«Астана қаласы, «Есіл» ауданы, Төле би және Е69 (жобалық атауы) көшелерінің қиылысы маңы мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу» (сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша

01.11.2023 ж. № 01-0443/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«MULTIPOINT.KZ» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі «TORTAY engineering Co»

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0443/23 от 01.11.2023 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Астана, район «Есиль», район пересечения улиц Төле би и Е69 (проектное наименование)»

(без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «MULTIPOINT.KZ»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «TORTAY engineering Co»

город Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Астана, район «Есиль», район пересечения улиц Төле би и Е69 (проектное наименование)» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
договор от 25 августа 2023 года № 01-1354.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «MULTIPOINT.KZ».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «TORTAY engineering Co», лицензия от 05.12.2017 г. №17020571 (I категория).

ГИП – Коген А.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 25 сентября 2022 года;
дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком от 24 октября 2023 года;
приложение 1 к заданию на проектирование от 25 сентября 2022 года – перечень материалов, оборудования и изделий, отсутствующих в нормативной базе, утверждённый заказчиком от 31 октября 2023 года;
постановление акимата города Нур-Султан от 28 апреля 2021 года № 510-1492 «О предоставлении права временного возмездного землепользования на земельный участок»;
договор аренды земельного участка кадастровый номер 21-320-135-4715 площадью 2,0000 га сроком до 28.04.2026 года между ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» и ТОО «MULTIPOINT. KZ» от 17.02.2022 года № 44953;
архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 01 июля 2022 года № KZ54VUA00695082;
эскиз застройки (ПДП), выданный ТОО «НИПИ «Астанагенплан» от 12 июля 2022 года № 000 1629;
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 21 июля 2023 года № KZ15VUA00939836 (дополнение к эскизному проекту от 03 марта 2023 года № KZ76VUA00849789);
специальные технические условия (СТУ), отражающие специфику противопожарной защиты объекта, разработанные ТОО «Научно-исследовательский центр пожарной безопасности» в 2023 году и согласованные ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 09 октября 2023 года № 3Т-2023-01973154;
технический отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненный ТОО «New Level up» в 2022 году (шифр 2022-08-ИГИ-28);

отчёт на инженерно-геологические изыскания, выполненный ТОО «KAZ Геология» в 2023 году (б/н) – паркинг, жилые блоки 14, 16;

заключение от 06 января 2023 года о несущей способности пробных свай по данным динамических испытаний, выполненное ТОО «KAZGeoTime» (договор от 28 декабря 2022 года № 281222/01);

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ЭлитГеоСтрой» от 26 сентября 2022 года;

протокол дозиметрического контроля от 19 января 202 года № РО-23-00755/№7, выданный радиологической лабораторией филиала Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе от 29 сентября 2023 года № РО-23-62839/№312, выданный радиологической лабораторией филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» от 29 сентября 2023 года №ЗТ-2023-01922171 об отсутствии скотомогильников, мест захоронения животных неблагополучных по сибирской язве и других особо опасных инфекций на проектируемом участке строительства в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;

письмо РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов КВР МЭГПР РК» от 19 сентября 2023 года № ЗТ-2023-01684519 о том, что проектируемый объект находится за пределами водоохранной зоны и полосы озера Малый Талдыколь участок №7;

специальные технические условия, отражающие специфику противопожарной защиты для объекта, согласованные ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 9 октября 2023 года № ЗТ-2023-01973154;

письмо заказчика об обеспечении объекта наружным противопожарным водоснабжением от 9 октября 2023 года № 63;

письмо заказчика от 03 октября 2023 года № 58 о том, что объект не участвует в государственных программах строительства жилья;

письмо заказчика от 06 октября 2023 года № 61 с указанием даты начала строительства.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 20 апреля 2022 года № 2102-11 на присоединение к тепловым сетям;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 06 января 2023 года № 3-6/5 на водоснабжение и канализацию;

ГКП на ПВХ «Elorda Eco System» от 16 января 2023 года № 56 на ливневую канализацию;

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астаны 31.07.2023 года № ЗТ-2023-01259115 – согласование подключения к электрическим сетям;

АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 07 августа 2023 года № 5-Е-183-1109 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Департамент эксплуатации сети доступа Астана от 13 июля 2023 года № 571 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, район пересечения улиц Төле Би и Е69. Территория свободна от застройки.

Рельеф территории носит равнинный характер, естественный рельеф участка имеет отметки по устьям скважин 345,30-345,90 м. Установившийся уровень грунтовых вод на глубине 4,7-5,0 м, абсолютные отметки составляют 340,60-340,90 м (январь 2023 г.). Расчетный уровень грунтовых вод принят на отметке 341,90 м с учётом подъёма в весенний период на 1,0 м.

Природно-климатические условия участка строительства:

климатический подрайон	- IВ;
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	- ниже 6 баллов.

8.2 Проектные решения

На земельном участке общей площадью согласно земельному отводу 2,0 га рабочим проектом предусмотрено строительство 16 жилых домов этажностью 9 этажей и пристроенный одноэтажный паркинг.

Строительство жилого комплекса принято в 3 очереди:

1 очередь – паркинг;

2 очередь – жилые блоки 8-16;

3 очередь – жилые блоки 1-7.

Наружные инженерные сети согласно письма заказчика от 04 августа 2023 года № 46 разрабатываются отдельным проектом.

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

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Инженерно-геологические изыскания	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
2	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Жоламан А.Ж.		Соответствует
3	Электротехническая часть	Калиаскарова А.Л.	KZ85VJE00032520	Соответствует
4	Архитектурные решения	Шалабекова Г.К.	KZ14VJE00023031	Соответствует

5	Конструктивные решения	Танина Г.В.	KZ69VJE00026309	Соответствует
6	Внутренние сети водопровода и канализации	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
7	Генеральный план	Шалабекова Г.К.	KZ34VJE00023059	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мусабекова Г.Т.	KZ44VJE00051300	Соответствует
9	Вентиляция, отопление, теплоснабжение	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
10	Организация строительства	Баймамырова Г.Р.	KZ20VJE00034272	Соответствует
11	Сметный раздел	Баймамырова Г.Р.	KZ20VJE00034272	Соответствует
12	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
13	Санитарно-эпидемиологический раздел	Ангербаева Ж.А.	KZ72VJE00030717	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
	Всего по комплексу:			
1.	Площадь земельного участка	га	2,0000	2,0000
2.	Площадь застройки	м²	10 920,02	10 920,02
3.	Этажность	эт.	1, 9	1, 9
4.	Общая площадь	м²	52 052,80	52 052,80
5.	Площадь встроенных помещений	м²	2 801,61	2 801,61
6.	Площадь паркинга	м²	4 563,04	4 563,04
7.	Общая площадь квартир	м²	29 083,75	29 083,75
8.	Строительный объем	м³	252 924,10	252 924,10
9.	Количество квартир	кв.	498	498
10.	Количество парковочных мест в паркинге	м/м	174	174

11.	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2023-2025 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	19 106,520 15 868,036 617,132 2 621,352	16 357,618 13 565,583 477,567 2 314,468
12.	Из них: 2023 год (в том числе ПИР и экспертиза) 2024 год 2025 год	млн. тенге		2 135,499 11 777,472 2 444,647
13.	Продолжительность строительства	мес.	18,0	18,0
	В том числе:			
	1 очередь строительства (паркинг)			
14.	Площадь территории 1 очереди строительства	м²	4 999,03	4 999,03
15.	Площадь застройки	м²	4 999,03	4 999,03
16.	Этажность	эт.	1	1
17.	Общая площадь	м²	4 563,04	4 563,04
18.	Строительный объем	м³	22 348,87	22 348,87
19.	Количество парковочных мест	м/м	174	174
20.	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2023-2024 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	1 073,365 587,911 17,739 467,715	1 243,437 988,780 67,481 187,176
21.	Из них: 2023 год (в том числе ПИР и экспертиза) 2024 год	млн. тенге		165,671 1 077,766
22.	Продолжительность строительства	мес.	12,0	12,0
	2 очередь строительства (блоки 8-16)			
23.	Площадь территории 2 очереди строительства	м²	10 274,75	10 274,75
24.	Площадь застройки	м²	3 245,89	3 245,89
25.	Этажность	эт.	9	9
26.	Общая площадь (блоки 8÷16)	м²	25 866,12	25 866,12
27.	Площадь встроенных помещений	м²	1 352,19	1 352,19
28.	Общая площадь квартир	м²	16 256,12	16 256,12
29.	Строительный объем	м³	127 009,50	127 009,50
30.	Количество квартир	кв.	285	285
31.	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2023-2025 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	8 910,885 7 546,618 299,545 1 064,722	8 187,165 6 800,275 232,465 1 154,425
32.	Из них: 2023 год (в том числе ПИР и экспертиза) 2024 год	млн. тенге		1 204,046 5 267,967

	2025 год			1 715,152
33.	Продолжительность строительства	мес.	18,0	18,0
	3 очередь строительства (блоки 1-7)			
34.	Площадь территории 3 очереди строительства	м²	4 726,22	4 726,22
35.	Площадь застройки	м²	2 675,10	2 675,10
36.	Этажность	эт.	9	9
37.	Общая площадь (блоки 1÷7)	м²	21 623,64	21 623,64
38.	Площадь встроенных помещений	м²	1 449,42	1 449,42
39.	Общая площадь квартир	м²	12 827,63	12 827,63
40.	Строительный объем	м³	103 565,70	103 565,70
41.	Количество квартир	кв.	213	213
42.	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2023-2025 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	9 122,270 7 733,507 299,848 1 088,915	6 927,016 5 776,528 177,621 972,867
43.	Из них: 2023 год (в том числе ПИР и экспертиза) 2024 год 2025 год	млн. тенге		765,782 5 431,739 729,495
44.	Продолжительность строительства	мес.	16,0	16,0

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 «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, расположенного по адресу: город Астана, район «Есиль», район пересечения улиц Төле би и Е69 (проектное наименование)» (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.

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, «Есіл» ауданы, Төле би және Е69 (жобалық атауы) көшелерінің қиылысы маңы мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу» (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.

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

Тикибаев Е.А.

Заместитель генерального директора по производству

РГП "Госэкспертиза"

Рихтер Е.А.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Хван К.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Калиаскарова А.Л.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Баймамырова Г.Р.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Мусабекова Г.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ангербаева Ж.А.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жоламан А.Ж.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Сибагатов А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Шалабекова Г.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Танина Г.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"