«Көкшетау қаласы, Кенесары Қасымұлы көшесі, № 64 учаске мекенжайында кіріктірілген қоғамдық мақсаттағы объектілері, тұрғын емес үй-жайлары, инженерлік желілері мен абаттандыруы бар көп пәтерлі тұрғын үй салу»
(сметалық құжаттамасыз)
жұмыс жобасы бойынша
05.06.2024 ж. № 12-0228/24
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"М-АРИАСТРОЙ" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"РЕМВИКТ" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0228/24 от 05.06.2024 г.

(положительное)

по рабочему проекту

«Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными объектами общественного назначения, нежилыми помещениями, инженерных сетей и благоустройства по адресу: г. Кокшетау, ул. Кенесары Касымулы, уч. № 64»

(без сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "М-АРИАСТРОЙ"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "РЕМВИКТ"

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными объектами общественного назначения, нежилыми помещениями, инженерных сетей и благоустройства по адресу: г. Кокшетау, ул. Кенесары Касымулы, уч. № 64» (без сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 27.03.2024 г. № 01-0623.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "М-АРИАСТРОЙ".

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 24 марта 2023 года;
дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 18 января 2024 года;
постановление акимата города Кокшетау Акмолинской области от 06 марта 2024 года № А-3/251 об установлении публичного сервитута на земельный участок площадью 0,0430 га без изъятия земельных участков, на праве ограниченного пользования для прокладки инженерных сетей (водопровод);
постановление акимата города Кокшетау Акмолинской области от 06 марта 2024 года № А-3/252 об установлении публичного сервитута на земельный участок площадью 0,0120 га без изъятия земельных участков, на праве ограниченного пользования для прокладки инженерных сетей (электрический кабель 0,4 кВ);
постановление акимата города Кокшетау Акмолинской области от 06 марта 2024 года № А-3/253 об установлении публичного сервитута на земельный участок площадью 0,0233 га без изъятия земельных участков, на праве ограниченного пользования для прокладки инженерных сетей (связь);
постановление акимата города Кокшетау Акмолинской области от 06 марта 2024 года № А-3/254 об установлении публичного сервитута на земельный участок площадью 0,0240 га без изъятия земельных участков, на праве ограниченного пользования для прокладки инженерных сетей (теплотрасса);
постановление акимата города Кокшетау Акмолинской области от 06 марта 2024 года № А-3/255 об установлении публичного сервитута на земельный участок площадью 0,0230 га без изъятия земельных участков, на праве ограниченного пользования для прокладки инженерных сетей (канализация);
постановление акимата города Кокшетау Акмолинской области от 06 марта 2024 года № А-3/256 об установлении публичного сервитута на земельный участок площадью 2,9930 га без изъятия земельных участков, на праве ограниченного пользования для прокладки инженерных сетей (электрический кабель 10 кВ);
постановление акимата города Кокшетау Акмолинской области от 02 сентября 2022 года № А-9/1854 об утверждении проекта детальной планировки на участке площадью 2,8 га

в границах улиц Рахимбека Сабатаева, Кенесары Касымулы, Байкена Ашимова в городе Кокшетау Акмолинской области;

проект детальной планировки квартала улиц Рахимбека Сабатаева, Кенесары Касымулы, Байкена Ашимова на участке площадью 2,8 га в городе Кокшетау Акмолинской области, утвержденный постановлением акимата города Кокшетау Акмолинской области от 02 сентября 2022 года № А-9/1854;

акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,2612 га с кадастровым номером 01-174-004-904, для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома со встроенными объектами общественного назначения, нежилыми помещениями, инженерных сетей и благоустройства, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Акмолинской области 05 апреля 2023 года № 0283308;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 27 апреля 2023 года № KZ52VUA00885238, выданное ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау» от 03 ноября 2023 года № KZ27VUA01013437;

протокол дозиметрического контроля от 21 октября 2022 года № 278/263, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета контроля качества и безопасности товаров и услуг Министерства здравоохранения РК по Акмолинской области;

протокол измерения плотности потока радона с поверхности грунта от 21 октября 2022 года № 278/263, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета контроля качества и безопасности товаров и услуг Министерства здравоохранения РК по Акмолинской области;

отчет об инженерно-геологических изысканиях (арх. № 6622), выполненный ТОО «ГЕО-Консульт» в 2022 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 05 апреля 2018 года № 18006843, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области»);

отчет по топографо-геодезическим изысканиям, выполненный ТОО «Кокшетопоплан» в 2023 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» 20 декабря 2023 года;

мотивированный отказ КГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования акимата Северо-Казахстанской области» от 30 ноября 2023 года № KZ82VDC00099960 в прохождении государственной экологической экспертизы (объект IV категории);

письмо заказчика от 14 ноября 2023 года № 121 об источнике финансирования;

письмо заказчика от 14 ноября 2023 года № 123 о рассмотрении рабочего проекта без сметной документации;

письмо заказчика от 14 ноября 2023 года № 125 о расстоянии вывоза строительного мусора;

письмо заказчика от 14 ноября 2023 года № 126 о поставке строительных материалов и грунта;

письмо заказчика от 14 ноября 2023 года № 127 об отсутствии инженерных сетей городского назначения на территории детских площадок;

письмо заказчика от 14 ноября 2023 года № 128 о прохождении экспертизы рабочего проекта впервые;

письмо заказчика от 14 ноября 2023 года № 129 о том, что объект не участвует в государственных программах;

письмо заказчика от 22 января 2024 года № 09 о количестве работающих;

письмо заказчика от 22 января 2024 года № 10 о расстоянии до строительного магазина и полигона ТБО;

письмо заказчика от 26 января 2024 года № 14 о расположении пожарного депо;

письмо заказчика от 13 мая 2024 года № 36 о сроках начала строительства;

письмо заказчика от 13 мая 2024 года № 38 о разработке рабочего проекта впервые;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции города Кокшетау» от 29 мая 2023 года № ЗТ-2022-00957788 об отсутствии зеленых насаждений;

письмо ГУ «Управление ветеринарии Акмолинской области» от 22 октября 2022 года № ЗТ-2022-02553820 об отсутствии сибиреязвенных очагов и сибиреязвенных захоронений в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;

письмо ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау» от 20 февраля 2024 года № ЗТ-2024-02543456 о согласовании эскизного проекта и парковок;

письмо Филиал АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев – Аэропорт Кокшетау» от 10 июля 2023 года № 210 о том, что объект не представляет угрозу безопасности полетов воздушных судов.

Технические условия:

от 14 октября 2023 года № Т-792 (с дополнениями от 11 декабря 2023 года № Т-666) ГКП на ПХВ «Кокшетау Жылу» при акимате города Кокшетау на присоединение к тепловым сетям;

от 02 августа 2023 года № 09/290 ТОО «Кокшетау Энерго» на электроснабжение;

от 26 января 2024 года № 02-01-24 Филиал «Кокшетаутранстелеком» на телефонизацию.

от 30 сентября 2022 года № 8-2-824 ГКП «Кокшетау Су Арнасы» при акимате города Кокшетау на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

рабочий проект согласован ТОО «М-АРИАСТРОЙ» 14 ноября 2023 года № 123;

машинные помещения лифта согласованы ТОО «ASControl» 23 января 2024 года № 26;

протокол по уменьшению СР площадки ТБО согласован ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции города Кокшетау»; ТОО «М-АРИАСТРОЙ»; ГУ «Кокшетауское городское управление санитарно-эпидемиологического контроля»; ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау»;

план организации дорожного движения согласован: ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау»; ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог города Кокшетау» 15 мая 2024 года № ЖТ-2024-02536864; Управлением административной полиции ДП Акмолинской области МВД РК 02 февраля 2024 года № 5-5-5-6-40/20063-И;

план теплосети согласован: ГКП на ПХВ «Кокшетау Жылу» при акимате города Кокшетау; ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Кокшетау»;

схема трасс «Наружный водопровод и канализация» согласована ГКП «Кокшетау Су Арнасы» при акимате города Кокшетау.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Акмолинская область, Кокшетау, ул. Кенесары Касымулы, уч. № 64.

Сейсмичность района: не сейсмичен.

8.2 Проектные решения

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 KZ92VJE00028417	Соответствует
2	Проект организации строительства	Ни М.В.	KZ03VJE00022841	Соответствует
3	Электроснабжение	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
4	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
5	Архитектурные решения	Есмаганбетова Г.Ш.	KZ92VJE00028417	Соответствует
6	Видеонаблюдение	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
7	Пожарная сигнализация	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
8	Наружные водопровод и канализация	Вознюк Л.В.	KZ19VJE00022844	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	Тепловые сети	Жанбек А.Г.	KZ02VJE00077179	Соответствует
13	Отопление и Вентиляция	Жанбек А.Г.	KZ02VJE00077179	Соответствует
14	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
15	Генеральный план	Дурнева Е.Н.	KZ35VJE00075227	Соответствует
16	Санитарно-эпидемиологический раздел	Некрошевич А.А.	KZ28VJE00027823 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
	Многоквартирный жилой дом			
1	Общая площадь участка	га	0,2612	0,2612
2	Этажность	этаж	9	9
3	Площадь застройки	$м^2$	932,21	928,07
4	Общая площадь здания	$м^2$	6456,85	6419,09
5	Общая площадь квартир	$м^2$	4488,16	4470,56
6	Строительный объем	$м^3$	32017,89	32285,54
7	Полезная площадь встроенных коммерческих помещений	$м^2$	475,32	549,37
8	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные четырехкомнатные	шт.	64 8 32 16 8	64 8 32 16 8
9	Продолжительность строительства	месяц	8	8
10	Количество открытых парковочных мест	машино/мест	21	21
11	Класс жилья	класс	IV	IV
12	Класс энергоэффективности здания		В (высокий)	В (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 многоквартирного жилого дома со встроенными объектами общественного назначения, нежилыми помещениями, инженерных сетей и благоустройства по адресу: г. Кокшетау, ул. Кенесары Касымулы, уч. № 64» (без 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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Көкшетау қаласы, Кенесары Қасымұлы көшесі, № 64 учаске мекенжайында кіріктірілген қоғамдық мақсаттағы объектілері, тұрғын емес үй-жайлары, инженерлік желілері мен абаттандыруы бар көп пәтерлі тұрғын үй салу» (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.

Жансеитов Д.Т.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Мухамедина Г.З.

Ведущий специалист (перевод, делопроизводство)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Радченко Л.В.

Директор департамента

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

Ни М.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Жанбек А.Г.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Журавский В.В.

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

Есмаганбетова Г.Ш.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Жакупова А.С.

ведущий специалист (оформление и выдача экспертных заключений)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону