«Қарағанды қаласы, Панель-Центр ықшам ауданы. «Трилистник» көп қабатты тұрғын үйлердің құрылысы. №9 үй. Аяқталмаған құрылыс»

жұмыс жобасы бойынша

24.02.2025 ж. № 10-0021/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Қарағанды қаласының құрылыс бөлімі»
мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Архикон»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Қарағанды қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 10-0021/25 от 24.02.2025 г.
(положительное)

на рабочий проект
«г.Караганда, микрорайон «Панель Центр». Строительство высотных жилых домов «Трилистник». Дом №9». Незавершенное строительство»

ЗАКАЗЧИК:
Государственное учреждение
«Отдел строительства города Караганды»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Архикон»

г. Караганда

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «г.Караганда, микрорайон «Панель Центр». Строительство высотных жилых домов "Трилистник". Дом №9" Незавершенное строительство».

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 17.12.2024 г. № 01-2436.

4. ЗАКАЗЧИК: Государственное учреждение «Отдел строительства города Караганды».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Архикон», лицензия от 24.09.2021 г. №21027265 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции (письмо заказчика от 01 августа 2024 года № 2-4.526).

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 25 декабря 2024 года, утверждённое заказчиком;

постановление акимата города Караганды от 11 июня 2014 года № 25/37 «О предоставлении ГУ «Отдел строительства города Караганды» права постоянного землепользования на земельный участок в районе имени Казыбек би, микрорайон «Панель Центр» для строительства жилого дома»;

постановление акимата города Караганды от 26 июля 2018 года № 32/11 «О предоставлении ГУ «Отдел строительства города Караганды» права постоянного землепользования на земельные участки в районе имени Казыбек би, микрорайон «Панель Центр» для строительства высотных жилых домов «Трилистник»;

постановление акимата города Караганды от 14 ноября 2018 года № 48/29 «О предоставлении ГУ «Отдел строительства города Караганды» права постоянного землепользования на земельные участки в районе имени Казыбек би, микрорайон «Панель Центр» для строительства высотных жилых домов «Трилистник»;

постановление акимата города Караганды от 09 июля 2014 года № 27/56 «О предоставлении ГУ «Отдел строительства города Караганды» права постоянного землепользования на земельный участок в районе имени Казыбек би, микрорайон «Панель Центр» для строительства жилого дома»;

приказ ГУ «Отдел земельных отношений города Караганды» 28 мая 2014 года № 1149 «Об утверждении землеустроительного проекта и признании земельного участка делимым»;

приказ ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» от 28 октября 2014 года № 2335 «О присвоении порядкового номера земельному участку, принадлежащим ГУ «Отдел строительства города Караганды» по адресу: город Караганда, район им. Казыбек би, Северо-Восточный жилой район»;

приказ ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» от 28 октября 2014 года № 2321 «О присвоении порядкового номера земельному участку, принадлежащим ГУ «Отдел строительства города Караганды» по адресу: город Караганда, район им. Казыбек би, микрорайон «Панель Центр»;

приказ ГУ «Отдел земельных отношений архитектуры и градостроительства города Караганды» 19 июля 2018 года № 538 «Об утверждении земельно-кадастрового плана земельного участка и признании земельного участка делимым»;

приказ ГУ «Отдел земельных отношений архитектуры и градостроительства города Караганды» 19 июля 2018 года № 539 «Об утверждении земельно-кадастрового плана земельного участка и признании земельного участка делимым»;

приказ ГУ «Отдел земельных отношений архитектуры и градостроительства города Караганды» 08 ноября 2018 года № 642 «Об утверждении земельно-кадастрового плана земельного участка и признании земельного участка делимым»;

приказ ГУ «Отдел земельных отношений архитектуры и градостроительства города Караганды» 08 ноября 2018 года № 643 «Об утверждении земельно-кадастрового плана земельного участка и признании земельного участка делимым»;

приказ ГУ «Отдел земельных отношений архитектуры и градостроительства города Караганды» 26 сентября 2019 года № 1097 «Об утверждении земельно-кадастрового плана земельного участка и признании земельного участка делимым»;

приказ ГУ «Отдел земельных отношений архитектуры и градостроительства города Караганды» 04 октября 2019 года № 930 «Об утверждении земельно-кадастрового плана земельного участка и признании земельного участка делимым»;

приказ ГУ «Отдел земельных отношений архитектуры и градостроительства города Караганды» 04 октября 2019 года № 931 «Об утверждении земельно-кадастрового плана земельного участка и признании земельного участка делимым»;

приказ ГУ «Отдел земельных отношений архитектуры и градостроительства города Караганды» 04 октября 2019 года № 932 «Об утверждении земельно-кадастрового плана земельного участка и признании земельного участка делимым»;

приказ ГУ «Отдел земельных отношений архитектуры и градостроительства города Караганды» 04 октября 2019 года № 933 «Об утверждении земельно-кадастрового плана земельного участка и признании земельного участка делимым»;

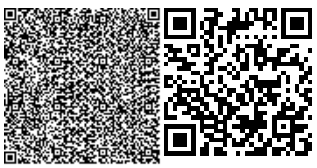
приказ ГУ «Отдел земельных отношений города Караганды» 23 июня 2014 года № 1362 «Об утверждении землеустроительного проекта и признании земельного участка делимым»;

земельно-кадастровый план земельного участка, изготовленный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 0,1202 га. Кадастровый номер участка – 09-142-139-126. Целевое назначение земельного участка: строительство жилого дома; строительства высотных жилых домов «Трилистник»;

земельно-кадастровый план земельного участка от 04 октября 2019 года № 930, изготовленный отделом города Караганды по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 0,1600 га. Кадастровый номер участка – 09-142-139-128. Целевое назначение земельного участка: строительство жилого дома; строительства высотных жилых домов «Трилистник»;

земельно-кадастровый план земельного участка от 04 октября 2019 года № 931, изготовленный отделом города Караганды по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 1,9452 га. Кадастровый номер участка – 09-142-139-129. Целевое назначение земельного участка: строительство жилого дома; строительства высотных жилых домов «Трилистник»;

земельно-кадастровый план земельного участка от 04 октября 2019 года № 932, изготовленный отделом города Караганды по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской



области. Площадь земельного участка – 0,1600 га. Кадастровый номер участка – 09-142-139-127. Целевое назначение земельного участка: строительство жилого дома; строительства высотных жилых домов «Трилистник»;

акт на право постоянного землепользования от 05 сентября 2014 года № 8725, изготовленный Карагандинским городским отделением Карагандинского филиала РГП «НПЦзем». Площадь земельного участка – 1,2976 га. Кадастровый номер участка – 09-142-139-083. Целевое назначение земельного участка: строительство жилого дома;

акт на право постоянного землепользования от 06 июня 2019 года № 14496, изготовленный отделом города Караганды по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 0,1716 га. Кадастровый номер участка – 09-142-139-121. Целевое назначение земельного участка: строительство жилого дома;

акт на право постоянного землепользования от 06 июня 2019 года № 14497, изготовленный отделом города Караганды по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 0,1531 га. Кадастровый номер участка – 09-142-139-120. Целевое назначение земельного участка: строительство жилого дома;

акт на право постоянного землепользования от 05 сентября 2014 года № 8726, изготовленный Карагандинским городским отделением Карагандинского филиала РГП «НПЦзем». Площадь земельного участка – 1,0318 га. Кадастровый номер участка – 09-142-139-082. Целевое назначение земельного участка: строительство жилого дома;

протокол заседания бюджетной комиссии города Караганды от 14 марта 2024 года № 3, подписано комиссионно;

дефектная ведомость от июля 2024 года, утвержденная заказчиком;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 04 сентября 2014 года № 195а/2909, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды»;

экспертное заключение по техническому обследованию жилого типа «Трилистник», расположенного в г.Караганда, мкр. «Панель Центр», дом № 9 от 27 февраля 2024 года № 19-23-со, выполненное ТОО «Эксперт Аналитик» (свидетельство об аккредитации от 29 апреля 2024 года № KZ19VWC00209579, аттестаты экспертов от 19 мая 2017 года № KZ54VJE00026288, 04 мая 2021 года № KZ10VJE00065201, 19 февраля 2018 года № KZ15VJE00035235);

дополнение к экспертному заключению по техническому обследованию жилого дома типа «Трилистник», расположенного в г.Караганда, мкр. «Панель Центр», дом № 9 от 21 ноября 2024 года № 19-23-со, выполненное ТОО «Эксперт Аналитик» (свидетельство об аккредитации от 29 апреля 2024 года № KZ19VWC00209579, аттестаты экспертов от 19 мая 2017 года № KZ54VJE00026288, 04 мая 2021 года № KZ10VJE00065201, 19 февраля 2018 года № KZ15VJE00035235);

эскизный проект, выполненный ТОО «Архикон» (государственная лицензия от 24 сентября 2021 года № 21027265), согласованный ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Караганды»;

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная в 2023 году ТОО «GeolProject» (государственная лицензия от 16 июня 2015 года № 15011381);

технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях на объекте: «Строительство двадцати четырёхэтажных жилых домов по адресу г. Караганда, микрорайон

«Панель центр» (Трилистник), дома № 9 и I0», Арх. (инв.) № 412, выполненный в 2023 году ТОО «GeolProject» (государственная лицензия от 16 июня 2015 года № 15011381);

актуализация технического отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий на объекте: «Строительство двадцати четырехэтажного жилого дома по адресу г.Караганда микрорайон «Панель Центр» (Трилистник), дом № 9» Арх.№ 850, выполненный в 2023 году ТОО «GeolProject» (государственная лицензия от 16 июня 2015 года № 15011381);

экспертное заключение от 29 мая 2018 года № 10-0075/18 по рабочему проекту «г.Караганда, микрорайон «Панель Центр». Строительство высотных жилых домов «Трилистник». Дом № 5 Корректировка», выданное филиалом РГП «Госэкспертиза» по Карагандинской области;

экспертное заключение от 27 июля 2018 года № 10-0116/18 по рабочему проекту «г.Караганда, микрорайон «Панель Центр». Строительство высотных жилых домов «Трилистник». Дом № 9 Корректировка», выданное филиалом РГП «Госэкспертиза» по Карагандинской области;

аудиторский отчет по аудиту соответствие от 09 февраля 2024 года № 2-15/198-153, подписанный группой государственного аудита;

сравнительная таблица вносимых изменений и дополнений в рабочем проекте «Строительство крупнопанельных жилых домов 1-й очереди Юго-Западного района. Жилой дом 9. Корректировка. Завершение строительства» от 2024 года, утвержденная заказчиком;

разделительная ведомость выполненных и остаточных физических объемов работ по объекту: «Строительство высотных жилых домов «Трилистник». Дом № 9 в г. Караганда, микрорайон «Панель-Центр». Корректировка. Завершение строительства», утвержденная заказчиком;

предписание об устранении нарушений от 25 июля 2024 года № 28, подписанное ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Карагандинской области»;

письмо РГП «Госэкспертиза» от 24 ноября 2023 года № 01-03-04-02/6043 о целесообразности корректировки;

письмо ТОО «Архикон» от 20 августа 2024 года № 43 об оплате;

письмо заказчика от 01 августа 2024 года № 2-4.526 о финансировании;

письмо заказчика от 20 августа 2024 года № 2-4.388 о заключении трехстороннего договора;

письмо заказчика от 14 ноября 2024 года № 2-4.687 о том, что изменения в проектную документацию не вносятся;

письмо заказчика от 14 ноября 2024 года № 2-4.688 о том, что проект выполняется без наружных инженерных сетей;

письмо заказчика от 13 августа 2024 года № 2-4.569 об отсутствии акта выполненных работ по форме 2;

письмо заказчика от 06 декабря 2024 года № 2-4.742 о том, что разрешения на осуществление деятельности, которая может приставлять угрозу безопасности полетов воздушных судов не требуется;

письмо заказчика от 27 января 2025 года № 1-15/46-4 о начале строительства в марте 2025 года;

письмо заказчика от 10 февраля 2025 года № 1-15/45-7 о том, что строительно-монтажные работы по разделу «Генеральный план» проводятся по отдельной бюджетной программе;

письмо заказчика от 28 января 2025 года № 1-15/50-И об отсутствии энергетического паспорта.

Технические условия:

ТОО «Қарагандыэнерго саласы» от 26 октября 2016 года № 10-536 на подключение к сетям электроснабжения;

письмо ТОО «Қарагандыэнерго саласы» от 17 ноября 2023 года № 1-2/868 касательно технических условий на подключение к сетям электроснабжения;

ТОО «Теплотранзит Караганда» от 29 ноября 2023 года № 14/371 на присоединение к тепловым сетям;

ТОО «Қарағанды Су» от 06 июля 2014 года № 15153 на водопотребление;

письмо ТОО «Қарағанды Су» от 23 ноября 2013 года № 24/4024 о том, что технические условия на водоснабжения является актуальным;

ТОО «Қарағанды Су» от 12 февраля 2018 года № К-5831 на канализацию.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо РГУ «Нура - Сарысуйская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета по водным ресурсам Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан» от 05 января 2025 года № 19-11-5-8/7 о согласовании рабочего проекта.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Карагандинская область, Караганда, микрорайон «Панель Центр».

Сейсмичность района: меньше 6 баллов.

8.2 Проектные решения

В соответствии с п. 44 параграфа 6 Правил проведения комплексной вневедомственной экспертизы технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации, предназначенных для строительства новых, а также изменения (реконструкции, расширения, технического перевооружения, модернизации и капитального ремонта) существующих зданий и сооружений, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций независимо от источников финансирования, утвержденных Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 1 апреля 2015 года № 299, в проектных решениях и в сметной части проекта рассматриваются и учитываются стоимостные показатели только на остаточные объемы работ.

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 8.1.

Таблица 8.1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Автоматика	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует
2	Проект организации строительства	Жилкыбаева М.А.	KZ62VJE00021391	Соответствует

3	Инженерно-геологические изыскания	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Исин А.А.	KZ17VJE00057315	Соответствует
5	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует
6	Архитектурные решения	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	Соответствует
7	Конструкции железобетонные	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
8	Внутренние сети водопровода и канализации	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует
10	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
11	Сметный раздел	Жилкыбаева М.А.	KZ62VJE00021391	Соответствует
12	Генеральный план	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	Исключен согласно п.30 задания на проектирования, утвержденного заказчиком от 25.12.2024 года
13	Санитарно-эпидемиологический раздел	Касымова М.Р.	KZ32VJE00030952	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.

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утверждёнными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165, заказчиком рабочего проекта установлен уровень ответственности объекта – I (повышенный).

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту приведены в таблице 9.1

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Класс жилья	класс	IV	IV
2	Количество квартир, в том числе: 1-комнатных квартир 2-комнатных квартир 3-комнатных квартир	шт.	192 72 96 24	192 72 96 24
3	Этажность здания	этаж	24	24
4	Общая площадь здания	м²	14245,48	14245,48
5	Общая площадь квартир	м²	10829,50	10829,50
6	Жилая площадь квартир	м²	6090,12	6090,12
7	Площадь застройки	м²	713,07	713,07
8	Строительный объем	м³	44375,38	44375,38
9	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2024 - 2025 г.г, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	5499,826 4679,718 128,265 691,843	3519,899 2891,523 126,786 501,590
10	В ценах по годам строительства: 2024 год (ПИР, экспертиза) 2025 год	млн. тенге		62,250 3457,649
11	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 **«г.Караганда, микрорайон «Панель Центр». Строительство высотных жилых домов «Трилистник». Дом №9" Незавершенное строительство»** 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, **«Қарағанды қаласы, Панель-Центр ықшам ауданы. «Трилистник» көп қабатты тұрғын үйлердің құрылысы. №9 үй. Аяқталмаған құрылыс»** 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.

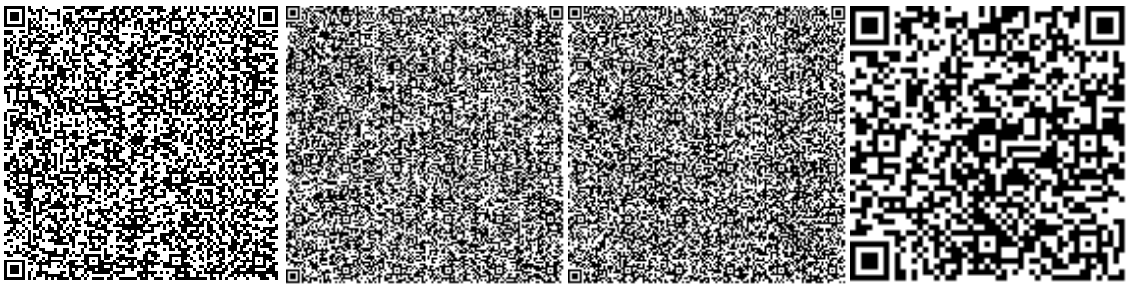
3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

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

Алимжан Ж.А.

Директор

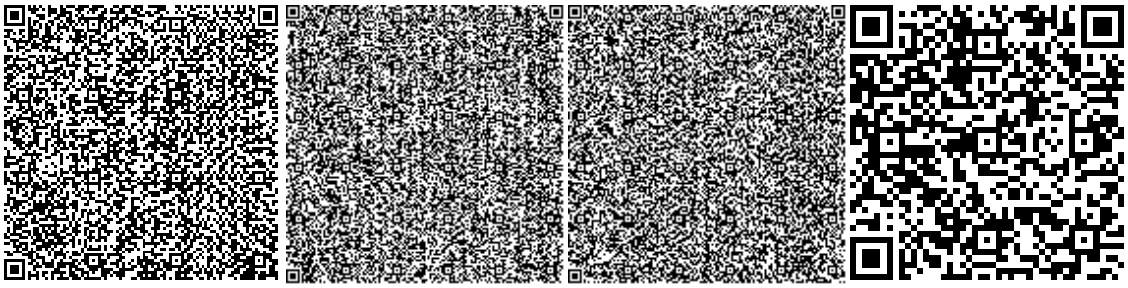
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау



Анисимов С.Н.

Эксперт

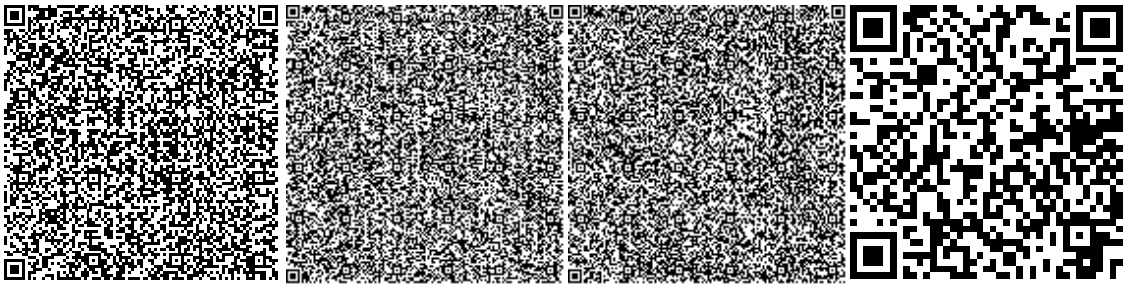
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау



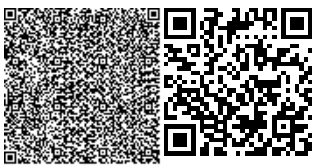
Бекбергенова И.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

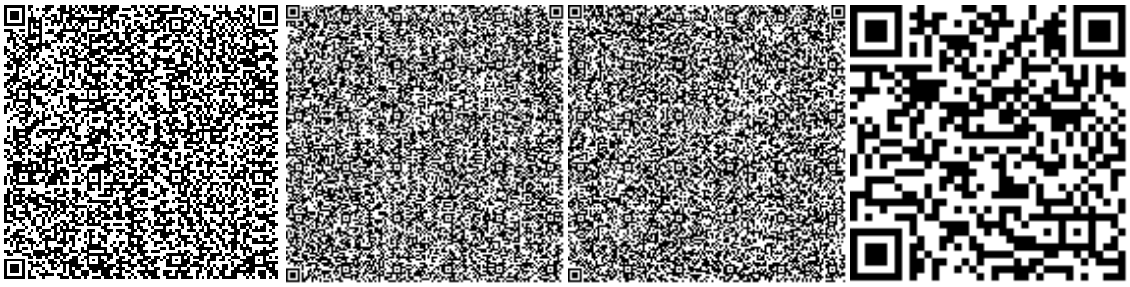


Исин А.А.



Эксперт

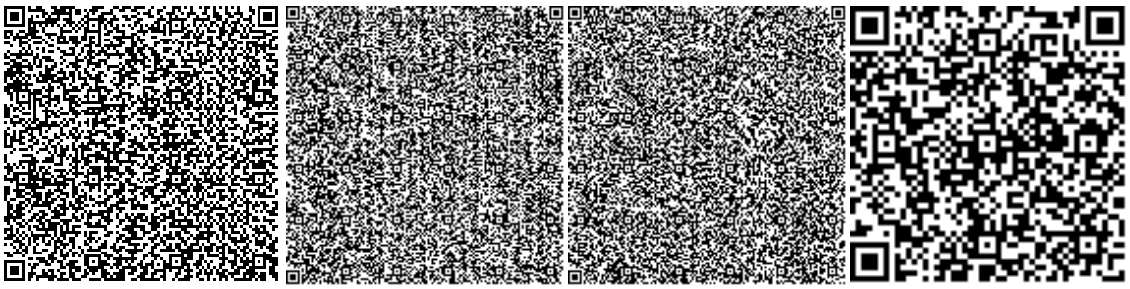
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау



Касымова М.Р.

Эксперт

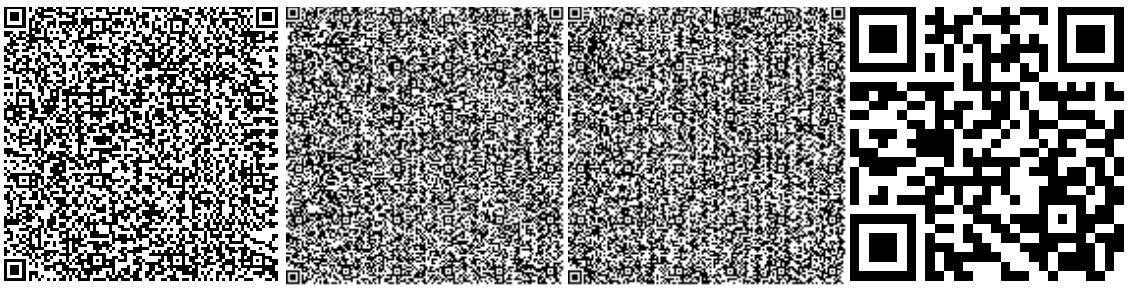
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

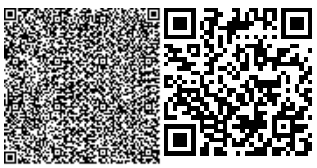


Круглова О.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

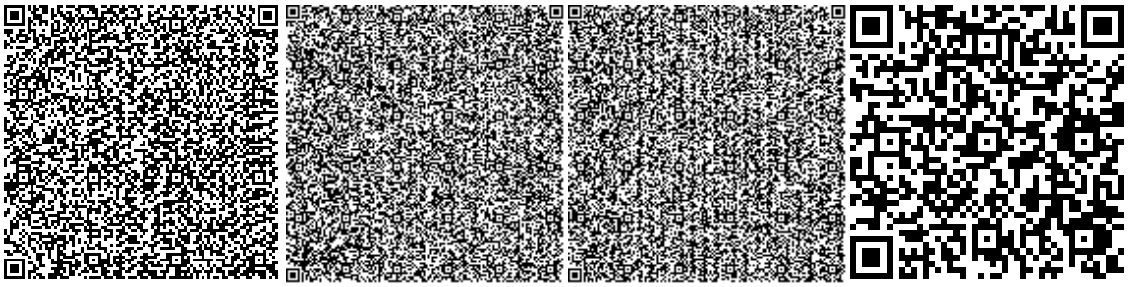




Шатров А.П.

Начальник производственного отдела

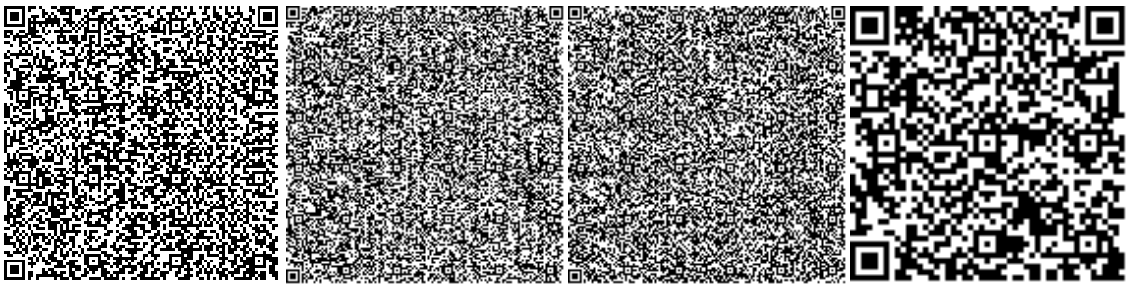
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау



Исагулова А.Е.

Главный специалист (перевод, архив)

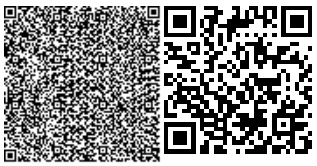
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау



Жилкыбаева М.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау



Савочкин Ю.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону