«Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Тұран даңғылы, №39 учаске мекенжайы бойынша орналасқан көп функционалды әкімшілік-тұрғын үй кешенін салу. 13-18-нүктелер, паркинг» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

жұмыс жобасы бойынша

18.04.2023 ж. № 12-0093/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"Astra Properties-1" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"Астанагражданпроект" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0093/23 от 18.04.2023 г.

(положительное)

по рабочему проекту

«Строительство многофункционального административно-жилого комплекса, расположенного по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», пр. Тұран, участок № 39. Пятна 13-18, паркинг»

(без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Astra Properties-1"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Астанагражданпроект"

город Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многофункционального административно-жилого комплекса, расположенного по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», пр. Тұран, участок № 39. Пятна 13-18, паркинг» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 01.02.2023 г. № 01-0175.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Astra Properties-1".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Астанагражданпроект", лицензия от 28.12.2004 г. №ГСЛ № 017143 (II категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком 02 августа 2021 года;
дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 04 апреля 2023 года;
решение ГУ «Аппарат акима города Нур-Султан» на изменение целевого назначения земельного участка площадью 5,0562 га от 13 мая 2021 года № KZ65VBH00097049;
акт на право частной собственности на земельный участок сроком площадью 5,0562 га с кадастровым номером 21-320-135-419, для строительства многофункционального административно-жилого комплекса, изготовленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан 26 мая 2021 года № 2105261920108137;
корректировка детальной планировки территории в границах улицы Сарайшык, проспекта Тұран, Сығанак, улицы Шабал Бейсекеевой», разработанная ТОО «Научно-исследовательский проектный институт «Астанагенплан» в г. Нур-Султан в 2020 году;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 18 июня 2021 года № KZ43VUA00452974, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;
технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «ГеоСтройИнвест» в 2022 году (арх. № 29-2022) (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 26 июня 2022 года № 22012194, выданная ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан»);
технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях, выполненный ТОО «Научно-исследовательский проектный институт «Астанагенплан» в 2022 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 22 июня 2021 года ГСЛ № 002108, выданная ГУ «Управление контроля и качества городской среды города АНур-Султан»);
топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Научно-исследовательский проектный институт «Астанагенплан» 06 сентября 2022 года;

заключение от 19 апреля 2022 года № 8-2022 АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев» о соответствии строительства объекта требованиям Норма в части взаиморасположения и ограничения высот препятствий относительно аэродрома АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев»;

протокол дозиметрического контроля от 22 сентября 2022 года № 486, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений (Измерений плотности потока радона с поверхности грунта) от 22 сентября 2022 года № 487, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

акт обследования зеленых насаждений от 06 октября 2021 года, выданный ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования г. Нур-Султан»;

договор купли-продажи земельного участка между ТОО «Базис-Астана» и ТОО «Astra Properties-1» от 08 апреля 2021 года;

письмо заказчика от 10 января 2023 года № 80 о рассмотрении рабочего проекта без наружных инженерных сетей; источнике финансирования; согласовании рабочего проекта;

письмо заказчика от 10 января 2023 года № 81 о сроках начала строительства;

письмо заказчика от 04 апреля 2023 года № 178 о расстоянии вывоза грунта;

письмо заказчика от 17 апреля 2023 года № 191 об отсутствии затрат по управлению проектом;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» от 21 апреля 2022 года № ЗТ-2022-01602860 об отсутствии сибиреязвенных очагов и сибиреязвенных захоронений в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;

письмо АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев» от 03 мая 2022 года № 6-3-1330 касательно согласования.

Технические условия:

от 17 августа 2021 года № ПО.2021.0019272 ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

от 23 августа 2021 года № 23-08 (продлены письмом от 11 января 2023 года № 0025-23) ТОО «BTcominfocommunications» на телефонизацию;

от 17 января 2022 года № 3-6/25 ГКП «Астана Су Арнасы» на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

от 16 февраля 2022 года № 5-Е-23/4-239 (с изменениями от 20 января 2023 года № 5-Е-23/4-84, с приложением) АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

от 23 февраля 2022 года № 1088-11 АО «Астана-Теплотранзит» на теплоснабжение.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскиза (эскизного проекта) от 05 сентября 2022 года № KZ83VUA00737240, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;

расположение видеокамер согласовано ТОО «Astra Properties-1» 04 апреля 2023 года № 179.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Есиль, пр. Тұран, участок № 39. Пятна 13-18.
Сейсмичность района: несейсмичен.

8.2 Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 8.

Таблица 8

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Архитектурно-строительная часть	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
2	Автоматизированная система мониторинга зданий и сооружений	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
3	Проект организации строительства	Назирова З.К.	KZ83VJE00021789	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Бирназарова Н.С.		Соответствует
5	Энергетический паспорт объекта	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
6	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
7	Автоматическое пожаротушение	Вознюк Л.В.	KZ19VJE00022844	Соответствует
8	Архитектурные решения	Изатулин А.У.	KZ53VJE00049489	Соответствует
9	Пожарная сигнализация	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
10	Общая пояснительная записка и приложения	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
11	Конструктивные решения	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
12	Внутренние сети водопровода и канализации	Вознюк Л.В.	KZ19VJE00022844	Соответствует
13	Генеральный план	Изатулин А.У.	KZ22VJE00049077	Соответствует
14	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сансызбаев Е.И.	KZ35VJE00030510	Соответствует
15	Отопление и вентиляция	Балгужинов Д.С.	KZ85VJE00042511	Соответствует
16	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
17	Сметный раздел	Назирова З.К.	KZ83VJE00021789	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).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
	Жилой комплекс (блоки 13, 14, 15, 16, 17, 18)			
1	Общая площадь участка	га	0,98166	0,98166
2	Этажность	этаж	18, 20, 18, 16, 12, 12	18, 20, 18, 16, 12, 12
3	Площадь застройки	$м^2$	2866,45	2866,45
4	Общая площадь здания	$м^2$	38819,13	38819,13
5	Общая площадь квартир	$м^2$	28942,19	28942,19
6	Строительный объем	$м^3$	169488,9	169545,8
7	Площадь встроенных помещений	$м^2$	1695,11	1695,11
8	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные четырехкомнатные	шт.	360 30 169 142 19	360 30 169 142 19
	Паркинг			
9	Этажность здания	этаж	1	1
10	Общая площадь	$м^2$	0	3811,5
11	Строительный объем	$м^3$	0	16779,89
12	Площадь застройки	$м^2$	0	4532,03
13	Вместимость паркинга	машиномест /МГН	74/3	74/3
14	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	20542,191	15394,737
14.1	СМР	млн. тенге	17324,878	12633,720
14.2	оборудование	млн. тенге	488,970	477,797
14.3	прочие затраты	млн. тенге	2728,343	2283,220
15	В ценах по годам строительства:			
15.1	В ценах 2022 года (ПИР)			328,397
15.2	В ценах 2022 года (ПИР, Экспертиза	млн. тенге	137,330	
15.3	В ценах 2023 года	млн. тенге	9423,182	

15.4	В ценах 2023 года (в т.ч. экспертиза)	млн. тенге		4893,828
15.5	В ценах 2024 года	млн. тенге	10981,679	10172,512
16	Продолжительность строительства	месяц	21	20

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 «Строительство многофункционального административно-жилого комплекса, расположенного по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», пр. Тұран, участок № 39. Пятна 13-18, 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 до ввода объекта в эксплуатацию обеспечить строительство инженерной инфраструктуры, создающей нормальные условия для жизнедеятельности людей.

5. Заказчику до начала строительства получить разрешение на строительство на приаэродромной территории в уполномоченном органе в сфере гражданской авиации (ГУ «Комитет гражданской авиации Министерства индустрии и инфраструктурного развития РК»), на основании заключения от 19.04.2022 года № 8-2022, выданного АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев».

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Тұран даңғылы, №39 учаске мекенжайы бойынша орналасқан көп функционалды әкімшілік-тұрғын үй кешенін салу. 13-18-нүктелер, паркинг» (сыртқы инженерлік желілерсіз) 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.

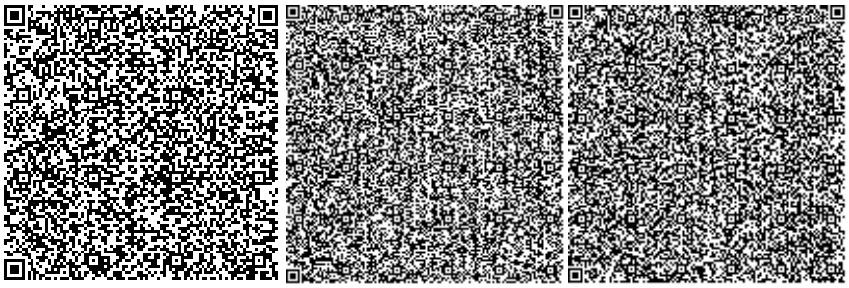
4. Тапсырыс беруші объектіні пайдалануға бергенге дейін адамдардың тыныс-тіршілігі үшін қалыпты жағдай жасайтын инженерлік инфрақұрылым құрылысын қамтамасыз етсін.

5. Тапсырыс беруші құрылыс басталғанға дейін "Нұрсұлтан Назарбаев халықаралық әуежайы" АҚ-мен 19.04.2022 жылы берілген № 8-2022 қорытынды негізінде азаматтық қорғаныс саласындағы уәкілетті органда ("ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Азаматтық авиация комитеті" ММ) әуеайлақ маңындағы аумақта құрылысқа рұқсат алсын.

Жакупов А.У.

Директор

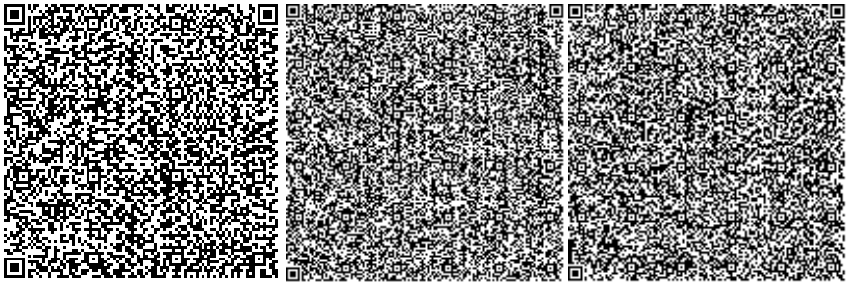
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Жансеитов Д.Т.

Директор департамента

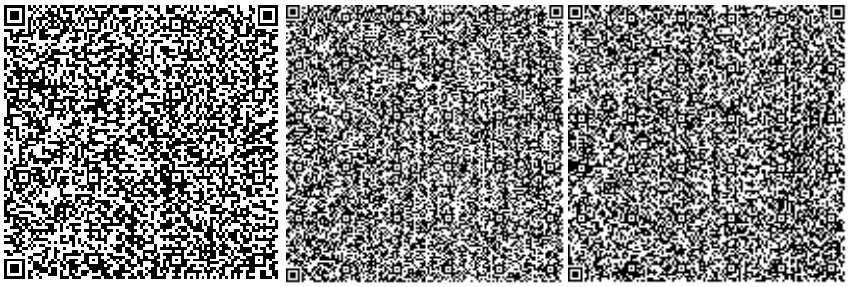
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Татиева А.С.

Начальник производственного отдела

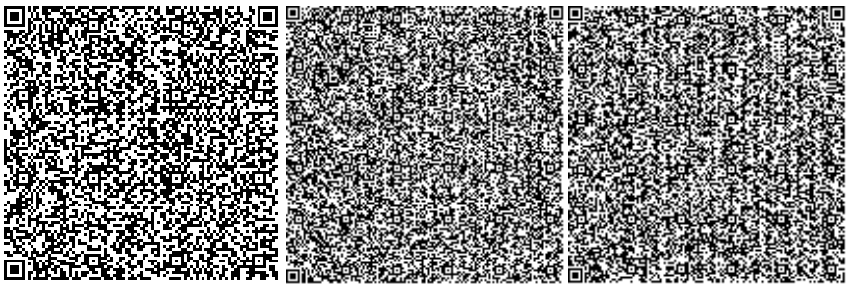
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Мухамедина Г.З.

Ведущий специалист (перевод, делопроизводство)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Сансызбаев Е.И.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Назирова З.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Бирназарова Н.С.

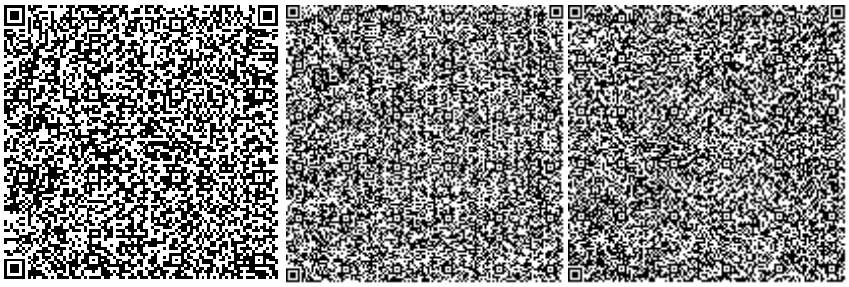
Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Балгужинов Д.С.

Эксперт

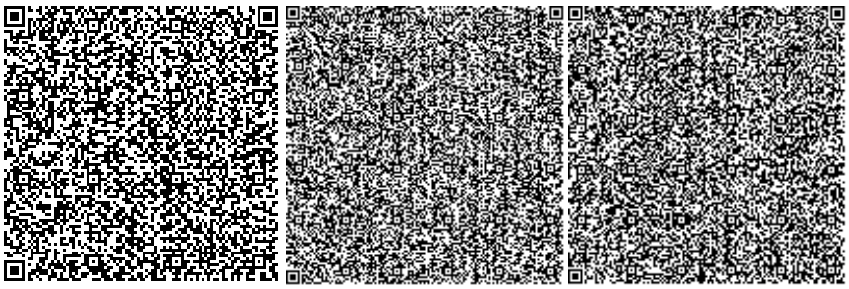
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Вознюк Л.В.

Эксперт

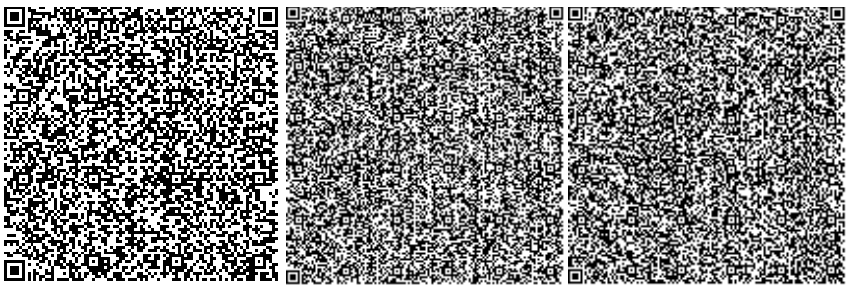
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Савочкин Ю.А.

Эксперт

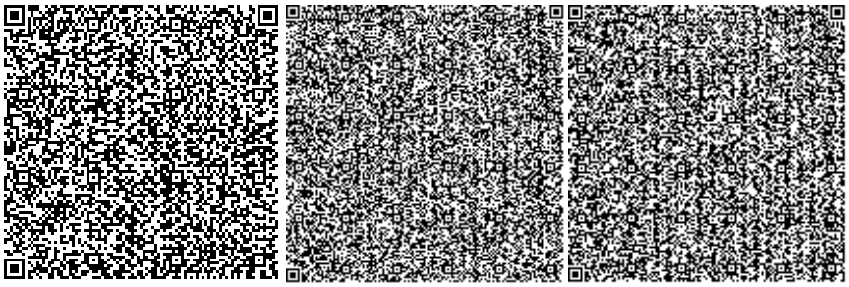
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Изатулин А.У.

Эксперт

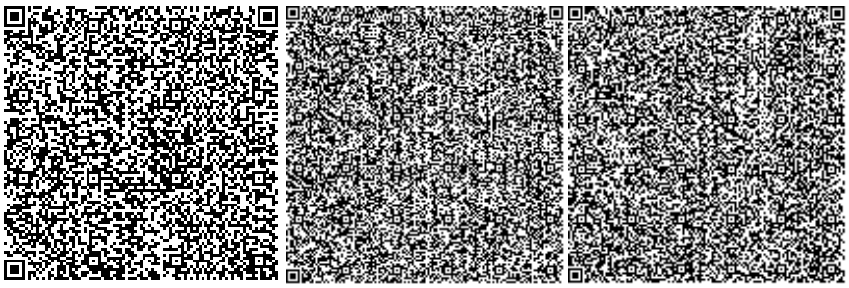
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



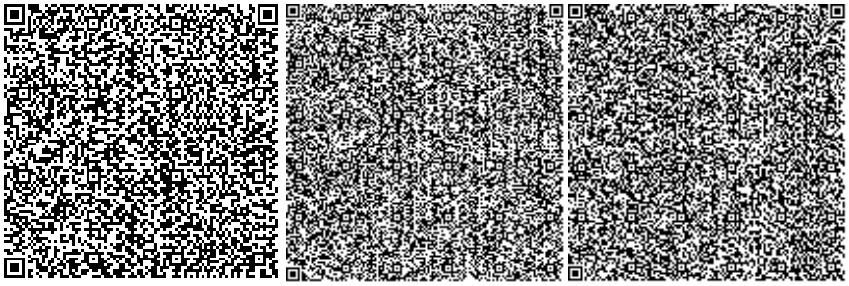
Ткаченко В.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Жакупова А.С.

ведущий специалист (оформление и выдача экспертных заключений)

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону