«Қостанай қаласы, Қорған көшесі, 2 мекенжайы бойынша жапсарлас салынған коммерциялық объектілері бар көп қабатты тұрғын үйлер салу» (сметалық құжаттамасыз және сыртқы инженерлік желілерсіз)

жұмыс жобасы бойынша

09.08.2022 ж. № 12-0253/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Строй Элит Дом" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

"USMANOV Architects" (Усманов Архитектс) жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0253/22 от 09.08.2022 г.
(положительное)

по рабочему проекту
«Строительство многоэтажных жилых домов со встроенными коммерческими объектами по адресу г.Костанай, ул.Курганская, 2» (без сметной документации и наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Строй Элит Дом"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "USMANOV Architects" (Усманов Архитектс)

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многоэтажных жилых домов со встроенными коммерческими объектами по адресу г.Костанай, ул.Курганская, 2» (без сметной документации и наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 10.06.2022 г. № 01-1066.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Строй Элит Дом".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "USMANOV Architects" (Усманов Архитектс), лицензия от 11.10.2021г. №МКЛ № 0011372.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком 04 октября 2021 года;
дополнения и изменения к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 27 июля 2022 года;
акт на право частной собственности на земельный участок площадью 1,4879 га с кадастровым номером 12-193-001-1771 для строительства многоэтажных жилых комплексов со встроенными коммерческими объектами, изготовленный отделом города Костанай по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области 31 мая 2022 года;
решение аппарата акима города Костанай от 25 мая 2022 года № KZ76VBH00137591 на изменение целевого назначения земельного участка площадью 1,4879 га на строительство многоэтажных жилых комплексов со встроенными коммерческими объектами;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 29 ноября 2021 года № KZ71VUA00562274, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;
эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай» 24 декабря 2021 года № KZ50VUA00579142;
протокол дозиметрического контроля от 30 мая 2022 года № 3165, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета контроля качества и безопасности товаров и услуг Министерства здравоохранения РК по Костанайской области;
протокол измерений содержания радона и его продуктов распада в воздухе от 20 мая 2022 года № 3166, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета контроля качества и безопасности товаров и услуг Министерства здравоохранения РК по Костанайской области;
технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «КарГИИЗ» в 2022 году (государственная лицензия изыскательскую деятельность от 02 февраля 2015 года № 15002190, выданная Комитетом по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан);

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ЗемлемерСтрой» 28 октября 2021 года (государственная лицензия изыскательскую деятельность от 18 ноября 2015 года № 15020273, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Костанайской области);

письмо заказчика от 28 апреля 2022 года № 04-22/403 о согласовании рабочего проекта; рассмотрении рабочего проекта без наружных инженерных сетей и сметной документации; об источнике финансирования; о сроках начала строительства;

письмо заказчика от 02 августа 2022 года № 08-22/646 о сроках начала строительства с графиками очередей строительства (по очередям);

письмо заказчика от 20 июля 2022 года № 07-22/601 касательно газоснабжения;

письмо ТОО «КОСТАНАЙНЕФТЕПРОДУКТ» от 13 июля 2022 года № 356 касательно расположения АЗС;

письмо заказчика от 20 июля 2022 года № 07-22/602 касательно теплоснабжения;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 09 августа 2021 года № 4-5/2348 об отсутствии зеленых насаждений;

письмо ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 19 апреля 2022 года № ЗТ-2022-01585118 об отсутствии сибиреязвенных очагов и сибиреязвенных захоронений в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 22 июля 2022 года № 3-3/4466 об отсутствии наружной ливневой канализации.

Технические условия:

от 21 января 2022 года № 4017-2101-12К Костанайский производственный филиал АО «ҚазТрансГаз Аймақ» на проектирование и подключение к газораспределительным сетям;

от 2022 года ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» технические требования ГКП «Костанай-Су»;

от 25 января 2022 года № 154 ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на водоснабжение и водоотведение;

от 05 мая 2022 года № 10/3472 (продлены письмом от 16 мая 2022 года № 10/3129) ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на теплоснабжение;

от 20 мая 2022 года № 01-09-04-01/3798 Филиал Сарбайские МЭС АО «Казахстанская компания по управлению электрическими сетями» «KEGOK» на электроснабжение;

от 22 июня 2021 года № 85/21 Костанайский ТУМС Северной РДТ АО «Қазақтелеком» на телефонизацию;

от 20 июля 2022 года № 78/22 Костанайский ДЭСД Северной РДТ АО «Қазақтелеком» на организацию оптической линии связи.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

раздел «Водопровод, канализация и автоматическое пожаротушение» согласован ТОО «Строй Элит Дом» 25 июля 2022 года № 07-22/607;

водомерный узел согласован ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 20 июля 2022 года № 1856;

расположения видеокамер согласовано ТОО «Строй Элит Дом» 20 июля 2022 года № 07-22/603;

изменение трассы ТС согласовано ТОО «Архитектурное Ателье «ДОМ» 14 июля 2022 года № 63;

вывоз строительных отходов на период строительства согласован ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 25 января 2022 года № 7-19/197;

план с сетями В1, К согласован: ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 31 марта 2022 года; Костанайский производственный филиал АО «ҚазТрансГаз Аймақ» 31 марта 2022 года; Горэлектросеть 30 марта 2022 года; Костанайский ТУМС Северной РДТ АО «Қазақтелеком» 01 апреля 2022 года; ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 01 апреля 2022 года;

план теплосети согласован: ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная»; Костанайский производственный филиал АО «ҚазТрансГаз Аймақ» 31 января 2022 года; Горэлектросеть 30 марта 2022 года; Костанайский ТУМС Северной РДТ АО «Қазақтелеком» 12 апреля 2022 года; ТОО «ЭПК–forfait» (ЭПК-форфайт) 11 февраля 2022 года; ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 25 января 2022 года; ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 28 января 2022 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Костанайская область, г. Костанай, ул. Курганская, 2.

Сейсмичность района: несейсмичен.

8.2 Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 8.

Таблица 8

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Технологическая часть	Изатулин А.У.	KZ92VJE00049078	Соответствует
2	Проект организации строительства	Татиева А.С.	KZ39VJE00024715	Соответствует
3	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
4	Автоматическое пожаротушение	Сапрыгина Л.И.	KZ07VJE00036252	Соответствует
5	Архитектурные решения	Изатулин А.У.	KZ53VJE00049489	Соответствует

6	Внутреннее газоснабжение	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
7	Паспорт рабочего проекта	Татиева А.С.	KZ39VJE00024715	Соответствует
8	Общая пояснительная записка и приложения	Татиева А.С.	KZ39VJE00024715	Соответствует
9	Конструктивные решения	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
10	Водоснабжение и водоотведение	Сапрыгина Л.И.	KZ07VJE00036252	Соответствует
11	Генеральный план	Изатулин А.У.	KZ22VJE00049077	Соответствует
12	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сансызбаев Е.И.	KZ35VJE00030510	Соответствует
13	Отопление и вентиляция	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
14	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	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 – II (нормальный).

Основные технические показатели

Таблица 9

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель	
			заявленный	рекомендуемый к утверждению
1	Общая площадь земельного участка в границах проектирования	га	1,42	1,42
2	Этажность здания	этаж	9	9
3	Площадь жилого здания	м^2	30421,3	30421,27
4	Общая площадь квартир	м^2	22304,2	22304,15
5	Площадь застройки (с паркингом)	м^2	11193,42	11193,42
6	Площадь помещений коммерческого назначения	м^2	1135,29	1135,29
7	Строительный объем здания	м^3	150707	150706,75
8	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные	шт.	369 191 133 45	369 191 133 45
9	Продолжительность строительства	мес.	12	12
	1 очередь строительства - Дом № 1 (Блок секции 1А, 1Б, 1В)+ паркинг			
1	Площадь жилого здания	м^2	10109,27	10109,27
2	Общая площадь квартир	м^2	7740	7740
3	Площадь застройки	м^2	1593,91	1593,91
4	Площадь помещений коммерческого назначения	м^2	1135,29	1135,29
5	Строительный объем здания	м^3	56410,35	56410,35

6	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные	шт.	144 96 48	144 96 48
	Паркинг			
7	Этажность		1	1
8	Вместимость	м/мест/МГН	42/3	42/3
9	Продолжительность строительства 1 очереди	мес.	6	6
	2 очередь строительства - Дом № 2 (Блок секции 2А, 2Б)+ паркинг			
1	Площадь жилого здания	$м^2$	8124,8	8124,8
2	Общая площадь квартир	$м^2$	5767,76	5767,76
3	Площадь застройки	$м^2$	1051,4	1051,4
4	Строительный объем здания	$м^3$	37728,14	37728,14
5	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные	шт.	90 38 34 18	90 38 34 18
	Паркинг			
6	Этажность		1	1
7	Вместимость	м/мест/МГН	91/3	91,3
8	Продолжительность строительства 2 очереди	мес.	6	6
	3 очередь строительства - Дом № 3 (Блок секции 3А, 3Б, 3В)			
1	Площадь жилого здания	$м^2$	12187,2	12187,2
2	Общая площадь квартир	$м^2$	8796,39	8796,39
3	Площадь застройки	$м^2$	1572,95	1572,95
4	Строительный объем здания	$м^3$	56568,26	56568,26
5	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные	шт.	135 57 51 27	135 57 51 27
6	Продолжительность строительства 3 очереди	мес.	6	6

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 многоэтажных жилых домов со встроенными коммерческими объектами по адресу г.Костанай, ул.Курганская, 2» (без сметной документации и 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 до ввода объекта в эксплуатацию обеспечить строительство инженерной инфраструктуры, создающей нормальные условия для жизнедеятельности людей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Қостанай қаласы, Қорған көшесі, 2 мекенжайы бойынша жапсарлас салынған коммерциялық объектілері бар көп қабатты тұрғын үйлер салу» (сметалық құжаттамасыз және 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 объектіні пайдалануға бергенге дейін адамдардың тіршілік әрекеті үшін қалыпты жағдай жасайтын инженерлік инфрақұрылымның салуын қамтамасыз етсін.

Жакупов А.У.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Жансеитов Д.Т.

Директор департамента

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Сансызбаев Е.И.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Савочкин Ю.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Ткаченко В.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Балгужинов Д.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Изатулин А.У.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Татиева А.С.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Жакупова А.С.

ведущий специалист (оформление и выдача экспертных заключений)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Сапрыгина Л.И.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону