«Астана қаласы, Есіл ауданы, Қабанбай батыра және Мәңгілік Ел дағдылдарының қиылысы ауданында кіріктірілген-жапсарлас үй-жайлары, гараждары мен паркингтері бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (2.2 кезек)» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша
22.10.2024 ж. № 15-0312/24
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Family Village» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

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

Актау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 15-0312/24 от 22.10.2024 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, гаражами и паркингами, город Астана, район «Есиль», район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел (очередь 2.2)» (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Family Village»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

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

г. Актау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, гаражами и паркингами, город Астана, район «Есиль», район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел (очередь 2.2)» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 14.08.2024 г. № 01-1571

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Family Village»

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

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, гаражами и паркингами, город Астана, район «Есиль», район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел (очередь 2.2)» (без наружных инженерных сетей), утвержденное директором ТОО «MX-Engineering» от 11 мая 2022 года;

дополнение № 1 к заданию на проектирование, утвержденное директором ТОО «MX-Engineering» от 30 сентября 2024 года;

выписка из постановления акимата города Нур-Султан от 18 марта 2021 года № 510-953 о предоставлении ТОО «Family Village» права временного землепользования на земельный участок площадью 2,3484 га (полигон 4), 0,1956 га (полигон 5) и 3,1042 га (полигон 6) для строительства многоквартирных жилых комплексов и благоустройства по адресу: город Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел;

договор аренды земельного участка площадью 2,3484 га (полигон 4) (кадастровый №21-320-135-1760) по адресу город Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел от 26 марта 2021 года № 41146;

акт (уникальный №10100494021417 от 16.04.2021) на право временные безвозмездные землепользования на земельный участок (кадастровый номер 21-320-135-1760) площадью 2,3484 га по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел, зарегистрированный 14 апреля 2021 года № 2104091120061657 Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г. Нур-Султан;

протокол дозиметрического контроля на земельном участке по адресу: г.Астана, район Есиль, район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел (кадастровый номер 21-320-135-1760), выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана от 11 июня 2024 года №РО-24-44464/№193;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на земельном участке по адресу: г.Астана, район Есиль, район пересечения проспектов Қабанбай батыра и

Мәңгілік Ел (кадастровый номер 21-320-135-1760), филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана от 11 июня 2024 года №РО-24-44464/№194;

архитектурно- планировочное задание на проектирование объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, гаражами и паркингами, город Астана, район «Есиль», район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел» от 30 января 2024 года № KZ61VUA01065787, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астана»;

эскизный проект объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, гаражами и паркингами, город Астана, район «Есиль», район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел», разработанный в 2024 году ТОО «DAS ARCHITECTURE»;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «ASSE» в 2024 году (государственная лицензия от 23 июня 2014 года №14009293, с приложением №001, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан. Министерство регионального развития Республики Казахстан);

отчет по инженерно-геодезическим работам, топографическая съемка в масштабе М1:500, выполненные ТОО «ГеоТерр» в 2023 году (государственная лицензия от 20 сентября 2012 года №12012294, с приложением №001, выданная ГУ «Агентство Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства»);

письмо от 30 сентября 2024 года №143 о расстоянии до ближайшего карьера грунта, до мест складирования твердых бытовых отходов, до мест складирования излишков грунта, выданное ТОО «Family Village»;

письмо от 30 сентября 2024 года №142 о расстоянии от проектируемого объекта до ближайшей пожарной части и времени прибытия до данного объекта, выданное ТОО «Family Village»;

письмо от 08 октября 2024 года №146 о том, что, полив зеленых насаждений на период эксплуатации объекта будет осуществляться на договорной основе с привлечением спецавтотранспорта, выданное ТОО «Family Village»;

письмо от 27 февраля 2024 года №ЗТ-2024-03240380 о том, что объект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, гаражами и паркингами, расположенный по адресу: город Астана, район «Есиль», район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәнгілік Ел», удаление от контрольной точки аэродрома – 4 790 м, относительная высота здания от уровня земли до наивысшей точки объекта – 30,67 м, высота рельефа в месте его расположения (абсолютная высота относительно среднего уровня моря) – 349,90 м, не относится к объектам указанным в пункте 7 Правил выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 мая 2011 года №504, требующего получение разрешения, выданное Акционерным обществом «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев»;

письмо от 01 февраля 2024 года № ЗТ-2024-02999429 о том, что скотомогильники, места захоронений животных, неблагополучных по сибирской язве и других особо опасных инфекций на территории проектируемого объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, гаражами и паркингами, город Астана, район «Есиль», район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел», в радиусе 1000 метров отсутствуют, выданное Государственное учреждение «Управление контроля и качества городской среды города Астана»;

письмо от 30 июля 2024 года №126 о сроке начала строительства в декабре 2024 года, выданное ТОО «Family Village»;

Технические условия:

Государственное коммунальное предприятие «Астана Су Арнасы» - на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию от 5 августа 2024 года №3-6/1438;

Государственное коммунальное предприятие на праве хозяйственного ведения «Elorda Eco System» акимата города Астана от 17 июля 2023 года №FV-635 – на проектирование и строительство сетей ливневой канализации объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями, гаражами и паркингами, город Астана, район «Есиль», район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел»;

АО «Астана-Региональная электросетевая Компания» от 17 января 2024 года №5-Е-15/2-66 - на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта «Строительство многоквартирных жилых комплексов со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, гаражами и паркингами», расположенных по адресу: г.Астана, р-н Есиль, ул. Е652, участок №12 (полигон 5), с кадастровым номером: 21-320-135-3384, район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел (полигон 4), с кадастровыми номерами: 21-320-135-1759, 21-320-135-1760;

ТОО «QAZAQZHYLU» от 01 декабря 2023 года №30/23 - на проектирование и подключение к газораспределительным сетям;

ТОО «AT Telecom» - на подключение объекта по адресу: город Астана, район «Есиль», район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел, кадастровый №21-320-135-1760 (полигон 4) к сети телекоммуникаций ТОО «AT Telecom» от 13 июня 2024 года №ТУ-7.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Family Village» от 15 октября 2024 года №147 - согласование рабочего проекта.

Государственное учреждение «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 09 августа 2024 года № KZ25VUA01199810 - согласование эскизного проекта.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Есиль, район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел

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	Генеральный план	Байбусинова Р.Б.	KZ77VJE00079224	Соответствует
2	Архитектурно-строительная часть	Курмашева Г.М.	KZ62VJE00023137	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Джакупова С.М.	KZ51VJE00023141	Соответствует
4	Конструкции железобетонные	Джакупова С.М.	KZ51VJE00023141	Соответствует
5	Внутренние сети водопровода и канализации	Садчикова Е.М.	KZ46VJE00023134	Соответствует
6	Отопление и Вентиляция	Садчикова Е.М.	KZ46VJE00023134	Соответствует
7	Пожарная сигнализация	Чапликов А.В.	KZ57VJE00023130	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Чапликов А.В.	KZ57VJE00023130	Соответствует
9	Электротехническая часть, электрооборудование	Чапликов А.В.	KZ57VJE00023130	Соответствует
10	Санитарно-эпидемиологический раздел	Абсаттарова Г.Т.	KZ69VJE00054148	Соответствует
11	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Лебединский В.В.	KZ86VJE00077995	Соответствует
12	Проект организации строительства	Мустажапова З.Г.	KZ03VJE00023132	Соответствует
13	Сметный раздел	Мустажапова З.Г.	KZ03VJE00023132	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	га	2,3484	2,3484

2	Площадь участка 2.2 очередь строительства	м²	4530,55	4530,55
3	Площадь застройки	м²	1938,38	1938,38
4	Площадь твердых покрытий	м²	1650,00	1650,00
5	Площадь озеленения	м²	942,17	942,17
6	Этажность здания	этаж	9	9
7	Общая площадь здания	м²	14767,64	14767,64
8	в том числе площадь квартир	м²	10805,85	10805,85
9	жилая площадь квартир	м²	6509,43	6509,43
10	площадь мест общего пользования	м²	2250,40	2250,40
11	площадь технических и сервисных помещений	м²	1528,95	1528,95
12	Общая площадь встроенных коммерческих помещений		182,44	182,44
13	Строительный объем	м³	55654,94	55654,94
14	в том числе строительный объем здания ниже отм.0.000	м³	5326,25	5326,25
15	Количество квартир	шт	182	182
16	Количество 1-комнатных квартир	шт	17	17
17	Количество 2-комнатных квартир	шт	112	112
18	Количество 3-комнатных квартир	шт	53	53
19	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	11870,139	5180,243
19.1	СМР	млн. тенге	10165,169	4308,994
19.2	оборудование	млн. тенге	107,688	88,584
19.3	прочие затраты	млн. тенге	1597,282	782,665
19.4	По годам строительства: В ценах 2024 года *в т.ч. по разделу II ССРС без НДС* В ценах 2025 года *в т.ч. по разделу II ССРС без НДС*	млн. тенге	 9213,004 *7937,224* 2657,135 *2335,633*	 520,986 *339,388* 4659,257 *4058,190*
20	Продолжительность строительства	месяц	10,00	11,00

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 встроенно-пристроенными помещениями, гаражами и паркингами, город Астана, район «Есиль», район пересечения проспектов Қабанбай батыра и Мәңгілік Ел (очередь 2.2)» (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, Есіл ауданы, Қабанбай батыра және Мәңгілік Ел дағдылдарының қиылысы ауданында кіріктірілген-жапсарлас үй-жайлары, гараждары мен паркингтері бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (2.2 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.

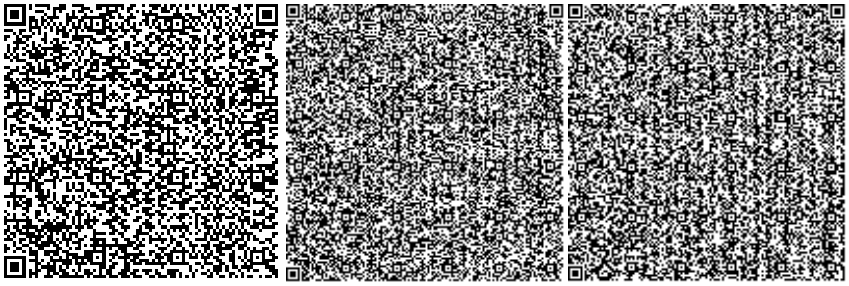
4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

5. Тапсырыс беруші нысанды пайдалануға енгізгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды орындасын.

Мыктыбаев К.Ж.

Директор

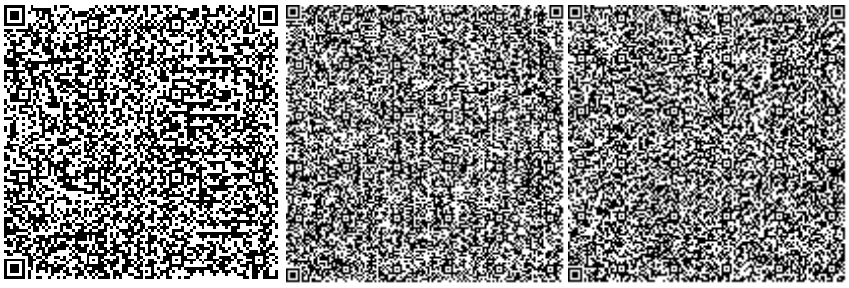
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Камыспаева А.Т.

Начальник производственного отдела

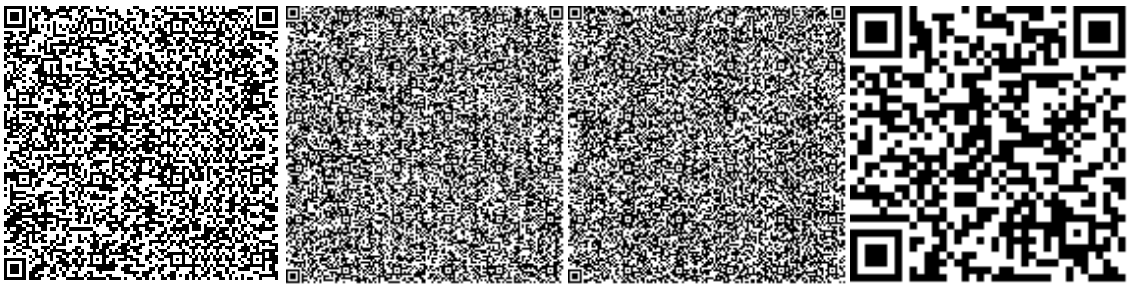
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Нудин Н.М.

Директор департамента

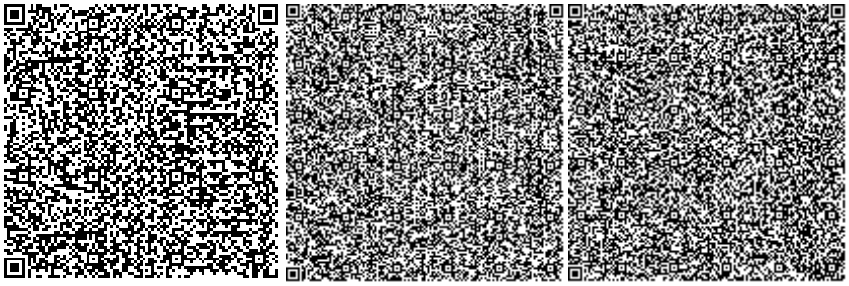
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Курмашева Г.М.

Эксперт

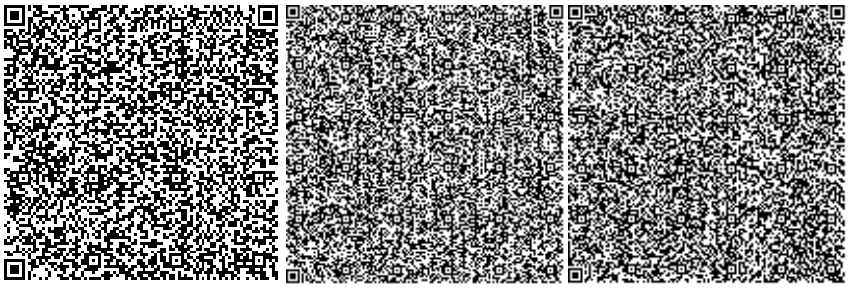
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

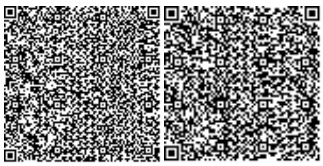


Абсаттарова Г.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

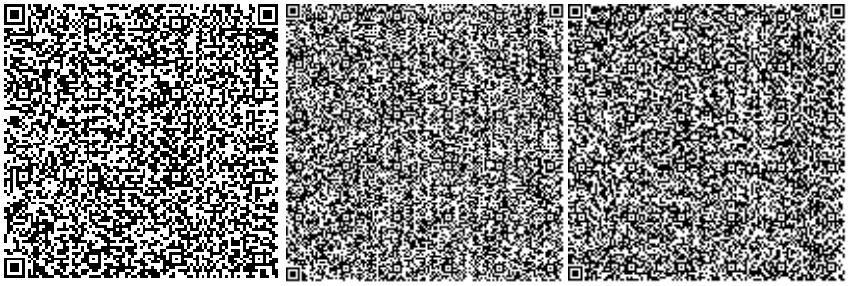




Чапликов А.В.

Эксперт

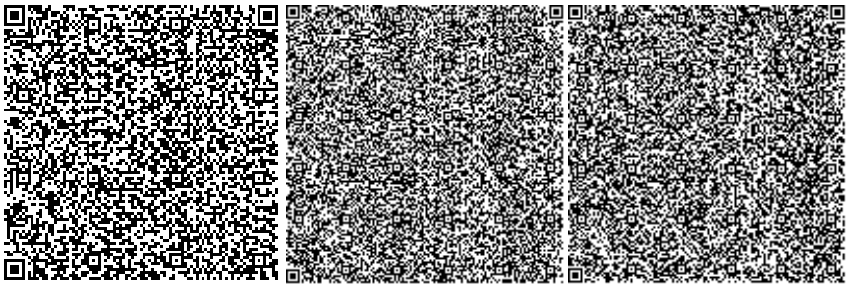
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Мустажапова З.Г.

Эксперт

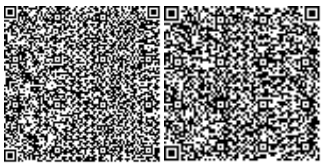
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Лебединский В.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Джакупова С.М.

Эксперт

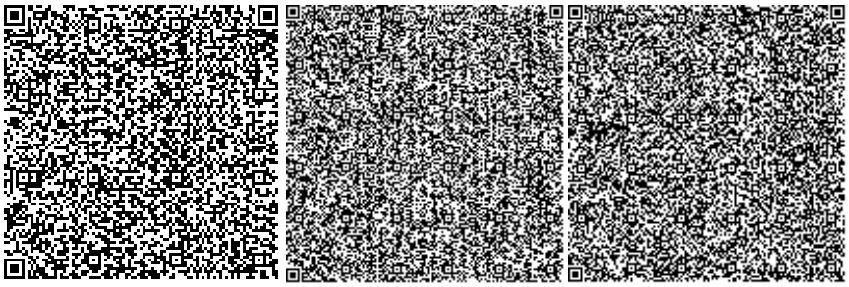
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Садчикова Е.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону

Байбусинова Р.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону