«Жапсарластыра салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені, Астана қаласы, Есіл ауданы, Күлтегін көшесі, 4А учаскесі» (сыртқы инженерлік желілерсіз)
жұмыс жобасы бойынша
09.11.2023 ж. № 10-0146/23
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
«Астана Констракшн LTD»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ВАСТОК про»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Қарағанды қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 10-0146/23 от 09.11.2023 г.
(положительное)

на рабочий проект
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Астана, район Есиль, улица Культегин, участок 4А» (без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Астана Констракшн LTD»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«ВАСТОК про»

город Караганда

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Астана, район Есиль, улица Культегин, участок 4А» (без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 05.09.2023 г. № 01-1403.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Астана Констракшн LTD».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «ВАСТОК про», лицензия от 23.07.2019 г. № 19015517 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции (письмо заказчика № 20 от 24.08.2023 г.).

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 11 ноября 2019 года, утверждённое заказчиком;

выписка из постановления акимата города Нур-Султан от 30.07.2021 года № 510-2605 «О предоставлении права временного возмездного землепользования на земельный участок»;

земельно-кадастровый план № 03-01-29-22/292 от 13.07.2021 г., изготовленный филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан. Площадь земельного участка – 2,1015 га. Кадастровый номер участка – 21-320-135-4920. Целевое назначение земельного участка: для строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом;

земельно-кадастровый план № 03-01-29-22/182 от 13.05.2021 г., изготовленный филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан. Площадь земельного участка – 1,2988 га. Кадастровый номер участка – 21-320-135-4774. Целевое назначение земельного участка: для строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, детским садом, поликлиникой и паркингом;

договор передачи права временного возмездного долгосрочного землепользования на земельный участок от 14.09.2021 г. между АО «Социально-предпринимательская корпорация «Astana» и ТОО «Астана Констракшн LTD»;

договор аренды земельного участка от 29.09.2021 года № 43185 между ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» и ТОО «Астана Констракшн LTD»;

договор аренды земельного участка от 06.08.2021 года № 42509 между ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» и АО «Социально-предпринимательская корпорация «Astana»;

договор передачи права временного возмездного долгосрочного землепользования на земельный участок от 24.06.2021 г. между АО «Социально-предпринимательская корпорация «Astana» и ТОО «Sat Group Construction»;

договор аренды земельного участка от 16.08.2021 года № 42618 между ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» и ТОО «Sat Group Construction»;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование № KZ35VUA00780202 от 07.11.2022 г., выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;

акт выбора земельного участка под строительство объекта от 02.07.2021 года, утверждённый ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;

акт выбора земельного участка под строительство объекта от 06.05.2021 года, утверждённый ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;

справка о присвоении адреса объекта недвижимости от 13.08.2021 года кадастровый номер 21-320-135-4920, выданные ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны»;

справка о присвоении адреса объекта недвижимости от 08.06.2021 года кадастровый номер 21-320-135-4774, выданные ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны»;

справка о зарегистрированных правах (обременениях) на нежвижимое имущество и его технических характеристиках от 20.10.2023 года № 101000021276870, выданный филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана;

эскизный проект, выполненный ТОО «AYENK», согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» (письмо-согласование № KZ86VUA00583829 от 31.12.2021 г.) и заказчиком;

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная в марте 2022 года ТОО «Zem PROект» (государственная лицензия № 18002091 от 01.02.2018 г.);

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, паркингом, расположенного в г.Нур-Султан, район «Есиль», район Сыганак (2,1 Га)», Арх. № 47-2021, выполненный в 2022 году ТОО «Астана Гео Строй Компани» (государственная лицензия № 18010150 от 21.05.2018 г.);

протокол измерения дозы гамма-излучения от 09.11.2021 года № 01, выданный ТОО «Казахатомэксперт» (лицензия № 20007196 от 22.05.2020 г.);

протокол измерения эксхаляции (плотности потока) радона с поверхности грунта от 09.11.2021 года № 02, выданный ТОО «Казахатомэксперт» (лицензия № 20007196 от 22.05.2020 г.);

акт обследования зеленых насаждений от 28.04.2022 года, подписанный главным специалистом ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования г.Нур-Султан» и заказчиком;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» от 03.11.2021 года № 505-09-08/3Т-С-1454 об отсутствии сибиреязвенных захоронений и скотомогильников;

письмо ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 16.08.2021 года № 510-02-05/15481 о присвоении предварительного порядкового номера;

письмо ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 01.09.2021 года № 510-02-05/16570 о присвоении предварительного порядкового номера;

письмо ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астана» от 10.10.2023 года № ЗТ-2023-01895680 о строительно-монтажных работах теплотрассы;

письмо РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов» от 14.08.2023 года № 18-12-01-05/1102-И о том, что земельный участок находится за пределами водоохраной зоны и полосы водного объекта;

письмо ТОО «Sat Group Construction» от 11.01.2023 года № 156 об аренде парковочных мест;

письмо заказчика от 19.10.2023 года № 59/1 о начала строительства в ноябре 2023 года;

гарантийное письмо заказчика от 04.09.2023 года № 21 о согласовании аэропортом;

письмо заказчика от 11.01.2023 года № 14 об аренде с владельцем соседнего участка.

Технические условия:

№ 5-Е-23/4-1956 от 27.10.2021 г. на проектирование и присоединение к электрическим сетям, выданные АО «Астана-Региональная Электрическая Компания»;

№ 6336-11 от 09.11.2022 г. на подключение централизованного теплоснабжения, выданные АО «Астана-Теплотранзит»;

№ 6158-11 от 02.11.2022 г. на подключение централизованного теплоснабжения, выданные АО «Астана-Теплотранзит»;

№ 6358-11 от 21.10.2021 г. на присоединение к тепловым сетям, выданные АО «Астана-Теплотранзит»;

№ 3-6/2194 от 21.10.2021 г. на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию, выданные ГКП «Астана су арнасы»;

№ ПО.2021.0026712 от 21.10.2021 г. для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации, выданные ГКП на ПХВ «Elorda Eco System»;

№ ТТС/1209/АСТ-И от 28.10.2021 г., выданные АО «Транстелеком» (продлен до 04.11.2023).

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

выкопировка из ПДП в масштабе 1:1500 от 11.11.2021 г., согласованная ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;

схема пожарных проездов, согласованная ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Нур-Султан».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Есиль, улица Культегин, участок 4А.

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	Инженерно-геологические изыскания	Кайыртаев Б.Б.	№KZ39VJE00021902	Соответствует
2	Проект организации строительства	Жилкыбаева М.А.	KZ62VJE00021391	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Исин А.А.	KZ17VJE00057315	Соответствует
4	Электротехническая часть	Раимбекова Р.К.	KZ82VJE00021904	Соответствует
5	Архитектурные решения	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	Соответствует
6	Конструкции железобетонные	Кайыртаев Б.Б.	KZ39VJE00021902	Соответствует
7	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
8	Отопление и вентиляция	Бекбергенова И.М.	KZ17VJE00038788	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Раимбекова Р.К.	KZ82VJE00021904	Соответствует
10	Сметный раздел	Жилкыбаева М.А.	KZ62VJE00021391	Соответствует
11	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
12	Санитарно-эпидемиологический раздел	Касымова М.Р.	KZ32VJE00030952	Соответствует
13	Генеральный план	Круглова О.М.	KZ88VJE00065931	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.

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165, заказчиком рабочего проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, относящийся к технически сложным.

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту приведены в таблице 2.

.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка в границах земельного отвода	га	2,1015	2,1015
2	Этажность зданий жилого комплекса	этаж	12; 9; 1	12; 9; 1
3	Этажность паркинга	этаж	1	1
4	Площадь застройки	м²	17237,16	17237,16
5	Общая площадь зданий жилого комплекса	м²	58788,74	58788,74
6	Общая площадь паркинга	м²	7572,06	7572,06
7	Общая площадь квартир	м²	37798,18	37798,18
8	Общая площадь встроенно-пристроенной коммерческой части жилого комплекса	м²	6022,68	6022,68
9	Строительный объем зданий жилого комплекса	м³	181625,9	181625,9
10	Строительный объем паркинга	м³	37278,2	37278,2
11	Количество квартир, в том числе: количество 1-комнатных квартир количество 2-комнатных квартир количество 3-комнатных квартир количество 4-комнатных квартир	шт.	603 240 197 150 16	603 240 197 150 16
12	Класс жилья	класс	IV	IV
13	Класс энергоэффективности зданий	класс	С+; С; С- (нормальный)	С+; С; С- (нормальный)
14	Количество парковочных мест на закрытой автостоянке (паркинг)	машино/мест	172	172
15	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	27195,161	23305,042

	СМР оборудование прочие затраты		22889,461 419,578 3886,122	19428,789 450,668 3425,585
16	Из них: в ценах 2022 года; в ценах 2023 года; в прогнозных ценах 2024 г.; в прогнозных ценах 2025 г.	млн. тенге	 2255,860 16472,045 8467,256	 519,238 1481,103 14066,349 7238,352
17	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 Есиль, улица Культегин, участок 4А» (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, **«Жапсарластыра салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені, Астана қаласы, Есіл ауданы, Күлтегін көшесі, 4А учаскесі» (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 жобалау ұйымынан 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.

Савичев Г.А.

Директор

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Касымова М.Р.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Жилкыбаева М.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Кайыртаев Б.Б.

Главный эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Бекбергенова И.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Круглова О.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Байтлесова Г.Т.

Главный специалист

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау

Исин А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Карагандинской области и области Ұлытау