«Қарағанды қаласы, Қазыбек би атындағы аудан, Байкен Әшімов шағын ауданы, № 7/1 жер учаскесі мекенжайында орналасқан тұрғын емес үй-жайлары мен паркингі бар көп қабатты тұрғын үй кешенін салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)

жұмыс жобасы бойынша

05.01.2025 ж. № 10-0001/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"LeaderСтрой KRG" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Астана - Сенім» жаупкершілігі шектеулі серіктестігі

Қарағанды қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 10-0001/25 от 05.01.2025 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Строительство многоэтажного жилого комплекса с нежилыми помещениями и паркингом, расположенного по адресу: г. Караганда, район имени Казыбек Би, микрорайон Байкена Ашимова, земельный участок № 7/1» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "LeaderСтрой KRG"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «Астана - Сенім»

г. Караганда

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многоэтажного жилого комплекса с нежилыми помещениями и паркингом, расположенного по адресу: г. Караганда, район имени Казыбек Би, микрорайон Байкена Ашимова, земельный участок № 7/1» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 22.10.2024 г. № 01-2029.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "LeaderСтрой KRG".

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 03 октября 2024 года № 84).

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

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

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

постановление аппарата акима города Караганды от 15 апреля 2024 года № KZ96VBH00214443 «Решение на изменение целевого назначения земельного участка»;

кадастровый паспорт объекта недвижимости от 15 октября 2024 года № 002252042125, изготовленный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 0,3620 га. Кадастровый номер участка – 09-142-139-186. Целевое назначение земельного участка: для благоустройства территории;

кадастровый паспорт объекта недвижимости от 16 апреля 2024 года № 002256063432, изготовленный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 0,5255 га. Кадастровый номер участка – 09-142-139-177. Целевое назначение земельного участка: строительство многоэтажного жилого комплекса с нежилыми помещениями и паркингом;

справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках от 06 декабря 2024 года № 101000090648129, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Карагандинской области;

справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках от 18 декабря 2024 года № 101000092449126, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Карагандинской области;

соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 11 апреля 2024 года заключенный между ТОО «LeaderСтрой KRG» и ГУ «Управление образования Карагандинской области»;

договор купли-продажи земельного участка, заключенный между ТОО «Керемет Фонд» и ТОО «LeaderСтрой KRG» от 18 мая 2023 года;

договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка от 07 июня 2024 года № 77961, заключенный между ГУ «Отдел земельных отношений города Караганды» и ТОО «LeaderСтрой KRG»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 04 сентября 2023 года № KZ26VUA00969129, 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 10 октября 2023 года № KZ45VUA00598729);

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная в 2023 году ТОО «GEO SERVICE KRG» (государственная лицензия от 15 апреля 2022 года № 22007212);

технический отчёт об инженерно-геологических изысканиях, выполненных на участке строительства многоэтажного жилого комплекса с нежилыми помещениями и паркингом по адресу: Карагандинская область, г. Караганда, район им. Казыбек би,мкр. Байкена Ашимова, земельный участок № 7/1. Арх.№ 01-2023-ИС, выполненный в 2023 году ИП «Иванилова Т.В.» (государственная лицензия от 10 октября 2011 года ГСЛ-КР № 02562);

протокол дозиметрического контроля от 17 декабря 2024 года № 214, 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 17 декабря 2024 года № 316, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан по Карагандинской области;

протокол испытаний от 27 февраля 2023 года № 566С, выданный АО «Национальный центр экспертизы и сертификации»;

протокол испытаний от 27 февраля 2023 года № 567С, выданный АО «Национальный центр экспертизы и сертификации»;

протокол испытаний от 20 ноября 2019 года № 3032, выданный ТОО «Аналитик АФ» (аттестат аккредитации от 11 марта 2015 года № KZ.N.01.0896);

письмо КГП на ПХВ «Карагандинская городская ветеринарная станция Управление ветеринарии Карагандинской области» от 14 сентября 2023 года № ЗТ-2023-01778342 об отсутствии скотомогильников;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» № KZ71VUA01010117 о корректировке проекта детальной проектировки;

письмо ГУ «Отдел коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Караганды» от 06 декабря 2024 года № Юл-М-846 о подключении к городской ливневой канализации;

письмо ГУ «Карагандинская городская территориальная инспекция Комитета ветеринарного контроля и надзора Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан» от 14 октября 2024 года № 01-39/94 об отсутствии сибиреязвенных захоронений;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» № KZ77VUA05070517 о корректировке проекта детальной проектировки с кадастровым номером 09-142-139-177;

письмо ГУ «Отдел земельных отношений города Караганды» от 18 декабря 2024 года № 234 о целевом назначении земельного участка;

письмо АО «Аэропорт «Сары-Арка» от 30 октября 2023 года № 06.01-06.1195 о том, что разрешения на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов не требуется;

письмо заказчика от 14 октября 2024 года № 87 об уровне ответственности;

письмо заказчика от 10 декабря 2024 года № 97 о начале строительства в январе 2025 года;

письмо заказчика от 06 декабря 2024 года № 74 о расстоянии до пожарного депо.

Технические условия:

ТОО «Қарағандыэнерго саласы» от 09 октября 2023 года № 2326 на электроснабжение;

ТОО «Теплотранзит Караганда» от 29 мая 2024 года № 14/147 на присоединение к тепловым сетям;

ТОО «Қарағанды Су» от 27 ноября 2023 года № 17941 на водопотребление;

ТОО «Қарағанды Су» от 27 ноября 2023 года № К-7184 на канализацию;

Филиал АО «Транстелеком» в г.Караганда «Карагандатранстелеком» от 30 мая 2023 года № 34-4-30 ТУ на прокладку волоконно-оптического кабеля.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование РГУ «Нура - Сарысуйская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Комитета по регулированию водных ресурсов Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан» от 20 сентября 2024 года № KZ32VRC00020731 размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах.

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, микрорайон Байкена Ашимова, земельный участок № 7/1.

Сейсмичность района: не более 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	Проект организации строительства	Жилкыбаева М.А.	KZ62VJE00021391	Соответствует

2	Инженерно-геологические изыскания	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
3	Электротехническая часть	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует
4	Архитектурные решения	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	Соответствует
5	Конструктивные решения	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
6	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует
8	Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций.	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
9	Генеральный план	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	Соответствует
10	Отопление и вентиляция	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	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 технические показатели

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
Общие показатели				
1	Общая площадь земельного участка	га	0,9445	0,9445

2	Площадь застройки многоэтажного жилого комплекса	м^2	4539,6	4539,6
3	Количество парковочных мест: на открытых автостоянках на закрытой автостоянке	машино-мест	 50 50	 50 50
4	Класс жилья	класс	IV	IV
5	Продолжительность строительства	мес.	17	17
Многоэтажный жилой дом № 1				
6	Этажность здания	этаж	18	18
7	Площадь застройки	м^2	655,3	655,3
8	Общая площадь здания, в том числе: общая площадь жилой части здания: площадь жилых помещений площадь нежилых помещений общая площадь коммерческой части здания	м^2	8802,5 8400,7 6238,5 2162,2 401,8	8802,5 8400,7 6238,5 2162,2 401,8
9	Общая площадь квартир	м^2	6238,5	6238,5
10	Строительный объем здания	м^3	37772,4	37772,4
11	Количество квартир, в том числе: 1-комнатных квартир 2-комнатных квартир 3-комнатных квартир 4-комнатных квартир	шт.	85 17 35 16 17	85 17 35 16 17
12	Класс энергоэффективности	класс	B (высокий)	B (высокий)
Многоэтажный жилой дом № 2				
13	Этажность здания	этаж	16	16
14	Площадь застройки	м^2	641,7	641,7
15	Общая площадь здания, в том числе: общая площадь жилой части здания: площадь жилых помещений площадь нежилых помещений общая площадь коммерческой части здания	м^2	7433,3 7061,8 5301,4 1760,4 371,5	7433,3 7061,8 5301,4 1760,4 371,5
16	Общая площадь квартир	м^2	5301,4	5301,4
17	Строительный объем здания	м^3	32022,8	32022,8
18	Количество квартир, в том числе: 1-комнатных квартир 2-комнатных квартир 3-комнатных квартир	шт.	89 29 30 30	89 29 30 30
19	Класс энергоэффективности	класс	B	B

			(высокий)	(высокий)
Административное здание				
20	Площадь застройки	м^2	786,0	786,0
21	Общая площадь здания	м^2	3731,1	3731,1
22	Полезная площадь здания	м^2	2581,3	2581,3
23	Строительный объем здания	м^3	16473,7	16473,7
24	Класс энергоэффективности	класс	А+ (очень высокий)	А+ (очень высокий)
Пристроенная надземная крытая автостоянка				
25	Площадь застройки	м^2	2456,6	2456,6
26	Общая площадь здания	м^2	2228,6	2228,6
27	Строительный объем здания	м^3	8653,6	8653,6
28	Класс энергоэффективности	класс	С+ (нормальный)	С+ (нормальный)

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 многоэтажного жилого комплекса с нежилыми помещениями и паркингом, расположенного по адресу: г. Караганда, район имени Казыбек Би, микрорайон Байкена Ашимова, земельный участок № 7/1» (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, Байкен Әшімов шағын ауданы, № 7/1 жер учаскесі мекенжайында орналасқан тұрғын емес үй-жайлары мен паркингі бар көп қабатты тұрғын үй кешенін 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.

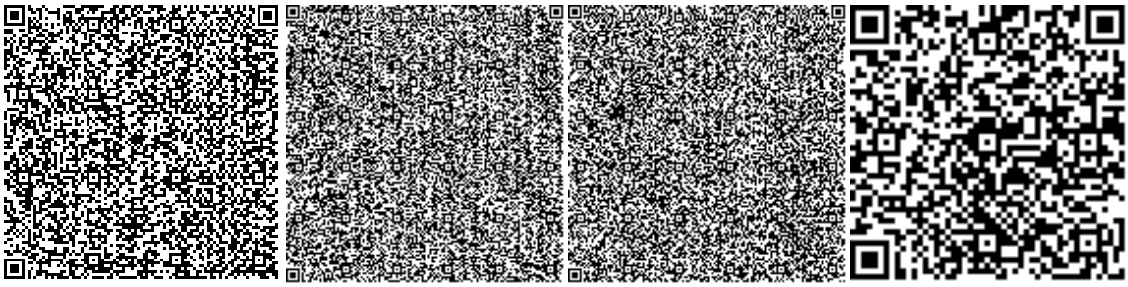
3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

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



Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Касымова М.Р.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Жилкыбаева М.А.

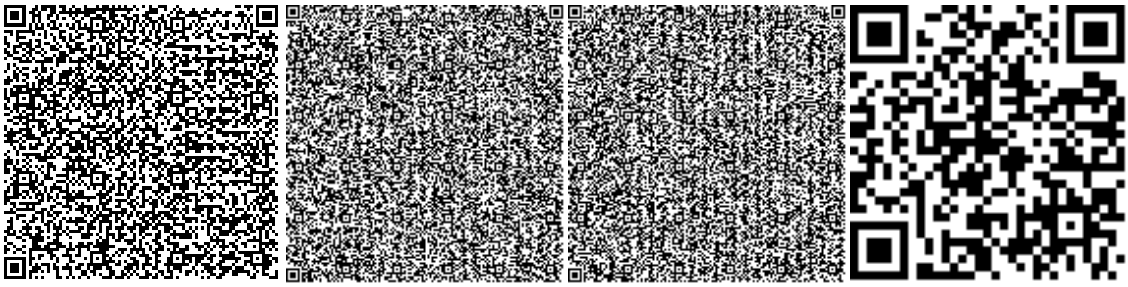
Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Савочкин Ю.А.

Эксперт

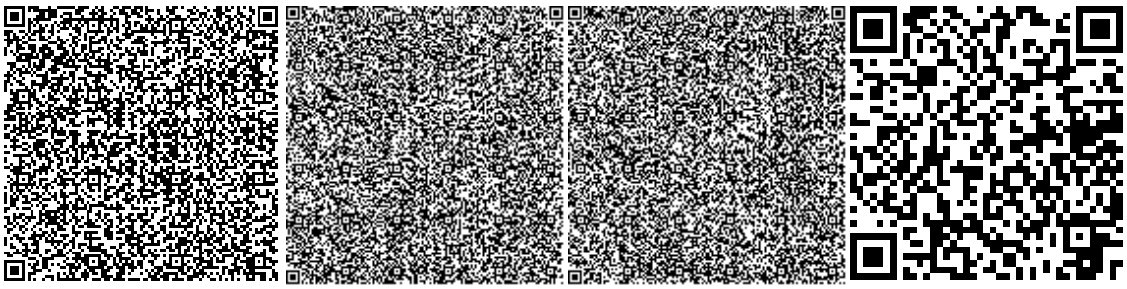
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Бекбергенова И.М.

Эксперт

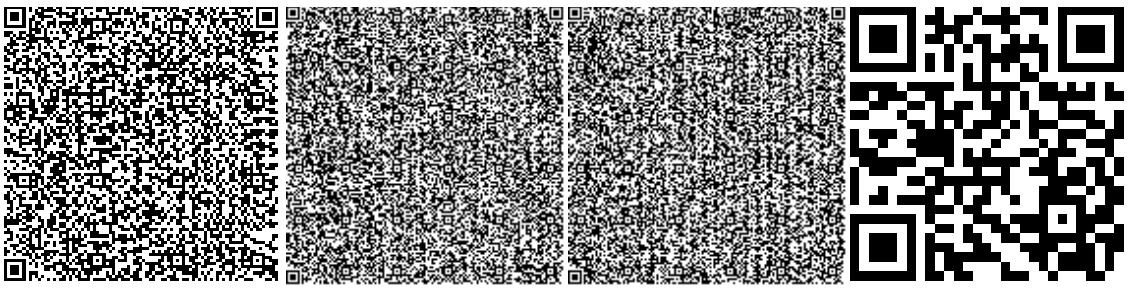
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау



Круглова О.М.

Эксперт

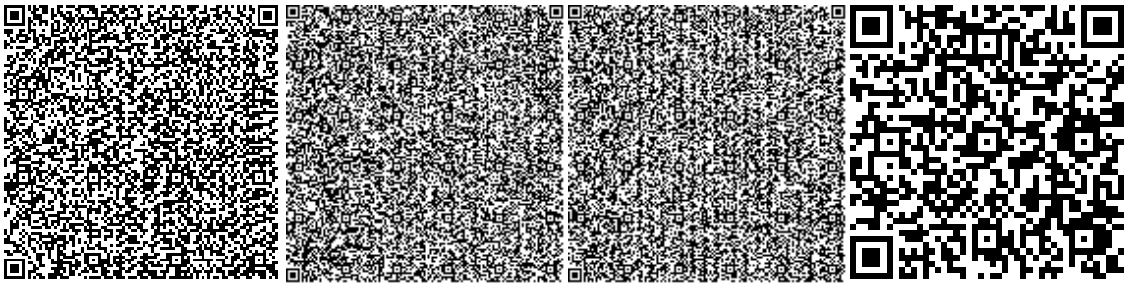
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау



Шатров А.П.

Начальник производственного отдела

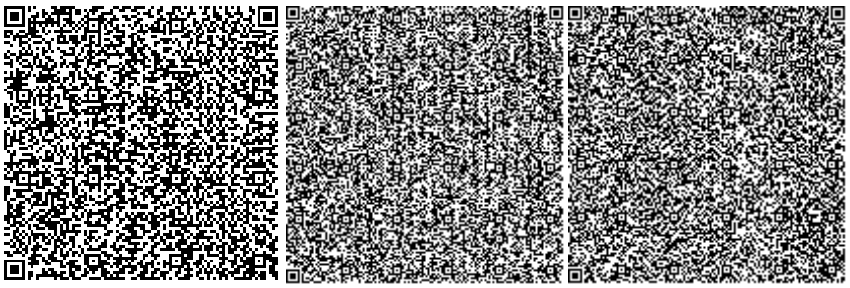
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау



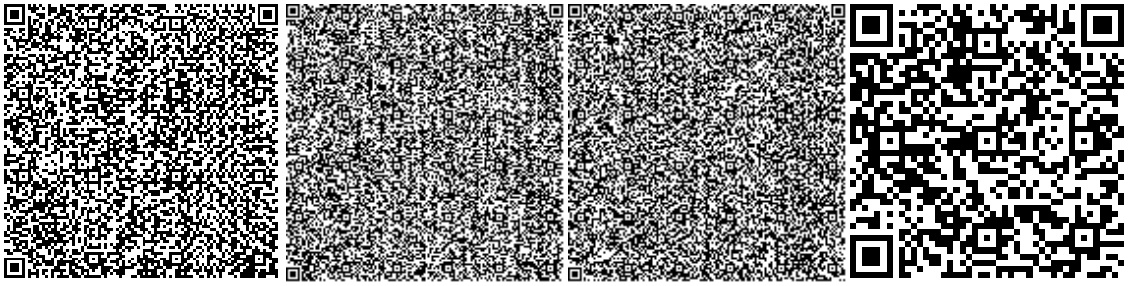
Исагулова А.Е.

Главный специалист (перевод, архив)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау



Анисимов С.Н.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау