«Астана қаласы, «Есіл» ауданы, №38 және Е314 көшелерінің қиылысы маңы мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары, әкімшілік ғимараты және паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені». Аяқталмаған құрылыс (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)

Жұмыс жобасы бойынша

25.06.2025 ж. № 01-0227/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"TurStroy Invest" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

"ВАСТОК про" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0227/25 от 25.06.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, административным зданием и паркингом", расположенный по адресу г. Астана, район "Есил", в районе пересечения улиц №38 и Е314 (проектное наименование)» . Незавершенное строительство. (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "TurStroy Invest"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "ВАСТОК про"

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, административным зданием и паркингом", расположенный по адресу г. Астана, район "Есил", в районе пересечения улиц №38 и Е314 (проектное наименование)». Незавершенное строительство. (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 16.04.2025 г. № 01-0621.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "TurStroy Invest".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "ВАСТОК про", лицензия от 27.03.2019 г. №19015517 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утверждённое заказчиком от 16.09.2019 г, допзадание на незавершенное строительство от 14.02.2022 года;

выписка из постановления акимата города Нур-Султан от 20.09.2022 года № 510-2722 о предоставлении права временного возмездного землепользования;

выписка из постановления акимата города Астаны № 510-2722 от 30.09.2022 года. На многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, административным зданием и паркингом;

архитектурно-планировочное задание на проектирование, выданное «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 01.03.2024 года № KZ44VUA01086325;

договор купли-продажи права аренды земельного участка № 48234 от 01.04.2019 г года между «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны и ТОО «Саяхат Жайык» с кадастровым номером участка 21-320-135-3938;

договор аренды земельного участка № 35005 от 23.04.2019 года между «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны и ТОО «Саяхат Жайык» о передаче во временное возмездное краткосрочное землепользование земельного участка с кадастровым номером 21-320-135-3938, площадью 1,3485 га для проектирования и строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенным помещением и паркингом.

предписание об устранении нарушений № 19 ГУ «Управления контроля и качества городской среды города Нур-Султан» от 14.02.2022 года;

ТОО «Техстройэксперт-KZ» г. Атырау - «Экспертное заключение по результатам обследования незавершенного строительного объекта: железобетонные конструкции: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», расположенного по адресу г. Нур-Султан, район Есиль, район пересечения улиц №38 и Е314», выполненное от 2024 года;

топографическая съёмка земельного участка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Гео-Каз Топография» от 22.04.2024 года. № 000492 (инв). Лицензия № 18017345 от 18.09.2018 года;

письмо АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев» о не отнесении зданий к перечню объектов, которые могут представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов от 30.09.2024г. № ЗТ-2024-05460822;

письмо ТОО «TurStroy Invest» об обеспечении объекта пожарными гидрантами от 11.06.2025г. № 35;

письмо ТОО «TurStroy Invest» об обновлении технических условий по забору воды из городского водопровода от 11.06.2025г. № 36;

письмо ТОО «TurStroy Invest» об обеспечении трансформаторной подстанции объекта АПТ от 11.06.2025г. № 37;

ТОО «TPS-Эксперт» г. Астана - отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Нур-Султан, район Есиль на пересечении улиц № 38 и Е314 (проектное наименование) от 2024 года, лицензия № 13014554 от 04.09.2013 года;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 28 мая 2024 года № KZ90VUA01142865;

ТОО «TurStroy Invest» о разработке наружных сетей в том числе противопожарного водопровода отдельным проектом – письмо от 03.06.2025 года исх. № 33/1.

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 04.11.2024 года № 3-6/2138 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ТОО «QAZAQZHYLU» от 25.06.2024 года № 195/24 на проектирование и подключение объекта к газораспределительным сетям;

АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 21.10.2019 года № 5-Е-48/13-1980 на электроснабжение;

АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 27.02.2024 года № 5-Е-48/13-337 о внесении изменений в ранее выданные ТУ № 5-Е-48/13-1980 от 21.10. 2019 года;

АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Департамент эксплуатации сети доступа Астана от 04.08.2022 года № 578 на телефонизацию.

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» № ПО.2020.0009218 от 12.10.2020 года на подключение объекта к городской ливневой канализации**;**

АО «Астана-Теплотранзит» - письмо от 25.06.2019 года № 19128-2019-АТТ об отсутствии возможности присоединение к тепловым сетям с рекомендациями установки автономного источника теплоснабжения;

ТОО «TurStroy Invest» - письмо от 03.06.2025 года исх. № 33 о проектировании автономной котельной отдельным проектом и вводе ее в эксплуатацию до окончания строительства МЖК.

7.2 Согласование заинтересованных организаций:

решение единственного участника ТОО «Саяхат Жайык» г. Астана от 12 августа 2024 года об изменении наименования ТОО «Саяхат Жайык» на ТОО «TurStroy Invest». Справка НАО «ГК «Правительство для граждан» от 15.08.2024 года;

протокол дозиметрического контроля РО-24-66253/№311 от 18 сентября 2024 года, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе РО-24-66253/№312 от 18 сентября 2024 года, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Астана;

письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования города Астаны» от 4 октября 2024 года №ЗТ-2024-05458435 об отсутствии скотомогильников, мест захоронения животных, неблагополучных по сибирской язве и других особо опасных инфекций на проектируемом участке строительства в радиусе 1000м;

РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета по водным ресурсам МЭГПР РК» от 26 августа 2021 года №KZ10VRC00011621 о согласование размещении объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур -Султан, район Есиль, район пересечения улиц Е38 и Е314», без наружных инженерных сетей и сметной документации»;

согласование ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Астаны» проездов и подъездов от 11.02.2021г.;

положительное заключение №АВК-0023/24 от16 августа 2024 года по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, административным зданием и паркингом, расположенным по адресу: город Астана, район Есиль, в районе пересечения улиц №38 и Е314. Наружные инженерные сети», выданное ТОО «АВК Stroi Engineering (АБК Строй Инжиниринг)».

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: город Астана, район Есил, в районе пересечения улиц № 38 и Е314.

Сейсмичность площадки: меньше 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Рассмотрен рабочий проект незавершенного строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, административным зданием и паркингом. Запроектировано: три жилых блока (два семиэтажных и один восьмиэтажный); административное здание (четырехэтажное); паркинг (одноэтажный).

По предоставленным заказчиком материалам «Экспертное заключение по результатам обследования незавершенного строительного объекта: железобетонные конструкции: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», расположенного по адресу г. Нур-Султан, район Есиль, район пересечения улиц №38 и Е314», выполненному ТОО «Техстройэксперт-KZ» г. Атырау от 2024 года, конструктивные решения рабочего проекта входят в выполненный объем строительно-монтажных работ на объекте.

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	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Калиаскарова А.Л.	KZ85VJE00032520	Соответствует
2	Архитектурные решения	Ким А.С.	KZ60VJE00066144	Соответствует
3	Внутренние сети водопровода и канализации	Заиченко Н.И.	KZ67VJE00023047	Соответствует
4	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мусабекова Г.Т.	KZ44VJE00051300	Соответствует
5	Технологические решения	Ким А.С.	KZ60VJE00066144	Соответствует
6	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
7	Генеральный план	Ким А.С.	KZ60VJE00066144	Соответствует
8	Отопление и вентиляция	Заиченко Н.И.	KZ67VJE00023047	Соответствует
9	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, откорректированные 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

	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	1,3485	1,3485
2	Площадь застройки	$м^2$	8780,2	8780,2
3	Этажность зданий	эт	1, 4, 7, 8	1, 4, 7, 8
4	Общая площадь зданий в том числе: площадь жилых блоков (1, 2, 3)	$м^2$	22 809,18 12 765,89	22 809,18 12 765,89

	в том числе: общая площадь квартир площадь встроенных помещений (офисы) площадь мест общего пользования общая площадь административного блока (4) общая площадь паркинга (5)		 9 244,68 1 602,31 1 918,9 7 072,95 2 970,43	 9 244,68 1 602,31 1 918,9 7 072,95 2 970,43
5	Жилая площадь квартир	кв.	5 759,34	5 759,34
6	Количество квартир в том числе: 2-комнатных 3-х комнатных 4-х комнатных 5-ти комнатных 8-ми комнатных	 кв.	62 1 2 50 8 1	62 1 2 50 8 1
7	Количество рабочих мест в офисном блоке	мест	352	352
8	Количество парковочных мест в паркинге	м/м	136	136
9	Строительный объем в том числе: жилых блоков (1, 2, 3) административного блока (4) паркинга (5)	$м^3$	119 582,0 64 982,0 32 100,0 22 500,0	119 582,0 64 982,0 32 100,0 22 500,0
10	Продолжительность строительства	мес.	23,0	23,0

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 «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, административным зданием и паркингом", расположенный по адресу г. Астана, район "Есил", в районе пересечения улиц №38 и Е314 (проектное наименование)» . Незавершенное строительство. (без наружных инженерных сетей и сметной документации) 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, №38 және Е314 көшелерінің қиылысы маңы мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары, әкімшілік ғимараты және паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені». Аяқталмаған құрылыс (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз) 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.

5. Тапсырыс беруші объектіні пайдалануға бергенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобаласын және салсын.

Тикибаев Е.А.

Первый заместитель генерального директора

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Сибагатов А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ангербаева Ж.А.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Калиаскарова А.Л.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Мусабекова Г.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Торегожина Г.С.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Заиченко Н.И.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ким А.С.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"