"Абай облысы, Семей қаласы, Қарағайлы-2 тұрғын ауданында 29 көппәтерлі тұрғын үй салу (поз. 101-129). 103-Позиция"
(сыртқы инженерлік желілерсіз)
жұмыс жобасы бойынша
05.02.2025 ж. № 06-0036/25
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"Абай облысы Семей қаласының құрылыс бөлімі" мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"Қазақ құрылыс және сәулет ғылыми-зерттеу және жобалау институты" акционерлік қоғамы

Семей қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 06-0036/25 от 05.02.2025 г.

(положительное)

на рабочий проект

"Строительство 29-ти многоквартирных жилых домов в жилом районе Қарағайлы-2, г. Семей, области Абай (поз. 101-129). Позиция 103" (Без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Государственное учреждение "Отдел строительства города Семей области Абай"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Акционерное общество "Казахский научно-исследовательский и проектный институт строительства и архитектуры"

г. Семей

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП "Строительство 29-ти многоквартирных жилых домов в жилом районе Қарағайлы-2, г. Семей, области Абай (поз. 101-129). Позиция 103" (Без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 28 ноября 2024 г. № 110840016453/240128/00 (128).

4. ЗАКАЗЧИК: Государственное учреждение "Отдел строительства города Семей области Абай"

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Акционерное общество "Казахский научно-исследовательский и проектный институт строительства и архитектуры", лицензия от 12 декабря 1994 г., №000006 (I категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование «Строительство 29-ти многоквартирных жилых домов в жилом районе Қарағайлы-2, г. Семей, области Абай (поз. 101-129). Позиция 103», утвержденное заказчиком ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» от 26 декабря 2022 года;

дополнение №1 к заданию на проектирование по РП «Строительство 29-ти многоквартирных жилых домов в жилом районе Қарағайлы-2, г. Семей, области Абай (поз. 101-129). Позиция 103», утвержденное заказчиком ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» от 13 января 2025 года;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-197 от 4 апреля 2024 года, о финансировании строительства по программе 003 «Проектирование, и (или) строительство, реконструкция жилья коммунального жилищного фонда», специфика 431;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-198 от 4 апреля 2024 года, о начале строительства;

постановление Акимата города Семей ВКО за №2683 от 10 декабря 2021 года о предоставлении ГУ «Отдел строительства города Семей ВКО» права землепользования на земельные участки с приложением списка земельных участков;

земельно-кадастровый план №707 от 24 ноября 2021 года, на земельный участок с кадастровым номером 05-252-006-1034, площадью 1,6534 га, с целевым назначением земельного участка: для строительства 5 жилых домов;

постановление Акимата города Семей области Абай за № 1426 от 31 августа 2022 года о переименовании ГУ «Отдел строительства города Семей ВКО» в ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай»;

архитектурно-планировочное задание на проектирование (АПЗ) за № KZ72VUA01101867 от 28 марта 2024 года, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей области Абай»;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей области Абай» за №867 от 26 июля 2023 года, о предоставлении проекта детальной планировки;

выкопировка из ПДП микрорайона «Карагайлы» города Семей (корректировка), выполненная ТОО «ГРАДО»;

постановление Акимата города Семей области Абай за № 329 от 26 апреля 2023 года, об утверждении проекта детальной планировки жилого района «Карагайлы» города Семей (корректировка);

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-463 от 22 июля 2024 года о том, что заключение комплексной вневедомственной экспертизы по проекту не выдавалось;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-624 от 23 октября 2024 года, с информацией по кадастровым номерам участков;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-625 от 23 октября 2024 года, по парковочным местам – будут предусмотрены отдельным проектом;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-629 от 25 сентября 2024 года, о расстоянии до ближайшего пожарного подразделения;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-644 от 1 октября 2024 года, о компенсационной посадке – отдельным проектом;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-645 от 1 октября 2024 года, о выполнении отдельным проектом наружных инженерных сетей и благоустройства территории, о подключении инженерных сетей до ввода в эксплуатацию жилого дома;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-801 от 15 октября 2024 года, о диспетчерском пункте лифтов;

письмо ГУ «Управление энергетики и жилищно-коммунального хозяйства области Абай» Акимата области Абай за №463 от 11 октября 2024 года, о реализации проекта по реконструкции магистральной тепловой сети и строительстве ПНС – будет выполнено до ввода в эксплуатацию жилых домов;

акт обследования зеленых насаждений от 15 июля 2024 года, выполненный ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства г. Семей области Абай» и подписанный комиссионно;

письмо ТОО «Международный аэропорт Семей» за №02/390-24 от 12 июня 2024 года, получения разрешения не требуется;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-973 от 10 сентября 2024 года, о размещении жилого дома в условных границах проектирования и выполнении вертикальной планировки всей территории отдельным проектом;

письмо ГУ «Управление ветеринарии области Абай» за №675 от 14 марта 2024 года, об отсутствии на отведенной территории очагов сибиреязвенных захоронений и скотомогильников;

письмо РГУ «Семейское городское управление санитарно-эпидемиологического контроля Департамента СЭК области Абай Комитета СЭК МЗ РК» за №04-01-20/3178 от 22 октября 2024 года, по отводимым участкам для строительства 29 многоквартирных жилых домов - не попадают в границы СЗЗ близрасположенных производственных объектов;

письмо РГУ «Ертисская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета водного хозяйства Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан» за №18-21-2-5/364 от 31 мая 2024 года, в связи с удаленностью объекта от водных объектов рабочий проект не рассматривается;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе за №78 от 16 июня 2023 года, выполненный испытательной лабораторией ТОО «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ

РАДИОЛОГИЧЕСКИЙ ЦЕНТР», лицензия №19023597, выданная ГУ «Комитет атомного и энергетического контроля» МЭ РК;

протокол дозиметрического контроля №77 от 16 июня 2023 года, выполненный испытательной лабораторией ТОО «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ РАДИОЛОГИЧЕСКИЙ ЦЕНТР», лицензия №19023597, выданная ГУ «Комитет атомного и энергетического контроля» МЭ РК;

отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный в 2023 году ТОО «Ульба-Геология», лицензия №18014253 от 24 июля 2018 года;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный в 2023 году ТОО «Ульба-Геология», лицензия №18014253 от 24 июля 2018 года;

эскизный проект «Строительство 29 многоквартирных жилых домов в жилом районе Қарағайлы-2, г. Семей, области Абай (поз. 101-129). Позиция 103».

Технические условия:

АО «ОЭК» за №02-01-20/555 от 30 января 2024 года, на присоединение электроустановок;

письмо АО «ОЭК» за №02-01-20/236 от 15 января 2025 года, дополнение к техническим условиям за №02-01-20/555 от 30 января 2024 года;

ГКП «Семей Водоканал» за № ЮЛ-139 от 17 августа 2023 года, на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

ГКП «Теплокоммунэнерго» за №1797 от 1 августа 2024 года, на подключение к централизованному теплоснабжению;

ВК ДЭСД объединения «Дивизион «Сеть» филиала АО «Казахтелеком» за №Д06/2-63-08/23 от 7 августа 2023 года, на прокладку оптического кабеля;

письмо ВК ДЭСД объединения «Дивизион «Сеть» филиала АО «Казахтелеком» за №4-5-5-2-1-3-09/7643 от 5 августа 2024 года, о продлении срока действия ТУ № Д06/2-63-08/23 от 7 августа 2023 года.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-198 от 4 апреля 2024 года о согласовании рабочего проекта;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» за №01-462 от 22 июля 2024 года, о согласовании Эскизного проекта;

письмо ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей области Абай» №KZ52VUA01122791 от 29 апреля 2024 года, согласование Эскизного проекта;

разбивочный план и план организации рельефа, согласованные ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Семей области Абай».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта, и характеристика участка строительства

Месторасположение: область Абай, город Семей, жилой район Қарағайлы.

Сейсмичность района: меньше, либо 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Проект организации строительства	Бахаева Е.В.		Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Турдиев Ф.Н.		Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ракишева Ж.Т.		Соответствует
4	Архитектурные решения	Кобеева Г.Г.	KZ09VJE00022539	Соответствует
5	Тепломеханические решения, отопление и вентиляция	Мусина А.К.	KZ26VJE00089454	Соответствует
6	Общая часть	Кобеева Г.Г.		Соответствует
7	Конструктивные решения	Турдиев Ф.Н.	KZ74VJE00022533	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Абылханов М.К.	KZ29VJE00056032	Соответствует
9	Водоснабжение, канализация	Заржинская Г.Г.	KZ95VJE00022543	Соответствует
10	Электротехническая часть, электрооборудование	Абылханов М.К.	KZ29VJE00056032	Соответствует
11	Сметный раздел	Бахаева Е.В.	KZ83VJE00085421	Соответствует
12	Генеральный план	Кобеева Г.Г.	KZ91VJE00021548	Соответствует
13	Санитарно-эпидемиологический раздел	Музафаров Р.А.	KZ06VJE00029286	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), относящийся к технически сложным.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1.	Этажность	эт.	9	9
2.	Класс жилья	класс	IV	IV
3.	Площадь застройки жилого дома	кв.м	871,88	876,0
4.	Общая площадь жилого здания, всего	кв.м	6223,28	5530,56
4.1	в том числе: жилой части здания	кв.м	5064,48	4987,08
4.2	подвальных помещений		549,42	543,48
5	Общая площадь квартир	кв.м	4329,72	4237,02
6	Строительный объем, всего	куб.м	24657,08	26296,38
7	Количество квартир, всего,	шт.	72	72
7.1	в т.ч. однокомнатных	шт.	18	18
7.2	двухкомнатных	шт.	36	36
7.3	трехкомнатных	шт.	18	18
8.	Общая площадь участка, в т.ч.	га	1,6534	1,6534
8.1	в условных границах проектирования	кв.м	-	1500,0
9	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2024, 2025 годов	млн. тенге	2046,708	1964,900
9.1	в том числе: СМР	млн. тенге	1692,028	1584,804
9.2	оборудование		37,952	80,930
9.3	прочие затраты		316,728	299,166
10	В том числе по годам:	млн. тенге		
10.1	2024 год		-	34,759
10.2	2025 год		-	1930,141
11	Удельные капиталовложения на 1 м2 жилья	млн. тенге	-	0,464
12	Продолжительность строительства	мес.	8,0	8,0

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 29-ти многоквартирных жилых домов в жилом районе Қарағайлы-2, г. Семей, области Абай (поз. 101-129). Позиция 103" (Без 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 при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, "Абай облысы, Семей қаласы, Қарағайлы-2 тұрғын ауданында 29 көппәтерлі тұрғын үй салу (поз. 101-129). 103-Позиция" (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.

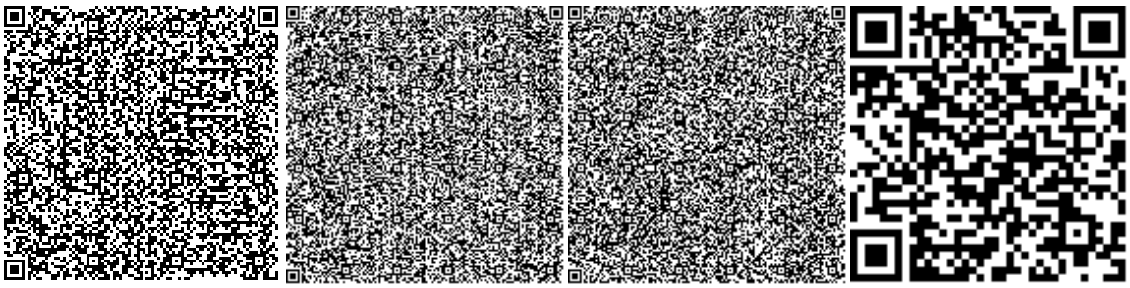
3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

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

Суюндыков С.Б.

Директор

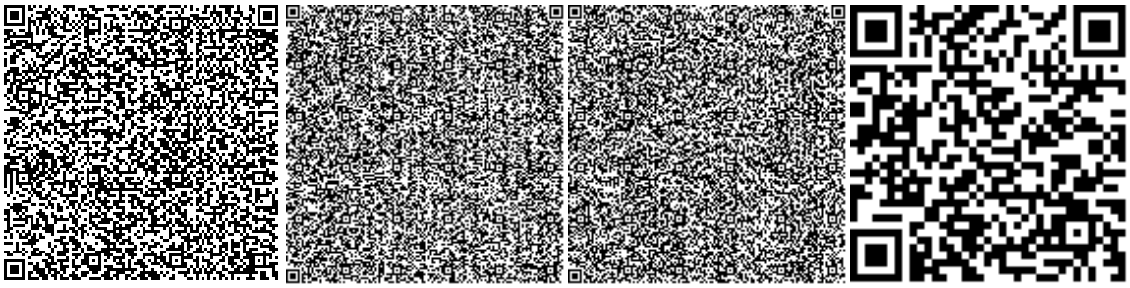
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Жангилишев Т.К.

Заместитель директора

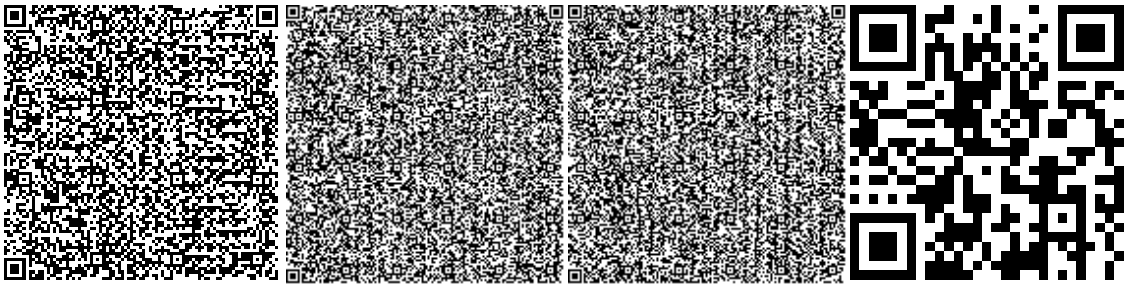
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Кушуров С.У.

Начальник производственного отдела

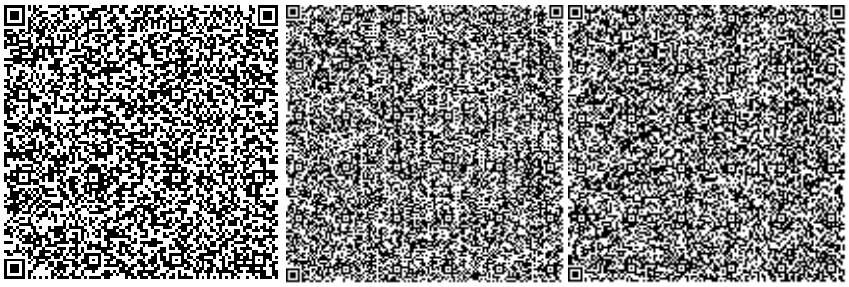
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Абылханов М.К.

Эксперт

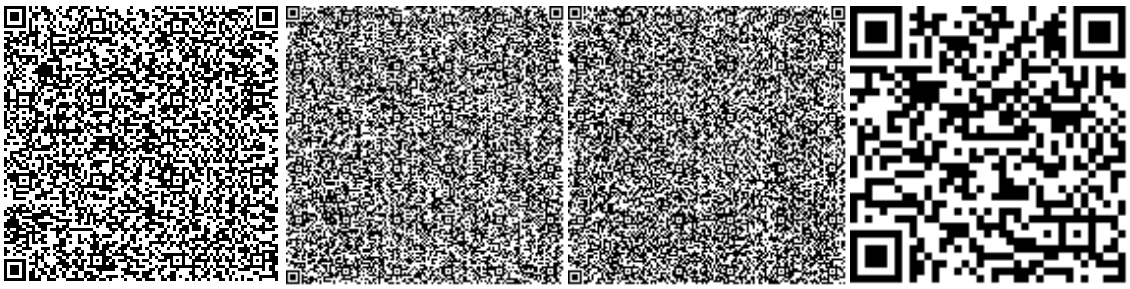
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Мусина А.К.

Эксперт

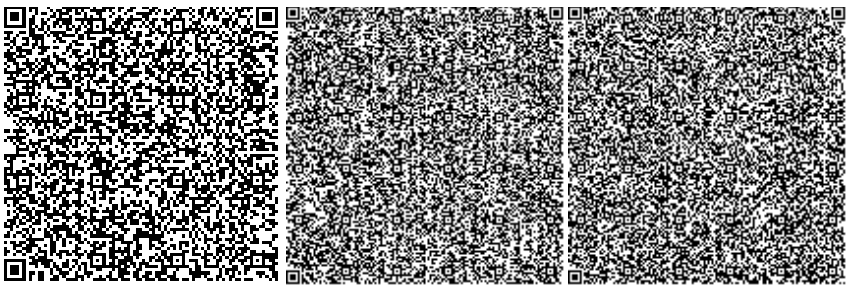
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Турдиев Ф.Н.

Эксперт

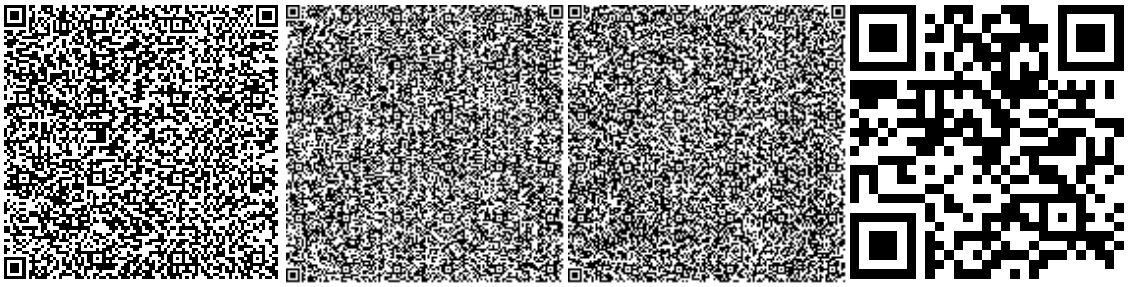
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Музафаров Р.А.

Эксперт

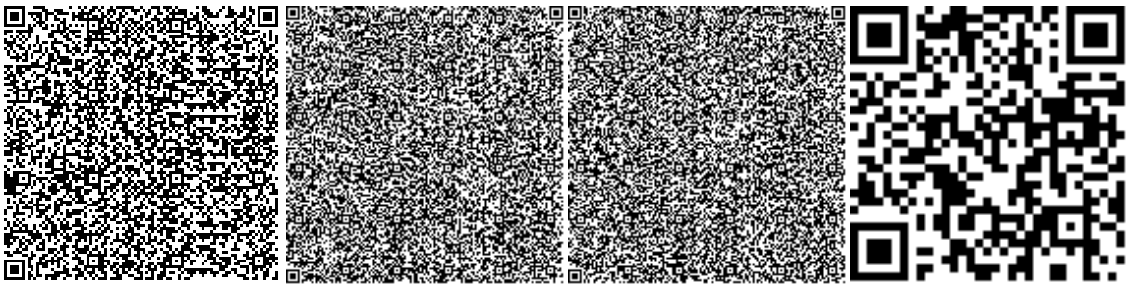
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Ракишева Ж.Т.

Эксперт

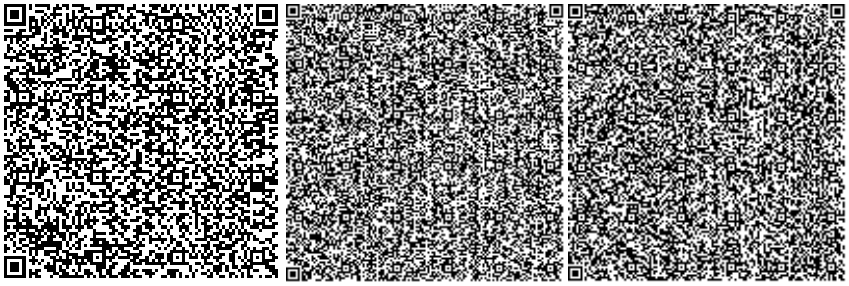
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Бахаева Е.В.

Эксперт

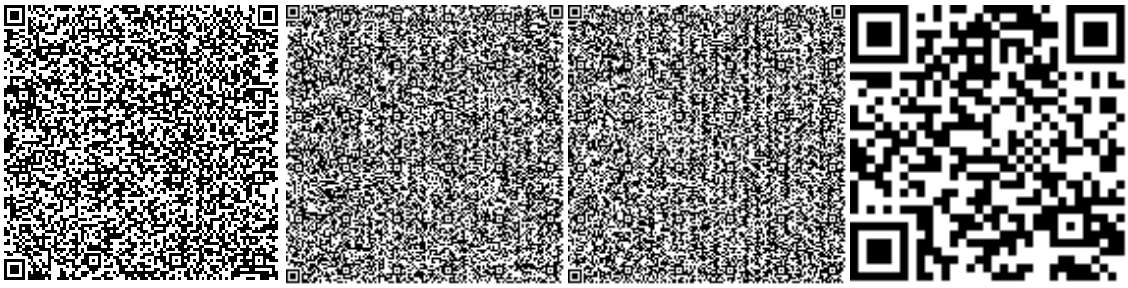
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



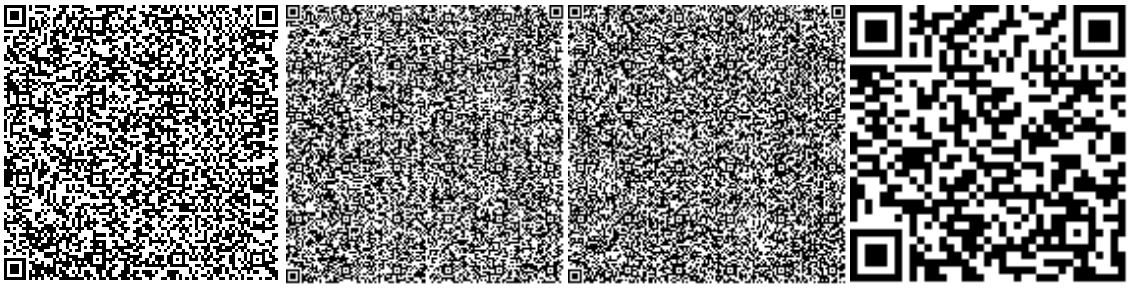
Заржинская Г.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Кобеева Г.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону