

# РАБОЧИЙ ПРОЕКТ

" Бизнес центр со встроенными помещениями и паркингом расположенный по адресу : г .  
Астана , район " Есиль " , пр . М Әң зілік Ел , уч . 47/3"

Альбом 1  
Генеральный план (ГП)

03/BTR-24-01- ГП

ТОМ 3

Директор : ТОО "ОЮ Проект "

Главный инженер проекта



Каирденова А.Е.

Каусыл О.А.

Астана 2025г.

ТОО "ОЮ Проект"  
ГСЛ №0016781

# РАБОЧИЙ ПРОЕКТ

"Бизнес центр со встроенными помещениями и паркингом расположенный по адресу : г .  
Астана , район " Есиль " , пр . М Әң зілік Ел , уч . 47/3"

Альбом 1  
Генеральный план (ГП)

03/BTR-24-01- ГП

ТОМ 3

Астана 2025г.

## ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Обозначение	Наименование	Примечание
1	ГОСТ 21.1701-94	СПДС. Условные графические изображения и обозначения на чертежах генеральных планов и транспорта.	
2	ГОСТ 21.508-93	Генеральные планы предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов	
3	СНиП РК 3.01-01Ас-2007	Планировка и застройка города Астаны	
4	СНиП РК 3.01-02Ас-2016	Нормы и правила проектирования комплексного благоустройства на территории города Астаны	
5	ГОСТ 6665-91 ГОСТ 32018-2012	Камни бортовые бетонные и железобетонные Камни бортовые из горных пород	
6	ҚР ДСМ-52 от 16.06.2022г. (с изменениями от 24.05.2023)	«Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям»	
7	ҚР ДСМ-2 от 11.01.2022г. (с изменениями от 24.05.2024)	«Санитарно-эпидемиологические требования к санитарно-защитным зонам объектов, являющихся объектами воздействия на среду обитания и здоровья человека»	
8	ҚР ДСМ-331/2020 от 25.12.2020г. (с изменениями от 04.05.2024)	“Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления”	

## ВЕДОМОСТЬ ОСНОВНЫХ КОМПЛЕКТОВ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ

Лист	Наименование	Примечание
01/Ж/С-23-ОПЗ	Общая пояснительная записка	Том I
		Том II
01/Ж/С-23-ГП	Генеральный план	
01/Ж/С-23-АР	Архитектурно-строительные решения	
01/Ж/С-23-ОВ	Отопление и вентиляция	
01/Ж/С-23-ВК	Водопровод и канализация	
01/Ж/С-23-ЭОМ	Силовое электрооборудование и электроосвещение	
01/Ж/С-23-СС	Слаботочные сети	
01/Ж/С-23-АПС	Автоматическая пожарная сигнализация	
01/Ж/С-23-АПТ	Автоматическая система пожаротушения	
01/Ж/С-23-ПОС	Проект организации строительства	
01/Ж/С-23-СМ	Том III: Сметная документация	
01/Ж/С-23	Том IV: Паспорт проекта	
01/Ж/С-23	Том V: Энергетический паспорт	

## ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

Лист	Наименование	Примечание
ГП-1	Общие данные (начало)	
ГП-1.1	Общие данные (окончание)	
ГП-1.2	Ситуационная схема	
ГП-2	Разбивочный план	
ГП-3	План организации рельефа	
ГП-4	План земляных масс	
ГП-5	План благоустройства	
ГП-8	Конструкции покрытий	

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			Площадь	%
			в границах участка	в границах участка
1	Площадь всего участка, в т.ч.	га	0,6222	100%
2	Площадь подошвы застройки	м <sup>2</sup>	3068,76	64
3	Придомовая территория всего, в т.ч.:			
3.1	Площадь проездов, тротуаров, дорожек и площадок с твердым покрытием	м <sup>2</sup>	1618,74	14
3.2	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	2295,76	20

Согласовано:

Раздел КЖ	Дворникова	Маканов Г.
Раздел ОВ	Нусупжанова	Раздел СС
Раздел ВК	Вахап	Раздел АПТ
		Вахап
		Вахап

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Республики Казахстан и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении мероприятий, предусмотренных рабочими чертежами.

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Каусыл О.

03/BTR-24-01-ГП

Бизнес центр со встроенными помещениями и паркингом расположенный по адресу: г.Астана, район "Есиль", пр. Мангелик Ел, уч.47/3

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Н.контроль	Каусыл О.				
ГИП	Каусыл О.				
ГАП	Есентемирова				
Проверил	Майлекова				
Выполнил	Есентемирова				

Стадия	Лист	Листов
РП	1	

Общие данные (начало)

ТОО "ОЮ Проект"  
ГСЛ № 0016781

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



ОБЩИЕ ДАННЫЕ:

Проектируемый участок

Проект "Бизнес центр со встроенными помещениями и паркингом расположенный по адресу: г.Астана, район "Есиль", пр. Мангелик Ел, уч.47/3" представляет собой строительство бизнес центра со встроенными помещениями и встроено-пристроенным подземным паркингом с увязкой благоустройства с ПДП района и с окружающей застройкой, организацию придомовых площадок.

Проект разработан на основании архитектурно-планировочного задания на проектирование KZ67VUA01669019, эскизного проекта.

Участок по отводу имеет прямоугольную форму в плане. Площадь участка составляет - 0,6222 га.

Этажность здания составляет 2, 3, 16 этажей.

Согласно ПДП района участок ограничен красными линиями проектных дорог: пр.Мангелик Ел, улиц А.Кекильбаева и Заводской. Вертикальная планировка участка решена на топографической съемке выполненной ТОО "ORDINAR" от 27.09.2024г, с учетом примыкания к проектируемой застройке. Отвод воды с территории осуществляется проектным уклоном на прилегающие улицы со сбросом в ливневую канализацию. Все входные группы комплекса расположены в разных плоскостях.

1. Система высот Балтийская.
2. Система координат местная.
3. Проектируемый объект горизонтально привязан осями к координатам, дальнейшая привязка элементов благоустройства от проектируемого объекта.
4. Вертикальную разбивку здания производить от абсолютной отметки нуля, соответствующая чистовой отметки пола первого этажа.

Градостроительное и архитектурно-планировочное решения выполнены в соответствии с требованиями СНиП РК, Закона РК "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" № 242-113 РК от 16.07.01 г. и нормативными документами, действующими на территории РК.

Индивидуальный проект бизнес центра разработан для строительства в г. Астана. За отм. ±0,000 проектируемого здания принята абсолютная отметка пола первого этажа 34.9.60. Отведенная территория в границах участка благоустраивается. Благоустройство включает: озеленение в виде газонов, установки малых архитектурных форм, скамеек и урн. Наружное освещение решено при помощи фонарей и светильников для подсветки фасадов. Для маломобильных групп населения на проектируемой территории участка в местах перепада уровня поверхностей предусмотрены пандусы.

Проектом предусматриваются специальная площадка для размещения контейнеров ТБО, с учетом обеспечения подъезда транспорта. Площадка имеет твердое асфальтобетонное покрытие, огражденная с трех сторон, расположена на расстоянии не менее 25м от стен жилых зданий и площадок различного назначения (детские, взрослые, для занятия спортом). Контейнерная площадка оснащена контейнерами для ТБО, V=1,0м³, с крышкой. Количество контейнеров запроектировано с учетом соответствующего расчета. Расчетное количество контейнеров предполагает ежедневный вывоз мусора.

Расчет машиномест :

Количество машиномест для автостоянки (парковки) для офисных помещений встраиваемых в жилые здания (СНиП РК 3.01-01Ас-2007 таб.13.26 п.1.2):  $520,27\text{м}^2 / 70 \approx 7,4 = 7 \text{ м/мест}$

Общая потребность в парковочных местах: 199 м/мест, проектом предусмотрено 151 м/места во встроено-пристроенном паркинге и 41 на территории.

Расчет мусоросборных контейнеров:

Нормы накопления бытовых отходов приняты согласно Решения маслихата города от 6 декабря 2012года №90-11/У:

Количество накопления бытовых отходов встроенных помещений (офисов) на 1 работника 1,48м³ или 1480л.  
Количество бытовых отходов в день:  $87\text{чел.} \times 1,48\text{м}^3 / 365 \times 1,2 = 0,42\text{м}^3$  или 420 литров.

Необходимое количество контейнеров: объем одного заглубленного контейнера 1,1куб.м или 1100л:  $4514,6 : 1000 = 4,5 \approx 5$  контейнеров.

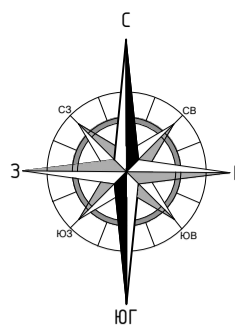
Проектом предусмотрено 5 контейнеров объемом 1000 литров.

Согласовано:

Раздел КЖ	Дворникова	Маканов Г.
Раздел ОВ	Нусупжанова	Раздел СС
Раздел ВК	Вахап	Раздел АПТ
		Вахап

Инф. N подл.	Взам. инв. N
Подпись и дата	

03/BTR-24-01-ГП					
Бизнес центр со встроенными помещениями и паркингом расположенный по адресу: г.Астана, район "Есиль", пр. Мангелик Ел, уч.47/3					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Н.контроль	Каусыл О.				
ГИП	Каусыл О.				
ГАП	Есентемирова				
Проверил	Майлекова				
Выполнил	Есентемирова				
Общие данные (окончание)			ТОО "ОЮ Проект"	ГСЛ № 0016781	
			РП	1.1	Листов



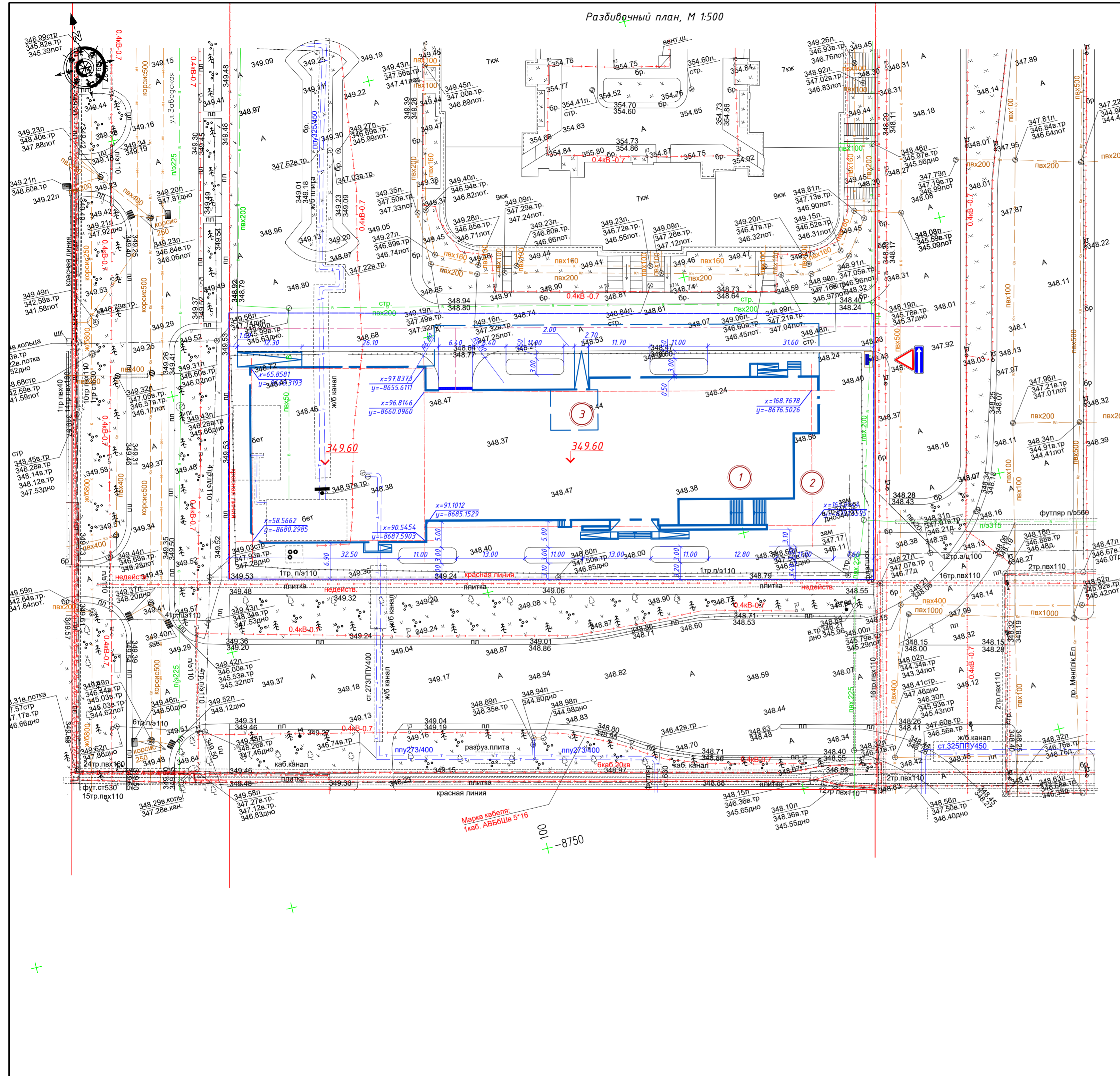
Проектируемый участок

					03/BTR-24-01-ГП			
					Бизнес центр со встроенными помещениями и паркингом расположенный по адресу: г.Астана, район "Есиль", пр. Мангилик Ел, уч.47/3			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						РП	1.2	
Н.контроль	Каусыл О.			<i>Каусыл О.</i>		Ситуационная схема М 1:2000		ТОО "ОЮ Проект" ГСЛ № 0016781
ГИП	Каусыл О.		<i>Каусыл О.</i>					
ГАП	Есентемирова		<i>Есентемирова</i>					
Проверил	Майлекова		<i>Майлекова</i>					
Выполнил	Есентемирова		<i>Есентемирова</i>					

Разбивочный план, М 1:500

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					зда-ния	всего	зда-ния	всего		
1	Блок 1 Бизнес-центр	2, 3, 16	1	-	3068,76	3068,76	314,77,13			
2	Заглубленный встроено-пристроенный паркинг на 240/м, в т.ч. 7 м/м МГН	2	1	-	-	-				



Условные обозначения:

- — граница участка проектирования;
- — красная линия;
- проектируемое здание;

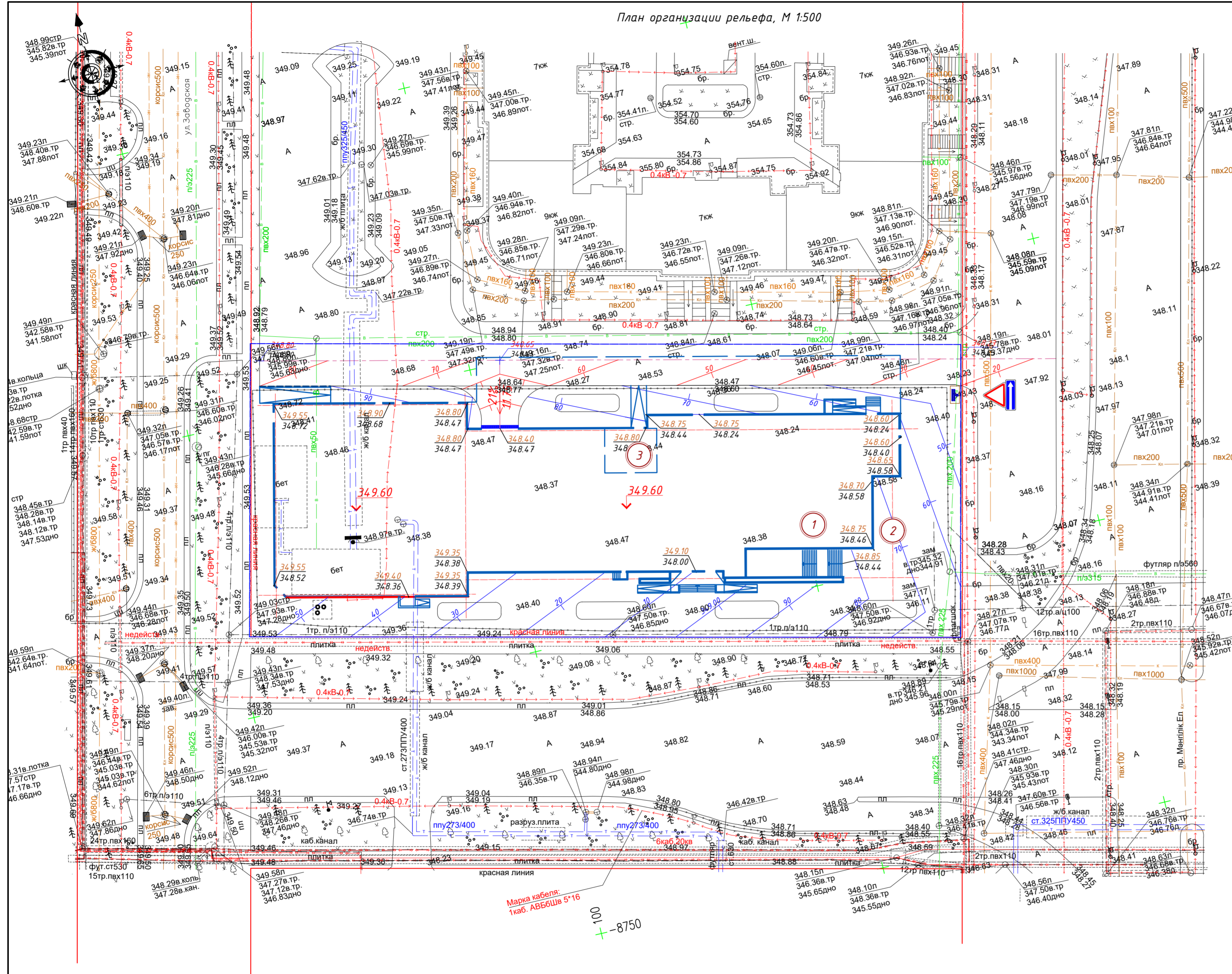
1. Система высот Балтийская.
2. Система координат местная.
3. Генеральный план разработан на основании задания на проектирование и топографической съемки М1:500, выполненной ТОО "ORDINAR" от 27.09.2024г.
4. Проектируемый объект горизонтально привязан осями к координатам, дальнейшая привязка элементов благоустройства от проектируемого объекта.
5. Вертикальную разбивку здания производить от абсолютной отметки нуля, соответствующая чистой отметки пола первого этажа.
6. Все размеры даны в метрах.
7. При выполнении разбивочных работ в процессе строительства кроме разбивочного плана использовать чертежи марки АР.

				03/ВТР-24-01-ГП		
				Бизнес центр со встроеными помещениями и паркингом расположенный по адресу: г.Астана, район "Есиль", пр. Мангелик Ел, уч.4/7/3		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Н.контроль		Каусыл О.		<i>Каусыл О.</i>		Стадия
ГИП		Каусыл О.		<i>Каусыл О.</i>		Лист
ГАП		Есентемирова		<i>Есентемирова</i>		Листов
Проверил		Майлекова		<i>Майлекова</i>		
Выполнил		Есентемирова		<i>Есентемирова</i>		
Разбивочный план М 1:500				ТОО "ОЮ Проект" ГСЛ № 0016781		

План организации рельефа, М 1:500

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					зда-ния	всего	зда-ния	всего		
1	Блок 1 Бизнес-центр	2, 3, 16	1	-	3068,76	3068,76	314,77,13			
2	Заглубленный встроено-присоединенный паркинг на 240 м/м, в т.ч. 7 м/м МГН	2	1	-	-	-				



Условные обозначения:

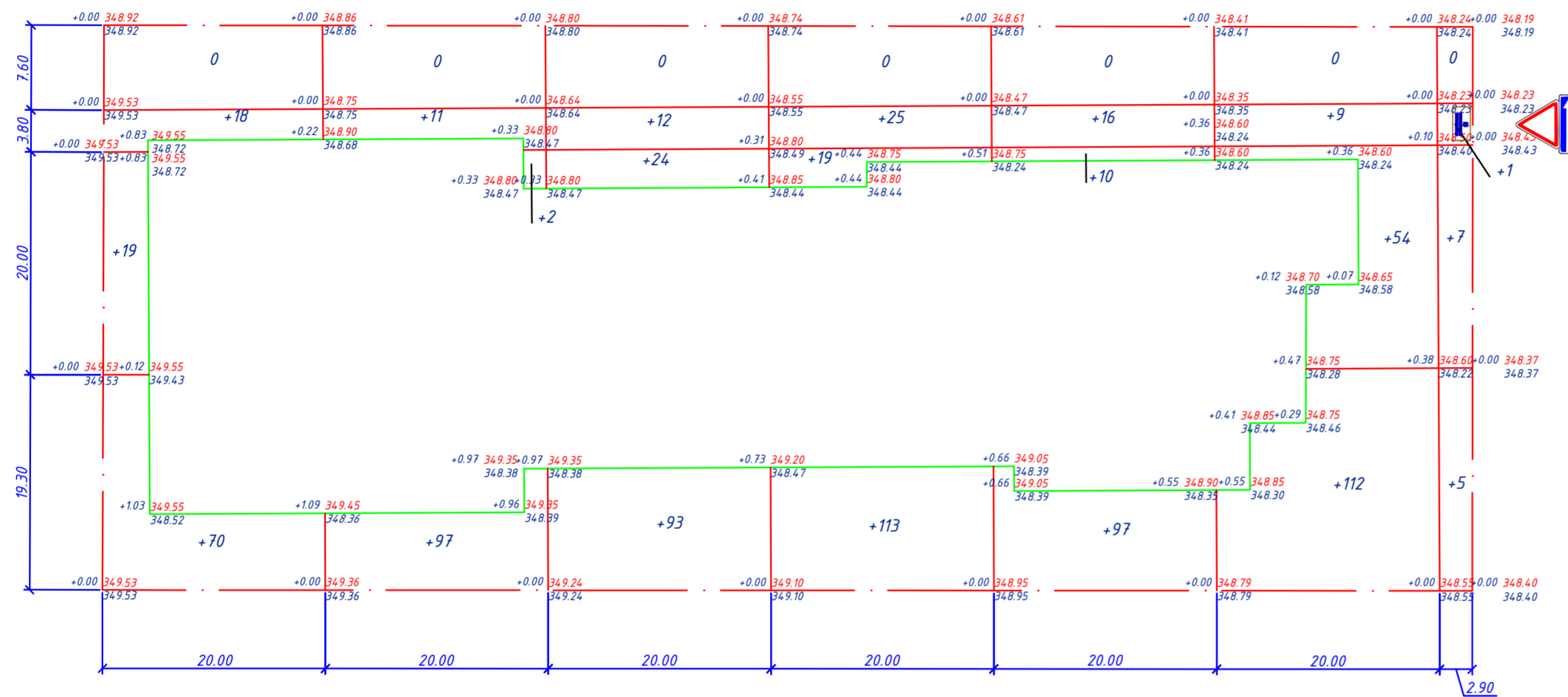
- граница участка;
- отметка пола первого этажа;
- продольный уклон в %;
- расстояние;
- красная (проектная) отметка;
- черная (натурная) отметка;

- Высотную привязку вести от ближайшего пункта полигонометрии. План организации рельефа разработан на основании топографической съемки выполненной ТОО "ORDINAR" от 27.09.2024г., с учетом прилегающей территории.
- Отвод воды с территории осуществляется проектным уклоном на прилегающие улицы.
- Система координат - Балтийская
- Система высот - местная

				03/BTR-24-01-ГП		
				Бизнес центр со встроеными помещениями и паркингом расположенный по адресу: г.Астана, район "Есиль", пр. Мангелик Ел, уч.47/3		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Н.контроль	Каусыл О.					Стадия
ГИП	Каусыл О.					Лист
ГАП	Есентемирова					Листов
Проверил	Майлекова					
Выполнил	Есентемирова					
План организации рельефа М 1:500				ТОО "Ю Проект" ГСЛ № 0016781		

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование работ и объемов грунта	Количество, м <sup>3</sup>				Примечание
	В границах участка		В границах благ-ва		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	814	----	----	----	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	----	----	----	----	
а) подземных частей зданий (сооружений)	----	----	----	----	
б) автомобильных покрытий	----	----	----	----	
в) подземных сетей	----	----	----	----	
г) водоотводных сооружений	----	----	----	----	
д) плодородной почвы на участках озеленения	----	49	----	----	h=0,2
3. Поправка на уплотнение K=0,1	81	----	----	----	
Всего пригодного грунта:	895	49	----	----	
4. Недостаток пригодного грунта Избыток	----	846	----	----	
5. Плодородный грунт всего, в т.ч.:	----	----	----	----	
а) используемый для озеленения территории	74	----	----	----	h=0,3
б) недостаток (избыток) плодородного грунта	----	74	----	----	
6. Итого перерабатываемого грунта	969	969	----	----	



Условные обозначения:



- граница подсчета объемов работ;

+1,75 349,15  
347,40

-рабочая отм., красная (проектируемая) отм., черная (натурная) отм.

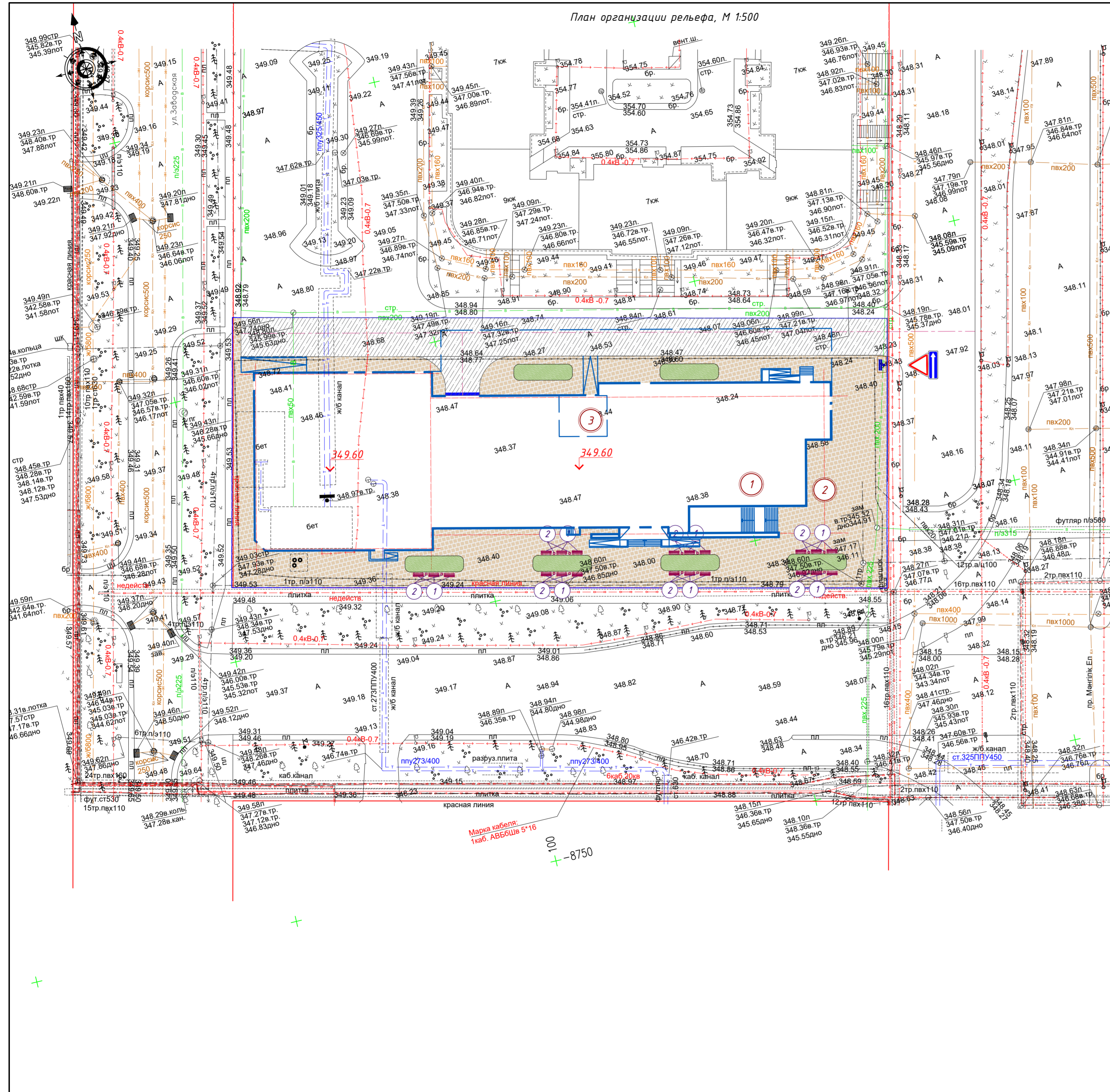
+ -343 -объем грунта;

ОБЪЕМЫ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Насыпь(+) в гр. участка	107	110	129	157	123	175	13	Всего, м <sup>3</sup>	814
Выемка(-) в гр. участка	-	-	-	-	-	-	-		-

03/BTR-24-01-ГП					
Бизнес центр со встроенными помещениями и паркингом расположенный по адресу: г.Астана, район "Есиль", пр. Мангелик Ел, уч.47/3					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Н.контроль	Каусыл О.				
ГИП	Каусыл О.				
ГАП	Есентемирова				
Проверил	Майлекова				
Выполнил	Есентемирова				
План земляных масс Баланс земляных масс М 1:500				ТОО "ОЮ Проект" ГСЛ № 0016781	
Стадия		Лист	Листов		
РП		4			

План организации рельефа, М 1:500



ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК (в границах участка)

Поз	Услов. изобр.	Наименование	Тип	в границах уч-ка, м <sup>2</sup>	Примечание
1		Асфальтобетонное покрытие	1	931,06	
2		Брусчатка	2	1973,86	

ВЕДОМОСТЬ КАМНЕЙ (на уровне земли)

Наименование	Марка	Условное обозначение	Габариты, мм			Кол. м.п.	Площадь, м <sup>2</sup>		Примечание
			Т	Ш	Д		Марки	Всех	
Бордюр	БР 100.30.15		150	300	1000	370			
Бордюр	БР 100.20.08		80	200	1000	478			

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз	Наименование породы или вида насаждения	Высота, м	Возраст, лет	Кол. в гр. уч.	Примечание	АГСК
1	Газон			116,57	универсальная газонная травосмесь-40г/м <sup>2</sup>	254-105-0200

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

Поз	Обозначение	Условн. изобр.	Наименование	Кол. зоч.	Примечание
1	8601-0302-0306		Скамья антивандальная	21	УСН РК 8.02-03-2024
3	8601-0303-0206		Урна со вставкой	14	УСН РК 8.02-03-2024

Условные обозначения:

- граница участка проектирования;
- красная линия;
- проектируемое здание;

1. Конструкции покрытий см. лист ГП-6.

					03/BTR-24-01-ГП		
					Бизнес центр со встроенными помещениями и паркингом расположенный по адресу: г.Астана, район "Есиль", пр. Мангелик Ел, уч.47/3		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Н.контроль		Каусыл О.				Стадия	Лист
ГИП		Каусыл О.				РП	5
ГАП		Есентемирова					
Проверил		Майлекова				План благоустройства М 1:500	
Выполнил		Есентемирова				ТОО "ОЮ Проект" ГСЛ № 0016781	

АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ ПОКРЫТИЕ ПРОЕЗДОВ

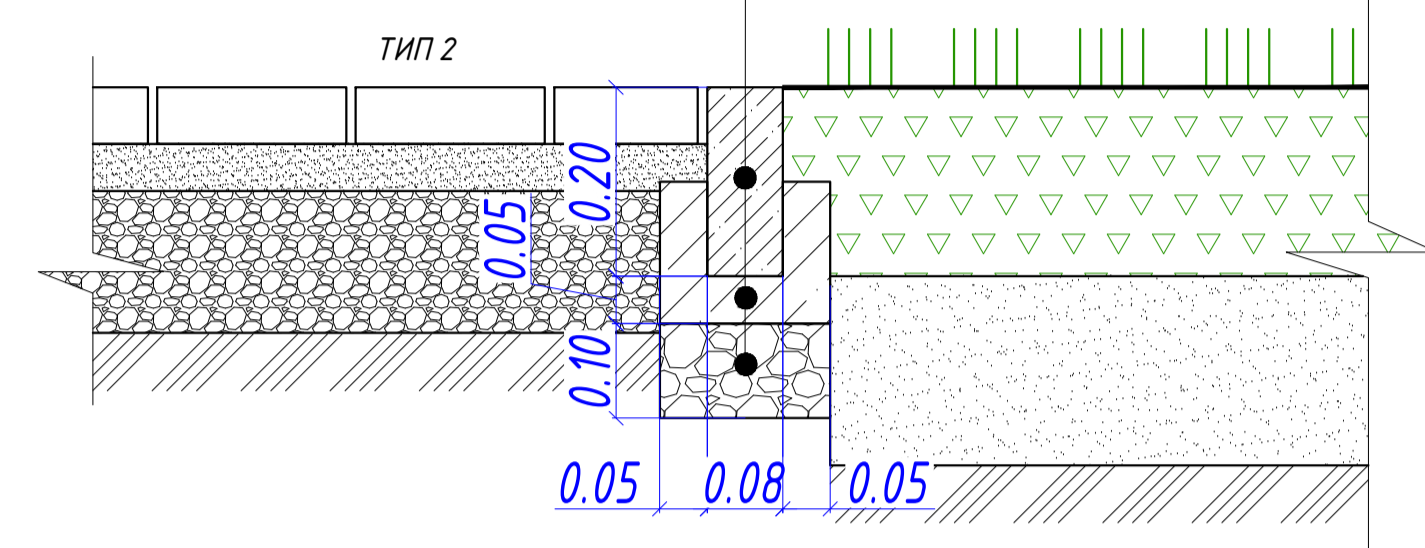
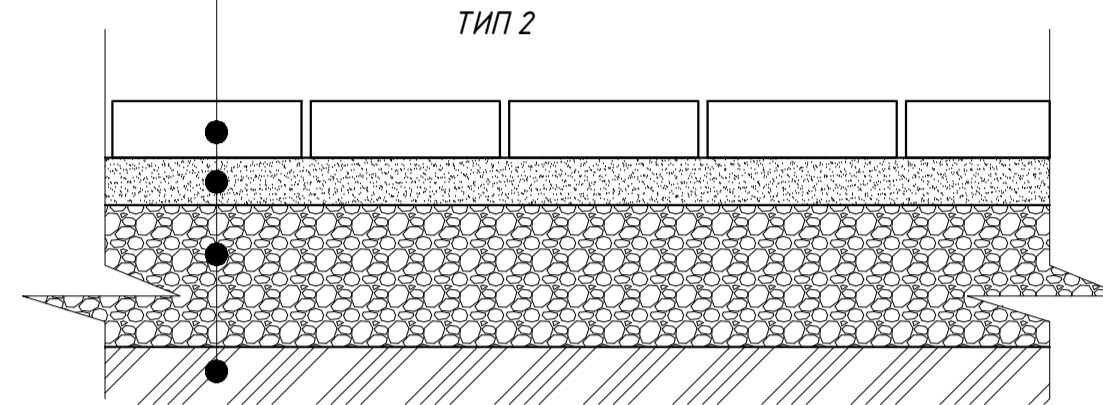
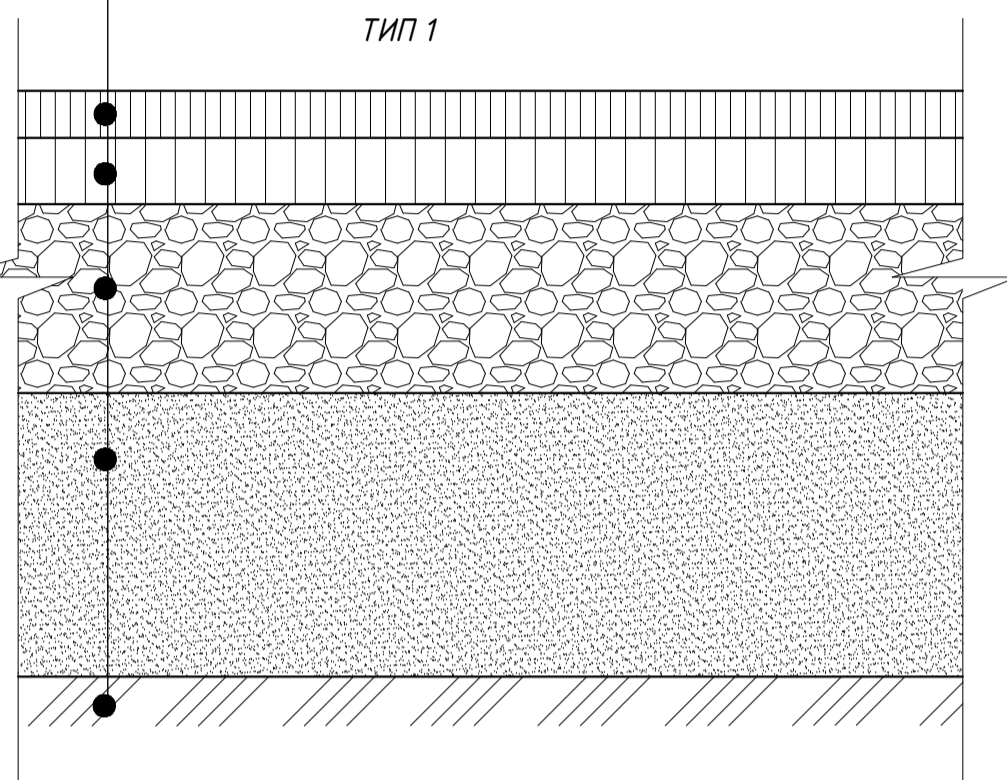
Горячий м/з плотный асфальтобетон, тип Б, марки II  
 СТ РК 1225-2019 (АГСК 212-501-0204), на дтуме БНД 70/100 СТ РК 1373-2013 (АГСК 216-201-0202) - 0,05м  
 Разлив битумной эмульсии 0,3л/м<sup>2</sup>  
 Горячий к/з пористый асфальтобетон, марки II  
 СТ РК 1225-2019 (АГСК 212-501-0402), на дтуме БНД 70/100 СТ РК 1373-2013 (АГСК 216-201-0202) - 0,07м  
 Щебень по СТ РК 1284-2004, М800, фракции 20-40 (АГСК 211-201-0506) - 0,20м  
 Песок крупный, с содержанием пылевато-глинистой фракции 5% ГОСТ 8736-2014 (АГСК 211-401-0100) - 0,40м  
 Уплотненный грунт, супесь легкая (коэф. уплотнения 0,97) (АГСК 211-103-0103)

МОЩЕНИЕ ТРОТУАРОВ

Тротуарная плитка ГОСТ 17608-2017 (АГСК 255-102-0600) - 0,04м  
 Песок ГОСТ 8736-2014 фракции 2-5мм (АГСК 211-401-0100) - 0,05м  
 Фракционный щебень СТ РК 1284-2004 по способу "заклинки", фракцией 20-40мм М400 (АГСК 211-201-0306) - 0,15м  
 Уплотненный грунт (к-0,95) (АГСК 211-103-0100)

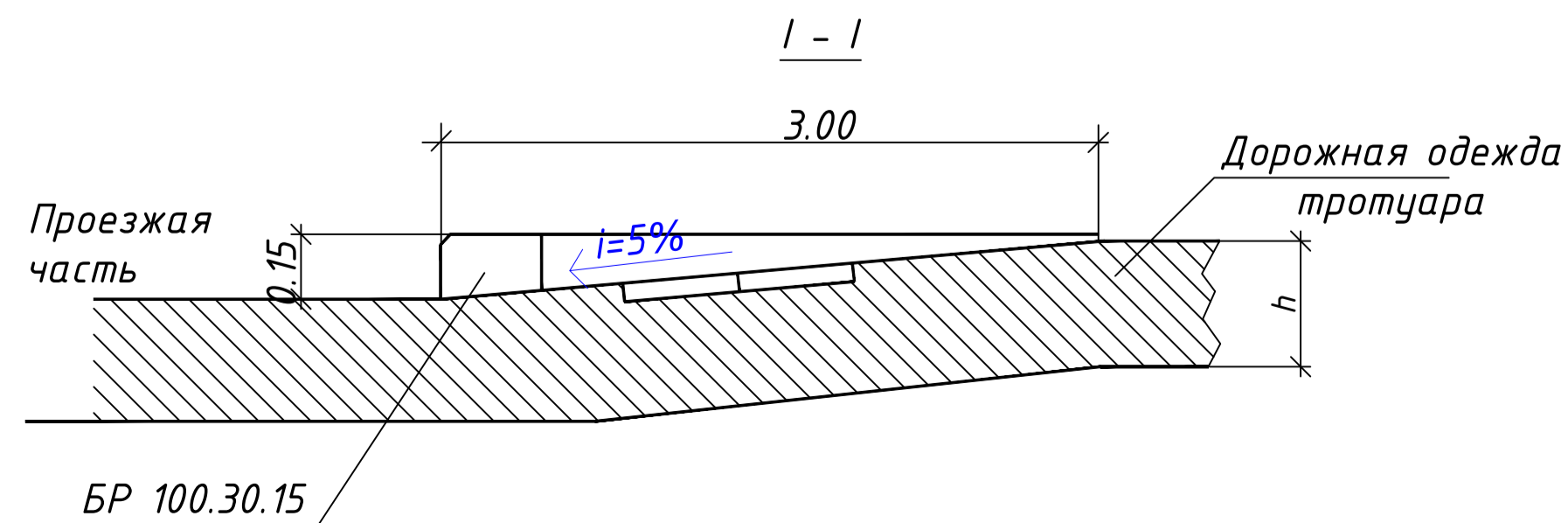
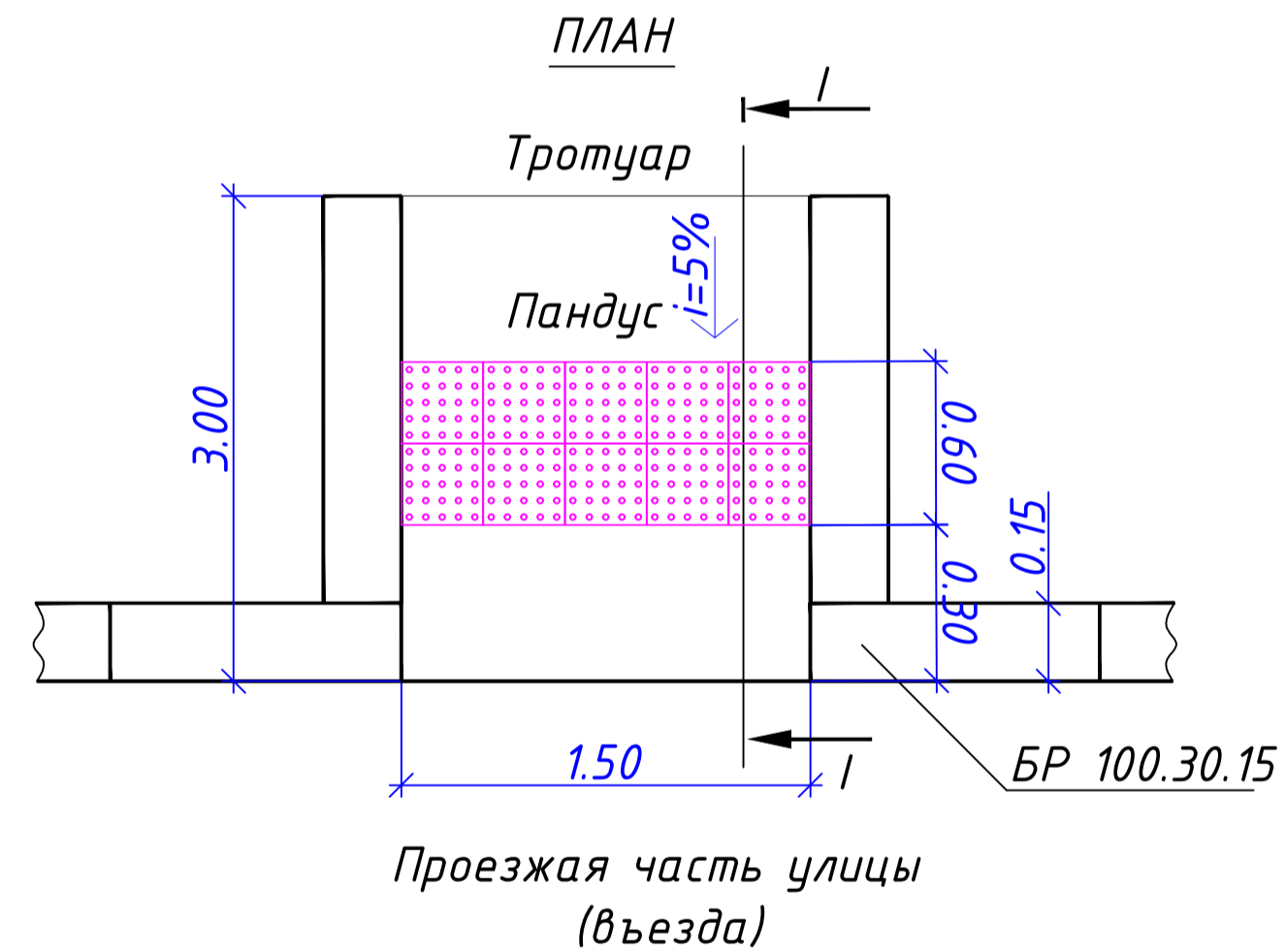
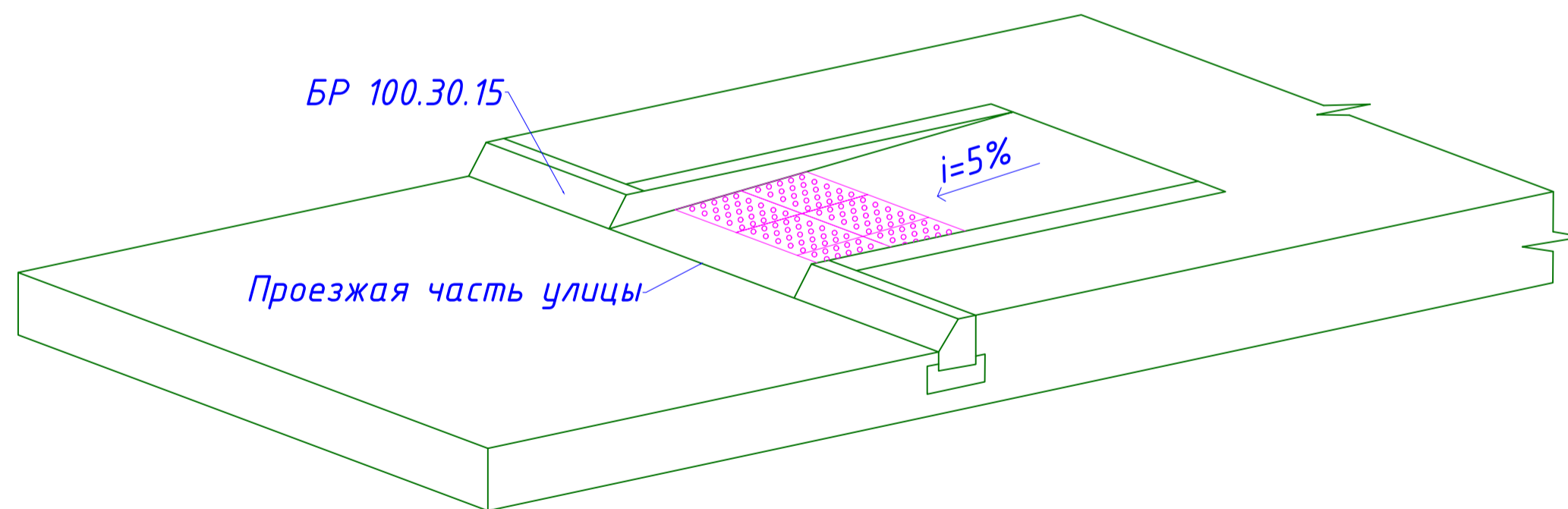
СОПРЯЖЕНИЕ ТРОТУАРА С ГАЗОНОМ

Бортовой камень БР 100.20.08  
 по ГОСТ 6665-91 (АГСК 255-101-0106-0001)  
 Бетон В12,5  
 по ГОСТ 26633-2015 (АГСК 212-301-0202) - 0,05м  
 Щебень фракции 20-40  
 М400, по СТ РК 1284-2004 (АГСК 211-201-0306) - 0,1м  
 Уплотненный грунт (к=0,95) (АГСК 211-103-0100)



Фрагмент сопряжения тротуара с проезжей частью для обеспечения движения людей с ограниченными возможностями опорно-двигательного аппарата

Общий вид



					03/ВТР-24-01-ГП			
					Бизнес центр со встроенными помещениями и паркингом расположенный по адресу: г.Астана, район "Есиль", пр. Мангелик Ел, уч.47/3			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Н.контроль	Каусыл О.			<i>Каусыл</i>		РП	8	
ГИП	Каусыл О.			<i>Каусыл</i>				
ГАП	Есентемирова			<i>Есен</i>				
Проверил	Майлекова			<i>Майле</i>				
Выполнил	Есентемирова			<i>Есен</i>				
Конструкции покрытий							ТОО "ОЮ Проект" ГСЛ № 0016781	