«Астана қаласы, «Нұра» ауданы,Тұран даңғылы, 57/7, 57/8 учаскелері мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені (Arena Park Astana 1, 2-кезектер)» (Сыртқы инженерлік желілерсіз)

жұмыс жобасы бойынша

24.04.2024 ж. № 04-0117/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«BI Village Comfort» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«TAIMAS Partners» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Ақтөбе қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 04-0117/24 от 24.04.2024 г.
(положительное)
на рабочий проект
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Астана, район «Нура», проспект Тұран, уч. №57/7, 57/8 (Arena Park Astana 1, 2 очереди)»
(Без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«BI Village Comfort»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«TAIMAS Partners»

город Актобе

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Астана, район «Нура», проспект Тұран, уч. №57/7, 57/8 (Arena Park Astana 1, 2 очереди)» (Без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 06.02.2024 г. №01-0230.
Дополнительное соглашение от 23.04.2024 года о перемене лиц в обязательстве.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственности «BI Village Comfort».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «TAIMAS Partners», лицензия от 11.11.2021 г. №21031527 (I категория).
5.1. ПРОЕКТИРОВЩИК: 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 от 25.07.2022 года;
акт на земельный участок №2306130920840025 от 13.06.2023 года с кадастровым номером 21-320-135-5593, с целевым назначением строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, площадью 1,0583 га;
акт на земельный участок №2306121720839674 от 13.06.2023 года с кадастровым номером 21-320-135-5594, с целевым назначением строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, площадью 1,1052 га;
постановление «Аппарат акима города Астаны» KZ27VBH00176594 от 04.05.2023 года на изменение целевого назначения земельного участка;
постановление «Аппарат акима города Астаны» KZ11VBH00176591 от 04.05.2023 года на изменение целевого назначения земельного участка;
архитектурно-планировочное задание №KZ31VUA01103381 от 01.04.2024 года, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
архитектурно-планировочное задание № KZ87VUA01103343 от 01.04.2024 года, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
эскизный проект №KZ28VUA01119052 от 23.04.2024 года, выполненный ТОО «Астанагражданпроект» и утвержденный заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
специальные технические условия, выполненные ТОО «Global Fire Protection»;
перечень оборудований, изделий и материалов, отсутствующих в действующей сметно-нормативной базе, принятых по прайс-листам и ценовым предложениям (61 позиций), утверждённый заказчиком от 17 апреля 2024 года;
технический отчет по топографо-геодезическим работам Arena Park 1 очереди от 04.07.2023 года, выполненный ТОО «ISTOK GEODEZIA» (государственная лицензия №21025606 от 03.09.2021 года);

технический отчет по топографо-геодезическим работам Arena Park 2 очереди от 04.07.2023 года, выполненный ТОО «ISTOK GEODEZIA» (государственная лицензия №21025606 от 03.09.2021 года);

топографический план площадки Arena Park 1 очереди, выполненный ТОО «ISTOK GEODEZIA» от 04.07.2023 года;

топографический план площадки Arena Park 2 очереди, выполненный ТОО «ISTOK GEODEZIA» от 04.07.2023 года;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям инв.№223-12/23 от 2023 года, выполненный ТОО «ПГКК «ASSE» (государственная лицензия №14009293 от 23.06.2014 года);

отчет по инженерно-геологическим изысканиям инв.№220-11/23 от 2023 года, выполненный ТОО «ПГКК «ASSE» (государственная лицензия №14009293 от 23.06.2014 года);

протокол дозиметрического контроля РО-24-04073 №64 от 18.03.2024 года, подписанный заместителем директора филиала РГП на ПХВ «НЦЭ» КСЭК МЗ РК по городу Астана;

протокол дозиметрического контроля РО-24-04074 №65 от 18.03.2024 года, подписанный заместителем директора филиала РГП на ПХВ «НЦЭ» КСЭК МЗ РК по городу Астана;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений №472 от 15.09.2021 года (земельный участок объекта: «территория земельного участка под строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, административное здание»), подписанный менеджером по качеству сектора по системе менеджмента качества филиала РГП на ПХВ «НЦЭ» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

справка №ЗТ-2024-03362885 от 12.03.2024 года об отсутствии в радиусе 1000 метров скотомогильников, мест захоронений животных, неблагополучных по сибирской язве и других особо опасных инфекций на территории проектируемого объекта, подписанная заместителем руководителя ГУ «УК и КГС» города Астаны;

заключение №ЗТ-2024-03044229 от 02.02.2024 года о соответствии строительства объекта требованиям норм в части взаиморасположения и ограничения высот препятствий относительно аэродрома Астаны, утвержденное главным инженером АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев»;

акт обследования зеленых насаждений №ЗТ-2023-02549771 от 08.12.2023 года, выданный ГУ «УОО Си П» города Астана;

письмо исх.№1-1 от 29.01.2024 года заявление о проведении государственной вневедомственной экспертизы, выданное заказчиком;

письмо исх.№1-2 от 29.01.2024 года о том, что не является участником государственных жилищных программ, в том числе программы «Нурлы Жер», выданное заказчиком;

письмо исх.№1-3 от 29.01.2024 года о сроках начала строительства, выданное заказчиком;

письмо исх.№1-5 от 29.01.2024 года о наименовании рабочего проекта, выданное заказчиком;

письмо исх.№68 от 15.03.2024 года о том, что на объекте не предусматривать затраты на управление проектом, выданное заказчиком;

письмо исх.№6 от 16 апреля 2024 года о пожарных гидрантах, выданное заказчиком;

письмо исх.№7 от 16 апреля 2024 года о встроенной трансформаторной подстанции, ДЭС, помещениях электрощитовых, выданное заказчиком;

Технические условия:

№5-Е-20/1-1950 от 13.12.2023 года на проектирование и присоединения к электрическим сетям объекта, выданные АО «Астана-РЭК»;

№5-Н- 20/1-538 от 02.04.2024 года на проектирование и присоединения к электрическим сетям объекта, выданные АО «Астана-РЭК»;

№279-19/01/2024 от 20.03.2024 года на подключение объекта к сети телекоммуникаций, выданные ТОО «КаР-Тел»;

№1869-11 от 04.03.2024 года на подключение к тепловым сетям, выданные АО «Астана-Теплотранзит»;

№3-6/345 от 06.03.2024 года на забор воды из городского водопровода и сброс в городскую канализацию, выданные ГКП «Астана Су Арнасы»;

на исх.№ ПО.2024.0285599 от 06.03.2024 года для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации, выданные ГКП «Elorda Eco System» акимата города Астана от 19.03.2024 года;

выписка из координационного совета №2 от 10.02.2024 года по организации инженерной, транспортной инфраструктуры и градостроительных аспектов частей города Астаны, выданная ТОО «НИПИ «Астанагенплан».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

топографическая съемка согласована с ТОО «ISTOK GEODEZIA» от 04.07.2023 года;

эскизный проект согласован с ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» №KZ39VUA01052215 от 03.01.2024 года.

согласование ТОО «Turan Towers» проездов и подъездов для пожарной техники от 16 апреля 2024 года № ТТ-1-10.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Астана, район «Нура», проспект Тұран, участок №57/7, 57/8.

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	Инженерно-геологические изыскания	Калменов Б.К.	KZ04VJE00022144	Соответствует
2	Генеральный план и транспорт	Біртай Б.Б.	KZ00VJE00025708	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Хаирова Н.С.		Соответствует
4	Электроснабжение	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	Соответствует

5	Конструктивные решения	Калменов Б.К.	KZ04VJE00022144	Соответствует
6	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Бойченко Д.А.	KZ05VJE00022514	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	Соответствует
8	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Бойченко Д.А.	KZ05VJE00022514	Соответствует
9	Архитектурная часть	Біртай Б.Б.	KZ00VJE00025708	Соответствует
10	Организация строительства	Турмаганбетова А.Ю.	KZ31VJE00022143	Соответствует
11	Сметный раздел	Турмаганбетова А.Ю.	KZ31VJE00022143	Соответствует
12	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
13	Санитарно-эпидемиологический раздел	Алтаева А.Г.	KZ46VJE00029148	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	Общая площадь участка по акту	га	2,1635	2,1635
1.2	в том числе: 1 очередь	га	1,1052	1,1052
1.3	2 очередь	га	1,0583	1,0583
2	Площадь застройки	м²	14614,66	14614,66
2.1	в том числе: жилых блоков S1-1 - S1-7 (1-очередь)	м²	3345,58	3345,58
2.2	паркинга Р-1 (1-очередь)	м²	3929,99	3929,99
2.3	лестницы, пандусы, подпорные стены (1-очередь)	м²	63,33	63,33
2.4	жилых блоков S2-1 - S2-7 (2-очередь)	м²	3345,77	3345,77
2.5	паркинга Р-2 (2- очередь)	м²	3929,99	3929,99
3	Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок и отмостки	м²	4891,00	4891,00
3.1	в том числе: 1 очередь	м²	2753,0	2753,0
3.2	2 очередь	м²	2138,0	2138,0
4	Площадь озеленения по грунту	м²	2129,34	2129,34
4.1	в том числе: 1 очередь	м²	960,10	960,10
4.2	2 очередь	м²	1169,24	1169,24
Эксплуатируемая кровля паркинга				

5	Площадь покрытия пандуса, тротуаров и площадок	м²	3020,00	3020,00
5.1	в том числе: 1 очередь	м²	1502,00	1502,00
5.2	2 очередь	м²	1518,00	1518,00
6	Площадь озеленения	м²	2946,00	2946,00
6.1	в том числе: 1 очередь	м²	1537,00	1537,00
6.2	2 очередь	м²	1409,00	1409,00
7	Искусственный газон	м²	1170,00	1170,00
7.1	в том числе: 1 очередь	м²	491,00	491,00
7.2	2 очередь	м²	679,00	679,00
8	Газонная решетка	м²	619,00	619,00
8.1	в том числе: 1 очередь	м²	316,00	316,00
8.2	2 очередь	м²	303,00	303,00
1- очередь: секции 1-1 по 1-7 и паркинг Р-1				
9	Классификация жилых домов	класс	4	4
10	Этажность: жилых блоков	этаж	9	9
10.1	паркинга	этаж	1	1
11	Общая площадь жилых зданий	м²	23861,00	23861,00
12	Общая площадь квартир	м²	18231,61	18231,61
13	Общая площадь встроенных помещений (офисов)	м²	1552,48	1552,48
14	Общая площадь здания паркинга	м²	3645,72	3645,72
14.1	в том числе: паркинга на 188 машино/мест	м²	3184,10	3184,10
14.2	сервисных помещений	м²	6,00	6,00
14.3	технических помещений	м²	455,62	455,62
15	Количество квартир, всего	шт.	295	295
15.1	в том числе: 1 - комнатных	шт.	104	104
15.2	2 - комнатных	шт.	72	72
15.3	3 - комнатных	шт.	102	102
15.4	4 - комнатных	шт.	17	17
16	Строительный объем комплекса	м³	126599,90	126599,90
16.1	в том числе: выше отм. 0,000	м³	124254,94	124254,94
16.2	ниже отм. 0.000	м³	2344,96	2344,96
2- очередь: секции 2-1 по 2-7 и паркинг Р-2				
17	Классификация жилых домов	класс	4	4
18	Этажность: жилых блоков	этаж	9	9
18.1	паркинга	этаж	1	1
19	Общая площадь жилых зданий	м²	23861,00	23861,00
20	Общая площадь квартир	м²	18231,61	18231,61
21	Общая площадь встроенных помещений (офисов)	м²	1552,48	1552,48
22	Общая площадь здания паркинга	м²	3625,53	3625,53
22.1	в том числе: паркинга на 190 машино/мест	м²	3311,07	3311,07
22.2	сервисных помещений	м²	6,00	6,00
22.3	технических помещений	м²	308,46	308,46
23	Количество квартир, всего	шт.	295	295
23.1	в том числе: 1 - комнатных	шт.	104	104
23.2	2 - комнатных	шт.	72	72
23.3	3 - комнатных	шт.	102	102
23.4	4 - комнатных	шт.	17	17
24	Строительный объем комплекса	м³	126441,52	126441,52

24.1	в том числе: выше отм. 0,000	м³	124254,94	124254,94
24.2	ниже отм. 0.000	м³	2186,58	2186,58
25	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022-2026 гг.	млн. тенге	21 179,708	21 963,233
25.1	в том числе: СМР	млн. тенге	17 616,526	18 099,144
25.2	оборудование	млн. тенге	341,247	570,229
25.3	прочие затраты	млн. тенге	3 221,935	3 293,86
26	В ценах по годам строительства			
26.1	В ценах 2022 года	млн.тенге	-	426,315
26.2	В ценах 2023 года	млн.тенге	-	8,992
26.3	В ценах 2024 года	млн.тенге	-	3 391,883
26.4	В ценах 2025 года	млн.тенге	-	10 401,900
26.5	В ценах 2026 года	млн.тенге	-	7 734,143
27	В том числе по очередям строительства			
27.1	1 очередь строительства (ПИР, экспертиза) 2022-2026 гг.	млн. тенге	10 774,352	11 047,301
27.2	2 очередь строительства 2025-2026 гг.	млн. тенге	10 405,356	10 915,932
28	Нормативный срок строительства	мес.	48,0	32
28.1	в том числе: 1 очередь строительства	мес.	24	24
28.2	2 очередь строительства	мес.	24	24

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 со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Астана, район «Нура», проспект Тұран, уч. №57/7, 57/8 (Arena Park Astana 1, 2 очереди)» (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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласы, «Нұра» ауданы,Тұран даңғылы, 57/7, 57/8 учаскелері мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені (Arena Park Astana 1, 2-кезектер)» (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.

Мендыгалиев С.М.

И.о. директора

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

Ермончик И.В.

Эксперт

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

Алтаева А.Г.

Эксперт

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

Хаирова Н.С.

Ведущий специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

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

Сибагатов А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Калменов Б.К.

Эксперт

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

Бойченко Д.А.

Эксперт

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

Біртай Б.Б.

Эксперт

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

Табылдин Т.Ж.

Начальник производственного отдела

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

Турмаганбетова А.Ю.

Эксперт

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