«Кіріктірілген, кіріктірілген-жанастыра салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені, Астана қаласы, Есіл ауданы, Әнет баба көшесі, 10-учаске, Қайым Мұхамедханов көшесі, 4/2-учаске» құрылыстың 4-кезегі (Сыртқы инженерлік желілерсіз)

жұмыс жобасы бойынша

25.05.2023 ж. № 06-0123/23

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"Nova City Company" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"Акмол-Строй НСК" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Семей қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 06-0123/23 от 25.05.2023 г.

(положительное)

на рабочий проект

"Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, р-н Есиль, ул. Әнет баба, уч. 10, ул. Кайым Мухамедханов, уч. 4/2 г.Астана" 4 очередь строительства.

(Без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Nova City Company"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Акмол-Строй НСК"

город Семей

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, р-н Есиль, ул. Әнет баба, уч. 10, ул. Кайым Мухамедханов, уч. 4/2 г.Астана" 4 очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 6 марта 2023 года № 01-0381.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Nova City Company"

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО "Акмол-Строй НСК", лицензия от 1 августа 2022 года №22014323 (II категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, р-н Есиль, ул. Әнет баба, уч. 10, ул. Кайым Мухамедханов, уч. 4/2 г.Астана» 4 очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)» от 25 июля 2022 года, утвержденное заказчиком ТОО «Nova City Company»;
дополнение к заданию на проектирование «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, р-н Есиль, ул. Әнет баба, уч. 10, ул. Кайым Мухамедханов, уч. 4/2 г.Астана" 4 очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)» от 2 мая 2023 года, утвержденное заказчиком ТОО «Nova City Company»;
письмо заказчика ТОО «Nova City Company» № VIV-02 от 17 февраля 2023 года о финансировании строительства за счет собственных средств;
выписка из постановления акимата города Нур-Султан №510-2432 от 12 июля 2021 года о предоставлении права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 1,6488 га для строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом;
акт на право частной собственности №2105281220109893 от 28 мая 2021 года на земельный участок площадью 0,1061 га, кадастровый номер: 21-320-135-4240, для строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом;
акт на право временного возмездного землепользования (аренды) №2107271020168373 от 27 июля 2021 года на земельный участок площадью 1,6488 га, кадастровый номер: 21-320-108-1187 для строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом;
сведения о собственнике (правообладателе) №002212539330 от 10 августа 2021 года, выданные филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для

граждан» по городу Нур-Султан» (на основании договора аренды земельного участка собственник земельного участка с кадастровым номером: 21-320-108-1187 - ТОО «Nova City Company»;

договор купли-продажи от 27 ноября 2020 года земельного участка площадью 0,1061 га, кадастровый номер земельного участка: 21-320-135-4240;

договор аренды во временное возмездное землепользование №42336 от 15 июля 2021 года, на земельный участок площадью 1,6488 га, кадастровый номер земельного участка: 21-320-108-1187;

архитектурно-планировочное задание № KZ50VUA00802048 от 9 декабря 2022 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;

справка об уточнении адреса недвижимости, выданная ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны» от 28 июля 2021 года о предварительном адресе регистрации участка с кадастровым номером 21-320-108-1187: город Нур-Султан, район Есиль, улица Әнет баба, земельный участок, 10;

проект детальной планировки территории в границах улицы Сарайшық, проспекта Тұран, улиц Сығанақ, Шабал Бейсековой (корректировка), согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;

письмо ТОО «Nova City Company» № VIV-05 от 17 февраля 2023 года о расстоянии до ближайшей пожарной части;

письмо ТОО «Nova City Company» № VIV-06 от 17 февраля 2023 года о начале строительства – июнь 2023 года;

письмо ТОО «Nova City Company» № VIV-11 от 21 апреля 2023 года о строительстве наружных инженерных сетей до ввода в эксплуатацию жилого дома;

письмо ТОО «Nova City Company» № VIV-12 от 21 апреля 2023 года о выполнении наружных сетей отдельным проектом;

письмо ТОО «Nova City Company» № VIV-15 от 28 апреля 2023 года о приобретении строительных материалов при наличии сопроводительной документации;

письмо ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Нур-Султан» №509-13-09/3013 от 1 августа 2022 года по срокам завершения строительства НФС-3;

письмо ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астана» №3Т-2023-00141793 от 8 февраля 2023 года по строительству ТЭЦ-3;

письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования г. Астаны» за №205-05-04/18 от 20 января 2023 года по акту обследования зеленых насаждений;

акт обследования зеленых насаждений от 19 января 2023 года, выполненный ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования г. Астаны» - зеленые насаждения под пятно застройки не попадают;

протокол дозиметрического контроля №РО-23-00062/№37 от 8 февраля 2023 года, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля МЗ РК по городу Астана;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений №245 от 31 мая 2021 года, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета санитарно-эпидемиологического контроля МЗ РК по городу Астана;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» №3Т-К-605 от 21 мая 2021 года об отсутствии на участке скотомогильников, мест захоронения животных, неблагополучных по сибирской язве и других особо опасных инфекций;

дополнение к эскизному проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, р-н Есиль, ул. Әнет баба, уч. 10, ул. Кайым Мухамедханов, уч. 4/2»;

отчет по инженерно-геологическим работам, выполненный в 2023 году ТОО «ПГКК «ASSE», государственная лицензия №14009293 от 23 июня 2014 года;

топографическая съемка, выполненная в 2022 году, ТОО «ORDINAR», государственная лицензия №20001719 от 30 января 2020 года.

Технические условия:

АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» №5-Е-48/13-657 от 27 апреля 2021 года, на электроснабжение;

письмо АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» №5-Е-48/13-91 от 23 января 2023 года, об изменениях в ТУ №5-Е-48/13-657 от 27 апреля 2021 года;

АО «Астана-Теплотранзит» №5860-11 от 30 ноября 2020 года, на теплоснабжение;

письмо АО «Астана-Теплотранзит» №7207-11 от 8 декабря 2022 года об изменении ТУ №5860-11 от 30 ноября 2020 года;

ГКП «Астана су арнасы» № 3-6/52 от 19 января 2023 года на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» № 84 от 23 января 2023 года, на ливневую канализацию;

ТОО «КаР-Тел» №202-16/02/2023 от 16 февраля 2023 года, на подключение сетей телекоммуникации.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо ТОО «Nova City Company» № VIV-13 от 26 апреля 2023 года, согласование рабочего проекта как выполненного согласно заданию на проектирование;

письмо ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» №KZ63VUA00826452 от 25 января 2023 года, согласование эскизного проекта;

письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования города Астана» №KZ39VDC00095593 от 13 апреля 2023 года, согласование рабочего проекта;

план очередности строительства, согласованный заказчиком ТОО «Nova City Company»;

разбивочный план, согласованный заказчиком ТОО «Nova City Company»;

план благоустройства, согласованный заказчиком ТОО «Nova City Company» и ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры» г. Астана от 27 апреля 2023 года;

заключение о соответствии строительства объекта требованиям Норм в части взаиморасположения и ограничения высот препятствий относительно аэродрома Астана, выполненное ТОО «EDLI&Co» от 19 апреля 2023 года;

заключение №10-2023 о влиянии объекта/деятельности на безопасность полетов воздушных судов в соответствии с требованиями Норм в части взаиморасположения и ограничения высот препятствий относительно аэродрома г. Астана, согласованное АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев» и членами комиссии;

письмо ГУ «Межрегиональная инспекция в сфере гражданской авиации Комитета гражданской авиации Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан» №28/817-И от 24 мая 2023 года с заключением комиссии на осуществление деятельности по строительству объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, р-н Есиль, ул. Әнет баба, уч. 10, ул. Кайым Мухамедханов, уч. 4/2 г.Астана" 4 очередь строительства».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Астана, район Есиль, ул. Әнет баба, уч. 10, ул. Кайым Мухамедханов, уч. 4/2.

Сейсмичность района: меньше, либо 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	Специальные инженерные мероприятия	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
2	Проект организации строительства	Жетимеков М.А.	KZ90VJE00022536	Соответствует
3	Инженерно-геологические изыскания	Кайыртаев Б.Б.		Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Ирмекпаев Т.Е.		Соответствует
5	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
6	Автоматическое пожаротушение	Балгужинов А.А.	KZ41VJE00039132	Соответствует
7	Общая пояснительная записка и приложения	Кобеева Г.Г.		Соответствует
8	Конструктивные решения	Кайыртаев Б.Б.	KZ39VJE00021902	Соответствует
9	Генеральный план	Рембеков Р.М.	KZ47VJE00050955	Соответствует
10	Сметная документация	Жетимеков М.А.	KZ90VJE00022536	Соответствует
11	Отопление и вентиляция	Бойченко Д.А.	KZ05VJE00022514	Соответствует

12	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
13	Архитектурная часть	Рембеков Р.М.	KZ58VJE00050951	Соответствует
14	Водоснабжение, канализация, очистные сооружения	Балгужинов А.А.	KZ41VJE00039132	Соответствует
15	Санитарно-эпидемиологический раздел	Музафаров Р.А.	KZ06VJE00029286 KZ12VJE00025007	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	Общая площадь земельного участка	га	1,7549	1,7549
2	Площадь участка (4 очередь строительства)	га	0,8645	0,8645
3	Площадь застройки	м²	6409,94	6409,94
4	Этажность зданий	этаж	14, 9, 2, 1	14, 9, 2, 1
5	Общая площадь здания	м²	29 287,34	29 287,34
6	Общая площадь квартир	м²	19201,13	19201,13
7	Общая площадь встроенных помещений (общественного назначения)	м²	560,34	560,34
8	Общая площадь встроенных спортивных помещений	м²	288,17	288,17
9	Площадь кладовых помещений	м²	151,69	151,69
10	Площадь паркинга	м^2	3087,52	3087,52
11	Вместимость паркинга	м/м	97	97
12	Строительный объем	м³	141 427,31	141 427,31
13	Количество квартир	шт	295	295
14	Количество 1-комнатных квартир	шт	55	55
15	Количество 2-комнатных квартир	шт	139	139
16	Количество 3-комнатных квартир	шт	85	85
17	Количество 4-комнатных квартир	шт	16	16

18	Класс жилья	класс	IV	IV
19	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	9069,933	9976,400
19.1	СМР	млн. тенге	7343,844	8108,854
19.2	оборудование	млн. тенге	260,677	275,703
19.3	прочие затраты	млн. тенге	1456,412	1591,843
20	В ценах по годам строительства:			
20.1	В ценах 2022 года	млн. тенге	315,641	308,848
20.2	В ценах 2023 года	млн. тенге	6248,755	5811,562
20.3	в ценах 2024 года	млн. тенге	2505,537	3855,990
21	Продолжительность строительства	мес.	10	11

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, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, р-н Есиль, ул. Әнет баба, уч. 10, ул. Кайым Мухамедханов, уч. 4/2 г.Астана" 4 очередь строительства (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.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Кіріктірілген, кіріктірілген-жанастыра салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені, Астана қаласы, Есіл ауданы, Әнет баба көшесі, 10-учаске, Қайым Мұхамедханов көшесі, 4/2-учаске» құрылыстың 4-кезегі (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.

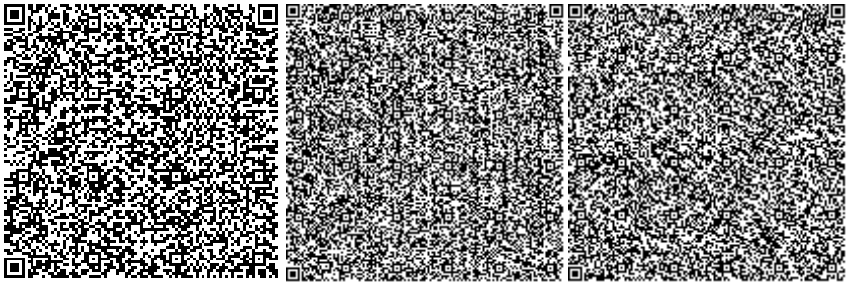
3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

Суюндыков С.Б.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Нургазинов А.С.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Кунанбаев А.Т.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Ирмекпаев Т.Е.

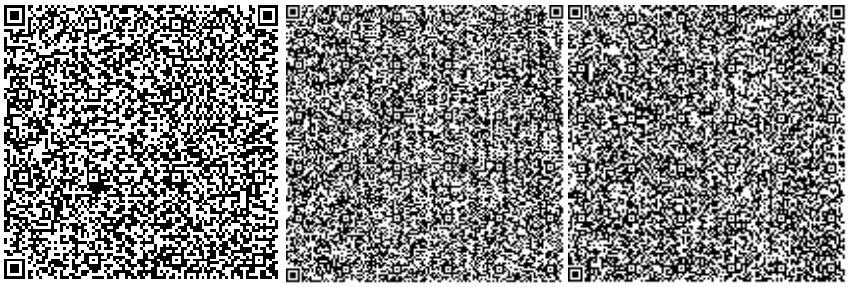
Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону

Музафаров Р.А.

Эксперт

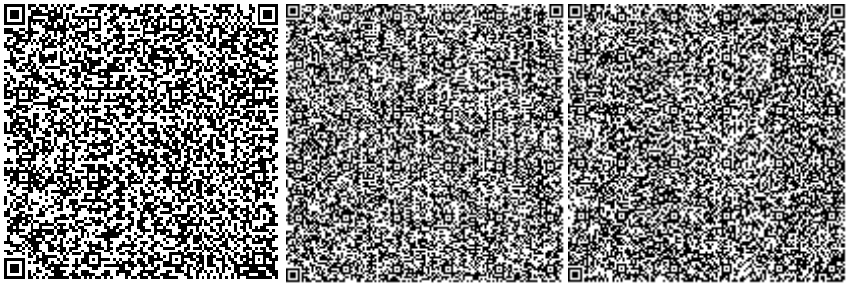
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Жетимеков М.А.

Эксперт

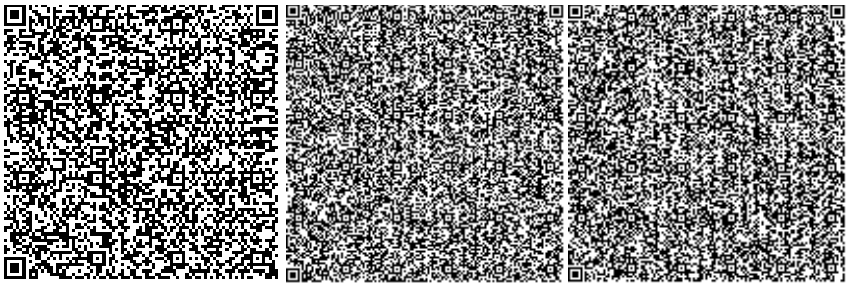
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону



Сибагатов А.Т.

Эксперт

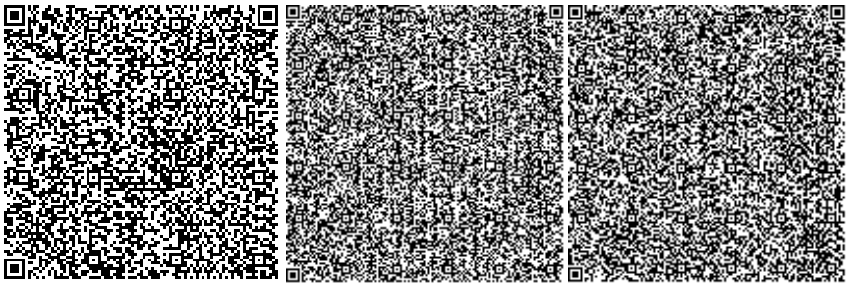
РГП "Госэкспертиза"



Журавский В.В.

Эксперт

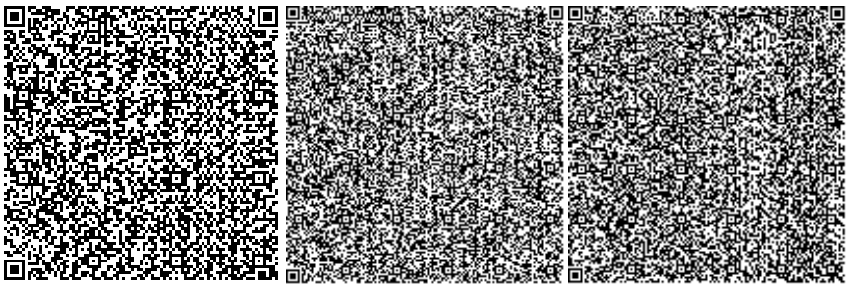
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Бойченко Д.А.

Эксперт

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



Балгужинов А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Рембеков Р.М.

Эксперт

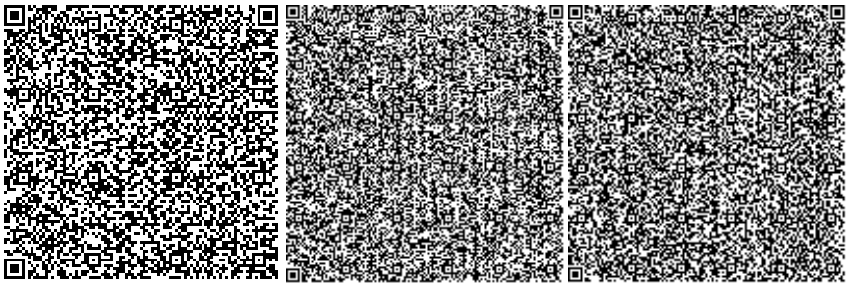
РГП "Госэкспертиза"

Кайыртаев Б.Б.

Главный эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Кобеева Г.Г.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону