«Астана қаласы Нұра ауданы Е125, Е127 және Е368 (жобалық атаулар) көшелерінің қиылысы ауданындағы Қорғалжын тас жолының солтүстігінде кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені»

Жұмыс жобасы бойынша

02.04.2025 ж. № 01-0127/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Елорда даму" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

"Конструктив-А" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0127/25 от 02.04.2025 г.

(положительное)

на рабочий проект

"Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Астана, район «Нұра», район пересечений улиц Е125, Е127 и Е368 (проектные наименования), севернее шоссе Коргалжын"

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Елорда даму"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Конструктив-А"

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Астана, район «Нұра», район пересечений улиц Е125, Е127 и Е368 (проектные наименования), севернее шоссе Коргалжын".

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 22.01.2025 г. № 120840011464/250023/00 (250023).

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Елорда даму".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Конструктив-А", лицензия от 17.02.2016 г. №16003086 (I категория).
ГИП – Тохтарбаев Ж.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование от 22 июля 2024 года, утвержденное заказчиком;
архитектурно-планировочное задание на проектирование от 09 октября 2024 года № KZ27VUA01247692, утверждённое ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
решение акима города Астаны о предоставлении права на земельный участок от 21 июня 2024 года № 510-2093;
договор аренды земельного участка от 28 июня 2024 года № 303, заключенный между ТОО «Елорда Даму» и ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
письмо ФНАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана о присвоении кадастрового номера 21-335-(9)141-949 земельному участку от 10 июля 2024 года № 0301-44-13/3ТИ-253;
схема отвода земельного участка, выданная ТОО «НИПИ «Астанагенплан» от 21 мая 2024 года;
топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «TPS-Эксперт» от 24 августа 2024 года;
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 31 января 2025 года № KZ30VUA01400995;
технический отчет по инженерно-геологическим работам на объекте (Арх.№0390), выполненный ТОО «TPS-Эксперт» г. Астана в 2024 году;
перечень оборудования, материалов, изделий, отсутствующих в сборниках сметных цен, утвержденный заказчиком от 20 марта 2025 года;
письмо АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев» о не отнесении зданий к перечню объектов, которые могут представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, от 19 декабря 2024 года № ЗТ-2024-06264221;

схемы трасс наружных инженерных сетей, выданные ТОО «НИПИ Астанагенплан» от 06 августа 2024 года;

протокол дозиметрического контроля на проектируемый участок строительства от 25 сентября 2024 года № РО-24-69221/№323, выданный аккредитованной лабораторией филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений на проектируемом участке строительства от 25 сентября 2024 года № РО-24-69221/№324, выданный радиологической лабораторией филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана;

письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования города Астаны» от 19 сентября 2024 года № ЗТ-2024-05374260 об отсутствии скотомогильников, мест захоронения животных, неблагополучных по сибирской язве, на проектируемом участке строительства;

письмо ТОО «Елорда даму» от 13 марта 2025 года № р2-188/07 о поставке жидкого дизтоплива для нужд котельной;

письмо ТОО «Елорда даму» от 06 марта 2025 года № р2-172/07 о запланированном начале строительства в мае 2025 года;

письмо ТОО «Елорда Даму» от 27 февраля 2025 года №р2-155/07, о том, что не участвуют в государственных программах жилищного строительства.

Технические условия:

АО «Астана-РЭК» от 08 января 2025 года № 5-Е-11-4096 на подключение к сетям электроснабжения;

АО «Астана-Теплотранзит» от 31 мая 2024 года № 4557-11 отказ в присоединении к централизованным сетям теплоснабжения;

ГУ на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Астана от 16 октября 2024 года № 15-14/1765 на проектирование и строительство сетей ливневой канализации;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 20 сентября 2024 года № 3-6/1789 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

Астанинский производственный филиал АО «QAZAQGAZ AIMAQ» от 18 сентября 2024 года № 01-гор-2024-000002780 на проектирование и подключение к газораспределительным сетям;

АО «Казахтелеком» от 24 декабря 2024 года № Д01-6/Т-12/24-1558 на телефонизацию объекта.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астана», ТОО «НИПИ Астанагенплан» - согласование плана наружных сетей водопровода и канализации (чертеж 240073-2024 - НВК лист 2) от 31 марта 2025 года;

ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Астаны» - согласование проездов и подъездов для пожарной техники от 3 марта 2025 года;

ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции города Астаны» - письмо-согласование проектной документации в части промышленной безопасности от 12 марта 2025 года № KZ93RQR00107907.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Астана, район «Нұра», район пересечений улиц Е125, Е127 и Е368 (проектные наименования), севернее шоссе Коргалжын.

Сейсмичность района: меньше 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Проектируемый жилой комплекс состоит из 7 девятиэтажных жилых секций и сблокированного шестиэтажного паркинга. В жилых секциях 4, 5 предусмотрены встроенные помещения общественного назначения. На отведенном участке предусмотрена установка ТП и блочно-модульной котельной, расположены открытые парковочные места и придомовые площадки.

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	Газоснабжение	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
2	Проект организации строительства	Бегишева С.В.	KZ86VJE00050156	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Торегожина Г.С.	KZ40VJE00023048	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Наженов А.К.		Соответствует
5	Архитектурные решения	Ильяшенко Н.Ф.	KZ50VJE00023062	Соответствует
6	Тепломеханические решения, отопление и вентиляция	Талипов Е.М.	KZ19VJE00024299	Соответствует
7	Конструктивные решения	Торегожина Г.С.	KZ40VJE00023048	Соответствует
8	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Артекова Г.К.	KZ35VJE00023041	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мокина И.Н.	KZ19VJE00027597	Соответствует
10	Наружные сети водопровода и канализации	Артекова Г.К.	KZ35VJE00023041	Соответствует
11	Тепловые сети	Талипов Е.М.	KZ19VJE00024299	Соответствует
12	Электротехническая часть, электрооборудование	Мокина И.Н.	KZ19VJE00027597	Соответствует
13	Сметный раздел	Бегишева С.В.	KZ86VJE00050156	Соответствует
14	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
15	Генеральный план	Ильяшенко Н.Ф.	KZ07VJE00030141	Соответствует
16	Санитарно-эпидемиологический раздел	Кульмаханова Д.А.	KZ30VJE00029824	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

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь земельного участка	га	2,2373	2,2373
2	Класс жилья		IV	IV
3	Этажность	этаж	6, 9	6, 9
4	Площадь застройки (всего), в том числе жилых секций и паркинга	м^2	6938,66 6742,13	6938,66 6742,13
5	Общая площадь комплекса	м^2	42707,53	42707,53
6	Общая площадь жилых зданий	м^2	33649,13	33649,13
7	Общая площадь паркинга	м^2	9058,40	9058,40
8	Общая площадь квартир	м^2	23560,81	23560,81
9	Общее количество квартир, в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные	кв.	493 266 175 52	493 266 175 52
10	Площадь встроенных и пристроенных помещений общественного назначения	м^2	961,80	961,80
11	Вместимость паркинга	маш.мест	164	164
12	Строительный объем здания	м^3	179338,51	179338,51
13	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024-2027 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	15516,793 12459,520 1052,097 2005,176	14661,508 12054,584 667,479 1939,445
14	Из них: 2024 год (ПИР) 2025 год (в т.ч. экспертиза) 2026 год 2027 год	млн. тенге		 189,980 5409,753 7515,796 1545,979
15	Нормативная продолжительность строительства	мес.	23	23

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, г. Астана, район «Нұра», район пересечений улиц Е125, Е127 и Е368 (проектные наименования), севернее шоссе Коргалжын" 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 начала строительно-монтажных работ оформить правоустанавливающие документы на земельный участок для строительства сетей водопровода от колодца В1-14 по ул. Е368 и по ул. Е418 до существующего колодца по шоссе Коргалжын согласно Приказа Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750 «Об утверждении Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства».

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласы Нұра ауданы Е125, Е127 және Е368 (жобалық атаулар) көшелерінің қиылысы ауданындағы Қорғалжын тас жолының солтүстігінде кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені» 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. Құрылыс-монтаждау жұмыстары басталғанға дейін тапсырыс беруші «Құрылыс саласындағы құрылыс салуды ұйымдастыру және рұқсат беру рәсімдерінен өту қағидаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 30 қарашадағы № 750 бұйрығына сәйкес су құбыры жүйесінің құрылысы үшін Е368 көшесіндегі және Е418 көшесіндегі В1-14 құдықтан Қорғалжын тас жолы бойындағы қолданыстағы құдыққа дейінгі жер теліміне құқық белгілейтін құжаттарды ресімдесін.

Тикибаев Е.А.

Первый заместитель генерального директора

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

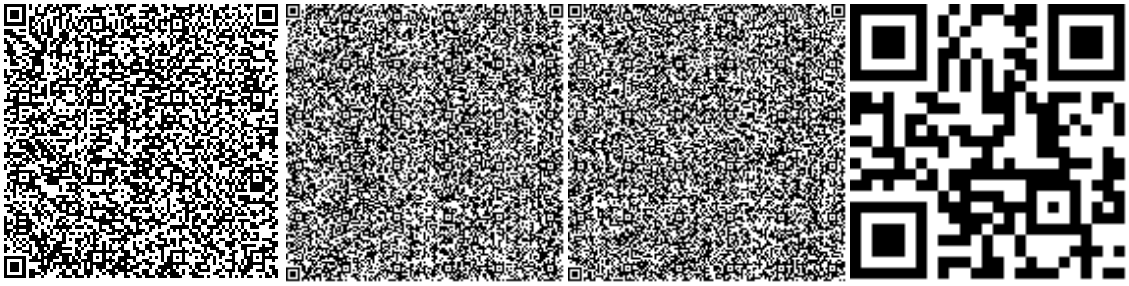
Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

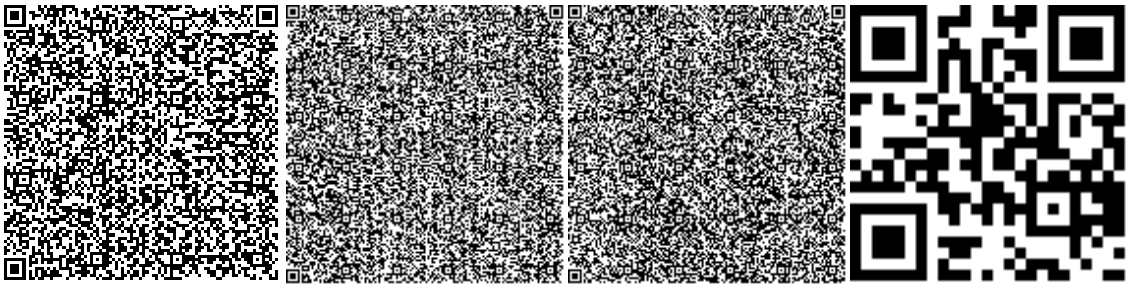
РГП "Госэкспертиза"



Масанова А.К.

И.о. начальника отдела

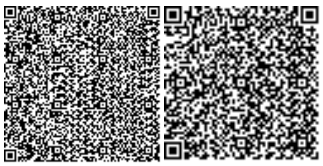
РГП "Госэкспертиза"



Талипов Е.М.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"



Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сибагатов А.Т.

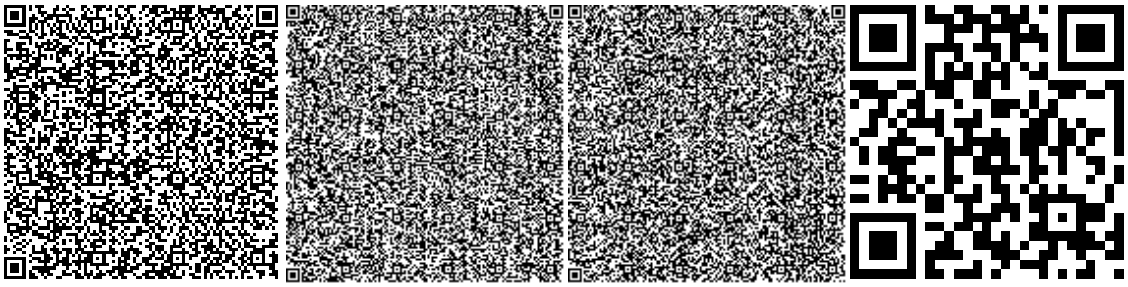
Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Кульмаханова Д.А.

Эксперт

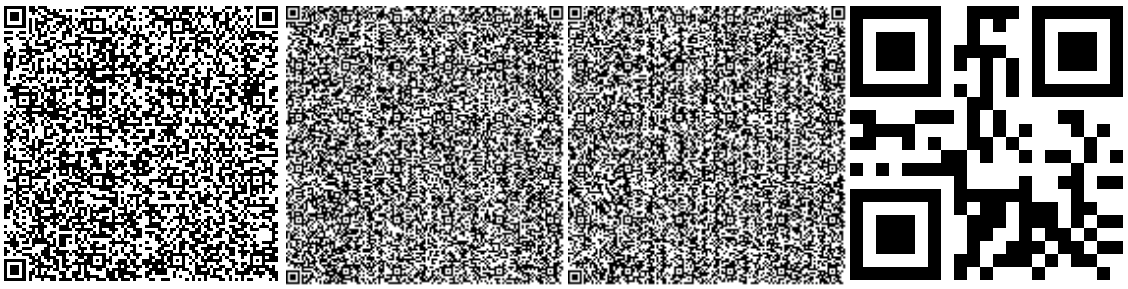
РГП "Госэкспертиза"



Наженов А.К.

Главный специалист

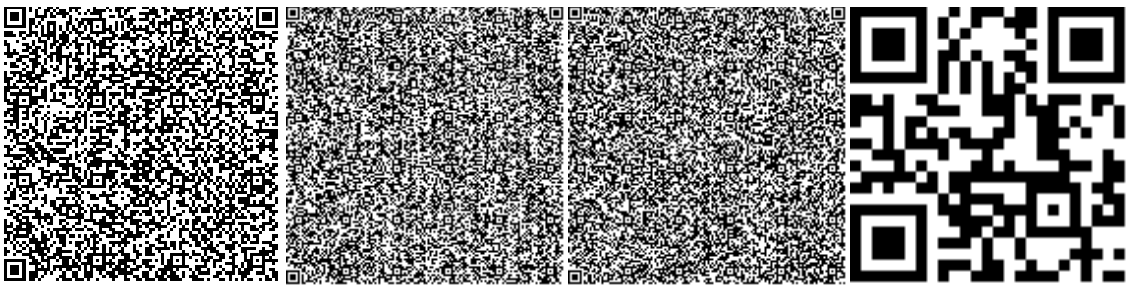
РГП "Госэкспертиза"

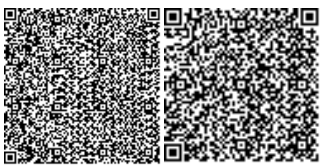


Бегишева С.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

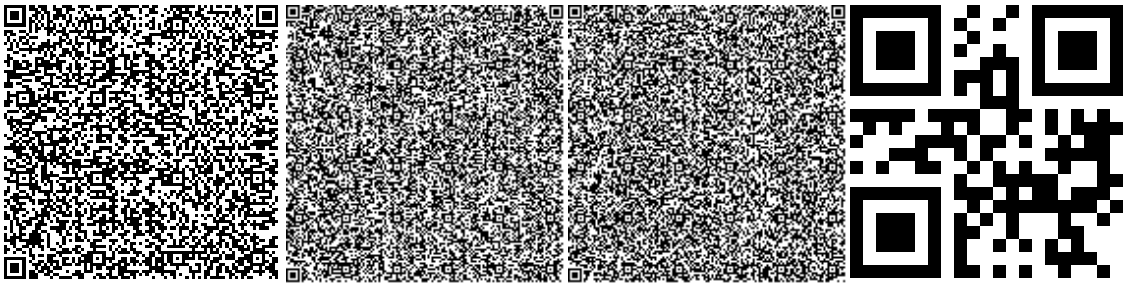




Мокина И.Н.

Эксперт

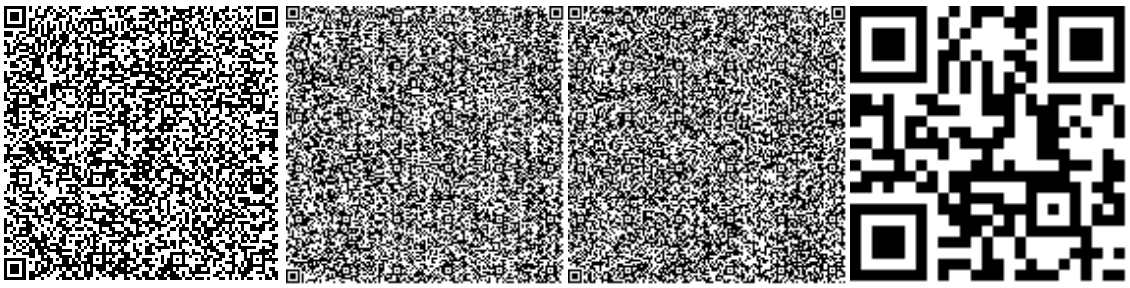
РГП "Госэкспертиза"



Артекова Г.К.

Эксперт

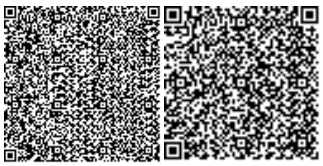
РГП "Госэкспертиза"



Торегожина Г.С.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"



Ильяшенко Н.Ф.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"