«Қостанай қаласы, Орал көшесі, 45А учаскесі мекенжайы бойынша орналасқан коммерциялық үй-жайлары бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)»

жұмыс жобасы бойынша

24.11.2022 ж. № 12-0365/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"СК KBS" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

"NC Contract Company" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0365/22 от 24.11.2022 г.
(положительное)

по рабочему проекту

«Многоквартирный жилой комплекс с коммерческими помещениями расположенный по адресу: г. Костанай, улица Уральская, участок 45А (без наружных инженерных сетей и сметной документации)»

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "СК KBS"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "NC Contract Company"

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Многоквартирный жилой комплекс с коммерческими помещениями расположенный по адресу: г. Костанай, улица Уральская, участок 45А (без наружных инженерных сетей и сметной документации)».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 19.09.2022 г. № 01-1693.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "СК KBS".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "NC Contract Company", лицензия от 22.09.2014 г. № 14014024.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком 10 февраля 2022 года;

дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 19 октября 2022 года;

акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок площадью 2,9059 га с кадастровым номером 12-193-041-4595 для строительства многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями, изготовленный отделом города Костанай по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области 26 апреля 2021 года № 3466043;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 23 февраля 2022 года № KZ80VUA00609254, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай» 20 апреля 2022 года № KZ07VUA00645294;

выкопировка из генерального плана города Костаная, утвержденного постановлением правительства РК от 13 ноября 2020 года № 762;

протокол дозиметрического контроля от 28 октября 2022 года № 231ГАМ, выданный ТОО «KAZ ATOM»;

протокол измерений содержания радона и его продуктов распада в воздухе от 28 октября 2022 года № 231РАД, выданный ТОО «KAZ ATOM»;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Костанай Гео Изыскания» в 2022 году (государственная лицензия изыскательскую деятельность от 28 февраля 2014 года № 14003097, выданная Комитетом по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства регионального развития Республики Казахстан);

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ГЕОПроект ЛТД» 12 октября 2021 года (государственная лицензия изыскательскую деятельность от 24 ноября 2005 года № 0023953, выданная Агентством республики Казахстан по управлению земельными ресурсами);

заключение о соответствии строительства объекта требованиям Норм в части взаиморасположения и ограничения высот препятствий относительно аэродрома Нур-Султан, утвержденное ТОО «EDLI&CO» 10 ноября 2022 года;

заключение № 394/22 2022 года по согласованию строительства многоквартирного жилого комплекса по адресу: г. Костанай, улица Уральская, участок 45А, утверждённое АО «Международный аэропорт «Костанай» имени Ахмета Байтурсынұлы»;

письмо заказчика от 25 августа 2022 года № 11 о согласовании рабочего проекта; рассмотрении рабочего проекта без наружных инженерных сетей и сметной документации;

письмо заказчика от 27 октября 2022 года № 36 о расстоянии вывоза строительного мусора;

письмо заказчика от 28 октября 2022 года № 39 о сроках начала строительства;

письмо заказчика от 31 октября 2022 года № 41 об отсутствии ливневой канализации;

письмо заказчика от 01 ноября 2022 года № 45 об источнике финансирования;

письмо заказчика от 18 ноября 2022 года № 54 о прохождении экспертизы рабочего проекта впервые;

письмо заказчика от 18 ноября 2022 года № 55 о продолжительности строительства объекта с графиками очередей строительства (по очередям);

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 09 августа 2021 года № 3т – 2022 - 02689912 об отсутствии зеленых насаждений;

письмо ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 07 ноября 2022 года № ЗТ-2022-0262335 об отсутствии сибиреязвенных очагов и сибиреязвенных захоронений в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;

письмо ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 28 октября 2022 года № 2900 об установке общедомовых приборов учета;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» от 31 октября 2022 года № ЗТ-2022-02577723 о расположении земельного участка на селитебной территории;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» от 01 ноября 2022 года № ЗТ-2022-02593947 касательно предоставления выкопировки из генерального плана;

письмо ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 07 ноября 2022 года № ЗТ-2022-02623335 об отсутствии сибиреязвенных очагов и сибиреязвенных захоронений в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;

письмо РГУ «Управление санитарно-эпидемиологического контроля города Костаная Департамента санитарно-эпидемиологического контроля Костанайской области Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан» от 08 ноября 2022 года № ЗТ-2022-02632142 о расположении проектируемого участка за пределами границ СЗЗ производственных объектов;

письмо РГП «Қазаэронавигация» от 07 ноября 2022 года № 05-03-14-3792 касательно согласования строительства объекта;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» от 09 ноября 2022 года № ЗТ-2022-02621069 касательно предоставления разрешения на осуществление деятельности.

Технические условия:

от 25 февраля 2022 года № 523 ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на водоснабжение и водоотведение;

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

от 06 июня 2022 года № 55/22 Костанайский ДЭСД Северной РДТ АО «Қазақтелеком» на организацию оптической линии связи;

от 14 июля 2022 года № 10/4322 ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на теплоснабжение;

от 26 июля 2022 года № 2986-12 ТОО «ЭПК-forfait» (ЭПК-форфайт) на подключение к электрическим сетям.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

план наружных инженерных сетей согласован: ТОО «СК KBS»; ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная»; ТОО «ЭПК–forfait» (ЭПК-форфайт) 27 октября 2022 года; Костанайский ТУМС Северной РДТ АО «Қазақтелеком» 28 октября 2022 года; ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 27 октября 2022 года; ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная»; ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;

расположения видеокамер согласовано ТОО «СК KBS» 31 октября 2022 года № 42;

разбивочный план согласован: ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай» 10 ноября 2022 года, ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 10 ноября 2022 года;

размещение парковок и противопожарных проездов согласовано ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай» 10 ноября 2022 года № ЗТ-2022-02621073.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Костанайская область, г. Костанай, улица Уральская, участок 45А.

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	Проект организации строительства	Данилкина И.С.	KZ59VJE00040845	Соответствует
2	Энергетический паспорт объекта	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
3	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
4	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения. Системы связи. Наружные сети связи.	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
5	Архитектурные решения	Изатулин А.У.	KZ53VJE00049489	Соответствует
6	Общая пояснительная записка и приложения	Данилкина И.С.	KZ59VJE00040845	Соответствует
7	Конструктивные решения	Есмаганбетова Г.Ш.	KZ65VJE00039573	Соответствует
8	Внутренние сети водопровода и канализации	Сапрыгина Л.И.	KZ07VJE00036252	Соответствует
9	Генеральный план	Изатулин А.У.	KZ22VJE00049077	Соответствует
10	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сансызбаев Е.И.	KZ35VJE00030510	Соответствует
11	Отопление и вентиляция	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
12	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 показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь участка в границах отвода	га	2,9059	2,9059
2	**I очередь – 4 блока (№ 1, № 2, № 3, № 4)**			
2.1	Этажность	этаж	9	9
2.2	Площадь застройки	м²	1568,8	1568,8
2.3	Общая площадь зданий	м²	10574,6	10574,6
2.4	Общая площадь квартир	м²	9122,1	9122,1
2.5	Площадь помещений коммерческого назначения	м²	122,4	122,4
2.6	Строительный объем	м³	52300,6	52300,6
2.7	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные пятикомнатные	шт.	122 43 25 36 18	122 43 25 36 18
3	**II очередь – 2 блока (№ 5, № 6)**			
3.1	Этажность	этаж	9	9
3.2	Площадь застройки	м²	986,9	986,9
3.3	Общая площадь зданий	м²	6686,5	6686,5
3.4	Общая площадь квартир	м²	5846,8	5846,8
3.5	Площадь помещений коммерческого назначения	м²	0	0
3.6	Строительный объем	м³	32808,5	32808,5
3.7	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные пятикомнатные	шт.	80 35 10 26 9	80 35 10 26 9
4	**III очередь – 2 блока (№ 17, № 18)**			
4.1	Этажность	этаж	9	9
4.2	Площадь застройки	м²	994,8	994,8
4.3	Общая площадь зданий	м²	6711,4	6711,4
4.4	Общая площадь квартир	м²	5875,6	5875,6
4.5	Площадь помещений коммерческого назначения	м²	0	0
4.6	Строительный объем	м³	33068,2	33068,2
4.7	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные	шт.	90 36 20 34	90 36 20 34
5	**IV очередь – 5 блоков (№ 12, № 13, № 14, № 15, № 16)**			
5.1	Этажность	этаж	9	9
5.2	Площадь застройки	м²	2071	2071
5.3	Общая площадь здания	м²	13934,1	13934,1

5.4	Общая площадь квартир	м^2	12067,4	12067,4
5.5	Площадь помещений коммерческого назначения	м^2	0	0
5.6	Строительный объем	м^3	68992,5	68992,5
5.7	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные пятикомнатные	шт.	177 62 45 61 9	177 62 45 61 9
6	**V очередь – 5 блоков (№ 7, № 8, № 9, № 10, № 11, благоустройство)**			
6.1	Этажность	этаж	9	9
6.2	Площадь застройки	м^2	2277,4	2277,4
6.3	Общая площадь здания	м^2	15310,2	15310,2
6.4	Общая площадь квартир	м^2	13315,2	13315,2
6.5	Площадь помещений коммерческого назначения	м^2	0	0
6.6	Строительный объем	м^3	75778,9	75778,9
6.7	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные	шт.	215 90 57 68	215 90 57 68
7	Продолжительность строительства, в том числе: I очередь II очередь III очередь IV очередь V очередь	мес.	16 12 11 11 15 16	16 12 11 11 15 16

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 «Многоквартирный жилой комплекс с коммерческими помещениями расположенный по адресу: г. Костанай, улица Уральская, участок 45А (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 до ввода объекта в эксплуатацию обеспечить строительство инженерной инфраструктуры, создающих нормальные условия для жизнедеятельности людей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Қостанай қаласы, Орал көшесі, 45А учаскесі мекенжайы бойынша орналасқан коммерциялық үй-жайлары бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені (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 объектіні пайдалануға бергенге дейін адамдардың тіршілік әрекеті үшін қалыпты жағдай жасайтын инженерлік инфрақұрылым салу қамтамасыз етсін.

Жакупов А.У.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Жансеитов Д.Т.

Директор департамента

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Татиева А.С.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Салпин А.Б.

Ведущий специалист (перевод, делопроизводство)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Ткаченко В.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Сансызбаев Е.И.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Балгужинов Д.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Есмаганбетова Г.Ш.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Сапрыгина Л.И.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Изатулин А.У.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Данилкина И.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Жакупова А.С.

ведущий специалист (оформление и выдача экспертных заключений)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону