«Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Тұран даңғылы мен Бұқар жырау көшесінің қиылысы маңы мекенжайындағы коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп функционалды кешен. 5 кезек» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз)

жұмыс жобасы бойынша

06.04.2023 ж. № 04-0094/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«MORROW Invest» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
ЖШС «ПроектМонтажИнжиниринг Астана»

Ақтөбе қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 04-0094/23 от 06.04.2023 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Многофункциональный комплекс с коммерческими помещениями и паркингом по адресу: г.Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспекта Туран и ул.Бухар Жырау. 5 очередь» (без наружных инженерных сетей и благоустройства)

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «MORROW Invest»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «ПроектМонтажИнжиниринг Астана»

город Актобе

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Многофункциональный комплекс с коммерческими помещениями и паркингом по адресу: г.Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспекта Туран и ул.Бухар Жырау. 5 очередь» (без наружных инженерных сетей и благоустройства).

3. ОСНОВАНИЕ:
договор от 26.01.2023 года № 01-0139.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «MORROW Invest».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «ПроектМонтажИнжиниринг Астана», лицензия от 19.07.2021 года №14015964 (II категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование от 17 марта 2022 года, утвержденное директором ТОО «MORROW Invest» Байтугуловой М.Б.;
выписка из постановления акимата города Астана от 7 октября 2022 года №510-2809 о предоставлении права временного землепользования;
акт от 01 ноября 2022 года №2211011020622777 на земельный участок с кадастровым номером 21-320-098-955;
схема расположения земельного участка в г. Нур-Султан для уточнения границ участка»;
эскиз застройки ПДП территории, выполненный ТОО НИПИ «Астанагенплан» в 2022 году;
архитектурно-планировочное задание на проектирование от 12 апреля 2022 года №KZ78VUA00639166, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» Серикбаевым Н.;
эскизный проект, выполненный ТОО «ПроектМонтажИнжиниринг Астана»;
отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Спортивный центр активной реабилитации инвалидов «Жанат» в 2021 году (государственная лицензия ГСЛ №006130 от 23 июля 2001 года);
отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ТОО «Модулор-21» в 2021 году (государственная лицензия от 23 февраля 2018 года №18004078);
протокол от 28 июня 2022 года №278 измерений содержания радона и продуктов его распада, составленный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Нур-Султан;
протокол от 7 февраля 2022 года №22 дозиметрического контроля, составленный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Нур-Султан;

перечень оборудований, изделий и материалов, отсутствующих в действующей сметно-нормативной базе, принятых по прайс-листам и ценовым предложениям (63 позиций), утверждённый заказчиком от 03 апреля 2023 года;

письмо ТОО «MORROW Invest» от 17 января 2023 года №15 об источнике финансирования и сроке начала строительства объекта;

письмо ТОО «Проектмонтажинжиниринг Астана» от 16 марта 2023 года №247 о демонтаже кабеля наружного электроснабжения;

письмо ГУ «Управление качества и контроля городской среды города Нур-Султан» от 21 апреля 2022 года №3Т-Б-406, об отсутствии очагов сибирской язвы на участке строительства;

письмо ТОО «Казстрой-НС» от 21 октября 2022 года о демонтаже стоянки автомобилей;

заключение ТОО «ТехноЭкспертИнжиниринг» от 29 апреля 2022 года №30д о несущей способности пробных свай по данным динамических испытаний на объекте строительства.

Технические условия:

ГКП «Астана су арнасы» от 19 января 2023 года №3-6/50, на водоснабжение и водоотведение;

ГКП на ПХВ «ELORDA ECO SYSTEM» от 5 апреля 2022 года №ПО.2022.0011322, для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

АО «Астана-Теплотранзит» от 20 мая 2022 года №2323-11, на теплоснабжение;

АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» (ТУМС Астана) от 26 апреля 2022 года №241, на телефонизацию;

АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 6 ноября 2020 года №5-Е-169/48/15-2172, на электроснабжение, с письмом АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 1 апреля 2022 года №5-Е-48/15(169)-636 о внесении изменений.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

заключение АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев» от 11 ноября 2022 года №24-2022 о соответствии требованиям НГЭА ГА РК для аэродрома г. Нур-Султан.

письмо ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 18 апреля 2022 года №KZ34VUA00643159 о согласовании эскизного проекта;

письмо ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 9 сентября 2022 года KZ14VUA00740519 о согласовании дополнения к эскизному проекту.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Есиль.

Сейсмичность района: меньше, либо 6 баллов.

Сейсмичность площадки: 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	Стефанишина М.А.	KZ17VJE00023171	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Бектемирова Р.Т.	KZ45VJE00033628	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Умирзаков Е.А. (главный специалист)		Соответствует
4	Электроснабжение	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	
5	Архитектурные решения	Жумагалиев М.Н.	KZ12VJE00047899	Соответствует
6	Конструктивные решения	Бектемирова Р.Т.	KZ45VJE00033628	Соответствует
7	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Горшков А.А.	KZ20VJE00054933	Соответствует
8	Генеральный план	Жумагалиев М.Н.	KZ88VJE00076310	Соответствует
9	Санитарно-эпидемиологический раздел	Куанышкалиев Т.К.	KZ08VJE00029638	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	Соответствует
11	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Малышев А.А.	KZ47VJE00054932	Соответствует
12	Сметный раздел	Стефанишина М.А.	KZ17VJE00023171	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.

Таблица 2

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь участка 5 очередь	га	0,3939	0,3939
2	Этажность зданий: жилой дом и паркинг	этаж	22 и 1	22 и 1

3	Площадь застройки, в том числе:	м^2	1522,48	1522,48
3.1	площадь застройки жилого дома	м^2	649,60	649,60
3.2	площадь застройки паркинга	м^2	872,88	872,88
4	Общая площадь здания, в том числе:	м^2	11509,49	11509,49
4.1	общая площадь жилой части здания, в том числе:	м^2	9967,53	9967,53
4.1.1	площадь жилых помещений	м^2	4365,40	4365,40
4.1.2	площадь нежилых помещений	м^2	5602,13	5602,13
4.2	общая площадь встроенных помещений	м^2	752,0	752,0
4.3	общая площадь паркинга	м^2	789,96	789,96
5	Общая площадь квартир	м^2	7909,78	7909,78
6	Строительный объем здания	м^3	49684,06	49684,06
7	Количество квартир, в том числе:	шт	140	140
7.1	1 комнатных квартир	шт	60	60
7.2	2 комнатных квартир	шт	60	60
7.3	3 комнатных квартир	шт	20	20
8	Количество парковочных мест в паркинге	машино/ мест	27	27
9	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2023-2024 годов, в том числе:	млн. тенге	3 794,430	3 525,490
9.1	СМР	млн. тенге	3 006,723	2 826,629
	оборудование	млн. тенге	176,547	115,755
	прочие затраты	млн. тенге	611,160	583,106
9.2	в том числе сметная стоимость строительства по годам: в текущем уровне цен 2023 года в прогнозируемом уровне цен 2024 года	млн. тенге	1 161,841 2 632,589	2 093,291 1 432,199
9.3	в том числе: стоимость жилья стоимость встроенных помещений стоимость паркинга	млн. тенге	н/п	3 012,877 287,560 225,053
10	Удельные капитальные вложения на 1 м^2 общей площади квартир (7909,78 м^2)	тыс. тенге/м^2	н/п	380,905
11	Удельные капитальные вложения на 1 м^2 общей площади встроенных помещений (752,0 м^2)	тыс. тенге/м^2	н/п	382,394
12	Удельные капитальные вложения на 1 место паркинга (27 машино/мест)	млн. тенге/ 1 место	н/п	8,335
13	Нормативный срок строительства	мес.	15	15

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 комплекс с коммерческими помещениями и паркингом по адресу: г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспекта Туран и ул. Бухар Жырау. 5 очередь» (без наружных инженерных сетей и благоустройства) 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, «Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Тұран даңғылы мен Бұқар жырау көшесінің қиылысы маңы мекенжайындағы коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп функционалды кешен. 5 кезек» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз) 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.

Кандыгулов К.К.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Валиев А.М.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Мендыгалиев С.М.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Умирзаков Е.А.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Стефанишина М.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Куанышкалиев Т.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Ермончик И.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Горшков А.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Бектемирова Р.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Жумагалиев М.Н.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Малышев А.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям