«Генеральный план» по объекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 12 очередь строительства, Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы»
жұмыс жобасы бойынша

14.03.2023 ж. № ТЕХЭКС-0005/23

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Capital Real Estate Fund»
Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Проектно-строительная компания «ППК»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Генеральный план» по объекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 12 очередь строительства, Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы».» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны ЖШС «ТехноЭксперт Астана» берді.

ЖШС «ТехноЭксперт Астана» рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ ТЕХЭКС-0005/23 от 14.03.2023 г.

по рабочему проекту
«Генеральный план» по объекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 12 очередь строительства, Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы»

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Capital Real Estate Fund»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Проектно-строительная компания «ППК»

г. Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Генеральный план» по объекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 12 очередь строительства, Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» выдано ТОО «ТехноЭксперт Астана».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «ТехноЭксперт Астана».

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Генеральный план» по объекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 12 очередь строительства, Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы».

Дополнительные сведения: Договор от 24 января 2023 года №ТЕХЭКС-0002-01, заявление заказчика от 16 января 2023 года № Техэксаст-03/00005.

1.1. Категория: IV Категория

1.2. Класс опасности: Не классифицируемый

1.3. Уровень ответственности: 2 уровень технически не сложный (30 рабочих дней)

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Capital Real Estate Fund», г. Нур-Султан, ул. Орлыкол, д.2/1 (БИН 151040001634)

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Проектно-строительная компания «ППК» (государственная лицензия выдана Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, от 6 ноября 2000 года ГСЛ №001639, приложение к лицензии 19 июля 2012 года, проектная деятельность, I категория).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки:

заявление заказчика от 16 января 2023 года № Техэксаст-03/00005;

задание на проектирование (дома 46-51), утвержденное заказчиком от 7 июля 2021 года;

постановление акимата Целиноградского района Акмолинской области от 14 января 2015 года № А-1/16 о выдаче разрешений на строительство многоквартирных домов;

акт на право частной собственности на земельный участок от 13 мая 2019 года АН № 0243650, кадастровый номер земельного участка 01-011-016-8687, площадь земельного участка 9,9457 га, адрес: Республика Казахстан, Акмолинская область, Целиноградский район, Косшынский сельский округ, село Косшы, микрорайон Лесная поляна, земельный участок 8687;

архитектурно–планировочное задание на проектирование от 28 февраля 2019 года №KZ91VUA00066050, выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Целиноградского района»;

эскизный проект, согласованный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства Целиноградского района» от 2 ноября 2021 года №KZ95VUA00547195;

топографическая съемка, выполненная ТОО «Альянсстройинвест» (государственная лицензия выдана Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 28 ноября 2003 года ГСЛ № 0004627, дата выдачи приложения к лицензии от 4 июня 2012 года, изыскательская деятельность);

технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий (2021 г., 2021-07-ИГИ-38), выполненный ТОО «ГЕО Центр «Астана» (государственная лицензия выдана ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города

Астаны» от 23 апреля 2014 года №14021434, дата выдачи приложения к лицензии от 3 июля 2015 года №001, изыскательская деятельность);

положительное заключение от 28 февраля 2020 года №АЕ-0006/20 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» в районе пос. Косшы Целиноградского района, Акмолинской области» Внутриквартальные проезды. Корректировка проекта», выданное ТОО «ARIANT EXPERT»;

положительное заключение от 29 декабря 2022 года № ТЕХЭКС-0044/22 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 12 очередь строительства (дома 46, 47, 48, 49, 50, 51) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы», выданное ТОО «ТехноЭксперт Астана»;

письмо заказчика от 24 февраля 2023 года № 03-02-02-01/00320 о том, что решение о размещении спортивной площадки для стритбола во дворе домов 46-47 согласовано заказчиком;

письмо заказчика от 9 ноября 2022 года № 03-02-02-01/02161 о том, что источник финансирования собственные средства.

5.2. Перечень документации, представленной на экспертизу

Общая пояснительная.

Генеральный план.

Сметная документация.

Сводная ведомость потребности основных материалов, изделий и конструкций, утвержденная заказчиком.

Сводная ведомость материальных ресурсов и оборудования, утвержденная заказчиком.

ПОС.

Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий (2021 г., 2021-07-ИГИ-38), выполненный ТОО «ГЕО Центр «Астана» (государственная лицензия выдана ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Астаны» от 23 апреля 2014 года №14021434, дата выдачи приложения к лицензии от 3 июля 2015 года №001, изыскательская деятельность).

5.3. Цель и назначение объекта, необходимость и целесообразность его строительства

Цель проектирования: генеральный план для многоквартирного жилого комплекса (дома 46, 47, 48, 49, 50, 51) в микрорайоне «Лесная поляна» 12 очередь строительства.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Площадка строительства расположена по адресу: Республика Казахстан, Акмолинская область, Целиноградский район, Косшынский сельский округ, село Косшы, микрорайон Лесная поляна, участок 8687.

Природно-климатические условия района строительства:

климатический подрайон	- I В;
нормативное ветровое давление	- 38 кгс/м^2;
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки	- минус 31,2°С;
нормативный вес снегового покрова	- 100 кгс/м^2;
нормативная глубина промерзания суглинков	- 210 см.

Инженерно-геологические условия площадки строительства

Согласно технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий (2021 г., 2021-07-ИГИ-38), выполненного, выполненный ТОО «ГЕО Центр «Астана»:

Участок изыскательских работ расположен в жилом массиве «Лесная Поляна» пос. Косшы Целиноградского района, Акмолинской области. Поверхность земли характеризуется абсолютными отметками по устьям скважин 343,50÷347,36 м, разность высот составляет 3,86 м. Поверхность слабо волнистая с общим уклоном к юго-востоку. Территория огорожена с западной стороны. В границах площадки расположены навалы грунта.

Гидрографическая сеть представлена р. Нура.

ИГЭ-1 представлен насыпным грунтом из суглинка, темно-бурого цвета, твердой консистенции, строительного мусора. Вскрыт в районе скважин №1 и №18 и залегает от поверхности слоем мощностью 0,2÷0,5 м. Характеризуется расчетным сопротивлением R0 = 180 кПа, принятым по табл.Б.9, приложения Б, СП РК 5.01-102-2013*.

ИГЭ-2 представлен супесью, твердой и пластичной консистенции, коричневого цвета, твердой и пластичной консистенции, с прослойками песка различных фракций мощностью до 20 см, с примесью органических веществ от 2,80% до 4,50%, среднее содержание 3,70%. Согласно лабораторным данным, грунты ИГЭ-2 относятся к набухающим, на основании лабораторных данных величина относительной деформации набухания составляет 0,07÷0,17 д.е., что характеризует их как слабо- и сильнонабухающие. Значения прочностных и деформационных характеристик ИГЭ-2 определены по лабораторным данным.

ИГЭ-3 представлен суглинком, от твердой до мягкопластичной консистенции, коричневого и светло-коричневого цветов, с прослойками супеси и песка мощностью до 20 см, с примесью органических веществ 4,0%. Значения прочностных и деформационных характеристик ИГЭ-3 определены по лабораторным данным.

ИГЭ-4 представлен песком гравелистым, коричневого цвета, водонасыщенный, полимиктового состава, с прослойками песка различных фракций. Согласно лабораторным данным коэффициент фильтрации составляет 19,0 м/сут. Угол откоса в сухом состоянии/ под водой составляет – 440/330. Механические характеристики ИГЭ-4 приняты по результатам статического зондирования

ИГЭ-5 представлен гравийным грунтом с песчаным заполнителем, коричневого цвета, водонасыщенный, полимиктового состава. Согласно лабораторным данным коэффициент фильтрации составляет 32,90 м/сут. Механические характеристики ИГЭ-5 приняты по заполнителю согласно табл. А.1 Приложения А СП РК 5.01-102-2013*.

ИГЭ-6 представлен суглинком, от твердой до мягкопластичной консистенции, коричневого, темно-серого и серовато-зеленого цветов, с пятнами ожелезнения и омарганцевания. Расчетное сопротивление, R0 = 294кПа (таблица Б.8, приложение Б, СП РК 5.01-102-2013*). Значения прочностных и деформационных характеристик ИГЭ-6 определены по лабораторным данным.

Нормативная глубина промерзания грунтов:

суглинок 1,71 м;

супесь 2,08 м.

Согласно ГОСТ 25100-2011 грунты незасолены. Согласно СП РК 2.01-101-2013 грунты обладают средней и слабой сульфатной агрессией по отношению к бетону марки W4-W6 на портландцементе, к бетону марки и W8 – неагрессивные; по степени агрессивности хлоридов на арматуру железобетонных конструкций к бетону марки W4 и W6 – слабо- и среднеагрессивные, к бетону W8 – слабоагрессивные.

Согласно СП РК 2.01-101-2013* грунты обладают высокой степенью коррозийной активности по отношению к конструкции из углеродистой стали.

Испытание грунта в каждой точке зондирования заканчивалось при достижении предельных усилий на зонд, согласно ГОСТ 19912-2012. Глубина статического зондирования составила 6,50÷10,10 м.

Подземные воды на участке работ вскрыты в четвертичных отложениях и приурочены к песчаным отложениям. Появление подземных вод отмечено на глубине 4,0÷9,50 м. Установившийся УПВ по замеру на июнь 2021 г. зафиксирован на глубине 2,20÷6,0 м от поверхности земли, т.е. на отметках 340,92÷341,73 м, за прогнозируемый рекомендуется принять уровень на 0,50÷1,50 м выше установившегося на период изысканий

Для исключения подтопления подземными и поверхностными водами территории в процессе эксплуатации, рекомендуется предусмотреть комплексную инженерную защиту (организация поверхностного стока, локальную защиту отдельных сооружений, создание надежной защиты водоотведения и т.д.).

Минерализация подземных вод составляет 2823÷2922 мг/л, что характеризует их как слабопресные. По химическому составу воды хлоридно-сульфатные натриевые и хлоридно-сульфатные кальциево-натриевые, общая жесткость 11,75÷22,0 м.моль/дм^3.

Согласно СП РК 2.01-101-2013* подземные воды обладают слабой углекислотной агрессией по отношению к бетону марки W4; по отношению к бетону марки W4-W8 на портландцементе обладают сильной и слабой сульфатной агрессией; по отношению к арматуре железобетонных конструкций при периодическом смачивании – среднеагрессивные; при постоянном погружении – неагрессивные.

Расчет несущей способности свай сечением 30×30 по результатам статического зондирования на площадке строительства с поверхности земли (вблизи скважин) приведен в таблице 21.

Несущая способность свай приведена без учета коэффициента надежности по грунту, который равен 1,25.

При забивке свай со дна котлована необходимо данные несущей способности свай, полученные по результатам статического зондирования, пересчитать за вычетом несущей способности снимаемой толщи грунта.

При свайных типах фундаментов в проекте предусмотреть уточнение несущей способности грунтов сваями и длину свай по результатам полевых испытаний свай.

Исследуемый район не сейсмоактивный, согласно СП РК 2.03-30-2017.

При проектировании фундаментов зданий необходимо учитывать глубину промерзания грунтов, а при проектировании подземных водонесущих коммуникаций – величину проникновения «0».

Предусмотреть защитные покрытия и катодную поляризацию трубопроводов и подземных конструкций из стали.

Предусмотреть защиту бетонных и железобетонных конструкций от агрессивного воздействия грунтов и грунтовых вод.

Группы грунтов в зависимости от трудоемкости их разработки в талом состоянии, согласно СН РК 8.02-05-2002:

насыпной грунт из суглинка 35в;
супесь 36б;
суглинок 35б;
песок гравелистый 29в;
гравийный грунт 6а;
суглинок 35в.

6.2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Ранее были получены: положительное заключение от 28 февраля 2020 года №АЕ-0006/20 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» в районе пос. Косшы Целиноградского района, Акмолинской области» Внутриквартальные

проезды. Корректировка проекта», выданное ТОО «ARIANT EXPERT», положительное заключение от 29 декабря 2022 года № ТЕХЭКС-0044/22 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 12 очередь строительства (дома 46, 47, 48, 49, 50, 51) Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы», выданное ТОО «ТехноЭксперт Астана».

Участок строительства находится в Акмолинской области, по трассе Астана-Киевка, район ЖК «Лесная поляна» в селе Косшы. Высота над уровнем моря 345,53-347,00 м. Запроектированные жилые дома расположены на свободной от застройки территории.

Площадь земельного участка 9,9457 га, отведенного для строительства, согласно акт на право частной собственности на земельный участок от 13 мая 2019 года АН № 0243650, кадастровый номер земельного участка 01-011-016-8687, адрес: Республика Казахстан, Акмолинская область, Целиноградский район, Косшынский сельский округ, село Косшы, микрорайон Лесная поляна, земельный участок 8687.

Территория площадки строительства расположена вне зоны развития сейсмических процессов.

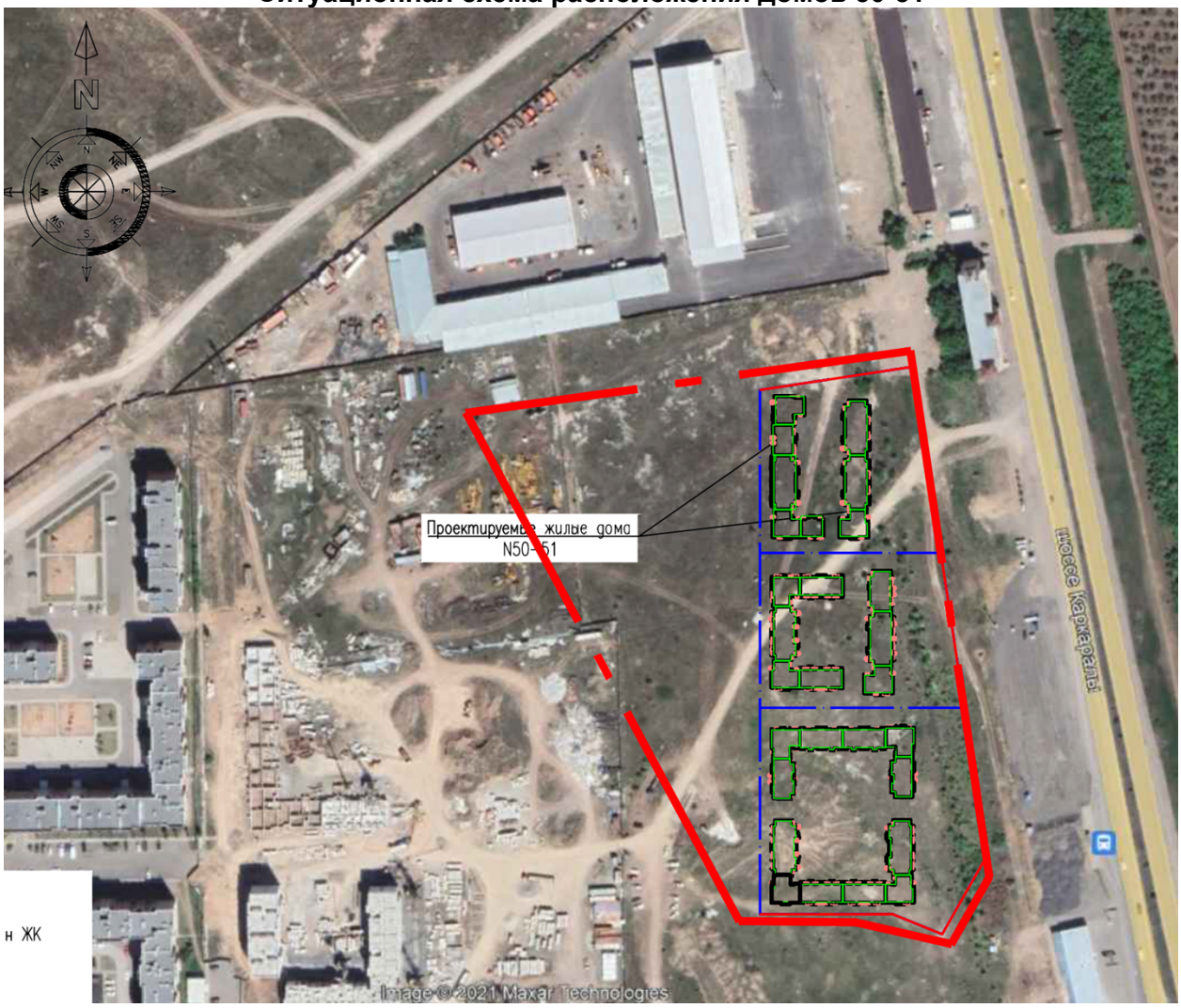
Ситуационная схема расположения домов 46-47

Рисунок 1

Ситуационная схема расположения домов 48-49

Рисунок 2

Ситуационная схема расположения домов 50-51



н ЖК

исунок 3

Схема 12 очереди строительства

Рисунок 4

6.2.1. Генеральный план

Рабочий проект генерального плана разработан на основании задания на проектирование, архитектурно-планировочного задания (АПЗ) на проектирование, постановления акимата Целиноградского района Акмолинской области от 14 января 2015 года № А-1/16 о выдаче разрешений на строительство многоквартирных домов, акта на право частной собственности на земельный участок от 13 мая 2019 года АН № 0243650, кадастровый номер земельного участка 01-011-016-8687, эскизного проекта.

Генеральный план разработан в соответствии с требованиями ГОСТ 21.204-2020 «СПДС. Условные графические обозначения и изображения», ГОСТ 21.508-2002 «Правила выполнения рабочих чертежей планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов», СНиП РК 3.01-01 АС-2007 «Планировка и застройка города Астаны», СНиП РК 3.01-02 АС-2016 «Нормы и правила проектирования комплексного благоустройства на территории города Астаны. Рекомендации по созданию и содержанию зеленых насаждений г. Астаны 2004г», СТ РК 21.508-2002 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов», СН РК 3.03-05-2014, СП РК 3.03-105-2014 «Стоянки автомобилей»

Площадь земельного участка, отведенного для строительства 9,9457 га, согласно акт на право частной собственности на земельный участок от 13 мая 2019 года АН № 0243650, кадастровый номер земельного участка 01-011-016-8687, адрес: Республика Казахстан, Акмолинская область, Целиноградский район, Косшынский сельский округ, село Косшы, микрорайон Лесная поляна, земельный участок 8687.

Территория площадки строительства расположена вне зоны развития сейсмических процессов.

Участок проектных работ расположен в жилом массиве «Лесная Поляна» пос. Косшы Целиноградского района, Акмолинской области. Поверхность земли характеризуется абсолютными отметками по устьям скважин 343,50÷347,36 м, разность высот составляет 3,86 м. Поверхность слабо волнистая с общим уклоном к юго-востоку. Территория огорожена с западной стороны. В границах площадки расположены навалы грунта. Гидрографическая сеть представлена р. Нура.

При проектировании генеральных планов жилых домов вертикальные отметки прилегающих улиц взяты из рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» в районе пос.Косшы Целиноградского района, Акмолинской области. Внутриквартальные проезды. Корректировка проекта» выполненного ТОО «Ars-project Group». Генеральный план решен с учетом технологической взаимоувязки объектов, внешних транспортных связей, инженерных коммуникаций, санитарно-гигиенических и противопожарных норм строительного проектирования

Генплан разработан в соответствии с СП РК3.01-101-2013 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», на основе топографической съемки масштаба 1:500, выполненной ТОО «Альянсстройинвест».

Система высот - Балтийская, система координат - местная.

Генеральный план выполнен на основании материалов отчета по инженерно-геологическим изысканиям (2021 г., 2021-07-ИГИ-38), выполненного, ТОО «ГЕО Центр «Астана».

Генеральный плана 12 очереди строительства (дом 46-47)

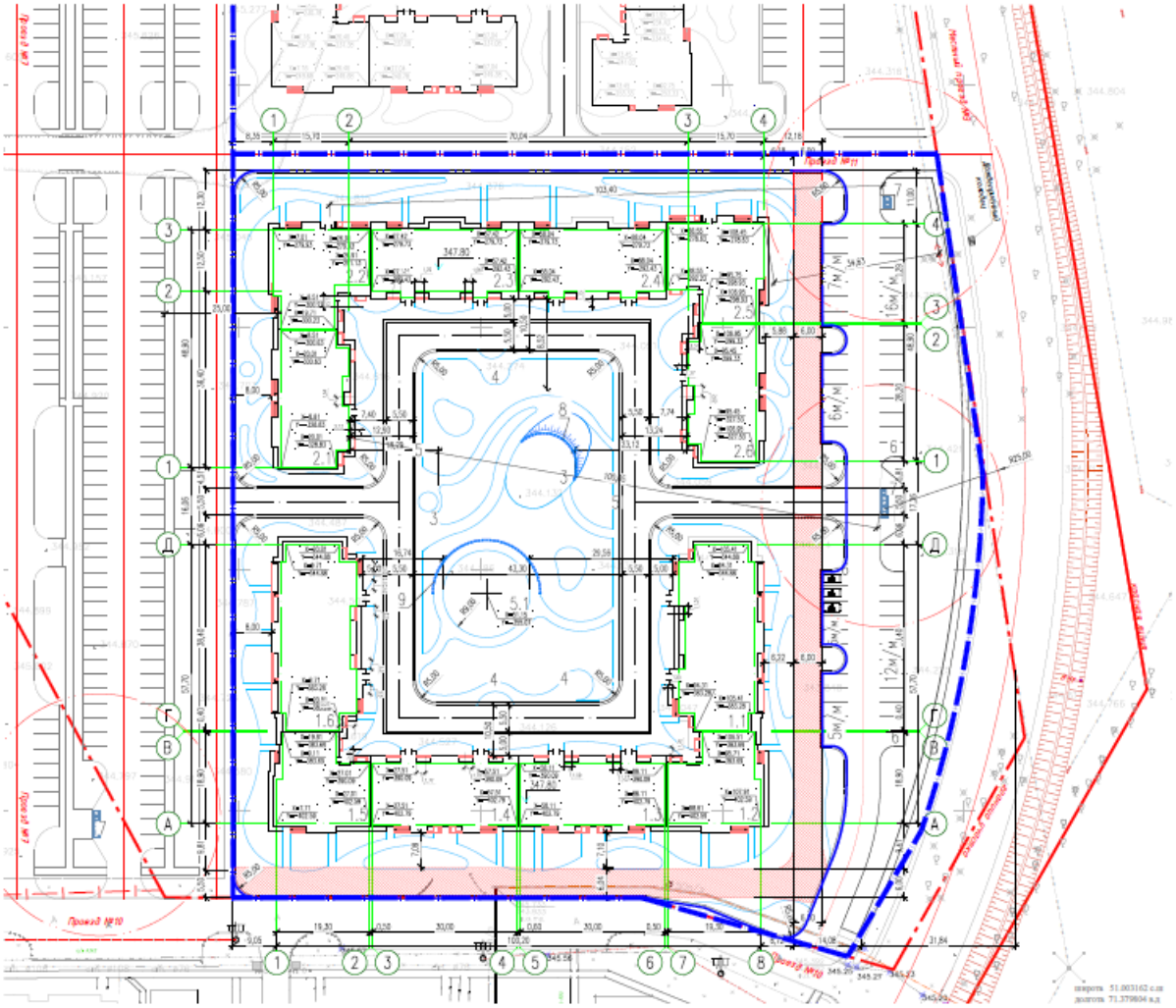


Рисунок 5

Ведомость зданий и сооружений генерального плана 46-47 домов

Таблица 1

N п/п	Наименование	Количество	Примечание
1.	5-ти этажный жилой дом №46 (6 блоков)	1	запроектированный
2.	5-ти этажный жилой дом № 47 (6 блоков)	1	запроектированный
3	Детская игровая площадка	1	запроектированная
4	Площадка для тихого отдыха	1	запроектированная
5.	Беговая площадка	1	запроектированная
6.	Спортивная площадка	1	запроектированная
7.	Парковка	1	Запроектированная по ПДП
8.	Площадка ТБО	1	запроектированная
9	Подпорная стена 1	1	запроектированная
10	Подпорная стена 2	1	запроектированная

Генеральный плана 12 очереди строительства (дом 48-49)

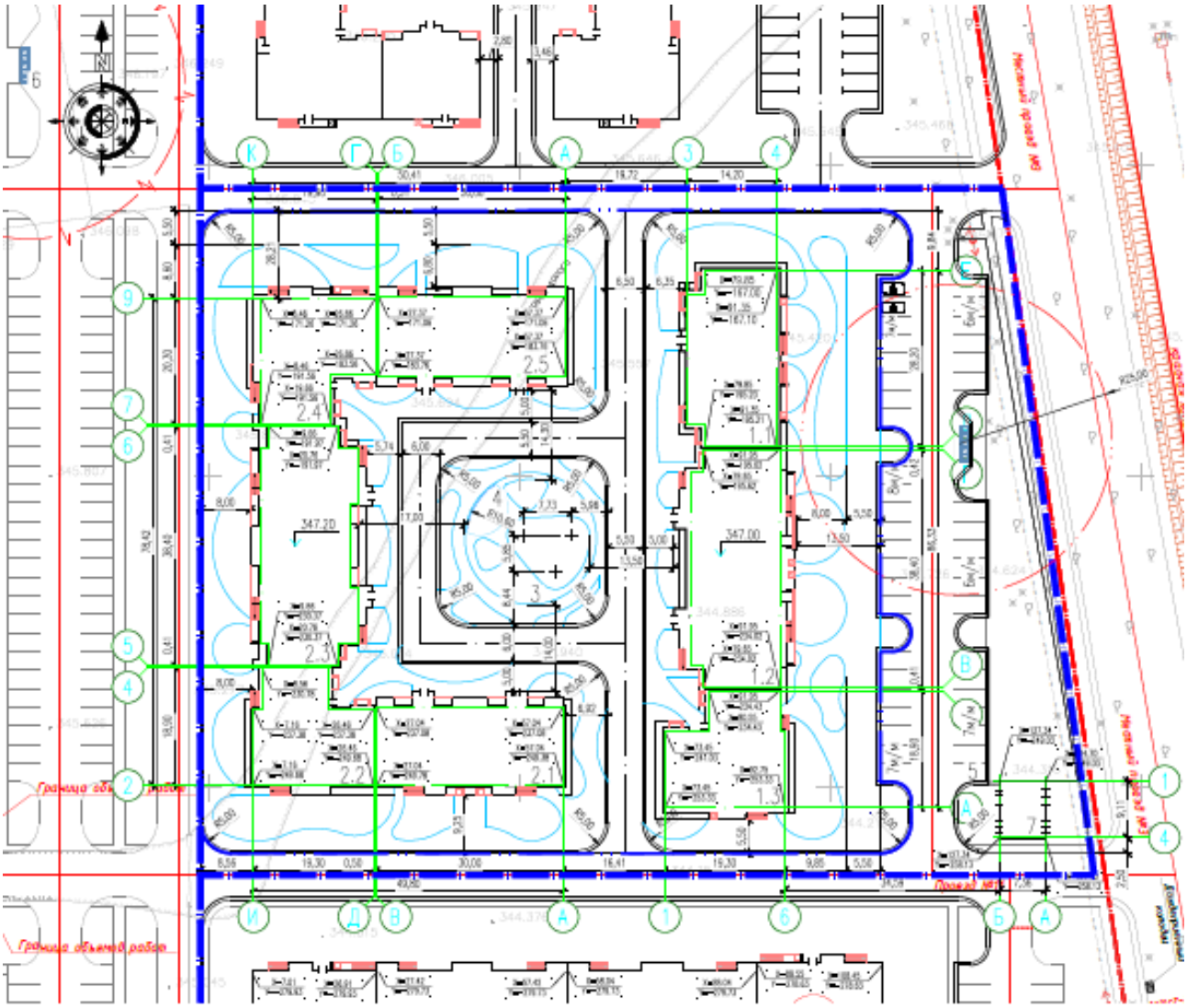


Рисунок 6

Ведомость зданий и сооружений генерального плана 48-49 домов

Таблица 2

N п/п	Наименование	Количество	Примечание
1.	5-ти этажный жилой дом №48 (3 блока)	1	запроектированный
2.	5-ти этажный жилой дом № 49 (5 блоков)	1	запроектированный
3	Совместная детская игровая площадка и площадка для тихого отдыха	1	запроектированная
4	Спортивная площадка	1	запроектированная
5	Парковка	1	Запроектированная по ПДП
6	Площадка ТБО	1	запроектированная
7	КТП	1	запроектированная

Генеральный плана 12 очереди строительства (дом 50-51)

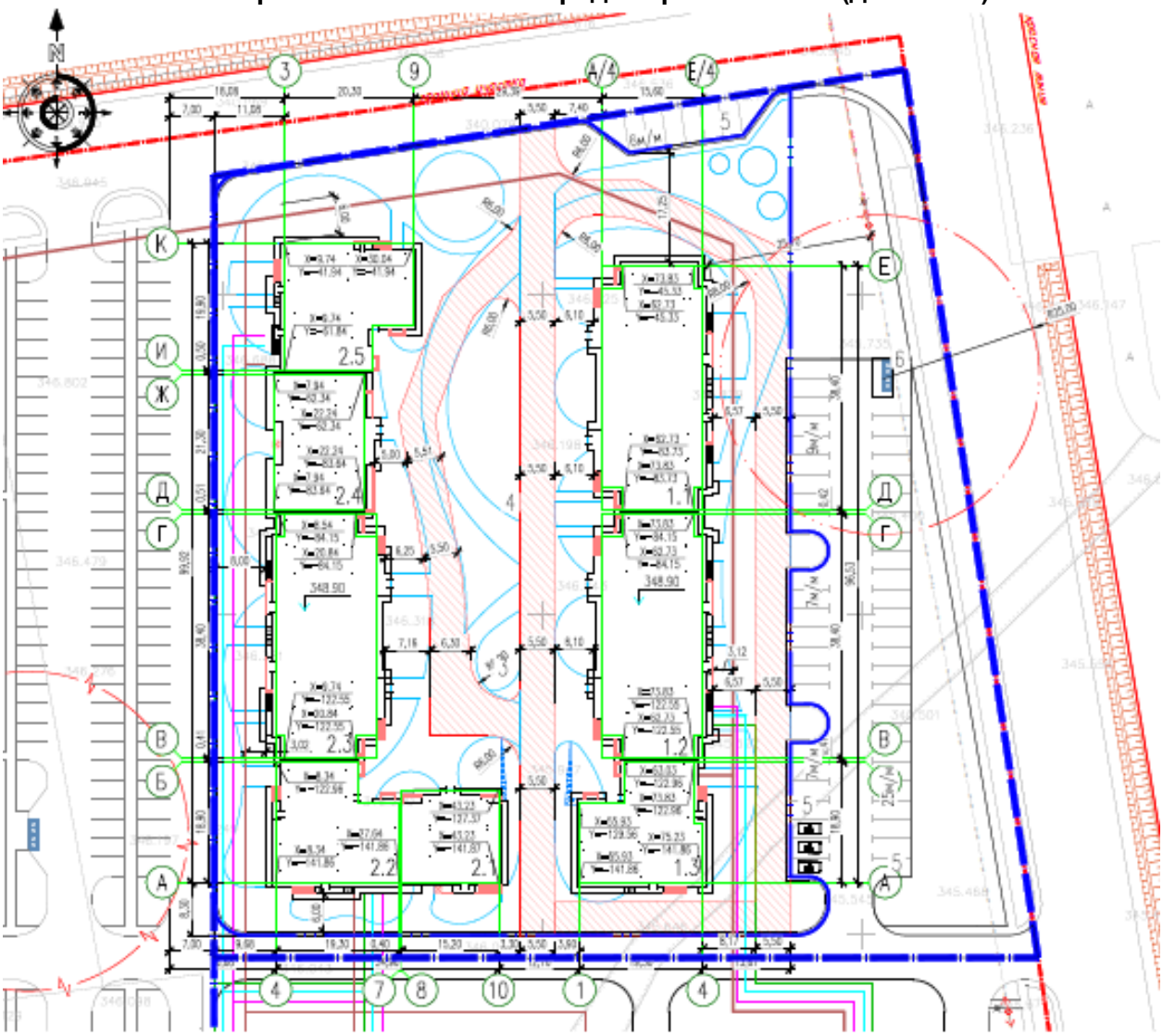


Рисунок 7

Ведомость зданий и сооружений генерального плана 50-51 домов

Таблица 3

N п/п	Наименование	Количество	Примечание
1.	5-ти этажный жилой дом №50 (3 блока)	1	запроектированный
2.	5-ти этажный жилой дом № 51 (5 блоков)	1	запроектированный
3	Спортивная площадка	1	запроектированная
4	Детская игровая площадка для детей дошкольного возраста	1	запроектированная
5	Парковка	1	Запроектированная по ПДП
6	Площадка ТБО	1	запроектированная

Участок строительства с западной, южной и северной стороны граничит с жилой застройкой по плану улично-дорожной сети микрорайонов «Лесная поляна» жилого

квартала, также с восточной стороны трасса Астана-Киевка. Площадка в плане имеет прямоугольную геометрическую фигуру.

Генеральный план решен с учетом технологической взаимоувязки объектов, внешних транспортных связей, инженерных коммуникаций, санитарно-гигиенических и противопожарных норм строительного проектирования.

Для того, чтобы разнообразить досуг жителей проектом на территории жилого дома предусмотрены детские игровые площадки и площадки для отдыха взрослых.

Планировка участка учитывает технологические и противопожарные требования, наличие удобных подъездов к зданию и сооружениям, удобство маневрирования. Ширина противопожарных проездов 5,50 м, радиусы закругления 5 м.

За условную отметку нуля принята отметка чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке 347,80 для домов 46-47.

За условную отметку нуля принята отметка чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке 347,00 (жилой дом 48) и 347,20 (жилой дом 49).

За условную отметку нуля принята отметка чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке 348,90 для домов 50-51.

Инженерная подготовка территории

Рельеф участка представляет собой пологую-наклонную равнину, с общим уклоном по площадке с севера на юг. Перепад отметок между самой высокой и самой низкой точкой участка составляет около 1,05 м для домов 46-47, 0,80 м для домов 48-49, 1,85 для домов 50-51.

План организации рельефа запроектированного участка разработан с учетом максимального сохранения существующего рельефа.

Проектные отметки зданий, сооружений, проездов, площадок и тротуаров определены в результате проработки схемы организации рельефа. План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей.

Водоотвод решен открытым способом по спланированной территории на проезжую часть.

Минимальный уклон по проезжей части принят 5,15‰, максимальный уклон – 26,60‰ для домов 46-47.

Минимальный уклон по проезжей части принят 6,02‰, максимальный уклон – 21,63‰ для домов 48-49.

Минимальный уклон по проезжей части принят 5,00‰, максимальный уклон – 45‰ для домов 50-51.

Планировка площадки решена в насыпи. Средняя толщина насыпи 1,50 м для домов 46-47, 0,80 м для домов 48-49, 0,70 м для домов 50-51.

Благоустройство и озеленение

Для создания нормальных санитарно-гигиенических условий на площадке предусматриваются мероприятия по благоустройству территории:

- установки МАФов;
- устройство тротуаров с плиточным покрытием;
- посадка деревьев и кустов;
- посев многолетних трав.

Посев многолетних трав рекомендуется организовать путем посева на растительный грунт многолетних трав, устойчивых к местным климатическим условиям. Перед посевом семян трав поверхность растительного грунта должен быть уложен слой чернозема или перегноя толщиной не менее 20 см.

Основные показатели генерального плана 12 очереди (дом 46, 47)

Таблица 4

№ п.п	Наименование	Ед. изм.	Показатель	В % отнош

			в границах участка домов 46-47	в условных границах подсчета объемов работ	ении
1.	Площадь участка, га	га	9,9457	9,9457	
2.	Площадь участка в границах работ домов 46-47	м²	23228,00	-	100
3	Площадь участка в условных границах подсчета объемов работ	м²	-	18800,00	-
4	Площадь застройки	м²	4161,20	4161,20	17,80
5	Площадь озеленения	м²	10148,20	8192,00	43,00
6	Площадь асфальтобетонного покрытия проездов	м²	4342,00	1870,00	39,20
7	Площадь покрытий тротуаров, площадок	м²	4536,50	4536,50	
8	Прочая площадь	м²	40,10	40,30	-

Основные показатели генерального плана 12 очереди (дом 48, 49)

Таблица 5

№ п.п	Наименование	Ед. изм.	Показатель		В % отношении
			в границах участка домов 46-47	в условных границах подсчета объемов работ	
1.	Площадь участка, га	га	9,9457	9,9457	-
2.	Площадь участка в границах работ домов 48-49	м²	14857,00		100
3	Площадь участка в условных границах подсчета объемов работ	м²	-	11460,00	-
4	Площадь застройки	м²	3387,00	3387,00	22,70
5	Площадь озеленения	м²	4296,50	3280,00	28,90
6	Площадь асфальтобетонного покрытия проездов	м²	3520,50	1140,00	48,40
7	Площадь покрытий тротуаров, площадок	м²	3586,66	3586,66	
8	Прочая площадь	м²	66,34	66,34	-

Основные показатели генерального плана 12 очереди (дом 50, 51)

Таблица 6

№ п.п	Наименование	Ед. изм.	Показатель		В % отношении
			в границах участка домов 46-47	в условных границах подсчета объемов работ	
1.	Площадь участка, га	га	9,9457	9,9457	-
2.	Площадь участка в границах работ домов 50-51	м²	14241,00	-	100
3	Площадь участка в условных границах подсчета объемов работ	м²	-	11350,00	-
4	Площадь застройки	м²	3276,00	3276,00	23,00
5	Площадь озеленения	м²	6207,60	3316,00	43,59
6	Площадь асфальтобетонного покрытия проездов	м²	2890,40	-	33,41

7	Площадь покрытий тротуаров, площадок	м²	4730,00	4730,00	
8	Прочая площадь	м²	27,40	27,40	-

Озеленение территории решено посредством посадки деревьев, кустарников, устройства газонов и цветников. Ассортимент пород принят в соответствии с природно-климатической зоной. Обеспечена возможность передвижения ММГН по территории, в здание и на специально выделенные места на автостоянках. Мероприятия по инженерной подготовке, организации рельефа, благоустройству и озеленению, разработанные в проекте, соответствуют заданию на проектирование, архитектурно-планировочному заданию и нормативам. Обеспечен проезд пожарных машин по территории и вокруг зданий согласно Технического регламента №439 от 23.06.2017 года.

6.3. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычай-ных и взрывопожароопасных ситуаций

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями СП РК 2.02-101-2014, СН РК 2.02-01-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» и технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности», утвержденного приказом Министра внутренних дел Республики Казахстан от 23 июня 2017 года № 439.

При выполнении строительно-монтажных работ должны выполняются правила и нормы по охране труда и технике безопасности в строительстве согласно СН РК 1,03-05-2011, СП РК 1.03-106-2012 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве» и правил противопожарных мероприятий, вытекающие из условий строительства.

6.4. Организация строительства

Срок продолжительности строительства проекта «Генеральный план» по объекту «Генеральный план» по объекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 12 очередь строительства, Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» принят согласно директивного плана, утвержденного заказчиком, составляет 5 (пять) месяцев.

Начало работ запланировано на апрель 2023 года согласно ПОС, утвержденному заказчиком.

6.5. Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нк с изменениями по состоянию на 22 августа 2022 года, на основании государственных сметных нормативов, принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства, прошедшая экспертизу, подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов за счет частных инвестиций в строительство в соответствии с пунктом 13 Нормативного документа по определению сметной стоимости в Республике Казахстан.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС (редакция 2022.12 от 19 декабря 2022 года) по выпуску сметной документации в текущих ценах IV квартала 2022 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2022, ЭСН РК 8.05-01-2022, ЭСН РК 8.04-02-2022). Изменения и дополнения. Выпуск 1-28;

сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства. 2022 год (ССЦ РК 8.04-09-2021);

сборник сметных цен в текущем уровне на перевозку грузов для строительства. 2022 год (СЦПГ РК 8.04-12-2021);

сборник сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия, конструкции. 2022 год (ССЦ РК 8.04-08-2021) 17 сборников;

сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов. 2022 год (СЦЭМ РК 8.04-11-2021);

сборник сметных тарифных ставок в строительстве 2022 год;

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определенные в соответствии с Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нк с изменениями по состоянию на 22 августа 2022 года»);

сметная прибыль в размере 8% от суммы сметных прямых затрат и накладных расходов в соответствии с Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (раздел 4, п.16 приложения 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нк с изменениями по состоянию на 22 августа 2022 года»);

средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п.72, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нк с изменениями по состоянию на 22 августа 2022 года»);

затраты на строительство временных зданий и сооружений определены согласно НДЗ РК 8.04-05-2015 «Сборник сметных норм и затрат на строительство временных зданий и сооружений»;

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ связанные с климатическими условиями температурной зоны стройки приняты по НДЗ РК 8.04-06-2015.

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2022 года, с учетом индекса стоимости для строительства и коэффициентов для перехода от текущих цен 2023 года в цены предстоящих периодов согласно Таблицы 2 НДЦС РК 8.04-07-2022, коэффициент перехода на 2023 год 1,079.

Налог на добавленную стоимость принят в размере, установленном законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. Изменения и дополнения, внесенные в рабочий проект в процессе экспертизы

В процессе экспертного рассмотрения рабочего проекта «Генеральный план» по объекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 12 очередь строительства, Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы» в документацию внесены изменения и дополнения.

Генеральный план

1. На топосъемку нанесены границы запроектированных участков.
2. Предоставлен рабочий проект с отметками прилегающих улиц, разработанный ТОО «Ars-project Group».
3. В таблице ТЭП представлено процентное соотношение площадей в условных границах проектируемого участка.
4. Откорректированы расстояния до открытых автостоянок Приложение Б СП РК 3.03-105-2014 (с изм. на 2018г.).
5. На автостоянках выделены места для транспорта инвалидов.

6. Выполнены требования п.4.3.9 СП РК 3.01-101-2013, п.4.12.28 СП РК 3.01-105-2013. Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м (для домов с мусоропроводами) и 50 м (для домов без мусоропроводов).

7. Площадь площадок ТБО приведена в соответствие с требованиями п. 6.2.11 СНиП РК 3.01-01-2007 АС. (0,03 м²/чел).

8. При пересечении основных пешеходных коммуникаций с проездами, предусмотрен бордюрный пандус для обеспечения спуска с покрытия тротуара на уровень дорожного покрытия.

9. Выполнен расчет придомовых площадок согласно Таблице 1 СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные» (с изменениями на 21.04.2020 г.), для IV класса жилья норма площади -15 м² на чел.

Сметная документация

10. В локальных сметах:

уточнены виды работ и их обоснование, заявленные в локальных сметах

откорректированы объемы согласно проектной документации.

11. В сводном сметном расчете стоимости строительства:

откорректирована сметная стоимость строительства;

откорректирована стоимость ПИР;

откорректирована стоимость экспертизы;

откорректированы затраты на инжиниринговые услуги;

откорректированы затраты на авторский надзор.

7.2. Оценка принятых проектных решений

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011* «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

При разработке рабочего проекта учтены местные природно-климатические и геологические условия площадки строительства.

Принятые проектные решения с учетом внесенных изменений по п. 7.1. соответствуют государственным нормативным экологическим, санитарным, противопожарным требованиям, функциональному назначению объекта.

В соответствии с п. 8 раздела 1 приказа Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком рабочего проекта установлен II нормальный технически не сложный уровень ответственности.

Рассмотренный рабочий проект по составу и комплектности предоставленных материалов соответствует требованиям СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство» (с изменениями по состоянию на 12.01.2023 г.), заданию на разработку сметной документации, Нормативному документу по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденному приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нк с изменениями по состоянию на 22 августа 2022 года.

Основные технические показатели по рабочему проекту

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели		
			заявленные	Рекомендуемые к утверждению	
1	2	3	4	5	
1	Площадь земельного участка	га	9,9457	9,9457	
	Основные показатели генерального плана домов 46-47				
	Показатели в границах работ домов 46-47				
2	Площадь участка в границах работ домов 46-47	м²	23228,00	23228,00	
3	Площадь застройки	м²	4161,20	4161,20	
4	Площадь озеленения	м²	10148,20	10148,20	
5	Площадь асфальтобетонного покрытия проездов	м²	4342,00	4342,00	
6	Площадь покрытий тротуаров, площадок	м²	4536,50	4536,50	
7	Прочая площадь	м²	40,10	40,10	
	Показатели в условных границах подсчета объемов работ				
8	Площадь участка в условных границах подсчета объемов работ	м²	18800,00	18800,00	
9	Площадь застройки	м²	4161,20	4161,20	
10	Площадь озеленения	м²	8192,00	8192,00	
11	Площадь асфальтобетонного покрытия проездов	м²	1870,00	1870,00	
12	Площадь покрытий тротуаров, площадок	м²	4536,50	4536,50	
13	Прочая площадь	м²	40,30	40,30	
	Основные показатели генерального плана домов 48-49				
	Показатели в границах работ домов 48-49				
14	Площадь участка в границах работ домов 48-49	м²	14857,00	14857,00	
15	Площадь застройки	м²	3387,00	3387,00	
16	Площадь озеленения	м²	4296,50	4296,50	
17	Площадь асфальтобетонного покрытия проездов	м²	3520,50	3520,50	
18	Площадь покрытий тротуаров, площадок	м²	3586,66	3586,66	
19	Прочая площадь	м²	66,34	66,34	
	Показатели в условных границах подсчета объемов работ				
20	Площадь участка в условных границах подсчета объемов работ	м²	11460,00	11460,00	
21	Площадь застройки	м²	3387,00	3387,00	
22	Площадь озеленения	м²	3280,00	3280,00	
23	Площадь асфальтобетонного покрытия проездов	м²	1140,00	1140,00	
24	Площадь покрытий тротуаров, площадок	м²	3586,66	3586,66	
25	Прочая площадь	м²	66,34	66,34	
	Основные показатели генерального плана домов 50-51				
	Показатели в границах работ домов 50-51				
26	Площадь участка в границах работ домов 50-51	м²	14241,0	14241,0	
27	Площадь застройки	м²	3276,00	3276,00	
28	Площадь озеленения	м²	6207,60	6207,60	
29	Площадь асфальтобетонного покрытия	м²			

	проездов		2890,40	2890,40	
30	Площадь покрытий тротуаров, площадок	м²	4730,00	4730,00	
31	Прочая площадь	м²	27,40	27,40	
	Показатели в условных границах подсчета объемов работ				
32	Площадь участка в условных границах подсчета объемов работ	м²	11350,00	11350,00	
33	Площадь застройки	м²	3276,00	3276,00	
34	Площадь озеленения	м²	3316,00	3316,00	
35	Площадь покрытий тротуаров, площадок	м²	4730,00	4730,00	
36	Прочая площадь	м²	27,40	27,40	
	Основные показатели сметной документации				
37	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022-2023 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	598,674 469,941 0,000 128,733	622,855 521,065 0,000 101,790	+24,181 +51,124 0,000 -26,943
38	Из них: 2022 года (в т.ч. ПИР) 2023 года	млн. тенге	 0,000 598,674	 11,612 611,243	
39	Нормативная продолжительность строительства	месяц	5	5	

В результате внесенных по экспертным замечаниям изменений и дополнений обеспечена полнота проектных решений и соответствие сметной документации действующим нормам по её разработке.

Увеличение сметной стоимости строительства на 24,181 млн. тенге произошло в связи с приведением в соответствие сметной документации с «Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нк с изменениями по состоянию на 22 августа 2022 года.

8. ВЫВОДЫ

1. Рабочий проект «Генеральный план» по объекту «Многоквартирный жилой комплекс «Лесная поляна» 12 очередь строительства, Акмолинская область, Целиноградский район, с. Косшы», соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке с техническими показателями:

<u>основные показатели генерального плана</u>

площадь участка 9,9457 га;

<u>основные показатели по генеральному плану домов 46-47</u>

показатели в границах работ домов 46-47

площадь участка в границах работ домов 46-47 23228,00 м²;
площадь застройки 4161.20 м²;
площадь озеленения 10148,20 м²;
площадь асфальтобетонного покрытия проездов 4342,00 м²;
площадь покрытий тротуаров, площадок 4536,50 м²;
прочая площадь 40,10 м²;

показатели в условных границах подсчета объемов работ

площадь участка в условных границах подсчета объемов работ 18800.00 м²;

площадь застройки 4161.20 м^2;
площадь озеленения 8192.00 м^2;
площадь асфальтобетонного покрытия проездов 1870.00 м^2;
площадь покрытий тротуаров, площадок 4536.50 м^2;
прочая площадь 40.30 м^2;

основные показатели по генеральному плану домов 48-49

показатели в границах работ домов 48-49

площадь участка в границах работ домов 48-49 14857,00 м^2;
площадь застройки 3387.00 м^2;
площадь озеленения 4296,50 м^2;
площадь асфальтобетонного покрытия проездов 3520,50 м^2;
площадь покрытий тротуаров, площадок 3586,66 м^2;
прочая площадь 66,34 м^2;

показатели в условных границах подсчета объемов работ

площадь участка в условных границах подсчета объемов работ 11460.00 м^2;
площадь застройки 3387.00 м^2;
площадь озеленения 3280.00 м^2;
площадь асфальтобетонного покрытия проездов 1140.00 м^2;
площадь покрытий тротуаров, площадок 3586.66 м^2;
прочая площадь 66.34 м^2;

основные показатели по генеральному плану домов 50-51

показатели в границах работ домов 50-51

площадь участка в границах работ домов 50-51 14241,00 м^2;
площадь застройки 3276.00 м^2;
площадь озеленения 6207,60 м^2;
площадь асфальтобетонного покрытия проездов 2890,40 м^2;
площадь покрытий тротуаров, площадок 4730,00 м^2;
прочая площадь 27,40 м^2;

показатели в условных границах подсчета объемов работ

площадь участка в условных границах подсчета объемов работ 11350.00 м^2;
площадь застройки 3276.00 м^2;
площадь озеленения 3316.00 м^2;
площадь покрытий тротуаров, площадок 4730.00 м^2;
прочая площадь 27.40 м^2;

основные показатели раздела сметной документации

общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022-2023 гг., всего 622,855 млн. тенге;
в том числе:
СМР 521,065 млн. тенге;
оборудование 0,000 млн. тенге;
прочие 101,790 млн. тенге;
нормативная продолжительность строительства 5 месяцев.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком ТОО «Capital Real Estate Fund» для проектирования, достоверность которых гарантирована в соответствии с условиями договора от 24 января 2023 года № ТЕХЭКС-0002-01.

3. Заказчику до начала реализации рабочего проекта получить все необходимые согласования и заключения контрольно-надзорных органов и заинтересованных организаций.

4. Заказчику при приемке документации по рабочему проекту от проектной организации рекомендуем проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

5. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

9. Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов приказ и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено ниже

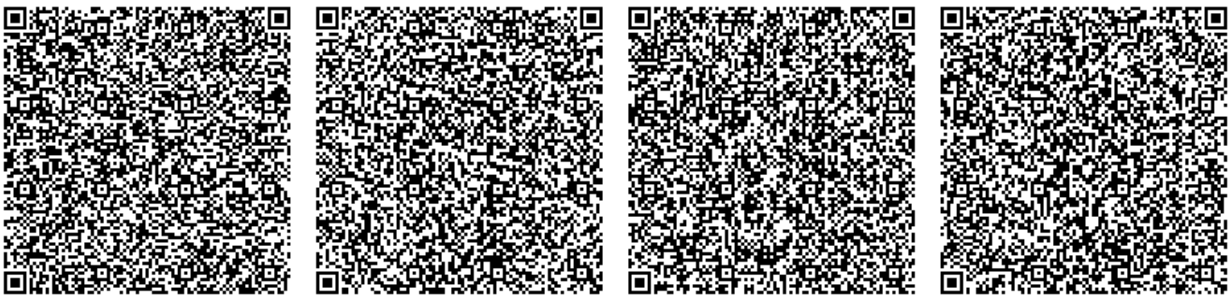
№ п/п	Раздел	Эксперт	Специализация эксперта	Номер аттестата и дата выдачи	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	Архитектурные решения	Курбатова Е.Д.	Архитектура	KZ92VJE00064210 06.04.2021 г.	Соответствует
2	Сметная документация	Тё О.Э.	Сметный раздел	KZ40VJE00065922, 28.05.2021 г.	Соответствует

Директор В. Юревич

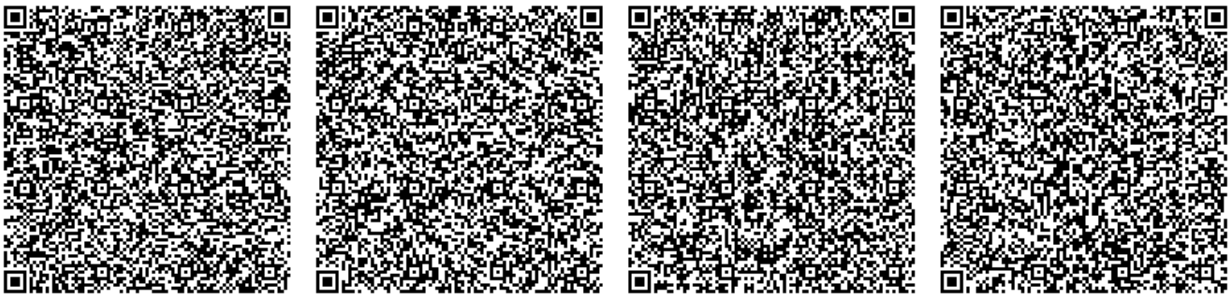
Эксперт Е. Курбатова

Эксперт О. Тё

Юревич В.С. (Директор)



Юревич В.С. (Директор)



Курбатова Е.Д. (Эксперт)

Тё О.Э. (Эксперт)