«Тұрғын емес үй-жайлары бар көп пәтерлі тұрғын үй салу». Сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз. Мекенжайы: Қарағанды қаласы, Қазыбек би атындағы аудан, 218-есептік орам, 154-учаске

жұмыс жобасы бойынша

23.09.2024 ж. № 10-0176/24

(теріс)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«ТИМ и К» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
ТОО «AsiArt»

Қарағанды қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 10-0176/24 от 23.09.2024 г.

(отрицательное)

на рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями». Без наружных инженерных сетей и сметной документации. По адресу: г. Караганда, р-н имени Казыбек би, учетный квартал 218, участок 154

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «ТИМ и К»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «AsiArt»

город Караганда

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями». Без наружных инженерных сетей и сметной документации. По адресу: г. Караганда, р-н имени Казыбек би, учетный квартал 218, участок 154.

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 16.07.2024 г. № 01-1369.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «ТИМ и К».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «AsiArt», лицензия от 03.06.2021 г. №17004372 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции (письмо заказчика № 26 от 13 декабря 2024 года о финансировании).

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 19 января 2021 года, утверждённое заказчиком;

постановление акимата города Караганды от 05 апреля 2024 года № 16/42 «О предоставлении ТОО «Тим и К» права временного землепользования на дополнительный земельный участок в районе имени Казыбек би, учетный квартал 218, участок 154 для строительства и эксплуатации инженерно-коммунальных сетей и благоустройства»;

земельно-кадастровый план земельного участка от 27 июля 2022 года № 131, изготовленный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 0,3636 га. Кадастровый номер участка – 09-142-218-154. Целевое назначение земельного участка: строительство и дальнейшая эксплуатация многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями;

кадастровый паспорт объекта недвижимости от 23 апреля 2024 года № 002256389601, изготовленный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 0,8058 га. Кадастровый номер участка – 09-142-218-232. Целевое назначение земельного участка: для строительства и эксплуатации инженерно-коммунальных сетей и благоустройства;

справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках от 27 августа 2024 года № 101000071175935, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Карагандинской области;

уведомление о государственной регистрации от 31 октября 2022 года № 22-0901-53157, выданный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области;

договор купли-продажи заключенный между Алекеевым Сагыналы Томархуловичом и ТОО «Тим и К» от 28 октября 2022 года;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 03 августа 2023 года № KZ19VUA00948397, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды»;

эскизный проект, выполненный ТОО «AsiArt» (государственная лицензия от 03 июня 2021 года № 17004372), согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» (письмо-согласование от 07 сентября 2023 года № KZ96VUA00970679);

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

технический отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки рабочего проекта: «Строительство 9-ти этажного жилого дома по адресу: г.Караганда, район имени Казыбек би, учетный квартал 218, уч.154» Арх.№ 746, выполненный в 2022 году ТОО «GeolProject и К» (государственная лицензия от 08 июня 2017 года № 17010314);

протокол дозиметрического контроля от 13 апреля 2023 года № 27, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан по Карагандинской области;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе от 13 апреля 2023 года № 27, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан по Карагандинской области;

фрагмент из эскиза застройки проекта детальной планировки Юго-Восточного планировочного района города Караганды, включающего следующие участки: микрорайоны 27, 28, 29, 30, «Степной -1, 2, 3, 4», «Гульдер-1,2», утвержденного постановлением акимата города Караганды от 22.02.2011 года № 08/28 (с изменениями, внесенными постановлением акимата города Караганды от 14.11.2023г. № 83/15);

фрагмент из плана красных линий детальной планировки Юго-Восточного планировочного района города Караганды, включающего следующие участки: микрорайоны 27, 28, 29, 30, «Степной -1, 2, 3, 4», «Гульдер-1,2», утвержденного постановлением акимата города Караганды от 22.02.2011 года № 08/28 (с изменениями, внесенными постановлением акимата города Караганды от 14.11.2023г. № 83/15);

фрагмент из поперечных профилей улиц и дорог проекта детальной планировки Юго-Восточного планировочного района города Караганды, включающего следующие участки: микрорайоны 27, 28, 29, 30, «Степной -1, 2, 3, 4», «Гульдер-1,2», утвержденного постановлением акимата города Караганды от 22.02.2011 года № 08/28 (с изменениями, внесенными постановлением акимата города Караганды от 14.11.2023г. № 83/15);

фрагмент из водоснабжения и канализации проекта детальной планировки Юго-Восточного планировочного района города Караганды, включающего следующие участки: микрорайоны 27, 28, 29, 30, «Степной -1, 2, 3, 4», «Гульдер-1,2», утвержденного постановлением акимата города Караганды от 22.02.2011 года № 08/28 (с изменениями, внесенными постановлением акимата города Караганды от 14.11.2023г. № 83/15);

фрагмент из теплоснабжения проекта детальной планировки Юго-Восточного планировочного района города Караганды, включающего следующие участки: микрорайоны 27, 28, 29, 30, «Степной -1, 2, 3, 4», «Гульдер-1,2», утвержденного постановлением акимата города Караганды от 22.02.2011 года № 08/28 (с изменениями, внесенными постановлением акимата города Караганды от 14.11.2023г. № 83/15);

фрагмент из схемы электроснабжения проекта детальной планировки Юго-Восточного планировочного района города Караганды, включающего следующие участки: микрорайоны

27, 28, 29, 30, «Степной -1, 2, 3, 4», «Гульдер-1,2», утвержденного постановлением акимата города Караганды от 22.02.2011 года № 08/28 (с изменениями, внесенными постановлением акимата города Караганды от 14.11.2023г. № 83/15);

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» от 14 августа 2024 года № ЗТ-2024-04818311 о проекте детальной планировки;

письмо РГУ «Служба пожаротушения и аварийно-спасательных работ Департамента по чрезвычайным ситуациям Карагандинской области Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан (город Караганда)» от 28 августа 2024 года № ЗТ-2024-05051472 о расстоянии пожарного подразделения до объекта;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Караганды» от 06 июня 2023 года № 25 о подключении к городской ливневой канализации;

письмо ГУ «Карагандинская областная территориальная инспекция Комитета ветеринарного контроля и надзора Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан» от 12 декабря 2022 года № 01-26/339 об отсутствии сибиреязвенных захоронений;

письмо АО «Аэропорт «Сары-Арка» от 30 апреля 2024 года № 06.01-06.581 о том, что разрешения на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов не требуется;

письмо заместителя акима города Караганды от 27 августа 2024 года № ЗТ- 2024 - 05024948 относительно размещения жилого дома;

письмо заказчика от 05 сентября 2023 года № 21 о начале строительства в октябре 2024 года.

Технические условия:

ТОО «Қарағанды Жарық» от 12 июня 2023 года № 2023-0718 на присоединение электроустановок 10 кВ;

ТОО «Теплотранзит Караганда» от 11 декабря 2023 года № 14/0898ю для проектирования теплоснабжения;

ТОО «Теплотранзит Караганда» от 08 декабря 2022 года № 14/0349ю для проектирования теплоснабжения;

ТОО «Қарағанды Су» от 06 сентября 2023 года № 17864 на водопотребление;

ТОО «Қарағанды Су» от 07 февраля 2023 года № К-6956 на канализацию;

Карагандинский департаментом эксплуатации сети доступа (Карагандинским ДЭСД) объединения «Дивизион «Сеть» АО «КАЗАХТЕЛЕКОМ» от 21 декабря 2022 года № 5-256-22/Л на прокладку волоконно-оптического кабеля.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Карагандинская область, Караганда, р-н имени Казыбек би, учетный квартал 218, участок 154.

Сейсмичность района: меньше 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	Инженерно-геологические изыскания	Азимжанова И.Н.	KZ56VJE00078826 KZ28VJE00032285	Соответствует
2	Технологическая часть	Сагитов Д.К.	KZ78VJE00080370	Соответствует
3	Проект организации строительства	Жанаева Г.К.	KZ57VJE00021384	Не соответствует
4	Конструктивные решения	Азимжанова И.Н.	KZ56VJE00078826 KZ28VJE00032285	Соответствует
5	Внутренние сети водопровода и канализации	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Не соответствует
6	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Рыльцева О.А.	KZ14VJE00024001	Соответствует
7	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
8	Архитектурная часть	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	Соответствует
9	Электротехническая часть, электрооборудование	Рыльцева О.А.	KZ14VJE00024001	Соответствует
10	Генеральный план	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	Соответствует
11	Санитарно-эпидемиологический раздел	Касымова М.Р.	KZ32VJE00030952	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Несоответствия при рассмотрении разделов проекта, выданные Заказчику письмом (-ми) от 16.08.2024 № 10-01-02/0274.

По разделу «Внутренние сети водопровода и канализации»:

1. При подборе технических параметров насосных установок хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения (производительности и развиваемого напора) не учтены расчетные данные по объему водопотребления и требуемые напоры на холодное и горячее водоснабжение, что противоречит требованиям п. 7.4, п. 7.5, 7.8 СН РК 4.01-01-2011 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений», а также п. 6.3 СП РК 4.01-101-2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений», а также п. 4.7.2.2 СП РК

3.02-101-2012 «Система водоснабжения и канализации должна обеспечивать поступление воды в основное и вспомогательное оборудование и приборы в достаточных объемах и давлениях, необходимых для нормального, безопасного функционирования без поломок и утечек».

2. Неверно указаны данные по гарантированному напору сети водопровода в точке подключения. Не соответствует представленным техническим условиям ТОО «Қарағанды Су» № 17864 от 6 сентября 2023 года.

3. Рабочие чертежи альбома марки ВК, предназначенные для производства строительно-монтажных работ, выполнены без учета требований п. 4.2, 4.3 ГОСТ 21.601-2011 «Правила выполнения рабочей документации внутренних систем водоснабжения и канализации»: - не нанесены санитарные приборы санузлов, ПУИ и кухни; - не выполнена схема верхней разводки систем горячего водоснабжения (подающего и циркуляционного) по чердаку; - на схеме канализации встроенных помещений не верно указаны отметки труб (даны отметки второго этажа, тогда как встроенные помещения размещены на первом этаже); - отсутствуют установочные чертежи по повысительной насосной станции горячего водоснабжения; - не выполнена спецификация оборудования и материалов по холодному и горячему водоснабжению для встроенной части здания, по канализации для жилой и встроенной части здания (в том числе не заложены санитарно-технические приборы).

4. Не предусмотрен учет водопотребления встроенных помещений, что не соответствует требованиям п. 5.2.4 СП РК 4.01-101-2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений», п. 6.1, п 6.6 СН РК 4.01-01-2011 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений».

По разделу «Проект организации строительства»:

5. В связи с отсутствием окончательных проектных решений по разделу «Внутренние сети водопровода и канализации» раздел «Проект организации строительства» не приведен в соответствие с рабочим проектом после исправления замечаний эксперта по разделу «Внутренние сети водопровода и канализации» (ведомость объемов работ, ведомость потребности в трудовых ресурсах, ТЭП и проч.) согласно п. 11.1.15, 11.1.16 СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений».

10. ВЫВОДЫ

С учетом указанных недоработок рабочий проект **«Строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями». Без наружных инженерных сетей и сметной документации. По адресу: г. Караганда, р-н имени Казыбек би, учетный квартал 218, участок 154** не соответствует требованиям нормативных правовых актов, действующих в Республике Казахстан, и выдается отрицательное заключение.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

Көрсетілген кемшіліктерді ескере отырып, **«Тұрғын емес үй-жайлары бар көп пәтерлі тұрғын үй салу». Сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз. Мекенжайы: Қарағанды қаласы, Қазыбек би атындағы аудан, 218-есептік орам, 154-учаске** жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің талаптарына сәйкес келмейді және теріс қорытынды беріледі.

Алимжан Ж.А.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Сагитов Д.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Касымова М.Р.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Жанаева Г.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Азимжанова И.Н.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Бекбергенова И.М.

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

Рыльцева О.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау