«Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Мәңгілік Ел даңғылы мен Еңбекшілер және №25 (жобалық атауы) көшелерінің қиылысы маңы мекенжайындағы жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені»
(Сыртқы инженерлік желілерсіз).
Құрылыстың 1-кезегі 2-іске қосу кешені
жұмыс жобасы бойынша
22.11.2022 ж. № 04-0297/22
(оң)
ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Orynbor Capital Group»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Промпроект ТИСАР»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Ақтөбе қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 04-0297/22 от 22.11.2022 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улиц Еңбекшілер и №25 (проектное наименование)»

(Без наружных инженерных сетей).

1 очередь строительства 2 пусковой комплекс

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью

«Orynbor Capital Group»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью

«Промпроект ТИСАР»

г. Актобе

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улиц Еңбекшілер и №25 (проектное наименование)» (Без наружных инженерных сетей). 1 очередь строительства 2 пусковой комплекс.

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 16.09.2022 г. № 01-1678.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Orynbor Capital Group».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Промпроект ТИСАР», лицензия от 14.06.2019 г. №19012949.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование от 5 июля 2022 года, утверждённое директором ТОО «Orynbor Capital Group» Ахметовым Ж. К.;
выписка из постановления акимата города Нур-Султан от 12 октября 2021 года №510-3500 о предоставлении ТОО «Orynbor Capital Group» права временного возмездного землепользования на земельные участки площадью 0,8561 га и 0,0682 га;
выписка из постановления акимата города Нур-Султан от 8 июля 2022 года №510-2014 о предоставлении ТОО «Orynbor Capital Group» права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 0,9101 га;
договор аренды земельного участка от 21 октября 2021 года №43481 площадью 1,8561 га;
договор аренды земельного участка от 21 октября 2021 года №43482 площадью 0,0682 га;
акт АН №0312390 на право частной собственности на земельный участок с кадастровым номером 21-320-135-2659 площадью 0,5819 га;
акт АН №0340616 на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) на земельный участок с кадастровым номером 21-320-135-3995 площадью 0,9101 га;
проект детальной планировки (ПДП) в границах улиц №23, №25, Ақмешіт (№33) и жилого массива «Заречный», согласованный руководителем ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Нур-Султан» Уранхаевым Н.;
архитектурно-планировочное задание на проектирование от 17 ноября 2020 года № KZ00VUA00317075, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» Жанбыршы А.М.;

эскизный проект, выполненный ТОО «Промпроект ТИСАР» и согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 28 июля 2022 года № KZ70VUA00712739;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «Astana Saulet LLC» в апреле 2021 года (государственная лицензия от 14 мая 2018 года № 18009491);

отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ТОО «Каз Билдинг Системс» в мае 2022 года (государственная лицензия от 21 сентября 2016 года № 16014673);

топографическая съемка, выполненная ТОО «Каз Билдинг Системс» в мае 2022 года (государственная лицензия от 21 сентября 2016 года № 16014673);

протокол дозиметрического контроля от 31 января 2020 года № 34, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КККБТУ МЗ РК по городу Нур-Султан (аттестат аккредитации от 8 октября 2019 года № KZ.T.01.0509);

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе от 25 мая 2020 года № 208, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КККБТУ МЗ РК по городу Нур-Султан (аттестат аккредитации от 8 октября 2019 года № KZ.T.01.0509);

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» от 16 января 2020 года №3б-А-61, об отсутствии скотомогильников, мест захоронений животных и очагов сибирской язвы в границах проектируемого объекта;

письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан» от 5 февраля 2020 года №205-06-17/290 с актом обследования зеленых насаждений в границах проектируемого проекта от 30 января 2020 года;

перечень оборудования и материалов от 10 ноября 2022 года, с согласованием стоимости, отсутствующих в сметно-нормативной базе по рабочему проекту, утвержденное директором ТОО «Orynbor Capital Group» Ахметовым Ж.К.;

письмо ТОО «Orynbor Capital Group» от 6 сентября 2022 года №03-02/212, об очередности и составе пусковых комплексов объектов строительства;

письмо ТОО «Orynbor Capital Group» от 22 августа 2022 года № 03-02/195, об источнике финансирования объекта строительства, о сроках начала строительства.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 27 октября 2020 года №5049-11, на присоединение к тепловым сетям;

ГКП «Астана су арнасы» от 7 октября 2020 года № 36/1601, на подключение водопровода и канализации;

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» от 5 октября 2020 года №ПО.2020.0008813, на проектирование и строительство сетей ливневой канализации;

ЦРДТ-филиал АО «Казахтелеком» от 28 декабря 2021 года №896, на телефонизацию;

АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 12 октября 2020 года №5-Е-183-1956, на электроснабжение.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Есиль, район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улиц Еңбекшілер и №25 (проектное наименование).

Сейсмичность района: до 6 баллов.

Сейсмичность площадки: до 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	Генеральный план	Біртай Б.Б.	KZ00VJE00025708	Соответствует
3	Архитектурные решения	Біртай Б.Б.	KZ00VJE00025708	Соответствует
4	Конструктивные решения	Бектемирова Р.Т.	KZ45VJE00033628	Соответствует
5	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Малышев А.А.	KZ47VJE00054932	Соответствует
6	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Горшков А.А.	KZ20VJE00054933	Соответствует
7	Электроснабжение	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Ермончик И.В.	KZ69VJE00022817	Соответствует
9	Санитарно-эпидемиологический раздел	Куанышкалиев Т.К.	KZ08VJE00029638	Соответствует
10	Проект организации строительства	Стефанишина М.А.	KZ17VJE00023171	Соответствует
11	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Умирзаков Е.А.		Соответствует
12	Сметный раздел	Стефанишина М.А.	KZ17VJE00023171	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	Класс жилья	класс	4	4
2	Этажность, в том числе:	этаж	9	9
2.1	жилых этажей (блоки 1; 2)	этаж	8	8
2.2	встроенных офисных помещений (блоки 1; 2)	этаж	1	1
2.3	жилых этажей (блок 3)	этаж	7	7
2.4	встроенных офисных помещений (блок 3)	этаж	2	2
3	Площадь проектируемого участка	га	0.4542	0.4542
3.1	Площадь застройки	м²	2365.88	2365.88
3.2	Площадь проездов, тротуаров, площадок	м²	1756.09	1756.09
3.3	Площадь озеленения	м²	420.49	420.49
4	Площадь жилого здания	м²	14686.54	14686.54
4.1	Общая площадь квартир	м²	10742.75	10742.75
4.2	Полезная площадь офисных помещений	м²	1982.61	1982.61
5	Строительный объем	$м^3$	76337.07	76337.07
5.1	Строительный объем выше нуля	$м^3$	67616.86	67616.86
5.2	Строительный объем ниже нуля	$м^3$	8720.21	8720.21
6	Количество квартир, в том числе:	шт.	143	143
6.1	1-комнатных квартир	шт.	46	46
6.2	2-комнатных квартир	шт.	51	51
6.3	3-комнатных квартир	шт.	31	31
6.4	4-комнатных квартир	шт.	15	15
7	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022-2024 годов, в том числе:	млн. тенге	5332.979	5347.840
7.1	СМР	млн. тенге	4385.964	4368.758
7.2	оборудование	млн. тенге	161.599	192.276
7.3	прочие затраты	млн. тенге	785.416	786.806
8	В ценах по годам строительства:			
8.1	в ценах 2022 года	млн. тенге	425.862	376.071
8.2	в ценах 2023 года	млн. тенге	3802.823	3864.679
8.3	в ценах 2024 года	млн. тенге	1104.294	1107.090
9	Общая сметная стоимость строительства, в том числе:			
9.1	стоимость жилья	млн. тенге	н/п	4 613,286
9.2	стоимость встроенных помещений	млн. тенге	н/п	650,995
9.3	благоустройство	млн. тенге	н/п	83,559

10	Удельные капитальные вложения на 1 м^2 общей площади квартир	тыс. тенге/ м^2	н/п	429,433
11	Удельные капитальные вложения на 1 м^2 площади встроенных помещений	тыс. тенге/ м^2	н/п	328,352
12	Нормативный срок строительства	мес.	16	16

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 по адресу: г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улиц Еңбекшілер и №25 (проектное наименование)» (Без наружных инженерных сетей) 1 очередь строительства 2 пусковой комплекс» 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, «Нұр-Сұлтан қаласы, «Есіл» ауданы, Мәңгілік Ел даңғылы мен Еңбекшілер және №25 (жобалық атауы) көшелерінің

қиылысы маңы мекенжайындағы жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» (Сыртқы инженерлік желілерсіз). Құрылыстың 1-кезегі 2-іске қосу 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.

Кандыгулов К.К.

Директор

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

Валиев А.М.

Директор департамента

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

Мендыгалиев С.М.

Начальник производственного отдела

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

Умирзаков Е.А.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

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

Ермончик И.В.

Эксперт

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

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

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

Біртай Б.Б.

Эксперт

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

Стефанишина М.А.

Эксперт

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