«Алматы облысы Талғар ауданының Талғар қаласында 72 пәтерлі сегіз тұрғын үй салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз)

жұмыс жобасы бойынша

14.01.2025 ж. № 18-0015/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Талғар ауданының құрылыс бөлімі»
мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Үлгілік және тәжірибелік жобалаудың
ғылыми-зерттеу институты (Тұрғын үй институты)»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Талдықорған қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 18-0015/25 от 14.01.2025 г.
(положительное)

на рабочий проект
«Строительство восьми 72 квартирных жилых домов в г. Талгар Талгарского района Алматинской области» (без наружных инженерных сетей и благоустройства)

ЗАКАЗЧИК:
Государственное учреждение
«Отдел строительства Талгарского района»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Научно-исследовательский институт типового и экспериментального проектирования (Институт жилища)»

г. Талдыкорган

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство восьми 72 квартирных жилых домов в г. Талгар Талгарского района Алматинской области» (без наружных инженерных сетей и благоустройства).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 06.11.2024 г. № 060240009123/240031/00 (28).

4. ЗАКАЗЧИК: Государственное учреждение «Отдел строительства Талгарского района».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский институт типового и экспериментального проектирования (Институт жилища)», лицензия от 30.01.2013 г. №13019779 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 01.12.2021 года, утвержденное заказчиком ГУ «Отдел строительства Талгарского района»;

дополнение к заданию на проектирование от 01.12.2021 года, утвержденное заказчиком ГУ «Отдел строительства Талгарского района» 09.12.2024 года;

архитектурно-планировочное задание на проектирование (АПЗ) № KZ47VUA00848759 от 01.03.2023 года, выданное ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Талгарского района» (участок 03-057-004-792);

архитектурно-планировочное задание на проектирование (АПЗ) № KZ90VUA00848761 от 01.03.2023 года, выданное ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Талгарского района» (участок 03-057-004-826);

генеральный план города Талгар, схема улично-дорожной сети и транспорта, схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории (решение маслихата Талгарского района №40-187 от 23.01.2019 года), выданные ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Талгарского района»;

распоряжение акима города Талгар Талгарского района №3-122 от 16.03.2017 года о предоставлении ГУ «Отдел строительства Талгарского района» права постоянного землепользования на земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома;

распоряжение акима города Талгар Талгарского района №11-444Ө от 10.11.2017 года о внесении изменений в распоряжение №3-122 от 16.03.2017 года;

акт на право постоянного землепользования №1150032 на земельный участок 03-057-004-792 площадью 1,4915 га под для многоквартирного жилого дома, выданный 04.04.2018 года Талгарским районным отделением Департамента земельного кадастра и технического обследования недвижимости» - филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»;

акт на право постоянного землепользования №979225 на земельный участок 03-057-004-826 площадью 1,2231 га под для обслуживания многоквартирного жилого дома, выданный 14.12.2018 года Талгарским районным отделением Департамента земельного

кадастра и технического обследования недвижимости» - филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Талгарского района» (письмо-согласование эскизного проекта №KZ84VUA00853428 от 09.03.2023 года);

топографическая съемка М1:500, выполненная 22.12.2023 года ТОО «Алматы Строй Изыскания» (государственная лицензия на изыскательскую деятельность №17008493 от 10.05.2017 года), зарегистрированная ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Талгарского района»;

отчет по инженерно-геодезическим изысканиям (арх.№49), выполненный в декабре 2021 года ТОО «Алматы Строй Изыскания» (государственная лицензия на изыскательскую деятельность №17008493 от 10.05.2017 года);

отчёт по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный в мае 2022 года ТОО «Алматы Строй Изыскания» (государственная лицензия на изыскательскую деятельность №17008493 от 10.05.2017 года);

протокол дозиметрического контроля №04 от 10.05.2023 года, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по области Жетiсу, на участке 03-057-004-826 (1,2231 га);

протокол дозиметрического контроля №05 от 10.05.2023 года, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по области Жетiсу, на участке 03-057-004-792 (1,4915 га);

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе №04 от 10.05.2023 года, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по области Жетiсу, на участке 03-057-004-826 (1,2231 га);

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе №05 от 10.03.2023 года, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по области Жетысу, на участке 03-057-004-792 (1,4915 га);

письмо РГУ «Талгарское районное управление санитарно-эпидемиологического контроля» №01-2934 от 21.11.2022 года об отсутствии скотомогильников и захоронений сибирской язвы;

письмо ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Талгарского района» №65-35-01-2-8/320 от 18.10.2024 года о том, что наименование РП в Архитектурно-планировочном задании следует читать согласно заданию на проектирование;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции Талгарского района» №86-14-11/73 от 27.02.2023 года об отсутствии зеленых насаждений на участке строительства;

письмо ГУ «Отдел строительства Талгарского района» №65-18-0-17/4-11 от 10.01.2024 года о расстоянии от объекта до полигона ТБО и карьера грунта;

письмо ГУ «Отдел строительства Талгарского района» №86-01-2-7/76-И от 15.01.2024 года об отводе ливневых стоков;

письмо ГУ «Отдел строительства Талгарского района» №65-18-01-17/1514-И от 03.10.2024 года об источнике финансирования, начале строительства в апреле 2025 года;

письмо ГУ «Отдел строительства Талгарского района» №65-18-01-17/1515-И от 03.10.2024 года о том, что строительство и ввод в эксплуатацию БМК будут завершены до начала строительно-монтажных работ по объекту;

письмо ГУ «Отдел строительства Талгарского района» №65-18-01-17/1601-И от 26.12.2024 года о том, что благоустройство, озеленение и МАФ, наружные инженерные сети будут выполняться отдельным проектом;

письмо ГУ «Отдел строительства Талгарского района» №65-18-01-17/5-И от 14.01.2024 года о том, что стоимости всех материалов и оборудования были приняты согласно сметно-нормативной базе;

расчет предельной стоимости строительства, утвержденный заказчиком ГУ «Отдел строительства Талгарского района».

Технические условия:

технические условия на водоснабжение №593/1-1-4 от 21.11.2022 года, выданные ГКП «Талғар су» Талгарского района;

технические условия на канализацию №593-1-4 от 21.11.2022 года, выданные ГКП «Талғар су» Талгарского района;

технические условия №05-ТалХ-2024-00000999 от 01.10.2024 года на проектирование и подключение к газораспределительным сетям, выданные Жетысуским производственным филиалом АО «КазТрансГаз Аймак»;

технические условия №ТУ-02-255/т-АР от 07.10.2024 на телефонизацию объекта, предоставление услуг Интернет и ID TV, выданные Департаментом эксплуатации сети доступа Алматы (ДЭСД Алматы) Объединение «Дивизион «Сеть» АО «Казахтелеком»;

технические условия №32.2-9097 от 24.11.2023 года на постоянное электроснабжение объекта, выданные АО «Алатау Жарык Компаниясы» (АО «АЖК»).

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства и жилищной инспекции Талгарского района» №65-17-11/517-И от 11.12.2024 года о согласовании проекта в части промышленной безопасности;

согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах № KZ28VRC00015856 от 13.03.2023 года, выданное РГУ «Балкаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета водного хозяйства Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Алматинская область, Талгарский район, г. Талгар, микрорайон «Жана», ул. Нуртазина.

Сейсмичность района: 9 баллов.

Сейсмичность площадки: 9 баллов.

8.2 Проектные решения

Согласно заданию на проектирование объект разделен на два участка: участок №1 площадью 1,4915 га (жилые дома №1, 2, 3, 4); участок №2 площадью 1,2231 га (жилые дома №5, 6, 7, 8).

Участки располагаются в проектируемом микрорайоне «Жана» по ул. Нуртазина г.Талгар Талгарского района Алматинской области. На проектируемых участках предусмотрено строительство восьми 72-квартирных 9-этажных жилых дома, сблокированных из двух жилых блок-секций.

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	Проект организации строительства	Атибеев А.Б.	KZ96VJE00022137	Соответствует
2	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Сырмакбаев Р.С.		Исключен
3	Электроосвещение	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
4	Внутреннее газоснабжение	Сосина О.В.	KZ30VJE00022937	Соответствует
5	Пожарная сигнализация	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
6	Конструктивные решения	Дүйсебаев Н.О.	KZ30VJE00085987	Соответствует
7	Внутренние сети водопровода и канализации	Селютина М.А.	KZ14VJE00022934	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Чонкабаев Е.Д.	KZ55VJE00051684	Соответствует
9	Архитектурная часть	Карабут Т.С.	KZ84VJE00024584	Соответствует
10	Сметный раздел	Атибеев А.Б.	KZ35VJE00078428	Соответствует
11	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
12	Генеральный план	Карабут Т.С.	KZ30VJE00024586	Соответствует
13	Отопление и вентиляция	Сосина О.В.	KZ30VJE00022937	Соответствует
14	Санитарно-эпидемиологический раздел	Дюсекенова И.Р.	KZ92VJE00088169	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 технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь участков	га	2,7146	2,7146
2	Площадь застройки	м²	5800,84	6745,86
3	Класс жилья	класс	4	4
4	Этажность здания	этаж	9	9
5	Площадь жилого здания	м²	44625,62	42228,04

6	Общая площадь квартир	м²	30625,02	35430,58
7	Жилая площадь квартир	м²	19523,57	19344,19
8	Строительный объем здания	м³	188914,76	188852,64
9	Количество квартир, в том числе:	шт	576	576
	1-комнатных	шт	107	107
	2-комнатных	шт	265	265
	3-комнатных	шт	187	187
	4-комнатных	шт.	17	17
10	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022, 2024, 2025 и прогнозных 2026 годов, в том числе:	млн.тенге	21036,261	19171,465
	СМР	млн.тенге	17672,632	16044,812
	оборудование	млн.тенге	450,732	517,355
	прочие	млн.тенге	2912,897	2609,298
	В том числе: на 2022 год на 2024 год на 2025 год на 2026 год			 361,909 8,767 13766,471 5034,318
11	Продолжительность строительства	месяцев	14	14

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 восьми 72 квартирных жилых домов в г. Талгар Талгарского района Алматинской области» (без наружных инженерных сетей и благоустройства). 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 совместно с местными исполнительными органами до ввода объекта в эксплуатацию обеспечить проектирование и строительство инженерных сетей согласно письму заказчика №65-18-01-17/1601-И от 26.12.2024 года.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы облысы Талғар ауданының Талғар қаласында 72 пәтерлі сегіз тұрғын үй салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз) 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 жергілікті атқарушы органдармен бірлесіп 2024 жылғы 26 желтоқсандағы №65-18-01-17/1601-И тапсырыс берушінің хатына сәйкес инженерлік желілерді жобалауды және салуды қамтамасыз етсін.

Манкараев Ж.З.

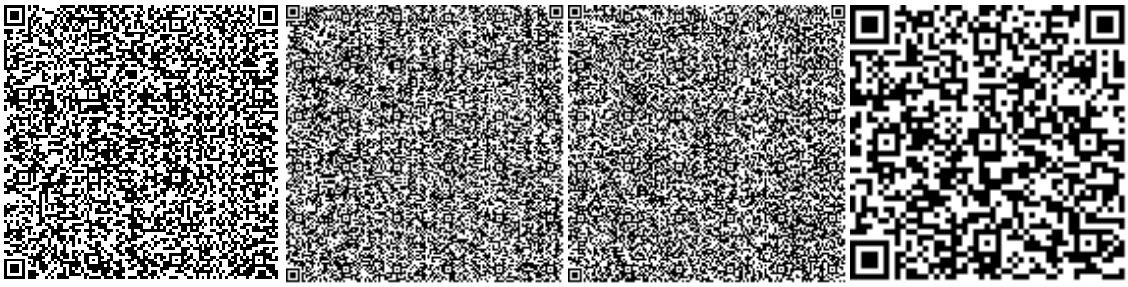
Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетісу и Алматинской области

Сманкулов М.А.

Заместитель директора

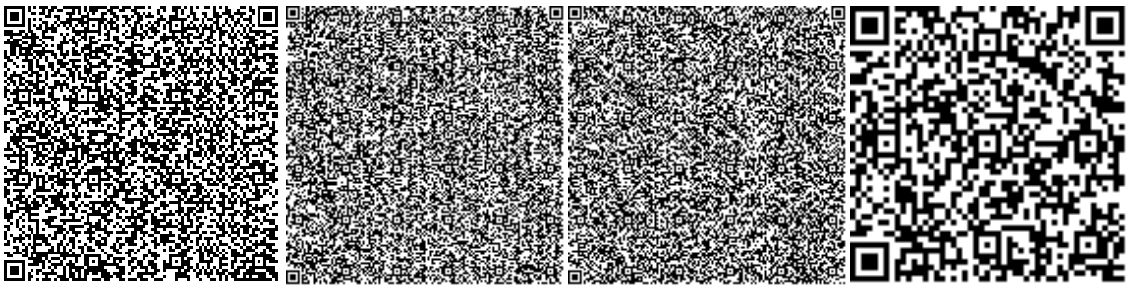
Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



Бисембаев К.А.

Директор департамента

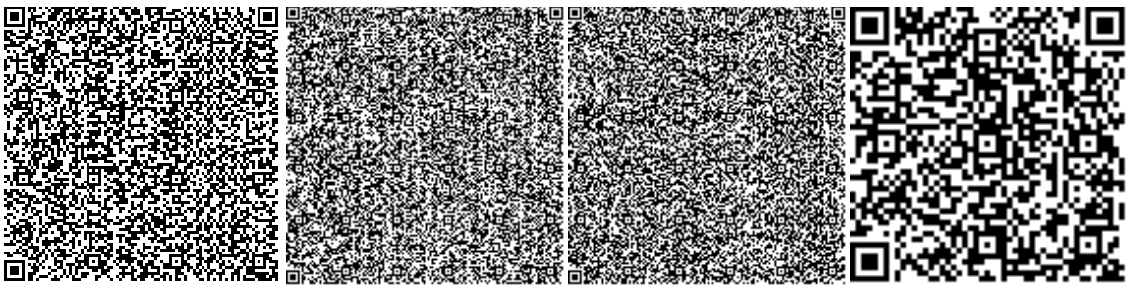
Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



Ярмухамедова С.Б.

Начальник производственного отдела

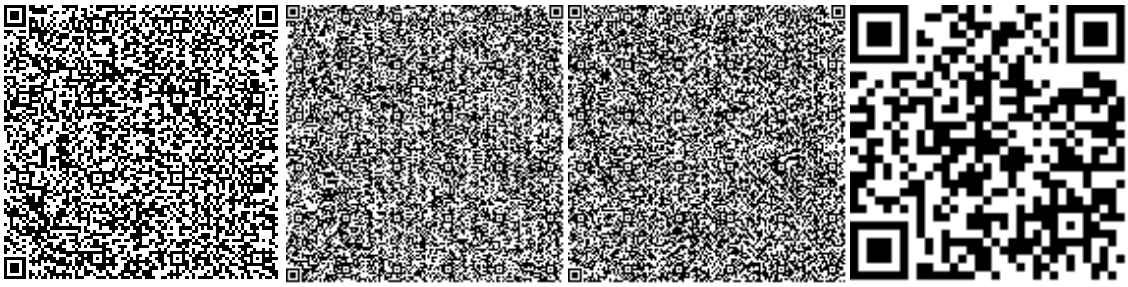
Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



Шуваев Д.В.

Эксперт

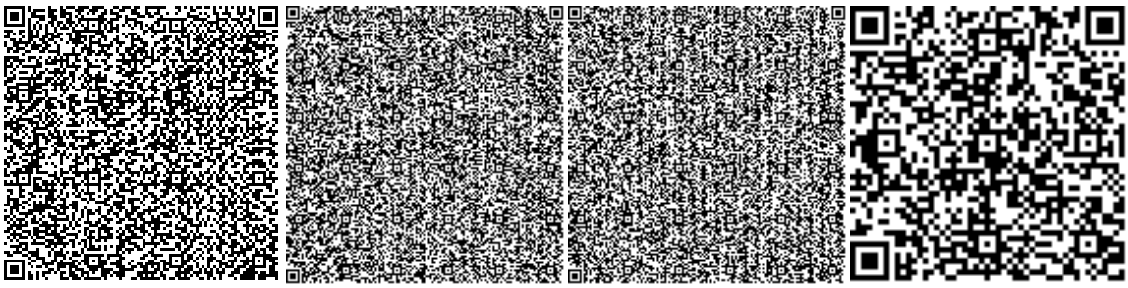
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Чонкабаев Е.Д.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



Дүйсебаев Н.О.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области

Дюсекенова И.Р.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области

Атибеев А.Б.

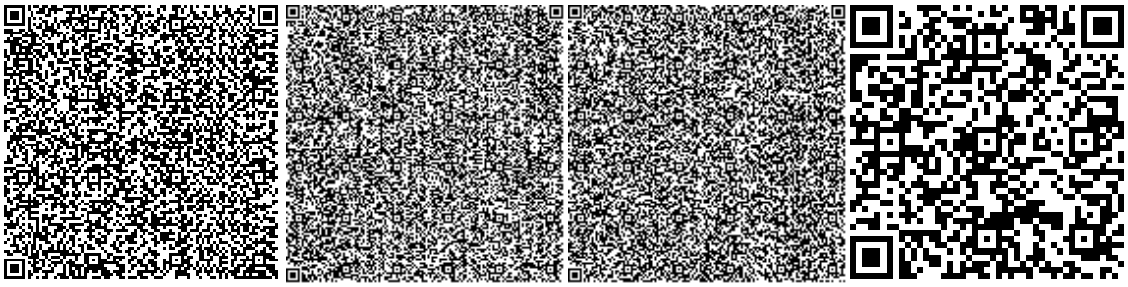
Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области

Сырмакбаев Р.С.

Эксперт

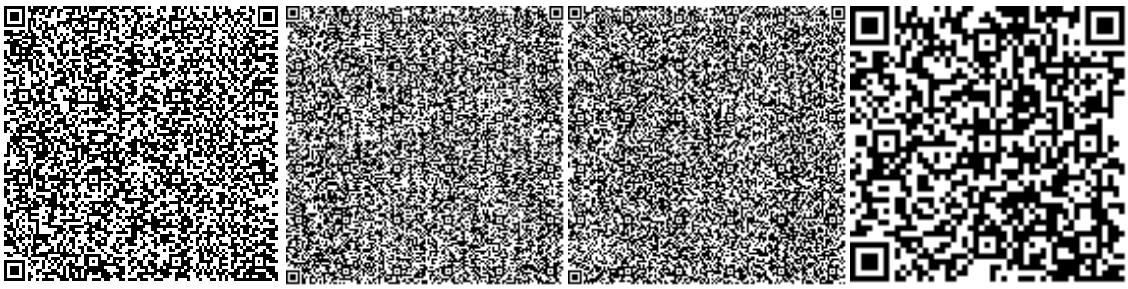
Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



Селютина М.А.

Эксперт

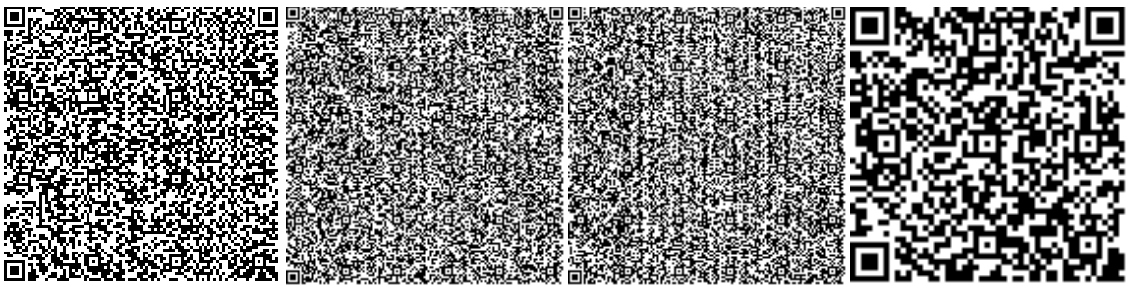
Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



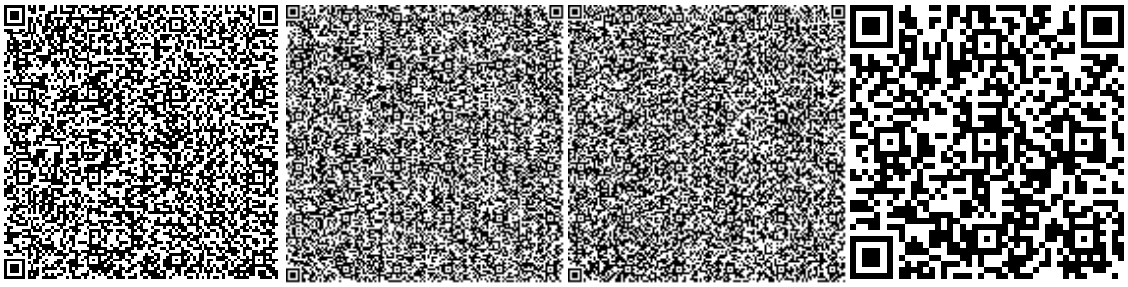
Карабут Т.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области



Сосина О.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по области Жетiсу и Алматинской области