«Қарағанды қаласы, Қазыбек би атындағы аудан, Комиссаров көшесі, 27- ғимарат мекенжайында орналасқан тұрғын емес үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй салу (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)»

жұмыс жобасы бойынша

14.04.2025 ж. № 10-0038/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Stable Gold Company» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«Астана - Сенім» Жаупкершілігі шектеулі серіктестігі

Қарағанды қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 10-0038/25 от 14.04.2025 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Караганда, район имени Казыбек би, улица Комиссарова, строение 27»

(без наружных инженерных сетей и сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Stable Gold Company»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Астана - Сенім»

г. Караганда

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Караганда, район имени Казыбек би, улица Комиссарова, строение 27» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 31.01.2025 г. № 01-0173.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Stable Gold Company».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Астана - Сенім», лицензия от 26.11.2015 г. № ГСЛ № 0001886 (II категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции (письмо заказчика от 23 января 2025 года № 8).

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

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

дополнение к заданию на проектирование от 12 января 2023 года, утверждённое заказчиком;

постановление аппарата акимата города Караганды от 27 декабря 2023 года № KZ85VBH00203389 «Решение на изменение целевого назначения земельного участка»;

кадастровый паспорт объекта недвижимости от 04 сентября 2024 года № 101000072513235, изготовленный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 0,4556 га. Кадастровый номер участка – 09-142-126-034. Целевое назначение земельного участка: строительство и дальнейшая эксплуатация многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями и паркингом;

справка о присвоении адреса объекту недвижимости от 19 июня 2024 года, выданная ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 27 декабря 2023 года № KZ63VUA00685123, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды»;

эскизный проект, выполненный ТОО «Астана Сенім» (государственная лицензия от 26 ноября 2015 года ГСЛ № 0001886), согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» (письмо-согласование от 04 апреля 2023 года, № KZ80VUA00633795);

технический отчёт на проведение инженерно-геологических изысканий по объекту: «Строительство 7-ми этажного многоквартирного жилого дома с подземным паркингом по адресу: ул. Комиссарова, 27 в г. Караганда», выполненный в 2024 году ТОО «Караганда ГИИЗ» (государственная лицензия от 22 июля 1996 года ГСЛ № 000622);

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная в 2025 году ТОО «Geo Service Krg» (государственная лицензия от 15 апреля 2022 года № 22007212);

протокол дозиметрического контроля от 25 октября 2023 года № 213, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан по Карагандинской области;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта от 25 октября 2023 года № 211, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан по Карагандинской области;

письмо ТОО «КАРАГАНДАГИИЗ» от 12 марта 2025 года № 21 о грунтовых водах;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды № KZ00TAO01810575 о внесении изменении в проект застройки планировочного района «Новый город» города Караганды;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» № KZ88VUA08880328 о проекте детальной планировки;

фрагмент разбивочный план красных линий (район земельного участка с кадастровым номером 09-142-126-034);

фрагмент эскиза застройки проекта детальной планировки «Новый город» города Караганды;

акт сноса зданий и сооружений от 07 июня 2024 года, подписанный техническим надзором ТОО «МК-21», подрядчиком ТОО «Эталон KRG», авторским надзором ТОО «Арконис Проект» и заказчиком;

акт обследования зеленых насаждений от 02 июня 2023 года, подписанный главным специалистом;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» от 11 июня 2024 года № ЗТ-2024-04317655 об учете и регистрации акта сноса;

письмо заместителя акима района имени Казыбек би города Караганды от 08 июня 2023 года № ЮЛ.Ж.68.ЗТ-2023-00913517 о выдаче акта обследования зеленых насаждений;

письмо РГП «Казгидромет» Министерства экологии и природных ресурсов Республики Казазхстан от 14 ноября 2024 года о выдаче справки о фоновых концентрациях;

письмо РГУ «Департамент санитарно-эпидемиологического контроля Карагандинской области Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан» от 14 января 2025 года № ЗТ-2025-05958757 об отсутствии сибиреязвенных захоронений и скотомогильников;

письмо АО «Аэропорт «Сары-Арка» от 30 октября 2023 года № 09.01-06.1199 о том, что разрешения на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов не требуется;

письмо заказчика от 28 января 2025 года № 17 о нежилых помещениях в составе объекта;

письмо заказчика от 19 марта 2025 года № 60 о начале строительства в мае 2025 года;

Технические условия:

ТОО «Қарағанды Жарық» от 27 февраля 2024 года № 0219 на присоединение электроустановок 0,4 кВ;

ТОО «Теплотранзит Караганда» от 27 мая 2024 года № 14/138 на присоединение к тепловым сетям;

ТОО «Қарағанды Су» от 04 марта 2024 года № 1800 на водопотребление;

ТОО «Қарағанды Су» от 18 марта 2024 года № К-7229 на канализацию;

Филиал АО «Транстелеком» в г. Караганда «Карагандатранстелеком» от 28 октября 2023 года № 40-4-30 ТУ на прокладку волоконно-оптической линии связи.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо ТОО «Экс Сервис» от 07 марта 2025 года № 88 о согласовании на установку евро контейнеров.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Карагандинская область, Караганда, район имени Казыбек би, улица Комиссарова, строение 27.

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	Проект организации строительства	Жилкыбаева М.А.	KZ62VJE00021391	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Шалковский В.М.	№KZ72VJE00066316	Соответствует
4	Электротехническая часть	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует
5	Архитектурные решения	Жарылкапова А.Ж.	KZ62VJE00088224	Соответствует
6	Конструктивные решения	Шалковский В.М.	KZ72VJE00066316	Соответствует
7	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует

9	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
10	Генеральный план	Жарылкапова А.Ж.	KZ62VJE00088224	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), относящийся к технически сложным.

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	Общая площадь земельного участка, в том числе: - площадь земельного участка под строительство - площадь земельного участка под благоустройство	га	0,5676 0,4556 0,1120	0,5676 0,4556 0,1120
2	Площадь застройки	кв.м	1579,6	1602,0
3	Класс жилья	класс	IV	IV
4	Этажность здания	этаж	8	8
5	Общая площадь, в том числе - общая площадь жилой части здания - общая площадь паркинга	кв.м	9475,6 7106,0 2369,6	9418,4 8160,2 1258,2
6	Общая площадь квартир	кв.м	6676,7	6728,5
7	Строительный объем	куб.м	44094,8	44094,8

8	Количество квартир, в том числе: - 2-комнатных - 3-комнатных - 4-комнатных	шт.	62 12 36 14	62 12 36 14
9	Количество парковочных мест в паркинге	машино - мест	60	29
10	Продолжительность строительства	мес.	9,5	9,5
11	Класс энергоэффективности здания		В (высокий)	В (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 и паркингом, расположенного по адресу: город Караганда, район имени Казыбек би, улица Комиссарова, строение 27» (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 атындағы аудан, Комиссаров көшесі, 27-ғимарат мекенжайында орналасқан тұрғын емес үй-жайлары мен паркингі 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

Шатров А.П.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Жарылкапова А.Ж.

Главный эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Анисимов С.Н.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Шалковский В.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Бекбергенова И.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Касымова М.Р.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Исагулова А.Е.

Главный специалист

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Жилкыбаева М.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау