«Нұр-Сұлтан қаласы, Есіл ауданы, Тұрар Рысқұлов көшесі, 1-учаске мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингтері бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (1-1-кезек, сыртқы инженерлік желілерсіз). Түзету

Жұмыс жобасы бойынша
28.02.2023 ж. № 01-0080/23
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Кристалл» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Any Line Project» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0080/23 от 28.02.2023 г.

(положительное)

на рабочий проект

"Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингами расположенный по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, ул. Турара Рыскулова, уч. 1". (1-1 очередь, без наружных инженерных сетей). Корректировка

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Кристалл»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Any Line Project»

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингами, расположенный по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, ул. Турара Рыскулова, уч. 1». (1-1 очередь, без наружных инженерных сетей). Корректировка.

Ранее РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингами, расположенный по адресу: в г. Нур-Султан, район Есиль, улица Турара Рыскулова, уч. № 1» (1-1 очередь, без наружных инженерных сетей) выдано экспертное заключение от 27 августа 2021 года № 01-0465/21.

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 20 декабря 2022 года № 01-2314.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Кристалл».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Any Line Project», лицензия от 14.11.2020 г. № 01799 (II категория)

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 10 июля 2022 года;
дополнительное задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 27 февраля 2023 года;
акт на право частной собственности на земельный участок № 21-320-135-3456 (согласно письму заказчика от 08 декабря 2022 года № КРЛ-НК/112, указанный участок сменил адрес с район Есиль проспект Кабанбай батыра участок № 62А на район Есиль улица Турар Рыскулова участок 1);
эскиз застройки (ПДП), выданный ТОО НИПИ «Астанагенплан» от 02 июля 2021 года № 000 517;
архитектурно-планировочное задание, утвержденное главным архитектором города Астана от 29 декабря 2020 года № KZ43VUA00340066;
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан от 10 марта 2021 года № KZ82VUA00381365;
топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ГеоПроект2030» от января 2021 года;
приложение к заданию на проектирование - перечень оборудования, материалов, изделий с приложенным основным и альтернативным вариантом прайс-листов, утверждённый заказчиком от 27 февраля 2023 года;
письмо заказчика от 07 февраля 2023 года № КРЛ-НК/15 о том, что проект не участвует в государственных программах по строительству жилья;
отчёт по инженерно-геологическим работам, выполненный ТОО «ПГКК «ASSE» в 2021 году (арх. № 148-04/21);

протокол измерений плотности потока радона от 21 мая 2021 года №215, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК;

протокол измерений дозиметрического контроля от 21 мая 2021 года №214, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» от 13 апреля 2021 года № 3Т-С-425 об отсутствии на проектируемой территории захоронений животных, павших от сибирской язвы;

письмо заказчика от 19 декабря 2022 года № КРЛ-НК/116 о том, что на момент корректировки рабочего проекта строительство паркинга не начато;

письмо заказчика от 05 декабря 2022 года № КРЛ-НК/99 о том, что начало строительства запланировано на март 2023 года;

письмо заказчика от 07 февраля 2023 года № КРЛ-НК/10 о том на момент корректировки рабочего проекта никакие физические работы не выполнялись;

письмо заказчика от 07 февраля 2023 года № КРЛ-НК/11 о согласии заказчика на пересчёт стоимости строительства в текущие цены на момент экспертизы корректировки проекта;

письмо заказчика от 07 февраля 2023 года № КРЛ-НК/15 о том, что проект не участвует в государственных программах строительства жилья.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 18 сентября 2018 года № 10595-2018-АТТ с изменениями от 24 декабря 2019 года № 6335-11, от 12 января 2021 года №132-11, от 14 мая 2021 года № 2847-11 и от 24 ноября 2021 года № 7264-11 на теплоснабжение;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 26 июня 2021 года № 3-6/1513 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП «Elorda Eco System» акимата города Нур-Султан от 21 апреля 2021 года № 1047 на отвод ливневых вод с территории объекта;

АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» от 26 мая 2021 года № 5-Е-48/11-892 с изменениями от 14 июня 2022 года № 5-Е-48/11-1057 на электроснабжение;

ТОО «КаР-Тел» от 01 июня 2021 года № 87-01/06/2021 с продлением от 06 декабря 2022 года на телефонизацию.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок под строительство жилого комплекса расположен на улице Турара Рыскулова, район Есиль города Астана.

На момент проведения инженерно-геологических изысканий рельеф участка относительно ровный с отметками по устьям скважин 347,64-348,51 м.

Установившийся уровень грунтовых вод - на глубине 3,8-4,5 м, абсолютные отметки установившегося уровня грунтовых вод – 343,94-344,51 м. Расчетный уровень грунтовых вод принят на абсолютной отметке 346,00 м с учетом максимального подъёма уровня грунтовых вод на 1,5 м выше приведенного на момент изысканий.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IВ;
вес снегового покрова	- 150 кг/м^2;
скоростной напор ветра	- 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.

8.2 Проектные решения

Жилой комплекс разбит на четыре очереди строительства: 1-1, 1-2, 2-1 и 2-2.

На участке очереди строительства 1-1 расположены жилые блоки 1, 2, 6 и пристроенный паркинг (автостоянка).

В данном заключении рассмотрены паркинг и благоустройство (корректировка паркинга без изменения жилых блоков вследствие изменения планировочных решений жилого блока 3 очереди 1-2). Жилые блоки очереди строительства 1-1 остаются без изменения и в заключении не рассматриваются.

Наружные инженерные сети выполняются отдельным проектом (письмо заказчика от 05 декабря 2021 года № КРЛ-НК/98).

Ранее РГП «Госэкспертиза» по данному объекту выдано экспертное заключение от 27 августа 2021 года № 01-0465/21.

Соответствие откорректированных по замечаниям экспертов 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	Противопожарная безопасность	Бердашев Б.Ж.	KZ47VJE00037957	Соответствует
2	Проект организации строительства	Масанова А.К.	KZ47VJE00034271	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Жоламан А.Ж.		Соответствует
5	Электротехническая часть	Орлова Н.Б.	KZ46VJE00023037	Соответствует
6	Архитектурные решения	Шалабекова Г.К.	KZ14VJE00023031	Соответствует
7	Конструктивные решения	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	
8	Внутренние сети водопровода и канализации	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
9	Генеральный план	Шалабекова Г.К.	KZ34VJE00023059	Соответствует
10	Санитарно-эпидемиологический раздел	Кульмаханова Д.А.	KZ30VJE00029824	Соответствует
11	Отопление и вентиляция	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
12	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
13	Сметный раздел	Масанова А.К.	KZ47VJE00034271	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 очереди 1-1

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь земельного участка	га	1,6840	1,6840
2	Площадь участка очереди 1-1	м²	14 892,71	14 892,71
3	Площадь застройки	м²	8 684,25	8 684,25
4	Этажность комплекса	эт.	1, 12, 16, 20	1, 12, 16, 20
5	Общая площадь	$м^2$	28 394,28	28 394,28
6	Общая площадь квартир	$м^2$	16 741,10	16 741,10
7	Площадь встроенных помещений	$м^2$	1 253,51	1 253,51
8	Площадь паркинга		6 256,46	6 256,46
9	Количество квартир	кв.	198	198
10	Количество машиномест в паркинге	м/м	165	165
11	Строительный объем	$м^3$	125 600,00	125 600,00
12	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2021 г.- 2024 г., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	9 500,025 7 794,779 258,166 1 447,080	9 185,315 7 521,561 258,166 1 405,558
13	Из них: 2021 год (ПИР, экспертиза) 2022 год (ПИР, экспертиза корректировки) 2023 год 2024 год	млн. тенге		206,157 17,985 5 475,479 3 485,694
14	Нормативная продолжительность строительства	мес.	16	16

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 РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингами расположенный по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, ул. Турара Рыскулова, уч. 1». (1-1 очередь, без наружных инженерных сетей). Корректировка 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 обеспечить проектирование и строительство наружных инженерных сетей.

6. Настоящее заключение рассматривать совместно с экспертным заключением по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингами, расположенный по адресу: в г. Нур-Султан, район Есиль, улица Турара Рыскулова, уч. № 1» (1-1 очередь, без наружных инженерных сетей) от 27 августа 2021 года № 01-0465/21.

7. С выходом настоящего заключения ранее выданное экспертное заключение по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингами, расположенный по адресу: в г. Нур-Султан, район Есиль, улица Турара Рыскулова, уч. № 1» (1-1 очередь, без наружных инженерных сетей) от 27 августа 2021 года № 01-0465/21 в части проектных решений паркинга и технико-экономических показателей утрачивает силу.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Нұр-Сұлтан қаласы, Есіл ауданы, Тұрар Рысқұлов көшесі, 1-учаске мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған үй-

жайлары мен паркингтері бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (1-1-кезек, сыртқы инженерлік желілерсіз). Түзету 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 объект пайдалануға енгізілгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды орындасын.

6. Осы қорытынды «Нұр-Сұлтан қ., Есіл ауданы, Тұрар Рысқұлов көшесі, № 1 уч. мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингтері бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (1-1 кезек, сыртқы инженерлік желілерсіз)» жұмыс жобасы бойынша 2021 жылғы 27 тамыздағы № 01-0465/21 сараптама қорытындысымен бірге қаралсын.

7. Осы қорытындының шығуымен «Нұр-Сұлтан қ., Есіл ауданы, Тұрар Рысқұлов көшесі, № 1 уч. мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған үй-жайлары мен пар-кингтері бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (1-1 кезек, сыртқы инженерлік желілерсіз)» жұмыс жобасы бойынша бұрын берілген 2021 жылғы 27 тамыздағы № 01-0465/21 сарап-тама қорытындысының паркингтің жобалау шешімдері мен техникалық-экономикалық көрсеткіштер бөлігінде күші жойылады.

Тикибаев Е.А.

Заместитель генерального директора по производству

РГП "Госэкспертиза"

Рихтер Е.А.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

Хван К.А.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Орлова Н.Б.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Никифорова Л.Г.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Кульмаханова Д.А.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Жоламан А.Ж.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Масанова А.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Шалабекова Г.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Танина Г.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"