«№12 «Қалалық романс» көпфункционалды тұрғын үй кешені, Нұр-Сұлтан қаласы, «Алматы» ауданы, А32 көшесі, 2Б учаскесі» (жобалық атауы). 5-нүкте. 13, 14, 15, 17-блоктар (паркинг)» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

22.12.2022 ж. № 01-0668/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

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

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ВЛ» Жауапкершілігі шектеулі серіктестік

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 01-0668/22 от 22.12.2022 г.
(положительное)

на рабочий проект
«Многофункциональный жилой комплекс «Городской романс» №12, г. Нур-Султан, р-н «Алматы», ул. А32 участок 2Б» (проектное наименование). Пятно 5. Блоки 13, 14, 15, 17 (паркинг)» (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 5. Блоки 13, 14, 15, 17 (паркинг)» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 13 октября 2022 г. № 01-1863.

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

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «ВЛ», лицензия от 01.07.2013 года № 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, с изменениями от 13 декабря 2022 года;
постановление акимата Астаны о разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке от 10 января 2018 года № 197-25;
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 с дополнением от 08 июня 2022 года № KZ10VUA00699657;
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 требованиям по безопасности на панели стеновые трёхслойные железобетонные с эффективным утеплителем (тип 3НС) от 06 декабря 2022 года № KZ.7100628.01.01.00610, выданный ТОО «Фирма «Жаңабет», г. Астана;
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 25 ноября 2022 года № 87 о том, что имеющиеся на территории застройки паркинга жилого комплекса склады стройматериалов и электрические опоры будут демонтированы до начала строительства;

письмо заказчика от 15 декабря 2022 года № 101 о том, что всё телекоммуникационное оборудование будет смонтировано поставщиком;

письмо заказчика от 15 декабря 2022 года № 104 об обеспечении объекта соответствующими подъездными путями для проезда пожарной техники;

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 № 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 Нур-Султан» от 07 июля 2022 года № ЗТ-2022-01994950 об отсутствии скотомогильников, мест захоронения животных неблагополучных по сибирской язве на проектируемом участке строительства;

письмо заказчика от 29 сентября 2022 года № 74 о том, что ТОО «Euro City-2» не участвует в жилищной государственной программе «Нұрлы жер;

письмо заказчика № 72 от 27 сентября 2022 года с указанием даты начала строительства январь 2023 года;

перечень оборудования, материалов, изделий с примененными прайс-листами, утвержденный заказчиком от 20.12.2022 г. (приложение к дополнению задания на проектирование от 20.12.2022 г.);

сметная документация (сводный сметный расчет стоимости строительства, сметный расчет стоимости строительства, локальные и ресурсные сметы).

Технические условия:

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

ГКП «Астана Су Арнасы» от 25 ноября 2022 года № 3-6/2385 на водоснабжение и канализацию;

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

АО «Астана–Региональная Электросетевая Компания» объекта от 26 июня 2014 года № 5-14-2032 с изменениями от 07 июня 2022 года № 5-А-48/16-1008 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

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

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 Астана, район пересечения проспекта Тәуелсіздік (проектируемого) и улицы Ш. Қалдаяқова.

Естественный рельеф территории носит равнинный характер с уклоном в юго-западном направлении и имеет отметки 349,41-349,95 м. Расчётный уровень грунтовых вод принят на отметке 348,35 м с учётом подъёма на 1,5 м в паводковый период.

На территории застройки паркинга жилого комплекса имеются склады стройматериалов и электрические опоры, которые будут демонтированы до начала строительства (письмо заказчика от 25 ноября 2022 года № 87).

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IB;
нормативный вес снегового покрова (III район)	- 150 кг/м^2;
нормативный скоростной напор ветра (IVрайон)	- 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.

В данном заключении рассмотрено пятно 5 квартала № 12 жилого комплекса - три жилых блока этажностью 12 и 14 этажей и одноэтажный пристроенный паркинг.

Наружные инженерные сети согласно письма заказчика от 29 сентября 2022 года № 73 разрабатываются отдельным проектом.

Принятые в рабочем проекте в качестве наружных ограждающих конструкций жилых секций трёхслойные железобетонные стеновые панели с эффективным утеплителем согласно задания заказчика разрабатываются и изготавливаются ТОО «Конкрит Продактс Астана» по отдельному договору между заказчиком и заводом-изготовителем.

Соответствие разделов проекта строительства внесенным изменениям 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	Противопожарная безопасность	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
2	Проект организации строительства	Бегишева С.В.	KZ86VJE00050156	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Койшебаева Г.С.		Соответствует
5	Электротехническая часть	Искалиев А.Н.	KZ33VJE00047812	Соответствует
6	Архитектурные решения	Шалабекова Г.К.	KZ14VJE00023031	Соответствует
7	Конструктивные решения	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
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	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 по замечаниям экспертов изменениями соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), относящийся к технически сложным.

Основные технико-экономические показатели пятна 5 блоки 13, 14, 15, 17

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 5	м^2	10 454,22	10 454,22
3	Площадь застройки	м^2	7 991,86	7 991,86
4	Этажность	эт.	1, 12, 14	1, 12, 14
5	Общая площадь жилых блоков 13, 14, 15	м^2	16 610,64	16 610,64
6	Общая площадь паркинга (блок 17)	м^2	5 892,71	5 892,71
7	Площадь встроенных помещений	м^2	857,85	857,85
8	Общая площадь квартир	м^2	12 435,08	12 435,08
9	Строительный объем жилых блоков 13, 14, 15	м^3	75 390,07	75 390,07
10	Строительный объем паркинга	м^3	23 657,26	23 657,26
11	Количество квартир	кв.	118	118
12	Вместимость паркинга	м/мест	128	128
13	Общая сметная стоимость строительства остаточных работ и ли всего текущих и прогнозных ценах 2022- 2024 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	 8369,822 6960,764 165,776 1243,282	 6384,089 5209,268 211,923 962,898
14	Из них: 2022 год (ПИР, экспертиза) 2023 год 2024 год	млн. тенге		 118,060 3329,670 2936,359
15	Продолжительность строительства	мес.	21	21

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-он «Алматы», ул. А32 участок 2Б» (проектное наименование). Пятно 5. Блоки 13, 14, 15, 17 (паркинг)» (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 внешних инженерных сетей и благоустройства.

6. Заказчику до ввода объекта в эксплуатацию обеспечить его соответствующими подъездными путями для проезда пожарной техники.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «№12 «Қалалық романс» көпфункционалды тұрғын үй кешені, Нұр-Сұлтан қаласы, «Алматы» ауданы, А32 көшесі, 2Б учаскесі» (жобалық атауы). 5-нүкте. 13, 14, 15, 17-блоктар (паркинг)» (сыртқы инженерлік желілерсіз) ЖЖ Жұмысжобасы 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.

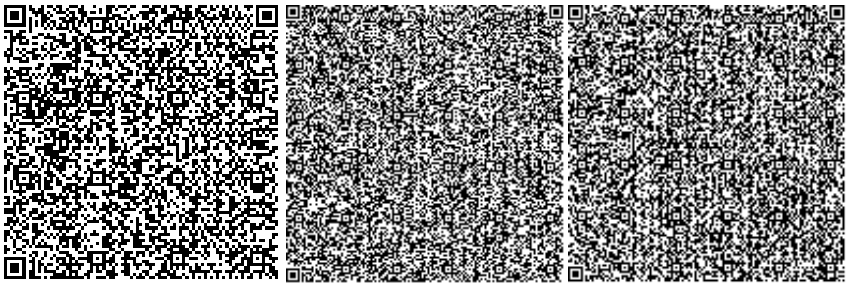
5. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

6. Тапсырыс беруші объект пайдалануға енгізілгенге дейін оны өрт сөндіру техникасының өтуіне арналған тиісті кірме және өтпе жолдармен қамтамасыз етсін.

Тикибаев Е.А.

Заместитель генерального директора по производству

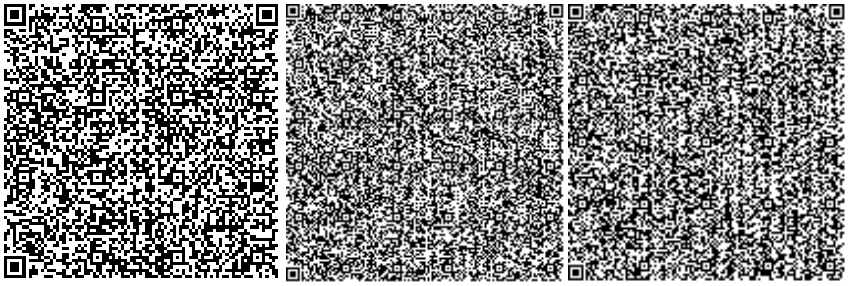
РГП "Госэкспертиза"



Хван К.А.

Руководитель сектора

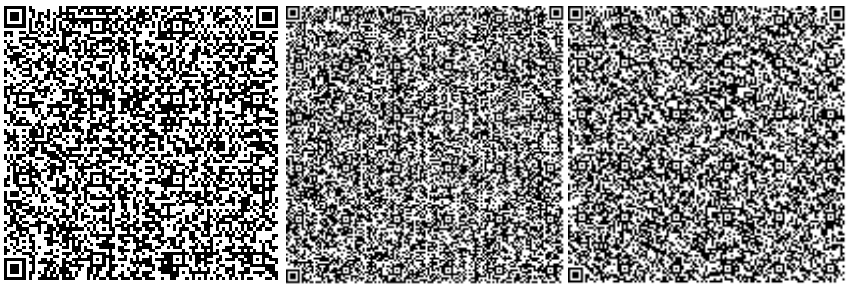
РГП "Госэкспертиза"



Рихтер Е.А.

Начальник отдела

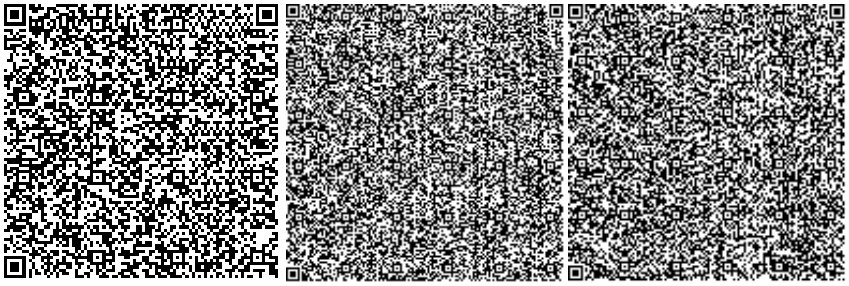
РГП "Госэкспертиза"



Баширов Р.К.

Начальник управления

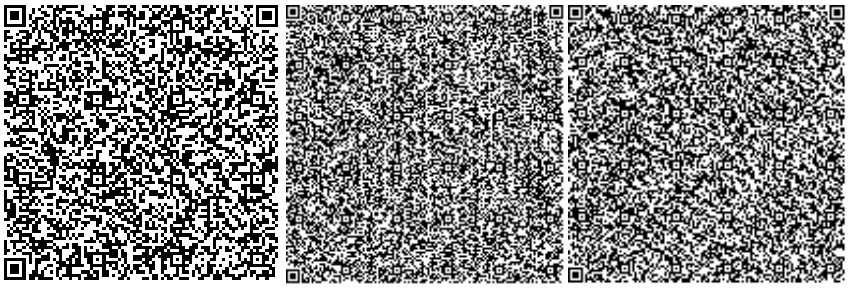
РГП "Госэкспертиза"



Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

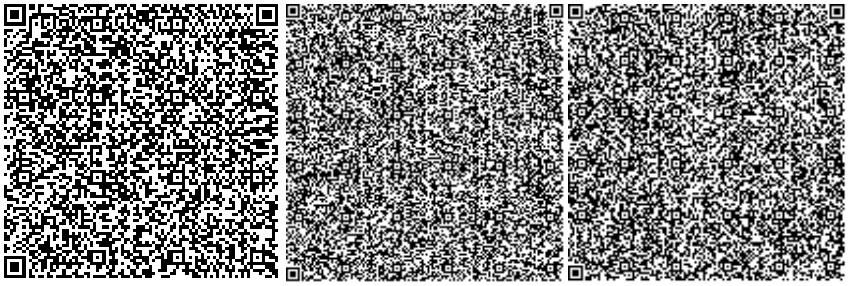
РГП "Госэкспертиза"



Искалиев А.Н.

Эксперт

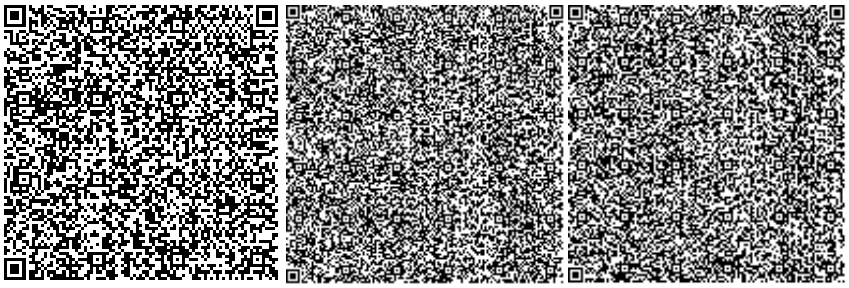
РГП "Госэкспертиза"



Никифорова Л.Г.

Эксперт

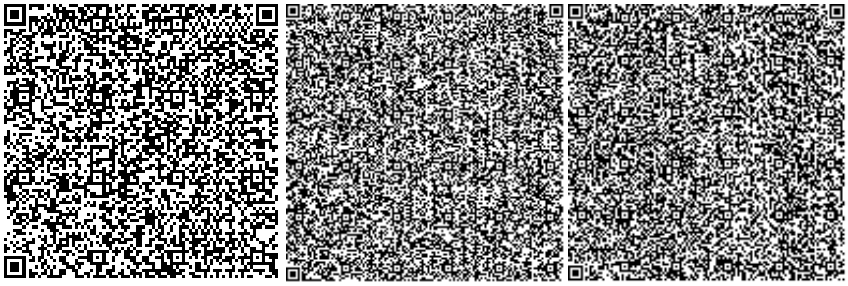
РГП "Госэкспертиза"



Кульмаханова Д.А.

Руководитель сектора

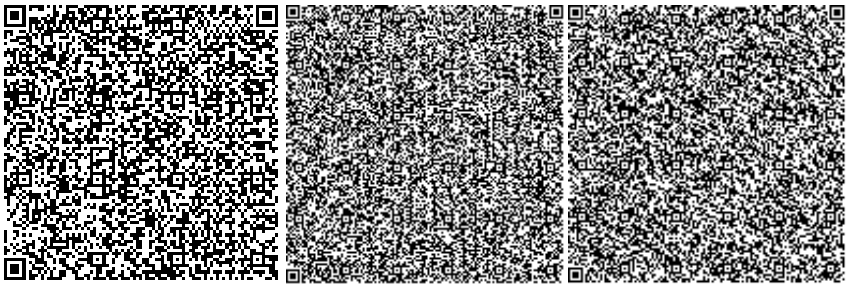
РГП "Госэкспертиза"



Койшебаева Г.С.

Руководитель сектора

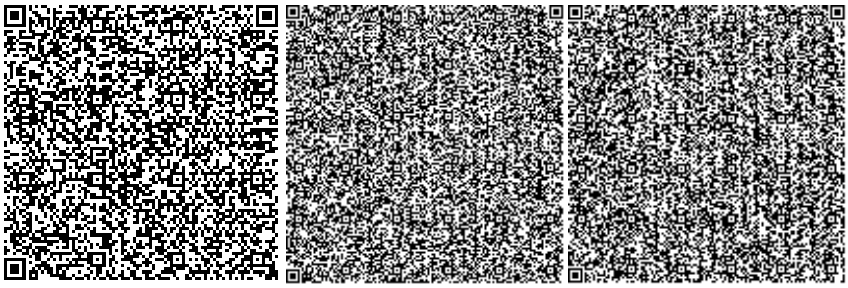
РГП "Госэкспертиза"



Сибагатов А.Т.

Эксперт

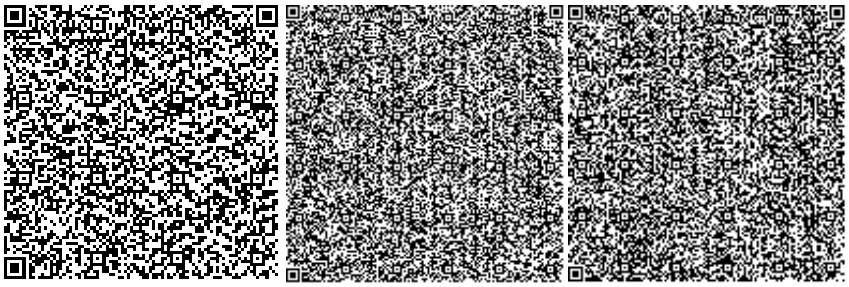
РГП "Госэкспертиза"



Бегишева С.В.

Эксперт

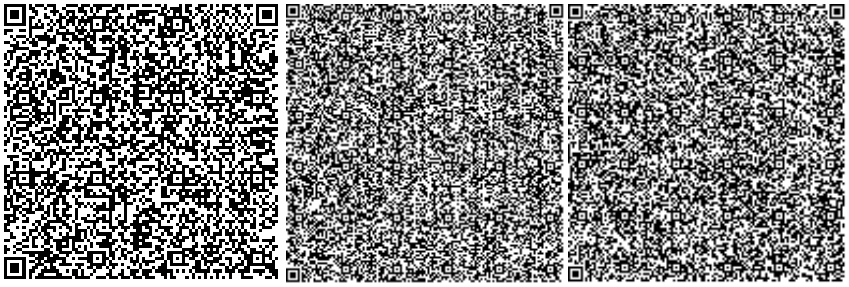
РГП "Госэкспертиза"



Жонкина Н.Х.

Эксперт

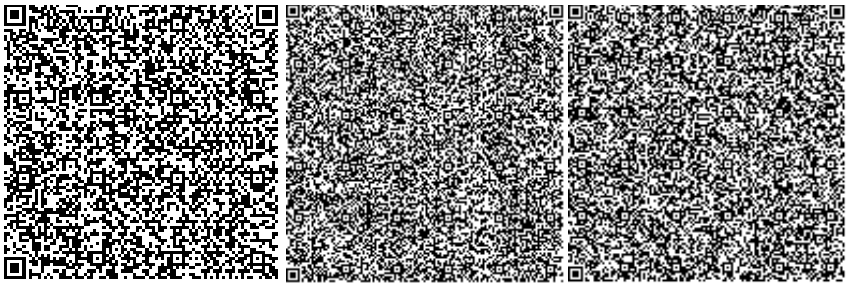
РГП "Госэкспертиза"



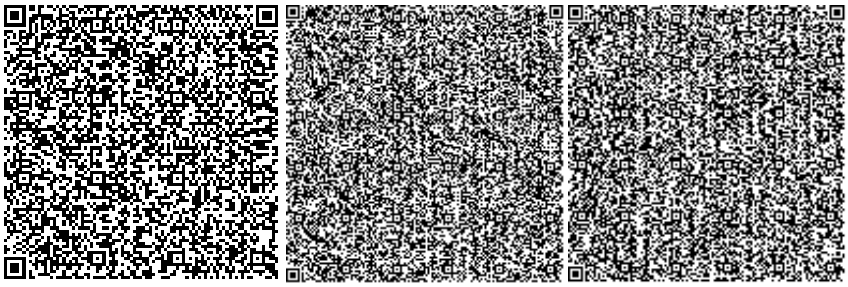
Шалабекова Г.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"



Танина Г.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"