«Қалалық романс» көп функционалды тұрғын үй кешені № 12, Нұр-Сұлтан қаласы, «Алматы» ауданы, А32 көшесі, 2Б учаскесі». (жобалық атауы). 4-нүкте. 9, 10, 11, 12-блоктар» (сыртқы инженерлік желілерсіз) ЖЖ

Жұмыс жобасы бойынша
05.10.2022 ж. № 01-0503/22
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Euro City-2» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ВЛ» Жауапкершілігі шектеулі серіктестік

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0503/22 от 05.10.2022 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Многофункциональный жилой комплекс «Городской романс» №12, г. Нур-Султан, р-н «Алматы», ул. А32 участок 2Б» (проектное наименование). Пятно 4. Блоки 9, 10, 11, 12» (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Euro City-2»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «ВЛ»

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многофункциональный жилой комплекс «Городской романс» №12, г. Нур-Султан, р-н «Алматы», ул. А32 участок 2Б» (проектное наименование). Пятно 4. Блоки 9, 10, 11, 12» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 27 июля 2022 года № 01-1363.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Euro City-2».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «ВЛ», лицензия от 01.07.2013 г. № 13010583, I категория.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 2 марта 2022 года;
договор передачи права временного возмездного землепользования участком площадью 3,0177 га кадастровый номер 21:318:083:1102 от ТОО «Базисинвестстрой» к ТОО «Euro City» от 6 августа 2019 года № 2637;
договор аренды земельного участка площадью 3,0177 га кадастровый номер 21:318:083:1102 сроком до 10 января 2028 года между ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» и ТОО «Euro City» от 16 сентября 2019 года № 36103;
акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок площадь 3,0177 га сроком на 10 января 2028 года (кадастровый номер 21-318-083-1102) от 6 мая 2019 года № 03-01-29-13/209 (АН № 0335777);
архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 24 февраля 2020 года № KZ61VUA00187937;
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 20 мая 2022 года № KZ72VUA00664882;
письмо заказчика от 08 сентября 2022 года № 69 о том, что ТОО «Euro City-2» не участвует в жилищной государственной программе «Нұрлы жер»;
письмо заказчика от 19 сентября 2022 года № 71 о том, что этажность зданий проектируемого жилого комплекса соответствует ПДП, плотность застройки не превышает нормативные значения;
отчёт по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «Инженерный центр «АСТАНА» в 2022 году (арх. № 02-283-1);
топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «НИПИ «Астанагенплан» от 12 января 2022 года № 2926-07-21;
сертификат соответствия на панели стеновые трёхслойные от 23 ноября 2021 года № KZ.7100628.01.01.00149, выданный ТОО «Фирма «Жаңабет», г. Алматы;

протокол испытаний панелей стеновых трёхслойных по определению предела огнестойкости от 02 октября 2018 года № KZ.И.02.0353, выданный АО «Научно-исследовательский институт пожарной безопасности и гражданской обороны КЧС МВД РК», Алматинская область;

письмо заказчика от 08 сентября 2022 года № 68 о том, что рабочие чертежи стеновых панелей будут разработаны заводом-изготовителем согласно проекту фасадов;

протокол дозиметрического контроля на проектируемый участок строительства от 27 июля 2022 года № 356 выданный аккредитованной лабораторией филиал РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КККБТУ МЗ РК по г. Нур-Султан;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на проектируемый участок строительства от 27 июля 2022 года № 357, выданный аккредитованной лабораторией филиал РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КККБТУ МЗ РК по городу Нур–Султан;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» от 07 июля 2022 года № 3Т-2022-01994950 об отсутствии скотомогильников, мест захоронения животных неблагополучных по сибирской язве на проектируемом участке строительства;

письмо Заказчика № 64 от 19 июля 2022 года о начале строительства (октябрь 2022 года);

приложение к дополнению к заданию от 22 сентября 2022 года - перечень материалов, изделий, оборудования, отсутствующих в сборниках сметных цен, с применёнными прайс-листами.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 25 мая 2022 года № 2697-11 на присоединение к тепловым сетям;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 25 января 2021 года № 3-6/93 на водоснабжение и канализацию;

ГКП на ПВХ «ELORDA ECO SYSTEM» от 18 ноября 2021 года № ПО.2021.0030491 на ливневую канализацию;

АО «Астана-РЭК» от 26 июня 2014 года № 5-14-2032 с изменениями от 30 мая 2017 года № 5-14-2309, от 11 сентября 2020 года № 5-А-14-1707, от 07 июня 2022 года № 5-А-48/16-1008 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

АО «Астана-РЭК» - письмо от 24 ноября 2021 года № 5-17884 с пояснениями о порядке внесения изменений в технические условия на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;

филиал ТОО «BTcom infocommunications» от 08 января 2020 года № 2712/1 на телефонизацию (продлены письмом от 14 декабря 2020 года № 0505-20 сроком до 31 декабря 2022 года).

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок строительства жилого комплекса расположен на правобережной части города Нур-Султан, район пересечения пр. Тәуелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаяқова и улицы с проектным наименованием № А32.

Рельеф территории носит равнинный характер с уклоном в юго-западном направлении. Естественный рельеф участка имеет отметки 349,41-349,95 м по устьям скважин.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IB;
нормативный вес снегового покрова (III район)	- 150 кг/м^2;
нормативный скоростной напор ветра (IV район)	- 77 кг/м^2;
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки	- минус 31,2°С;
нормативная глубина промерзания грунтов	- 2,10 м;
максимальная глубина проникновения «0°» в грунт	- 3,04 м;
сейсмичность площадки	- ниже 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Участок общей площадью согласно земельному отводу 3,0177 га разбит на 5 пятен (очередей строительства).

В данном заключении рассмотрено пятно 4 жилого комплекса - 4 блока этажностью 8, 12 и 14 этажей.

Наружные инженерные сети согласно письма заказчика от 15 июля 2022 года № 63 разрабатываются отдельным проектом.

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, с внесенными по замечаниям экспертов изменениями, приведено в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Проект организации строительства	Бегишева С.В.	KZ86VJE00050156	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Койшебаева Г.С.		Соответствует
4	Электротехническая часть	Искалиев А.Н.	KZ33VJE00047812	Соответствует
5	Архитектурные решения	Шалабекова Г.К.	KZ14VJE00023031	Соответствует
6	Конструктивные решения	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
7	Внутренние сети водопровода и канализации	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
8	Генеральный план	Шалабекова Г.К.	KZ14VJE00023031 KZ34VJE00023059	Соответствует
9	Санитарно-эпидемиологический раздел	Кульмаханова Д.А.	KZ30VJE00029824	Соответствует
10	Отопление и вентиляция	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
11	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
12	Сметный раздел	Бегишева С.В.	KZ86VJE00050156	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 с внесёнными изменениями по замечаниям экспертов 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	Площадь земельного участка квартала 12	га	3,0177	3,0177
2	Площадь территории в границах проектирования пятна 4		5 765,00	5 765,00
3	Площадь застройки	м^2	2 181,53	2 181,53
4	Количество этажей жилого здания	эт.	8, 12, 14	8, 12, 14
5	Общая площадь	м^2	19 995,52	19 995,52
6	Площадь встроенных помещений	м^2	1 358,22	1 358,22
7	Общая площадь квартир	м^2	14 412,93	14 412,93
8	Строительный объем	м^3	88 579,35	88 579,35
9	Количество квартир	кв.	141	141
10	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022-2024 г. г., всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	5369,548 4436,484 90,454 842,610	5015,158 4126,622 89,535 799,001
11	Из них в ценах: 2022 г. (в т.ч. ПИР, экспертиза) 2023 г. 2024 г.			828,063 3159,718 1027,377
12	Продолжительность строительства	мес.	19	19

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 «Многофункциональный жилой комплекс «Городской романс» №12, г. Нур-Султан, р-н «Алматы», ул. А32 участок 2Б» (проектное наименование). Пятно 4. Блоки 9, 10, 11, 12» (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.
5. Заказчику до ввода объекта в эксплуатацию выполнить проектирование и строительство наружных инженерных сетей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Қалалық романс» көп функционалды тұрғын үй кешені № 12, Нұр-Сұлтан қаласы, «Алматы» ауданы, А32 көшесі, 2Б учаскесі». (жобалық атауы). 4-нүкте. 9, 10, 11, 12-блоктар» (сыртқы инженерлік желілерсіз) ЖЖ 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.
5. Тапсырыс беруші объектіні пайдалануға бергенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды және абаттандыруды орындасын.

Тикибаев Е.А.

Заместитель генерального директора по производству

РГП "Госэкспертиза"

Рихтер Е.А.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

Хван К.А.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Искалиев А.Н.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Никифорова Л.Г.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Кульмаханова Д.А.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Койшебаева Г.С.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Бегишева С.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Шалабекова Г.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Танина Г.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"