«Нұр-Сұлтан қ., «Есіл» ауданы, Қазыбек би және Е77 (жобалық атауы) көшелерінің қиылысы маңы мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені. (1- кезек). Сыртқы инженерлік желілерсіз. Түзету»

Жұмыс жобасы бойынша

26.09.2024 ж. № 01-0430/24

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"ASTANA INVESTMENT PARK" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

"БизнесСтройХолдинг " жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0430/24 от 26.09.2024 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Казыбек би и Е77 (проектное наименование). (1 очередь). Без наружных инженерных сетей. Корректировка»

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "ASTANA INVESTMENT PARK"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "БизнесСтройХолдинг"

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Казыбек би и Е77 (проектное наименование). (1 очередь). Без наружных инженерных сетей. Корректировка».

Ранее РГП «Госэкспертиза» было выдано заключение по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Казыбек би и Е77 (проектное наименование). (1 очередь). Без наружных инженерных сетей» от 02.03.2023 года № 01-0087/23.

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 12.07.2024 г. № 01-1343.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "ASTANA INVESTMENT PARK".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "БизнесСтройХолдинг", лицензия от 15.02.2023 г. №15022646 (II категория).

ГИП – Айтхожина Н.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование (корректировку), утвержденное заказчиком от 1 июля 2024 года;
дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком от 3 июля 2024 года;
постановление акимата г. Нур-Султан «О предоставлении права временного возмездного землепользования на земельный участок» от 21 апреля 2021 года № 510-1387;
ситуационная схема размещения испрашиваемого земельного участка в г. Нур-Султан, выданная ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» в сентябре 2020 года;
земельно-кадастровый план земельного участка с кадастровым номером 21-320-135-4484, изготовленный Филиалом некоммерческого АО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан от 08 октября 2020 года;
договор аренды земельного участка, заключенный между ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» и ТОО «Astana Investment Park» от 02 июля 2021 года;

архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 06 февраля 2023 года № KZ35VUA00832873;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 1 августа 2024 года № KZ17VUA01192873;

топографическая съемка объекта в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Модулор-21» от 16 января 2021 года;

акт обследования зеленых насаждений, направленный письмом ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан» от 19 мая 2022 года № 205-05-04/059;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО СЦАРИ «Жанат» в ноябре 2021 года (арх. № 1322), г. Нур-Султан;

отчёт о проведении полевых испытаний забивных свай динамическими нагрузками на площадке строительства жилых блоков 1 очереди (арх. № 354.22), выполненное ТОО «Geo Strata»;

протокол дозиметрического контроля № 225 от 31.05.2022 года, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

протокол измерений содержания радона № 226 от 31.05.2022 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 Нур-Султан» исх. № ЗТ-2022-01698624 от 12.05.2022 года об отсутствии сибиреязвенных захоронений и очагов сибирской язвы в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;

мотивированный отказ РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов» № KZ88VRC0001576 от 16.02.2023 года в связи с размещением проектируемого объекта за пределами потенциальных границ водоохранных зон и полос оз. Малый Талдыколь;

перечень оборудования, материалов, изделий с примененными прайс-листами, утвержденный заказчиком от 24.09.2024 г.;

письмо Заказчика № 2226 от 02 июля 2024 года с запланированным началом строительства на сентябрь 2024 года;

разрешение на размещение объекта, который может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, выданное АО «Авиационная администрация Казахстана», от 25 июня 2024 года № ЗТ-2024-04262686;

письмо заказчика об обеспечении объекта пожарными гидрантами от 4 сентября 2024 года № 228;

письмо заказчика об обеспечении объекта пожарными проездами от 5 сентября 2024 года № 231.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 20 октября 2022 года № 5912-11 на присоединение к тепловым сетям;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 19 сентября 2022 года № 3-6/1920 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата г. Нур-Султан от 20 июня 2022 года № 616 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 22 июня 2022 года № 5-Е-20/1-1159 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

ТОО «КаР-Тел» от 31 марта 2023 года с продлением от 26 февраля 2024 года на телефонизацию.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок строительства жилого комплекса расположен на левобережной части города Астана в котловине озера Малый Талдыколь, район пересечения улиц Казыбек би и Е77.

Рельеф территории носит равнинный характер, на момент инженерно-геологических изысканий участок спланирован насыпным грунтом с отметками по устьям скважин 343,50-344,20 м. Естественный рельеф – поверхностное затопление участка, поросшего камышом.

Установившийся уровень грунтовых вод на глубине 0,85-1,30 м, абсолютные отметки составляют 342,75 – 342,40 м (ноябрь 2021 года). Расчетный уровень грунтовых вод принят на отметке 344,20 м с учётом подъёма в весенний период на 1,5 м.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IB;
нормативный вес снегового покрова (III район)	- 150 кг/м^2;
нормативный скоростной напор ветра (IV район)	- 77 кг/м^2;
расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки	- минус 31,2°С;
нормативная глубина промерзания грунтов	- 2,10 м;
максимальная глубина проникновения «0°» в грунт	- 3,04 м;
сейсмичность площадки	- менее 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Строительство объекта предусмотрено в 2 очереди. В данном заключении рассмотрена корректировка объектов 1 очереди строительства, включающих 6 жилых блоков и пристроенный паркинг с эксплуатируемой кровлей, на которой организовано дворовое пространство.

Корректировкой проекта предусмотрена перепланировка квартир, изменение межквартирных и наружных стен жилых зданий, пристройка трансформаторной подстанции к паркингу, изменение технических показателей жилого комплекса, корректировка генерального плана с учетом изменения планировочных решений зданий комплекса, замена вертикальной разводки холодного и горячего водоснабжения на горизонтальную, откорректировано оборудование насосной и ИТП, дополнена автоматическая пожарная сигнализация во встроенных помещениях. Все разделы проекта откорректированы с учетом внесенных изменений в планировочные решения.

Наружные инженерные сети в составе данного проекта не рассматривались, будут разработаны и представлены на экспертизу отдельным 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	Противопожарная безопасность	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
2	Проект организации строительства	Ахмадиева Ж.Ж.	KZ94VJE00027508	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
4	Архитектурные решения	Ильяшенко Н.Ф.	KZ50VJE00023062	Соответствует
5	Конструктивные решения	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
6	Внутренние сети водопровода и канализации	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
7	Генеральный план	Ильяшенко Н.Ф.	KZ07VJE00030141	Соответствует
8	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сансызбаев Е.И.	KZ35VJE00030510	Соответствует
9	Отопление и вентиляция	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
11	Электротехническая часть, электрооборудование	Орлова Н.Б.	KZ46VJE00023037	Соответствует
12	Сметный раздел	Ахмадиева Ж.Ж.	KZ94VJE00027508	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 очереди строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь земельного участка (по отводу)	га	2,3802	2,3802
2	Площадь участка 1 очереди строительства		1,0351	1,0281
3	Этажность: жилые здания паркинг	этаж	 9, 14, 16 1	 9, 14, 16 1
4	Класс жилья		IV	IV
5	Площадь застройки	м^2	6298,85	6298,85
6	Общая площадь комплекса	м^2	26519,06	26519,06
7	Общая площадь квартир	м^2	17910,17	17910,17

8	Общее количество квартир, в том числе: однокомнатных двухкомнатных трехкомнатных четырехкомнатных	кв.	281 126 47 80 28	281 126 47 80 28
9	Площадь встроенных помещений общественного назначения	$м^2$	1498,39	1498,39
10	Площадь паркинга	$м^2$	2585,2	2585,2
11	Вместимость паркинга	машино мест	64	64
12	Строительный объем комплекса	$м^3$	120882,98	120882,98
13	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024-2025 годов, всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	9686,138 8102,075 250,780 1333,283	9670,486 8074,975 264,779 1330,732
14	Из них: 2024 год (в том числе ПИР и экспертиза) 2025 год			2776,857 6893,629
15	Продолжительность строительства	мес.	10	10

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 «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Казыбек би и Е77 (проектное наименование). (1 очередь). 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 выпуском настоящего заключения утрачивает силу ранее выданное заключение РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Казыбек би и Е77 (проектное наименование). (1 очередь). Без наружных инженерных сетей» от 02.03.2023 года № 01-0087/23.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. 1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Нұр-Сұлтан қ., «Есіл» ауданы, Қазыбек би және Е77 (жобалық атауы) көшелерінің қиылысы маңы мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені. (1- кезек). Сыртқы инженерлік желілерсіз. Түзету» 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.

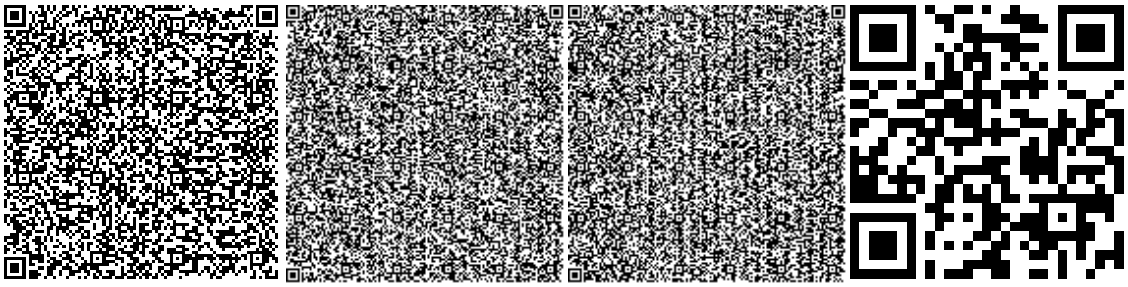
5. Тапсырыс беруші объектіні пайдалануға енгізгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды қамтамасыз етсін.

6. Осы қорытындының шығуымен «Нұр-Сұлтан қ., «Есіл» ауданы, Қазыбек би және Е77 (жобалық атауы) көшелерінің қиылысы маңы мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені. (1- кезек). Сыртқы инженерлік желілерсіз» жұмыс жобасы бойынша «Мемсараптама» РМК-нің бұрын берілген 02.03.2023 жылғы № 01-0087/23 қорытындысының күші жойылады.

Жакупов А.У.

Заместитель генерального директора

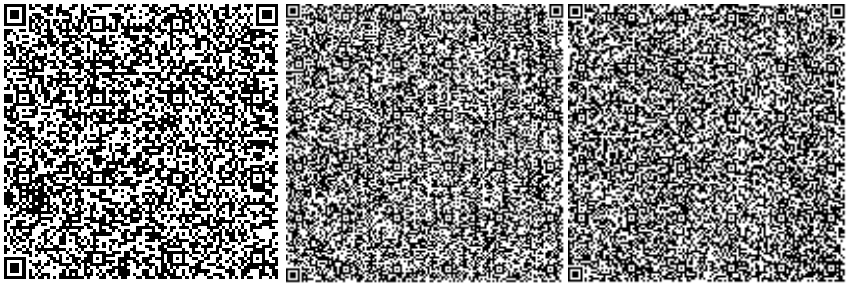
РГП "Госэкспертиза"



Баширов Р.К.

Начальник управления

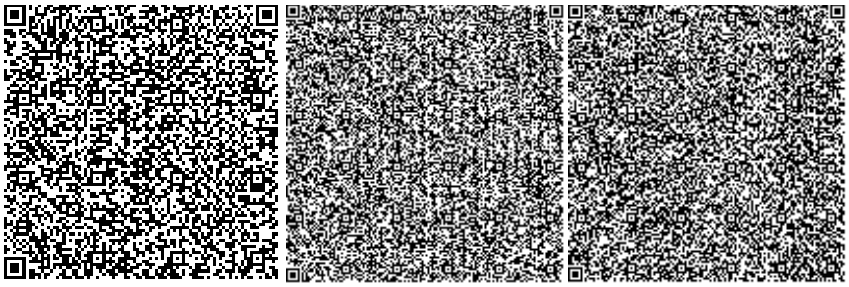
РГП "Госэкспертиза"



Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

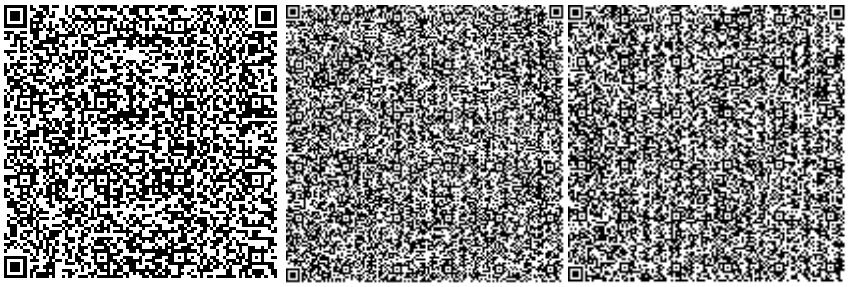
РГП "Госэкспертиза"



Хван К.

Главный специалист

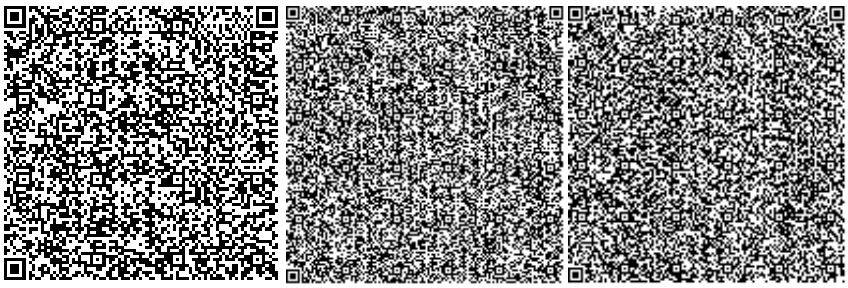
РГП "Госэкспертиза"



Рихтер Е.А.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"



Наженов А.К.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Орлова Н.Б.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Никифорова Л.Г.

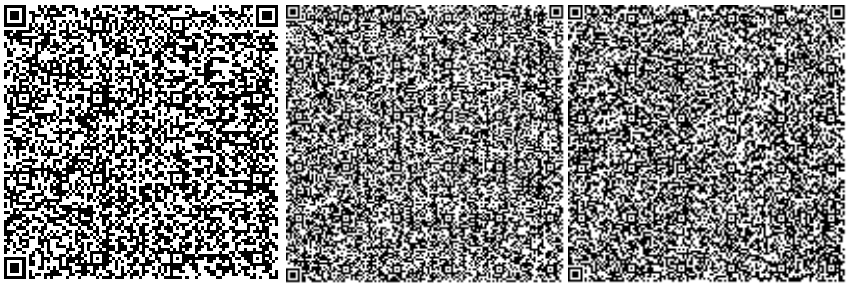
Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сансызбаев Е.И.

И.о. руководителя сектора

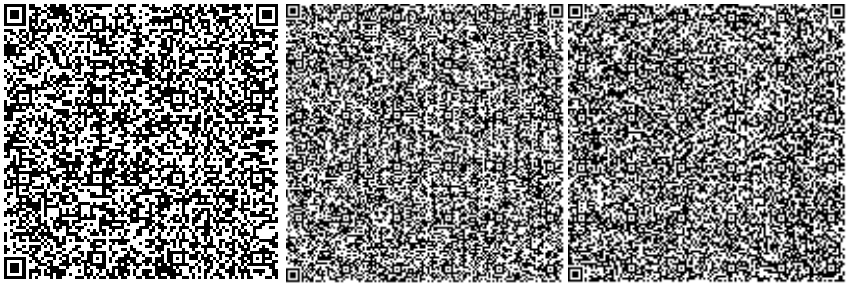
РГП "Госэкспертиза"



Ахмадиева Ж.Ж.

Эксперт

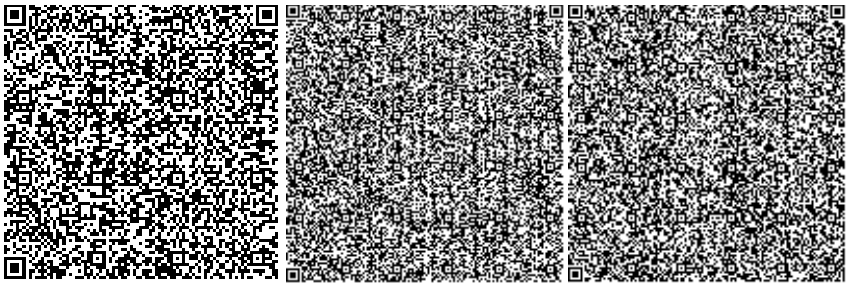
РГП "Госэкспертиза"



Сибагатов А.Т.

Эксперт

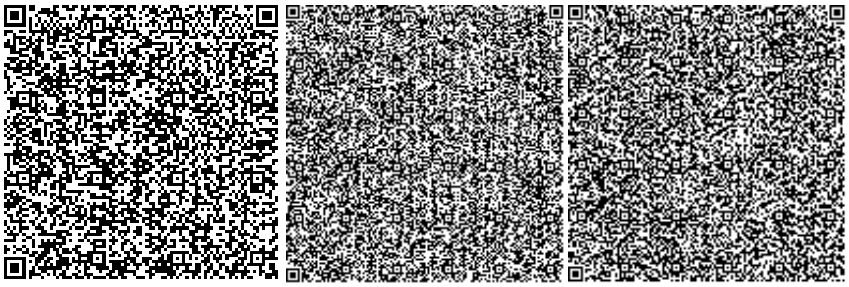
РГП "Госэкспертиза"



Танина Г.В.

Эксперт

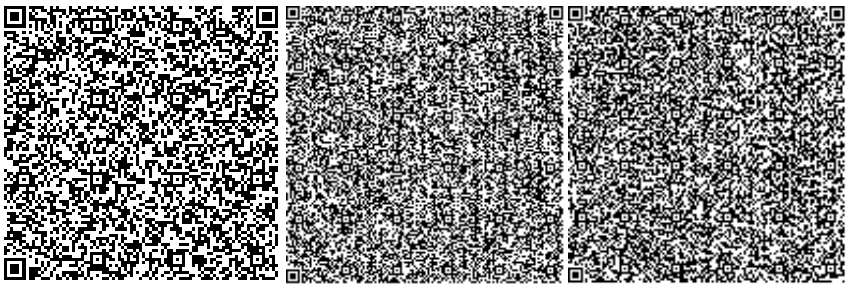
РГП "Госэкспертиза"



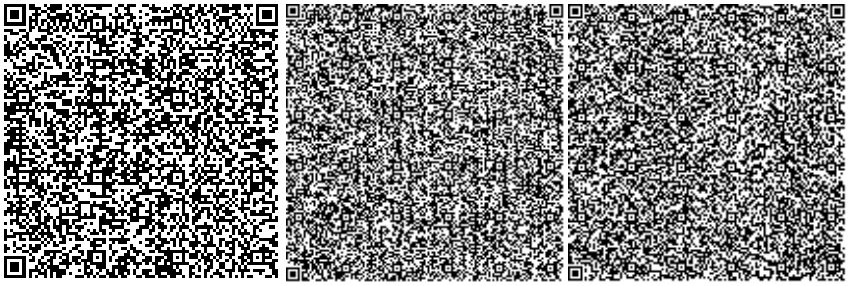
Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"



Ильяшенко Н.Ф.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"