"Қостанай қаласында саябағы бар демалыс-сауықтыру кешенін салу"
жұмыс жобасы бойынша
16.04.2024 ж. № 12-0129/24
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«ALLUR TRUST» Корпоративтік Қоры

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"СК-Освоение" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0129/24 от 16.04.2024 г.

(положительное)

по рабочему проекту

"Строительство досугово-оздоровительного комплекса со сквером в г. Костанай"

ЗАКАЗЧИК:

Корпоративный Фонд «ALLUR TRUST»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью " СК Освоение"

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: "Строительство досугово-оздоровительного комплекса со сквером в г. Костанай".

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 29.01.2024 г. № 01-0162.

4. ЗАКАЗЧИК: Корпоративный Фонд «ALLUR TRUST».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "СК Освоение", лицензия от 14.01.2020 г. № 2000575 (II категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком 20 апреля 2023 года;
дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 09 августа 2023 года;
постановления акимата города Костаная Костанайской области от 29 августа 2023 года № № 1730-1734 о предоставлении права временного возмездного краткосрочного землепользования (аренды) на земельный участок площадью 0,141 га, 0,0211 га, 0,0803 га, 0,0501 га, 0,0323 га для строительства инженерных сетей;
постановление акимата города Костаная Костанайской области от 03 января 2024 года № 8 об утверждении изменений в генеральный план Северо-Западного микрорайона города Костаная;
земельно-кадастровый план земельного участка с правом временного безвозмездного землепользования на земельный участок, кадастровый номер 12-193-030-4430, площадью 1,3530 га для строительства досугового-оздоровительного комплекса со сквером, изготовленный филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области 06 апреля 2023 года;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 18 апреля 2023 года № KZ89VUA00877200, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;
эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай» 15 мая 2023 года № KZ94VUA00893309;
технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, ТОО «Группа компаний «АСП» в 2023 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 30 июня 2020 года № 20009373, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Костанайской области»);
технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ТОО «Группа компаний «АСП» в 2023 году;
топографическая съёмка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Группа компаний «АСП» 20 февраля 2023 года;
протокол дозиметрического контроля от 07 июня 2023 года № 080ГАМ, выданный ТОО «KAZ ATOM»;

протокол измерений содержания радона и его продуктов распада в воздухе от 07 июня 2023 года № 080РАД, выданный ТОО «KAZ ATOM»;

техническое заключение от 08 августа 2023 года по результатам работ экспертного обследования и оценке технического состояния строительных конструкций канала тепловой сети и тепловой камеры, принадлежащих заводу «Сарыарка Автопром», выполненное ТОО «Промтехэксперт» в 2023 году (свидетельство об аккредитации от 19 января 2022 года № KZ38VWC00055395, выданное РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства» Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан);

санитарно-эпидемиологическое заключение от 03 сентября 2023 года № P.17X.KZ96VBZ0006181 по проекту обоснования СЗЗ (санитарно-защитной зоны), выданное РГУ «Управление санитарно-эпидемиологического контроля города Костаная Департамента санитарно-эпидемиологического контроля Костанайской области Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан»;

санитарно-эпидемиологическое заключение от 12 октября 2023 года № KZ16VBZ00047779 по проекту установления предварительной (расчетной) СЗЗ (санитарно-защитной зоны), выданное РГУ «Управление санитарно-эпидемиологического контроля города Костаная Департамента санитарно-эпидемиологического контроля Костанайской области Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан»;

заключение АО «Международный аэропорт «Костанай» имени Ахмета Байтұрсынұлы от 15 ноября 2023 года № 407 о том, что объект не представляет угрозу безопасности полетов воздушных судов;

письмо заказчика от 09 августа 2023 года № 80/08-23 о разработке рабочего проекта;

письмо заказчика от 09 августа 2023 года № 77/08-23 об отсутствии затрат на управление проектом;

письмо заказчика от 19 января 2024 года № 04/01/24 об источнике финансирования и сроках начала строительства;

письмо заказчика от 15 апреля 20204 года № 33/04-24 о парковочных местах;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 26 апреля 2023 года № 3-3/894 об отсутствии зеленых насаждений;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 15 мая 2023 года № 3-3/1002 по ливневой канализации;

письмо ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 13 апреля 2023 года № ЗТ-2023-00587352 отсутствии сибиреязвенных захоронений и скотомогильников в радиусе 1000 метров.

Технические условия:

от 11 апреля 2023 года № 749 ТОО «СарыаркаАвтоПром на теплоснабжение;

от 14 апреля 2023 года № 1008 ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на водоснабжение и водоотведение;

от 12 мая 2023 года № Д10-56-05/23 Костанайский ДЭСД Объединение «Дивизион «Сеть» АО «Казахтелеком» на телефонизацию.

от 11 апреля 2023 года № 278-1 ТОО «СарыаркаАвтоПром на электроснабжение.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

сводный план инженерных сетей согласован: ТОО «ЭПК-forfait» («ЭПК-форфайт) 27 июня 2023 года; ТОО «Межрегионэнерготранзит»; Костанайским производственным филиалом АО «ҚазТрансГаз Аймақ» 15 сентября 2023 года; АО «Казахтелеком» УОКВЛСВС (ЭТУС) 20 июня 2023 года; ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 16 июня 2023 года; ГКП «Костанай Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 16 июня 2023 года; ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 26 июня 2023 года; АО «Трансгелеком» 16 июня 2023 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Костанайская область, г. Костанай.

Сейсмичность района: не сейсмичен.

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	Архитектурно-строительная часть	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
2	Проект организации строительства	Назирова З.К.	KZ83VJE00021789	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Бирназарова Н.С.		Соответствует
4	Энергетический паспорт объекта	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
5	Электроснабжение	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
6	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
7	Архитектурные решения	Изатулин А.У.	KZ53VJE00049489	Соответствует
8	Пожарная сигнализация	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
9	Наружные слаботочные сети	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
10	Наружные водопровод и канализация	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
11	Конструкции железобетонные	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
12	Внутренние сети водопровода и канализации	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует

13	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
14	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
15	Тепловые сети	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
16	Технологические решения	Изатулин А.У.	KZ92VJE00049078	Соответствует
17	Наружное освещение	Елеманова А.А.	KZ38VJE00030068	Соответствует
18	Сметный раздел	Назирова З.К.	KZ83VJE00021789	Соответствует
19	Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций.	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
20	Генеральный план	Изатулин А.У.	KZ22VJE00049077	Соответствует
21	Санитарно-эпидемиологический раздел	Некрошевич А.А.	KZ28VJE00027823 KZ81VJE00030070	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 технико-экономические показатели

Таблица 9

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель	
			заявленный	рекомендуемый
1	Общая площадь участка	га	1,353	1,353
	Досугово-оздоровительный комплекс			
2	Мощность комплекса (вместимость)	посетителей/ занимающихся	426/24	426/24
3	Этажность здания	этаж	9	9
4	Площадь застройки	$м^2$	1230,0	1162,5
5	Общая площадь здания	$м^2$	9260,27	10876,58
6	Полезная площадь здания	$м^2$	8742,49	7975,08
7	Строительный объем здания	$м^3$	33356,0	37411,9
8	Коэффициент застройки		9,1	8,6
9	Количество открытых парковочных мест	машиномест/ в т.ч.МГН	44/5	14/2
	Сквер			

10	Площадь сквера	м^2	2693,2	2693,2
11	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2023 года и прогнозных ценах 2024-2025 годов, в том числе:	млн. тенге	4966,282	4502,022
11.1	СМР	млн. тенге	3123,366	3345,805
11.2	оборудование	млн. тенге	504,797	419,721
11.3	прочие затраты	млн. тенге	1338,119	736,496
12	В ценах по годам строительства:			
12.1	в текущих ценах 2023 года (ПИР)	млн. тенге	-	188,031
12.2	в прогнозных ценах 2024 года (в т.ч. экспертиза)	млн. тенге	-	1066,856
12.3	в прогнозных ценах 2025 года	млн. тенге	-	3247,135
13	Продолжительность строительства	мес.	12	19,5
14	Класс энергоэффективности здания		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 досугово-оздоровительного комплекса со сквером в г. Костанай" 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, "Қостанай қаласында саябағы бар демалыс-сауықтыру кешенін салу" 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.

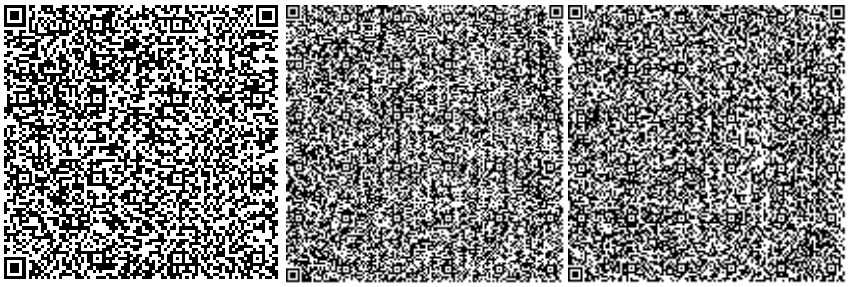
3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

Жансеитов Д.Т.

Директор

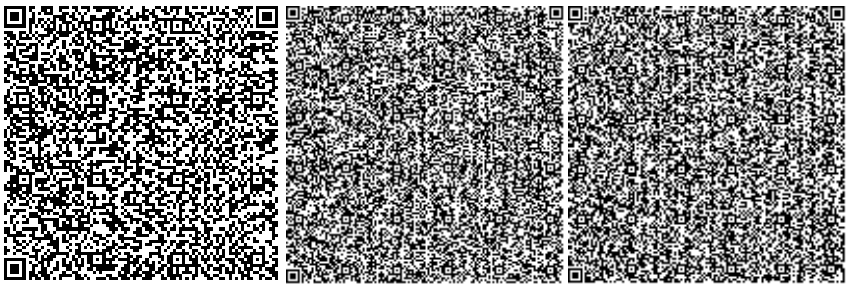
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Татиева А.С.

Директор департамента

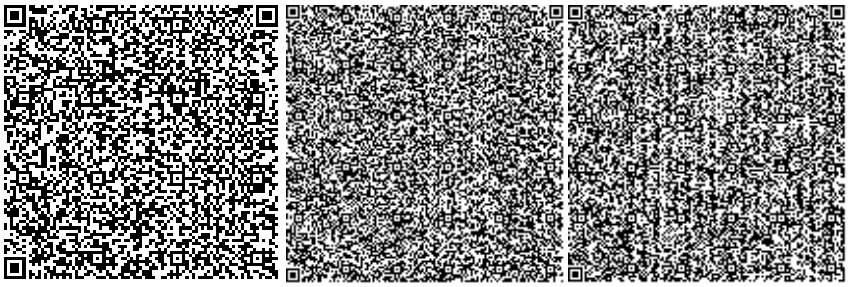
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Шуваев Д.В.

Эксперт

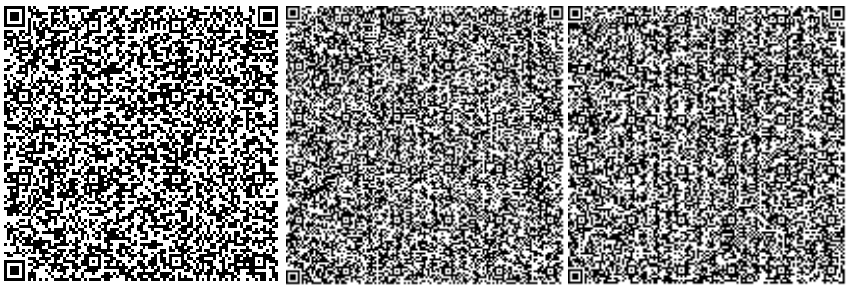
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Бирназарова Н.С.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

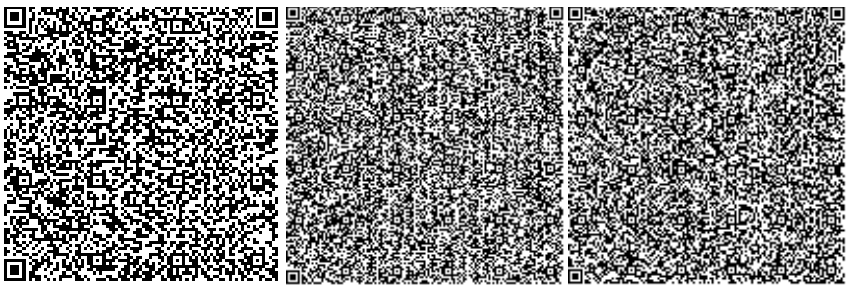
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Назирова З.К.

Эксперт

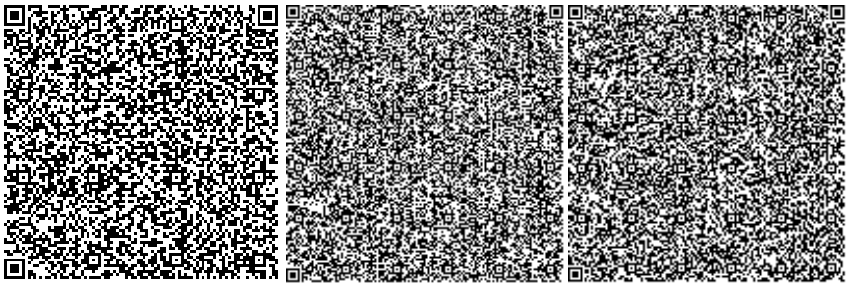
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Некрошевич А.А.

Эксперт

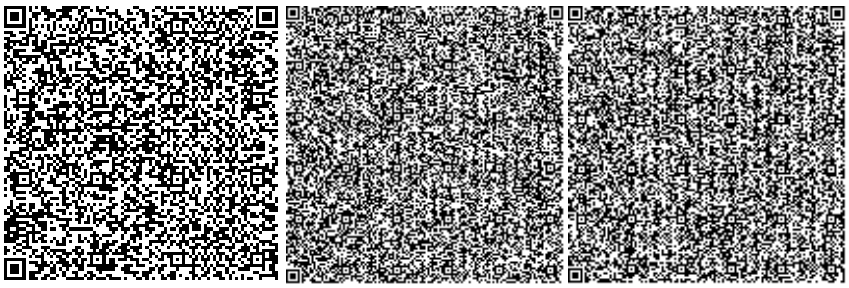
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Елеманова А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Кушербаева А.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Балгужинов Д.С.

И.о. начальника производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Савочкин Ю.А.

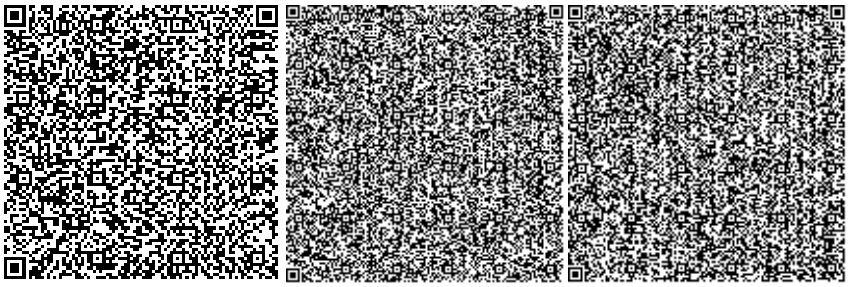
Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

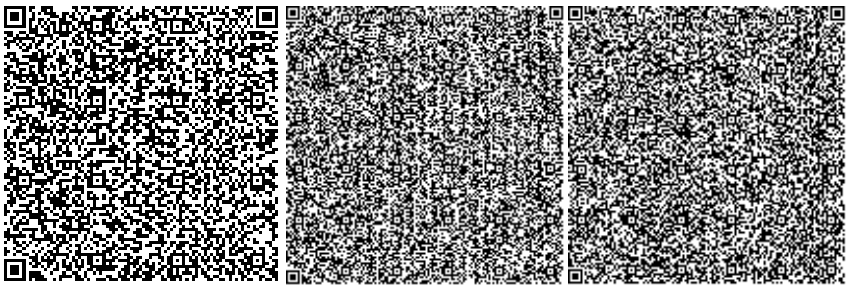
Изатулин А.У.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Жакупова А.С.

ведущий специалист (оформление и выдача экспертных заключений)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону