития Республики Казахстан);

перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, с соответствующими техническими характеристиками, наименования которых отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный руководителем ГУ «Городской отдел строительства» Атырауского городского акимата от 31 января 2024 года;

письмо от 13 октября 2021 года № 03-07-02-02/209 об отсутствии скотомогильников и очагов сибирской язвы на участке строительства «Строительство многоэтажных жилых домов в районе села Талгайран города Атырау», выданное ГУ «Управление ветеринарии Атырауской области»;

письмо от 26 октября 2023 года №06-02-03-02-34/893, о начале строительства объекта, об источнике финансирования и рассмотрении рабочего проекта без наружных сетей, выданное ГУ «Городской отдел строительства».

Технические условия:

на водопотребление и водоотведение №144-20 - КГП «Атырау облысы Су Арнасы» от 18 июня 2020 года №03/2554;

дополнение к ТУ о гарантийном напоре и диаметре водопровода в точке подключения - ГУ «Городской отдел строительства» от 24 августа 2023 года №06-08-03-02-34/809;

на проектирование и подключение к газораспределительным сетям - АО «ҚазТрансГаз Аймақ» 16 апреля 2021 года №0781;

ГУ «Городской отдел строительства», письмо от 19 апреля 2023 года №06-02-03-02-3/354 о том, что газификация проектируемых жилых зданий осуществляется от существующих ГРПШ-400-01;

на подключение к системе теплоснабжения - АО «Атырауские тепловые сети» от 04 августа 2020 года №3-25/1652;

на подключение проектируемых домов к сетям теплоснабжения от строящегося ЦТП-4 УТ-2 - ГУ «Городской отдел строительства» от 16 октября 2023 года №06-02-03-02-34/897;

продление ранее выданных ТУ №4-471-18/Л на прокладку оптического кабеля от АТС-32 по адресу улица Абая, 6а - Западная региональная дирекция телекоммуникаций АО «Қазақтелеком» от 28 августа 2018 года №3-06-09/333;

на электроснабжение - АО «Атырау Жарык» от 19 марта 2021 года №27-1664.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Атырау» - согласование эскизного проекта объекта «Строительство многоэтажных жилых домов в районе села Талгайран города Атырау» от 2018 года;

ГУ «Городской отдел строительства» Атырауского городского акимата от 26 октября 2023 года №06-02-03-02-34/893 – согласование рабочего проекта «Строительство многоэтажных жилых домов в районе села Талгайран города Атырау» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) Дом №63 III класса»;

ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Атырау», от 03 августа 2023 года – согласование генерального плана земельного участка строительства объекта «Строительство многоэтажных жилых домов в районе села Талгайран города Атырау» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) Дом №63 III класса».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение:
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	Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы	Кулшиков Ж.А.		Соответствует
2	Архитектурно-строительная часть	Курмашева Г.М.	KZ35VJE00023138	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Джакупова С.М.	KZ51VJE00023141	Соответствует
4	Проект организации строительства	Мустажапова З.Г.	KZ03VJE00023132	Соответствует
5	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Чапликов А.В.	KZ57VJE00023130	Соответствует
6	Внутреннее газоснабжение	Узакова К.А.	KZ14VJE00082395	Соответствует
7	Конструкции железобетонные	Джакупова С.М.	KZ51VJE00023141	Соответствует
8	Внутренние сети водопровода и канализации	Садчикова Е.М.	KZ46VJE00023134	Соответствует

9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Чапликов А.В.	KZ57VJE00023130	Соответствует
10	Архитектурная часть	Курмашева Г.М.	KZ62VJE00023137	Соответствует
11	Сметный раздел	Мустажапова З.Г.	KZ03VJE00023132	Соответствует
12	Санитарно-эпидемиологический раздел	Абсаттарова Г.Т.	KZ69VJE00054148	Соответствует
13	Противопожарная безопасность	Лебединский В.В.	KZ86VJE00077995	Соответствует
14	Генеральный план	Байбусинова Р.Б.	KZ77VJE00079224	Соответствует
15	Отопление, вентиляция и кондиционирование	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	94,76	94,76
2	Площадь в условных границах проектирования	м²	8973,75	8973,75
3	Общая площадь застройки	м²	1393,6	1393,6
4	Коэффициент застройки	%	0,16	0,16
5	Площадь озеленения	м²	1948,25	1948,25
6	Площадь проездов, площадок и т.п.	м²	5631,9	5631,9
7	Класс жилья	класс	III	III
8	Этажность здания	этаж	9	9
9	Количество квартир	шт	54	54
10	Количество 2-комнатных квартир	шт	18	18
11	Количество 3-комнатных квартир	шт	36	36
12	Общая площадь здания	м²	5488,89	5488,89
13	Общая площадь квартир	м²	3958,29	3958,29
14	Жилая площадь квартир	м²	2061,20	2061,20

15	Площадь подвала и технического этажа	м²	964,57	964,57
16	Строительный объем	м³.	20485,20	20485,20
17	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	1855,733	1997,608
17.1	СМР	млн. тенге	1510,321	1637,531
17.2	оборудование	млн. тенге	49,968	48,220
17.3	прочие затраты	млн. тенге	295,444	311,857
	По годам строительства:			
17.4	В ценах 2023 года (*ПИР и экспертиза)*		38,494	34,079
17.5	В ценах 2024 года		1602,930	1690,309
	в т.ч. по разделу II ССРС без НДС	млн.	*1376,978*	*1451,995*
17.6	В ценах 2025 года	тенге	214,309	273,220
	в т.ч. по разделу II ССРС без НДС		*183,353*	*233,755*
18	Нормативный срок строительства	месяц	12,0	12,0

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 многоэтажных жилых домов в районе села Талгайран города Атырау» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) Дом №63 III класса» 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.

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 қаласының Талғайран ауылы маңында көп қабатты тұрғын үйлер салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз) III сыныпты №63 үй» 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.

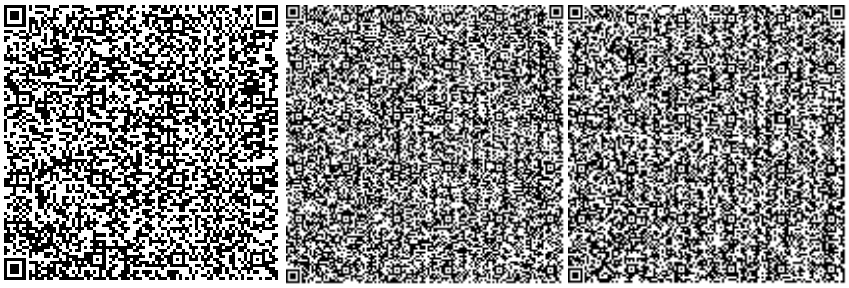
4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

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.

И.о. директора

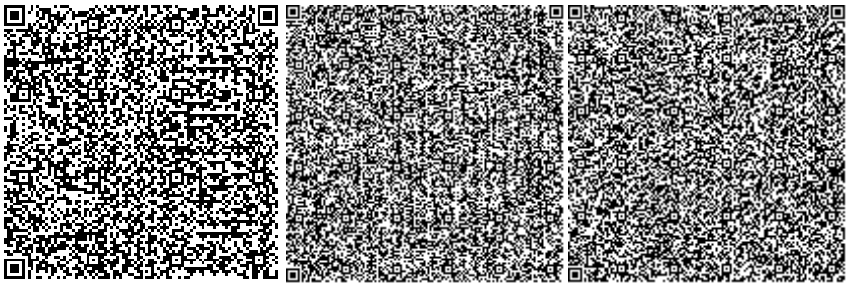
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Камыспаева А.Т.

Начальник производственного отдела

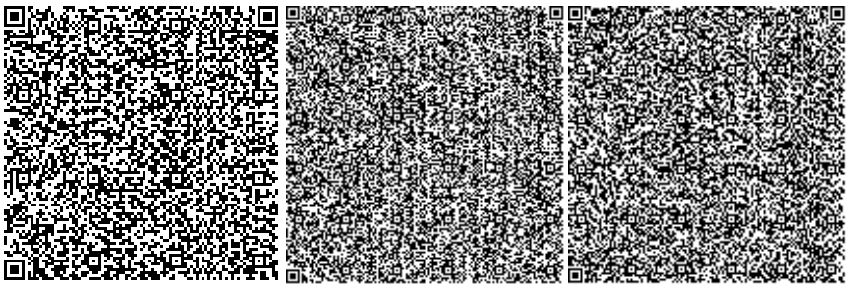
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Чапликов А.В.

Эксперт

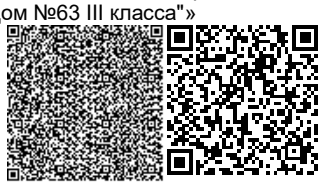
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Мустажапова З.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Кулшиков Ж.А.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Узакова К.А.

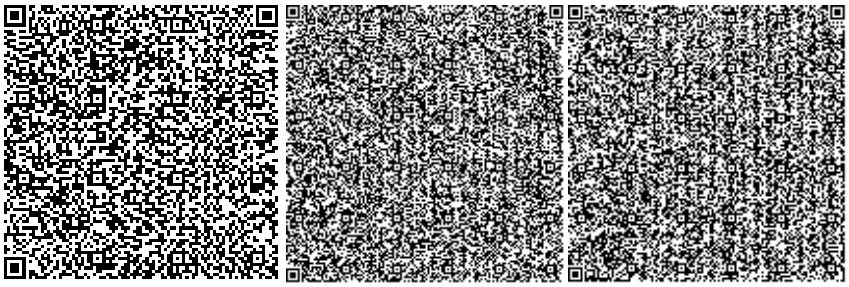
Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Садчикова Е.М.

Эксперт

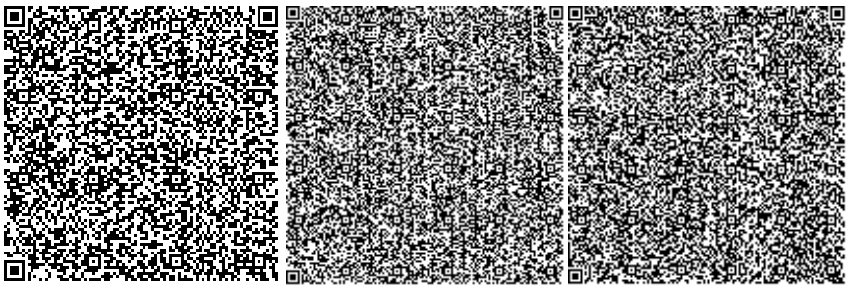
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Абсаттарова Г.Т.

Эксперт

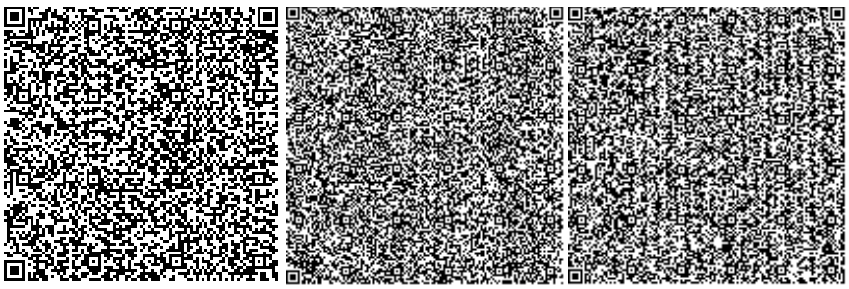
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Лебединский В.В.

Эксперт

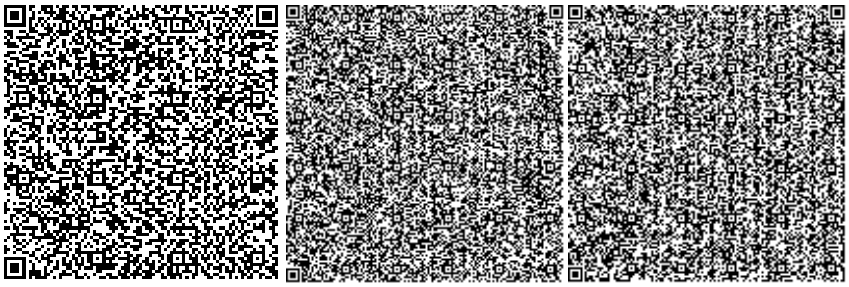
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Джакупова С.М.

Эксперт

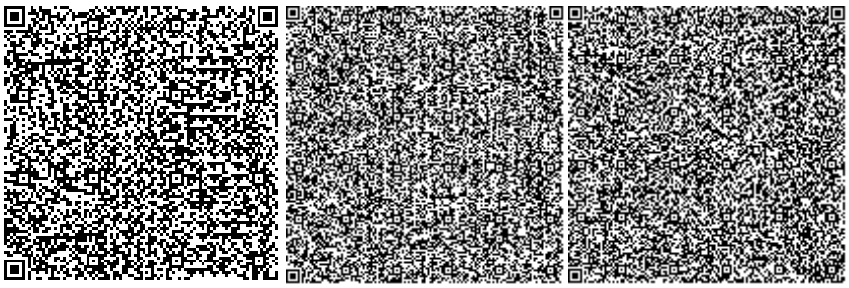
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



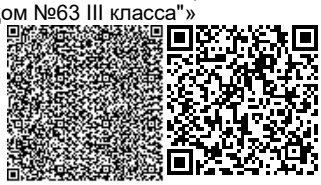
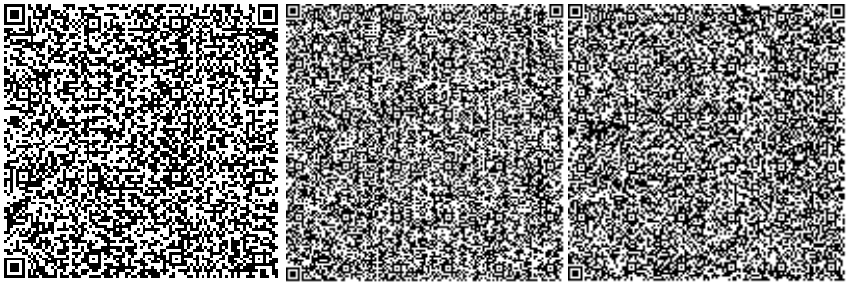
Курмашева Г.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Байбусинова Р.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону