«Өскемен қаласы, Победа даңғылы, 2 мекенжайында орналасқан халыққа қызмет көрсету объектілері мен әкімшілік үй-жайлары жапсарлас салынған көппәтерлі көпқабатты тұрғын үй құрылысы» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

28.12.2023 ж. № 02-0205/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Baiterek Invest» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«AQMOL-project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0205/23 от 28.12.2023 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного по адресу: г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2» (Без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Baiterek Invest»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «AQMOL-project»

г. Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Строительство высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного по адресу: г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2» (Без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 24.10.2023 г. № 01-1775.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Baiterek Invest».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «AQMOL-project», лицензия от 27.07.2020 г. № 20010801 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование «Строительство высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного по адресу: г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2» (Без наружных инженерных сетей), (приложение № 1 к договору № TG/USK/ПР/1665 на разработку проектно-сметной документации, от 25 июля 2022 года), утвержденное директором ТОО «Baiterek Invest» и согласованное директором ТОО «AQMOL-project», от 25 августа 2023 года;

договор №TG/USK/ПР/1665 на рабочее проектирование от 25 июля 2022 года на разработку рабочего проекта по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Усть-Каменогорск», заключенный между ТОО «Tumar Group» (Заказчик) и ТОО «AQMOL-project» (Подрядчик);

решение № 1 Товарищества с ограниченной ответственностью «Tumar Group» (единственного участника) учредить и зарегистрировать Товарищество с ограниченной ответственностью «Baiterek Invest», от 15 ноября 2022 года;

договор передачи в качестве вклада в уставный капитал земельного участка на праве частной собственности, с целевым назначением – для проектирования, строительства и размещения высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, заключенный между Товариществом с ограниченной ответственностью «Tumar Group» (Учредитель) и Товариществом с ограниченной ответственностью «Baiterek Invest» (Товарищество), от 26 декабря 2022 года;

акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,4486 га, расположенный по адресу: Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, пр. Победы, 2, с целевым назначением земельного участка: для проектирования, строительства и размещения высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, выданный ГУ «Отдел

земельных отношений г. Усть-Каменогорск», от 18 мая 2009 года № 0870004, кадастровый номер участка 05-085-070-842;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного: г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2», выданное Государственным учреждением «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска», от 01 декабря 2023 года № KZ23VUA01033976;

эскизный проект «Размещения высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного: Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2», выполненный ТОО «SANDYBAY», без даты;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту: «Строительство ЖК в г. Усть-Каменогорске, проспект Победы 2», выполненный ТОО «Точные измерения» (государственная лицензия № 19009194 от 24 апреля 2019 года, с приложением № 001 к государственной лицензии на 2 страницах от 24 апреля 2019 года, выданная Государственным учреждением «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Восточно-Казахстанской области». Акимат Восточно-Казахстанской области), в 2022 году;

топографическая съемка М 1:500 по объекту: пр. Победы, строение 2, составленная ТОО «Градокадастр» (государственная лицензия № б/н от 10 марта 2009 года, с приложением к государственной лицензии на 2 страницах от 15 мая 2015 года, выданная Государственным учреждением «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Восточно-Казахстанской области». Акимат Восточно-Казахстанской области), от 04 декабря 2023 года № 44;

перечень материалов, оборудования и изделий, расцененных по прайс-листам по объекту: «Строительство высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного по адресу: г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2» (Без наружных инженерных сетей), утвержденный директором ТОО «Baiterek Invest», от 27 декабря 2023 года;

протокол измерений дозиметрического контроля на земельный участок, расположенный по адресу: РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2, выданный ТОО «Лаборатория-Атмосфера», от 05 мая 2023 года, № РП-23/05-05;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на земельный участок расположенный по адресу: РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2, выданный ТОО «Лаборатория-Атмосфера», от 05 мая 2023 года, № РП-23/05-06;

заключение о влиянии объекта/деятельности на безопасность полетов воздушных судов № 98 от 27 ноября 2023 года, расположенного по адресу: ВКО, г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, д. 2, утвержденное Президентом АО «Аэропорт Усть-Каменогорск», от 27 ноября 2023 года – объект многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом (кадастровый номер участка 05-085-070-842) максимальной высотой 62,45 м не влияет на безопасность полетов;

письмо ГУ «Управление сельского хозяйства Восточно-Казахстанской области» от 28 апреля 2023 года № ЗТ-2023-00748421 - о том, что на указанном участке, согласно предоставленным координатам, а также в радиусе 1000 м отсутствуют скотомогильники, места сибиреязвенных захоронений;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорого города Усть-Каменогорска» от 14 сентября 2023 года № 381 - о том, что ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Усть-Каменогорска не возражает против приема предварительно отстоянных ливневых и талых вод с вышеуказанной территории в существующую городскую сеть ливневой канализации по пр. Победы. При этом, на территории проектируемого здания необходимо предусмотреть устройство дождеприемных колодцев с отстойниками, с дальнейшим подключением врезкой в ливневую канализацию;

письмо Восточно-Казахстанского филиала АО «Национальный центр экспертизы и сертификации» от 17 октября 2023 года № 500 – о согласовании доступа техники к трансформаторной подстанции с территории, для обслуживания при аварийных ситуациях;

письмо АО «Авиационная администрация Казахстана», от 30 ноября 2023 года № 08-07/5000 – разрешение на строительство высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями по адресу: Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, д. 2;

письмо ГКП «Өскемен Водоканал» акимата города Усть-Каменогорск от 05 декабря 2023 года № 01-01-11/05-01-825 - о том, что на земельном участке по адресу г. Усть-Каменогорск, пр. Победы, 2 отсутствуют водозаборные кусты (насосы) для хозяйственно-питьевых целей и хозяйственно-питьевой водопровод;

письмо ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска» от 06 декабря 2023 года № ЗТ-2023-02497081 - о том, что согласно утвержденному проекту планировки земельный участок по пр. Победы, 2 предусматривается для строительства высотного многоквартирного дома со встроенными объектами обслуживания, административными помещениями и паркингом;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 13 октября 2023 года № 017 - о том, что строительно-монтажные работы будут выполняться за счет собственных средств ТОО «Baiterek Invest»;

письмо ТОО «Baiterek Invest», от 13 октября 2023 года № 019 о том, что расстояние вывоза строительного мусора до полигона строительных отходов составляет 9,59 км. Полигон находится в г. Усть-Каменогорск, по ул. Автобусная;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 13 октября 2023 года № 22 - о том, что все строительные материалы будут приобретаться при наличии сопроводительной документации, подтверждающей их качество и радиационную безопасность;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 01 декабря 2023 года № 35 - о том, что начало строительства проектируемого объекта запланировано на февраль 2024 года;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 01 декабря 2023 года № 41 - о том, что на территории участка застройки и на прилегающей территории не проходят линии ЛЭП;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 01 декабря 2023 года № 42 - о том, что через территорию игровых площадок не проходят инженерные коммуникации городского назначения;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 01 декабря 2023 года № 43 - о том, что на территории застройки отсутствуют опасные зоны, отвалы горных пород, угольные и другие шахты и разрезы;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 06 декабря 2023 года № 46 - о том, что расстояние до ближайшей пожарной части - Специализированной пожарной части № 1 составляет 1,32 км;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 06 декабря 2023 года № 47 - о том, что расстояние вывоза лишнего грунта при производстве строительно-монтажных работ принять – 2,49 км;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 06 декабря 2023 года № 48 - об отсутствии затрат на управление проектом;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 06 декабря 2023 года № 49 - о привлечении сторонней организации ТОО «Акмол-Строй НСК», для проведения независимых (параллельных) расчетов с использованием альтернативных расчетных моделей, реализованных в иных сертифицированных программных средствах (ПК Лира Софт), и выполнения сравнительного анализа расчетных схем и полученных результатов расчетов, в целях осуществления Контроля качества проектирования в рамках требования СП РК EN 1990:2002 и ГОСТ 27751-2014;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 26 декабря 2023 года № 51 – при устройстве котлована по объекту «Строительство высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного по адресу: г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2» (Без наружных инженерных сетей) будут использованы шпунтовые ограждения в связи со стесненными условиями и большой глубиной котлована;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 27 декабря 2023 года № 52 – по объекту «Строительство высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного по адресу: г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2 (Без наружных инженерных сетей) расчет стоимости 1 м^2 жилых и встроенных помещений не требуется;

письмо ТОО «Baiterek Invest» от 28 декабря 2023 года № 54 – о том, что наружные инженерные сети объекта «Строительство высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного по адресу: г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2» разрабатываются отдельным проектом.

Технические условия:

ГКП «Өскемен Водоканал» от 14 декабря 2023 года № 718 – на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта: многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: пр. Победы, 2;

АО «Усть-Каменогорские тепловые сети» от 14 декабря 2023 года № 07-01-02-10/00348 – на присоединение к тепловым сетям объекта: многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: пр. Победы, 2;

АО «Объединенная энергосервисная компания» от 24 ноября 2022 года № 02-20/5379 – на присоединение энергоустановок высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного по адресу: ВКО, г. Усть-Каменогорск, пр. Победы, 2;

Восточно-Казахстанская ДЭСД «Объединения «Дивизион «Сеть» филиал АО «Қазақтелеком» от 09 декабря 2022 года № 4-1/83-22/Л – на прокладку оптического кабеля ОКЛ-4 от существующей оптической муфты ОМ 26/021/00/8-15/001 до объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: ВКО, г. Усть-Каменогорск, пр. Победы, 2».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскиза (эскизного проекта), письмо № KZ05VUA00991814 от 04 октября 2023 года (на заявление от 26.09.2023 года № KZ56SEP00816888), выданное ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска»;

согласование рабочего проекта «Строительство высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного по адресу: г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2» (Без наружных инженерных сетей), письмо № 50 от 19 декабря 2023 года, выданное ТОО «Baiterek Invest».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Восточно-Казахстанская область, город Усть-Каменогорск, пр. Победы, 2.

Сейсмичность района: 7 баллов.

Сейсмичность площадки: 7 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	Омарова З.	KZ76VJE00022691	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Омарова З.	KZ76VJE00022691	Соответствует
3	Генеральный план и транспорт	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Саматова Н.Я.		Соответствует
5	Автоматическое пожаротушение	Садчикова Е.М.	KZ46VJE00023134	Соответствует
6	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
7	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Садчикова Е.М.	KZ46VJE00023134	Соответствует
8	Конструктивные решения	Омарова З.	KZ76VJE00022691	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
10	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Садчикова Е.М.	KZ46VJE00023134	Соответствует

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
11	Организация строительства	Турмаганбетова А.Ю.	KZ31VJE00022143	Соответствует
12	Электротехническая часть, электрооборудование	Смагулова Л.Т.	KZ02VJE00023344	Соответствует
13	Сметный раздел	Турмаганбетова А.Ю.	KZ31VJE00022143	Соответствует
14	Санитарно-эпидемиологический раздел	Алькенова Ж.К.	KZ54VJE00029489	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 – I (повышенный).

Основные технико-экономические 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	м²	0,4486	0,4486
2	Площадь застройки	м²	1156,36	1156,36
3	Площадь покрытия	м²	1965,68	1965,68
4	Площадь озеленения	м²	1363,96	1363,96
5	Класс жилья	класс	III	III
6	Этажность здания	этаж	18;16;1	18;16;1
7	Общая площадь здания	м²	14 348,33	14 348,33
8	Общая площадь квартир	м²	9 250,42	9 250,42
9	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	133,53	133,53
10	Площадь паркинга	м²	1502,4	1502,4
11	Количество квартир	шт	120	120
12	Количество 1-комнатных квартир	шт	14	14

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
13	Количество 2-комнатных квартир	шт	60	60
14	Количество 3-комнатных квартир	шт	32	32
15	Количество 4-комнатных квартир	шт	14	14
16	Вместимость паркинга	машино/ мест	65	65
17	Строительный объем	м³	68 431,73	68 431,73
18	Строительный объем ниже 0,000	м³	11 256,89	11 256,89
19	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	10458,020	7537,734
19.1	СМР	млн. тенге	8698,174	6104,832
19.2	оборудование	млн. тенге	174,783	216,448
19.3	прочие затраты	млн. тенге	1585,063	1216,454
20	Нормативный срок строительства	месяц	11	11

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 высотного многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания населения и административными помещениями, расположенного по адресу: г. Усть-Каменогорск, проспект Победы, 2» (Без наружных инженерных сетей) 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 в процессе реализации рабочего проекта требуется разработать рабочий проект наружных инженерных сетей и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Өскемен қаласы, Победа даңғылы, 2 мекенжайында орналасқан халыққа қызмет көрсету объектілері мен әкімшілік үй-жайлары жапсарлас салынған көппәтерлі көпқабатты тұрғын үй құрылысы» (сыртқы инженерлік желілерсіз) 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 берушіге жұмыс жобасын іске асыру барысында сыртқы инженерлік желілердің жұмыс жобаларын әзірлеп, белгіленген тәртіпте қажетті келісімдерді алу талап етіледі.

Лекеров С.О.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Рахманкулов А.Ж.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Манапбаева Л.Б.

Заместитель начальника отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Саматова Н.Я.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Турмаганбетова А.Ю.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Алькенова Ж.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Смагулова Л.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Садчикова Е.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Омарова З.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы