«Астана қаласы, «Байқоңыр» ауданы, Кенесары және А. Янушкевич көшелерінің қиылысы маңында орналасқан кіріктіре салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені»

Жұмыс жобасы бойынша
11.10.2024 ж. № 01-0457/24
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"Елорда даму" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"Конструктив-А" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 01-0457/24 от 11.10.2024 г.
(положительное)

на Рабочий проект
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный в г. Астана, район "Байконыр", район пересечения улиц Кенесары и А. Янушкевича»

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Елорда даму"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Конструктив-А"

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный в г. Астана, район "Байконыр", район пересечения улиц Кенесары и А. Янушкевича».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 06.08.2024 г. № 120840011464/240074/00 (240074).

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 – Шупашева Р.Ж.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:
Государственные инвестиции - наружные инженерные сети и благоустройство;
Негосударственные инвестиции - основные объекты строительства (жилые блоки, паркинг).

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
Задание на проектирование, утвержденное заказчиком 18 марта 2024 года;
Постановление акимата города Астаны о разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке, выданное 12 мая 2023 года № 510-881;
Решение акима города Астаны о предоставлении права на земельный участок от 14 мая 2024 года № 510-1644;
Кадастровый паспорт объекта недвижимости на земельный участок площадью 0,6596 га с кадастровым номером 21:324:032:1140, составленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 17 июля 2024 года, номер заказа № 002259627366;
Архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 30 июня 2023 года № KZ45VUA00926104;
Эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 7 июня 2024 года номер KZ32VUA01151572;
Справка об отсутствии зарегистрированных координированных правах на территории земельного участка, попадающего в границы отвода по адресу город Астана, район «Байқоңыр», район пересечения улиц Кенесары и А.Янушкевича, выданное филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 1 апреля 2024 года № 030129-20/ЗТ-И-505;
ТОО «ПГКК «ASSE» г. Астана - отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненные в мае 2024 года (архивный номер – 235-05/24);

Топографическая съемка, выполненная ТОО «Планета Geo» в масштабе 1:500 от 1 апреля 2024 года;

Дефектный акт на демонтажные работы по рабочему проекту, утвержденный Заказчиком проекта в 2024 году;

Перечень оборудования, материалов, изделий с примененными прайс-листами, утвержденный заказчиком от 01.10.2024 г.;

ГКП на ПВХ «Городская недвижимость» акимата города Астана – письмо № ЗТ-2024-05339970 от 23 сентября 2024 года о сносе существующего жилого дома, расположенного по адресу: город Астана, район Байконыр, улица А. Янушкевича, участок 10/2, с прекращением права собственности в порядке реквизиции и выселении с предоставлением другого жилья согласно постановления акимата города Астаны от 19 сентября 2023 года № 182-1916;

ГУ «Аппарат акима района «Байқоңыр» города Астана» - письмо № ЗТ-2024-04741939 от 7 августа 2024 года о демонтаже существующего футбольного поля и детской игровой площадки, запланированного на сентябрь 2024 года;

Письмо ТОО «Елорда-даму» - письмо от 23 августа 2024 года № р2-574/07 о том, что строительство наружных сетей связи будет выполнено отдельным проектом оператором связи;

Письмо Акимата города Астаны ГУ «Управление строительства города Астаны, ТОО «Елорда даму» № р2-507/07 от 23 июля 2024 года о том, что источником финансирования Многоквартирного жилого комплекса являются собственные средства Товарищества;

Письмо ГУ «Управление строительства города Астаны» № 507-03-18/1503 от 10 октября 2024 года о том, что источником финансирования наружных сетей и благоустройства являются государственные инвестиции;

ГУ «Управление охраны окружающей среды и природользования города Астана» - заключение государственной экологической экспертизы от 6 сентября 2024 года номер KZ24VDC00105951;

РГУ «Департамент экологии по городу Астана Комитета экологического регулирования и контроля Министерства экологии и природных ресурсов Республики Казахстан» - согласование раздела «Охраны окружающей среды» к рабочему проекту, выданное 18 сентября 2024 года № ЗТ-2024-05180233;

РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета водного хозяйства Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан» - согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах от 29 июля 2024 года № KZ20VRC00020074;

Письмо ГУ «Служба пожаротушения и аварийно-спасательных работ Департамента по чрезвычайным ситуациям города Астаны Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан (город Астана)» о времени прибытия к объекту первого пожарного подразделения от 26 июня 2024 года № 23-01-5-05/761-И;

Письмо АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев» о не отнесении зданий к перечню объектов, которые могут представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов от 27 июня 2024 года № ЗТ-2024-04466870;

Протокол дозиметрического контроля от 29 апреля 2024 года № 134, выданный филиалом РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» по городу Астана;

Протокол измерения содержания радона и продуктов его распада в воздухе от 29 апреля 2024 года № 135, выданный Филиалом РГП на ПВХ «Национальный центр экспертизы» по городу Астана;

Письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природользования города Астаны» от 25 апреля 2024 года № 505-07-10/1200 об отсутствии скотомогильников, мест захоронения животных, неблагополучных по сибирской язве в радиусе 1000 м от участка строительства.

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 15 июля 2024 года №3-6/1270 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП на ПВХ «ELORDA ECO SYSTEM» акимата города Астана от 29 августа 2024 года № ЗТ-2024-05159744 для проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

ТОО «КаР-Тел» от 30 июня 2023 года № 234-30/06/2023 на подключение к сети телекоммуникаций ТОО «КаР-Тел»;

АО «АстанаТеплотранзит» от 14 июня 2023 года № 3007-11 на присоединение к тепловым сетям нагрузок объекта;

АО «АстанаТеплотранзит» от 26 июня 2024 года № 5478-11 на вынос участка теплотрассы, попадающей под строительство объекта;

АО «Астана – региональная Электросетевая Компания» от 15 июня 2023 года № 5-Б-24-762 на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;

АО «Астана – региональная Электросетевая Компания» от 15 апреля 2024 года № 5-Б-178-656 на вынос участков ЛЭП-10/0,4кВ, попадающих в зону строительства объекта.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

Согласование ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Астаны» проездов и подъездов для пожарной техники от 12 сентября 2024 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Байқоңыр, район пересечения улиц Кенесары и А.Янушкевича.

Сейсмичность района: 6 баллов.

8.2 Проектные решения

В границах отведенной территории предусматривается размещение многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. В состав строительства входит размещение одного двенадцатиэтажного и двух девятиэтажных жилых секций со встроенными помещениями и встроенным одноэтажным наземным паркингом.

Строительство многоквартирного жилого комплекса реализовывается за собственные средства согласно программе реновации аварийных и модернизации жилых домов города Астаны, утвержденной Постановлением правительства РК от 28 декабря 2023 года №1225 и в соответствии с Постановлением правительства РК от 23 сентября 2022 года №736.

Строительство наружных инженерных сетей и благоустройство территории реализовывается за счет государственных инвестиций.

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	Конструктивная часть	Байгузиев М.С.	KZ27VJE00037832	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Байгузиев М.С.	KZ27VJE00037832	Соответствует
3	Проект организации строительства	Ахмадиева Ж.Ж.	KZ94VJE00027508	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Наженов А.К.		Соответствует
5	Электротехническая часть	Орлова Н.Б.	KZ46VJE00023037	Соответствует
6	Электроснабжение	Орлова Н.Б.	KZ46VJE00023037	Соответствует
7	Архитектурные решения	Агибаев А.М.	KZ39VJE00081945	Соответствует
8	Наружные водопровод и канализация	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
9	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
10	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
11	Тепловые сети	Ехласов А.С.	KZ33VJE00063914	Соответствует
12	Сметный раздел	Ахмадиева Ж.Ж.	KZ94VJE00027508	Соответствует
13	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
14	Отопление и Вентиляция	Ехласов А.С.	KZ33VJE00063914	Соответствует
15	Генеральный план	Агибаев А.М.	KZ66VJE00081944	Соответствует
16	Наружные сети связи	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
17	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сансызбаев Е.И.	KZ35VJE00030510	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 участка	га	0,6596	0,6596
2	Класс жилья		IV	IV
3	Площадь застройки	м²	4 243,95	4 243,95
4	Этажность здания	этаж	1,9,12	1,9,12
5	Общая площадь комплекса (всего), в том числе паркинг	м²	13 486,40 2 557,83	13 486,40 2 557,83
6	Общая площадь квартир	м²	7 298,21	7 298,21
7	Площадь встроенных помещений	м²	311,85	311,85
8	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатных двухкомнатных трехкомнатных	кв.	151 73 67 11	151 73 67 11
9	Вместимость паркинга	маш.место	72	72
10	Строительный объем	м³	56080,03	56080,03
11	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2024-2025 гг., всего в том числе:	млн. тенге	6080,149	4740,937
11.1	СМР	млн. тенге	5110,054	3864,754
11.2	оборудование	млн. тенге	121,091	162,890
11.3	прочие затраты	млн. тенге	849,004	713,293
11.4	В ценах по годам строительства: в ценах 2024 года (в том числе ПИР, экспертиза) в ценах 2025 года	млн. тенге		 627,926 4113,011
11.5	Из них: Государственные инвестиции (наружные инженерные сети и благоустройство)	млн. тенге		487,230

	Негосударственные инвестиции (основные объекты строительства)			4253,707
12	Продолжительность строительства	мес.	14	9

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 РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный в г. Астана, район "Байконыр", район пересечения улиц Кенесары и А. Янушкевича» 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, «Астана қаласы, «Байқоңыр» ауданы, Кенесары және А. Янушкевич көшелерінің қиылысы маңында орналасқан кіріктіре салынған үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» ЖЖ 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.

Тикибаев Е.А.

Первый заместитель генерального директора

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Рихтер Е.А.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Хван К.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Никифорова Л.Г.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ехласов А.С.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Орлова Н.Б.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сибагатов А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Наженов А.К.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Ахмадиева Ж.Ж.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сансызбаев Е.И.

И.о. руководителя сектора

РГП "Госэкспертиза"

Байгузиев М.С.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Агибаев А.М.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"