«Жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені, Нұр-Сұлтан қаласы, Есіл ауданы, Ә. Бектұров көшесі, 19», сыртқы инженерлік желілерсіз

жұмыс жобасы бойынша

19.10.2022 ж. № 02-0161/22

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Sensata Home Group» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«Жобалау Эксперт Сервис» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Алматы қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 02-0161/22 от 19.10.2022 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19», без наружных инженерных сетей

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Sensata Home Group»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Жобалау Эксперт Сервис»

г. Алматы

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19», без наружных инженерных сетей.

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 10.08.2022 г. № 01-1448.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Sensata Home Group».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Жобалау Эксперт Сервис», лицензия от 26.05.2021 г. № 21018891.

5.1 Субподрядные организации:
Товарищество с ограниченной ответственностью «AQMOL-project», лицензия от 27 июля 2020 года, № 20010801.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование по объекту: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19», без наружных инженерных сетей, утвержденное директором ТОО «Sensata Home Group», от 23 сентября 2021 года (приложение №1 к договору на разработку рабочего проекта);

договор № 02/SHG-21 от 11 августа 2021 года, на выполнение проектных работ по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, ул. А. Бектурова, участок № 19», между ТОО «Sensata Home Group», именуемый «Заказчик» и ТОО «Жобалау Эксперт Сервис», именуемый «Проектировщик»;

договор подряда № 01-09/61 от 01 сентября 2021 года, на выполнение расчетов каркаса по объекту: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными и пристроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, улица А. Бектурова, участок № 19, между ТОО «Жобалау Эксперт Сервис», именуемый «Заказчик» и ТОО «AQMOL-project», именуемый «Исполнитель»;

акт на земельный участок (площадью 0,8630 га), расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», улица Әбікен Бектұров, уч. 19 РКА2202100208235214 (кадастровый номер: 21-320-135-4838), с целевым назначением: для строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан, от 18 июня 2021 года № 121202100009682;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19», выданное ГУ «Управление архитектуры,

градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан», от 06 января 2022 года № KZ13VUA00584852;

эскизный проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19», выполненный ТОО «ASTANA PROJECT COMPANY» в 2022 году;

эскиз застройки № 772 - корректировка ПДП территории вдоль пр. Тұран от ул. Сарайшық до улицы Хусейн бен Талал, утвержденный постановлением акимата г. Нур-Султан № 510-2315 от 30 июня 2021 года, выданный ТОО «НИПИ» Астанагенплан» от 19.09.2022г.;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях объекта: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19», выполненный ТОО «GeoTechEngineering» (государственная лицензия № 20016857 от 09 ноября 2020 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 09 ноября 2020 года, выданная ГУ «Управление градостроительного и земельного контроля Мангистауской области». Акимат Мангистауской области) в 2021 году;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ORDINAR», (государственная лицензия № 20001719 от 30 января 2020 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 30 января 2020 года, ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан». Акимат города Нур-Султан) от 07 сентября 2021 года, с нанесением красной линии от 23 мая 2022 года;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» от 29 июля 2021 года № 3Т-Е-951 – скотомогильники, места захоронений животных, неблагополучных по сибирской язве и других особо опасных инфекций на территории участка, расположенного по адресу «г. Нур-Султан, район «Есиль», улица Ә. Бектұров, участок 19» отсутствуют;

письмо ТОО «Sensata Home Group», по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19» без наружных инженерных сетей, источник финансирования – частные средства, от 30 июня 2022 года № 117;

письмо ТОО «Sensata Home Group», по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19» без наружных инженерных сетей – рабочие проекты наружных инженерных сетей выполняются отдельным договором проектной компанией ТОО «АРРУАЛ» имеющей соответствующую лицензию, от 24 мая 2022 года № 31;

письмо ТОО «Sensata Home Group», от 27 мая 2022 года № 35 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19» без наружных инженерных сетей - вывоз грунта и строительного мусора согласно транспортной схемы, составляет расстояние 17,0 км (приложение - транспортная схема);

перечень строительных материалов и оборудования, принятых по прайс-листам и ценовым предложениям по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19» без наружных инженерных сетей, утвержденный директором ТОО «Sensata Home Group», от 13 октября 2022 года;

письмо ТОО «Sensata Home Group», по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19» без наружных инженерных сетей – участок свободен от застройки и инженерных сетей

магистрального и транзитного назначения и прочих коммуникаций, и строений, от 23 мая 2022 года № 30;

письмо ТОО «Sensata Home Group», по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19» без наружных инженерных сетей – начало строительства МЖК запланировано на ноябрь 2022 года, от 19 сентября 2022 года № 57;

протокол дозиметрического контроля на земельный участок для строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом г.Нур-Султан, район Есиль, улица Ә. Бектұров, уч.19», выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан, от 28 июля 2021 года № 392;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом г.Нур-Султан, район Есиль, улица Ә. Бектұров, уч.19, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан, от 28 июля 2021 года № 393;

письмо ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Нур-Султан» № 503-08-07/2287 от 02 июня 2022 года – о том, что на сегодняшний день по ул. Е49 на участке на участке от ул. Е67 до ул. Е22 хозяйственно-бытовая и ливневая канализация функционирует.

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» города Астаны от 30 мая 2022 года № 36/1005 – на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию, адрес объекта Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по ул. А. Бектурова, участок №19;

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Нур-Султан, от 04 августа 2021 года № ПО.2021.0018046 – для целей проектирования и строительства сетей дренажной канализации объекта «Многоквартирный жилой комплекс по адресу: г.Нур-Султан, район «Есиль», ул. Бектурова, д. участок №19;

ТОО «КаР-Тел», от 10 ноября 2021 года № 119-10/11/2021 – на подключение объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», расположенного по адресу: г. Нур-Султан, район «Есиль», ул. Бектурова, участок №19, к сети телекоммуникаций ТОО «КаР-Тел»;

АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 20 октября 2021 года № 5-Е-48/8-1914 – на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», проектируемого в районе Есиль, ул. Ә. Бектуров, участок №19, кадастровый номер № 21-320-135-4838;

АО «Астана-Теплотранзит» от 22 октября 2021 года № 6411-11 – на присоединение к тепловым сетям АО «Астана-Теплотранзит» нагрузок объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», расположенного по адресу: г. Нур-Султан, район «Есиль», ул. Әбікен Бектуров, участок №19 (кад. № 21-320-135-4838).

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан», от 25 января 2022 года № KZ09VUA00591520;

согласование рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19», без наружных инженерных сетей, письмо от 24 мая 2022 года № 32, выданное ТОО «Sensata Home Group».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Астана, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова, 19.
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 8.1.

Таблица 8.1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Специальные инженерные мероприятия	Абдикаликов Т.Е.	KZ22VJE00030453	Соответствует
2	Генеральный план и транспорт	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
3	Проект организации строительства	Наурызбекова А.А.	KZ59VJE00022706	Соответствует
4	Инженерно-геологические изыскания	Абдикаликов Т.Е.	KZ22VJE00030453	Соответствует
5	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Гоголь О.А.		Соответствует
6	Автоматическое пожаротушение	Оспанова А.Ж.	KZ03VJE00040592	Соответствует
7	Архитектурные решения	Абайбекова А.Т.	KZ07VJE00048862	Соответствует
8	Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование	Садчикова Е.М.	KZ46VJE00023134	Соответствует

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
9	Конструктивные решения	Абдикаликов Т.Е.	KZ22VJE00030453	Соответствует
10	Санитарно-эпидемиологический раздел	Алькенова Ж.К.	KZ54VJE00029489	Соответствует
11	Сметная документация	Наурызбекова А.А.	KZ59VJE00022706	Соответствует
12	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Инсанбаева М.М.	KZ70VJE00022702	Соответствует
13	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Оспанова А.Ж.	KZ03VJE00040592	Соответствует
14	Электротехническая часть, электрооборудование	Инсанбаева М.М.	KZ70VJE00022702	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 приведены в таблице 9.1.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь земельного участка	га	0,8630	0,8630
2	Площадь застройки	$м^2$	5745,05	5745,05

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
3	Площадь покрытий	м²	1858,45	1858,45
4	Площадь озеленения	м²	1026,50	1026,50
5	Общая площадь здания	$м^2$	18 706,7	18 706,7
6	Общая площадь квартир	$м^2$	14226,3	14226,3
7	Общая площадь паркинга	$м^2$	2953,86	2953,86
8	Количество квартир	шт.	241	241
9	Количество 1-комнатных квартир	шт.	86	86
10	Количество 2-комнатных квартир	шт.	110	110
11	Количество 3-комнатных квартир	шт.	45	45
12	Вместимость паркинга	м/мест	69	69
13	Строительный объем	$м^3$	99371,3	99371,3
14	Строительный объем ниже нуля	$м^3$	15831,7	15831,7
15	Этажность зданий	этаж	9; 1	9; 1
16	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	7458,900	7213,113
16.1	СМР	млн. тенге	6274,706	6010,970
16.2	оборудование	млн. тенге	107,019	154,452
16.3	прочие затраты	млн. тенге	1077,175	1047,691
17	В ценах по годам строительства			
17.1	В ценах 2021 года (ПИР)	млн. тенге		112,822
17.2	В ценах 2022 года	млн. тенге	2545,892	1106,506
17.3	В ценах 2023 года	млн. тенге	4913,008	5993,785

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
18	Стоимость 1 кв.м площади квартир	тыс. тенге	263,255	425,142
19	Нормативный срок строительства	мес.	11,5	11,5

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, г. Нур-Султан, район Есиль, ул. Ә. Бектұрова 19», 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 в процессе реализации рабочего проекта требуется разработать рабочий проект наружных внеплощадочных инженерных сетей, и получить необходимые согласования в установленном порядке.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені, Нұр-Сұлтан қаласы, Есіл ауданы, Ә. Бектұров көшесі, 19», 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 берушіге жұмыс жобасын іске асыру барысында сыртқы алаңнан тыс инженерлік желілердің жұмыс жобасын әзірлеп, белгіленген тәртіпте қажетті келісімдерді алу талап етіледі.

Лекеров С.О.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Хусаинов А.Г.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Гоголь О.А.

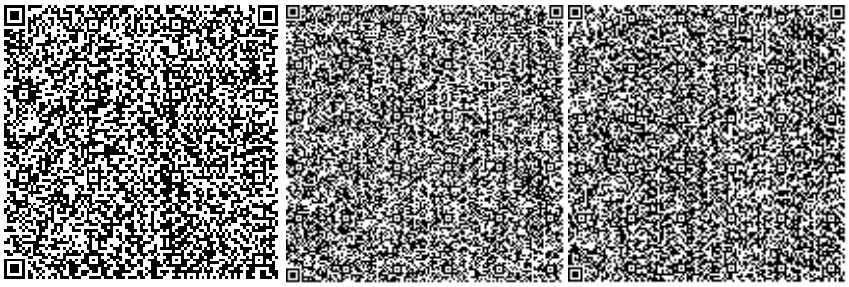
Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Наурызбекова А.А.

Эксперт

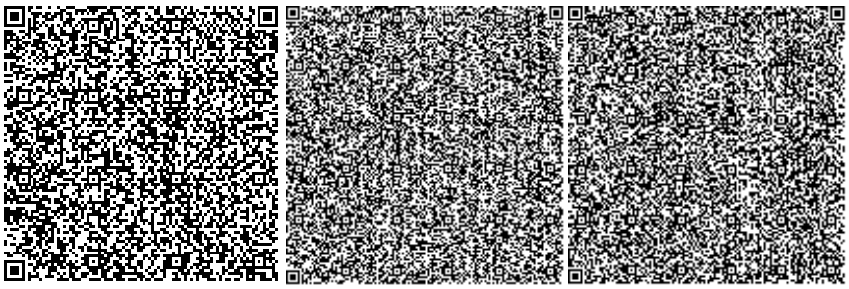
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Алькенова Ж.К.

Эксперт

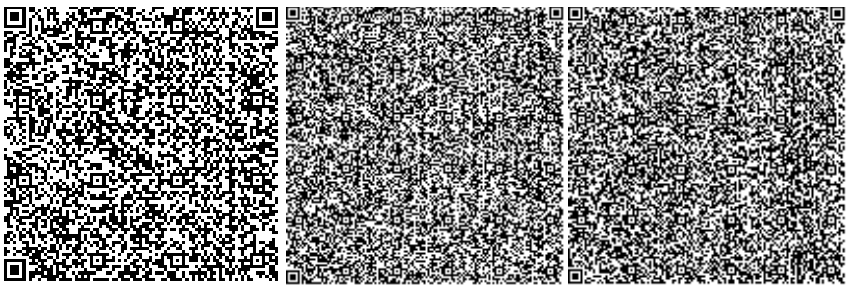
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Инсанбаева М.М.

Эксперт

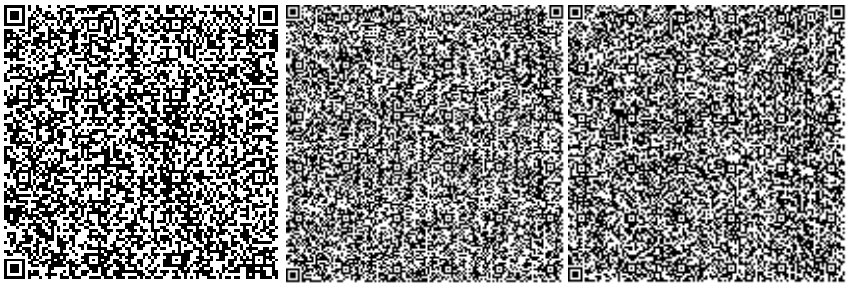
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Оспанова А.Ж.

Эксперт

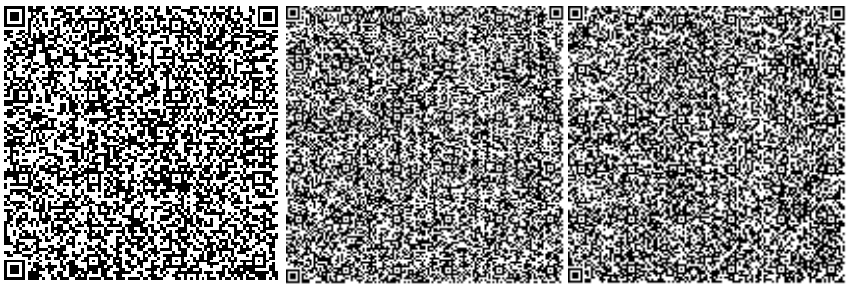
Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы



Садчикова Е.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Западному региону



Абдикаликов Т.Е.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы

Абайбекова А.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы