«Астана қаласы, «Алматы» ауданы, Тәуелсіздік даңғылы мен Шарль де Голль көшесінің қиылысы маңы мекенжайы бойынша орналасқан жапсарластыра салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені. Құрылыстың I кезегі (құрылысты аяқтау). II іске қосу кешені» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша
07.11.2023 ж. № 01-0454/23
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Елорда құрылыс компаниясы» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
Жауапкершілігі шектеулі серіктестік «NADINE PROJECT STUDIO»

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0454/23 от 07.11.2023 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, район «Алматы», район пересечения проспекта Тәуелсіздік и улицы Шарль де Голля. I очередь строительства (завершение строительства). II пусковой комплекс» (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Елорда құрылыс компаниясы»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «NADINE PROJECT STUDIO»

город Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, район «Алматы», район пересечения проспекта Тәуелсіздік и улицы Шарль де Голля. I очередь строительства (завершение строительства). II пусковой комплекс» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 31.08.2023 г. № 01-1380.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Елорда құрылыс компаниясы».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «NADINE PROJECT STUDIO», лицензия от 22 июня 2023 года, ГСЛ №0000064 (I категория).

ГИП: Петренко Н.И.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 12 апреля 2023 года;
дополнение №1 к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком от 10 октября 2023 года;
постановление акимата города Нур-Султан № 510-336 от 04 февраля 2021 года о разрешении на проведение изыскательских работ для проведения изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке;
постановление акимата города Нур-Султан № 510-1100 от 11 июня 2022 года о принудительном отчуждении (выкупе) земельных участков для государственных нужд для проведения изыскательских и проектных работ согласно перечня земельных участков;
постановление акимата города Нур-Султан № 510-1840 от 21 июня 2022 года о внесении изменений постановления акимата города Нур-Султан от 04 февраля 2021 года № 510-336 «о разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке»;
постановление акимата города Нур-Султан № 510-2339 от 24 августа 2022 года о внесении изменений постановления акимата города Нур-Султан от 04 февраля 2021 года № 510-336 «о разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке»;
постановление акимата города Астаны № 510-3497 от 24 ноября 2022 года о внесении изменений в постановление акимата города Нур-Султан от 11 июня 2022 года № 510-1100 «о принудительном отчуждении (выкупе) земельных участков для государственных нужд»;
схема расположения земельного участка площадью 18788,7 м^2 и 15741,2 м^2 для уточнения границ участка, выполненный ТОО «Астанагенплан» от 23 августа 2022 года и согласованный заинтересованными организациями в установленном порядке;

ПДП территории № 000310 от 16 апреля 2021 года, утвержденный постановлением города Нур-Султан № 120-1617 от 16 сентября 2015 года, выданный ТОО «Астанагорархитектура»;

предписание №5 от 24 августа 2023 года об устранении выявленных нарушений первой очереди строительства II пускового комплекса (секции 1, 5), выданное техническим надзором ТОО «The-nadzor Sapa Kz»;

письмо жилищно-строительного кооператива «Altyn Bulaq Damy'» о признании заключения №06-02-48/21 от 17 августа 2021 года (секции 1, 5) не пригодным к использованию;

архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 31 марта 2022 года № KZ77VUA00631909;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 28 июля 2022 года № KZ04VUA00712860;

техническое заключение № 36/ТО-2022 по техническому обследованию и оценке технического состояния несущих строительных конструкций (сваи) блок секции 1, выполненный ТОО «Project Эксперт»;

топографическая съемка объекта в масштабе 1:500 инв.№ 01205, выполненная ТОО «ZEM PROект» от 13 июня 2023 года;

отчет по инженерно-геологическим работам, выполненным ТОО «Safe Roads-Астана» в 2022 году, Арх. № 097;

специальные технические условия, отражающие специфику противопожарной защиты объекта, разработанные ТОО «Научно-исследовательский центр пожарной безопасности» в 2023 году;

протокол дозиметрического контроля № 503 от 27 сентября 2022 года, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

протокол измерений содержания радона № 504 от 27 сентября 2022 года, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» №ЗТ-2022-02849067 от 14 декабря 2022 года об отсутствии сибиреязвенных захоронений и очагов сибирской язвы в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 06 марта 2019 года № 1332-11 на присоединение к тепловым сетям;

АО «Астана-Теплотранзит» от 07 сентября 2020 года № 3996-11 на присоединение к тепловым сетям;

АО «Астана-Теплотранзит» от 05 апреля 2022 года № 1806-11 на присоединение к тепловым сетям;

АО «Астана-Теплотранзит» от 11 мая 2023 года № 2287-11 о продлении и дополнении ТУ № 1332-11 от 06 марта 2019 года, № 3996-11 от 07 сентября 2020 года, № 1806-11 от 05 апреля 2022 года на присоединение к тепловым сетям;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 10 марта 2022 года № 3-6/397 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Нур-Султан» от 28 мая 2020 года № ПО.2020.0003932 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 11 ноября 2022 года № 5-А-26/21-2583 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

АО «Қазақтелеком» «Объединение «Дивизион «Сеть» Департамент эксплуатации сети доступа Астана» от 27 мая 2022 года № 368 на телефонизацию объекта.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование Государственным учреждением «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» №3Т-2023-00433369 от 24 марта 2023 года специальных технических условий, отражающих специфику противопожарной защиты объекта, разработанные ТОО «Научно-исследовательский центр пожарной безопасности» в 2023 году;

согласование Саморегулируемой организацией Объединения Юридических Лиц «Ассоциация пожарной безопасности Республики Казахстан» № 28 от 24 марта 2023 года специальных технических условий, отражающих специфику противопожарной защиты объекта, разработанные ТОО «Научно-исследовательский центр пожарной безопасности» в 2023 году;

письмо ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астана» № 609-12-06/4411 от 04 ноября 2022 года о согласовании подключения объекта к РПК-2Т, предусмотренного для перспективной застройки гаражного кооператива «Южный»;

письмо АО «Авиационная Администрация Казахстана» №3Т-2023-02207469 от 06 ноября 2023 года о разрешении комиссии на осуществление деятельности по строительству объекта.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Алматы, район пересечения проспекта Тәуелсіздік и улицы Шарль де Голля.

Поверхность территории характеризуется колебанием абсолютных отметок в пределах 348,59 – 349,30 м.

Природно-климатические условия района строительства:

климатический подрайон	- IB;
температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92	- минус 31,2°С;
характеристическое значение снеговой нагрузки на грунт для III района	- 1,5 кПа;
базовый скоростной напор ветра для IV района	- 0,77 кПа;
нормативная глубина промерзания грунтов:	
суглинки и глины	- 171 см,
супеси, пески мелкие и пылеватые	- 208 см,
пески гравелистые, крупные и средней крупности	- 222 см,
крупнообломочные грунты	- 253 см;
сейсмичность района	- меньше 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Строительство объекта предусмотрено в 2 очереди. В составе строительства 1 очереди выделено 2 пусковых комплекса. В данном заключении рассмотрен 2 пусковой комплекс, включающий жилой дом высотой 25 этажей и пристроенное офисное здание высотой 2 этажа.

Наружные инженерные сети согласно задания на проектирование разрабатываются отдельным рабочим проектом.

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	Инженерно-геологические изыскания	Сулейменов М.К.	KZ26VJE00051721	Соответствует
2	Технологическая часть	Шалабекова Г.К.	KZ07VJE00023060	Соответствует
3	Автоматизированная система мониторинга зданий и сооружений	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
4	Проект организации строительства	Масанова А.К.	KZ47VJE00034271	Соответствует
5	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Наженов А.К.		Соответствует
6	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Калиаскарова А.Л.	KZ85VJE00032520	Соответствует
7	Архитектурные решения	Шалабекова Г.К.	KZ14VJE00023031	Соответствует
8	Конструктивные решения	Сулейменов М.К.	KZ26VJE00051721	Соответствует
9	Внутренние сети водопровода и канализации	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует

10	Отопление и вентиляция	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
11	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
12	Сметный раздел	Масанова А.К.	KZ47VJE00034271	Соответствует
13	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
14	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сансызбаев Е.И.	KZ35VJE00030510	Соответствует
15	Генеральный план	Шалабекова Г.К.	KZ34VJE00023059	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
I очереди строительства II пускового комплекса

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь участка I очереди строительства	га	1,8789	1,8789
2	Площадь территории в границах проектирования II пускового комплекса	м^2	9 726,40	9 726,40
3	Площадь застройки II пускового комплекса	м^2	4 800,78	4 800,78
4	Этажность блок секция №1	этаж	25	25
5	Общая площадь блок секция №1	м^2	22 586,77	22 586,77
6	Площадь встроенных помещений блок секция №1	м^2	1 226,91	1 226,91
7	Общая площадь квартир блок секция №1	м^2	16 419,70	16 419,70
8	Строительный объем блок секция №1	м^3	95 348,53	95 348,53
9	Количество квартир блок секция №1	кв.	276	276
10	Этажность блок секция №5	этаж	2	2
11	Общая площадь блок секция №5	м^2	6 315,58	6 315,58
12	Строительный объем блок секция №5	м^3	31 853,82	31 853,82

13	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2023-2025 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие		 9968,860 8101,328 326,419 1541,113	 9964,781 8111,496 316,804 1536,481
14	В ценах по годам строительства: 2023 г. (в т.ч. ПИР и экспертиза) 2024 г. 2025 г.			 1061,995 4874,297 4028,489
15	Нормативная продолжительность строительства	мес.	24	24

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, расположенный по адресу: г. Астана, район «Алматы», район пересечения проспекта Тәуелсіздік и улицы Шарль де Голля. I очередь строительства (завершение строительства). II пусковой комплекс» (без наружных инженерных сетей) соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком в соответствии с условиями договора.

3. Заказчик при приемке документации по проекту строительства от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

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

5. Заказчику до ввода объекта в эксплуатацию выполнить проектирование и строительство наружных инженерных сетей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласы, «Алматы» ауданы, Тәуелсіздік даңғылы мен Шарль де Голль көшесінің қиылысы маңы мекенжайы бойынша орналасқан жапсарластыра салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені. Құрылыстың I кезегі (құрылысты аяқтау). II іске қосу кешені» (сыртқы инженерлік желілерсіз) Жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен бекіту үшін ұсынылады.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына шарт талаптарына сәйкес Тапсырыс беруші кепілдік етеді.

3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

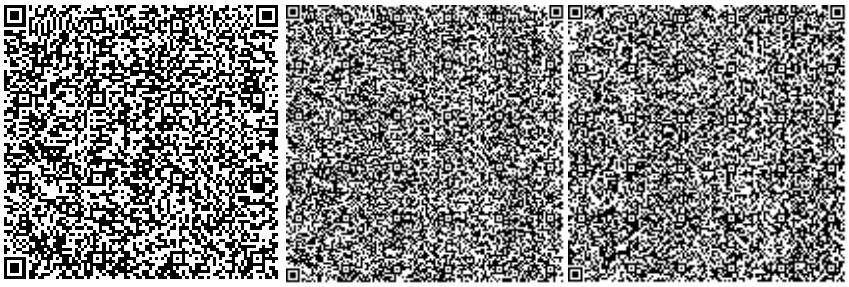
4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

5. Тапсырыс беруші объектіні пайдалануға енгізгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды қамтамасыз етсін.

Тикибаев Е.А.

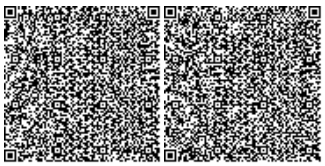
Заместитель генерального директора по производству

РГП "Госэкспертиза"

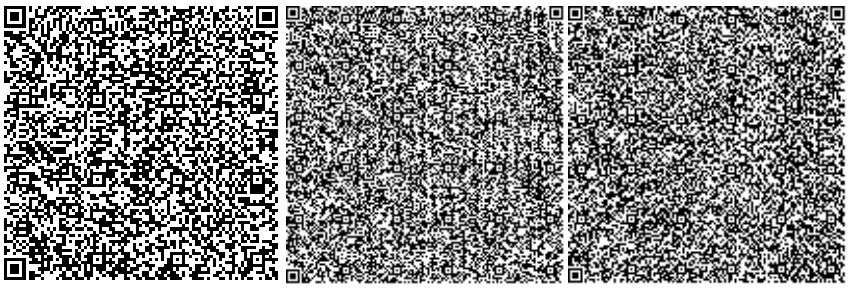


Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела



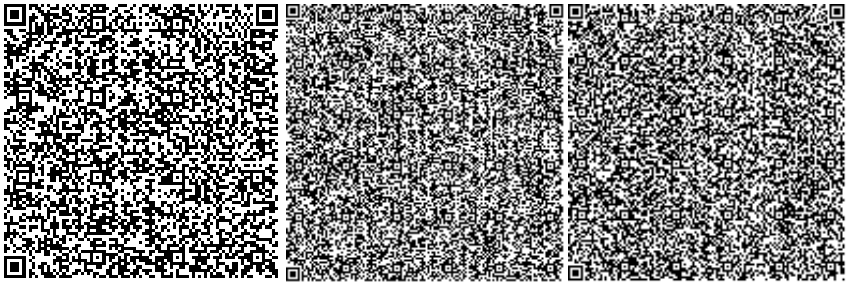
РГП "Госэкспертиза"



Рихтер Е.А.

Начальник отдела

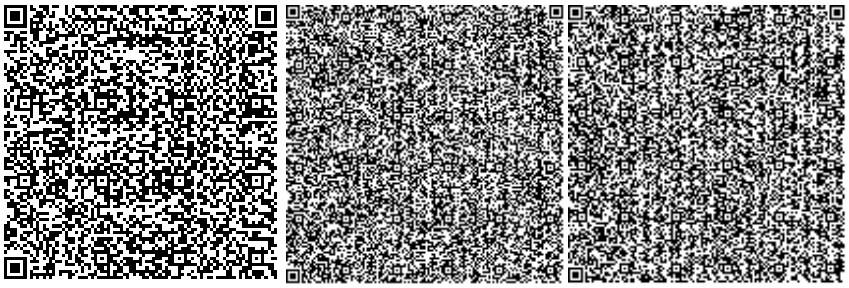
РГП "Госэкспертиза"

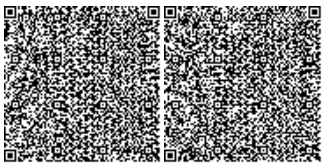


Хван К.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

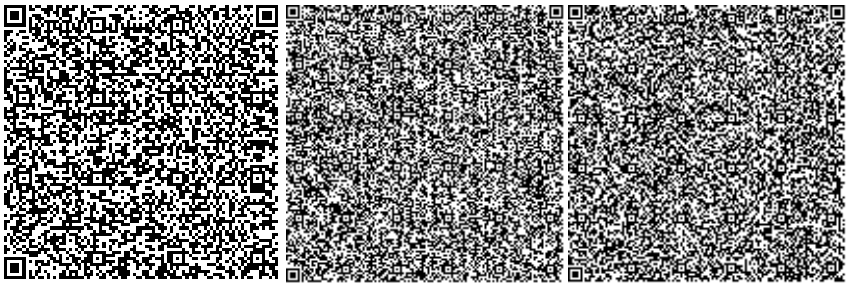




Калиаскарова А.Л.

Эксперт

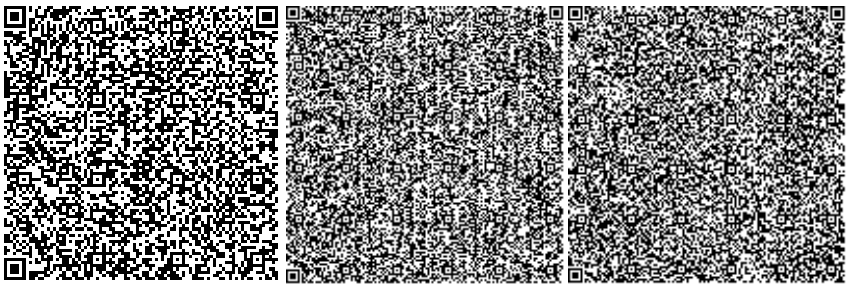
РГП "Госэкспертиза"



Никифорова Л.Г.

Эксперт

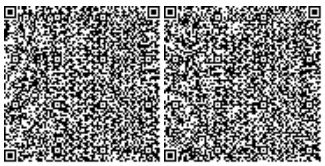
РГП "Госэкспертиза"



Сансызбаев Е.И.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"



Наженов А.К.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Масанова А.К.

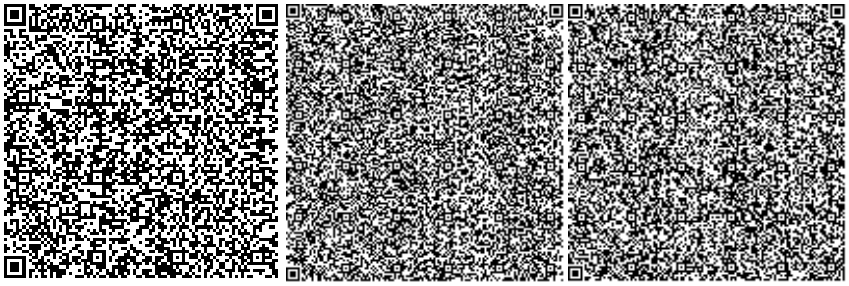
Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сибагатов А.Т.

Эксперт

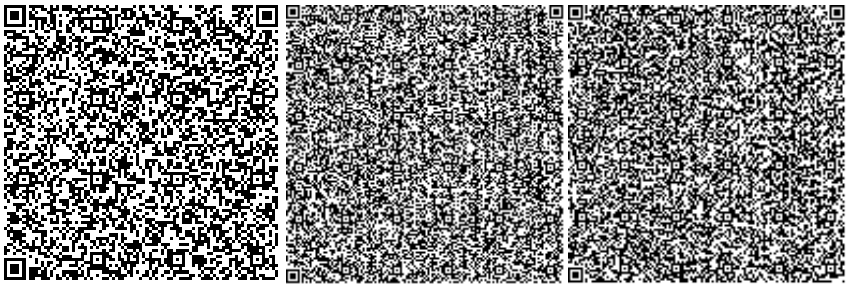
РГП "Госэкспертиза"



Жонкина Н.Х.

Эксперт

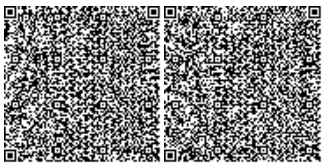
РГП "Госэкспертиза"



Шалабекова Г.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"



Сулейменов М.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"