«Қарағанды қаласы Оңтүстік өнеркәсіптік аймағының 34-есеп кварталындағы 468-учаскеде «Бизнес-орталығын» салу (сметалық құжаттамасыз)»

жұмыс жобасы бойынша

05.03.2025 ж. № 10-0026/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«НС Система»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«САНТЕХЭНЕРГОПРОЕКТ»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Қарағанды қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 10-0026/25 от 05.03.2025 г.
(положительное)

на рабочий проект
«Строительство «Бизнес-центра» г. Караганда, Южная промзона, учётный квартал 134, участок 468» (без сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«НС Система»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«САНТЕХЭНЕРГОПРОЕКТ»

г. Караганда

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП "Строительство «Бизнес-центра» г. Караганда, Южная промзона, учётный квартал 134, участок 468" (без сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 25.12.2024 г. № 01-2494.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «НС Система».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «САНТЕХЭНЕРГОПРОЕКТ», лицензия от 05.09.2014 г. № 14013034 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции (письмо заказчика от 12 декабря 2024 года № 335).

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 31 января 2024 года, утверждённое заказчиком;

постановление аппарат акима города Караганды от 26 декабря 2023 года № KZ06VBH00203162 «Решение на изменение целевого назначения земельного участка»;

кадастровый паспорт объекта недвижимости от 15 января 2024 года № 002252076975, изготовленный отделом города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области. Площадь земельного участка – 1,1525 га. Кадастровый номер участка – 09-142-134-468. Целевое назначение земельного участка: строительство и дальнейшая эксплуатация «Бизнес-центр»;

договор купли-продажи земельного участка, заключенный между Ботбаевым Канат Файзулловичом и ТОО «НС Система» от 18 июля 2021 года;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 31 января 2024 года № KZ31VUA01066521, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды»;

архитектурный проект, выполненный ТОО «Сантехэнергопроект» (государственная лицензия от 05 сентября 2014 года № 14013034), согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Караганды» (письмо-согласование от 16 февраля 2024 года № KZ15VUA01077964);

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

технический отчёт на проведение инженерно-геологических изысканий на объекте: «Строительство «Бизнес-центра» г. Караганда, Южная промзона, учётный квартал 134, участок 468», выполненный в 2023 году ТОО «Караганда ГИИЗ» (государственная лицензия от 22 июля 1996 года ГСЛ № 000622);

протокол испытаний проведение дозиметрического контроля земельного участка от 30 апреля 2024 года № 198/1, выданный испытательным центром ТОО «ЭКОЭКСПЕРТ» (аттестат аккредитации от 11 мая 2020 года № KZ.T.10.0716);

протокол испытаний измерение плотности потока (эксхаляции) радона с поверхности грунта земельного участка от 30 апреля 2024 года № 198/2, выданный испытательным центром ТОО «ЭКОЭКСПЕРТ» (аттестат аккредитации от 11 мая 2020 года № KZ.T.10.0716);

фрагмент из эскиза застройки проекта детальной планировки Северо-Восточного планировочного района города Караганды, утвержденного постановлением акимата города Караганды от 16 октября 2013 года № 48/58 (с изменениями, внесенными постановлением акимата города Караганды от 14.11.2023 г. № 83/06);

фрагмент из плана красных линий детальной планировки Северо-Восточного планировочного района города Караганды, утвержденного постановлением акимата города Караганды от 16 октября 2013 года № 48/58 (с изменениями, внесенными постановлением акимата города Караганды от 14.11.2023 г. № 83/06);

фрагмент из поперечных профилей улиц и дорог проекта детальной планировки Северо-Восточного планировочного района города Караганды, утвержденного постановлением акимата города Караганды от 16 октября 2013 года № 48/58 (с изменениями, внесенными постановлением акимата города Караганды от 14.11.2023 г. № 83/06);

фрагмент из схемы вертикальной планировки проекта детальной планировки Северо-Восточного планировочного района города Караганды, утвержденного постановлением акимата города Караганды от 16 октября 2013 года № 48/58 (с изменениями, внесенными постановлением акимата города Караганды от 14.11.2023 г. № 83/06);

письмо АО «Аэропорт «Сары-Арка» от 19 декабря 2024 года № 06.01-06.1707 о том, что разрешения на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов не требуется;

письмо РГУ «Департамент санитарно-эпидемиологического контроля Карагандинского области Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения Республики Казахстан» от 18 февраля 2025 года № ЗТ-2025-00511024 об отсутствии сибиреязвенных захоронений;

письмо ТОО «КарагандаГИИЗ» от 30 января 2025 года № 13 об инженерно-геологических изысканиях;

акт обследования зеленых насаждений от 10 февраля 2025 года, подписанный главным специалистом ГУ «Аппарат акима района имени Казыбек би города Караганды»;

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Караганды» от 11 февраля 2025 года № 12 о согласии прокладке инженерных сетей по земельным участкам с кадастровыми номерами № 09-142-134-787 и № 09-142-134-786;

письмо ТОО «Сантехэнергопроект» от 12 февраля 2025 года № 12/1 об исключении альбома «Трансформаторная подстанция»;

письмо заказчика от 04 сентября 2024 года № 215 о том, что строительные работы по рабочему проекту не проводились и ранее экспертное заключение не выпускалось;

письмо заказчика от 04 сентября 2024 года № 216 о том, что технические условия для кабельной связи не требуются;

письмо заказчика от 04 сентября 2024 года № 217 о начале строительства в марте 2025 года;

письмо ГУ «Управление ветеринарии Карагандинской области» от 17 февраля 2025 года № ЗТ-2025-00511024/1 об отсутствии скотомогильников (биотермических ям) и сибиреязвенных захоронений;

письмо Республиканского государственного учреждения «Нура-Сарысуская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Комитета по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Министерства водных

ресурсов и ирригации Республики Казахстан» Министерство водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан от 04 марта 2025 года № KZ35VRC00022520 о расположении рассматриваемого участка за пределами установленных водоохранных зон и полос;

письмо заказчика от 11 февраля 2025 года № 26 об утилизации неисправных компьютеров.

Технические условия:

ТОО «Қарагандыэнерго саласы» от 11 июня 2024 года № 0000258 на электроснабжение присоединение электроустановок 0,4 кВ;

ТОО «Теплотранзит Караганда» от 01 марта 2024 года № 14/49 на присоединение к тепловым сетям;

ТОО «Қарағанды Су» от 21 апреля 2023 года № 17348 на водопотребление;

ТОО «Қарағанды Су» от 20 апреля 2023 года № К-7019 на канализацию.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

выкопировка из плана г. Караганды район имени Казыбек би для согласования подключения водопровода к административно-бытовому комплексу учетный квартал 134, согласованный ТОО «Қарағанды Су».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Карагандинская область, Караганда, Южная промзона, учётный квартал 134, участок 468.

Сейсмичность района: меньше 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	Специальные инженерные мероприятия	Шуваев Д.В.	KZ33VJE00078561	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
3	Технологическая часть	Сагитов Д.К.	KZ78VJE00080370	Соответствует
4	Проект организации строительства	Исин А.А.	KZ17VJE00057315	Соответствует
5	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует
6	Автоматическое Газовое Пожаротушение	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует

7	Архитектурные решения	Жарылкапова А.Ж.	KZ62VJE00088224	Соответствует
8	Наружные водопровод и канализация	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
9	Конструктивные решения	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
10	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
11	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Анисимов С.Н.	KZ60VJE00084186	Соответствует
12	Тепловые сети	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
13	Генеральный план	Жарылкапова А.Ж.	KZ24VJE00088326 KZ94VJE00088327	Соответствует
14	Отопление и вентиляция	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
15	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.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9.2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь земельного участка	га	1,1525	1,1525
2	Площадь застройки	кв. м	838,55	838,55
3	Этажность здания	эт.	6	6
4	Общая площадь здания	кв. м	5904,72	5897,06
5	Полезная площадь здания	кв. м	5303,14	5265,99
6	Строительный объем	куб. м	23364,03	23364,03

	в том числе выше 0,000 (надземная часть) в том числе ниже 0,000 (подземная часть)		20769,40 2594,63	20769,40 2594,63
7	Продолжительность строительства	мес.	12	12
8	Класс энергоэффективности здания		А++ (очень высокий)	А++ (очень высокий)

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 «Бизнес-центра» г. Караганда, Южная промзона, учётный квартал 134, участок 468» (без 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 Оңтүстік өнеркәсіптік аймағының 34-есеп кварталындағы 468-учаскеде «Бизнес-орталығын» салу (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

Жарылкапова А.Ж.

Главный эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Анисимов С.Н.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Сагитов Д.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Бекбергенова И.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Савочкин Ю.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Касымова М.Р.

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

Исин А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау