«Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Тұран даңғылы мен Бұқар жырау көшесінің қиылысы маңы мекенжайындағы коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп функционалды кешен. 6 кезек» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз)

Жұмыс жобасы бойынша

16.02.2023 ж. № 01-0061/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"MORROW Invest" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

ЖШС "ПроектМонтажИнжиниринг Астана"

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0061/23 от 16.02.2023 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. 6 очередь» (без наружных инженерных сетей и благоустройства)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "MORROW Invest"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

ТОО "ПроектМонтажИнжиниринг Астана"

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многофункциональный комплекс с коммерческими помещениями и паркингом по адресу: г.Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспекта Туран и ул.Бухар Жырау. 6 очередь» (без наружных инженерных сетей и благоустройства).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 12.12.2022 г. № 01-2252.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "MORROW Invest".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО "ПроектМонтажИнжиниринг Астана", лицензия от 19.07.2021 г. №14015964 (II категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 17 марта 2022 года;

дополнение № 1 к заданию на проектирование от 17 марта 2022 года, утвержденное заказчиком;

дополнение № 2 к заданию на проектирование от 13 января 2023 года, утвержденное заказчиком;

постановление акимата города Нур-Султан от 16 марта 2022 года № 510-789 о внесении изменения наименования объекта в постановление акимата города Нур-Султан от 29 ноября 2021 года № 510-4241;

постановление акимата города Нур-Султан от 23 мая 2022 года № 510-1533 о разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта на земельном участке площадью 7,4920 га и 0,4898 га для благоустройства;

акт на земельный участок кадастровый номер 21-320-098-954 площадью 1,6204 га от 01.11.2022 г. № 121202200014877, выдан Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана, запись о выдачи № 2211010920622674;

схема расположения земельного участка в городе Нур-Султан для уточнения границ участка, согласованная ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 26 апреля 2022 года;

эскиз застройки (ПДП), выданный ТОО НИПИ «Астанагенплан» от 4 апреля 2022 года № 000 1268;

архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 12 апреля 2022 года № KZ78VUA00639166;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 09 сентября 2022 года № KZ14VUA00740519;

технический отчёт об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «СЦАРИ «Жанат» в 2022 году (арх. № 1345);

заключение о несущей способности пробных свай по данным динамических испытаний (6 и 7 очередь), выполненное ТОО «ТехноЭкспертИнжиниринг» от 23 августа 2022 года № 84;

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «МОДУЛОР-21» от 18 марта 2022 года;

протокол дозиметрического контроля № 22 от 07.02.2022 года, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

протокол измерений содержания радона № 278 от 28.06.2022 года, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» исх. № ЗТ-Б-406 от 21.04.2022 года об отсутствии сибиреязвенных захоронений и очагов сибирской язвы в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;

письмо заказчика № 53 от 26.01.2023 года о начале строительства, источнике финансирования, неучастии в государственных жилищных программах;

приложение №1 к заданию на проектирование - перечень оборудования, материалов и изделий, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе, утвержденный заказчиком ТОО «MORROW Invest» от 15 февраля 2023 года.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 20 мая 2022 года № 2623-11 на присоединение к тепловым сетям;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 19 января 2023 года № 3-6/50 (взамен ТУ от 25 марта 2022 года № 3-6/479, от 04 апреля 2022 года № 3-6/530) на водоснабжение и канализацию;

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Нур-Султан» от 5 апреля 2022 года № ПО.2022.0011322 на ливневую канализацию;

АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 6 ноября 2020 года № 5-Е-169/48/15-2172 (изменения ТУ от 28 марта 2022 года № 5-Е-48/15(169)-492, от 19 апреля 2022 года № 5-Е-48/15(169)-636) на электроснабжение;

АО «Казахтелеком» Объединение «Девизион «Сеть» Технический узел местных сетей Астана от 26 апреля 2022 года № 241 на телефонизацию.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок строительства многоквартирного жилого комплекса расположен в городе Нур-Султан, район Есиль, район пересечения пр. Туран и улицы Бухар Жырау.

Естественный рельеф участка относительно ровный с отметками по устьям скважин 346,40-347,40 м.

Грунтовые воды вскрыты на глубине 4,2-5,5 м (апрель 2022 года), абсолютные отметки 342,20-341,70 м. Расчетный уровень грунтовых вод принят на абсолютной отметке 342,80 м с учетом максимального подъёма уровня грунтовых вод на 1,2 м выше приведенного на момент изысканий.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IB;
нормативный вес снегового покрова	- 150 кг/м^2;
нормативный 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;
сейсмичность площадки	- ниже 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Земельный участок общей площадью 7,4920 га и 0,4898 га для благоустройства разделен на 7 очередей строительства.

Ранее на 1, 2, 3 и 4 очереди строительства были выданы заключения РГП «Госэкспертиза» от 05.07.2022 No01-0302/22, от 25.07.2022 года No01-0344/22, от 05.10.2022 года № 01-0504/22 и от 18.11.2022 года № 04-0296/22.

В данном заключении рассмотрена 6 очередь строительства в составе жилого блока 6, жилого блока 7 и пристроенного паркинга блок-секция 7-5. Встроенные помещения расположены на первых этажах жилых блоков.

Жилой блок 6 состоит из блок-секций – двенадцатиэтажная 6-1, пятнадцатиэтажная 6-2, семнадцатиэтажные 6-3, 6-4, 6-5. Жилой блок 7 состоит из блок-секций – семнадцатиэтажные 7-1, 7-2, 7-4, двенадцатиэтажная 7-3.

Наружные инженерные сети согласно письма заказчика от 25.11.2022 года № 73 разрабатываются отдельным проектом.

Соответствие разделов проекта строительства с внесенными изменениями по замечаниям экспертов 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	Инженерно-геологические изыскания	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
2	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Жоламан А.Ж.		Соответствует
3	Архитектурные решения	Шалабекова Г.К.	KZ14VJE00023031	Соответствует
4	Конструктивные решения	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
5	Генеральный план	Шалабекова Г.К.	KZ34VJE00023059	Соответствует
6	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сансызбаев Е.И.	KZ35VJE00030510	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
8	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
9	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
10	Организация строительства	Масанова А.К.	KZ47VJE00034271	Соответствует
11	Электротехническая часть, электрооборудование	Орлова Н.Б.	KZ46VJE00023037	Соответствует
12	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 6 очереди строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь земельного участка	га	7,4920	7,4920
2	Площадь земельного участка 6 очереди строительства	га	1,6204	1,6204
3	Площадь застройки	м²	11 015,86	11 015,86
4	Этажность	этаж	1, 12, 15, 17	1, 12, 15, 17
5	Общая площадь комплекса	м²	61 516,22	61 516,22
6	Общая площадь квартир	м²	43 710,25	43 710,25
7	Встроенные помещения	м²	2 738,94	2 738,94
8	Площадь паркинга	м²	6 270,54	6 270,54
9	Строительный объем	м³	263 056,17	263 056,17
10	Количество квартир	квартир	697	697
11	Количество парковочных мест в паркинге	машино/мест	290	290
12	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022-2024 годов, всего в том числе:	млн. тенге	25 497,044	17 457,361
12.1	СМР	млн. тенге	15 067,230	14 344,546
12.2	оборудование	млн. тенге	710,879	526,416
12.3	прочие затраты	млн. тенге	9 718,935	2 586,399
	Из них: 2022 год (ПИР, экспертиза) 2023 год 2024 год			404,605 10 950,640 6 102,116
13	Продолжительность 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 РП «Многофункциональный комплекс с коммерческими помещениями и паркингом по адресу: г.Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспекта Туран и ул.Бухар Жырау. 6 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.
5. Заказчику до ввода объекта в эксплуатацию выполнить проектирование и строительство наружных инженерных сетей и обеспечить благоустройство территории.

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. 6 кезек» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз) 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 енгізгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды орындасын және аумақты абаттандыруды қамтамасыз етсін.

Тикибаев Е.А.

Заместитель генерального директора по производству

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

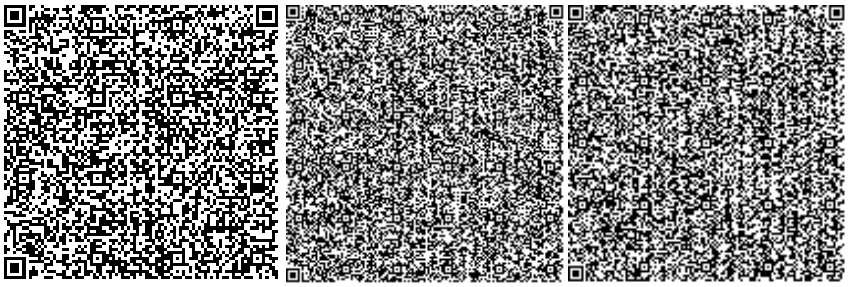
Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Хван К.А.

Руководитель сектора

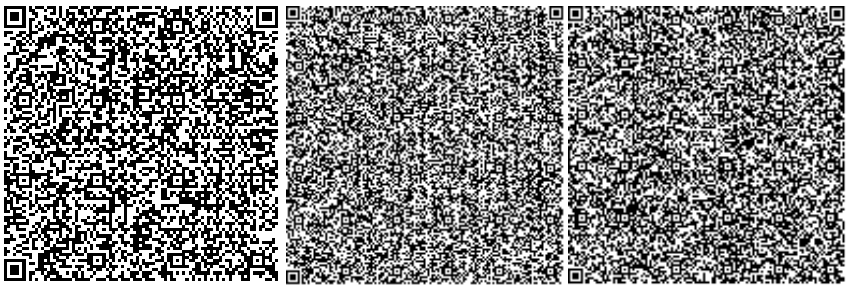
РГП "Госэкспертиза"



Орлова Н.Б.

Эксперт

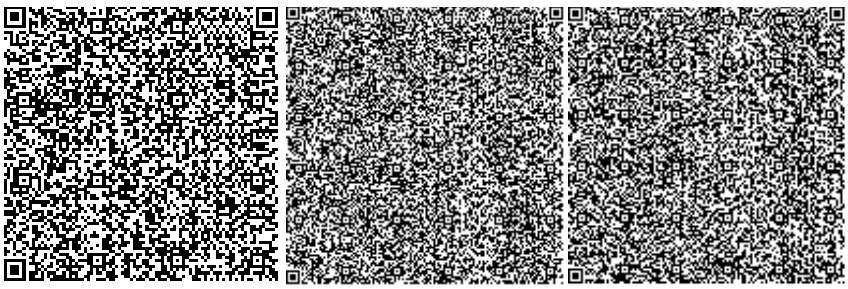
РГП "Госэкспертиза"

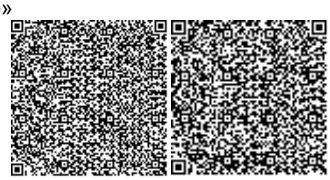


Никифорова Л.Г.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

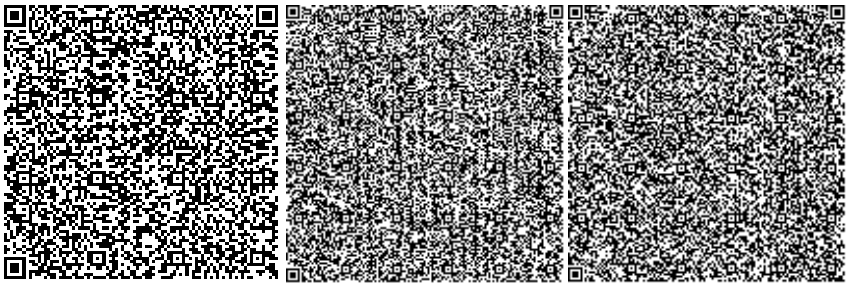




Сансызбаев Е.И.

Эксперт

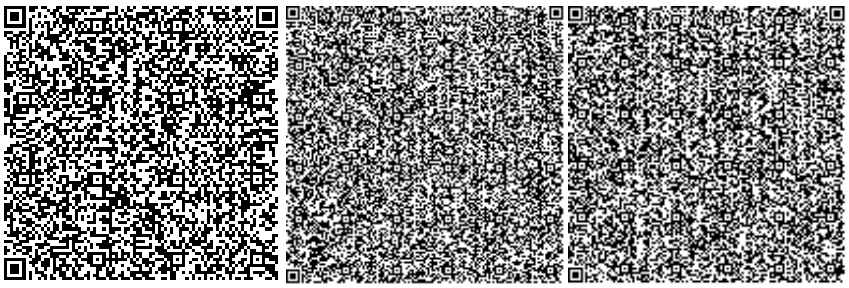
РГП "Госэкспертиза"



Жоламан А.Ж.

Главный специалист

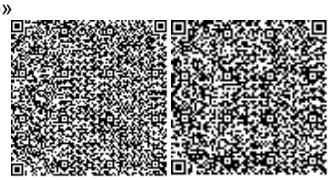
РГП "Госэкспертиза"



Масанова А.К.

И.о. начальника отдела

РГП "Госэкспертиза"



Танина Г.В.

Эксперт

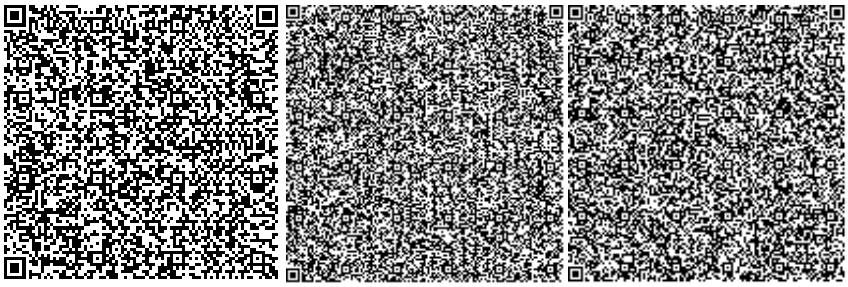
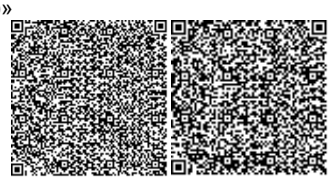
РГП "Госэкспертиза"

Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Шалабекова Г.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"