«Қостанай қаласында 12 қабатты ірі панельді тұрғын үй салу»
(Сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз)
жұмыс жобасы бойынша
09.09.2024 ж. № 12-0342/24
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"КАПИТАЛ СПЕЦСТРОЙ" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі "СК-Освоение"

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0342/24 от 09.09.2024 г.

(положительное)

по рабочему проекту

«Строительство 12-ти этажного крупнопанельного жилого дома в г. Костанай» (Без наружных инженерных сетей и благоустройства)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ СПЕЦСТРОЙ»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "СК Освоение"

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство 12-ти этажного крупнопанельного жилого дома в г. Костанай» (Без наружных инженерных сетей и благоустройства).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 03.07.2024 г. № 01-1298.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ СПЕЦСТРОЙ».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "СК Освоение", лицензия от 14.01.2020 г. №20000575 (II категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком 14 декабря 2022 года;
постановление акимата города Костаная Костанайской области от 30 июня 2023 года № 1345 об изменении целевого назначения земельных участков площадью 0,2173 га для строительства многоквартирного жилого дома;
постановление акимата города Костаная Костанайской области от 25 мая 2023 года № 1052 об утверждении рабочего проекта детальной планировки (ПДП) микрорайона «Юбилейный» (1 очередь) (корректировка);
кадастровый паспорт земельного участка площадью 0,2173 га, с кадастровым № 12:193:030:2405 для строительства многоквартирного жилого дома, изготовленный Отделом города Костанай по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области 19 июля 2023 года № 23-1201-11244;
корректировка проекта детальной планировки (ПДП) микрорайона «Юбилейный» (1 очередь) города Костаная;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 05 сентября 2023 года № KZ43VUA00970275, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;
эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай» 15 марта 2024 года № KZ77VUA01095666;
перечень ресурсов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержден заказчиком 29 августа 2024 года;
технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «КостанайГеоИзыскания» в 2023 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 28 февраля 2014 года № 14003097, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан);
технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ИП Запорожец В.Н. в 2023 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от

01 июля 2013 года № 13012074, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан);

топографическая съёмка в масштабе 1:500, выполненная ИП Запорожец В.Н. 29 апреля 2024 года;

протокол дозиметрического контроля от 24 июля 2023 года № 102ГАМ, выданный ТОО «KAZ ATOM»;

протокол измерений содержания радона и его продуктов распада в воздухе от 24 июля 2023 года № 102РАД, выданный ТОО «KAZ ATOM»;

заключение АО «Международный аэропорт «Костанай» имени Ахмета Байтұрсынұлы от 09 октября 2023 года № 404 о том, что объект не представляет угрозу безопасности полетов воздушных судов;

письмо заказчика от 24 июня 2024 года № 66 об источнике финансирования и о том, что объект не участвует в государственных программах и без участия займа у государства; о рассмотрении сметной документации в редакции 2023.7;

письмо заказчика от 19 августа 2024 года № 98 об отсутствии затрат на управление проектом;

письмо заказчика от 19 августа 2024 года № 99 о сроках начала строительства;

письмо заказчика от 19 августа 2024 года № 101 о выносе камеры УТ-30 и тепловой сети;

письмо заказчика от 19 августа 2024 года № 102 о реконструкции контейнерных площадок для ТБО;

письмо заказчика от 19 августа 2024 года № 103 о согласовании рабочего проекта;

письмо заказчика от 19 августа 2024 года № 104 о разработке рабочего проекта впервые;

письмо заказчика от 26 августа 2024 года № 105 по лестничным косоурам и козырькам входных групп;

письмо заказчика от 05 сентября 2024 года № 112 по электроплитам;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» от 11 августа 2023 года № 3-3/1681 об отсутствии зеленых насаждений;

письмо ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 21 июля 2023 года № ЗТ-2023-01338840 отсутствии сибиреязвенных захоронений и скотомогильников в радиусе 1000 метров;

письмо ТОО «Тазалык-2012» от 19 августа 2024 года № 5/192 о площадках для ТБО;

письмо РГУ «Тобол-Торгайская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов» Комитета водного хозяйства Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан от 14 августа 2024 года № ЗТ-2024-04949283 о расположении участка за пределами установленных водоохранных зон и полос.

Технические условия:

от 04 августа 2023 года № 10/3542 ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на теплоснабжение;

от 25 мая 2023 года № 1515 ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на водоснабжение и водоотведение;

от 22 июня 2023 года № Д10-89-06/23 (продленные 15 августа 2024 года № 04-5-4-1-2-13/8074) Костанайский департамент эксплуатации сети доступа (ДЭСД) Объединение Дивизион «Сеть» АО «Казахтелеком» на телефонизацию;

от 15 июня 2023 года № 3-3/1293 ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» на электроснабжение.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

план выноса тепловых сетей и сооружений из пятна застройки согласован ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 15 августа 2024 года;

план сети видеонаблюдения подвала согласован ТОО «КАПИТАЛ СПЕЦСТРОЙ»;

размещение 25 парковочных мест для дома № 1А в мкр. Юбилейный согласовано: ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 03 сентября 2024 года; ГУ «Управление дорожной полиции Департамента внутренних дел» Костанайской области МВД РК 30 августа 2024 года;

разбивочный план согласован: ЦТО АО «Казахтелеком» 03 июля 2023 года; Костанайский производственный филиал АО «ҚазТрансГаз Аймақ» 04 июля 2023 года; ТОО «ЭПК–forfait» (ЭПК-форфайт) 13 июля 2023 года № 3202-12; ТОО «Межрегионэнерготранзит» 04 июля 2023 года; ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 04 июля 2023 года; ГКП «Костанай-Су» ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 05 июля 2023 года; ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» 14 июля 2023 года; АО «Трансстелеком» 05 июля 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	Нагарнюк Е.Н.	KZ08VJE00023624	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Данилкина И.С.		Соответствует

4	Энергетический паспорт объекта	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
5	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
6	Архитектурные решения	Пирожникова Л.М.	KZ23VJE00023160	Соответствует
7	Пожарная сигнализация	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
8	Конструкции железобетонные	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
9	Внутренние сети водопровода и канализации	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
11	Сметный раздел	Нагарнюк Е.Н.	KZ08VJE00023624	Соответствует
12	Противопожарная безопасность	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
13	Генеральный план	Пирожникова Л.М.	KZ23VJE00023160	Соответствует
14	Отопление и вентиляция	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
15	Общая пояснительная записка	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
16	Санитарно-эпидемиологический раздел	Есимсеитова В.С.	KZ10VJE00032900	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	
			заявленные	рекомендуе-мые к утверждению
1	Площадь участка по госакту	га	0,2173	0,2173
2	Площадь застройки	$м^2$	627,02	658,05
3	Этажность здания	этаж	12	12
4	Площадь жилого здания	$м^2$	6151,39	6264,25
5	Общая площадь квартир	$м^2$	4205,67	4318,29
6	Строительный объем здания	$м^3$	21849,84	21884,72
7	Количество квартир, всего в том числе:	шт.	84	84

	однокомнатных двухкомнатных трехкомнатных		48 24 12	48 24 12
8	Общая сметная стоимость строительства в ценах 2023 года, текущих ценах 2024 года и прогнозных ценах 2025 года, в том числе:	млн. тенге	2137,137	1911,748
8.1	СМР	млн. тенге	1635,585	1552,828
8.2	оборудование	млн. тенге	109,238	75,450
8.3	прочие затраты	млн. тенге	392,314	283,470
9	В ценах по годам строительства:			
9.1	в ценах 2023 года (ПИР)	млн. тенге	-	40,3
9.2	в текущих ценах 2024 года (в.т.ч. экспертиза)	млн. тенге	-	682,203
9.3	в прогнозных ценах 2025 года	млн. тенге	-	1189,245
10	Продолжительность строительства	мес.	8,5	8
11	Количество открытых парковочных мест	машиномест/ в т.ч. МГН	17/1	17/1
12	Класс жилья	класс	IV	IV
13	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 12-ти этажного крупнопанельного жилого дома в г. Костанай» (Без наружных инженерных сетей и благоустройства) 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 и благоустройства, создающих нормальные условия для жизнедеятельности людей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Қостанай қаласында 12 қабатты ірі панельді тұрғын үй салу» (Сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз) 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 мен абаттандыруды қамтамасыз етсін.

Жансеитов Д.Т.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Татиева А.С.

Директор департамента

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Салпин А.Б.

Ведущий специалист (перевод, делопроизводство)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Данилкина И.С.

И.о. начальника производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Ткаченко В.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Нагарнюк Е.Н.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Есимсеитова В.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Пирожникова Л.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Кушербаева А.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Жакупова А.С.

ведущий специалист (оформление и выдача экспертных заключений)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Балгужинов Д.С.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Савочкин Ю.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону