«Астана қаласы, Нұра ауданы, Е 909 көшесі, 31-учаске мекенжайында орналасқан қызмет көрсету объектілері, коммерциялық үй-жайлары және паркингі бар тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз)»

Жұмыс жобасы бойынша

28.01.2026 ж. № 01-0019/26

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

«Uly Dala Muse»

жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

«NA projects»

жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0019/26 от 28.01.2026 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Жилой комплекс с объектами обслуживания, коммерческими помещениями и паркингом, расположенный в г. Астана, р-н Нұра, ул. Е 909, уч. 31» 4 очередь строительства (без наружных инженерных сетей)»

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «Uly Dala Muse»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью «NA projects»

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Жилой комплекс с объектами обслуживания, коммерческими помещениями и паркингом, расположенный в г. Астана, р-н Нұра, ул. Е 909, уч. 31» 4 очередь строительства (без наружных инженерных сетей)».

3. ОСНОВАНИЕ:
Договор от 03.11.2025 г. № 01-2248.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Uly Dala Muse».

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «NA projects», лицензия от 23.01.2024 г. № 17-ГСЛ № 002491 (II категория).
ГИП – Крутова И.Г.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
7.1 Основание для разработки:
задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 09 декабря 2022 года, с дополнением № 1 от 25 июля 2025 года, дополнением № 2 от 05 января 2026 года;
договор аренды земельного участка площадью 5,4871 га (кадастровый номер 21:335:135:6886) по адресу: город Астана, район «Нұра», улица Е 909, участок № 31, между ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» и ТОО «Uly Dala Muse» от 02 июля 2025 года № 58940, сроком до 09 апреля 2030 года;
кадастровый паспорт на право частной собственности на земельный участок площадью 5,4871 га (кадастровый номер 21:335:135:6886) по адресу: город Астана, район «Нұра», улица Е 909, участок 31, составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 29 апреля 2025 года;
кадастровый паспорт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,0050 га (кадастровый номер 21:335:135:6785) по адресу: город Астана, район «Нұра», улица Е 75, участок 2В, составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 18 марта 2025 года;
кадастровый паспорт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,01001 га (кадастровый номер 21:335:135:6786) по адресу: город Астана, район «Нұра», улица Е 75, участок 2Г, составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 18 марта 2025 года;
кадастровый паспорт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,0100 га (кадастровый номер 21:335:135:6787) по адресу: город Астана, район «Нұра», улица Е 75, участок 2Д, составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 18 марта 2025 года;
кадастровый паспорт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,0050 га (кадастровый номер 21:335:135:6788) по адресу: город Астана, район «Нұра», улица Е 75, участок 2Е, составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 18 марта 2025 года;
схема расположения земельного участка в городе Астане, выданный ТОО «НИПИ «Астанагенплан» 12 ноября 2024 года;

архитектурно-планировочное задание на проектирование от 17 июля 2025 года номер 93549 (НИКАД: KZ91VUA01821459), утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;

проект детальной планировки, утвержденный постановлением акимата г. Астаны, со схемой вертикальной планировки и типовыми поперечными профилями;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 12 сентября 2025 года уникальный номер 126054 (НИКАД: KZ84VUA02017719);

топографическая съемка, выполненная ТОО «ISTOK GEODEZIA» от 15 мая 2025 года;

отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Гео-статус KZ» в 2025 году (арх. № 484.25);

специальные технические условия для объекта, отражающих специфику противопожарной защиты объекта, разработанные ТОО «Global fire protection» и согласованные ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 21 августа 2025 года № ЗТ-2025-02747477;

письмо АО «Авиационная администрация Казахстана» о не отнесении зданий к перечню объектов, которые могут представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов от 1 октября 2025 года № ЗТ-2025-03380202;

письмо ТОО «Uly Dala Muse» об обеспечении объекта соответствующими пожарными гидрантами от 15 октября 2025 года № BI-LET-0114;

письмо ТОО «Global fire protection» о разъяснении отдельных требований СТУ от 27 января 2026 года № 1/1-30;

письмо РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Комитета по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан» от 1 июля 2025 года № ЗТ-2025-02192487 о том, что проектируемый объект расположен вне водоохранных зон и полос;

письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования города Астаны» от 11 августа 2025 года № ЗТ-2025-02577797 об отсутствии в радиусе 1000 метров сибиреязвенных захоронений;

протокол плотности потока радона, выданный ТОО «Ecology Business Consulting» от 1 июля 2025 года № 57R;

протокол дозиметрического контроля, выданный ТОО «Ecology Business Consulting» от 1 июля 2025 года № 57D;

перечень оборудования, материалов, изделий, утвержденный заказчиком 21 января 2026 года, с примененными прайс-листами;

письмо заказчика от 30 декабря 2025 года № BI-LET-0081 о начале строительства объекта (февраль 2026 года).

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 30 июля 2025 года № 3-6/1575 на забор воды из городского водопровода и и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП «ELORDA ECO SYSTEM» от 01 августа 2025 года № 15-14/1983 на подключение к системе ливневой канализации;

АО «Астана-Теплотранзит» от 04 сентября 2025 года № 7878-11 на присоединение к тепловым сетям;

АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 14 октября 2024 года № 5-Н-1/1-2439 на подключение к сетям электроснабжения;

ТОО «AT Telecom» от 31 декабря 2025 года № ТУ-80 на телефонизацию.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

письмо-согласование, выданное ГУ «Управление жилья и жилищной инспекции города Астаны», в части промышленной безопасности от 12 ноября 2025 года № KZ37VQR00047411;

согласование ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Астаны» схемы пожарных проездов и подъездов от 14 января 2026 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район Нұра, улица Е 909, участок 31.

Сейсмичность района: меньше 6 баллов.

8.2 Проектные решения

На участке 4-ой очереди строительства предусмотрено строительство жилого комплекса, состоящего из семи 9-ти этажных жилых сблокированных секций с пристроенным в дворовом пространстве 1-но этажным паркингом.

Проектирование и строительство наружных инженерных сетей предусмотрено отдельным проектом.

Соответствие разделов проекта строительства, с внесенными изменениями по замечаниям экспертизы, 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	Тельконуров К.М.	KZ67VJE00030128	Соответствует
2	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Наженов А.К.		Соответствует
3	Архитектурные решения	Ким А.С.	KZ60VJE00066144	Соответствует
4	Силовое электрооборудование и электроосвещение	Искалиев А.Н.	KZ33VJE00047812	Соответствует
5	Конструктивные решения	Тельконуров К.М.	KZ67VJE00030128	Соответствует
6	Водоснабжение, канализация, автоматическое пожаротушение	Жолдубеков Т.А.	KZ38VJE00091372	Соответствует

7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Мокина И.Н.	KZ19VJE00027597	Соответствует
8	Вентиляция, кондиционирование, отопление, теплоснабжение, газоснабжение	Талипов Е.М.	KZ19VJE00024299	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	Кульмаханова Д.А.	KZ30VJE00029824	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 экспертизы, соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), относящийся к технически сложным.

Основные технико-экономические показатели 4-ой очереди строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь участка (всего), в том числе в границах проектирования	га	5,51711 0,999055	5,51711 0,999055
2	Площадь застройки	$м^2$	6 508,65	6 508,65
3	Этажность зданий	этаж	1, 9	1, 9
4	Общая площадь зданий в том числе: площадь жилых секций (1-7) в том числе: общая площадь квартир	$м^2$	26 598,24 23 790,5 16 315,32	26 598,24 23 790,5 16 315,32

	площадь встроенных помещений (офисы) площадь сервисных помещений площадь мест общего пользования общая площадь паркинга площадь кладовых в паркинге		1 598,57 50,14 5 826,47 2 807,74 24,03	1 598,57 50,14 5 826,47 2 807,74 24,03
5	Жилая площадь квартир	$м^2$	9 989,66	9 989,66
6	Количество квартир (всего), в том числе: 1-комнатных 2-комнатных 3-комнатных 4-комнатных	кв.	227 3 144 35 45	227 3 144 35 45
7	Количество парковочных мест в паркинге	м/м	123	123
8	Строительный объем в том числе: жилых секций (1-7) паркинга	$м^3$	123 764,52 109 923,6 13 840,89	123 764,52 109 923,6 13 840,89
9	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2027 годов, всего, в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	13 058,891 10 725,442 105,095 2 228,354	9 274,175 7 135,278 462,805 1 676,092
10	Из них по годам строительства: 2025 год (ПИР и экспертиза) 2026 год	млн. тенге		 299,988 8 974,187
11	Продолжительность строительства	мес.	9,0	9,0

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 «Жилой комплекс с объектами обслуживания, коммерческими помещениями и паркингом, расположенный в г. Астана, р-н Нұра, ул. Е 909, уч. 31» 4 очередь строительства (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.

5. Заказчику до ввода объекта в эксплуатацию обеспечить проектирование и строительство наружных инженерных сетей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласы, Нұра ауданы, Е 909 көшесі, 31-учаске мекенжайында орналасқан қызмет көрсету объектілері, коммерциялық үй-жайлары және паркингі бар тұрғын үй кешені (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 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 объект пайдалануға берілгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды қамтамасыз етсін.

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"

Мокина И.Н.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Искалиев А.Н.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Кульмаханова Д.А.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Наженов А.К.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Баймамырова Г.Р.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сибагатов А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Шалабекова Г.К.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жолдубеков Т.А.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Талипов Е.М.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ким А.С.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Тельконуров К.М.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"