«Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Тұран даңғылы мен Бұқар жырау көшесінің қиылысы маңы мекенжайындағы коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар көп функционалды кешен. 7 кезек» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз)

жұмыс жобасы бойынша

29.05.2023 ж. № 04-0131/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«MORROW Invest» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ПроектМонтажИнжиниринг Астана» ЖШС

Ақтөбе қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 04-0131/23 от 29.05.2023 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. 7 очередь» (без наружных инженерных сетей и благоустройства)

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «MORROW Invest»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «ПроектМонтажИнжиниринг Астана»

город Актобе

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. 7 очередь» (без наружных инженерных сетей и благоустройства).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 17.03.2023 г. № 01-0446.

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 от 17 марта 2022 года, утверждённое директором ТОО «MORROW Invest» М.Б Байтугуловой;
выписка из постановления акимата города Астаны от 7 октября 2022 года № 510-2809 о предоставлении права временного возмездного землепользования на земельные участки с площадями 0,8554 га; 0,2912 га; 0,3419 га; 0,0414 га; 0,1810 га (общая сумма 1,7109 га);
постановление акимата города Нур-Султан от 23 мая 2022 года № 510-15433 о разрешении на проведение изыскательских и проектных работ промышленно-гражданского назначения на земельном участке площадью 7,4920 га;
постановление акимата города Нур-Султан от 16 марта 2022 года № 510-789 о внесении изменений в постановление от 29 ноября 2021 года № 510-4241;
акт на земельный участок № 2302271020741683 с кадастровым номером 21-320-098-957, площадью 1,7109 га;
схема расположения земельного участка в г. Нур-Султане для уточнения границ участка;
эскиз застройки ПДП территории, выполненный ТОО НИПИ «Астанагенплан» в 2022 году;
архитектурно-планировочное задание от 12 апреля 2022 года № KZ78VUA00639166, утвержденное заместителем руководителя отдела ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» Н.Серикбаевым;
эскизный проект, выполненный ТОО «ПроектМонтажИнжиниринг Астана»;
отчёт об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Спортивный центр активной реабилитации инвалидов «Жанат» в 2021 году (государственная лицензия от 23 июля 2001 года ГСЛ № 006130);
отчёт по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ТОО «Модулор-21» в 2022 году (государственная лицензия от 23 февраля 2018 года № 18004078);

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений от 28 июня 2022 года № 278, составленный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Нур-Султан;

протокол дозиметрического контроля от 07 февраля № 22, составленный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Нур-Султан;

перечень оборудований, материалов и изделий, отсутствующих в действующей сметно-нормативной базе, принятых по прайс-листам и ценовым предложениям (71 позиций), утвержденный заказчиком от 03 мая 2023 года;

письмо ТОО «MORROW Invest» от 03 марта 2023 года № 230, об источнике финансирования;

письмо ТОО «MORROW Invest» от 2 мая 2023 года № 432, о сроке начало строительства;

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

письмо ТОО «MORROW Invest» от 28 апреля 2023 года № 430, о транспорте грунта;

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 05 апреля 2022 года № ПО.2022.0011322, для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

АО «Астана-Теплотранзит» от 20 мая 2022 года № 2623-11, на теплоснабжение;

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

АО «Астана-Региональная Электросетевая компания» от 11 июля 2022 года № 5-Е-47-1424, на электроснабжение.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

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

письмо ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 09 сентября 2022 года № KZ14VUA00740519 о согласовании эскизного проекта;

план благоустройства эксплуатируемой кровли, согласованный ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры г. Астана» 12 мая 2023 года.

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.		Соответствует
4	Электроснабжение	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	Соответствует
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	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	Соответствует
10	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Малышев А.А.	KZ47VJE00054932	Соответствует
11	Сметный раздел	Стефанишина М.А.	KZ17VJE00023171	Соответствует
12	Санитарно-эпидемиологический раздел	Куанышкалиев Т.К.	KZ08VJE00029638	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 показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь земельного участка 7 очередь	га	1,7109	1,7109
2	Этажность зданий: жилой дом и паркинг	этаж	12, 15, 17 и 1	12, 15, 17 и 1
3	Площадь застройки, в том числе:	м²	10684,26	10684,26
3.1	площадь застройки жилого дома	м²	4324,2	4324,2
3.2	площадь застройки паркинга	м²	6360,06	6360,06
4	Общая площадь комплекса, в том числе:	м²	58047,67	58047,67
4.1	общая площадь квартир	м²	42998,19	42998,19
4.2	площадь общего пользования и помещений КСК	м²	6232,0	6232,0
4.3	общая площадь технических помещений	м²	672,75	672,75
4.4	общая площадь встроенных помещений	м²	2421,55	2421,55
4.5	общая площадь паркинга	м²	5723,18	5723,18
5	Жилая площадь квартир	м²	24601,88	24601,88
6	Строительный объем здания	м³	282037,14	282037,14
7	Количество квартир, в том числе:	шт	697	697
7.1	однокомнатных квартир	шт	314	314
7.2	двухкомнатных квартир	шт	209	209
7.3	трехкомнатных квартир	шт	174	174
8	Количество парковочных мест в паркинге	машино/мест	244	244
9	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозируемых ценах 2023-2024 годов, в том числе:	млн.тенге	20 396,843	19 308,072
9.1	строительно-монтажные работы	млн.тенге	17 675,254	16 061,289
	оборудование	млн.тенге	536,213	480,412
	прочие затраты	млн.тенге	2 185,376	2 766,371
9.2	в том числе сметная стоимость строительства по годам: в текущем уровне цен 2023 года в прогнозируемом уровне цен 2024 года	млн.тенге	 13 951,943 6 444,900	 8 901,970 10 406,102
9.3	в том числе: стоимость жилья стоимость встроенных помещений стоимость паркинга	млн.тенге	н/п	 16 261,622 1 005,860 2 040,590
10	Удельные капитальные вложения на 1 м² общей площади квартир	тыс. тенге/м²	н/п	325,865

11	Удельные капитальные вложения на 1 м^2 общей площади встроенных помещений	тыс. тенге/м^2	н/п	415,379
12	Удельные капитальные вложения на 1 место паркинга (244 машино/мест)	млн. тенге/ 1 место	н/п	8,363
13	Нормативный срок строительства	месяцев	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. 7 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. 7 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

Горшков А.А.

Эксперт

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

Стефанишина М.А.

Эксперт

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

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

Малышев А.А.

Эксперт

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

Жумагалиев М.Н.

Эксперт

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

Бектемирова Р.Т.

Эксперт

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