«Астана қаласы, Алматы ауданы, Р. Қошқарбаев даңғылы, 1-учаске мекенжайында кіріктірілген балаларға арналған мектепке дейінгі мекемесі, кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі, 600 оқушыға арналған жалпы білім беру мектебі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені. 2-кезек (сыртқы инженерлік желілерсіз)»

жұмыс жобасы бойынша

01.03.2024 ж. № 04-0069/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

Талипов Шалкарбек Нурылдаевич

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«DN architects and engineering partners» ЖШС

Ақтөбе қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 04-0069/24 от 01.03.2024 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенным детским дошкольным учреждением, встроенными помещениями и паркингом, общеобразовательной школой на 600 обучающихся по адресу: г.Астана, район Алматы, пр.Р.Қошқарбаев, уч.1. 2-ая очередь (без наружных инженерных сетей)»

ЗАКАЗЧИК:

Талипов Шалкарбек Нурылдаевич

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

ТОО «DN architects and engineering partners»

г. Актобе

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенным детским дошкольным учреждением, встроенными помещениями и паркингом, общеобразовательной школой на 600 обучающихся по адресу: г.Астана, район Алматы, пр.Р.Қошқарбаев, уч.1. 2-ая очередь (без наружных инженерных сетей)»

3. ОСНОВАНИЕ:
договор от 25.12.2023 г. № 01-2191.

4. ЗАКАЗЧИК: Талипов Шалкарбек Нурылдаевич.

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: товарищество с ограниченной ответственностью «DN architects and engineering partners», лицензия от 29.10.2015 г. №МКЛ № 0000122 (II категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование от 13 октября 2022 года, утвержденное Талиповым Ш.Н.;
дополнение к заданию на проектирование от 15 ноября 2022 года, согласованное Талиповым Ш.Н.;
дополнение к заданию на проектирование от 05 февраля 2024 года, согласованное Талиповым Ш.Н.;
договор купли-продажи земельного участка площадью 0,1167 га от 18 июля 2022 года;
договор купли-продажи земельного участка площадью 3,1106 га от 07 мая 2022 года № 33543-ЭТП;
акт на земельный участок № 2304260320797423 от 26.04.2023 на право частной собственности земельного участка с кадастровым номером 21-318-081-1002 площадью 2,5976 га;
акт на земельный участок №2304260320797394 от 26.04.2023, на право частной собственности земельного участка с кадастровым номером 21-318-081-1001 площадью 1,0821 га;
письмо Филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана от 26 апреля 2023 года № 03-01-29.19/322 о объединении земельных участков с кадастровым номером 21-318-081-997, 21318-081-999;
письмо Филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана от 26 апреля 2023 года № 03-01-29-19/329 о объединении земельных участков с кадастровым номером 21-318-081-996, 21318-081-998;
справка о зарегистрированных правах на недвижимое имущество Талипова Ш.Н., от 16.06.2023 года №101000007239004 выданная Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан»

архитектурно-планировочное задание от 26.12.2022 года № KZ53VUA00811500, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Астаны» Серикбаевым Н.;

эскизный проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенным детским дошкольным учреждением, встроенными помещениями и паркингом, общеобразовательной школы на 600 обучающихся по адресу: г.Астана, район Алматы, пр. Р.Қошқарбаев, уч.1», разработанный ТОО «SANDYBAY» (государственная лицензия от 04 ноября 2020 года №20016567 (II категория);

выкопировка из ПДП (эскиз застройки), вертикальные отметки и поперечные профили улиц от 02 июня 2023 года, разработанные ТОО НИПИ «Астанагенплан»;

специальные технические условия от 18 января 2024 года № NVC-717-1, отражающие специфику противопожарной защиты объекта: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенным детским дошкольным учреждением, встроенными помещениями и паркингом, общеобразовательной школой на 600 обучающихся по адресу: город Астана, район Алматы, проспект Р.Қошқарбаева, участок № 1», разработанные ТОО «Invest Com-2005» в 2023 году и утвержденные Талиповым Ш.Н.;

письмо ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 29 августа 2023 года №3Т-2023-01577464 о согласовании Специальных технических условий, отражающие специфику противопожарной защиты объекта: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенным детским дошкольным учреждением, встроенными помещениями и паркингом, общеобразовательной школой на 600 обучающихся по адресу: город Астана, район Алматы, проспект Р.Қошқарбаева, участок № 1»;

топографическая съемка от 10 мая 2023 года, выполненная ТОО «ADV»;

отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ИП «ADV» в 2023 году (государственная лицензия от 28 июня 2021 года №21021315);

отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО ПГКК «ASSE» в 2021 году (государственная лицензия от 23 июня 2014 года №14009293);

заключение о несущей способности пробных свай по данным динамических испытаний от 18 сентября 2023 года № 42, выполненное ТОО «ТехноЭкспертИнжиниринг»;

протокол дозиметрического контроля от 24 марта 2023 года РО-23-11968/№68, составленный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Астана;

протокол измерения содержания радона и продуктов его распада в воздухе от 23 мая 2023 года РО-23-29042/ №139, составленный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Астана;

схема трассы хоз-бытовой канализации и водоснабжения, выполненная ТОО НИПИ «Астанагенплан»;

схема трассы теплоснабжения, выполненная ТОО НИПИ «Астанагенплан»;

схема трассы электроснабжения, выполненная ТОО НИПИ «Астанагенплан»;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» от 07 марта 2023 года № ЖТ-2023-00785608, об эпидемиологической безопасности земельного участка по отношению к очагам сибирской язвы и других особо опасных инфекций, об отсутствии скотомогильников и мест захоронений животных на территории участка строительства;

письмо Талипова Ш.Н от 08 февраля 2024 года № 31, о том, что дизель-генераторные установки будут разработаны в проекте наружных инженерных сетей;

письмо АО «Авиационная администрация Казахстана» от 26 января 2024 года № 08-08/324, по рабочему проекту;

письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования города Астана» от 15 марта 2023 года № 205-3-24/ЖТ-2023-00440128 с приложением акта обследования площадки строительства на предмет зеленых насаждений;

письмо Талипова Ш.Н. от 29 февраля 2023 года № 37, о том, что стоимости материалов и оборудования приняты по нормативно-сметной базе;

письмо Талипова Ш.Н. от 07 декабря 2023 года № 22, о сроке начала строительства объекта;

письмо Талипова Ш.Н. от 07 июля 2023 года № 21, об источнике финансирования.

Технические условия:

ГКП «Астана су арнасы» от 19 января 2023 года №3-6/90, на водоснабжение и водоотведение;

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Астаны от 22 мая 2023 года № 141, на проектирование и строительство сетей ливневой канализации;

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Астаны от 15 июня 2023 года № 02-02/226, на водопонижение (сброс грунтовых вод на период строительства) объекта;

АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» ДЭСД Астана от 01 февраля 2023 года № 66, на телефонизацию;

АО «Астана-Теплотранзит» от 05 июня 2023 года № 2786-11, на присоединение к тепловым сетям;

АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 15 июня 2023 года № 5-А-152-763, на электроснабжение.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

эскизный проект, согласованный письмом ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 29 ноября 2023 года № KZ34VUA01032420;

схема проезда спецтехники и пожарной машины от 12 февраля 2024 года, согласованная заместителем акима района «Алматы» города Астаны»;

заключение постоянно действующей комиссии АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев» от 19 июня 2023 года № ФЛ-162, о согласовании влиянии объекта/деятельности на безопасность полетов воздушных судов.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Алматы, пр Р.Кошкарбаева, уч 1.

Сейсмичность района: меньше 6 баллов.

Сейсмичность площадки: меньше 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства 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	Бектемирова Р.Т.	KZ45VJE00033628	Соответствует
2	Проект организации строительства	Стефанишина М.А.	KZ17VJE00023171	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Хаирова Н.С.		Соответствует
4	Электроснабжение	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	Соответствует
5	Архитектурные решения	Жумагалиев М.Н.	KZ12VJE00047899	Соответствует
6	Конструктивные решения	Бектемирова Р.Т.	KZ45VJE00033628	Соответствует
7	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Горшков А.А.	KZ20VJE00054933	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	Соответствует
9	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Малышев А.А.	KZ47VJE00054932	Соответствует
10	Сметный раздел	Стефанишина М.А.	KZ17VJE00023171	Соответствует
11	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
12	Санитарно-эпидемиологический раздел	Куанышкалиев Т.К.	KZ08VJE00029638	Соответствует
13	Генеральный план	Жумагалиев М.Н.	KZ88VJE00076310	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка принятых решений

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

Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

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

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь участка, в том числе:	га	2,5976	2,5976
1.1	площадь участка II очереди	га	0,7339	0,7339
2	Этажность зданий II очереди (жилые секции и офисы)	этаж	14, 16, 18 и 1	14, 16, 18 и 1
3	Площадь застройки	м²	4 442,37	4 442,37
4	Общая площадь здания II очереди, в том числе:	м²	39 407,08	39 407,08
4.1	общая площадь жилых зданий II очереди	м²	36 896,62	36 896,62
4.2	общая площадь офисов	м²	2510,46	2510,46
5	Общая площадь квартир в том числе:	м²	28 007,89	28 007,89
5.1	жилая площадь квартир	м²	15 076,81	15 076,81
6	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений, в том числе:	м²	2 605,60	2 605,60
6.1	площадь встроенных коммерческих помещений в жилых секциях	м²	1 156,81	1 156,81
6.2	площадь пристроенных коммерческих помещений в 1 этажных офисах	м²	1 269,71	1 269,71
6.3	площадь детского дошкольного образования	м²	179,08	179,08
7	Количество квартир, в том числе:	шт	315	315
7.1	количество 1-комнатных квартир	шт	49	49
7.2	количество 2-комнатных квартир	шт	142	142
7.3	количество 3-комнатных квартир	шт	49	49
7.4	количество 4-комнатных квартир	шт	60	60
7.5	количество 5-комнатных квартир	шт	15	15
8	Строительный объем жилых секции и офисов	м³	188 535,92	188 535,92

9	Общая сметная стоимость строительства в уровне цен 2023-2025 годов, в том числе:	млн. тенге	18 278,647	17 580,813
9.1	строительно-монтажные работы	млн. тенге	15 238,679	14 591,961
9.2	оборудование	млн. тенге	392,491	411,194
9.3	прочие затраты	млн. тенге	2647,477	2577,658
10	В том числе сметная стоимость строительства по годам:			
10.1	в уровне цен 2023 года (ПИР и госэкспертиза)	млн. тенге	-	533,292
10.2	в текущем уровне цен 2024 года	млн. тенге	9 602,692	8 558,976
10.3	В прогнозируемом уровне цен 2025 года	млн. тенге	8 675,955	8 488,545
11	Нормативный срок строительства	месяц	17	17

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 встроенным детским дошкольным учреждением, встроенными помещениями и паркингом, общеобразовательной школой на 600 обучающихся по адресу: г.Астана, район Алматы, пр.Р.Қошқарбаев, уч.1. 2-ая 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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласы, Алматы ауданы, Р. Қошқарбаев даңғылы, 1-учаске мекенжайында кіріктірілген балаларға арналған мектепке дейінгі мекемесі, кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі, 600 оқушыға арналған жалпы білім беру мектебі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені. 2-кезек (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.

Кандыгулов К.К.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Умирзаков Е.А.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Мендыгалиев С.М.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Жумагалиев М.Н.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Сибагатов А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Куанышкалиев Т.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Малышев А.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Хаирова Н.С.

Ведущий специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Стефанишина М.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Ермончик И.В.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Горшков А.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Бектемирова Р.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям