

Проектировщик:
ТОО "Jana Tolqin" 15-ГСЛ N 002443

РАБОЧИЙ ПРОЕКТ

*Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями, детским садом на 140 мест и паркингом,
расположенный город Астана, район «Нұра», район пересечения улиц Е444 и Е101
(проектные наименования). 1-ая очередь строительства*

*Генеральный план
2025-3-1-ЖТ - ГП*

*ТОМ II
Альбом 1*

Астана 2025г.

Проектировщик:
ТОО "Jana Tolqin" 15-ГСЛ N 002443

РАБОЧИЙ ПРОЕКТ

*Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями, детским садом на 140 мест и паркингом,
расположенный город Астана, район «Нұра, район пересечения улиц Е444 и Е101
(проектные наименования). 1-ая очередь строительства*

*Генеральный план
2025-3-1-ЖТ - ГП*

*ТОМ II
Альбом 1*

Директор



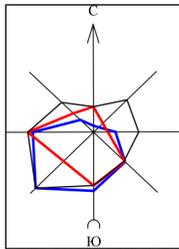
Таумбаев М.Б.

Главный инженер проекта

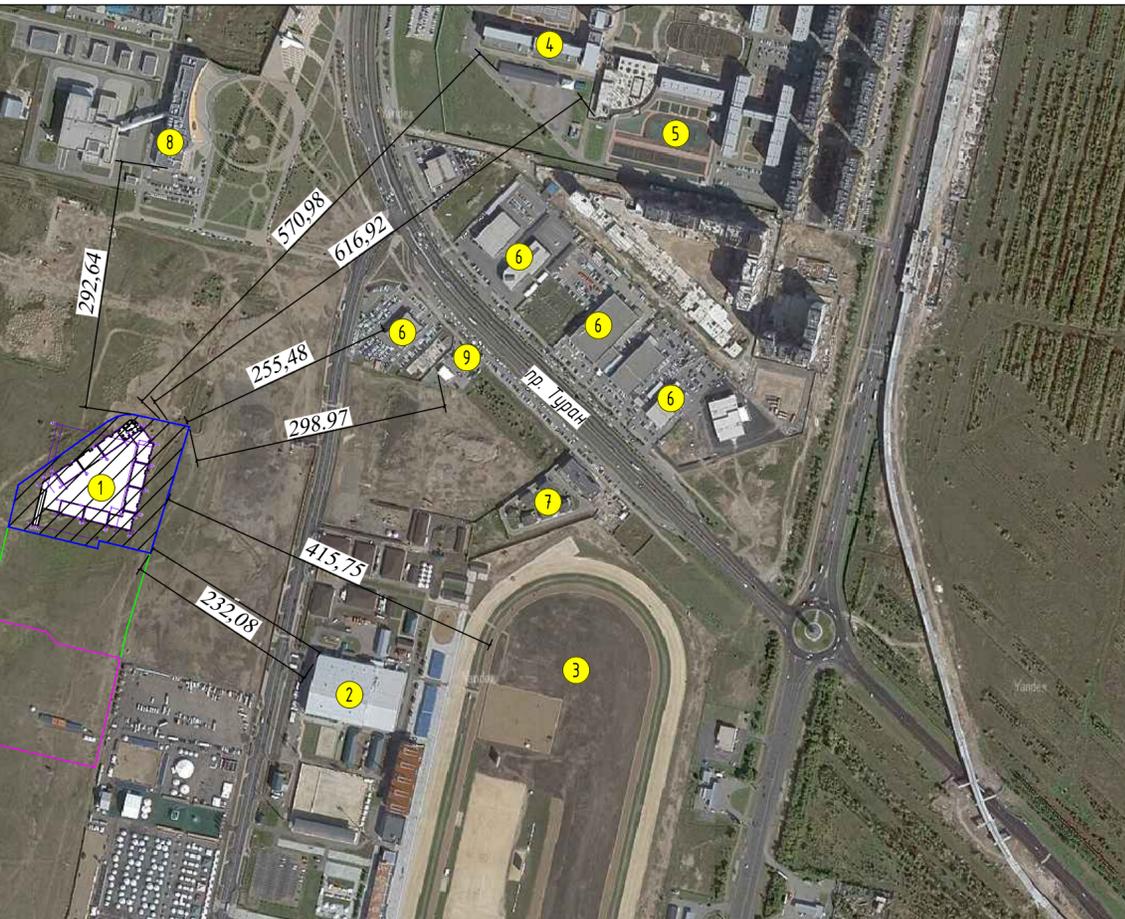


Амалбеков А.Б.

Астана 2025г.



1. Проектируемый участок 1 очередь
2. Конный клуб
3. Ипподром
4. Национальный университет обороны
5. Теннисный корт
6. Автосалоны
7. Орловские бани
8. Гарыш Сапары
9. АЗС заправка



Исходно-разрешительные документы:

“Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями, детским садом на 140 мест и паркингом, расположенный город Астана, район «Нұра, район пересечения улиц Е444 и Е101 (проектные наименования). 1-ая очередь строительства” разработан на основании:

- Акта на земельный участок с кадастровым номером 21-335-127-2606
- Договора аренды земельного участка №1610 от 27.01.2025;
- АПЗ №КZ05VUA01840467 от 24.07.2025 г;
- ПДП №0007261 от 18.09.2025 года, выданной НИИ “Астанагенплан”;
- Инженерно-геологического отчета, выполненного 02.09.2025г. ТОО “Astana G-company”
- Топографической съемки, выполненной 16.05.2025г., НИИ “Астанагенплан”

Положение и характеристика участка:

Территориально площадка расположена в г. Астана на левом берегу реки Ишим. Город Астана находится на приречной равнине и частично в долине реки Есиль. Рельеф территории в целом характеризуется отсутствием заметных уклонов и выраженных форм. Характерными элементами рельефа являются многочисленные понижения типа степных блюдца, в которых весной формируются озера или болота. Город расположен в зоне сухой степи, подзоне сухих типчаково-ковыльных степей на темно-каштановых почвах. Почвенный покров неоднороден, носит ком-плексный характер. Рельеф представлен слабоволнистой водораздельной равниной, занимающей 2/3 городской территории. В целом рельеф городской территории характеризуется отсутствием заметных уклонов и отчетливо выраженных форм, геоморфологические элементы плавно и незаметно переходят друг в друга. Современные образования представлены насыпным грунтом. Согласно инженерно-геологической карте разломы, как установленные, так и предполагаемые отсутствуют. Резкие проявления физико-геологических явлений отсутствуют. В геоморфологическом отношении это надпойменная терраса р. Есиль. Абсолютная отметка поверхности участка изысканий изменяется от 346,56 м до 347,01 м.

Генеральный план и благоустройство:

В проекте предусмотрено строительство многоквартирного жилого комплекса с встроенными помещениями, состоящего из шести четырнадцатизэтажных блоков и трех девятиэтажных жилых блоков и одноэтажного паркинга. По обеим продольным сторонам предусмотрены проезды шириной 6 метров для подъезда (на грунтовой стороне усиленный газон, на эксплуатируемой кровле твердое покрытие из брусчатки) и обслуживания здания. Беспрепятственный доступ машинам скорой помощи и пожарной техники обеспечивается.

Благоустройство по грунту:

По проекту предусмотрены 2 типа твердых покрытий: асфальтобетон, тротуарная плита
Зеленые насаждения на проектируемом участке по грунту состоят преимущественно из деревьев.

Благоустройство по эксплуатируемой кровле:

По проекту предусмотрены 2 типа твердых покрытий: тротуарная плита и покрытие игровой площадки. Покрытия проездов и тротуаров выполнены из бетонной тротуарной плиты и на одном уровне для создания безбарьерной среды. На эксплуатируемой кровле расположены игровые площадки для разных групп (до 3 лет, от 7 лет, и гимнастическая площадка и площадка для отдыха взрослых) Зеленые насаждения на проектируемом участке состоят из деревьев и кустарников. Состав газона из многолетних трав

Основные показатели по генплану

№п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			Площадь	%
1	Общая площадь участка. Гос. акт с кадастром 21-335-127-2606	га	6,4722	100
Проектируемый участок				
1	Площадь в границах 1-ой очереди строительства	га	2,2386	100.00
2	Площадь застройки	м ²	10977.11	49.04
3	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м ²	7585.65	33.89
4	Площадь озеленения	м ²	3822.96	17.08
Эксплуатируемая кровля				
5	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м ²	3270.40	-
6	Площадь озеленения	м ²	2099.82	-
Общая площадь озеленения				
7	Площадь озеленения по грунту и по эксп. кровле	м ²	5922,78	26.46

Проектная документация разработана в соответствии с действующими на территории Республики Казахстан государственными нормами, правилами и стандартами и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении мероприятий, предусмотренных рабочими чертежами.

Главный инженер проекта  Аманбеков А.

ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

Лист	Наименование	Примечание
ГП-1	Общие данные	
ГП-1,1	Ситуационная схема от существующих зданий до проектируемого здания	
ГП-2	Разбивочный план	
ГП-3	План организации рельефа	
ГП-4	План земляных масс	
ГП-5	План покрытий территории. МАФ	
ГП-6	План озеленения	
ГП-7	Конструкции покрытий	

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
СП РК 3.01-01Ac-2007	Планировка и застройка города Астана	
СП РК 3.02-101-2012	Здания жилые многоквартирные	
СН РК 3.02-01-2023	Здания жилые многоквартирные	
СНиП РК 3.01-02Ac-2016	Нормы и правила проектирования комплексного благоустройства на территории города Астаны	
СП РК 3.06-101-2012	Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения.	
ГОСТ 21.508-93	Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов	
ГОСТ 21.204-2020	СПДС Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта	
ГОСТ 6665-91	Камни бетонные и железобетонные бортовые;	
ГОСТ 17608-2017	Плиты бетонные тротуарные.	
Приказ Министра по ЧС Республики Казахстан от 17.08.2021 года № 405	Об утверждении технического регламента “Общие требования к пожарной безопасности”	

Минимальный радиус поворотов в заездах на участок - 5,0м.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий, предусматриваются мероприятия по озеленению и благоустройству территории:

- устройство тротуаров;
- посадка деревьев, кустарников и посев газонной травы;
- установка урн и скамеек;

Для обеспечения доступности территории и зданий для МГН предусмотрены мероприятия: устройства бордюрных пандусов для спуска с пешеходного тротуара на проезжую часть, твердые покрытия на эксплуатируемой кровле выполнены на одном вертикальном уровне для беспрепятственного прохода МГН;

Вертикальная планировка:

Вертикальная планировка увязана с высотными отметками прилегающей территории с максимальным использованием существующего рельефа. Отвод талых и дождевых вод по спланированной земле производится на прилегающую общегородскую территорию и дождеприёмные решетки, по эксплуатируемой кровле в водосточные воронки. Нулевые отметки пола приняты 348.00 в абсолютных величинах от уровня Балтийского моря.

План организации рельефа выполнен методом красных горизонталей, сечением рельефа 0.1м
Продольные уклоны проездов колеблются от i=0.0048 до i=0.025, с одностатным поперечным уклоном i=0.02. Поперечные уклоны пешеходных тротуаров предусмотрены с уклоном i=0.015.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Студия	Лист	Листов
						2025-3-1-IT -ГП		
						Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями, детским садом на 140 мест и паркингом, расположенный город Астана, район «Нұра, район пересечения улиц Е444 и Е101 (проектные наименования). 1-ая очередь строительства		
ГМП		Аманбеков А.			10.2025	Генеральный план Очередь 1	РП	1
ГАП		Таумбаев М.			10.2025			
Проверил		Таумбаев М.			10.2025			
Разработал		Кукенаев			10.2025			
						ТОО “Jana Tolqin” 15-ГСЛ N 002443 формат А1		

Ведомость объемов земляных масс

п/п	Наименование работ и объемов грунта	Количество м ³		Примечание
		Насыпь +	Выемка -	
1	Планировка территории	11451,27	0,29	
2	Вытесненный грунт:			
	Подземный частей сооружений		0	
	Асфальтовое покрытие, тип-1 h=0.45м		1887,39	
	Тротуарное покрытие, тип-2 h=0.35м		974,59	
	Отсыпка, тип-3 h=0.20м		30,05	
	Покрытие игровых площадок, тип-4 h=0.35м		159,83	
	В зоне озеленения, h = 0.30м (с учетом ДЭС)		1146,89	
3	Уплотнение грунта	1145,13		
4	Недостаток пригодного грунта	12596,40	4199,04	
5	Всего плодородного грунта		0	
6	Замена плодородного грунта в зоне озеленения	1184,56		
в т.ч.	На спланированной земле	764,59		
	На эксплуатируемой кровле	419,96		
7	Недостаток плодородной почвы		1184,56	
	БАЛАНС	13780,95	13780,95	

Основные обозначения:

- рабочая отметка - +144 351,18 - красная отметка
- 349,74 - черная отметка
- +437 - объем выемки/насыпи
- 400 - площадь в м²
- насыпь
- линия нулевых работ
- выемка

Примечания:

- Данный лист смотреть совместно с листом ГП-3.
- Согласно отчета об инженерно-геологических изысканиях, плодородный слой на участке отсутствует.
- Грунты по трудности разработки: ИГЭ-2а(и)-III - супесь твердой консистенции, относится к группе 1 по механизированной разработке грунтов экскаватором одно-ковшовым и группе 2 по разработке грунтов вручную.
- Транспортировка (вывоз) грунта будет осуществляться в радиусе 15км.
- Расчет земляных масс выполнен программой "Beaugridin geosartogram v. 8.14"

итого, м ³	Насыпь	+591.67	+838.53	+971.41	+1051.26	+1025.67	+1124.83	+1259.53	+3284.47	+1303.90	Всего, м ³	+11451.27
	Выемка	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.29	Всего, м ³	-0.29

Площадь картограммы - 12288.95 м², в том числе:
 Насыпь - 12282.01 м²
 Выемка - 6.94 м²
 0 работы - 0.00 м²

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Генеральный план	РП	8
						Очередь 1		
ГМП	Аманжол А.	10.2025				ТОО "Jana Tolqin" 15-ГСП N 00244.3		
ГАП	Турматов М.	10.2025						
Проектировщик	Турматов М.	10.2025						
Разработчик	Кужиев	10.2025						

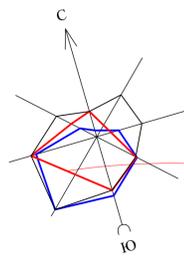


Схема посадки кустарника с комом В-В

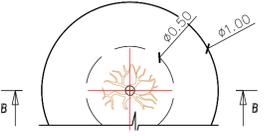
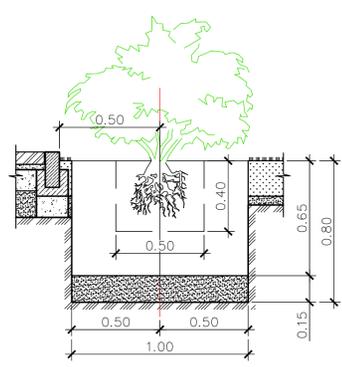
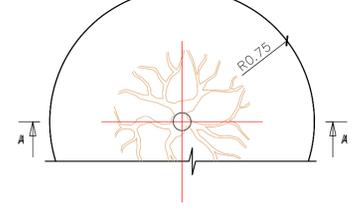
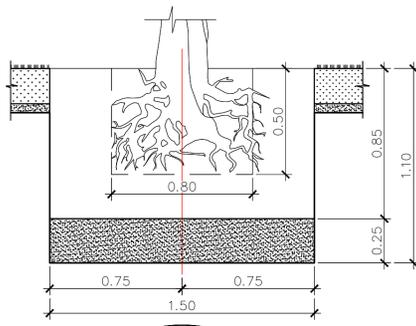


Схема посадки дерева А-А



№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество квартир		Площадь, м²		Строительный объем, м³		
			здания	всего	застройки	общая нормируемая	здания	всего	
1	Блок А1	14	1	64	64	499.54	499.54		
2	Блок А2	14	1	64	64	489.82	489.82		
3	Блок А3	14	1	64	64	490.18	490.18		
4	Блок А4	14	1	77	77	702.17	702.17		
5	Блок А5	14	1	65	65	516.09	516.09		
6	Блок А6	14	1	65	65	502.71	502.71		
7	Блок А7	9	1	48	48	539.86	539.86		
8	Блок А8	9	1	40	40	470.76	470.76		
9	Блок А9	9	1	32	32	465.29	465.29		
10	Паркинг Р	1	1			5965.78	5965.78		
11	Детская площадка								
12	Площадка для отдыха взрослых								
13	Гимнастическая площадка								
14	Площадка ТБО								

Поз.	Услов. изобр.	Наименование	Площадь покрытия, м²	Примечание
1		Газон обыкновенный	3822.96	
2		Газон обыкновенный (эксплуатируемая кровля)	2099.82	
Итого			5922.78	

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Обозн.	Возраст, лет	Кол.	Примечание
По грунту					
1	Рябина (дерево)		5-9	312	1,0x1,0x0,6 ДЗС=0,2
2	Дерен белый (кустарник)		3-5	552	0,5x0,5x0,4 ДЗС=0,15
3	Спирея серая (кустарник)		3-5	420	0,5x0,5x0,4 ДЗС=0,15
Итого:					1284
Эксплуатируемая кровля					
4	Спирея серая (кустарник)		3-5	711	0,5x0,5x0,4 ДЗС=0,15
5	Дерен белый (кустарник)		3-5	642	0,5x0,5x0,4 ДЗС=0,15
Итого:					1353

примечание: в одном рис. кустарника на плане = 3 шт. кустарника по факту

- Примечания:
- Процент озеленения составляет 26,46% по участку.
 - Работы по обустройству газонов и посадки зеленых насаждений производить по окончани строительства и прокладке инженерных сетей.
 - Посадку древесно-кустарниковых растений с комом размерами $d=0,8m$, $h=0,5m$, производить в посадочных ямах размерами $0,5 \times 0,5 \times 0,4m$, глубина ям дана без учета дренажного слоя из крупнозернистого песка $-0,20m$.
 - На выбранном для газона участке, поверхность уплотнения рыхлят на глубину 25см, на верхнюю поверхность наносят слой из крупного песка, толщиной 10см, далее укладывается плодородный слой почвы толщиной 20см. К почвенной массе добавляют 5-10 кг/м² перегноя. Перед посевом газонных смесей, верхний слой спандрированного растительного грунта, проборонить на глубину 8-10см. Норма посева семян на 1м² - 40г многолетних трав.
 - Посадку деревьев и кустарников производить с заменой грунтов в посадочных местах на 100%.
 - Посадку деревьев, кустарников и посев газонов производить механизированным способом.
 - Дополнительный полив:
 - газонов 10 раз;
 - деревьев с комом земли, полив 4 раза;
 - кустарников с голый корневой системой, полив 4 раза.

Условные обозначения:

- граница 1-ой очереди
- красная линия



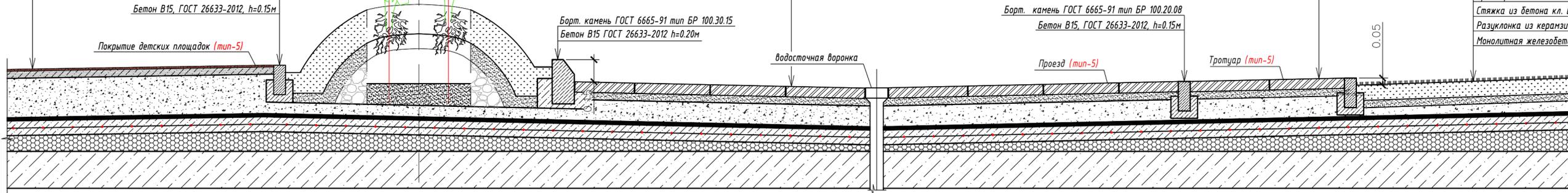
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов
						2025-3-1-17-17		
						Мультиквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями, детским садом на 140 мест и паркингом, расположенный город Астана, район «Нура», район пересечения улиц Е444 и Е101 (проектные наименования). 1-ая очередь строительства		
ГМП	Аманжол	М	10.2025			Генеральный план Очередь 1	РП	6
ГАП	Турмушев	М	10.2025				8	
Проверил	Турмушев	М	10.2025					
Разработал	Кужанов	М	10.2025			План озеленения		
							ТОО "Jana Tolqin"	
							15-ГСП N 00244.3	
							формат А1	

Эксплуатируемая кровля

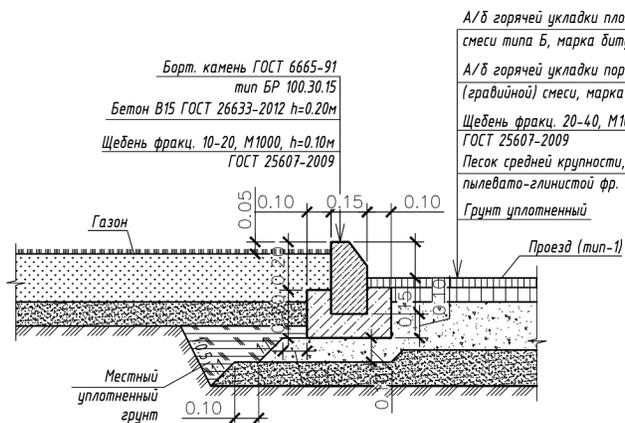
Бесшовное резиновое покрытие, h=0.02м
 Бетонное основание из бетона кл.В15, h=0.05м
 Геотекстиль термообработанный ТЕХНОНИКОЛЬ 300 г/м²
 Дренажный слой из щебня фр. 20-40, h=0.22м
 Геотекстиль термообработанный ТЕХНОНИКОЛЬ 300 г/м²
 Профилированная мембрана Planter GEO, h=0.01м
 Защитная плита из бетона кл. В25, арм. сеткой d10A500, с яч. 150x150мм; h=0.15м
 Геотекстиль термообработанный ТЕХНОНИКОЛЬ 300 г/м²
 Гидроизоляция Техноэласт ЭПП в 2 слоя, h=0.01м
 Праймер ТЕХНОНИКОЛЬ №1;
 Стяжка из бетона кл. В15, арм. сеткой d5Bp1, с яч. 150x150 мм, h=0.04м
 Разуклонка из керамзита 400 кг/м³ по уклону от h=0.08-0.30м
 Монолитная железобетонная плита

Бетонная тротуарная плита марки ПП.7 (240x120) h=0.08м ГОСТ 17608-2017
 Мытый речной песок h=0.05м
 Геотекстиль изгноробивной термообработанный ТЕХНОНИКОЛЬ 300 г/м²
 Дренажный слой, щебень фр.20-40 мм, h=0.12м
 Геотекстиль изгноробивной термообработанный ТЕХНОНИКОЛЬ 300 г/м²
 Профилированная мембрана Planter GEO, h=0.01м
 Защитная плита из бетона кл. В25, арм. сеткой d10A500, с яч. 150x150мм; h=0.15м
 Геотекстиль термообработанный ТЕХНОНИКОЛЬ 300 г/м²
 Гидроизоляция Техноэласт ЭПП в 2 слоя, h=0.01м
 Праймер ТЕХНОНИКОЛЬ №1;
 Стяжка из бетона кл. В15, арм. сеткой d5Bp1, с яч. 150x150 мм, h=0.04м
 Разуклонка из керамзита 400 кг/м³ по уклону от h=0.05-0.35м
 Монолитная железобетонная плита

Плодородный слой h=0.20м
 Мытый речной песок h=0.05м
 Геотекстиль термообработанный ТЕХНОНИКОЛЬ 300 г/м²
 Дренажный слой, щебень фр 20-40 мм, h=0.07м
 Геотекстиль термообработанный ТЕХНОНИКОЛЬ 300 г/м²
 Профилированная мембрана Planter GEO, h=0.01м
 Защитная плита из бетона кл. В25, арм. сеткой d10A500, с яч. 150x150мм; h=0.15м
 Геотекстиль термообработанный ТЕХНОНИКОЛЬ 300 г/м²
 Гидроизоляция Техноэласт ЭПП в 2 слоя, h=0.01 мм
 Праймер ТЕХНОНИКОЛЬ №1;
 Стяжка из бетона кл. В15, арм. сеткой d5Bp1, с яч. 150x150 мм, h=0.04м
 Разуклонка из керамзита 400 кг/м³ по уклону от h=0.05-0.27м
 Монолитная железобетонная плита

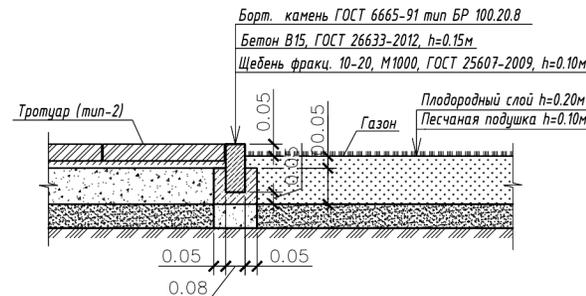


Сопряжение проезда (тип-1) с газоном
1-1



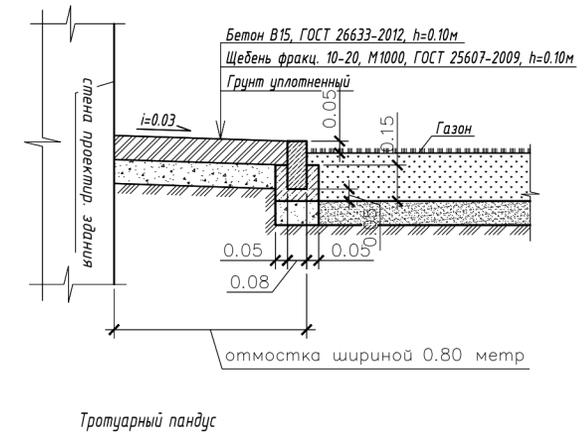
А/б горячей укладки плотный I марки, из мелкозернистой щебёночной (гравийной) смеси типа Б, марка битума БНД/БН-70/100 (СП РК 3.03-104-2014), h=0.04м
 А/б горячей укладки пористый II марки из крупнозернистой щебёночной (гравийной) смеси, марка битума БНД-100/130 (СП РК 3.03-104-2014), h=0.06м
 Щебень фракц. 20-40, М1000, h=0.20м
 ГОСТ 25607-2009
 Песок средней крупности, с содерж. пылевато-глинистой фр. 5%, h=0.15м
 Грунт уплотненный

Сопряжение тротуара с газоном
3-3



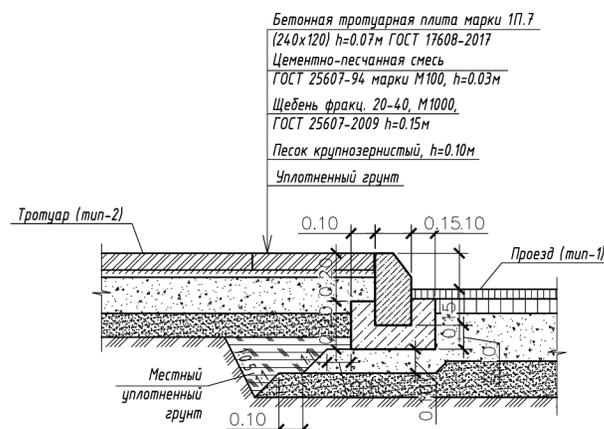
Борт. камень ГОСТ 6665-91 тип БР 100.20.8
 Бетон В15, ГОСТ 26633-2012, h=0.15м
 Щебень фракц. 10-20, М1000, ГОСТ 25607-2009, h=0.10м

Устройство отсыпки (тип 3)
4-4



Бетон В15, ГОСТ 26633-2012, h=0.10м
 Щебень фракц. 10-20, М1000, ГОСТ 25607-2009, h=0.10м
 Грунт уплотненный

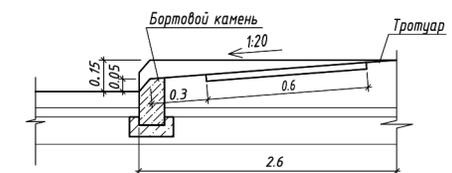
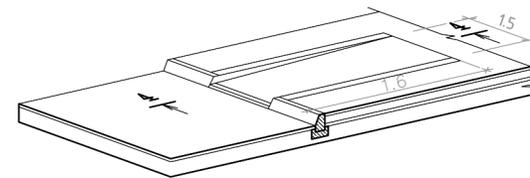
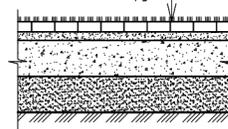
Сопряжение тротуара (тип-2) с проездом
2-2



Бетонная тротуарная плита марки ПП.7 (240x120) h=0.07м ГОСТ 17608-2017
 Цементно-песчанная смесь ГОСТ 25607-94 марки М100, h=0.03м
 Щебень фракц. 20-40, М1000, ГОСТ 25607-2009 h=0.15м
 Песок крупнозернистый, h=0.10м
 Уплотненный грунт

Покрытие усиленного газона для пожарного проезда

Плодородный слой = 0.2м
 Песок средней крупности, с содержанием пылевато-глинистой фракции 1-5% по ГОСТ 32730 ГОСТ 8736-2014, h=0.05м
 Щебень фракционированный 20-40 мм трудноуплотняемый с заклинкой фракционированным мелким щебнем, h=0.20м
 Щебень фракционированный 20-40 мм трудноуплотняемый с заклинкой фракционированным мелким щебнем, h=0.20м
 Гексагональная плоская георешетка Tepsag Triax (r) TX160
 Уплотненный грунт



					2025-3-1-IT -П1				
					Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями, детским садом на 140 мест и паркингом, расположенный город Астана, район «Нұра», район пересечения улиц Е444 и Е101 (проектные наименования). 1-ая очередь строительства				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Генеральный план Очередь 1	Стадия	Лист	Листов
							РП	7	8
						Конструкции покрытий			
						ТОО "Jana Tolqin" 15-ГСП/ N 002443 формат А1+			

Согласовано:	Раздел АИП	Токтаубаева А.
Согласовано:	Раздел ВК	Токтаубаева А.
Согласовано:	Раздел ЭОМ	Серикбаев С.
Согласовано:	Раздел ССПД	Садыбаева У.
Согласовано:	Раздел АР	Таумбаев М.
Согласовано:	Раздел ОВ	Ахметбаева А.
Согласовано:	Раздел КХ	Сейтмбетов С.
Согласовано:	Ваим	
Согласовано:	Подписавшая	
Согласовано:	Информационный	