«Астана қаласы, «Есіл» ауданы, Әбікен Бектұров көшесі, 11-учаске мекенжайы бойынша орналасқан паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (2.1-кезек)
(сыртқы инженерлік желілерсіз)
жұмыс жобасы бойынша
14.09.2023 ж. № 04-0207/23
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«NC 22» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«MX-Engineering» (MX-Инджиниринг) жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Ақтөбе қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 04-0207/23 от 14.09.2023 г.
(положительное)
на рабочий проект
«Многоквартирный жилой комплекс с паркингом, расположенный по адресу: город Астана, район «Есиль», ул. Әбікен Бектұров, уч.11» (2.1 очередь)
(без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «NC 22»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «MX-Engineering»
(MX-Инджиниринг)

город Актобе

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Многоквартирный жилой комплекс с паркингом, расположенный по адресу: город Астана, район «Есиль», ул. Әбікен Бектұров, уч.11» (2.1 очередь) (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 10.07.2023 г. №01-1068.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «NC 22».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «MX-Engineering» (MX-Инджиниринг), лицензия от 10.08.2020 г. ГСЛ №0001002 (I категория).
ГИП - Кожемяк М.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «NC 22» и согласованное директором ТОО «MX-Engineering» от 27.03.2022 года;
изменение №1 задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «NC 22» и согласованное директором ТОО «MX-Engineering» от 04.07.2023 года;
акт на земельный участок «2109081820207894» с правом частной собственности на земельный участок (уникальный номер 121202100013612 от 09.09.2021 года) с целевым назначением «для строительства многоквартирного жилого комплекса с паркингом» с кадастровым номером 21-320-135-4486, площадью 3,0000 га;
договор купли-продажи №NC22/ДКП/1 от 15.06.2021 года земельного участка с кадастровым номером 21-320-135-4486;
архитектурно - планировочное задание (АПЗ) на проектирование №KZ88VUA00557894 от 18.11.2021 года, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;
эскизный проект, выполненный ТОО Студия Архитектуры и Дизайна «MON.ARCH» (государственная лицензия №16017934 от 22.11.2016 года);
схема очередности строительства, выполненная ТОО «MX-Engineering» (MX-Инджиниринг);
технический отчет по результатам топографо-геодезических работ от 27.02.2023 года с листом топографической съемки, выполненный ТОО «ORDINAR» (лицензия на изыскательскую деятельность №20001719 от 30.01.2020 года);
отчет по инженерно-геологическим работам арх.№200-03/23 от 2023 года, выполненный ТОО «ПГКК «ASSE» (государственная лицензия на изыскательскую деятельность №14009293 от 23.06.2014 года);
протокол дозиметрического контроля РО-23-08377 №64 от 15.03.2023 года и протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе РО-23-31159/ №163 от 31.05.2023 года по месту проведения замеров (земельный участок объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса с паркингом», по адресу: город Астана, район «Есиль», ул. Әбікен Бектұров, уч.11), подписанные заместителем директора филиала РГП на ПХВ «НЦЭ» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля МЗ РК по городу Астана;
письмо №TL2-12 от 04.07.2023 года и приложение-заявка о том, что в адрес АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев» от 03.07.2023 года направлена заявка

на выдачу разрешения на размещение объекта или осуществление деятельности, которые могут представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов и о том, что гарантирует предоставление разрешения от АО «Международный Аэропорт Нурсултан Назарбаев» в срок до 31.07.2023 года, выданное заказчиком;

письмо №TL2-20 от 25.06.2023 года о том, что финансирование строительства осуществляется за счет собственных средств, выданное заказчиком;

письмо №TL2-21 от 25.06.2023 года о том, что начало производства строительно-монтажных работ по объекту запланировано на октябрь месяц 2023 года, выданное заказчиком.

Технические условия:

№3-6/1319 от 28.06.2021 года (взамен №ТУ 3-6/1946 от 30.11.2020 г.) на забор воды из городского водопровода и сброс стоков на городскую канализацию, выданные ГКП «Астана Су Арнасы»;

№199 от 04.03.2022 года для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации, выданные ГКП на ПХВ «Elorda Eco System»;

№195-09/02/2023 от 09.02.2023 года для подключения к сети телекоммуникаций ТОО «КаР-Тел», выданные «ТОО «КаР-Тел»;

№5187-11 от 06.09.2021 года на присоединение к тепловым сетям, выданные АО «Астана-Теплотранзит»;

письмо №7345-11 от 13.12.2022 года о продлении технических условии №5187-11 от 06.09.2021 года, выданное АО «Астана-Теплотранзит»;

№5-Е-48/14-135 от 01.02.2021 года на проектирование и присоединение к электрическим сетям, выданные АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания»;

№5-Е-48/14-600 от 13.04.2022 года о внесении изменения в ранее выданные технические условия №5-Е-48/14-135 от 01.02.2021 года (в связи со сменой собственника земельного участка и изменением точки подключения), выданные АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания»;

письмо №ЗТ-2023-00141793 от 08.01.2023 года о том, что по объекту ТЭЦ-3 на сегодняшний день ведутся строительно-монтажные работы, готовность объекта составляет 83%, завершение и запуск 1-ой очереди запланирован на отопительный сезон 2023-2024 годов при своевременном финансировании, выданное ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астаны»;

письмо №52 от 30.05.2023 года о том, что проектируемая точка подключения ТП-20/0,4 кВ указанные в пункте №2 технических условий № 5-Е-48/14-135 от 01.02.2021 года, с изменениями №1 от 03.11.2021 года и №2 от 13.04.2022 года построена и введена в эксплуатацию (прилагается акт приемки объекта в эксплуатацию от 30.11.2022 года), также согласовывается условия подключения объекта к ТП-20/0,4 кВ, выданное ТОО «Отау Инвест НС».

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

топографическая съемка согласована с ТОО «Научно-исследовательский проектный институт «Астанагенплан» (красные линии нанесены по состоянию на 15.03.2023 года);

письмо-согласование № KZ08VUA00901259 от 25.05.2023 года эскиза (эскизного проекта), выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;

заключение 38-2023 о влиянии объекта/деятельности на безопасность полетов воздушных судов вх. №7213 от 07.08.2023 года, выданное комиссией.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Астана, район Есиль, ул. Әбікен Бектұров, уч.11 (2.1 очередь).

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	Бектемирова Р.Т.	KZ45VJE00033628	Соответствует
2	Проект организации строительства	Турмаганбетова А.Ю.	KZ31VJE00022143	Соответствует
3	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Мадиев Е.З.	KZ80VJE00065687	Соответствует
4	Автоматическое пожаротушение	Айжарикова Г.М.	KZ20VJE00022147	Соответствует
5	Архитектурные решения	Біртай Б.Б.	KZ00VJE00025708	Соответствует
6	Конструктивные решения	Бектемирова Р.Т.	KZ45VJE00033628	Соответствует
7	Внутренние сети водопровода и канализации	Айжарикова Г.М.	KZ20VJE00022147	Соответствует
8	Генеральный план	Біртай Б.Б.	KZ00VJE00025708	Соответствует
9	Сметная документация	Турмаганбетова А.Ю.	KZ31VJE00022143	Соответствует
10	Отопление и вентиляция	Кудзибаева С.Р.	KZ48VJE00022516	Соответствует
11	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мадиев Е.З.	KZ80VJE00065687	Соответствует
12	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	3,00	3,00
1.1	в том числе: площадь второго этапа освоения участка	га	1,4486	1,4486

2	Площадь застройки 2.2 очереди строительства	м²	973,91	973,91
3	Площадь застройки 2.1 очереди строительства	м²	2708,77	2708,77
3.1	в том числе: жилых блоков (S3; S4; S5)	м²	1446,89	1446,89
3.2	паркинга (S6)	м²	1261,88	1261,88
4	Площадь озеленения по грунту	м²	3298,89	3298,89
5	Газонная решетка	м²	2195,84	2195,84
6	Прочая площадь (дороги, площадки и т.д.)	м²	5308,59	5308,59
	Жилые блоки (S3; S4; S5)			
7	Классификация жилых домов	класс	4	4
8	Этажность здания	этаж	9; 16	9; 16
9	Общая площадь здания	м²	16358,31	16358,31
10	Общая площадь квартир	м²	13301,32	13301,32
11	Количество квартир	шт.	252	252
11.1	в том числе: 1- комнатных	шт.	91	91
11.2	2- комнатных	шт.	96	96
11.3	3- комнатных	шт.	65	65
12	Строительный объем	м³	64317,74	64317,74
12.1	в том числе: выше отм. 0,000	м³	62339,18	62339,18
12.2	ниже отм. 0,000	м³	1978,56	1978,56
	Паркинг (S6)			
13	Вместимость	машино/мест	158	158
14	Этажность здания	этаж	3; 4	3; 4
15	Общая площадь здания	м²	3658,54	3658,54
16	Площади коммерческих помещений	м²	245,57	245,57
17	Строительный объем	м³	19366,53	19366,53
18	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2023-2024 гг.	млн. тенге	11854,894	8367,255
18.1	в том числе: СМР	млн. тенге	9990,360	6936,675
18.2	оборудование	млн. тенге	183,367	183,176
18.3	прочие затраты	млн. тенге	1681,167	1247,404
19	В ценах по годам строительства			
19.1	В ценах 2023 года	млн. тенге	2385,493	1724,776
19.2	В ценах 2024 года	млн. тенге	9469,401	6642,479
20	Стоимость 1 кв.м			
20.1	Площади квартир	тыс. тенге		413,420
21	Нормативный срок строительства	мес.	10,0	10,0

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 паркингом, расположенный по адресу: город Астана, район «Есиль», ул. Әбікен Бектұров, уч.11» (2.1 очередь) (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, «Есіл» ауданы, Әбікен Бектұров көшесі, 11-учаске мекенжайы бойынша орналасқан паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (2.1-кезек) (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.

Кандыгулов К.К.

Директор

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

Мадиев Е.З.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Турмаганбетова А.Ю.

Эксперт

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

Куздибаева С.Р.

Эксперт

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

Бектемирова Р.Т.

Эксперт

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

Айжарикова Г.М.

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

Біртай Б.Б.

Эксперт

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

Алтаева А.Г.

Эксперт

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