«Қарағанды қаласы, Қазыбек би атындағы аудан, Тәттімбет көшесі, 11/3-учаске мекенжайында бизнес-орталық салу»
(сыртқы желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)
жұмыс жобасы бойынша
18.11.2024 ж. № 10-0206/24
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
Копжасаров Ғалым Ибжанович

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Строй Бизнес Консалтинг»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Қарағанды қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 10-0206/24 от 18.11.2024 г.
(положительное)

на рабочий проект
«Строительство бизнес-центра по адресу: г. Караганда, район им. Казыбек би, ул. Таттимбета, уч. 11/3» (без наружных сетей и сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:
Копжасаров Галым Ибжанович

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Строй Бизнес Консалтинг»

г. Караганда

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство бизнес-центра по адресу: г. Караганда, район им. Казыбек би, ул. Таттимбета, уч. 11/3» (без наружных сетей и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 27.08.2024 г. № 01-1643. Дополнительное соглашение от 11.09.2024 г. № 1.

4. ЗАКАЗЧИК: Копжасаров Галым Ибжанович.

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Строй Бизнес Консалтинг», лицензия от 20.02.2019 г. № 19004054 (I категория).

5.1 Субподрядные организации:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Astana - Global - Metrology», лицензия от 30.10.2023 г. № 18012381 (I категория).

Товарищество с ограниченной ответственностью «Сервисная Компания Астаны», лицензия от 09.10.2023 г. ГСЛ № 0001305 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции (письмо-заявка заказчика от 08.08.2024 года).

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 26 декабря 2022 года, утверждённое заказчиком;

договор купли-продажи право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком до 19 мая 2053 года, заключенный между частное учреждение «РЕЙС» и Беспаевой Бакытжан Мукыжановной от 19 ноября 2020 года, целевое назначение земельного участка – устройство и дальнейшая эксплуатация контрольно-технического пункта и обслуживание автомашин;

постановление акимата города Караганды от 21 августа 2023 года № 63/20 «Об изменении целевого назначения земельного участка, принадлежащего гражданам Беспаевой Б.М., Копжасарову Г.И., в районе имени Казыбек би, улица Таттимбета, земельный участок 11/3», целевое назначение – размещение бизнес-центра;

договор об аренде земельного участка, заключенный между ГУ «Отдел земельных отношений города Караганды» и Беспаевой Бакытжан Мукыжановной, Копжасаровым Галымом Ибжановичем от 22 декабря 2020 года № 64490; площадь земельного участка – 0,2240 га, кадастровый номер земельного участка 09-142-134-093; соглашение об изменении и дополнении договора от 28 августа 2023 года № 76593 между ГУ «Отдел земельных отношений города Караганды» и Беспаевой Бакытжан Мукыжановной, Копжасаровым Галымом Ибжановичем в связи с изменением целевого назначения земельного участка;

кадастровый паспорт объекта недвижимости от 23 ноября 2023 года № 002250257809, изготовленный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 0,2240 га. Кадастровый номер участка – 09-142-134-093. Целевое назначение земельного участка: размещение бизнес-центра;

справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках от 17 октября 2024 года № 101000081103864, выданная филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Карагандинской области, на земельный участок с кадастровым номером 09-142-134-093 площадью 0,2240 га;

согласие на использование земельного участка под строительство от 17 октября 2024 года между Беспаевой Бакытжан Мукыжановной и Копжасаровым Галымом Ибжановичем, зарегистрированное в реестре за № 2067;

архитектурно-планировочное задание на проектирование (АПЗ) от 30 октября 2024 года № KZ47VUA01264307, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды»;

эскизный проект, выполненный ТОО «BYKOV ARCHITECTS» (государственная лицензия № 23019092), согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» (письмо-согласование от 15.01.2024 г. № KZ54VUA01057183);

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная в августе 2023 году ТОО «Строй Бизнес Консалтинг» (государственная лицензия от 05 сентября 2008 года ГСЛ-КР № 01128);

технический отчёт о результатах инженерно-геологических изысканий по объекту: «Строительство бизнес-центра, расположенного по адресу: г. Караганда, район им. Казыбек би, ул. Таттимбета, участок 11/3», регистрационный номер ГG-ТО-77/2024, выполненный ТОО «МОНОЛИТ ГЕОЛОГИЯ» (государственная лицензия от 27 октября 2022 года № 22019957), утверждённый 28 января 2024 г.;

протокол дозиметрического контроля от 12 июня 2024 года № 1240006002748240, 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 12 июня 2024 года № 1240006002748240, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан по Карагандинской области;

фрагменты из эскиза застройки, схемы вертикальных планировок, плана красных линий, поперечных профилей дорог, наружных сетей водоснабжения и канализации, схемы теплоснабжения, схемы электроснабжения, схемы вертикальной планировки проекта детальной планировки планировочного района микрорайон «Таугуль» города Караганды, с сопроводительным письмом ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» от 24 октября 2024 года № ЖТ-2024-05728389;

письмо Республиканского государственного учреждения «Нура-Сарысуская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Комитета по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан» от 16 октября 2024 года № ЖТ-2024-05636062 о расположении рассматриваемого участка за пределами установленных водоохранных зон и полос;

схема расположения испрашиваемого земельного участка относительно границ водоохранной полосы и водоохранной зоны, выданная Карагандинским городским отделом земельного кадастра и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Карагандинской области, от 30.04.2024 года № 03-09-68-22/339;

письмо ГУ «Департамент санитарно-эпидемиологического контроля Карагандинской области Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан» от 21 октября 2024 года № ЖТ-2024-05670245 об отсутствии сибиреязвенных захоронений;

письмо ГУ «Управление ветеринарии Карагандинской области» от 26 апреля 2024 года № ЖТ-2024-03846164 об отсутствии скотомогильников;

письмо АО «Авиационная администрация Казахстана» от 27 июня 2024 года № ЖТ-2024-04408413 о том, что разрешение на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, не требуется;

письмо ТОО «Теплотранзит Караганда» от 30 октября 2024 года № 18/2656 по вопросу схемы подключения системы горячего водоснабжения;

генеральный план проектируемой территории, с указанием площади дополнительного земельного участка площадью 0,2287 га под благоустройство, согласованный ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Караганды»;

письмо собственника кафе «Тапчан Чайхана № 1» от 13 ноября 2024 года № 13 с разрешением на использование существующей площадки для контейнеров ТБО;

письмо-заявка заказчика от 08.08.2024 года с информацией об источнике финансирования и с согласованием проектных решений;

письмо заказчика от 07 января 2024 года № 11 касательно расстановки компьютеров в арендуемых помещениях бизнес-центра;

письмо заказчика от 15.08.2024 г. № 15/08/2024 с информацией о том, что ранее работы по строительству не проводились, заключение экспертизы не выдавалось;

письмо заказчика от 13 ноября 2024 года № 14 о начале строительства в декабре 2024 года.

Технические условия:

ТОО «Қараганды Жарық» от 17 апреля 2024 года № 0455 на присоединение электроустановок 10 кВ;

ТОО «Теплотранзит Караганда» от 04 ноября 2024 года № 14/376 на присоединение к тепловым сетям;

ТОО «Қарағанды Су» от 19 марта 2024 года № 18010 на водопотребление;

ТОО «Қарағанды Су» от 16 апреля 2024 года № К-7248 на канализацию;

Карагандинского департамента эксплуатации сети доступа (Карагандинский ДЭСД) объединения «Дивизион «Сеть» АО «Казахтелеком» от 27 мая 2024 года № Д08-6/Л-05/24-147 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, город Караганда, район имени Казыбек би, улица Таттимбета, участок 11/3.

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	Специальные инженерные мероприятия	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Есмаганбетова Г.Ш.	KZ65VJE00039573	Соответствует
3	Технологическая часть	Сагитов Д.К.	KZ78VJE00080370	Соответствует
4	Проект организации строительства	Жанаева Г.К.	KZ57VJE00021384	Соответствует
5	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует
6	Архитектурные решения	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	Соответствует
7	Конструктивные решения	Есмаганбетова Г.Ш.	KZ65VJE00039573	Соответствует
8	Внутренние сети водопровода и канализации	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует
10	Генеральный план	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	Соответствует
11	Отопление и вентиляция	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
12	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, утвержденными

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 по рабочему проекту приведены в таблице 9.1.

Основные технические показатели

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая численность работающих	чел.	235	235
2	Вместимость	чел.	313	313
3	Площадь участка в границах земельного отвода	га	0,2240	0,2240
4	Площадь застройки	м²	729,80	729,80
5	Общая площадь здания	м²	4642,86	4642,86
6	Полезная площадь здания	м²	3778,49	3778,49
7	Строительный объем	м³	20954,22	20954,22
8	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 **«Строительство бизнес-центра по адресу: г. Караганда, район им. Казыбек би, ул. Таттимбета, уч. 11/3» (без наружных 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 атындағы аудан, Тәттімбет көшесі, 11/3-учаске мекенжайында бизнес-орталық салу» (сыртқы 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

Изатулин А.У.

Директор департамента

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Шатров А.П.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Сагитов Д.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Анисимов С.Н.

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

Есмаганбетова Г.Ш.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному 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