«Астана қаласы Нұра ауданының Тұран даңғылы мен Т-6 (жобалық атауы) көшесінің қиылысындағы бизнес орталығы (сметалық құжаттамасыз). Аяқталмаған құрылыс»

Жұмыс жобасы бойынша

06.03.2025 ж. № 01-0101/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"MORROW Invest" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

"Астанатехстройэксперт" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 01-0101/25 от 06.03.2025 г.
(положительное)

на Рабочий проект
«Бизнес центр, г. Астана, район «Нұра», пересечение проспекта Туран и улицы Т-6 (проектное наименование) (без сметной документации). Незавершенное строительство»

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "MORROW Invest"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Астанатехстройэксперт"

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Бизнес центр, г. Астана, район «Нұра», пересечение проспекта Туран и улицы Т-6 (проектное наименование) (без сметной документации). Незавершенное строительство».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 25.12.2024 г. № 01-2498.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "MORROW Invest".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Астанатехстройэксперт", лицензия от 28.02.2013 г. №13003021 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 17 августа 2023 года, дополнение №1 от 13 февраля 2024 года;

архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 23 мая 2024 года № KZ10VUA01137806;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 01 августа 2024 года № KZ17VUA01192873;

предписание о завершении строительства, выданное Государственным строительным инспектором по району «Нура» от 5 декабря 2024 года №13;

заключение технического обследования объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом г. Астана, район Есиль, пересечение проспекта Туран и Бухар Жырау (проектное наименование)» 5 очередь строительства, выполнено ТОО «In Tech Astana» от 24 января 2024 года;

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Perspicere» от 13 декабря 2024 года;

отчёт об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Спортивный центр активной реабилитации инвалидов «Жанат» в 2021 году (№ 1321);

специальные технические условия для объекта, согласованные ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 8 декабря 2023 года № 3Т-2023-02501830;

письмо РГУ «Служба пожаротушения и аварийно-спасательных работ ДЧС города Астаны» об имеющейся технике на вооружении города Астана от 10 октября 2024 года № 3Т-2024-05563631;

письмо ТОО «MORROW Invest» о работоспособности пожарных гидрантов от 23 октября 2024 года № 3260;

письмо ТОО «Global Fire Protection» о разъяснении отдельных требований СТУ от 23 октября 2024 года № 1/1-112;

разрешение АО «Авиационная администрация Казахстана» на размещение объекта или осуществление деятельности, которые могут представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, от 28 октября 2024 года № 08-01-01/4050;

Протокол дозиметрического контроля от 27 августа 2024 года РО-24-62910/ №289, выдан Филиал РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана.

Протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе от 27 августа 2024 года РО-24-62910/ №290, выдан Филиал РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана.

Письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования города Астана» от 28 августа 2024 года №3Т-2024-05110531 сообщает, что на территории проектируемого участка строительства бизнес центра и в радиусе 1000 метров очагов захоронений сибирской язвы и скотомогильников не имеется.

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 8 апреля 2024 года № 3-6/543 на проектирования сетей водопровода и канализации;

ГКП на ПХВ «ELORDA ECO SYSTEM» от 15 марта 2024 №15-14/265 на ливневую канализацию;

АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 16 сентября 2024 года № 5-Н-47-1773 на присоединение к электрическим сетям;

ДЭСД Астана Объединения «Дивизион «Сеть» АО «Казахтелеком» от 22 апреля 2024 года № 369 на телефонизацию;

АО «Астана-Теплотранзит» от 26 июня 2024 года №5477-11 на теплоснабжение.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Комитета по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Министерства водных ресурсов и ирригации РК» исх. № 3Т-2024-05124741 от 02.09.2024 года о нахождении проектируемого земельного участка за пределами водоохраной зоны и полосы.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Нұра, пересечение проспекта Туран и улицы Т-6.

Сейсмичность района: меньше 6 баллов.

Результаты технического обследования объекта

Конструктивная схема существующего здания – связевой железобетонный каркас в продольном и в поперечном направлении. Прочность и геометрическая неизменяемость каркаса обеспечивается жесткими узлами соединения колонн, пилонов и диафрагм жесткости с фундаментами и горизонтальными дисками перекрытий.

Техническое состояние конструкций по несущей способности и эксплуатационной пригодности определено в соответствии с СП РК 1.04.101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» и СП РК 1.04.102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений», ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Согласно анализа совокупных результатов материалов технического обследования, выполненное ТОО «Астанатехстройэксперт», фактическое техническое состояние несущих конструкций железобетонного монолитного каркаса здания бизнес-центра, оценено по категории I (исправная конструкция).

Необходимости в ментно-восстановительных работах на момент обследования нет.

8.2 Проектные решения

В настоящем заключение рассмотрено незавершенное строительство Бизнес центра в городе Астане. Бизнес центр состоит из двух блоков: бизнес центр и пристроенного паркинга.

Техническое состояние конструкций по несущей способности и эксплуатационной пригодности определено в соответствии с СП РК 1.04.101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» и СП РК 1.04.102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений», ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Согласно анализа совокупных результатов материалов технического обследования, выполненного ТОО «Астанатехстройэксперт», незавершенного строительства бизнес-центра, техническое состояние элементов фундаментов, колонн, пилон, диафрагм и перекрытий железобетонного монолитного каркаса зданий, оценено по категории I (исправная конструкция).

Необходимости в ремонтно-восстановительных работах на момент обследования нет.

Соответствие разделов проекта строительства, откорректированных по замечаниям экспертов, требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Инженерно-геологические изыскания	Байгузиев М.С.	KZ27VJE00037832	Соответствует
2	Технологическая часть	Рембеков Р.М.	KZ42VJE00072967	Соответствует
3	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Калиаскарова А.Л.	KZ85VJE00032520	Соответствует
4	Архитектурные решения	Рембеков Р.М.	KZ58VJE00050951	Соответствует
5	Конструктивные решения	Байгузиев М.С.	KZ27VJE00037832	Соответствует
6	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мусабекова Г.Т.	KZ44VJE00051300	Соответствует
8	Наружные сети электроснабжения	Калиаскарова А.Л.	KZ85VJE00032520	Соответствует

9	Наружные сети водопровода и канализации	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
10	Организация строительства	Ахмадиева Ж.Ж.	KZ94VJE00027508	Соответствует
11	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
12	Генеральный план	Рембеков Р.М.	KZ47VJE00050955	Соответствует
13	Отопление и вентиляция	Ехласов А.С.	KZ33VJE00063914	Соответствует
14	Наружные сети связи	Мусабекова Г.Т.	KZ44VJE00051300	Соответствует
15	Наружные сети теплоснабжения	Ехласов А.С.	KZ33VJE00063914	Соответствует
16	Санитарно-эпидемиологический раздел	Жанкулова Г.Е.	KZ45VJE00037411	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

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	0,3939	0,3939
2	Площадь застройки всего	м²	1605,5	1605,5
3	Этажность здания	этаж	1, 20	1, 20
4	Общая площадь здания всего в т.ч. площадь паркинга; общая площадь офисных помещений.	м²	11243,55 793,11 5829,23	11243,55 793,11 5829,23
5	Строительный объем	$м^3$	49684,06	49684,06
6	Вместимость паркинга	машино/мест	77	77
7	Продолжительность строительства	мес.	7	7

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 «Бизнес центр, г. Астана, район «Нұра», пересечение проспекта Туран и улицы Т-6 (проектное наименование) (без сметной документации). Незавершенное строительство» 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 Нұра ауданының Тұран даңғылы мен Т-6 (жобалық атауы) көшесінің қиылысындағы бизнес орталығы (сметалық құжаттамасыз). Аяқталмаған құрылыс» 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 бергенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды орындасын.

Тикибаев Е.А.

Первый заместитель генерального директора

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

Начальник управления экспертизы проектов

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Ехласов А.С.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жанкулова Г.Е.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Калиаскарова А.Л.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Мусабекова Г.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ахмадиева Ж.Ж.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сибагатов А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Байгузиев М.С.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Рембеков Р.М.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"