**«Ақтөбе қаласы, Астана ауданы, Алтын орда шағын ауданы, 56-үй мекенжайы бойынша бірінші қабатында тұрғын емес үй-жайлары бар сегіз қабатты төрт кіреберісті тұрғын үй салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)**

жұмыс жобасы бойынша

24.07.2024 ж. № 15-0216/24

(оң)

**ҚОРЫТЫНДЫ**

**ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:**
«Эвелина» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

**БАС ЖОБАЛАУШЫ:**
«LEYSAN» жауапкершілігі шектеулі серіктестік

Актау қаласы

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

№ 15-0216/24 от 24.07.2024 г.

(положительное)

на рабочий проект

**«Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкр. Алтын Орда, дом 56» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)**

**ЗАКАЗЧИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью «Эвелина»

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью «LEYSAN»

г. Актау

**1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ:** рабочий проект

**2. НАИМЕНОВАНИЕ:** «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкр. Алтын Орда, дом 56» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

**3. ОСНОВАНИЕ:**
Договор от 04.06.2024 г. № 01-1097

**4. ЗАКАЗЧИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью «Эвелина»

**5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью «LEYSAN» (государственная лицензия от 20.07.2023 г. № 23016396, II категория, с приложением 001 на 4 страницах, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Актюбинской области». Акимат Актюбинской области).

**6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** негосударственные инвестиции

**7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

**7.1 Основание для разработки:**

задание на проектирование рабочего проекта «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкрн Алтын Орда, дом 56» от 20 марта 2020 года, утвержденное директором ТОО «Эвелина»;

дополнительное соглашение между ТОО «LEYSAN» и ТОО «Эвелина» от 02 июля 2024 года №9 к договору от 24 июня 2019 года №8 на продление срока сдачи рабочего проекта;

договор на оказание услуг на проведение инженерно-геологических изысканий по объекту «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкрн Алтын Орда, дом 56» между ТОО «Эвелина» и ТОО «KARABALIN ARCHITECTS» от 02 апреля 2024 года №68/1;

архитектурно-планировочное задание на проектирование рабочего проекта «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкр. Алтын Орда, дом 56» от 22 мая 2024 года № KZ29VUA01138046, утвержденное и.о. руководителя ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Актобе»;

договор на временное землепользование земельным участком площадью 2,5740 га жилого комплекса с благоустройством прилегающей территории от 07 июля 2023 года №539 между ГУ «Отдел земельных отношений города Актобе» и ТОО «Эвелина»;

постановление Акимата города Актобе от 25 мая 2009 года № 1264 об отводе земельного участка площадью 4,2845 га для строительства жилого комплекса в районе Батыс-2 города Актобе»;

приказ ГУ «Отдел земельных отношений города Актобе» от 22 ноября 2022 года № KZ67VBG01144015 о разделе на 3 участка ранее выделенного земельного участка площадью 4,2845 га (кадастровый №02-036-146-5772);

постановление Акимата города Актобе от 05 июня 2023 года №1572 о разделе земельного участка площадью 4,2845 га, выданного ранее, на 3 земельных участка площадями №1 - 1,0426 га; №2 – 0,6679 га; №3 – 2,5740 га, для строительства жилого комплекса с благоустройством прилегающей территории;

эскизный проект «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкрн Алтын Орда, дом 56», разработанный ТОО «EASY architects»;

выкопировка из проекта детальной планировки микрорайона Алтын Орда, выданная ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Актобе» от 03 июля 2024 года №01-4/1342;

протокол дозиметрического контроля на земельном участке строительства объекта «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкрн Алтын Орда, дом 56» от 06 апреля 2024 года №29, выданное филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр кспертизы» КСЭК МЗ РК по Актюбинской области»;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на земельном участке строительства объекта «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкрн Алтын Орда, дом 56» от 06 апреля 2024 года №29, выданное филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по Актюбинской области»;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям с топографической съемкой М1:500 для рабочего проекта «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкрн Алтын Орда, дом 56», выполненный ТОО «KARABALIN ARCHITECTS» (лицензия на изыскательскую деятельность от 02 марта 2023 года №23005839, с приложением на 2 страницах, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Актюбинской области». Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан).

письмо от 09 июля 2024 года №03-04-23-24/10470 филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Актюбинской области с приложением ответа от ГУ «Управление ветеринарии Актюбинской области» от 17 июня 2024 года №03-04-24-12/8867 об отсутствии скотомогильников, захоронений биоматериалов и очагов инфекционных заболеваний на земельном участке по адресу г. Актобе, район Астана, мкрн Алтын Орда, дом 5;

письмо от 29 мая 2020 года № 02-04-2/2972 об отсутствии зеленых насаждений на территории участка по объекту «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкрн Алтын Орда, дом 56», выданное ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Актобе»;

письмо от 24 марта 2024 года №146 об источнике финансирования, сроке начала строительства объекта, выданное ТОО «Эвелина»;

письмо от 02 июля 2024 года №23-04-02/48 о расстоянии от проектируемого объекта до специализированной пожарной части №2 города Актобе и времени прибытия в случае пожара, выданное РГУ «Служба пожаротушения и аварийно-спасательных работ» Департамента по чрезвычайным ситуациям Актюбинской области;

письмо от 17 июня 2024 года №154 о том, что парковочные места для автотранспорта жителей и гостей проектируемого дома будут разрабатываться отдельным проектом, выданное ТОО «Эвелина»;

письмо от 17 июня 2024 года №155 о том, что парковочные места для автотранспорта работников встроенных общественных помещений будут разрабатываться отдельным проектом, выданное ТОО «Эвелина»;

письмо от 17 июля 2024 года №160 о том, что в городе Актобе отсутствует система организованной дождевой канализации, выданное ТОО «Эвелина».

*Технические условия:*

ТОО «Эвелина» от 15 мая 2024 года №130 – на проектирование теплоснабжения жилого дома – на присоединение к тепловым сетям;

Акционерное общество «Акбулак» от 21 февраля 2020 года №03/988 - на подключение к городским сетям водопровода и канализации многоквартирного жилого комплекса на участке по адресу г. Актобе, мкр.Батыс-2, участок 41В;

Акционерное общество «AQTOBE SU-ENERGY GROUP» от 01 декабря 2023 года № 03/164 - на подключение к городским сетям водопровода и канализации объекта «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкрн Алтын Орда, дом 56» от 01 декабря 2023 года №08;

Актюбинский производственный филиал АО «QAZAQGAZ AIMAQ» от 20 июня 2024 года № 03-гор-2024-000000610 – на проектирование и подключение жилого комплекса к газораспределительным сетям;

ГУ «Отдел ЖКХ, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Актобе» от 23 августа 2019 года №07-07/ЖКХ-998 – на электроснабжение жилого комплекса «Достар» по адресу: г. Актобе, мкр.Батыс-2, участок 41В;

Региональная электросетевая компания Актюбинской области «ТОО «Энергосистема» от 04 сентября 2019 года №297/304с – на согласование ранее технических условий от 23 августа 2019 года №07-07/ЖКХ-998.

**7.2 Согласования заинтересованных организаций:**

ТОО «Эвелина» от 24 марта 2024 года №146 - согласование рабочего проекта «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкрн Алтын Орда, дом 56».

ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Актобе» от 23 мая 2024 года № KZ96VUA01139168 – согласование эскизного проекта «Строительство восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкрн Алтын Орда, дом 56».

## 8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

### 8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Актюбинская область, Актобе, район Астана, микрорайон Алтын Орда.

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 | Генеральный план | Байбусинова Р.Б. | KZ77VJE00079224 | Соответствует |
| 2 | Архитектурная часть | Курмашева Г.М. | KZ62VJE00023137 | Соответствует |
| 3 | Конструктивная часть | Джакупова С.М. | KZ51VJE00023141 | Соответствует |
| 4 | Инженерно-геологические изыскания | Джакупова С.М. | KZ51VJE00023141 | Соответствует |
| 5 | Внутренние сети водопровода и канализации | Садчикова Е.М. | KZ46VJE00023134 | Соответствует |
| 6 | Отопление и вентиляция | Садчикова Е.М. | KZ46VJE00023134 | Соответствует |
| 7 | Внутреннее газоснабжение | Узакова К.А. | KZ14VJE00082395 | Соответствует |
| 8 | Слаботочные устройства, связь, сигнализация | Чапликов А.В. | KZ57VJE00023130 | Соответствует |
| 9 | Электротехническая часть, электрооборудование | Чапликов А.В. | KZ57VJE00023130 | Соответствует |
| 10 | Санитарно-эпидемиологический раздел | Абсаттарова Г.Т. | KZ69VJE00054148 | Соответствует |
| 11 | Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности | Лебединский В.В. | KZ86VJE00077995 | Соответствует |
| 12 | Проект организации строительства | Сулейменова Л.А. | KZ12VJE00028790 | 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), технически сложный.

**Основные технико-экономические показатели**

**Таблица 2**

| № п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | Показатели | |
|---|---|---|---|---|
| | | | заявленные | рекомендуемые к утверждению |
| 1 | Общая площадь участка | га | 2,5740 | 2,5740 |
| 2 | Площадь проектируемой территории в условных границах | га | 0,6678 | 0,6678 |
| 3 | Площадь застройки | м² | 1585,82 | 1585,82 |
| 4 | Площадь покрытий | м² | 4056,00 | 4056,00 |
| 5 | Площадь озеленения | м² | 1036,18 | 1036,18 |
| 6 | Класс жилья | класс | 3 | 3 |
| 7 | Этажность здания | | 8 | 8 |
| 8 | Общая площадь здания | м² | 11380,80 | 11380,80 |
| 8.1 | в том числе площадь квартир | м² | 7743,54 | 7743,54 |
| 9 | Жилая площадь квартир | м² | 4155,90 | 4155,90 |
| 10 | Общая площадь встроенных коммерческих помещений | м² | 1207,58 | 1207,58 |
| 11 | Полезная площадь встроенных коммерческих помещений | м² | 1107,90 | 1107,90 |
| 12 | Строительный объем | м³ | 50270,50 | 50270,50 |
| 13 | Количество квартир | шт | 112 | 112 |
| 13.1 | Количество 1-комнатных квартир | шт | 56 | 56 |
| 13.2 | Количество 2-комнатных квартир | шт | 28 | 28 |
| 13.3 | Количество 3-комнатных квартир | шт | 28 | 28 |
| 14 | Продолжительность строительства | мес. | 10 | 10 |

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 восьмиэтажного четырехподъездного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Актобе, район Астана, мкр. Алтын Орда, дом 56» (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 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 наружных инженерных сетей.

**10. ТҰЖЫРЫМДАР**

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Ақтөбе қаласы, Астана ауданы, Алтын орда шағын ауданы, 56-үй мекенжайы бойынша бірінші қабатында тұрғын емес үй-жайлары бар сегіз қабатты төрт кіреберісті тұрғын үй салу» (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 шарт талаптарына сәйкес Тапсырыс беруші кепілдік етеді.

3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

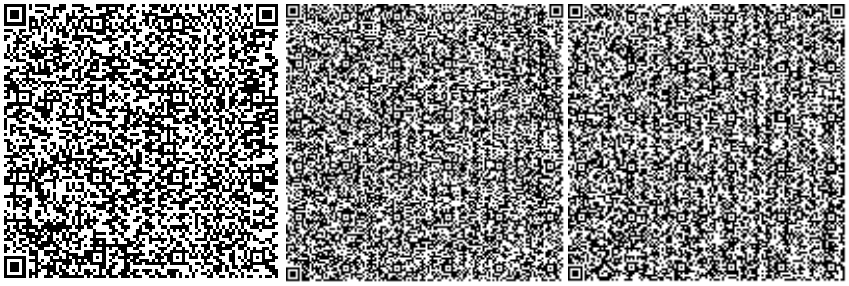
4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

5. Тапсырыс беруші объектті қолданысқа енгізгенше сыртқы инженерлік желілердің жұмыс жобасын жасатуды және құрылысын салуды қамтамасыз етуі тиіс.

Мыктыбаев К.Ж.

Директор

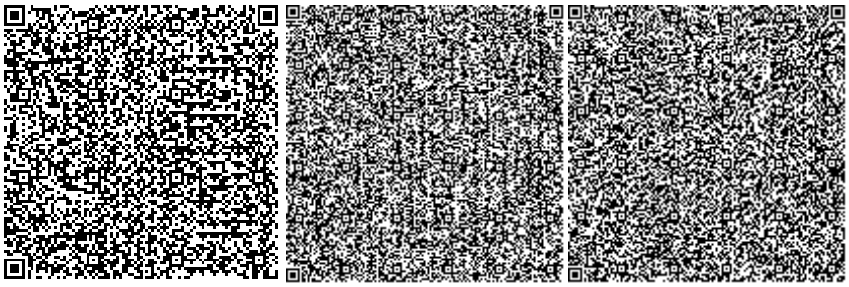
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



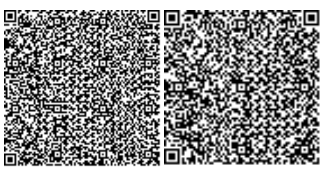
Камыспаева А.Т.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

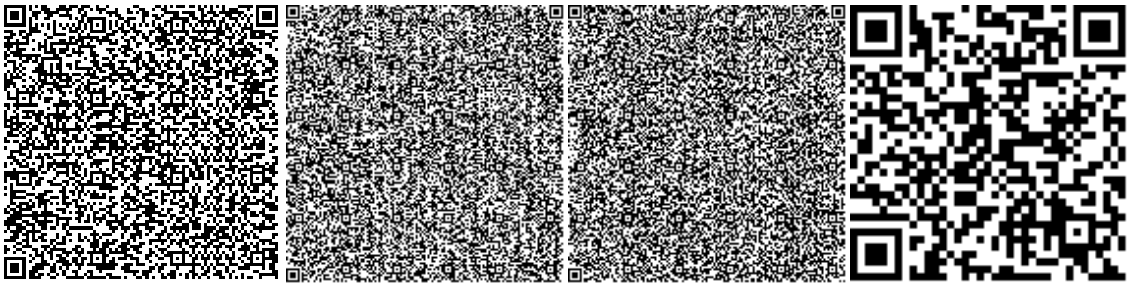


Нудин Н.М.



Директор департамента

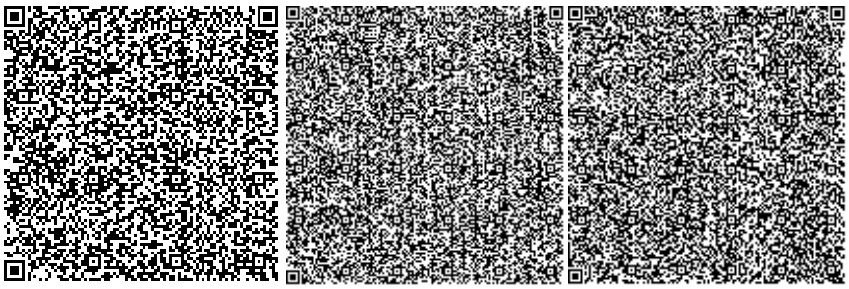
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Абсаттарова Г.Т.

Эксперт

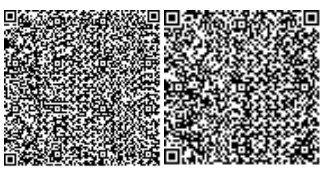
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Сулейменова Л.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Лебединский В.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Байбусинова Р.Б.

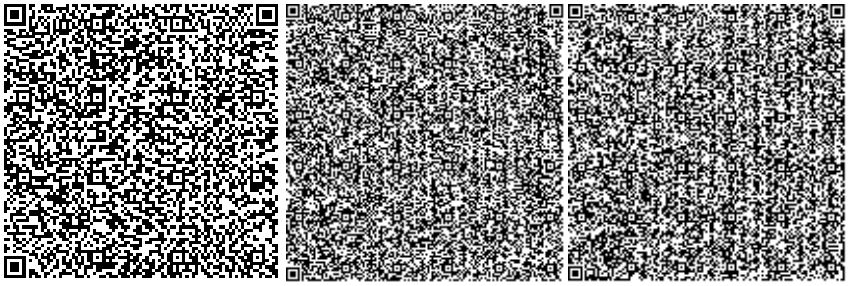
Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Садчикова Е.М.

Эксперт

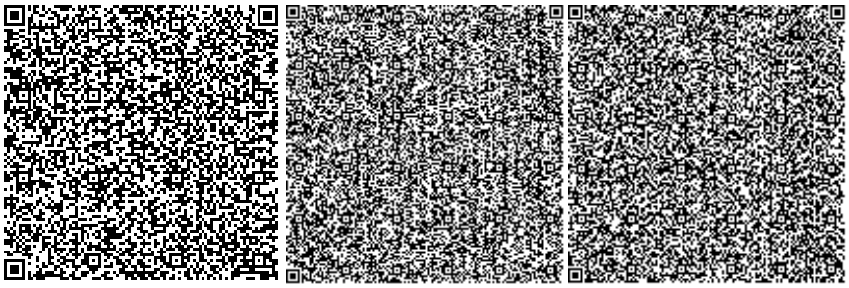
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



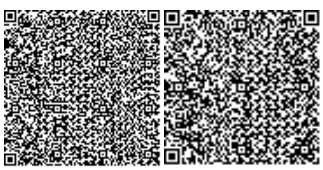
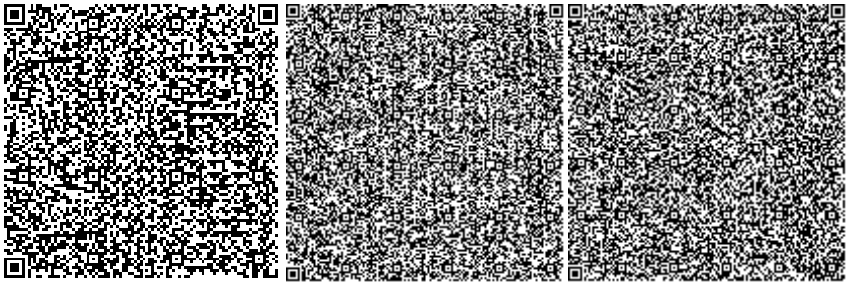
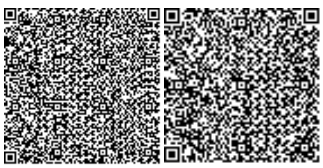
Узакова К.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Курмашева Г.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону