Астана қаласының Сарыарқа ауданындағы Абай даңғылы және С409 (жобалық атауы) көшесінің қиылысында кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені. 2-кезек»
Жұмыс жобасы бойынша
30.10.2025 ж. № 01-0440/25
(оң)
ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"Instante" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"Астанатехстройэксперт" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0440/25 от 30.10.2025 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). 2 очередь»

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Instante"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Астанатехстройэксперт"

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: рабочий проект.

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

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 25.08.2025 г. № 01-1545.

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

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

Проектировщик: Товарищество с ограниченной ответственностью "АТРИ-Дизайн", лицензия от 23.12.2016 г. ГСЛ № 005891 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 1 августа 2024 года;
выписка из постановления акимата города Астаны «О разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке» от 5 мая 2025 года № 510-1288;
архитектурно-планировочное задание, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 13 мая 2021 года № KZ23VUA00423361;
выкопировка из ПДП и генплана проектируемого района строительства от 2025 года;
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 22 июня 2022 года KZ10VUA00688211;
дополнение к эскизному проекту, согласованное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астана» от 04 июня 2025 года KZ16VUA01701947;
специальные технические условия № 69-Е от 27 марта 2025 года, разработанные ТОО «Global Fire Protection», согласованные ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астана» от 2 июня 2025 года № ЗТ-2025-01642868;
топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «PERSPICERE» от 08 августа 2025 года;
технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте, выполненный ТОО СЦАРИ «Жанат» в 2025 году (Арх.(инв.) № 1415);
письмо АО «Международный аэропорт Нурсултан Назарбаев» о не отнесении зданий к перечню объектов, которые могут представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов от 31 августа 2023 года № 3-1-2-2584;
протокол дозиметрического контроля на участок строительства от 31 июля 2025 года №78-D выданный ИП «РЛ ГАММА РАД»;
протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на участок строительства от 31 июля 2025 года №78-R выданный ИП «РЛ ГАММА РАД»;

письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования» от 6 марта 2025 года исх. №ЗТ-2025-00732611 об отсутствии в радиусе 1000 метров сибиреязвенных захоронений и скотомогильников;

перечень материалов, изделий, оборудования отсутствующих в сборниках сметных цен (приложение №1 к заданию на проектирования) утвержденный заказчиком от 23.10.2025 года;

письмо заказчика о начале строительства объекта № 63 от 11 августа 2025 года.

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 14 марта 2025 года №3-6/479 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП на ПХВ «ELORDA ECO SYSTEM» от 20 апреля 2021 года № ПО.2021.0007696 для проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 25.11.2022 г. № 5-С-17-2699 с изменениями от 30 мая 2025 года №5-С-17-981 и от 08 августа 2025 года № 5-С-17-4255 на проектирование и подключение к электрическим сетям;

АО «Казахтелеком» от 30 сентября 2025 года № Д01-4-954/Т-09/25 на телефонизацию;

АО «Астана-Теплотранзит» от 17 марта 2025 года № 2107-11, от 26 сентября 2025 года №8907-11 и от 07 октября 2025 года №9346-11 на присоединение к тепловым сетям.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов КВХ МВРиИР РК» письмо от 7 августа 2025 года № KZ75VRC00024128 о согласовании размещения объекта;

ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астана» - письмо от 8 августа 2025 года № ЗТ-2025-02656964 о соответствии плотности застройки и этажности в эскизных проектах по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район «Сарыарка», район пересечения проспекта Абая и улицы С409 (проектное наименование)» утвержденному проекту детальной планировки.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Сарыарқа, район пересечения улиц Абая и улицы 409 (проектное наименование).

Сейсмичность района: меньше 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Строительство объекта предусмотрено в 6 очередей. В настоящем заключении рассмотрены объекты 2 очереди строительства.

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	Проект организации строительства	Бегишева С.В.	KZ86VJE00050156	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Байгузиев М.С.	KZ27VJE00037832	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Койшебаева Г.С.		Соответствует
4	Электротехническая часть	Калиаскарова А.Л.	KZ85VJE00032520	Соответствует
5	Архитектурные решения	Ильяшенко Н.Ф.	KZ50VJE00023062	Соответствует
6	Конструктивные решения	Байгузиев М.С.	KZ27VJE00037832	Соответствует
7	Внутренние сети водопровода и канализации	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
8	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мусабекова Г.Т.	KZ44VJE00051300	Соответствует
9	Сметный раздел	Бегишева С.В.	KZ86VJE00050156	Соответствует
10	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Кулданов А.Ж.	KZ39VJE00082624	Соответствует
11	Генеральный план	Ильяшенко Н.Ф.	KZ07VJE00030141	Соответствует
12	Отопление и вентиляция	Ехласов А.С.	KZ33VJE00063914	
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 2 очереди строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь участка (всего), в том числе 3 очередь строительства	га	10,7026 1,3216	10,7026 1,3216
2	Этажность зданий: жилые блоки блок общественного назначения паркинг	этаж	9, 14, 17 2 1	9, 14, 17 2 1
3	Класс жилья		IV	IV

4	Площадь застройки	$м^2$	8385,86	8385,86
5	Общая площадь зданий	$м^2$	43504,53	43504,53
6	Общая площадь квартир	$м^2$	30192,33	30192,33
7	Общая площадь помещений общественного назначения		2980,56	2980,56
8	Общая площадь паркинга		4296,23	4296,23
9	Количество квартир (всего), в том числе: однокомнатных двухкомнатных трехкомнатных четырехкомнатных	кв.	418 117 88 161 52	418 117 88 161 52
10	Вместимость паркинга	м/м	209	209
11	Строительный объем зданий	$м^3$	211051,20	211051,20
12	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2026 годов, всего: в том числе:	млн. тенге	17317,417	17261,417
12.1	СМР	млн. тенге	13711,577	13711,577
12.2	оборудование	млн. тенге	613,604	613,604
12.3	прочие затраты	млн. тенге	2992,236	2936,236
	В ценах по годам строительства:			
12.4	2025 год (в том числе ПИР, экспертиза)	млн. тенге		4516,115
12.5	2026 год	млн. тенге		12745,302
13	Нормативная продолжительность строительства	мес.	11	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 помещениями и паркингом в г. Астана, район "Сарыарка",

район пересечения проспекта Абая и улицы С409 (проектное наименование). 2 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 экспертному заключению.

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

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласының Сарыарқа ауданындағы Абай даңғылы және С409 (жобалық атауы) көшесінің қиылысында кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені. 2-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"

Калиаскарова А.Л.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Мусабекова Г.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Койшебаева Г.С.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"

Бегишева С.В.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ехласов А.С.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Кулданов А.Ж.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Байгузиев М.С.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сагандыков Р.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ильяшенко Н.Ф.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"