«Коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар тұрғын үй кешені, Нұр-Сұлтан қаласы, Алматы ауданы, Ш.Қалдаяқов және А62 (жобалық атауы) көшелерінің қиылысы». 2-кезек. (Сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша
10.11.2023 ж. № 01-0458/23
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Горде» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ПК Эффект» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 01-0458/23 от 10.11.2023 г.
(положительное)

на Рабочий проект
«Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ш. Қалдаяқова и А62 (проектное наименование)». 2 очередь. (Без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «Горде»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «ПК Эффект»

город Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ш. Қалдаяқова и А62 (проектное наименование)». 2 очередь. (Без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 06 сентября 2023 года № 01-1410.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Горде»

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «ПК Эффект», лицензия от 23 июня 2022 года №22011800 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование к договору №14 от 03 июля 2021 года, с дополнительным заданием от 27 октября 2023 года, утвержденные заказчиком;

архитектурно-планировочное задание на проектирование от 08 октября 2019 года №KZ56VUA00117023, утверждённое заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;

выписка из постановления акимата города Астаны от 19 апреля 2023 года №510-717 «О предоставлении права временного возмездного землепользования на земельные участки», площадь участка 0,3947 га;

акт на земельный участок площадью 0,3947 га кадастровый номер 21-318-135-4634, выдан филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана, 27 апреля 2023 года, уникальный номер 121202300005930;

договор аренды земельного участка площадью 0,3947 га кадастровый номер 21-318-135-4634, от 24 апреля 2023 года №50765;

акт на земельный участок площадью 0,9915 га кадастровый номер 21-318-135-2721, выдан филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан, 27 октября 2021 года, уникальный номер 121202100016639;

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Гор Строй Сарыарка» от 22 февраля 2023 года;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 16 ноября 2021 года № KZ41VUA00556606;

International Airport Astana Nursultan Nazarbayev – согласование строительства объекта по заключению комиссии. Заключение №20 от 06 июня 2023 года о влиянии объекта/деятельности на безопасность полетов воздушных судов в соответствии требованиям Норм в части взаиморасположения и ограничения высот препятствий относительно аэродрома г. Астана;

ТОО «EDLI & C°» г. Алматы - заключение о соответствии строительства объекта требованиям Норм в части взаиморасположения и ограничения высот препятствий относительно аэродрома г. Астана, от 2023 года;

АО «Авиационная администрация Казахстана» - письмо от 26 июля 2023 года № 08-07/3152 с решением о разрешении строительства объекта;

план очередности строительства, согласованный заказчиком ТОО «Горде» в 2023 году;

ТОО «Горде» - письмом от 17 июля 2023 года № 78 сообщают, что строительство объекта будет производится без участия государственных инвестиций (без участия в государственных программах);

ТОО «Горде» - письмом от 27 октября 2023 года №134 сообщают, что строительство подземной части жилых секций 9, 10 (2 очередь) будет вестись одновременно со строительством пристроенного подземного паркинга на 35 м/м (3 очередь). Благоустройство территории в рамках строительства 2-й очереди будет выполнено на всей площади с учетом завершения строительства паркинга и жилых секций;

ТОО «Горде» - письмо от 15 августа 2023 года № 96 о начале строительства (ноябрь 2023 года).

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 28 декабря 2020 года № 6436-11 «Об изменении и продлении ТУ от 09 апреля 2019 года № 1862-11» на теплоснабжение объекта, с продлением срока действия ТУ № 1862-11 до 30.09.2023 года;

АО «Астана-Теплотранзит» от 17 октября 2023 года № 5554-11 «Об изменении, дополнении и продлении ТУ от 09 апреля 2019 года № 1862-11 и от 28 декабря 2020 года № 6436-11» на теплоснабжение объекта, с продлением срока действия ТУ № 1862-11 и ТУ № 6436-11 до 17.10.2024 года;

АО «Астана-РЭК» от 29 октября 2021 года № 5-А-4/2-1975 на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Нур-Султан» - письмом от 01 июля 2022 года № 809-08-05/2553 сообщают, что завершение реализации РПК-2Т 20 кВ (по проекту РП-11/2) планируется до конца II квартала 2023 года;

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Нур-Султан» от 01 августа 2019 года № 509-14-08/3Т-К-291 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации объекта;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 05 марта 2022 года № 3-6/374, взамен ТУ от 11 апреля 2019 года № 3-6/404 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ТОО «КаР-Тел» от 06 июня 2023 года №225-06/06/2023 на подключение объекта к сети телекоммуникаций.

7.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Пояснительная записка.
Генеральный план.
Архитектурные решения.
Конструктивные решения.
Отопление и вентиляция.
Водопровод и канализация.
Силовое электрооборудование и электроосвещение.
Системы связи.
Фасадное освещение.
Проект организации строительства.
Сметная документация.

Паспорт проекта.

Энергетический паспорт.

Перечень оборудования, материалов, изделий с примененными прайс-листами, утвержденный заказчиком от 31.10.2023 г. (приложение №1 дополнения к заданию от 27.10.2023).

Отчет по инженерно-геологическим изысканиям на объекте (арх.№ 0250), выполненный ТОО «TPS-Эксперт» г. Нур-Султан в 2021 году.

Протокол дозиметрического контроля № 584 от 03.12.2021 года, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан.

Протокол измерений содержания радона № 523/10 от 10.03.2022 года, выданный ТОО «ЭКОЭКСПЕРТ».

7.3 Согласования заинтересованных организаций

ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» - письмо от 29 июня 2023 года исх. № ЗТ-2023-01166583 об отсутствии сибиреязвенных захоронений и очагов сибирской язвы в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта.

РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета по водным ресурсам Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан» - согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах, выдано 22 июня 2023 года № KZ45VRC00016617;

ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Астаны» - согласование проездов и подъездов для пожарной техники, от 26 июля 2023 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Астана, район Алматы, район пересечения улиц Ш. Қалдаяқова и А62 (проектное наименование).

Сейсмичность района: меньше 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Строительство жилого комплекса предусмотрено в три очереди строительства по заданию на проектирование с дополнительным заданием, утвержденные заказчиком:

1-я очередь - блоки 1-5;

2-я очередь - блоки 6-10;

3-я очередь – паркинг, благоустройство эксплуатируемой кровли паркинга.

Ранее РГП «Госэкспертиза» было выдано заключение на рабочий проект «Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ш. Қалдаяқова и А62 (проектное наименование)». 1 очередь. (Без наружных инженерных сетей) от 29 марта 2022 года № 01-0125/22.

В данном заключении рассмотрена 2-я очередь строительства, в состав которой входят 9-ти этажные сблокированные жилые секции 6, 7, 8 и отдельно стоящие от них 17-ти этажные сблокированные жилые секции 9, 10.

Наружные сети будут разработаны отдельным проектом (письмо заказчика от 15 августа 2023 года № 96).

Согласно письму заказчика от 27 октября 2023 года № 134 строительство пристроенного подземного паркинга с эксплуатируемой кровлей будет вестись одновременно со строительством подземной части жилых секций 9, 10.

Соответствие разделов проекта строительства с внесёнными изменениями по замечаниям экспертов, 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	Проект организации строительства	Бегишева С.В.	KZ86VJE00050156	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Торегожина Г.С.	KZ40VJE00023048	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Койшебаева Г.С.		Соответствует
4	Архитектурные решения	Ильяшенко Н.Ф.	KZ50VJE00023062	Соответствует
5	Конструктивные решения	Торегожина Г.С.	KZ40VJE00023048	Соответствует
6	Генеральный план и транспорт (трасса)	Ильяшенко Н.Ф.	KZ07VJE00030141 KZ50VJE00023062 KZ77VJE00030142	Соответствует
7	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Заиченко Н.И.	KZ67VJE00023047	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мусабекова Г.Т.	KZ44VJE00051300	Соответствует
9	Вентиляция, кондиционирование, отопление,	Заиченко Н.И.	KZ67VJE00023047	Соответствует

	теплоснабжение, газоснабжение			
10	Электротехническая часть, электрооборудование	Искалиев А.Н.	KZ33VJE00047812	Соответствует
11	Сметный раздел	Бегишева С.В.	KZ86VJE00050156	Соответствует
12	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
13	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сансызбаев Е.И.	KZ35VJE00030510	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 изменениями по замечаниям экспертов соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), относящийся к технически сложным.

Основные технико-экономические показатели 2-й очереди строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь земельного участка (всего), в том числе: 2 очередь строительства	га	1,3862 0,5208	1,3862 0,5208
2	Класс жилья		IV	IV
3	Площадь застройки	м^2	2 049,55	2 049,55
4	Этажность	эт.	9, 17	9, 17
5	Общая площадь жилых секций	м^2	19 294,2	19 294,2
6	Общая площадь квартир	м^2	13 480,0	13 480,0
7	Площадь встроенных помещений (офисы)	м^2	1 150,8	1 150,8
8	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатных двухкомнатных	кв.	296 184 112	296 184 112

9	Строительный объём	$м^3$	78 231,0	78 231,0
10	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022-2024 года, всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	8 125,603 6 725,626 195,758 1 204,219	7 672,975 6 275,476 245,557 1 151,942
11	Из них: 2022 год (ПИР) 2023 год (в т.ч. экспертиза) 2024 год	млн. тенге		154,385 1 151,795 6 366,795
12	Продолжительность 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 «Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ш. Қалдаяқова и А62 (проектное наименование)». 2 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.

5. Заказчику до ввода объектов 2 очереди строительства в эксплуатацию выполнить строительство паркинга и благоустройство эксплуатируемой кровли паркинга.

6. Заказчику до ввода объекта в эксплуатацию обеспечить проектирование и строительство наружных инженерных сетей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Коммерциялық үй-жайлары мен паркингі бар тұрғын үй кешені, Нұр-Сұлтан қаласы, Алматы ауданы, Ш.Қалдаяқов және А62 (жобалық атауы) көшелерінің қиылысы». 2-кезек. (Сыртқы инженерлік желілерсіз) ЖЖ 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 құрылыстың 2-кезегі объектілерін пайдалануға бергенге дейін паркинг құрылысын және пайдаланылатын паркинг шатырын абаттандыруды орындасын.

6. Тапсырыс беруші объектіні пайдалануға бергенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалауды және салуды қамтамасыз етсін.

Тикибаев Е.А.

И.о. генерального директора

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Рихтер Е.А.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Хван К.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Искалиев А.Н.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Мусабекова Г.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сансызбаев Е.И.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Койшебаева Г.С.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Бегишева С.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сибагатов А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Заиченко Н.И.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ильяшенко Н.Ф.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Торегожина Г.С.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"