**«Ақмола облысы, Көкшетау қаласы, Сарыарқа ықшам ауданы, 3А учаске мекенжайында тұрғын емес үй-жайлары бар көп пәтерлі тұрғын үйлер және инженерлік желілер мен абаттандыруды салу. Блок 2-3 (сметалық құжаттамасыз)»**

**Түзету**

жұмыс жобасы бойынша

29.08.2024 ж. № 12-0337/24

(оң)

**ҚОРЫТЫНДЫ**

**ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:**

"Кокше Сити 2050" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

**БАС ЖОБАЛАУШЫ:**

"РЕМВИКТ" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

№ 12-0337/24 от 29.08.2024 г.

(положительное)

по рабочему проекту

**«Строительство многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и инженерных сетей и благоустройства по адресу: Акмолинская область, г. Кокшетау, микрорайон Сарыарка, участок 3А. Блок 2-3 (без сметной документации) Корректировка»**

**ЗАКАЗЧИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью "Кокше Сити 2050"

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью "РЕМВИКТ"

г. Кокшетау

**1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ:** Рабочий проект.

**2. НАИМЕНОВАНИЕ:** «Строительство многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и инженерных сетей и благоустройства по адресу: Акмолинская область, г. Кокшетау, микрорайон Сарыарка, участок 3А. Блок 2-3 (без сметной документации) Корректировка».

**3. ОСНОВАНИЕ:**
Договор от 11.06.2024 г. № 01-1143.
**Примечание:**
Ранее филиалом РГП «Госэкспертиза» по Северному региону выдано положительные заключения:
от 27 апреля 2022 года № 12-0123/22 по рабочему проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и инженерных сетей и благоустройства по адресу: Акмолинская область, г. Кокшетау, микрорайон Сарыарка, участок 3А (без сметной документации)»;
от 01 сентября 2022 года № 12-0273/22 по рабочему проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и инженерных сетей и благоустройства по адресу: Акмолинская область, г. Кокшетау, микрорайон Сарыарка, участок 3А (без сметной документации) Корректировка».

**4. ЗАКАЗЧИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью "Кокше Сити 2050".

**5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью "РЕМВИКТ", лицензия от 11.11.2016 г. № 16017324 (I категория).

**6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** Негосударственные инвестиции.

**7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**
**7.1 Основание для разработки:**
задание на проектирование, утвержденное заказчиком 03 мая 2024 года;
дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 26 июля 2024 года;
постановление акимата города Кокшетау Акмолинской области от 05 апреля 2022 года № А-4/683 об утверждении корректировки проекта детальной планировки севернее микрорайона Васильковский на участке площадью 0,7315 га из общей площади 33,5 га в городе Кокшетау Акмолинской области;
постановление акимата города Кокшетау Акмолинской области от 07 апреля 2022 года № А-4/708 об установлении публичного сервитута на земельные участки, общей площадью 0,0765 га, без изъятия земельных участков, сроком на три года, ТОО «Кокше Сити 2050» (для инженерных сетей);
схема (конфигурации) земельных участков согласована ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства г. Кокшетау» 26 апреля 2024 года;
корректировка проекта детальной планировки севернее микрорайона Васильковский, на участке площадью 0,7315 га из общей площади 33,5 га, в городе Кокшетау Акмолинской области;
акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,7306 га с кадастровым номером 01-174-014-1899, для строительства многоквартирных жилых домов с

нежилыми помещениями и инженерных сетей и благоустройства, изготовленный отделом регистрации и земельного кадастра города Кокшетау - филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Акмолинской области 21 апреля 2021 года;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 07 апреля 2021 года № KZ06VUA00397962, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Кокшетау»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Кокшетау» от 07 апреля 2021 года № KZ86VUA00397977;

протокол дозиметрического контроля от 18 октября 2021 года № 0024, выданный ИЦЭМ ТОО «ЭкоЛюкс-Ас»;

протокол измерения плотности потока радона с поверхности грунта от 18 октября 2021 года № 0025, выданный ИЦЭМ ТОО «ЭкоЛюкс-Ас»;

заключение по инженерно-геологическим изысканиям (арх. № 820), выполненное ТОО «ГЕО-Строй» в 2021 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 06 июня 2005 года ГСЛ № 00132, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства);

отчет по топографо-геодезическим изысканиям, выполненный ТОО «Кокшетопоплан» в 2021 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 05 сентября 2017 года № 17015459, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области»);

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Кокшетопоплан» 10 ноября 2023 года;

письмо заказчика от 29 мая 2024 года № 2 об источнике финансирования;

письмо заказчика от 29 мая 2024 года № 5 о разработке рабочего проекта без сметной документации;

письмо заказчика от 29 мая 2024 года № 6 о расстоянии вывоза строительного мусора;

письмо заказчика от 29 мая 2024 года № 7 о поставке строительных материалов и оборудования;

письмо заказчика от 29 мая 2024 года № 8 о ранее выданных заключениях (со сравнительной таблицей);

письмо заказчика от 29 мая 2024 года № 9 об отсутствии необходимости разрешения на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов;

письмо заказчика от 26 июля 2024 года № 19/б о введении в эксплуатацию блока 1 (1 очередь) и разделении второй очереди на очереди 2 и 3 (блоки 2 и 3);

письмо заказчика от 29 июля 2024 года № 12 об отсутствии инженерных сетей городского назначения на территории детских площадок;

письмо заказчика от 29 июля 2024 года № 15 по системе отопления;

письмо заказчика от 29 июля 2024 года № 16 о разработке раздела «Благоустройство» отдельным проектом;

письмо заказчика от 05 августа 2024 года № 13 о расположении пожарного депо;

письмо заказчика от 05 августа 2024 года № 14 о сроках начала строительства;

письмо заказчика от 06 августа 2024 года № 15-1 о количестве смен;

письмо ГУ «Управление ветеринарии Акмолинской области» от 27 сентября 2021 года № ЗТ-2021-00774095 об отсутствии сибиреязвенных очагов и сибиреязвенных захоронений;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Кокшетау» от 28 сентября 2021 года № ЗТ-2021-00776591ПЭП/3923-п об отсутствии зеленых насаждений;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Кокшетау» от 14 апреля 2022 года № 01-20/122 о праве землепользования существующей площадкой для мусорных контейнеров и ТП № 597;

письмо Филиал АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев – Аэропорт Кокшетау» от 10 июня 2024 года № 223 о том, что объект не представляет угрозу безопасности полетов воздушных судов.

*Технические условия:*

от 26 мая 2023 года № Т-564 ГКП на ПХВ «Кокшетау Жылу» при акимате города Кокшетау на присоединение к тепловым сетям;

от 24 августа 2021 года б/н ТОО «Кокшетау Энерго» на электроснабжение (блок 2);

от 28 декабря 2023 года № 2446 Акмолинского технического узла местных сетей Центральной региональной дирекции телекоммуникаций филиала АО «Казахтелеком» на телефонизацию (блок 2);

от 14 сентября 2023 года № 8-2-617 ГКП «Кокшетау Су Арнасы» при акимате города Кокшетау на водопотребление и канализацию (блок 2);

от 09 октября 2023 года № 106 ТОО «ЭРСУ Газстройсервис» а проектирование систем газораспределения и газопотребления сжиженного углеводородного газа (СУГ).

**7.2 Согласования заинтересованных организаций:**

рабочий проект согласован ТОО «Кокше Сити 2050» 29 мая 2024 года № 4;

размещение парковочных мест на землях города согласовано ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау» 12 апреля 2022 года № ЗТ-2022-01555161;

согласование по уменьшению санитарного разрыва для расширяемой существующей площадки ТБО, подписанное: ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Кокшетау»; ТОО «EcoGroup 2020»; РГУ «Кокшетауское городское управление санитарно-эпидемиологического контроля», ТОО «Кокше Сити 2050».

## 8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

### 8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Акмолинская область, город Кокшетау, микрорайон Сарыарка, участок 3А.

Сейсмичность района: не сейсмичен.

### 8.2 Проектные решения

Корректировка ранее выданного рабочего проекта заключается:

в разделении объекта на 2 очереди строительства (II и-III очереди);

в перепланировке 4-х комнатных квартир с разделением их на однокомнатные и двухкомнатные;

в изменении технических помещений: (тепловой узел), водомерный узел и электрощитовую предусмотреть во II очереди (блок 2);

в изменении системы отопления: принять без установки индивидуальных узлов с приборами учета тепловой энергии для каждой квартиры и выполнить стояковую;

в разделении спецификации оборудования, изделий и материалов на II очередь (блок 2) и III очередь (блок 3).

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 8.

**Таблица 8**

| № п/п | Раздел | Эксперт | Номер аттестата | Результат |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Архитектурно-строительная часть | Есмаганбетова Г.Ш. | KZ65VJE00039573<br>KZ92VJE00028417 | Соответствует |
| 2 | Проект организации строительства | Бушуева Л.Н. | KZ27VJE00039578 | Соответствует |
| 3 | Электроосвещение и силовое электрооборудование | Журавский В.В. | KZ82VJE00055078 | Соответствует |
| 4 | Архитектурные решения | Есмаганбетова Г.Ш. | KZ92VJE00028417 | Соответствует |
| 5 | Видеонаблюдение | Журавский В.В. | KZ82VJE00055078 | Соответствует |
| 6 | Внутреннее газоснабжение | Леонтьева Н.П. | KZ09VJE00055131 | Соответствует |
| 7 | Наружные водопровод и канализация | Вознюк Л.В. | KZ19VJE00022844 | Соответствует |
| 8 | Наружное газоснабжение | Леонтьева Н.П. | KZ09VJE00055131 | Соответствует |
| 9 | Конструкции железобетонные | Есмаганбетова Г.Ш. | KZ65VJE00039573 | Соответствует |
| 10 | Внутренние сети водопровода и канализации | Вознюк Л.В. | KZ19VJE00022844 | Соответствует |
| 11 | Слаботочные устройства, связь, сигнализация | Журавский В.В. | KZ82VJE00055078 | Соответствует |
| 12 | Наружные сети электроснабжения | Журавский В.В. | KZ82VJE00055078 | Соответствует |
| 13 | Противопожарная сигнализация | Журавский В.В. | KZ82VJE00055078 | Соответствует |
| 14 | Тепловые сети | Леонтьева Н.П. | KZ09VJE00055131 | Соответствует |
| 15 | Генеральный план | Дурнева Е.Н. | KZ35VJE00075227 | Соответствует |
| 16 | Отопление и вентиляция | Леонтьева Н.П. | KZ09VJE00055131 | Соответствует |
| 17 | Санитарно-эпидемиологический раздел | Некрошевич А.А. | KZ28VJE00027823<br>KZ81VJE00030070 | 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).

**Основные технические показатели**

**Таблица 9**

| № п/п | Наименование показателя | Ед. изм. | Показатель | |
|---|---|---|---|---|
| | | | заявленные | рекомендуемые к утверждению |
| 1 | Общая площадь участка | га | 0,7306 | 0,7306 |
| 2 | Этажность | этаж | 9 | 9 |
| | *2 очередь (блок 2)* | | | |
| 3 | Площадь застройки | $м^2$ | 704,29 | 704,29 |
| 4 | Площадь жилого здания | $м^2$ | 6633,69 | 4657,67 |
| 5 | Общая площадь квартир | $м^2$ | 3285,18 | 3285,72 |
| 6 | Строительный объем | $м^3$ | 21348,05 | 21348,05 |
| 7 | Общая площадь встроенных коммерческих помещений | $м^2$ | 235,96 | 235,96 |
| 8 | Количество квартир, всего<br>в том числе:<br>двухкомнатные<br>трехкомнатные | шт. | 54<br><br>36<br>18 | 54<br><br>36<br>18 |
| 9 | Продолжительность строительства | месяц | 7 | 7 |
| | *3 очередь (блок 3)* | | | |
| 10 | Площадь застройки | $м^2$ | 826,53 | 826,53 |
| 11 | Площадь жилого здания | $м^2$ | 8113,47 | 5807,76 |
| 12 | Общая площадь квартир | $м^2$ | 4209,75 | 4188,42 |
| 13 | Строительный объем | $м^3$ | 26421,48 | 26421,48 |
| 14 | Общая площадь встроенных коммерческих помещений | $м^2$ | 288,28 | 288,28 |
| 15 | Количество квартир, всего<br>в том числе:<br>однокомнатные<br>двухкомнатные<br>трехкомнатные<br>четырехкомнатные | шт. | 72<br><br>36<br>18<br>9<br>9 | 81<br><br>45<br>27<br>9<br>- |
| 16 | Продолжительность строительства | месяц | 9 | 9 |
| 17 | Количество открытых парковочных мест | машино мест/ в т.ч. МГН | 76/4 | 76/4 |
| 18 | Класс жилья | класс | 4 | 4 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 19 | Класс энергоэффективности здания | | Б (высокий) | Б (высокий) |

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 многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и инженерных сетей и благоустройства по адресу: Акмолинская область, г. Кокшетау, микрорайон Сарыарка, участок 3А. Блок 2-3 (без сметной документации) Корректировка» 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. Настоящее заключение рассматривать совместно с ранее выданными заключениями филиала РГП «Госэкспертиза» по Северному региону:

от 27 апреля 2022 года № 12-0123/22 по рабочему проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и инженерных сетей и благоустройства по адресу: Акмолинская область, г. Кокшетау, микрорайон Сарыарка, участок 3А (без сметной документации)»;

от 01 сентября 2022 года № 12-0273/22 по рабочему проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и инженерных сетей и благоустройства по адресу: Акмолинская область, г. Кокшетау, микрорайон Сарыарка, участок 3А (без сметной документации) Корректировка».

5. С выходом настоящего заключения в ранее выданных заключениях:

от 27 апреля 2022 года № 12-0123/22 утрачивают силу разделы в части корректировки: «Архитектурно-планировочные решения»; «Конструктивные решения»; «Тепловые сети»; «Отопление и вентиляция»; «Газоснабжение»; «Внутреннее газоснабжение»; «Водоснабжение и канализация»; «Электротехнические решения»; «системы связи и сигнализации»;

от 01 сентября 2022 года № 12-0273/22 утрачивает силу разделы: «Генеральный план»; «Проект организации строительства» - в части очередности строительства.

**10. ТҰЖЫРЫМДАР**

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Ақмола облысы, Көкшетау қаласы, Сарыарқа ықшам ауданы, 3А учаске мекенжайында тұрғын емес үй-жайлары бар көп пәтерлі тұрғын үйлер және инженерлік желілер мен абаттандыруды салу. Блок 2-3 (сметалық құжаттамасыз)» Түзету 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. Осы қорытынды «Мемсараптама» РМК Солтүстік өңірі бойынша филиалының бұрын берілген қорытындыларымен бірлесіп қаралсын:

2022 жылғы 27 сәуірдегі № 12-0123/22 «Ақмола облысы, Көкшетау қаласы, Сарыарқа ықшам ауданы, 3А учаске мекенжайында тұрғын емес үй - жайлары бар көп пәтерлі тұрғын үйлер және инженерлік желілер мен абаттандыруды салу (сметалық құжаттамасыз)» жұмыс жобасы бойынша;

2022 жылғы 01 қыркүйектегі № 12-0273/22 «Ақмола облысы, Көкшетау қаласы, Сарыарқа ықшам ауданы, 3А учаске мекенжайында тұрғын емес үй - жайлары бар көп пәтерлі тұрғын үйлер және инженерлік желілер мен абаттандыруды салу (сметалық құжаттамасыз) Түзету» жұмыс жобасы бойынша.

5. Бұрын берілген қорытындыларда осы қорытындының шығуымен:

2022 жылғы 27 сәуірдегі № 12-0123/22 түзету бөлімдерінің күші жойылады: "Сәулет-жоспарлау шешімдері"; "Конструктивтік шешімдер"; "Жылу желілері"; "Жылыту және желдету"; "Газбен жабдықтау"; "Ішкі газбен жабдықтау"; "Сумен жабдықтау және кәріз"; "Электротехникалық шешімдер"; "Байланыс және дабыл жүйелері";

2022 жылғы 01 қыркүйектегі № 12-0273/22 "Бас жоспар"; "Құрылысты ұйымдастыру жобасы" бөлімдерінің - құрылыс кезектілігі бөлігінде күші жойылады.

Радченко Л.В.

И.о. директора

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Мухамедина Г.З.

Ведущий специалист (перевод, делопроизводство)

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Кирилов Е.Ю.

Начальник производственного отдела

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Некрошевич А.А.

Эксперт

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Бушуева Л.Н.

Эксперт

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Дурнева Е.Н.

Эксперт

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Вознюк Л.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Журавский В.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Есмаганбетова Г.Ш.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Леонтьева Н.П.

Эксперт

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Жакупова А.С.

ведущий специалист (оформление и выдача экспертных заключений)

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону