«Астана қаласы, «Нұра» ауданы, Тұран даңғылы, №55/16 уч. мекенжайы бойынша орналасқан 120 орындық мектепке дейінгі мекемесі, коммерциялық үй-жайлары және паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз)» ЖЖ

Жұмыс жобасы бойынша
09.04.2024 ж. № 01-0136/24
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Туран Сити» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Astana Megapolis Project» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0136/24 от 09.04.2024 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс с дошкольным учреждением на 120 мест, коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Астана, район «Нура», проспект Туран, уч. №55/16 (без наружных инженерных сетей)»

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Туран Сити»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Astana Megapolis Project»

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Многоквартирный жилой комплекс с дошкольным учреждением на 120 мест, коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Астана, район «Нура», проспект Туран, уч. №55/16 (без наружных инженерных сетей)».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 25 января 2024 года № 01-0134.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Туран Сити».
5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Astana Megapolis Project», лицензия от 31.12.2020 года № 17-ГСЛ №002684 (II категория).
ГИП – Сабитов Р.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 06 июня 2022 года;
дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком от 05 марта 2024 года;
приложение 2 к заданию на проектирование – перечень материалов, оборудования и изделий, отсутствующих в нормативной базе, утверждённый заказчиком от 29 марта 2024 года;
акт на право частной собственности на земельный участок № 21-320-135-5630 от 09 февраля 2023 года, изготовленный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана»;
договор купли-продажи земельного участка кадастровый номер № 21-320-135-5630 площадью 0,8069 га от 04.02.2022 года № ТС/ДКП/3;
архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 02 июня 2023 года № KZ85VUA00906566;
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 24 августа 2023 года № KZ81VUA00963480;
отчёт по инженерно-геологическим работам, выполненный ТОО «ПГКК «ASSE» в 2023 году (арх. № 199-03/23);
топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ISTOK GEODEZIA» от 01 декабря 2023 года;
письмо заказчика от 06 декабря 2023 года № 113 с указанием даты начала строительства;
протокол дозиметрического контроля от 6 октября 2023 года №РО-23-60291/№322, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана;

протокол измерения плотности потока радона с поверхности участка от 6 октября 2023 года №РО-23-60292/№323, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» от 19 сентября 2023 года исх. № ЗТ-2023-01823923 об отсутствии в радиусе 1000 м скотомогильников, пунктов почвенных очагов стационарно-неблагополучных по сибирской язве;

письмо РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства РК» от 12 марта 2024 года № ЖТ-2024-03142528 относительно размера жилой площади на одного человека;

письмо РГУ «Комитет санитарно-эпидемиологического контроля Министерства Здравоохранения РК» от 20 февраля 2024 года №24-1-1-24/5010 относительно размера жилой площади на одного человека;

письмо заказчика от 14 марта 2024 года № 18 касательно размещения контейнеров под ТБО на соседнем участке, принадлежащем заказчику;

письмо заказчика от 14 марта 2024 года № 20 касательно проектирования газовой котельной;

письмо заказчика от 19 марта 2024 года № 21 о том, что финансирование строительства ДОУ будет выполняться за счёт средств заказчика - ТОО «Туран Сити».

письмо АО «KEGOC» от 19.08.2022 года № 01-09-04-02/6264 с указаниями заказчику к техническим условиям АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» на присоединение жилого комплекса к электрическим сетям.

письмо заказчика от 08 апреля 2024 года № 27 о том, что изложенные в письме АО «KEGOC» от 19.08.2022 года № 01-09-04-02/6264 указания к техническим условиям АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» будут учтены в проекте наружных сетей электроснабжения.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 18 сентября 2023 года № 4844-11 на присоединение к тепловым сетям;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 25 сентября 2023 года № 3-6/1346 на водоснабжение и канализацию;

ГКП на ПВХ «Elorda Eco System» от 13 октября 2023 года № 113 на ливневую канализацию;

АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта от 20 апреля 2018 года № 5-Е-20/1-1727, с изменениями от 15 августа 2019 года № 5-Е-20/1461, 05 августа 2022 года № 5-Е-20/1-1728, от 13 декабря 2023 года № 5-Е-20/1-1950;

ТОО «Кар-Тел» от 20 октября 2023 года № 260-20/10/2023 на телефонизацию.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов КВР МВРиИ РК» - согласование от 11 марта 2024 года № KZ77VRC00018951.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок строительства жилого комплекса расположен на левобережной части города Астана, район «Нура», проспект Туран. Территория свободна от застройки и зелёных насаждений.

Рельеф территории носит равнинный характер. Согласно представленной топосъёмке рельеф местами нарушен в ходе хозяйственной деятельности (на отдельных участках развёрнута стройплощадка). Естественный рельеф участка имеет отметки по устьям скважин 345,61-346,39 м.

Установившийся уровень грунтовых вод на глубине 5,5-6,0 м, абсолютные отметки составляют 339,68-340,69 м (март 2023 г.). Расчетный уровень грунтовых вод принят на отметке 342,20 м с учётом подъёма в весенний период на 1,5 м.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IB;
характеристическая снеговая нагрузка (III район)	- 150 кг/м^2;
нормативный скоростной напор ветра (IV район)	- 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

На земельном участке № 55/16 площадью 1,1744 га по земельному отводу рабочим проектом предусмотрено строительство 16 жилых домов этажностью 9 этажей и одноэтажный паркинг.

Наружные инженерные сети согласно письма заказчика от 06 декабря 2023 года № 115 разрабатываются отдельным проектом.

Соответствие откорректированных по замечаниям экспертов 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	Технологическая часть	Ким А.С.	KZ60VJE00066144	Соответствует
2	Проект организации строительства	Абай А.Е.	KZ15VJE00062007	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Доскалиева А.Б.	-	Соответствует
5	Электротехническая часть	Искалиев А.Н.	KZ33VJE00047812	Соответствует
6	Архитектурные решения	Агибаев А.М.	KZ39VJE00081945	Соответствует

7	Конструктивные решения	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
8	Внутренние сети водопровода и канализации	Ехласов А.С.	KZ33VJE00063914	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мусабекова Г.Т.	KZ44VJE00051300	Соответствует
10	Сметный раздел	Абай А.Е.	KZ15VJE00062007	Соответствует
11	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сагандыков Р.К.	KZ33VJE00034620	Соответствует
12	Генеральный план	Агибаев А.М.	KZ66VJE00081944	Соответствует
13	Отопление и вентиляция	Ехласов А.С.	KZ33VJE00063914	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

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	1,1744	1,1744
2	Площадь застройки	м²	4 629,35	4 629,35
3	Этажность зданий	этаж	1, 9	1, 9
4	Общая площадь здания	м²	30 664,92	30 664,92
5	Общая площадь квартир	м²	21 227,49	21 227,49
6	Количество квартир	Кв.	486	486
7	Вместимость ДОУ	мест	120	120
8	Вместимость паркинга	м/мест	49	49
9	Строительный объем	м³	116 880,90	116 880,9
10	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022, 2024, 2025 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	13 375,266 10 880,390 500,784 1 994,092	10 717,004 8 928,683 228,710 1 559,611
11	Из них: 2022 год (ПИР) 2024 год (в том числе экспертиза) 2025 год	млн. тенге		 278,544 5 768,471 4 669,989
12	Продолжительность строительства	мес.	12	12

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 «Многоквартирный жилой комплекс с дошкольным учреждением на 120 мест, коммерческими помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Астана, район «Нура», проспект Туран, уч. №55/16 (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 наружных инженерных сетей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласы, «Нұра» ауданы, Тұран даңғылы, №55/16 уч. мекенжайы бойынша орналасқан 120 орындық мектепке дейінгі мекемесі, коммерциялық үй-жайлары және паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (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 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.

Тикибаев Е.А.

И.о. генерального директора

РГП "Госэкспертиза"

Рихтер Е.А.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Хван К.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Искалиев А.Н.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ким А.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Мусабекова Г.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сагандыков Р.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Доскалиева А.Б.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Абай А.Е.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ехласов А.С.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Агибаев А.М.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Танина Г.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"