«Астана қаласы, «Есіл» ауданы, Керей, Жәнібек хандар, Бұқар жырау, № 37 және 38 (жобалық атаулары) көшелерінің қиылысындағы жапсарлас, жапсарлас-қабырғалас салынған үй-жайлары мен паркингтері бар көп пәтерлі тұрғын үй кешендері, бизнес-орталықтар, сауда-ойын-сауық мақсатындағы объектілер, балабақшалар, жалпы білім беру мектептері және саябақ аймақтары» («Capital Park» КТК 3-учаске, 3В орам)» (сыртқы инженерлік желілерсіз)» Түзету

Жұмыс жобасы бойынша

13.09.2023 ж. № 01-0377/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Alem Stroy HC" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

"TAIMAS-S" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0377/23 от 13.09.2023 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковые зоны, в г. Астана, район «Есиль», пересечения улиц Керей, Жәнібек хандар, Бұқар жырау, № 37 и 38 (проектные наименования)» (МЖК «Capital Park» участок 3, квартал 3В)» (без наружных инженерных сетей)» Корректировка

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Alem Stroy HC"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "TAIMAS-S"

город Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковые зоны, в г. Астана, район «Есиль», пересечения улиц Керей, Жәнібек хандар, Бұқар жырау, No 37 и 38 (проектные наименования)» (МЖК «Capital Park» участок 3, квартал 3В)» (без наружных инженерных сетей)» Корректировка.

Ранее по рабочему проекту «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковые зоны, в г. Астана, район «Есиль», пересечения улиц Керей, Жәнібек хандар, Бұқар жырау, № 37 и 38 (проектные наименования)» (МЖК «Capital Park» участок 3, квартал 3В)» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) было выдано экспертное заключение РГП «Госэкспертиза» № 01-0342/21 от 29 июня 2021 года.

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 03.07.2023 г. № 01-1050.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Alem Stroy HC".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «TAIMAS-S», г. Астана (государственная лицензия № 19013607 от 25 июня 2019 года, выданная ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны», II категории).

ГИП – Оспанов Е.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное Заказчиком от 21 декабря 2020 года;

дополнение к заданию на проектирование № 1 (корректировка), утвержденное Заказчиком от 2 июня 2023 года;

сравнительная таблица по корректировке проекта, утвержденная Заказчиком от 13 июня 2023 года;

договор купли-продажи проектно-сметной документации по объекту «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковые зоны, в г. Астана, район «Есиль», пересечения улиц Керей, Жәнібек хандар, Бұқар жырау, № 37 и 38 (проектные наименования) - «Capital Park» квартал 3В» от 2 декабря 2022 года, заключенный между ТОО «Soviko Holdings Kazakhstan» (Совико Холдингс Казахстан) и ТОО «Alem Stroy NC»;

договор передачи недвижимого имущества (земельного участка с кадастровым номером 21:320:135:5139 площадью 1,5744 га) в уставной капитал от 22 декабря 2021 года, заключенный между ТОО «Soviko Holdings Kazakhstan» (Совико Холдингс Казахстан) и ТОО «Alem Stroy NC»;

акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок с кадастровым номером 21-320-135-5139, изготовленный филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан по г. Нур-Султан» от 8 декабря 2021 года;

постановление акимата города Астаны «О разрешении на проведение обследования, изыскательских и проектных работ объектов промышленно-гражданского назначения» от 21 июня 2017 года № 120-1301 и постановление на внесение изменений целевого назначения проектируемого объекта от 29 августа 2018 года № 510-1508;

постановление акимата города Астаны «О разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке» от 15 ноября 2022 года № 510-3345;

схема расположения земельного участка в г. Астане, согласованная главным архитектором города Астана от 2022 года;

архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное главным архитектором г. Астана от 28 сентября 2018 года № 13135;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 11 мая 2023 года № KZ52VUA00891640;

письмо заказчика о том, что строительные работы по объекту не проводились, от 21 августа 2023 года № AST.OUT-21-23;

письмо заказчика о начале строительства в сентябре 2023 года и о том, что проект не участвует в государственной программе «Нұрлы жер» от 20 июня 2023 года № AST.OUT-8-23;

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ГеоТерр» от 03 августа 2020 года;

Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «САПА Гео» в 2020 году, (арх.) № 17-20;

протокол дозиметрического контроля на проектируемый участок строительства от 31 марта 2021 года № 98 выданный радиологической лабораторией филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на проектируемый участок строительства от 3 июня 2021года № 255 выданный радиологической лабораторией филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» от 3 августа 2023 года №ЗТ-2023-01445511 об отсутствии скотомогильников, мест захоронения животных неблагополучных по сибирской язве и других особо опасных инфекций на проектируемом участке строительства и в радиксе 1000 метров;

письмо РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов КВР МЭГПР РК от 11 июня 2021 года № KZ70VRC00010832 о том, что проектируемый объект находится в пределах водоохранной зоны р. Есиль.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 05 июня 2023 года № 2810-11 на присоединение к тепловым сетям;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 21 июля 2022 года № 3-6/1462 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» от 17 июня 2021 года № 1484 на проектирование и строительство сетей ливневой канализации;

АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» от 21 мая 2015 года № 5-14-1676 с изменениями от 4 октября 2018 года № 5-Е-14-3741 и от 23 мая 2023 года № 5-Е-14-585 на электроснабжение;

ТОО «КаР-Тел» от 14 декабря 2022 года № 168-14/12/2022 на подключение к сети телекоммуникаций.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Площадка строительства расположена на левом берегу реки Есиль в городе Астана, район пересечения улиц Керей, Жәнібек хандар, № 37 и № 38.

Абсолютные отметки рельефа по устьям скважин составляют 347,26-349,67 м.

Глубина залегания грунтовых вод от поверхности рельефа составляет 2,5-4,3 м, абсолютные отметки установившегося уровня - 344,12-345,37 м (август 2020 года). Абсолютная отметка расчетного уровня принята 346,20 м с учетом прогнозируемого подъема в весенний период на 0,8 м выше установившегося.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IВ;
нормативный вес снегового покрова	- 150 кг/м^2;
нормативный скоростной напор ветра	- 0,77 кПа;
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки	- минус 31,2° С;
нормативная глубина промерзания грунтов	- 2,10 м;
максимальная глубина проникновения «0°» в почву	- 3,04 м;
сейсмичность района	– менее 6 баллов.

8.2 Проектные решения

В данном заключении рассмотрена корректировка рабочего проекта «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковые зоны, в г. Астана, район «Есиль», пересечения улиц Керей, Жәнібек хандар, Бұқаржырау, № 37 и 38 (проектные наименования)» (МЖК «Capital Park» участок 3, квартал 3В)» (без наружных инженерных сетей), по которому ранее было выдано экспертное заключение РГП «Госэкспертиза» № 01-0342/21 от 29 июня 2021 года.

Согласно заданию на проектирование корректировкой проекта предусмотрены следующие решения:

объект разделен на 2 очереди строительства: секции S4, S5, S6, S7 и часть паркинга - первая очередь, секции S1, S2, S3 и часть паркинга - вторая очередь;

изменена этажность секций S1 с семиэтажной на девятиэтажную;

изменена этажность секций S2 с семиэтажной на двадцатиэтажную;

изменена этажность секций S3 с семиэтажной на четырнадцатиэтажную;

исключен верхний технический этаж в жилых секциях;

откорректированы фасады секций S4, S5, S6, S7 в соответствии с новым эскизным проектом;

корректировка вместимости паркинга с учетом изменения нормативов по обеспеченности парковочными местами жилья IV класса, исключены приямки для трехуровневых систем хранения машин, предусмотрено хранение машин в один и два уровня;

в блоке паркинга предусмотрено коммерческое помещение между секциями S3, S4, предусмотрены помещения венткамер;

изменена толщина наружных стен из газоблока с толщины 250 мм на 200 мм в секциях S4, S5, S6, S7.

При корректировке раздела КЖ рабочего проекта расчёт конструкций железобетонного каркаса выполнен с учётом обновлённых нормативных документов. Рабочие чертежи жилых блоков и паркинга выполнены на основании актуального расчёта, а также с учётом изменения объёмно-планировочных решений жилых блоков (контур паркинга со стороны прилегающих жилых блоков, исключён технический чердак и откорректированы отверстия в плитах перекрытия).

Инженерные разделы проекта откорректированы с учетом изменений в архитектурно-строительной части.

Соответствие разделов проекта строительства, откорректированных 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	Баймамырова Г.Р.	KZ20VJE00034272	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
3	Архитектурные решения	Ильяшенко Н.Ф.	KZ50VJE00023062	Соответствует
4	Конструктивные решения	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
5	Генеральный план	Ильяшенко Н.Ф.	KZ07VJE00030141	Соответствует
6	Отопление и вентиляция	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	
8	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
9	Электротехническая часть, электрооборудование	Орлова Н.Б.	KZ46VJE00023037	Соответствует
10	Сметный раздел	Баймамырова Г.Р.	KZ20VJE00034272	Соответствует
11	Санитарно-эпидемиологический раздел	Ангербаева Ж.А.	KZ72VJE00030717	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, откорректированные по замечаниям экспертов, соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

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

Основные технико-экономические показатели
1 и 2 очередей строительства квартала 3В

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь земельного участка (всего), в том числе: в границах 1 очереди строительства в границах 2 очереди строительства	га	1,5744 1,0176 0,5568	1,5744 1,0176 0,5568
2	Площадь застройки (всего), в том числе: в границах 1 очереди строительства в границах 2 очереди строительства	м^2	11814,70 7875,81 3938,89	11814,70 7875,81 3938,89
3	Б ь	млн. тенге	19 112,100 15 577,595 399,228 3 135,277	17 386,641 14 107,295 396,222 2 883,124
4	Из них: 2020 год (ПИР) 2021 год (Экспертиза) 2022 год (ПИР, корректировка) 2023 год (в том числе экспертиза, корректировка) 2024 год 2025 год			 270,654 5,934 350,249 3 159,825 10 309,035 3 290,944
5	Продолжительность строительства	мес.	22,0	22,0
	1 очередь строительства			
6	Этажность: жилые здания паркинг	этаж	 9, 12, 14 1	 9, 12, 14 1
7	Класс жилья		IV	IV
8	Общая площадь здания	м^2	25041,60	25041,60
9	Общая площадь квартир	м^2	14637,48	14637,48
10	Общее количество квартир	кв.	160	160
11	Площадь встроенных помещений общественного назначения	м^2	1234,75	1234,75
12	Площадь паркинга	м^2	4804,93	4804,93
13	Вместимость паркинга	машино мест	149	149
14	Строительный объем	м^3	120930,97	120930,97

15	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2020-2025 годов, всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	10 184,246 8 362,498 223,577 1 598,171	9 019,805 7 352,534 224,354 1 442,917
16	Из них: 2020 год (ПИР) 2021 год (Экспертиза) 2023 год (Экспертиза, корректировка) 2024 год 2025 год			270,654 5,934 1 890,461 5 794,609 1 058,147
17	Продолжительность строительства	мес.	17,0	17,0
	2 очередь строительства			
18	Этажность: жилые здания паркинг	этаж	9, 14, 20 1	9, 14, 20 1
19	Класс жилья		IV	IV
20	Общая площадь здания	$м^2$	23204,22	23204,22
21	Общая площадь квартир	$м^2$	15673,55	15673,55
22	Общее количество квартир	кв.	152	152
23	Площадь встроенных помещений общественного назначения	$м^2$	1054,75	1054,75
24	Площадь паркинга	$м^2$	2008,89	2008,89
25	Вместимость паркинга	машино мест	70	70
26	Строительный объем	$м^3$	116294,61	116294,61
27	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022-2025 годов, всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	8 927,854 7 215,097 175,651 1 537,106	8 366,836 6 754,761 171,868 1 440,207
28	Из них: 2022 год (ПИР, корректировка) 2023 год (в том числе экспертиза, корректировка) 2024 год 2025 год			350,249 1 269,364 4 514,426 2 232,797
29	Продолжительность строительства	мес.	22,0	22,0

Ссылка на окончательную редакцию документации*

(нажмите на данную ссылку или отсканируйте QR-код)

*в соответствии с пунктом 6 Правил оформления экспертных заключений по градостроительным и строительным проектам (технико-экономическим обоснованиям и проектно-сметной документации), утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года № 305.

10. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений Рабочий проект РП «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковые зоны, в г. Астана, район «Есиль», пересечения улиц Керей, Жәнібек хандар, Бұқар жырау, No 37 и 38 (проектные наименования)» (МЖК «Capital Park» участок 3, квартал 3В)» (без наружных инженерных сетей)» Корректировка 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.

6. С выходом настоящего заключения утрачивает силу заключение РГП «Госэкспертиза» от 29 июня 2021 года № 01-0342/21.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласы, «Есіл» ауданы, Керей, Жәнібек хандар, Бұқар жырау, No 37 және 38 (жобалық атаулары) көшелерінің қиылысындағы жапсарлас, жапсарлас-қабырғалас салынған үй-жайлары мен паркингтері бар көп пәтерлі тұрғын үй кешендері, бизнес-орталықтар, сауда-ойын-сауық мақсатындағы объектілер, балабақшалар, жалпы білім беру мектептері және саябақ аймақтары» («Capital Park» КТК 3-учаске, 3В орам)» (сыртқы инженерлік желілерсіз)» Түзету 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 объектіні пайдалануға енгізгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды қамтамасыз етсін.

6. Осы қорытындының шығуымен «Мемсараптама» РМК-нің 2021 жылғы 29 маусымдағы № 01-0342/21 қорытындысының күші жойылады.

Тикибаев Е.А.

Заместитель генерального директора по производству

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Масанова А.К.

И.о. начальника отдела

РГП "Госэкспертиза"

Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ангербаева Ж.А.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Баймамырова Г.Р.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Никифорова Л.Г.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Орлова Н.Б.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Танина Г.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ильяшенко Н.Ф.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"