«Астана қаласы, «Сарыарқа» ауданы, Абай даңғылы мен С409 көшесінің (жобалық атауы) қиылысы маңындағы кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені»

5-кезек

Жұмыс жобасы бойынша

20.10.2025 ж. № 01-0428/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Instante" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

"Астанатехстройэксперт" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0428/25 от 20.10.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район «Сарыарка», район пересечения проспекта Абая и улицы С409 (проектное наименование)». 5 очередь

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Instante"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Астанатехстройэксперт"

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район «Сарыарка», район пересечения проспекта Абая и улицы С409 (проектное наименование)». 5 очередь.

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 08.08.2025 г. № 01-1444.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Instante".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Астанатехстройэксперт", лицензия от 28.02.2013 г. № 13003021 (I категория).
ГИП – Мамыканова Д.К.

СУБРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Атри-Дизайн», лицензия от 23.12.2016 г. № 005891 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 01 августа 2024 года;
специальные технические условия для объекта, согласованные ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 02.06.2025 г. № ЗТ-2025-01642868;
архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 13.05.2021 г. № KZ23VUA00423361;
постановление акимата города Астаны от 05.05.2025 г. № 510-1288, о разрешении на проведение изыскательских и проектных работ на земельном участке площадью 10,7026 га и 0,8929 га для благоустройства;
договор об условиях проведения обследования изыскательских работ и проектирования между ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» и ТОО «Instante» до 05.11.2025 г. № 3-85-2025;
схема вертикальной планировки (ПДП), выданная ТОО «НИПИ «Астанагенплан» от 01.08.2022 г. № 000 1707 (утверждено постановлением от 30.06.2022 г. № 510-1952);
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 27.03.2025 г. № 44901;
ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» о соответствии плотности застройки и этажности утвержденному ПДП от 08.08.2025 г. № ЗТ-2025-02656964;
топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «PERSPICERE» от 21.07.2025 г.;
отчёт об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО СЦАРИ «Жанат» в 2025 году арх. (инв.) № 1416;
протокол дозиметрического контроля от 3 марта 2025 года №15-D выполнено ИП «РЛ ГАММА РАД»;

протокол измерения плотности потока радона с поверхности грунта от 3 марта 2025 года №15-R выполнено ИП «РЛ ГАММА РАД»;

письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования» от 06 марта 2025 года исх. №ЗТ-2025-00732611 об отсутствии в радиусе 1000 метров сибиреязвенных захоронений и скотомогильников;

письмо ТОО «Instante» от 28.07.2025 г. № 00060 с указанием источника финансирования, неучастии в государственных программах и начала СМР;

письмо ТОО «Instante» от 19.09.2025 г. № 00071 об установке парковочных систем до ввода объекта в эксплуатацию;

письмо ТОО «Instante» о не хранении электромобилей и гибридов в паркинге от 13.10.2025 г. № 00075;

письмо ТОО «Instante» о выполнении пожарного проезда на территории 7 очереди строительства от 13.10.2025 г. № 00076;

приложение № 1 к заданию на проектирование, перечень оборудования, материалов, изделий с примененными прайс-листами, утвержденный заказчиком от 29 сентября 2025 года.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 16.10.2024 г. № 9372-11 (с изменениями от 06.03.2025 г. № 1874-11, от 17.03.2025 г. № 2107-11, от 26.09.2025 г. № 2907-11 и от 07.10.2025 г. № 9346-11) на присоединение к тепловым сетям;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 14.03.2025 г. № 3-6/479 (взамен ТУ от 23.04.2021 г. № 3-6/780, от 06.09.2022 г. № 3-6/1834, от 21.11.2024 г. № 3-6/2250) на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП на ПВХ «Elorda Eco System» от 20.04.2021 г. № ПО.2021.0007696 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 25.11.2022 года № 5-С-17-2699 (с изменениями от 11.04.2025 г. № 5-С-17-1634 и от 08.08.2025 г. № 5-С-17-4255) на подключение к сетям электроснабжения;

АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» ДЭСД Астана от 30 сентября 2025 года № ДО1-4-954/Т-09/25 на телефонизацию.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов» - согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах от 04.08.2025 г. № KZ82VRC00024099.

ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Астаны» - согласование пожарных проездов за границей участка от 06.08.2025 г.

АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев» - о не отнесении к объектам, которые могут представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов от 31.08.2023 г. № 3-1-2-2584.

ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции города Астаны» - письмо-согласование проектной документации в части промышленной безопасности от 24.09.2025 г. № KZ76VQR00046418.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок строительства жилого комплекса расположен в города Астана, район «Сарыарка», район пересечения проспекта Абая и улицы С409 (проектное наименование).

сейсмичность площадки - менее 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Предусмотрено шесть очередей строительства многоквартирного жилого комплекса.

В данном заключении рассмотрена 5 очередь строительства.

На территории 5 очереди строительства расположены четыре жилых секции (секции 5-1 и 5-2 – 17 эт., секция 5-3 – 9 эт., секция 5-4 – 14 эт.), двухэтажная офисная секция 5-5, пристроенный одноэтажный надземный паркинг, ТП.

На первых этажах жилых блоков расположены встроенные офисные помещения.

Соответствие разделов проекта строительства с внесенными изменениями 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	Сулейменов М.К.	KZ26VJE00051721	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Сулейменов М.К.	KZ26VJE00051721	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Наженов А.К.		Соответствует
4	Электротехническая часть	Калиаскарова А.Л.	KZ85VJE00032520	Соответствует
5	Архитектурные решения	Шалабекова Г.К.	KZ14VJE00023031	Соответствует
6	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
8	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Ехласов А.С.	KZ33VJE00063914	Соответствует
9	Организация строительства	Баймамырова Г.Р.	KZ20VJE00034272	Соответствует
10	Сметный раздел	Баймамырова Г.Р.	KZ20VJE00034272	Соответствует
11	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
12	Генеральный план	Шалабекова Г.К.	KZ34VJE00023059	Соответствует
13	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сагандыков Р.К.	KZ33VJE00034620	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
1	Площадь участка по отводу	га	10,7026	10,7026
2	Площадь участка 5 очереди строительства	га	1,1603	1,1603
3	Площадь застройки	м²	6 011,92	6 011,92
4	Этажность	этаж	1, 2, 9, 14, 17	1, 2, 9, 14, 17
5	Общая площадь комплекса	м²	29 090,90	29 090,90
6	Площадь встроенных помещений	м²	2 295,17	2 295,17
7	Площадь помещений КСК	м²	42,48	42,48
8	Площадь паркинга	м²	2 987,90	2 987,90
9	Общая площадь квартир	м³	20 121,68	20 121,68
10	Строительный объем	м³	150 615,14	150 615,14
11	Количество квартир	квартир	282	282
12	Количество парковочных мест в паркинге	м/м	141	141
13	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2026 годов, всего, в том числе:	млн. тенге	15 228,395	13 140,734
13.1	СМР	млн. тенге	12 848,473	10 290,094
13.2	оборудование	млн. тенге	287,444	628,918
13.3	прочие затраты	млн. тенге	2 092,478	2 221,722
14	В ценах по годам строительства			
14.1	В ценах 2025 года (в том числе ПИР и экспертиза)	млн. тенге		3 405,641
14.2	В ценах 2026 года	млн. тенге		9 735,093
15	Продолжительность строительства	месяц	11,0	11,0

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 и паркингом в г. Астана, район «Сарыарка», район пересечения проспекта Абая и улицы С409 (проектное наименование)». 5 очередь 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 эк спертному заключению.

4. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласы, «Сарыарқа» ауданы, Абай даңғылы мен С409 көшесінің (жобалық атауы) қиылысы маңындағы кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешені» 5-кезек 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"

Рихтер Е.А.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Калиаскарова А.Л.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Никифорова Л.Г.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сагандыков Р.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Наженов А.К.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Баймамырова Г.Р.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сибагатов А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сулейменов М.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ехласов А.С.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Шалабекова Г.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"