«Нұр-Сұлтан қаласы, Есіл ауданы, Ұлы Дала даңғылы мен Ш. Айтматов көшесінің қиылысы маңы мекенжайында орналасқан көпфункционалды туристік аудан салу. Құрылыстың 2-кезегі: 2-іске қосу кешені. 8-Таулар. Өрмелеу алаңы» (сыртқы инженерлік желілерсіз және абаттандырусыз)

Жұмыс жобасы бойынша

05.07.2023 ж. № 01-0278/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
Ellington Group KAZ Ltd. жеке компаниясы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"ВД Строй-инжиниринг" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0278/23 от 05.07.2023 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многофункционального туристкого района, расположенного по адресу г. Нур-Султан, район Есиль, район пересечения пр. Улы Дала и Ш.Айтматова. 2 очередь строительства: Пусковой комплекс 2. 8-Горы. Скалодром» (без наружных инженерных сетей и благоустройства)

ЗАКАЗЧИК:

Частная компания Ellington Group KAZ Ltd.

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "ВД Строй-инжиниринг"

город Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многофункционального туристкого района, расположенного по адресу г. Нур-Султан, район Есиль, район пересечения пр. Улы Дала и Ш.Айтматова. 2 очередь строительства: Пусковой комплекс 2. 8-Горы. Скалодром» (без наружных инженерных сетей и благоустройства).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 07.04.2023 г. № 01-0577.

4. ЗАКАЗЧИК: Частная компания Ellington Group KAZ Ltd.

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "ВД Строй-инжиниринг", лицензия от 17.05.2018 г. № 18009842 (I категория).
ГИП – Еркинов Б.Е.

ПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Бюро Инженерного Проектирования», лицензия от 27.12.2017 г. ГСЛ № 014307 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 10 октября 2019 года с дополнениями от 06 июня 2022 года;
дополнение к заданию на проектирование системы «Автоматическое пожаротушение», утвержденное заказчиком от 16 мая 2023 года;
выписка из постановления акимата города Нур-Султан от 11 февраля 2020 года № 510-325 о предоставлении АО «Управляющая компания специальной экономической зоны «Астана-Технополис» права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 333,3657 га сроком до 31 декабря 2026 года для строительства многофункционального туристского района, расположенного по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Улы-Дала и улицы Ч. Айтматова;
договор аренды земельного участка от 13 февраля 2020 года № 37354 между ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» и АО «Управляющая компания специальной экономической зоны «Астана-Технополис» на земельный участок площадью 333,3657 га (кадастровый номер 21-320-135-4229) сроком до 31 декабря 2026 года для строительства многофункционального туристского района, расположенного по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Улы-Дала и улицы Ч. Айтматова;
договор вторичного землепользования (субаренды) земельными участками, находящимися в государственной собственности, на которых создается специальная экономическая или индустриальная зона от 14 февраля 2020 года между АО «Управляющая компания специальной экономической зоны «Астана-Технополис» и Частной компании «Ellington Group KAZ» Ltd. на земельный участок площадью 333,3657 га (кадастровый номер 21-320-135-4229) сроком до 31 декабря 2026 года для строительства многофункционального туристского района, расположенного по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Улы-Дала и улицы Ч. Айтматова;

земельно-кадастровый план земельного участка, расположенного по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Улы-Дала и улицы Ч. Айтматова площадью 333,3657 га (кадастровый номер 21-320-135-4229), выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан от 22 февраля 2021 года № 000918;

договор аренды земельного участка от 30 апреля 2021 года № 41570 между ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» и АО «Управляющая компания специальной экономической зоны «Астана-Технополис» на земельный участок площадью 29,8145 га (кадастровый номер 21-320-135-4693) сроком до 31 декабря 2026 года для строительства многофункционального туристского района, расположенного по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Улы-Дала и улицы Ч. Айтматова;

договор вторичного землепользования (субаренды) земельными участками, находящимися в государственной собственности, на которых создается специальная экономическая или индустриальная зона от 21 июля 2021 года между АО «Управляющая компания специальной экономической зоны «Астана-Технополис» и Частной компании «Ellington Group KAZ» Ltd. на земельный участок площадью 29,8145 га (кадастровый номер 21-320-135-4693) сроком до 31 декабря 2026 года для строительства многофункционального туристского района, расположенного по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, улица Чингиз Айтматова, земельный участок № 24/13;

земельно-кадастровый план земельного участка, расположенного по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Улы-Дала и улицы Ч. Айтматова площадью 29,8145 га (кадастровый номер 21-320-135-4693), выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан от 13 мая 2021 года № 001052;

акт выбора земельного участка под строительство объекта от 24 января 2020 года, утвержденный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;

ситуационная схема размещения земельного участка, выданная ТОО «Астанагорархитектура» от 23 января 2020 года;

архитектурно-планировочное задание на проектирование, утверждённое ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 21 августа 2020 года № KZ47VUA00264237;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 02 октября 2020 года № KZ39VUA00288146;

топографическая съемка в масштабе 1:2000, выполненная ТОО «Геомап» от 10 сентября 2021 года;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «КарагандаГИИЗ и К*» в 2021 года (арх. № 15625);

специальные технические условия (СТУ) на проектирование объекта, отражающие специфику объемно-планировочных, технологичных решений и противопожарной защиты для объекта, согласованные ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астана» от 3 апреля 2023 года № ЗТ-2023-00527403;

письмо ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Нур-Султан» от 08 февраля 2022 года № 504-11-09/299 по информации о сроках строительства ПС «Арай», НФС-3, магистрального канализационного коллектора и КНС до площадки КОС;

письмо ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астаны» от 28 марта 2023 года № 509-12-05/1314 по информации о сроках строительства газовой котельной с инженерной инфраструктурой в районе шоссе Коргалжын в г. Астана;

письмо заказчика 23 мая 2023 года № 339 о начале строительства объекта.

Технические условия:

АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 18 мая 2021 года № 5-Е-1/1-808 на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;

АО «Астана-Теплотранзит» от 02 июня 2022 года № 2864-11, с изменениями технических условий от 01 февраля 2023 года № 604-11 на теплоснабжение объекта;

ГКП «Астана су арнасы» от 16 ноября 2021 года № 3-6/2376 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП на ПХВ «ELORDA ECO SYSTEM» от 16 февраля 2021 года № ПО.2021.0002217 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации объекта;

Объединение «Дивизион «Сеть» ТУМС Астана АО «Казахтелеком» от 13 мая 2022 года № 332 на телефонизацию объекта.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

Письмо ГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов КВР МЭГПР РК» от 09 февраля 2021 года № 18-12-01-03/133 о том, что земельный участок находится за пределами водоохранной зоны реки Талдыколь;

Письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» от 22 мая 2023 года исх. №ЗТ-2023-00891923 об отсутствии на отводимом земельном участке и в радиусе 1000м скотомогильников, пунктов почвенных очагов стационарно-неблагополучных по сибирской язве;

Протокол дозиметрического контроля от 30 марта 2023 года №РО-23-16583№73 проведены филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана;

Протокол измерения плотности потока радона с поверхности участка от 30 марта 2023 года №РО-23-17586№74 проведены филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Нұра, район пересечения проспекта Улы-Дала и улицы Ч. Айтматова.

Сейсмичность района: меньше 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Согласно задания на проектирование объект строительства разбит на 3 очереди строительства с пусковыми комплексами.

В 1 очередь строительства входят:

пусковой комплекс 1:1А «Торгово-развлекательный центр» (Торговый центр);

пусковой комплекс 2:1 «Многоуровневый паркинг»;

пусковой комплекс 3:2 «Благоустройство территории 1 очереди строительства в границах участка»;

пусковой комплекс 4:4 «Многозальный кинотеатр».

Во 2 очередь строительства входят:

пусковой комплекс 1:7 «Арена, игры и питание» с благоустройством прилегающей территории в границах участка;

пусковой комплекс 2:8 «Горы, скалодром» с благоустройством прилегающей территории в границах участка.

В 3 очередь строительства входят:

пусковой комплекс 1:3 «Апартаменты с подземным паркингом и садом» с благоустройством прилегающей территории в границах участка;

пусковой комплекс 2:5 «Аквапарк» с благоустройством прилегающей территории в границах участка;

пусковой комплекс 3:6 «Отель».

В настоящем заключении рассмотрена проектно-сметная документация пусковой комплекс 2:8 «Горы, скалодром».

Соответствие разделов проекта строительства с внесенными изменениями по замечаниям экспертизы 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	Тельконуров К.М.	KZ67VJE00030128	Соответствует
2	Автоматика	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
3	Автоматизированная система мониторинга зданий и сооружений	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Жоламан А.Ж.		Соответствует
5	Силовое электрооборудование и электроосвещение	Орлова Н.Б.	KZ46VJE00023037	Соответствует
6	Конструкции металлические	Тельконуров К.М.	KZ67VJE00030128	Соответствует
7	Конструкции железобетонные	Тельконуров К.М.	KZ67VJE00030128	Соответствует
8	Инженерно-технические мероприятия по гражданской защите (ЧС и ГО)	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
9	Водоснабжение, канализация,	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует

	автоматическое пожаротушение			
10	Генеральный план	Рембеков Р.М.	KZ47VJE00050955	Соответствует
11	Сметная документация	Масанова А.К.	KZ47VJE00034271	Соответствует
12	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
13	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
14	Архитектурная часть	Рембеков Р.М.	KZ58VJE00050951	Соответствует
15	Организация строительства	Масанова А.К.	KZ47VJE00034271	Соответствует
16	Технологические решения	Рембеков Р.М.	KZ22000689354	Соответствует
17	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сагандыков Р.К.	KZ33VJE00034620	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 внесенными изменениями по замечаниям экспертизы соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – I (повышенный).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь земельного участка	га	29,8145	29,8145
2	Площадь застройки	$м^2$	19 262,6	10 199,61
3	Этажность	эт.	2	2
4	Общая площадь здания	$м^2$	19 413,89	19 413,89
5	Строительный объем здания	$м^3$	274 766,7	274 766,7
6	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2023г.-2025 г., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	31 425,855 13 041,085 14 058,823 4 325,947	22 671,440 11 325,321 8 083,271 3 262,848

7	Из них: 2023 год (в т.ч. ПИР, экспертиза) 2024 год 2025 год	млн. тенге		4 827,263 14 157,913 3 686,264
8	Продолжительность строительства	мес.	23	23

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 туристкого района, расположенного по адресу г. Нур-Султан, район Есиль, район пересечения пр. Улы Дала и Ш.Айтматова. 2 очередь строительства: Пусковой комплекс 2. 8-Горы. Скалодром» (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 благоустройства.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Нұр-Сұлтан қаласы, Есіл ауданы, Ұлы Дала даңғылы мен Ш. Айтматов көшесінің қиылысы маңы мекенжайында

орналасқан көпфункционалды туристік аудан салу. Құрылыстың 2-кезегі: 2-іске қосу кешені. 8-Таулар. Өрмелеу алаңы» (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.

5. Тапсырыс беруші объектіні пайдалануға енгізілгенге дейін сыртқы инженерлік желілер және абаттандыруды жобалау мен салуды орындасын.

Тикибаев Е.А.

Заместитель генерального директора по производству

РГП "Госэкспертиза"

Рихтер Е.А.

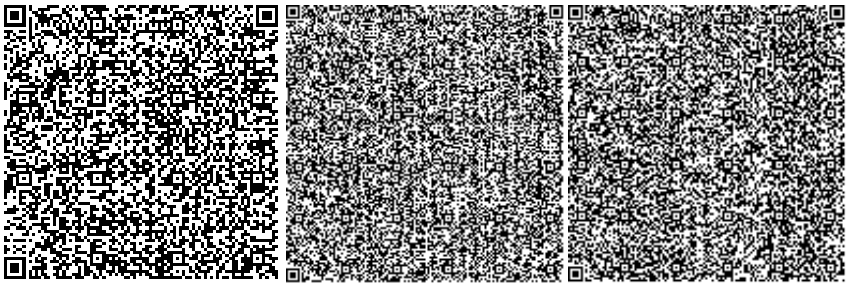
Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Хван К.

Руководитель сектора

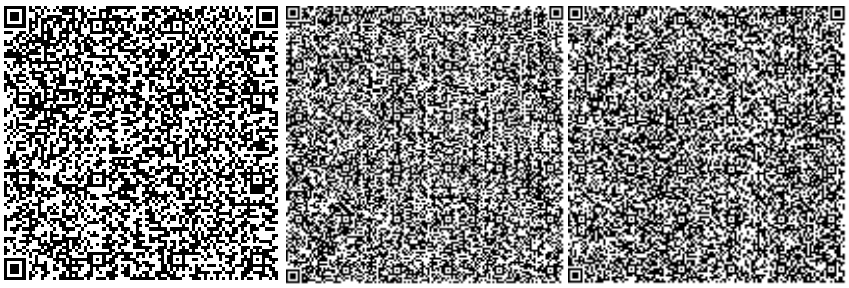
РГП "Госэкспертиза"



Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"



Орлова Н.Б.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сагандыков Р.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жоламан А.Ж.

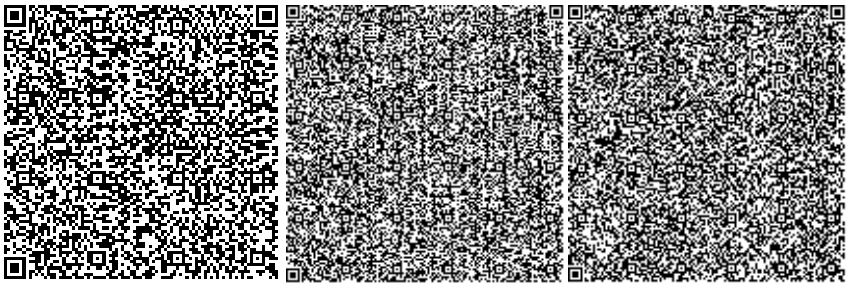
Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Масанова А.К.

Эксперт

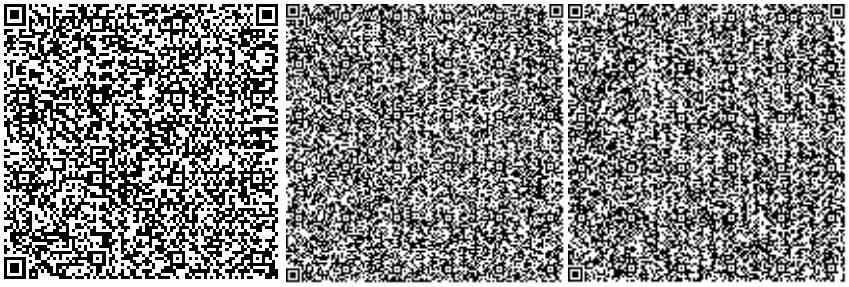
РГП "Госэкспертиза"



Сибагатов А.Т.

Эксперт

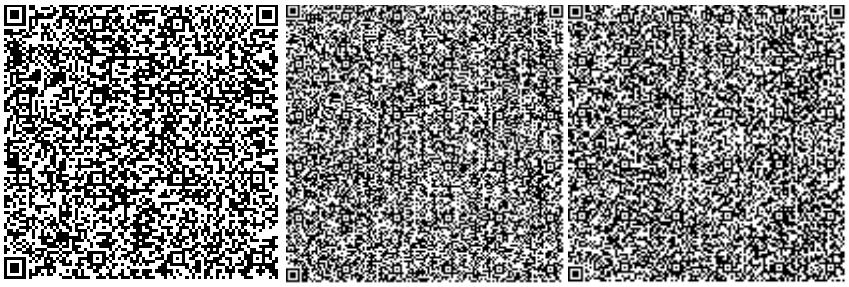
РГП "Госэкспертиза"



Жонкина Н.Х.

Эксперт

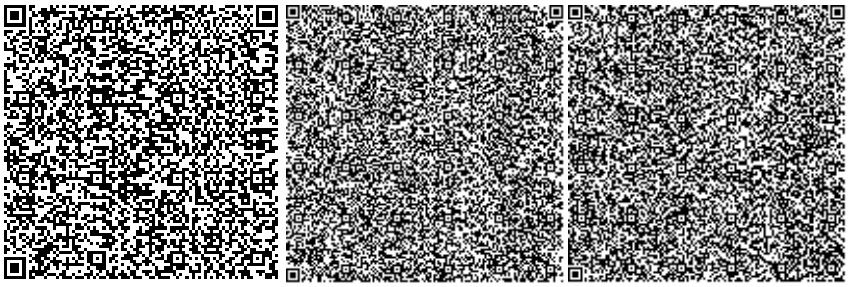
РГП "Госэкспертиза"



Рембеков Р.М.

Эксперт

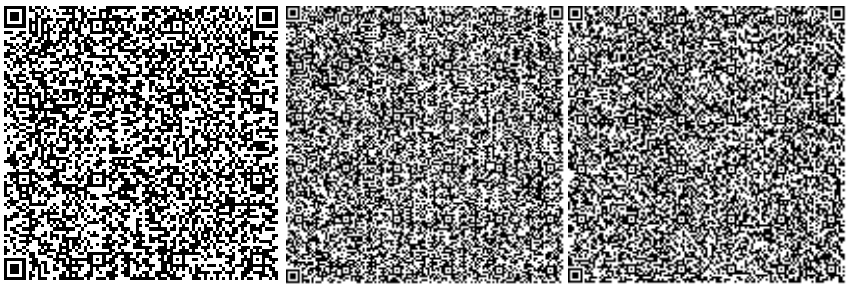
РГП "Госэкспертиза"



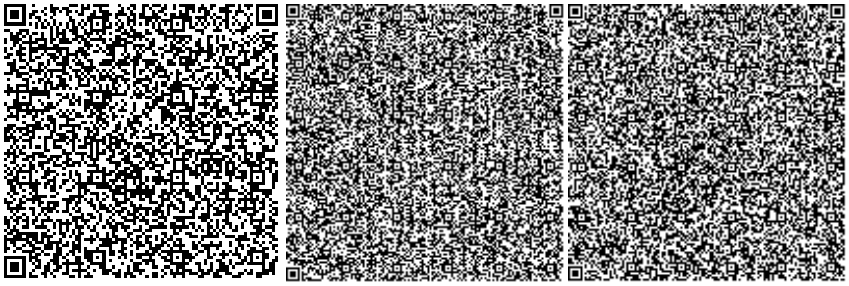
Никифорова Л.Г.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"



Тельконуров К.М.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"