«Абай облысы, Семей қ., Қарағайлы-2 тұрғын ауданында көп пәтерлі 29 тұрғын үй салу (101-129-поз.) 120-позиция» (Сыртқы инженерлік желілерсіз)

жұмыс жобасы бойынша

05.02.2025 ж. № 06-0035/25

(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

Өскемен қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 06-0035/25 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 120» (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. Усть-Каменогорск

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 120» (Без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ: договор от 28.11.2024 г. № 110840016453/240126/00 (126).

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 12.12.1994 г. №000006 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование «РП «Строительство 29-ти многоквартирных жилых домов в жилом районе Қарағайлы-2, г. Семей, области Абай (поз. 101-129). Позиция 120» от 26 декабря 2022 года, утвержденное заказчиком ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай»;

дополнение №1 к заданию на проектирование «Строительство 29-ти многоквартирных жилых домов в жилом районе Қарағайлы-2, г. Семей, области Абай (поз. 101-129). Позиция 120» от 13 января 2025 года, утвержденное заказчиком ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай»;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» № 01-197 от 4 апреля 2024 года об источнике финансирования – средства республиканского и областного бюджета по программе инвестирования «Программа 003 проектирование, и (или) строительство реконструкция жилья коммунального жилищного фонда» специфика 431;

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

постановление Акимата города Семей ВКО № 2683 от 10 декабря 2021 года о предоставлении ГУ «Отдел строительства города Семей ВКО» прав землепользования на земельные участки согласно приложению;

земельно-кадастровый план земельного участка № 710 площадью 2,5487 га, кадастровый номер 05-252-006-1035 от 24 ноября 2021 года о предоставлении права временного безвозмездного землепользования на земельный участок для строительства 8 жилых домов;

договор о временном безвозмездном землепользовании № 15 от 24 января 2022 года на земельный участок площадью 2,5487 га;

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 № 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» № 867 от 26 июля 2023 года, с приложением ПДП микрорайона Карагайлы, утвержденный постановлением Акимата города Семей области Абай № 329 от 26 апреля 2023 года;

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 №01-624 от 23 октября 2024 года, о кадастровых номерах земельных участков;

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» № 01-463 от 22 июля 2024 года об отсутствии заключения по объекту;

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 «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» № 01-625 от 23 октября 2024 года по парковочным местам;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» № 01-629 от 25 сентября 2024 года о расстоянии до ближайшей пожарной части в радиусе 3-х км со схемой проезда;

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

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» № 01-801 от 15 октября 2024 года по контролю за работой лифта;

письмо ТОО «Международный аэропорт Семей» № 02/475-24 от 22 июля 2024 года о том, что проектируемый объект не относится к объектам, перечисленным в пункте 7 Постановления Правительства РК № 504 от 12 мая 2011 года;

письмо ГУ «Управление ветеринарии области Абай» № 675 от 14 марта 2024 года об отсутствии на указанном земельном участке скотомогильников и очагов сибиреязвенных захоронений;

письмо РГУ «Семейское городское управление санитарно-эпидемиологического контроля Департамента санитарно-эпидемиологического контроля области Абай Комитета санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения РК» № 04-01-20/3178 от 22 октября 2024 года о том, что отводимые земельные участки для строительства 29 многоквартирных жилых домов в жилом районе Карагайлы-2 в г. Семей, области Абай (поз.101-129) не попадают в границы санитарных защитных зон близрасположенных производственных объектов;

письмо РГУ «Семейское городское управление санитарно-эпидемиологического контроля Департамента санитарно-эпидемиологического контроля области Абай Комитета

санитарно-эпидемиологического контроля Министерства здравоохранения РК» № 04-01-10/2997 от 9 октября 2024 года по установленным нормативным размерам санитарно-защитных зон;

протокол дозиметрического контроля № 77 от 16 июня 2023 года, выданный Испытательная лаборатория ТОО «Республиканский радиологический центр»;

протокол содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений № 78 16 июня 2023 года, выданный Испытательная лаборатория ТОО «Республиканский радиологический центр»;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту, выполненный 10 января 2023 года ТОО «Ульба-Геология» (лицензия ГСЛ № 18014253 от 24 июля 2018 года);

отчет по инженерно-геодезическим изысканиям (съемка в масштабе 1:500) по объекту от 10 января 2023 года, выполненный ТОО «Ульба-Геология» (лицензия ГСЛ № 18014253 от 24 июля 2018 года);

эскизный проект «РП «Строительство 29-ти многоквартирных жилых домов в жилом районе Қарағайлы-2, г. Семей, области Абай (поз. 101-129). Позиция 120» (Без наружных инженерных сетей);

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;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» № 01-199 от 4 апреля 2024 года о вывозе мусора на расстояние 15 км;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» № 01-200 от 4 апреля 2024 года касательно ввоза и вывоза грунта с расстояния 15 км;

письмо Акимата области Абай ГУ «Управление энергетики и ЖКХ области Абай» № 463 от 11 октября 2024 года о реализации реконструкции тепловой сети и строительству ПНС-4,5 до ввода в эксплуатацию жилых домов.

Технические условия:

АО «Объединенная энергосервисная компания» № 02-01-20/555 от 30 января 2024 года, на электроснабжение;

АО «Объединенная энергосервисная компания» № 02-01-20/236 от 15 января 2025 года с продлением технических условий № 02-01-20/555 от 30 января 2024 года;

филиал АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» ВК ДЭСД № Д06/2-63-08/23 от 7 августа 2023 года на телефонизацию;

письмо АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» ВК ДЭСД № 4-5-5-2-1-3-09/7643 от 5 августа 2024 года с продлением срока действия технических условий;

ГКП «Теплокоммунэнерго» № 1797от 1 августа 2024 года, на теплоснабжение;

ГКП «Семей Водоканал» ГУ «Отдел ЖКХ города Семей области Абай» основанное на ПХВ № ЮЛ-139 от 17 августа 2023 года на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» № 01-198 от 4 апреля 2024 года согласование рабочего проекта как выполненного согласно заданию на проектирование;

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» № 01-462 от 22 июля 2024 года, согласование эскизного проекта;

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

письмо ГУ «Отдел строительства города Семей области Абай» № 01-27 от 22 января 2025 года с разбивочным планом и планом организации рельефа, согласованными 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: жилой район Қарағайлы-2, г. Семей, области Абай.

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	Игнатович Е.Ю.	KZ63VJE00022537	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Турдиев Ф.Н.		Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ракишева Ж.Т.		Соответствует
4	Электроснабжение	Абылханов М.К.	KZ29VJE00056032	Соответствует
5	Архитектурные решения	Кобеева Г.Г.	KZ09VJE00022539	Соответствует
6	Тепломеханические решения, отопление и вентиляция	Мусина А.К.	KZ26VJE00089454	Соответствует
7	Общая часть	Заржинская Г.Г.		Соответствует
8	Конструктивные решения	Турдиев Ф.Н.	KZ74VJE00022533	Соответствует
9	Внутренние сети водопровода и канализации	Заржинская Г.Г.	KZ95VJE00022543	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Абылханов М.К.	KZ29VJE00056032	Соответствует

11	Сметный раздел	Игнатович Е.Ю.	KZ63VJE00022537	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	Ед.изм.	Показатели	
			Заявленная	Рекомендуемая к утверждению
1	Этажность	эт	9	9
2	Класс жилья	класс	IV	IV
3	Площадь застройки жилого дома	м кв.	1307,82	1314,0
4	Общая площадь здания, всего,	м кв.	9334,92	8247,58
4.1	в т.ч.: площадь жилой части здания	м кв.	7596,72	7429,29
4.2	площадь подвальных помещений	м кв.	824,43	818,29
5	Общая площадь квартир	м кв.	6494,58	6355,53
6	Строительный объем, всего	м куб.	36985,62	39444,56
7	Количество квартир, всего,	шт.	108	108
7.1	в т.ч. однокомнатных	шт.	27	27
7.2	двухкомнатных	шт.	54	54
7.3	трехкомнатных	шт.	27	27
8.	Общая площадь участка, в т.ч.	га	2,5487	2,5487
8.1	в условных границах проектирования	м2	-	2250,0
9	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2024, 2025 годов	млн. тенге	2950,848	2881,798
9.1	в том числе: СМР	млн. тенге	2477,088	2314,861
9.2	оборудование		54,026	105,483
9.3	прочие затраты		419,734	461,454
10	В том числе по годам:	млн. тенге		
10.1	2024 год		-	46,141
10.2	2025 год		-	2 835,657
11	Удельные капиталовложения на 1 м2	млн.	0,464	0,453

	жилья	тенге		
12	Продолжительность строительства	мес.	10,0	10,0

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 120» (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 қ., Қарағайлы-2 тұрғын ауданында көп пәтерлі 29 тұрғын үй салу (101-129-поз.) 120-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

Музафаров Р.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Ракишева Ж.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Игнатович Е.Ю.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Турдиев Ф.Н.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Кобеева Г.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Заржинская Г.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону