«Қарағанды қаласы, Қазыбек би ауданы, 218 есептік орамы, 154 учаске мекенжайында тұрғын емес үй-жайлары бар көппәтерлі тұрғын үй салу». (Сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)

жұмыс жобасы бойынша

03.12.2024 ж. № 10-0214/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«ТИМ и К» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«AsiArt» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Қарағанды қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 10-0214/24 от 03.12.2024 г.

(положительное)

на рабочий проект

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

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «ТИМ и К»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «AsiArt»

г. Караганда

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

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

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 30.09.2024 г. № 01-1858.

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 № 31 от 28 декабря 2022 года о финансировании).

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

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

постановление от 05 апреля 2024 года № 16/42 «О предоставлении ТОО «Тим и К» права временного землепользования на дополнительный делимый земельный участок площадью 0,8058 га из земель населенного 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;

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;

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;

справка о государственной регистрации юридического лица от 28 июня 2024 года № 101000060162044, выданный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области;

справка о государственной перерегистрации юридического лица от 09 июля 2024 года № 101000061775684, выданный Управлением регистрации юридических лиц филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана;

справка о государственной перерегистрации юридического лица от 11 сентября 2024 года № 10100672990596, выданный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области;

кадастровый паспорт объекта недвижимости от 23 апреля 2024 года № 002256389601, выданный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области;

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 20 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 и скотомогильников;

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 28 декабря 2022 года № 31 о начале строительства в апреле 2025 года;

письмо заказчика от 30 декабря 2022 года № 34 о том, что рабочий проект представляется без сметных документаций.

Технические условия:

ТОО «Қараганды 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 22 декабря 2023 года № 14/0916 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 8.1.

Таблица 8.1

№ 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	Соответствует
4	Электротехническая часть	Рыльцева О.А.	KZ14VJE00024001	Соответствует
5	Конструктивные решения	Азимжанова И.Н.	KZ28VJE00032285	Соответствует
6	Внутренние сети водопровода и канализации	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Рыльцева О.А.	KZ14VJE00024001	Соответствует
8	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
9	Архитектурная часть	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	Соответствует
10	Генеральный план	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	Соответствует

11	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 - II (нормальный) уровень ответственности, относящийся к технически сложным.

Основные технические показатели приведены в таблице 9.1.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка в границах земельного отвода	га	1,1694	1,1694
2	Площадь застройки	м²	3018,70	3018,70
3	Этажность здания	этаж	9	9
4	Общая площадь здания	м²	19343,0	19343,0
5	Общая площадь квартир	м²	13591,4	13591,4
6	Общая площадь коммерческой части здания	м²	1657,3	1657,3
7	Количество парковочных мест на открытых автостоянках	машино/мест	110	110
8	Строительный объем	м³	95516,8	95516,8
9	Количество квартир, в том числе: 1-комнатных квартир 2-комнатных квартир 3-комнатных квартир 4-комнатных квартир	шт.	200 64 88 40 8	200 64 88 40 8
10	Класс жилья	класс	IV	IV
11	Продолжительность строительства	мес.	20,5	20,5
12	Класс энергоэффективности жилого дома	класс	А (очень высокий)	А (очень 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 с нежилыми помещениями» по адресу: г. Караганда, р-н имени Казыбек би, учетный квартал 218, участок 154». (Без наружных инженерных сетей и 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, **«Қарағанды қаласы, Қазыбек би ауданы, 218 есептік орамы, 154 учаске мекенжайында тұрғын емес үй-жайлары бар көппәтерлі тұрғын үй салу». (Сыртқы инженерлік желілерсіз және 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.

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