

Товарищество с ограниченной ответственностью

«ANGA Construction»

ГСЛ № 08108, II - категория

Объект: РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Эл-Фараби. 5 очередь. Без наружных инженерных сетей и сметной документации»

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТОМ II

Шифр: АСТ-4/2025-ОПЗ

Стадия: РП

Заказчик: ТОО «Afina Stroy»

Директор
ТОО «АЗАРАЙ»



Тұрсынбек К.

Главный инженер проекта

Абдрахимов Р.

Астана 2025 г.

1. СОДЕРЖАНИЕ

№№ п/п	Наименование раздела	№ стр.	Прим-е
1	СОДЕРЖАНИЕ	1	
2	СОСТАВ ПРОЕКТА	2	
3	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	3	
4	АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ	4	
5	СПРАВКА ГИП	5	
6	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6	
7	ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ	7	
8	ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА СТРОИТЕЛЬСТВА	8	
9	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	16	
10	АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ.	18	
11	ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ	21	
12	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ.	24	
13	ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ И СИЛОВОЕ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	26	
14	ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ	28	
15	СИСТЕМЫ СВЯЗИ	30	
16	САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ	31	
	ПРИЛОЖЕНИЕ	32	

Инва. № дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инва. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист
							1

4. АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ И УЧАСТНИКИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

Инженеры-разработчики по разделам:

№ тома	Наименование Раздела	Должность	ФИО	Подпись
1-2	Паспорт проекта Общая пояснительная записка	ГИП		
3	Энергетический паспорт	Инженер ОВ		
4	Генеральный план	Архитектор-генпланист		
5	Архитектурные решения.	Архитектор		
6	Конструкции железобетонные	Конструктор		
7	Отопление и вентиляция	Инженер		
8	Водопровод и канализация	Инженер		
9	Силовое оборудование и электроосвещение.	Инженер		
10	10.1 Пожарная сигнализация 10.2 Системы связи			
11	Проект организации строительства	Инженер		

Ине.№ дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	
Ине.№ дубл.	
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист
							4

8. ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА СТРОИТЕЛЬСТВА

ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ.

Административное положение.

Проектируемый участок расположен по адресу: в г.Астана, в районе улиц Бухар Жырау и Жошы Хан, на территории Damu Park, в 900 м к северо-востоку протекает река Есиль. В границах участка расположены: строительные вагончики, строительные материалы

Поверхность ровная, рельеф нарушен в результате строительных работ. В геоморфологическом отношении участок приурочен к надпойменной террасе реки Есиль. Абсолютные отметки поверхности земли по данным от 346,40м до 347,05м. Разность высот составляет 0,65 м.

Из неблагоприятных геологических процессов отмечается временное подтопление пониженных частей участка и прилегающей территории весной и при длительном интенсивном выпадении осадков.

Гидрографическая сеть представлена рекой Есиль

Климат.

Климат (по данным многолетних наблюдений метеостанции г. Астана).

Климатическая зона по СП РК 2.04-01-2017* -Iв

Дорожно-климатическая зона по СП РК 3.03-101-2013 - IV.

Средние температуры воздуха:

- Год - +3,2°C;
- Наиболее жаркий месяц (июль) - +20,7°C;
- Наиболее холодные:
 - месяц (январь) - -15,1°C;
 - пятидневка обеспеченностью 0,98 – 37,7°C, обеспеченностью 0,92 – 31,2°C;
 - сутки обеспеченностью 0,98 - 40,2°C, обеспеченностью 0,92 – 35,8°C.

Характерные периоды по температуре воздуха

Таблица 1

Средняя температура периода	Данные о периоде		
	начало, дата	конец, дата	продолжительность, дней
Выше 0°C	10.IV	24.X	161
Выше 8°C	22.IV	7.X	209
Выше 10°C	5.V	20.IX	221
Ниже 8°C	29.IX	26.IV	231

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, см (СП РК 5.01-103-2013, СП РК 2.04-01-2017*):

- суглинки и глины - 171;
- супеси, пески мелкие и пылеватые - 208;
- пески средние, крупные и гравелистые - 222;
- крупнообломочные грунты - 253.

Среднегодовое количество осадков - 319 мм,

в том числе в холодный период - 99 мм.

Толщина снежного покрова с 5% вероятностью превышения - 39 см.

Количество дней:

- с градом - 2;
- с гололёдом - 6;
- с туманами - 23;

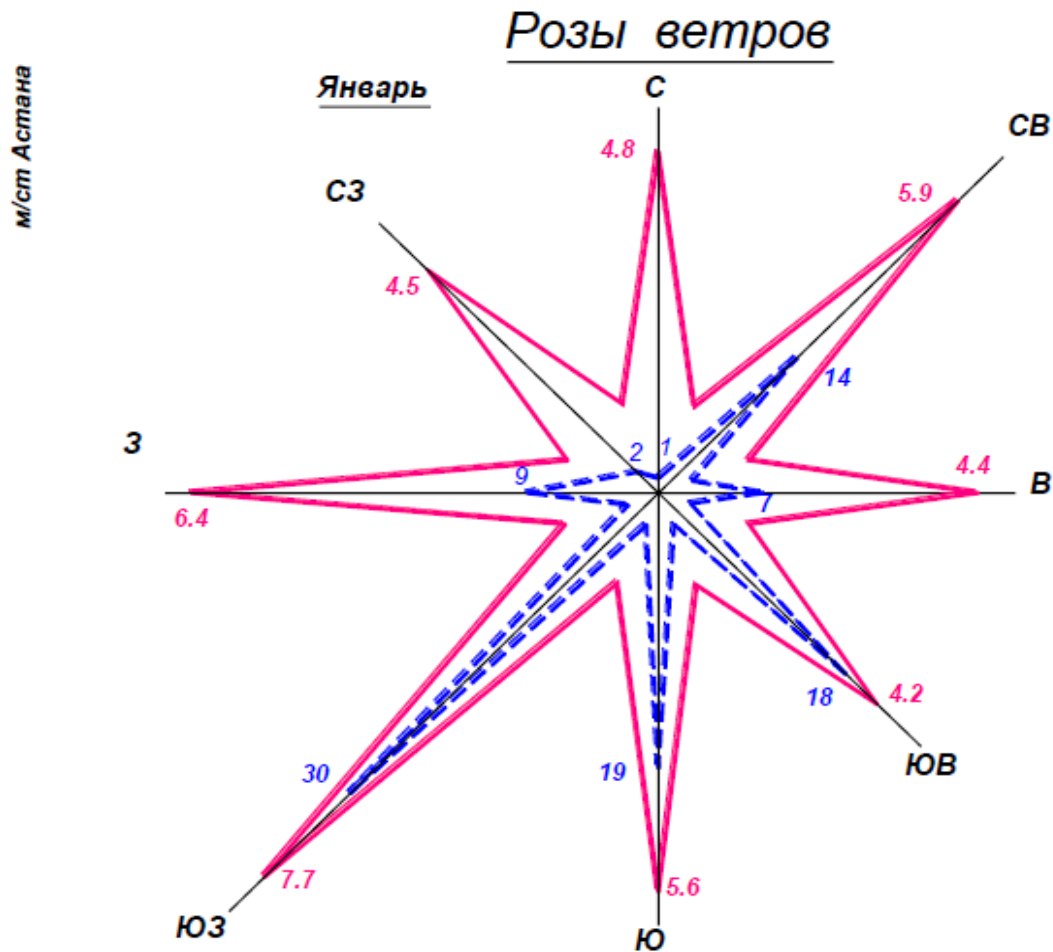
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист
							8

с метелями - 26;
с ветрами свыше 15 м/сек - 40.
Глубина нулевой изотермы в грунте:
средняя из максимальных за год -142см
максимум обеспеченностью 0,90 - 190см
максимум обеспеченностью 0,98 - 219см
Район не сейсмоактивен – СП РК 2.03-30-2017.
Район по снеговым нагрузкам согласно НТП РК 01-01-3.1 (4.1)-2017 – III
Район по базовой скорости ветра согласно НТП РК 01-01-3.1 (4.1)-2017 – IV

ВЕТРЫ, СНЕГОПЕРЕНОС

Таблица 2

Наименование показателей	Месяц	Един. измер.	Показатели по румбам							
			С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ
Повторяемость ветров	январь	%	1	14	7	18	19	30	9	2
Средняя скорость	январь	м/сек	4,8	5,9	4,4	4,2	5,6	7,7	6,4	4,5
Повторяемость ветров	июль	%	12	19	10	10	8	11	14	16
Средняя скорость	июль	м/сек	5,1	5,0	5,1	4,4	4,1	5,0	5,4	5,1
Объём снегопереноса		м3/п.м.	7	101	24	24	12	560	109	22



Ине.№ дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Ине.№ дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата
Ине.№ дубл.	Ине.№ дубл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»

Гидрогеологические условия

Грунтовые воды на участке работ вскрыты всеми скважинами в четвертичных отложениях на глубине 2,0-3,0м. Установившийся УГВ по замеру на сентябрь 2025 г. зафиксирован на глубинах от 0,6м до 1,10 м, что соответствует абсолютным отметкам от 345,20 м до 345,80 м.(см. табл. 11). В период обильного выпадения осадков и сезонного снеготаяния возможен подъем уровня подземных вод на 0,5-0,8 м.

Таблица 11 – Замеры уровня грунтовых вод

Скв.№	Глубина, м	Абсолютная отметка, м	Уровень подземных вод, м			
			появившийся, м	установившийся, м	Абс. отм., м	Дата замера
1	15,0	346,45	3,0	1,2	345,25	15.09.25
2	15,0	346,40	2,3	0,6	345,80	15.09.25
3	15,0	346,45	2,0	1,0	345,45	15.09.25
4	15,0	346,45	2,5	1,1	345,35	15.09.25
5	15,0	347,05	3,0	1,5	345,55	15.09.25
6	15,0	346,60	2,6	1,4	345,20	15.09.25

Питание подземных вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков и в весенний период за счет поглощения паводкового стока.

Уровень подземных вод подвержен сезонным колебаниям. Наиболее низкое от поверхности земли (минимальное) положение УГВ отмечается в марте, высокое (максимальное) – в начале мая.

Минерализация подземных вод составляет 3424мг/дм³, что характеризует их как солоноватые. По химическому составу воды сульфатно-хлоридные натриевые, общая жесткость 9,75мг.экв/дм³

Согласно СП РК 2.01-101-2013 подземные воды по отношению к бетону марки W4, W6 и W8 на портландцементе не обладают сульфатной агрессией; по отношению к арматуре железобетонных конструкций при периодическом смачивании – среднеагрессивные; при постоянном погружении – неагрессивные (Приложение 7).

Физико-механические свойства грунтов

В пределах сжимаемой толщи грунтов выделены следующие инженерно-геологические элементы:

- первый – слой насыпного грунта, вскрытой мощностью 0,2-1,3 м;
- второй – слой суглинка, вскрытой мощностью 1,2-2,4м;
- третий – слой крупного, вскрытой мощностью 1,5-3,9м;
- четвертый – слой песка гравелистого, вскрытой мощностью 2,3-5,2м;
- пятый – слой песка средней крупности, вскрытой мощностью 0,5-3,7м;
- шестой – суглинка, вскрытой мощностью 4,2-4,7;

Физические характеристики всех (выделенных) инженерно-геологических элементов и механические характеристики ИГЭ-2 и ИГЭ-6 определены по лабораторным данным (см. Приложения 3, 3-1).

Механические характеристики ИГЭ-3, ИГЭ-4 и ИГЭ-5 приняты согласно табл.А.1 приложения А, СП РК 5.01-102-2013

На участке, под слоем насыпного грунта, в районе скв.№№1-3 вскрыт почвенно-растительный слой мощностью 0,1-0,4 м, подлежит снятию при проектном решении

Выделение инженерно-геологических элементов производилось по литологическим особенностям и физико-механическим свойствам грунтов на основании ГОСТ 20522-12.

Ине.№ дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Ине.№ дубл.	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист 11

Ниже приводится описание физико-механических свойств грунтов по выделенным инженерно-геологическим элементам:

ИГЭ - 1 Насыпной грунт с суглинком, с примесью дресвы и щебня, темно-бурый, маловлажный, с растительными остатками, залегает повсеместно от поверхности слоем мощностью 0,2 - 1,3 м, абсолютные отметки подошвы 345,15 - 346,25.

ИГЭ - 2 Суглинок с тонкими до 0,2м прослоями и линзами песка различной крупности супеси, темно-коричневый, твердый и полутвердый, с примесью органических веществ до 3,07%, залегает повсеместно в виде слоя мощностью 1,2 - 2,4 м в интервале глубин от 0,6 до 3,0 м, абсолютные отметки подошвы 343,45 - 344,45.

Колебания частных значений и нормативные значения показателей физико-механических свойств приведены в таблице 12.

Таблица 12 – Физические свойства ИГЭ-1

Наименование характеристики	Букв. обозн.	Ед. изм.	Кол-во опр.	Значения		Норм. знач.	Расч. значения	
				от	до		0,85	0,95
1	2	3	5	6	7	8	9	10
Плотность частиц грунта	ρ_s	г/см ³	8	2,72	2,73	2,72		
Плотность грунта	ρ	г/см ³	8	1,91	2,00	1,96	1,95	1,94
Плотность скелета	ρ_d	г/см ³	8	1,54	1,67	1,62		
Естественная влажность	W_e	%	8	19,5	23,7	21,0		
Предел текучести	W_L	%	8	28,0	35,0	32,3		
Предел раскатывания	W_p	%	8	17,0	25,0	21,0		
Число пластичности	J_p	%	8	9,0	14,0	11,3		
Консистенция	J_L	д.е.	8	-0,16	0,21	0,00		
Пористость	n	%	8	38,60	43,38	40,47		
Коэффициент пористости	e	д.е.	8	0,629	0,766	0,680		
Степень водонасыщения	S_r	д.е.	8	0,78	0,90	0,84		
Коэффициент фильтрации	K_f	м/сут				0,05		
Сцепление	C	кПа	6	15	20	17	16	16
Угол внутреннего трения	φ	град.	6	13	17	15	14	13

Нормативные значения прочностных характеристик определены по результатам сдвиговых испытаний по схеме консолидированного среза.

Нормативное значение модуля общей деформации определено по результатам компрессионных испытаний в диапазоне нагрузок 0,1 - 0,6 МПа.

ИГЭ - 3 Песок крупный с тонкими до 0,2м прослоями и линзами песка мелкого, светло-серый, водонасыщенный, залегает повсеместно в виде слоя мощностью 1,5 - 3,9 м в интервале глубин от 2,0 до 6,2 м, абсолютные отметки подошвы 340,20 - 342,95.

Колебания частных значений и нормативные значения показателей физико-механических свойств приведены в таблице 13.

Таблица 13– Физические свойства ИГЭ-3

Наименование характеристики	Букв. обозн.	Ед. изм.	Кол-во опр.	Значения		Норм. знач.	Расч. значения	
				от	до		0,85	0,95
1	2	3	5	6	7	8	9	10
Гранулометрический состав	10-5	%	3	2,1	7,2	4,5		
	5-2	%	3	5,4	13,4	9,3		

Наименование характеристики		Букв. обозн.	Ед. изм.	Кол-во опр.	Значения		Норм. знач.	Расч. значения	
					от	до		0,85	0,95
1		2	3	5	6	7	8	9	10
	2-1		%	3	11,4	16,4	13,8		
	1-0,5		%	3	16,0	39,7	27,4		
	0,5-0,25		%	3	15,1	24,3	20,7		
	0,25-0,1		%	3	3,2	12,1	6,5		
	0,1-0,05		%	3	12,2	20,5	16,3		
Коэффициент фильтрации		Кф	м/сут	3	11,39	11,82	11,59		
Угол откоса	сухого грунта		Град						
	под водой		Град	3	35	36	36		
Сцепление		С	кПа						
Угол внутреннего трения		φ	град.				38	38	34,5
Модуль общей деформации		Е	МПа					30	

Механические характеристики ИГЭ-3 приняты согласно табл.А.1, приложения А, СП РК 5.01-102-2013

ИГЭ - 4 Песок гравелистый с тонкими до 0,2м прослоями и линзами песка различной крупности, светло-серый, водонасыщенный, залегает повсеместно в виде слоя мощностью 2,3 - 5,2 м в интервале глубин от 3,5 до 10,0 м, абсолютные отметки подошвы 336,40 - 339,45.

Колебания частных значений и нормативные значения показателей физико-механических свойств приведены в таблице 14.

Таблица 14– Физические свойства ИГЭ-3

Наименование характеристики		Букв. обозн.	Ед. изм.	Кол-во опр.	Значения		Норм. знач.	Расч. значения	
					от	до		0,85	0,95
1		2	3	5	6	7	8	9	10
Гранулометрический состав	10-5		%	6	6,1	14,0	9,4		
	5-2		%	6	12,8	23,9	18,1		
	2-1		%	6	12,0	21,6	17,2		
	1-0,5		%	6	14,1	21,4	17,4		
	0,5-0,25		%	6	10,7	20,5	15,7		
	0,25-0,1		%	6	3,0	9,7	5,6		
	0,1-0,05		%	6	8,1	22,6	13,6		
Коэффициент фильтрации		Кф	м/сут	6	20,74	22,38	21,78		
Угол откоса	сухого грунта		Град						
	под водой		Град	6	28	30	29		
Сцепление		С	кПа						
Угол внутреннего трения		φ	град.				38	38	34,5
Модуль общей деформации		Е	МПа					30	

Механические характеристики ИГЭ-4 приняты согласно табл.А.1, приложения А, СП РК 5.01-102-2013

ИГЭ - 5 Песок средней крупности с тонкими до 0,2м прослоями и линзами песка различной крупности, серый, водонасыщенный, залегает повсеместно в виде слоя мощностью 0,5 - 3,7 м в интервале глубин от 7,0 до 10,8 м, абсолютные отметки подошвы 335,75 - 336,30.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист	
								13

Колебания частных значений и нормативные значения показателей физико-механических свойств приведены в таблице 15.

Таблица 15– Физические свойства ИГЭ-5

Наименование характеристики	Букв. обозн.	Ед. изм.	Кол-во опр.	Значения		Норм. знач.	Расч. значения		
				от	до		0,85	0,95	
1	2	3	5	6	7	8	9	10	
Гранулометрический состав	10-5		%	1	6,8	6,8	6,8		
	5-2		%	1	10,7	10,7	10,7		
	2-1		%	1	12,1	12,1	12,1		
	1-0,5		%	1	16,6	16,6	16,6		
	0,5-0,25		%	1	26,9	26,9	26,9		
	0,25-0,1		%	1	7,3	7,3	7,3		
	0,1-0,05		%	1	16,1	16,1	16,1		
Коэффициент фильтрации	Кф	м/сут	1	7,16	7,16	7,16			
Угол откоса под водой		град	1	38	38	38			
Сцепление	C	кПа				<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0,7</u>	
Угол внутреннего трения	φ	град.				<u>35</u>	<u>35</u>	<u>31,8</u>	
Модуль общей деформации	E	МПа					<u>30</u>		

Механические характеристики ИГЭ-5 приняты по заполнителю согласно табл.А.1, приложения А, СП РК 5.01-102-2013

ИГЭ - 6 Суглинок с прослоями дресвяного грунта, с включениями до 10% дресвы, желтовато-коричневый, твердый, пятна ожелезнения и омарганцевания, залегает повсеместно в виде слоя мощностью 4,2 - 4,7 м в интервале глубин от 10,3 до 15,0 м, абсолютные отметки подошвы 331,40 - 332,05.

Колебания частных значений и нормативные значения показателей физико-механических свойств приведены в таблице 16.

Таблица 16 – Физические свойства ИГЭ-6

Наименование характеристики	Букв. обозн.	Ед. изм.	Кол-во опр.	Значения		Норм. знач.	Расч. значения		
				от	до		0,85	0,95	
1	2	3	5	6	7	8	9	10	
Гранулометрический состав	10-5		%	11	2,6	6,5	3,8		
	5-2		%	11	4,1	10,4	7,8		
	2-1		%	11	9,8	47,8	18,4		
	1-0,5		%						
	0,5-0,25		%						
	0,25-0,1		%						
	0,1-0,05		%	11	39,2	77,6	69,8		
Плотность частиц грунта	ρ_s	г/см ³	11	2,72	2,72	2,72			
Плотность грунта	ρ	г/см ³	11	1,85	1,88	1,87	1,86	1,85	
Плотность скелета	ρ_d	г/см ³	11	1,51	1,56	1,54			
Естественная влажность	W _e	%	11	19,9	24,5	21,4			
Предел текучести	WL	%	11	34,0	38,0	35,9			

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»

Лист

14

Ине.№ дубл. Подп. и дата
Взам. инв. № Инв.№ дубл. Подп. и дата

Наименование характеристики	Букв. обозначения	Ед. изм.	Кол-во опр.	Значения		Норм. знач.	Расч. значения	
				от	до		0,85	0,95
1	2	3	5	6	7	8	9	10
Предел раскатывания	Wp	%	11	25,0	30,0	27,4		
Число пластичности	Jp	%	11	8,0	9,0	8,6		
Консистенция	JL	д.е.	11	-1,21	-0,29	-0,70		
Пористость	n	%	11	42,65	44,49	43,38		
Коэффициент пористости	e	д.е.	11	0,744	0,801	0,766		
Степень водонасыщения	Sr	д.е.	11	0,72	0,83	0,76		
Коэффициент фильтрации	Kф	м/сут				0,01		
Сцепление	C	кПа	6	15	21	17	16	15
Угол внутреннего трения	φ	град.	6	14	15	14,5	14,2	14,1

Нормативные значения прочностных характеристик определены по результатам сдвиговых испытаний по схеме консолидированного среза.

Нормативное значение модуля общей деформации определено по результатам компрессионных испытаний в диапазоне нагрузок 0,1 - 0,6 МПа.

Примечание: нормативные и расчетные характеристики отображены в табл.№18 и Приложении 3-1

Засоление, агрессивные и коррозионные свойства грунтов

Согласно ГОСТ 25100-2020 грунты незасолены. Согласно СП РК 2.01-101-2013 грунты обладают слабой сульфатной агрессией по отношению к бетону марки W4; по степени агрессивности хлоридов на арматуру железобетонных конструкций, к бетону марки W4-W6 - среднеагрессивные, W8— слабоагрессивные (Приложение 6).

Согласно СП РК 2.01-101-2013 грунты обладают высокой степенью коррозионной активности по отношению к конструкции из углеродистой стали (Приложение 6).

Изн.№ дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Изн.№ дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист 15

9. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Общие данные

Рабочий проект «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу: г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь» выполнен на основании задания на проектирование, архитектурно-планировочного задания (АПЗ), правоустанавливающих документов на земельный участок, а также материалов инженерных изысканий и технических условий на подключение к инженерным сетям.

Исходные материалы для разработки раздела ГП:

- задание на проектирование и АПЗ;
- документы на земельный участок;
- топографическая съёмка М 1:500;
- технический отчёт по инженерно-геологическим изысканиям;
- технические условия на подключение к инженерным сетям.

Характеристика участка и планировочные решения:

- Площадь участка: $S_{уч} = 12446 \text{ м}^2$.
- За относительную отметку $\pm 0,000$ принят уровень чистого пола 1-го этажа здания (согласно генеральному плану).
- Вертикальная планировка выполнена с обеспечением организованного поверхностного водоотвода в проектируемую систему водоотведения.
- Обеспечены подъезды и проезды для пожарной и коммунальной техники; покрытия проездов и площадок приняты в составе благоустройства.

Размещение объектов на участке (5 очередь):

- административно-деловой центр, **этажность — 3**;
- открытые парковочные места на территории участка: **114 машино-мест** (в т.ч. места для МГН — по проекту);
- элементы благоустройства и озеленения, площадка/зона ТБО — по проекту.

Технико-экономические показатели (по ГП):

- Площадь застройки: $S_{заст} = 3709 \text{ м}^2$.
- Общая площадь здания: $S_{общ} = 14145,25 \text{ м}^2$.
- Площадь офисных помещений: $S_{оф} = 9377,95 \text{ м}^2$.
- Коэффициент застройки: $K_z = 1641,93 / 6080 = 0,27$.
- Коэффициент плотности: $K_p = 4507,23 / 6080 = 0,74$.

Парковки (офисные помещения):

- Расчётная потребность (1 м/место на 70 м^2 офисной площади):
 $N_{тр} = 3939,62 / 70 = 56,3 \rightarrow 57 \text{ м/мест}$.
- Принято в проекте: **58 м/мест** (обеспеченность выполнена).

Озеленение:

- Площадь озеленения на участке: $S_{оз} = 2352 \text{ м}^2$ ($\approx 18,9 \%$ от площади участка).
- Показатель озеленения принят с возможностью уточнения ведомости элементов благоустройства/озеленения без изменения посадочных решений по зданию.

Ине.№ дубл.	Попл. и дата	Взам. инв. №	Ине.№ дубл.	Попл. и дата	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист
												16

10. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

1. Общие данные

1.1. Данный проект разработан на основании :

- Задания на проектирование.
- Эскизного проекта утвержденного главным архитектором г. Астана.
- Архитектурно-планировочного задания от 24.02.2025г. и зарегистрированное за ТОО «Afina Stroy».

2.1. Проект разработан для строительства в 1В климатическом подрайоне: Согласно НТП РК 01-01-3.1 (4.1)-2017 НАГРУЗКИ И ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ЗДАНИЯ ЧАСТЬ 1-3. Снеговые нагрузки (к СП РК EN 1991-1-3:2003/2011) район строительства характеризуется:

- по весу снегового покрова - III район;
- расчетная снеговая нагрузка - 1,8 кПа;
- нормативное значение ветрового давления для IV района составляет - 0,77 кПа;
- уровень ответственности здания - II;
- степень огнестойкости здания - II;
- класс конструктивной пожарной опасности - С0;
- класс функциональной пожарной опасности - Ф3.4;
- класс пожарной опасности строительных конструкций - К0;
- температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки по СП РК 2.04-01-2017 "Строительная климатология" - 31,2° С

2.2. За относительную отметку ±0.000 принят уровень чистого пола 1-го жилого этажа здания, что соответствует абсолютной отметке **350.70 м** по генеральному плану.

3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Строительство «РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь» состоит из одной 3-х этажной нежилой секции.

Отдельно стоящее здание НП, которое имеет сложную форму в плане с размерами в осях 23,2x66,10 м.

Этажность - 3 надземных этажей без подвала.

на 1-м этаже располагаются: электрощитовая, насосная, тепловой пункт; на 1-ом этаже офисы свободной планировки и встроенная трансформаторная подстанция;

на 2-ом этаже расположены офисы свободной планировки, на 3-м этаже расположены офисы свободной планировки;

Высота 1-го этажа 3,45м (в чистоте); высота 2-го этажа 3,45м (в чистоте); высота 3-го этажа 3,45м (в чистоте).

Доступ на кровлю осуществляется по всем лестницам через дверь (центральная лестница) по крайним лестницам через люк.

Здание имеет шесть рассредоточенных входов. Вход в здание предусмотрен с улицы на отм. -0.150 и с дворовой площадки на отм. -0.150.

3.3. В отделке фасадов применены панели HPL Fundermax, и витражи.

Технико-экономические показатели:

Изн.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист
Изн.№ дубл.							
Взам. инв. №							
Инв.№ дубл.							
Подп. и дата							
Подп. и дата							

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели	Примечание
1	Этажность	эт.	3	
2	Площадь застройки	м ²	3709.0	
3	Строительный объем, в том числе:	м ³	60576.05	
3.1	-строительный объем выше нуля;	м ³	47256.57	
3.2	-строительный объем ниже нуля.	м ³	13319.48	
4	Общая площадь здания	м ²	14145,25	
5	Площадь офисных помещений	м ²	9377,95	
6	Количество сотрудников	чел.	1503	
7	Площадь технических помещений	м ²	876,70	
8	Площадь МОП	м2	1247,46	
9	Площадь паркинга	м2	2616.88	
10	Количество м/м в паркинге	м/м	71	

4.КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

4.1. Фундаменты - свайные с монолитным железобетонным ростверком по расчету.

Конструктивная схема здания - ж/б монолитный каркас.

Наружные стены - кирпичные толщиной 380 мм.

Габариты колонн 400х400 мм, толщина плит перекрытия 200 мм.

Стены выполнить из полнотелого керамического кирпича согласно КР-р-по 250х120х88/1.4НФ/150/2,0/50/ГОСТ 530-2012, на цементно-песчаном растворе марки М100.

Плиты перекрытия - монолитный железобетон, толщиной 250 мм.

Перемычки - сборные железобетонные в кирпичных стенах и перегородках; металлические в перегородках из газоблока.

Лестницы в лестничных клетках- монолитные.

Перегородки внутренние блоки из ячеистых бетонов стеновые мелкие по ГОСТ 21520-89 марки по плотности D500, толщиной 100, 250 мм.

Перегородки тамбуров в путях эвакуации - остекленные - витражи с заполнением однокамерным стеклопакетом из закаленного стекла.

5.НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА

5.1 Наружная отделка стен выполняется-панелями HPL Fundermax (группа горючести-НГ, Г1).

Кровля-рулонная из наплавляемых материалов (группа горючести Г4).

Гидроизоляция: вертикальная-наплавляемая гидроизоляция Teranap 431 TP. горизонтальная-наплавляемая гидроизоляция Teranap 431 TP.

Утеплитель покрытия-плиты из каменной ваты. Утеплитель ТехноРуф В70 175-205 кг/м³-50мм,

ТехноРуф Н30 100-130 кг/м³-150мм (группа горючести-НГ)

Окна -металлопластиковые 2-х камерный стеклопакет с тройным остеклением, цвет импоста-согласно эскизного проекта.

Витражи наружные-алюминиевый профиль, 2-х камерный стеклопакет (тройное остекление)

Витражи внутренние-металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом по ГОСТ21519-2003

Крыша бесчердачная, покрытие - Техноэласт ЭКП(группа горючести Г4) с крупногравийной посыпкой.

Водосток-организованный, внутренний. Предусмотреть обогрев водосточных воронок.

Утеплитель наружных стен-2 слоя утеплителя: верхний слой ПЖ-100 толщиной 50мм,

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист

плотностью 90-110кг/м³, теплопроводностью 0.039Вт/м•°К; нижний слой утеплителя ПЖ-100 толщиной 50мм, плотностью 90-110кг/м³, теплопроводностью 0.039Вт/м•°К. (группа горючести-НГ).

Для защиты утеплителя от атмосферных осадков и ветра применить ветро-гидрозащитную мембрану (группа горючести-НГ).

6. ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА

6.1. Внутреннюю отделку и экспликацию полов см. на листах АР-17.

Двери внутренние - деревянные по ГОСТ 475-2016, металлические утепленные.

Подоконные доски - ПВХ.

6.2. Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров в лестничные клетки не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа. Двери эвакуационных выходов должны быть оборудованы доводчиками для самозакрывания и выполнены с уплотнением в притворах.

Предусмотрена система информационной поддержки на всех путях движения МГН (информационные щитки и т.д.).

7. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

7.1. Проект разработан в соответствии со СП РК 2.02-101-2014, СП РК 2.02-102-2012.

7.2. Проектируемое здание относится ко 2 степени огнестойкости. По функциональной пожарной опасности здание относится к классу Ф1.3 - Многоквартирные жилые дома; (Приказ Министра внутренних дел РК от 17 августа 2021 года №405 «Об утверждении технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности»).

7.3. Принятое в проекте объемно-планировочное решение обеспечивает, в случае возникновения пожара, безопасную эвакуацию людей из всех помещений.

7.4. В данном здании, проектом водоснабжения, предусмотрена установка пожарных кранов в доступных местах. Для обеспечения необходимого напора в системе противопожарного водопровода устанавливается комплексная повысительная установка с центральным прибором управления, датчиками давления и кабельной разводкой.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К МЕТАЛЛИЧЕСКИМ ИЗДЕЛИЯМ

1. Сварные швы выполнять в соответствии с ГОСТ 5264-95.

2. Сварочные работы выполнять с применением следующих материалов:

а) при автоматической и полуавтоматической сварке электродную проволоку СВ-08ГА по ГОСТ 2246-70 и флюсы ОСЦ-45 по ГОСТ 9087-81.

б) при ручной сварке обычных углеродистых сталей - электроды типа Э-42 по ГОСТ 9467-75. Все видимые сварные швы зачистить.

3. Высоту шва принять не менее минимальной высоты свариваемых элементов.

4. Сварку производить электродами Э-42 по ГОСТ 9467-75.

АНТИКОРРОЗИЙНАЯ ЗАЩИТА

1. Все металлические детали должны быть защищены от коррозии. Закладные детали и сварные соединения защищаются антикоррозийным покрытием в соответствии с СН РК 2.01-01-2013

"Защита строительных конструкций от коррозии".

2. Стальные части, входящие в состав сварных соединений (соединительные накладки, анкерные стержни) должны иметь защитное антикоррозийное покрытие: эмаль ПФ-115 наносится по грунтовке ГФ-021 ГОСТ 25129-82. Лакокрасочные покрытия наносятся двумя слоями, общая толщина покрытия 55 мкм.

3. Нарушенное в процессе электросварочных работ лакокрасочное покрытие должно быть восстановлено покраской за 2 раза. Перед выполнением работ по восстановлению антикоррозийного покрытия поврежденная поверхность должна быть зачищена щетками и произведено обеспыливание.

ДОСТУП МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

Проект разработан в соответствии с СП РК 3.06-101-2012. МСН 3.02-05-2003 Доступ маломобильных групп населения в жилую часть обеспечивается посредством пандусов.

Инв. № дубл.	Подп. и дата
	Инв. № дубл.
	Взам. инв. №
	Подп. и дата
Инв. № дубл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист 20

11. ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ

Общие указания

Проект «Рабочие чертежи марки ОВ предусматривают строительство не жилых помещений.

Проект разработан на основании следующих документов:

- Техническому заданию, а также архитектурно-строительных чертежей;
- СП РК 4.02-101-2012* «Отопление, вентиляция и кондиционирование»
- СН РК 4.02-01-2011* «Отопление, вентиляция и кондиционирование»
- СН РК 3.02-07-2014* "Общественные здания и сооружения"
- СП РК 3.02-107-2014* "Общественные здания и сооружения"
- СН РК 3.02-08-2013 "Административные и бытовые здания"
- СП РК 3.02-108-2013 "Административные и бытовые здания"
- СП РК 2.04-01-2017 * "Строительная климатология"
- СН РК 2.02-01-2014 "Пожарная безопасность зданий и сооружений"
- СП РК 4.02-108-2014 "Проектирование тепловых пунктов"
- СН РК 2.04-07-2022 "Тепловая защита зданий";
- СП РК 2.04-107-2022 "Тепловая защита зданий";

Метеорологические условия:

Расчетные параметры наружного воздуха для проектирования:

- отопления - минус 31,2°C;
- вентиляции в холодный период - минус 31,2°C;
- вентиляции в теплый период 28,6°C;
- кондиционирования в теплый период 28,6°C.

Расчетная скорость ветра:

- для холодного периода года $V = 3,8$ м/с;
- для теплого периода года $V = 2,4$ м/с.

Расчетное барометрическое давление 982 гПа.

Продолжительность отопительного периода 209 суток. Средняя температура отопительного периода -6,3°C. Средняя температура воздуха и продолжительность отопительного периода приняты в соответствии с графами 9, 10 таблицы 3.1 СП РК 2.04-01-2017* «Строительная климатология» для периодов со средней суточной температурой воздуха не выше 8°C.

Расчетные параметры внутреннего воздуха приняты согласно СП РК 3.02-108-2013 "Административные и бытовые здания"; для холодного периода года: для служебных и общественных помещений +18°C; для вспомогательных помещений +16°C; для технических помещений +5-+16°C; для теплого периода года: для служебных и общественных помещений +23-+25°C, в серверных 21-23°C.

Уровень ответственности проектируемого объекта: II (нормальный), По надежности теплоснабжения здание относится ко 2-й категории.

Источник теплоснабжения

Источником теплоснабжения является АО «Астана - теплотранзит» Тепловые сети -- двухтрубные. В проекте предусмотрена система отопления закрытого типа с тупиковой схемой разводки. Приготовление теплоносителя для системы горячего водоснабжения (ГВС) с расчетной температурой 60 °C осуществляется в тепловом пункте. Теплоноситель тепловых сетей для теплоснабжения систем отопления и вентиляции - перегретая вода с параметрами 130-70 °C. Давление в подающем водоводе - 6,5 ати; в обратном водоводе - 4 ати.

Теплоснабжение

Ввод тепла предусмотрен в тепловой пункт здания, расположенный на первом этаже.

Схема теплоснабжения здания принята с присоединением систем отопления и вентиляции

Инв. № дубл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист	
													21

по зависимой схеме от узла управления с установкой смесительных насосов для систем отопления.

Теплоноситель для теплоснабжения систем вентиляции - вода с параметрами 95-60 °С.

В тепловом пункте предусмотрена установка:

- приборов учета тепловой энергии;
- оборудования и запорно-регулирующей арматуры для обеспечения необходимых параметров теплоносителя для систем отопления, вентиляции;
- автоматических регуляторов для регулирования температуры теплоносителя в зависимости от температуры наружного воздуха и контроля температуры теплоносителя в обратном трубопроводе;
- отключающей арматуры, фильтров, насосов.

Трубопроводы теплового пункта и системы теплоснабжения вентиляционных установок выполняются из стальных электросварных труб по ГОСТ 10705-80 и покрываются антикоррозийным лаком БТ 177 в два слоя по грунту ГФ-021 и на всем протяжении изолируются минераловатной изоляцией с покровным слоем из алюминиевой фольги.

Отопление

Разводка магистральных трубопроводов систем отопления - тупиковая, в верхней части первого этажа. Магистральные трубопроводы отопления и стояки приняты из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ3262-75 Магистральные трубопроводы покрываются антикоррозийным лаком БТ 177 в два слоя по грунту ГФ-021 и изолируются трубчатой изоляцией из вспененного каучука толщиной 13 мм. Теплоноситель для систем отопления - вода с параметрами 80-60 °С.

Системы отопления приняты горизонтальные двухтрубные с поэтажной разводкой с тупиковым движением теплоносителя, с устройством поэтажного распределительного коллектора. Коллектор расположен в некоммунальных помещениях. Разводка трубопроводов принята из полипропилена РР-Р армированная с прокладкой в конструкции полов. Все трубопроводы, кроме подводок к приборам, изолированы гибкой трубчатой изоляцией из вспененного каучука толщиной 9 мм.

Прокладка стояков систем отопления, скрытая в шахтах. Для компенсации тепловых удлинений используются естественные углы поворота. В качестве местных нагревательных приборов используются стальные панельные радиаторы. Для регулирования теплоотдачи радиаторов на подводках устанавливаются клапаны с термостатическими элементами.

Удаление воздуха из систем отопления осуществляется кранами для выпуска воздуха, установленными в верхних пробках нагревательных приборов.

В помещениях электрощитовых установлены электроконвекторы ЭВУБ с автоматическим регулятором температуры, который рассчитан на продолжительную работу без надзора при соблюдении правил монтажа и эксплуатации. В конструкции конвектора предусмотрены кронштейны для настенного монтажа.

Температуры теплоносителя и расчетные температуры воздуха соответствуют нормативным.

Вентиляция

В здании проектируется устройство систем общеобменной приточной и вытяжной механической и естественной вентиляции. Приточная установка установлена в вент камере на кровле. Вытяжные установки предусмотрены на базе крышных вентиляторов. Крышные вентиляторы установлены на кровле.

В административно-служебной части здания общеобменная приточная и вытяжная вентиляция принята с механическим побуждением. Воздухообмены рассчитаны согласно санитарным нормам для административных зданий.

В помещении кроссовой, электрощитовой, предусмотрена естественная вытяжная вентиляция.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист 22
Ине.№ дубл.	Взам. инв. №	Ине.№ дубл.	Подп. и дата	Подп. и дата	Ине.№ дубл.		
Ине.№ дубл.	Взам. инв. №	Ине.№ дубл.	Подп. и дата	Подп. и дата	Ине.№ дубл.		

Для компенсации вытяжки из санузлов, и технических помещений приток по балансу подается в коридоры, и помещения.

Воздуховоды систем вентиляции приняты из оцинкованной стали с толщиной стенок по СП РК 4.02-101-2012*. Транзитные воздуховоды выполнены из негорючих материалов с толщиной не менее 0,8мм, класс герметичности соединений «плотные». Транзитные воздуховоды в шахтах, по чердаку и подвалу покрываются вспучивающимся огнезащитным составом с пределом огнестойкости 0,5 часа. Для предотвращения выпадения конденсата воздуховоды приточных систем с охлаждением воздуха, покрываются рулонной изоляцией из вспененного каучука б=13 мм с покрытием из алюминиевой фольги. Для предотвращения распространения пожара на поэтажных сборных воздуховодах установлены огне задерживающие клапаны.

Проектом предусматриваются системы аварийной противодымной вентиляции.

С учетом противопожарных требований предусматриваются следующие мероприятия:

- В помещениях второго и третьего этажа предусмотрено автоматическое открывание форточек для удаления расчетного объема дыма.

Противопожарные мероприятия

При возникновении пожара осуществляется автоматическое отключение всех приточных и вытяжных систем с механическим побуждением. После окончания монтажа все проходы трубопроводов и воздуховодов через строительные конструкции заделываются негорючим материалом, соответствующим пределу огнестойкости ограждений.

Монтаж внутренних санитарно-технических систем производится согласно СН РК 4.01-02-2013 и СП РК 4.01-102-2013. После окончания монтажа, в соответствии с требованиями пунктов 156, 158, 159 СП № 209 от 16.03.2015г. «Санитарно-эпидемиологические требования к водосточникам, местам водозабора для хозяйственно-питьевых целей, хозяйственно-питьевому водоснабжению и местам культурно-бытового водопользования и безопасности водных объектов» системы теплоснабжения и системы отопления подвергаются гидропневматической промывке с последующей дезинфекцией. Дезинфекция осуществляется заполнением хозяйственно-питьевой водой с содержанием активного хлора в дозе 75-100 миллиграммов на кубический дециметр (далее - мг/дм³) при времени контакта не менее 6 часов, а также, другими разрешенными средствами, согласно прилагаемой к ним инструкции.

Системы отопления и вентиляции перед сдачей в эксплуатацию необходимо отрегулировать на проектную производительность и теплоотдачу. После проведения гидравлических испытаний систем отопления и теплоснабжения, монтируемых в зимнее время, опорожнение производится при помощи воздушного компрессора.

Энергоэффективность

В качестве энергосберегающих мероприятий в разделе "отопление и вентиляция" проектом предусмотрено:

- регулирующие приборы для балансировки систем отопления;
- изоляция магистральных трубопроводов отопления и теплоснабжения;
- установка термостатических клапанов на приборах отопления;
- применение автоматизированного узла управления с погодной компенсацией в блочном тепловом пункте;
- автоматическое регулирование и контроль систем вентиляции.

В целях сокращения расходов теплоты на отопление здания в проекте использованы эффективные утеплители, для световых проемов предусмотрены стеклопакеты с высоким сопротивлением теплопередаче и низким коэффициентом светопропускания, минимально необходимым по требованиям естественной освещенности. Принятые в проекте решения позволяют эффективно экономить тепловую энергию в системах отопления и вентиляции.

Изн. № дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»

12. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ.

Общие данные

Чертежи марки "ВК" выполнены на основании:

- технического задания на проектирование, технических условий на забор воды и сброс стоков, выданных ГКП "Астана су арнасы" №3-6/517 от 20.03.2025, технические условия на ливневую канализацию, выданных ГКП на ПВХ "Elorda eco system" № 3 от 10.06.2025.

Рабочий проект выполнен в соответствии с действующими на территории Республики Казахстан нормативными документами:

СН РК 4.01-01-2011 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений» ;

СП РК 4.01-101-2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений»

СН РК 3.02-07-2014 «Общественные здания и сооружения» ;

СП РК 3.02-107-2014 «Общественные здания и сооружения» ;

СН РК 2.02-01.2023 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» ;

СП РК 2.02-101.2023 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» ;

Приказ №6 МЧС РК от 03.04.2023 г.

Степень огнестойкости здания - II.

Строительный объем здания составляет 19744,86 м³.

Общее расчетное количество рабочих - 657 чел(согласно раздела АР).

Водоснабжение

Водоснабжение жилого комплекса решено от проектируемых наружных сетей (см. раздел НВК).

В проекте принята раздельная система хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения.

Гарантийный напор на вводе - 10 м.

Ввод предусмотрен из полиэтиленовых водопроводных труб ПЭ 75x4,5 SDR17 в помещение насосной на отм. -0.000 в осях В-Б1 и 12-11 с установкой насосного оборудования фирмы Wilo COR-3 MEDANA CH1-L.403/SKw-EB-R Q=3,53 м³/ч, H=23 м.в.с., N=0,37 кВт, 3~400V с частотным преобразователем, с насосной группой, состоящей из 3-х насосов (2 рабочих, 1 резервный).

Для учета расхода воды на вводе в здание запроектирован счетчик холодной воды с радиомодулем Flostar -M (ITRON) Ø32 .

Магистральные трубопроводы, прокладываемые под потолком 1 этажа выполнены из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75, подводки к санприборам из полипропилена PP-R не армированный SDR 11 PN 10 по ГОСТ 32415-2013.

Все трубопроводы (кроме подводов к сан.приборам и пожарным кранам) изолируются гибкой трубчатой изоляцией толщиной 9 мм, стальные трубопроводы окрашиваются эмалью за два раза по грунтовке.

Внутреннее пожаротушение.

Для создания необходимого давления и расхода на нужды внутреннего пожаротушения предусмотрена насосная установка расположенная в паркинге помещения насосной станции в осях В/Б1-10/11 на отм. -0,000

Помещения насосных установок пожаротушения выгорожены противопожарными стенами (перегородками) и перекрытиями (см.раздел АР). Уровень шума в помещениях, вызванных работой насосных агрегатов не превышать 30 дБ.

Насосная станция противопожарного назначения WILO CO-2 Helix V 1004/SK-FFS H=29м,Q=9.36м³/ч (2 насоса, 1 рабочий+ 1 резервный)

Расход воды на внутренне пожаротушение принят согласно таблице 1 СП РК 4.01-101-2012 - 1 струя по 2.6 л/с. Пожарные краны устанавливаются на высоте 1.35 м над полом и размещаются в шкафчиках, имеющих отверстия для проветривания, приспособленных для опломбирования и визуального осмотра без вскрытия. Шкафы ПК оборудуются рычагами, предназначенными для открывания кранов.

Изн. № дубл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Изн. № дубл.	Подп. и дата	Изн. № дубл.	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист						
								Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Внутренняя сеть пожаротушения монтируется из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91. Пожарные трубопроводы покрываются антикоррозийным покрытием.

Горячее водоснабжение

Горячее водоснабжение запроектировано от теплообменников, расположенном на отм. - 0,000 в осях В-Б1 и 10-11. Для обеспечения циркуляции горячей воды на циркуляционном трубопроводе Т4 предусмотрен циркуляционный насос (см. раздел ОВ).

В нижних точках системы трубопроводов предусмотрены спускные устройства. Прокладка магистрали предусматривается с уклоном не менее 0,002.

Все трубопроводы (кроме подводок к сан.приборам) изолированы гибкой трубчатой изоляцией толщиной 13 мм.

Магистральные сети горячего водоснабжения монтируются из водогазопроводных стальных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75. Подводки к приборам и стояки монтируются из полипропиленовых армированных труб PN25 ГОСТ 32415-2013.

В офисах на 1-м этаже, имеющих отдельный выход, установлены счетчики воды с радиомодулем Flodis класс точности В д15.

Водостоки

Отвод атмосферных вод с кровли здания запроектирован системой внутренних водостоков с открытым выпуском в наружные сети ливневой канализации. На кровле устанавливаются водосточные воронки с электрообогревом.

Стояки водостоков выполнены из стальных электросварных прямошовных труб с ППМ изоляции по ГОСТ 10704-91.

Производственная напорная КЗН - запроектирована для отвода стоков из приемков помещений насосной и ИТП с установкой дренажного насоса UNILIFT AP12.40.04.A1 Q=17,6м³/час, Н=7м, Рн=0,7кВт. Предусмотрены из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Производственная канализация КЗ монтируется из поливинилхлоридных труб по ГОСТ 32412-2013.

Пояснение по монтажу

Трубопроводы систем водоснабжения крепить к строительным конструкциям с помощью подвесных опор и хомутов так, чтобы трубы не примыкали к поверхности строительных конструкций.

Места прохода полиэтиленовых стояков систем водоснабжения через перекрытия уплотнить негорючим материалом, а затем заделать цементным раствором.

Прокладку полиэтиленовых стояков системы ТЗ через перекрытия выполнить в гильзах. Места прохода стояков систем К1, заделать цементным раствором на всю толщину перекрытия. Трубопроводы не должны примыкать вплотную к поверхности строительных конструкций. Расстояние в свету между трубами должно быть не менее 20 мм.

Участок стояка системы К1 выше перекрытия на 8 см защитить цементным раствором толщиной 2-3 см. перед заделкой стояка раствором трубы обернуть рулонным гидроизоляционным материалом без зазора.

Пересечение ввода со стенами подвала выполнять с зазором 0,2 м между трубопроводом и строительными конструкциями с заделкой отверстия в стене водонепроницаемыми эластичными материалами.

Выполнить антикоррозийную окраску стальных электросварных трубопроводов.

Монтаж систем выполнять в соответствии с требованиями " Внутренние санитарно - технические системы" и СН-РК 4.01-05-2002 "Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб".

Ине.№ дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Инв.№ дубл.	Подп. и дата
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист
							25

13. ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ И СИЛОВОЕ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ.

Общие данные

Настоящим проектом предусматривается электрооборудование и электроосвещение объекта: РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»

Проект выполнен на основании архитектурно-строительной и сантехнической частей проекта, ПУЭ-РК, СП РК 4.04-106-2013.

По степени надежности электроснабжения, согласно классификации ПУЭ РК, и в соответствии с СП РК 4.04-106-2013 электроприемники проектируемого здания относятся к следующим категориям:

- электроприемники противопожарных устройств, пожарной сигнализации - 1 категория
- комплекс остальных электроприемников - 2 категория.

Силовое электрооборудование

Электроснабжение паркинга выполняется от вводно-распределительных устройств типа ВРУ1-13-20 УХЛ4 (ВЩ) и ПР11-7123-54У1(РЩ для электроприемников II-категории, АВР-3-100-3-У(С АВР) и ПР11-3107-54У1 для электроприемников I - категории. Питание к ВРУ подводится от внешней питающей сети двумя взаиморезервируемыми кабельными линиями на напряжение ~380/220В. Так же предусматривается питание электроприемников I - категории от дизель-генератора, в случае отсутствия напряжения на вводе ВРУ.

Расчетная нагрузка на вводе, а также нагрузки, передаваемые по основным звеньям питающей и групповой электросети приняты в соответствии с СП РК 4.04-106-2013.

В качестве пускозащитной аппаратуры для электродвигателей санитарно-технического оборудования используются магнитные пускатели типа ПМЛ, шкафы управления, комплектно поставляемые с технологическим оборудованием.

Питающие сети выполнены кабелем марки АсВВГнг(А)-LS а для противопожарных эл.приемников ВВГнг(А)-FRLS, прокладываемыми в ПВХ трубах по стенам и в лотках.

Сечение кабелей выбрано в соответствии ПУЭ РК по условию нагрева длительным расчетным током и проверено по потере напряжения сети.

Высота установки выключателей и штепсельных розеток принята 0,9м от уровня чистого пола.

Электроосвещение

Для освещения проектом предусматривается система рабочего, аварийного (эвакуационного) и ремонтного освещения.

Нормы освещенности и коэффициенты запаса приняты в соответствии с СП РК 2.04-104-2012. Крепление светильников на опорную поверхность осуществляется посредством монтажных пластин, поставляемых в комплекте к светильнику.

Внутреннее электрооборудование выбрано с учетом среды помещения в котором оно установлено, и требований техники безопасности.

Защитные мероприятия

Система заземления применена TN-C-S.

Все металлические нетоковедущие части электрооборудования (каркасы щитов, эл.аппаратов, корпуса светильников и т.д.) подлежат занулению путем металлического соединения с нулевым защитным проводом сети.

На вводе в здание выполняется система уравнивания потенциалов. Для этого металлические части системы центрального отопления, защитные проводники питающей электросети, заземляющее устройство молниезащиты, металлические части строительных конструкций присоединяются к главной заземляющей шине внутри вводно-распределительных устройств в электрощитовой. Защитные проводники кабелей присоединяются к заземляющей шине болтовым соединением.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист	
Ине.№ дубл.	Взам. инв. №	Ине.№ дубл.	Подп. и дата	Подп. и дата	Ине.№ дубл.			26
Ине.№ дубл.	Подп. и дата	Ине.№ дубл.	Подп. и дата	Ине.№ дубл.	Ине.№ дубл.			

Контур заземления здания выполняется из вертикальных электродов диаметром 16мм, длиной 3 м, и горизонтальной стальной полосы размером 40x4 мм. Заземляющее устройство устанавливается в грунт на глубину 0,8 м и на расстоянии не менее 1 метра от фундамента здания. Вначале в траншею глубиной 0,8м устанавливаются вертикальные заземлители длиной 3м, затем соединяются стальной горизонтальной полосой 40x4 мм. Расстояние между вертикальными заземлителями равно их длине 3 м. .

Внутри здания функцию повторного заземления выполняет уравнивание потенциалов посредством присоединения нулевого защитного проводника к главной заземляющей шине.

ФАСАДНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

Общие данные

Проект фасадного электроосвещения к объекту выполнен на основании задания на проектирование, эскизного проекта и архитектурно-строительной части.

Для электропитания фасадного освещения в электрощитовой устанавливается ящик управления освещением ЯУО-9601-3474-УЗ-IP54, In-25А (далее ЯУО-Ф), который имеет возможность управления от реле времени и фотореле. Для выбора режима управления в ящике установлен переключатель режимов. Группы освещения от ЩР до светильников выполнены кабелем с алюминиевыми жилами расчетного сечения марки АсВВГнг(А)-LS-0,66кВ, прокладываемым в ПВХ трубах по конструкциям здания.

Все металлические нетокопроводящие части электрооборудования подлежат защитному занулению путем заземления.

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 помещений при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами.

Инев.№ дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инев.№ дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист
							27

14. ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ

Автоматическая установка пожарной сигнализации организована на базе приборов производства НВП «БОЛИД», предназначенных для сбора, обработки, передачи, отображения и регистрации извещений о состоянии шлейфов пожарной сигнализации, управления пожарной автоматикой, инженерными системами объекта.

В состав системы входят следующие приборы управления и исполнительные блоки:

- прибор приемно-контрольный и управления охранно-пожарный «С2000-КДЛ»;
- пульт контроля и управления «С2000М»;
- адресные дымовые оптико-электронные пожарные извещатели «ДИП-34А-04»;
- адресные ручные пожарные извещатели «ИПР 513-3АМ»;
- источники вторичного электропитания резервированные «РИП-12 исп.02»;

Для обнаружения возгорания в помещениях, применены адресные дымовые оптико-электронные пожарные извещатели «ДИП-34А-04». Вдоль путей эвакуации размещаются адресные ручные пожарные извещатели «ИПР 513-3АМ 513-11», которые включаются в адресные шлейфы. Пожарные извещатели устанавливаются в каждом помещении (кроме помещений с мокрыми процессами (душевые, санузлы, охлаждаемые камеры, помещения мойки и т.п.), насосных водоснабжения, бойлерных и др. помещений для инженерного оборудования здания, в которых отсутствуют горючие материалы; категории В4 и Д по пожарной опасности; лестничных клеток.

Система обеспечивает:

- круглосуточную противопожарную защиту здания;
- ведение протокола событий, фиксирующего действия дежурного.

ППК «С2000-КДЛ» (далее ППКУ) циклически опрашивает подключенные адресные пожарные извещатели, следит за их состоянием путем оценки полученного ответа.

Основную функцию - сбор информации и выдачу команд на управление эвакуацией людей из здания, осуществляет приемно-контрольный прибор «С2000-КДЛ».

Все приемно-контрольные приборы и приборы управления пожарные установлены на ресепшене.

Для информационного обмена между приборами проектом предусмотрено объединение всех ППК интерфейсом RS-485.

Проектом осуществляется 3-й тип оповещения (См. раздел СОУЭ)

Согласно ПУЭ РК установки пожарной сигнализации и оповещения в части обеспечения надежности электроснабжения отнесены к электроприемникам 1 категории, поэтому электропитание осуществляется от сети через резервированные источники питания. Переход на резервированные источники питания происходит автоматически при пропадании основного питания без выдачи сигнала тревоги:

- основное питание - сеть 220 В, 50 Гц;
- резервный источник - АКБ 12 В.

Для питания приборов и устройств пожарной сигнализации и оповещения используются источники резервированные серии «РИП-12 исп.02».

Кабельные линии связи

- Адресные шлейфы ПС выполняются кабелем КПСнг(А)-FRLS 2x2x0,5;
- Линии питания 12В выполняются кабелем КПСнг(А)-FRLS 2x2x0,5;
- Линии системы звукового оповещения выполняются кабелем КПСнг(А)-FRLS 2x2x0,5;
- Линии интерфейса RS-485 выполняются кабелем КПСЭнг(А)-FRLS 2x2x0,5;

Кабели прокладываются в трубе гофрированной ПВХ.

ТРЕБОВАНИЯ К МОНТАЖУ И ЭКСПЛУАТАЦИИ УСТАНОВКИ

Работы по монтажу технических средств должны производиться в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией или актом обследования (в соответствии с типовыми проектными решениями), рабочей документацией (проект производства работ, техническая документация предприятий -изготовителей, технологические карты) и настоящими правилами.

Ине.№ дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Ине.№ дубл.	Подп. и дата
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист
							28

Отступления от проектной документации или актов обследования в процессе монтажа технических средств системы, не допускаются без согласования с Заказчиком, с проектной организацией - разработчиком проекта. Не допускается совместная прокладка шлейфов и соединительных линий структурированной кабельной системы с напряжением до 60 В с линиями напряжением 110 В и более в одном коробе, трубе, жгуте, замкнутом канале строительной конструкции или на одном лотке. Совместная прокладка указанных линий допускается в разных отсеках коробов и лотков, имеющих сплошные продольные перегородки с пределом огнестойкости 0,25 ч из негорючего материала.

При параллельной открытой прокладке расстояние от проводов и шлейфов структурированной кабельной системы с напряжением до 60 В до силовых и осветительных кабелей должно быть не менее 0,5 м. Допускается прокладка указанных проводов и кабелей на расстоянии менее 0,5 м от силовых и осветительных кабелей при условии их экранирования от электромагнитных наводок. Допускается уменьшение расстояния до 0,25 м от проводов и кабелей шлейфов и соединительных линий структурированной кабельной системы без защиты от наводок до одиночных осветительных проводов и контрольных кабелей.

При прокладке кабеля в местах поворота под углом 90 град. или близких к нему радиус изгиба должен быть не менее семи диаметров кабеля, либо удовлетворять требованиям на прокладку данных типов кабелей. Элементы структурированной кабельной системы должны удовлетворять требованиям по способу защиты человека от поражения электрическим током и должны быть заземлены. Устройства заземления (зануления) должны выполняться в соответствии с требованиями СНиП 3.05.06-85, ПУЭ, технической документации предприятий - изготовителей. Патч-панели и кроссы по окончании монтажно-наладочных работ должны быть промаркированы согласно маркировки указанной в проекте. Приборы системы установить в соответствии с проектом и технической документацией изделия. Розетки установить в соответствии с проектом и требованиями технической документации изделий. Допускается места установки уточнять при монтаже.

Каждый кабель должен быть промаркирован с обоих концов согласно проекту. Нарезку проводов и кабелей производить после промера трасс прокладки.

ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ПО ТЕХНИКЕ БЕЗОПАСНОСТИ

Монтажные и ремонтные работы на электрических сетях и устройствах (или вблизи них), а также работы по присоединению и отсоединению проводов должны производиться при снятом напряжении и обеспечении мер безопасности, определенных ПУЭ.

Электромонтеры, обслуживающие электроустановки, должны быть снабжены защитными средствами, прошедшими соответствующие лабораторные испытания и иметь допуск к работам на электроустановках 3 группы до 1000 В.

Все электромонтажные работы, обслуживание электроустановок, периодичность и методы испытания защитных средств должны выполняться со строгим соблюдением всех организационно-технических мероприятий, изложенных в «Правилах технической эксплуатации электроустановок потребителей».

ТРЕБОВАНИЯ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ

Выполнение работ по техническому обслуживанию и плановому техническому ремонту структурированной кабельной системы осуществляется организацией, эксплуатирующей данную установку.

Периодичность технического обслуживания розеток и оборудования определяется эксплуатационными документами завода-изготовителя.

Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту выполняют электромонтеры не ниже четвертого разряда.

Изн. № дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист 29

16. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Данный объект спроектирован с учетом Санитарно-эпидемиологических требований:

- Санитарные правила «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам образования», утвержденные приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 05.08.2021года №КР ДСМ-76,
- Санитарные правила «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам общественного питания», утвержденные приказом Министра МЗ РК No ҚР ДСМ-16 от 17 февраля 2022 года;
- Санитарные правила «Санитарно-эпидемиологические требования к вод источникам, местам водозабора для хозяйственно-питьевых целей, хозяйственно-питьевому водоснабжению и местам культурно-бытового водопользования и безопасности водных объектов», утвержденные приказом Министра Здравоохранения РК №26 от 20.02.2023 года
- Санитарные правила «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления», утвержденные приказом и.о. Министра здравоохранения РК от 25.12.2020 года №КР ДСМ-331/2020
- Санитарные правила «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом МЗ РК от 16.06. 2021года ҚР ДСМ-49

1. Предусмотрено ограждение, благоустройство, озеленение, освещение территории проектируемого объекта.
2. Радиологическая безопасность земельного участка для строительства проектируемого объекта подтверждена протоколами дозиметрического контроля и измерения уровня плотности потока радона с поверхности грунта территории участка.
3. Для сбора твердых бытовых отходов предусмотрены контейнеры, установленные на площадке с твердым покрытием, площадка размещается от здания школы, мест отдыха и занятий спортом более 25 метров, ограждается с трех сторон на высоту 1,6 метра.
4. Новые водопроводные сети подвергаются гидропневматической промывке с последующей дезинфекцией. По результатам очистки, промывки, дезинфекции сетей оформляется акт.
5. Предусмотрены санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания строителей на период строительно-монтажных работ на строительной площадке, в соответствии с требованиями Санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом МЗ РК от 16.06. 2021года ҚРДСМ-49.
6. Санитарные приборы предусмотрены в соответствии с требованиями п.92, главы 5 Санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам образования», утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 05.08.2021года №КР ДСМ-76. Потребность в санитарных приборах, предусмотрена согласно приложению 6 к настоящим Санитарным правилам.

Изн. № дубл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист
							31

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инва. № дубл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инва. № дубл.	Подп. и дата			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Аль-Фараби (без наружных сетей и сметной документации). 5 очередь»	Лист
							32



ҚАУЛЫ

11.02.2015

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 510-413

О разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке

В соответствии со статьей 71 Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, статьей 37 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан», акимат города Астаны **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Разрешить товариществу с ограниченной ответственностью «Afina Stroy» (далее – застройщик) в течение трёх лет проведение:

изыскательских работ на земельном участке площадью 6,6398 га, расположенном по адресу: город Астана, район «Есіл», район пересечения улицы Керей, Жәнібек хандар и проспекта Әл-Фараби;

проектных работ объекта «Многопрофильный парк с коммерческими и развлекательными объектами» (далее – объект).

2. Застройщику:

1) в течение 10-ти рабочих дней заключить договор об условиях проведения изыскательских и проектных работ объекта на земельном участке с Государственным учреждением «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;

2) получить сведения о наличии либо отсутствии собственников и землепользователей в границах проектируемого земельного участка в Департаменте земельного кадастра и технического обследования недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астане;

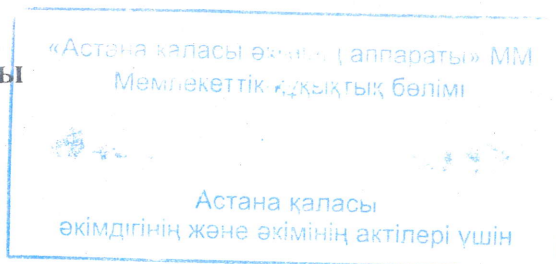
3) в случае наличия собственников и землепользователей в границах проектируемого земельного участка, заключить договор об условиях компенсации убытков с каждым из собственников недвижимости, находящейся на данном земельном участке;

4) проектные работы по объекту осуществить при условии выполнения подпункта 3) пункта 2 настоящего постановления.

3. В случае заключения договора в срок, указанный в подпункте 1) пункта 2, настоящее постановление считать утратившим силу.

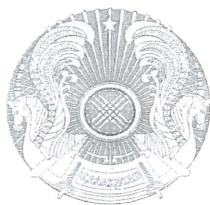
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя акима города Астаны Нуркенова Н.Ж.

Аким города Астаны



Ж. Қасымбек

Копия верна
ГУ «Управления архитектуры, градостроительства
и земельных отношений города Астаны»



ҚАУЛЫ

11.02.2015

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 510-443

Жер учаскесінде іздестіру және өнеркәсіптік-азаматтық мақсаттағы объектіні жобалау жұмыстарын жүргізуге рұқсат беру туралы

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексінің 71-бабына, «Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы» 2001 жылғы 23 қаңтардағы Қазақстан Республикасы Заңының 37-бабына сәйкес Астана қаласының әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. «Afina Stroy» жауапкершілігі шектеулі серіктестігіне (бұдан әрі – құрылыс салушы) үш жыл ішінде:

Астана қаласы, «Есіл» ауданы, Керей, Жәнібек хандар көшесі мен Әл-Фараби даңғылының қиылысы ауданы мекенжайында орналасқан, ауданы 6,6398 га жер учаскесінде іздестіру жұмыстарын;

«Коммерциялық және ойын-сауық объектілері бар көп салалы саябақ» объектісін (бұдан әрі – объект) жобалау жұмыстарын жүргізуге рұқсат берілсін.

2. Құрылыс салушы:

1) 10 жұмыс күні ішінде «Астана қаласының Сәулет, қала құрылысы және жер қатынастары басқармасы» мемлекеттік мекемесімен жер учаскесінде іздестіру және объектіні жобалау жұмыстарын жүргізу талаптары туралы шарт жасассын;

2) «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Астана қаласы бойынша филиалының Жер кадастры және жылжымайтын мүлікті техникалық тексеру департаментінен жобаланып отырған жер учаскесінің шекараларында меншік иелері мен жер пайдаланушылардың болуы немесе болмауы туралы мәліметтерді алсын;

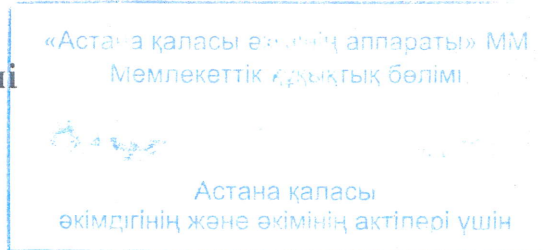
3) жобаланып отырған жер учаскесінің шекараларында меншік иелері мен жер пайдаланушылар болған жағдайда, осы жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүліктің әрбір меншік иесімен шығындарды өтеу талаптары туралы шарт жасассын;

4) объект бойынша жобалау жұмыстарын осы қаулының 2-тармағы
3) тармақшасының талаптары орындалған жағдайда жүзеге асырсын.

3. 2-тармақтың 1) тармақшасында көрсетілген мерзімде шарт жасамаған жағдайда, осы қаулының күші жойылды деп танылсын.

4. Осы қаулының орындалуын бақылау Астана қаласы әкімінің бірінші орынбасары Н.Ж. Нұркеновке жүктелсін.

Астана қаласының әкімі



Ж. Қасымбек

Көшірме расталды
«Астана қаласының Сәулет, қала құрылысы және жер қатынастары басқарма» ММ



ҚАУЛЫ

29.04.2025

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 510-1253

О внесении изменения в постановление акимата города Астаны от 11 февраля 2025 года № 510-413 «О разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке»

В соответствии со статьей 37 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан», акимат города Астаны **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в пункте 1 постановления акимата города Астаны от 11 февраля 2025 года № 510-413 «О разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке», касательно разрешения товариществу с ограниченной ответственностью «Афина Строу» проведения изыскательских и проектных работ многопрофильного парка с коммерческими и развлекательными объектами на земельном участке площадью 6,6398 га, расположенном по адресу: город Астана, район «Есіл», район пересечения улицы Керей, Жәнібек хандар и проспекта Әл-Фараби, следующие изменения:

- слова «многопрофильный парк с коммерческими и развлекательными объектами» заменить словами «многопрофильный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями»;
- в части срока слова «течение шести месяцев» заменить словами «в течение двадцати четырех месяцев»;
- цифры «6,6398» заменить цифрами и словами «7,2980 га и 1,0345 га для благоустройства»

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя акима города Астаны Нуркенова Н.Ж.

Аким

«Астана қаласы әкімінің аппараты» ММ
Мемлекеттік-құқықтық бөлімі

Ж. Қасымбек

Астана қаласы
әкімдігінің және әкімінің актілері үшін



ҚАУЛЫ

29.04.2025

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 510-1253

«Жер учаскесінде іздестіру және өнеркәсіптік-азаматтық мақсаттағы объектіні жобалау жұмыстарын жүргізуге рұқсат беру туралы» Астана қаласы әкімдігінің 2025 жылғы 11 ақпандағы № 510-413 қаулысына өзгерістер енгізу туралы

«Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы» 2001 жылғы 23 қаңтардағы Қазақстан Республикасы Заңының 37-бабына сәйкес Астана қаласының әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. «Afina Stroy» жауапкершілігі шектеулі серіктестігіне Астана қаласы, «Есіл» ауданы, Керей, Жәнібек хандар көшесі мен Әл-Фараби даңғылының қиылысы ауданында орналасқан, ауданы 6,6398 га жер учаскесінде іздестіру және коммерциялық және ойын-сауық объектілері бар көп салалы саябақты жобалау жұмыстарын жүргізуге рұқсат беруге қатысты «Жер учаскесінде іздестіру және өнеркәсіптік-азаматтық мақсаттағы объектіні жобалау жұмыстарын жүргізуге рұқсат беру туралы» Астана қаласы әкімдігінің 2025 жылғы 11 ақпандағы № 510-413 қаулысына мынадай өзгерістер енгізілсін:

- «коммерциялық және ойын-сауық объектілері бар көп салалы саябақ» деген сөздер «коммерциялық және ойын-сауық объектілері, әкімшілік және спорттық ғимараттары бар көп салалы саябақ» деген сөздермен ауыстырылсын;

- мерзім бөлігіндегі «алты ай ішінде» деген сөздер «жиырма төрт ай ішінде» деген сөздермен ауыстырылсын;

- «6,6398» деген сандар «7,2980 га және абаттандыру үшін 1,0345 га» деген сандармен және сөздермен ауыстырылсын.

2. Осы қаулының орындалуын бақылау Астана қаласы әкімінің бірінші орынбасары Н.Ж. Нұркеновке жүктелсін.

Әкім

Ж. Қасымбек

«Астана қаласы әкімінің аппараты» ММ
Мемлекеттік құқықтық бөлімі

Астана қаласы
әкімдігінің және әкімінің актілері үшін



**ГУ Управление архитектуры,
градостроительства и земельных
отношений города Астаны**

ӘҚНЖК|НИКАД: KZ44VUA01660218

**Жобалауға арналған сәулет-жоспарлау тапсырмасы (СЖТ) Архитектурно-
планировочное задание (АПЗ) на проектирование**

Номер: 65126 Берілген күні|Дата выдачи: 2025-05-22

Тапсырыс беруші (құрылыс салушы, инвестор) |Заказчик (застройщик, инвестор):
Товарищество с ограниченной ответственностью "Afina Stroy"

БСН| БИН : 230240033097 Наименование юридического лица | Заңды тұлғаның атауы :
Товарищество с ограниченной ответственностью "Afina Stroy"

Объектің атауы|Наименование объекта: Коммерциялық және ойын-сауық нысандары,
әкімшілік және спорттық ғимараттары бар көпсалалы саябақ / Многопрофильный парк с
коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными
зданиями

Жобаланатын объектінің мекенжайы|Адрес проектируемого объекта: город Астана, район
"Есіл", район пересечения улиц Керей, Жәнібек хандар и проспекта Әл-Фараби

ОБН|УНО: 827432053112636238

МҚҚК тіркеу нөмірі|Регистрационный номер ГГК: 22052025000004



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

Құжат түпнұсқалығын <https://ezsigner.kz/>
сайтының “Құжатты тексеру” бөлімінде
CMS файлды жүктеу арқылы тексеруге
болады <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

Подлинность документа возможно
проверить на сайте <https://ezsigner.kz/> в
разделе “Проверить документ” загружая
CMS файл <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

Сәулет-жоспарлау тапсырмасын (СЖТ) әзірлеу үшін негіздеме Основание для разработки архитектурно-планировочного задания (АПЗ)	Жергілікті атқарушы органның құқық белгілейтін құжатының Решение местного исполнительного органа и (или) правоустанавливающий документ № 29.04.2025 жылғы №510-1253 Астана қаласы әкімдігінің қаулысы Берілген күні: Дата выдачи: 2025-04-29T03:21:00.000Z
Сәулет-жоспарлау тапсырмасын (СЖТ) әзірлеу үшін негіздеме Основание для разработки архитектурно-планировочного задания (АПЗ)	Жергілікті атқарушы органның құқық белгілейтін құжатының Решение местного исполнительного органа и (или) правоустанавливающий документ № Постановление акимата города Астаны №510-1253 от 29.04.2025 года Берілген күні: Дата выдачи: 2025-04-29T03:22:00.000Z
Сатылылығы Стадийность	Эскизный проект
1. Учаскенің сипаттамасы Характеристика участка	
1. Учаскенің орналасқан жері 1. Местонахождение участка	Астана қаласы, Есіл ауданы, Керей, Жәнібек хандар көшелері мен Әл-Фараби даңғылының қиылысы ауданы / Город Астана, район Есиль, район пересечения улиц Керей, Жәнібек хандар и проспекта Әл-Фараби
2. Салынған учаскенің болуы (учаскеде бар құрылымдар мен иматтар, оның ішінде коммуникациялар, инженерлік құрылғылар, абаттандыру элементтері және басқалар) 2. Наличие застройки (строения и сооружения, существующие на участке, в том числе коммуникации, инженерные сооружения, элементы благоустройства и другие)	-жер телімі құрылыстан бос, -абаттандыру мен көгалдандыру жоқ, -коммуникациялар жоқ / -участок свободен от застройки, - благоустройства и озеленения нет, - коммуникации нет
3. Геодезиялық зерттелуі (түсірілімдердің болуы, олардың масштабы) 3. Геодезическая изученность (наличие съемок, их масштабы)	-М 1:2000 масштабты топографиялық түсірмесі / -топографическая съёмка в М 1:2000
4.Инженерлік-геологиялық зерттелуі (инженерлік-гаологиялық, гидрогеологиялық, топырақ -ботаникалық материалдардың және басқа да іздестірулердің болуы) 4.Инженерно-геологическая изученность (имеющиеся материалы инженерно-геологических, гидрогеологических,	-инженерлі-геологиялық ізденіс жұмыстары туралы мәліметтер / -данные об инженерно-геологических изысканиях



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

Құжат түпнұсқалығын <https://ezsigner.kz/> сайтының “Құжатты тексеру” бөлімінде CMS файлды жүктеу арқылы тексеруге болады <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>
Подлинность документа возможно проверить на сайте <https://ezsigner.kz/> в разделе “Проверить документ” загружая CMS файл <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

почвенно-ботанических и других изысканий)	
2. Жобаланатын объектінің сипаттамасы Характеристика проектируемого объекта	
1. Объектінің функционалдық мәні 1. Функциональное значение объекта	Многофункциональное здание, культурно-развлекательные центр
Қосымша Дополнительно	Коммерциялық және ойын-сауық нысандары, әкімшілік және спорттық ғимараттары бар көпсалалы саябақ / Многопрофильный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями
2. Қабат саны 2. Этажность	ТЖЖ-ға сәйкес / Согласно ПДП
3. Жоспарлау жүйесі 3. Планировочная система	По проекту
4. Конструктивтік схемасы 4. Конструктивная схема	По проекту
5. Инженерлік қамтамасыз ету 5. Инженерное обеспечение	Бөлген жер телімінің шегінде инженерлік және алаңшілік дәліздер көздеу / Предусмотреть коридоры инженерных и внутриплощадочных сетей в пределах отводимого участка
Энергия тиімділігі класы Класс энергоэффективности	Жоба бойынша / По проекту
3. Қала құрылысы талаптары Градостроительные требования	
1. Көлемдік кеңістіктік шешім 1. Объемно-пространственное решение	Увязать со смежными по участку объектами
2. Бас жоспардың жобасы 2. Проект генерального плана	Жанасатын көшелердің тік жоспарлау белгілерінің егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына, Қазақстан Республикасы құрылыстық нормативтік құжаттарының талаптарына сәйкес / В соответствии ПДП, вертикальных планировочных отметок прилегающих улиц, требованиям строительных нормативных документов Республики Казахстан
2-1 тігінен жоспарлау 2-1 вертикальная планировка	Іргелес аумақтардың жоғары белгілерімен байланыстыру / Увязать с высотными отметками прилегающей территории
2-2 абаттандыру және көгалдандыру 2-2 благоустройство и озеленение	-абаттандыру жобасын эскиздік жоба құрамында әзірлеу, Жобаны әзірлеген кезде ҚР ҚНЖЕ 3.01-01 Ас2007 «Астана қаласын жайғастыру және салу» және сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы Қазақстан Республикасының



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

Құжат түпнұсқалығын <https://ezsigner.kz/> сайтының “Құжатты тексеру” бөлімінде CMS файлды жүктеу арқылы тексеруге болады <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>
Подлинность документа возможно проверить на сайте <https://ezsigner.kz/> в разделе “Проверить документ” загружая CMS файл <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

	қолданыстағы заңнамаларының нормаларын басшылыққа алу, -жұмыс жобасының құрамында әзірленген дендропланға (жоспарға) сәйкес көгалдандыруды орындау, -маусымдық көгалдандыру жағдайында, жасыл желектер саны мен тізімдемесі бар кепілдік хат ұсыныңыз / -проект благоустройства разработать в составе эскизного проекта, при разработке проекта необходимо руководствоваться СНиП РК 3.01-01 Ас2007 «Планировка и застройка города Астаны» и нормами действующего законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, -озеленение выполнить в соответствии с дендропланом (план озеленение), разработанным в составе рабочего проекта, -в случае сезонной посадки озеленения предоставить гарантийное письмо с ведомостью и количеством зеленых насаждений
2-3 автомобильдер тұрағы 2-3 парковка автомобилей	-мүгедектерге арнап авто көліктерді қою орнын анықтауды (сызық ретінде) (объектілерге қатынауды қамтамасыз ету нормаларына сәйкес) қарастыру / -предусмотреть размещение парковки автомобилей (согласно нормам обеспеченности объектов посещения) с указанием мест для инвалидов (разметка)
2-4 жердің құнарлы қабатын пайдалану 2-4 использование плодородного слоя почвы	-құнарлы қабаттың алынуын және пайдалануын қарастыру / -предусмотреть снятие, складирование и использование плодородного слоя
2-5 шағын сәулеттік пішіндер 2-5 малые архитектурные формы	-бөлінген учаскелерде шағын сәулет формаларды орналастыруды қарастыру (орындықтар, қоқыс жәшігі, шамшырақтар және басқалары), оның ішінде – ғимаратқа кірер жолдың жанында / -предусмотреть размещение на отведённом участке малых архитектурных форм (скамьи, урны, светильники и др.), в том числе - возле входов в здание
2-6 жарықтандыру 2-6 освещение	-жобада объектілер мен аумақты жарықтандыру жүйесін ұсыну / -предложить в проекте систему освещения объекта и территории
4. Сәулет талаптары	



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

Құжат түпнұсқалығын <https://ezsigner.kz/> сайтының “Құжатты тексеру” бөлімінде CMS файлды жүктеу арқылы тексеруге болады <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

Подлинность документа возможно проверить на сайте <https://ezsigner.kz/> в разделе “Проверить документ” загружая CMS файл <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

Архитектурные требования	
1. Сәулеттік бейненің стилистикасы 1. Стилистика архитектурного образа	Сформировать архитектурный образ в соответствии с функциональными особенностями объекта Объектінің функционалдық ерекшеліктеріне сәйкес сәулеттік келбетін қалыптастыру / Сформировать архитектурный образ в соответствии с функциональными особенностями объекта
2. Қоршап тұрған ғимараттармен өзара үйлесімдік сипаты 2. Характер сочетания с окружающей застройкой	Объектінің орналасқан жеріне және қала құрылысы мәніне сәйкес / В соответствии с местоположением объекта и градостроительным значением
3. Цветовое решение 3. Цветовое решение	Келісілген эскиздік жобаға сәйкес / Согласно согласованному эскизному проекту
4. Жарнамалық-ақпараттық шешім, оның ішінде: 4. Рекламно-информационное решение, в том числе:	«Қазақстан Республикасындағы тіл туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 11 ші лдедегі Заңының 21-бабына сәйкес жарнамалық-ақпараттық қондырғыларды көздеу / Предусмотреть рекламно-информационные установки согласно статье 21 Закона Республики Казахстан от 11 июля 1997 года «О языках в Республике Казахстан»
4-1 түнгі жарықпен безендіру 4-1 ночное световое оформление	ҚР ҚН сәйкес 3.01-05-2013 5.8.4-тармақтың " елді мекендердің аумақтарын абаттандыру " сәйкес / В соответствии СН РК 3.01-05-2013 « Благоустройство территорий населенных пунктов»
5. Кіреберіс тораптар 5. Входные узлы	Кіреберіс тораптарға назар аударуды ұсыну / Предложить акцентирование входных узлов
6. Халықтың мүмкіндігі шектеулі топтарының тіршілік әрекеті үшін жағдай жасау 6. Создание условий для жизнедеятельности маломобильных групп населения	Іс-шараларды Қазақстан Республикасы құрылыстық нормативтік құжаттарының нұсқаулары мен талаптарына сәйкес көздеу; мүгедектердің ғимаратқа қолжетімділігін көздеу, пандустар, арнайы кірме жолдар мен мүгедектер арбаларының өту жолдарын көздеу / Предусмотреть мероприятия в соответствии с указаниями и требованиями строительных нормативных документов Республики Казахстан; предусмотреть доступ инвалидов к зданию, предусмотреть пандусы, специальные подъездные пути и устройства для проезда инвалидов колясок
7. Дыбыс-шу көрсеткіштері бойынша шарттарды сақтау 7. Соблюдение условий по звукошумовым	Қазақстан Республикасы құрылыстық нормативтік құжаттарының талаптарына сәйкес / Согласно требованиям строительных



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

Құжат түпнұсқалығын <https://ezsigner.kz/> сайтының “Құжатты тексеру” бөлімінде CMS файлды жүктеу арқылы тексеруге болады <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

Подлинность документа возможно проверить на сайте <https://ezsigner.kz/> в разделе “Проверить документ” загружая CMS файл <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

показателям	нормативных документов Республики Казахстан
Д. Сыртқы әрлеуге қойылатын талаптар Д. Требования к наружной отделке	
1. Жертөле 1. Цоколь	По проекту
2. Қасбет/Қоршау құрастырмалары 2. Фасад / Ограждающие конструкций	По проекту
5. Инженерлік желілерге қойылатын талаптар Требования к инженерным сетям	
1. Жылумен жабдықтау 1. Теплоснабжение	-
2. Сумен жабдықтау 2. Водоснабжение	-
3. Кәріз 3. Канализация	-
4. Электрмен жабдықтау 4. Электроснабжение	-
5. Газбен жабдықтау 5. Газоснабжение	-
6. Телекоммуникация 6. Телекоммуникация	-
7. Дренаж (қажет болған жағдайда) және нөсерлік кәріз) 7. Дренаж (при необходимости) и ливневая канализация)	-
8. Стационарлық суғару жүйелері 8. Стационарные поливочные системы	-
Құрылыс салушыға жүктелетін міндеттер Обязательства, возлагаемые на застройщика	
1. Инженерлік іздестірулер бойынша 1. По инженерным изысканиям	Жер учаскесін игеруге инженерлік-геологиялық зерттеуді өткізгеннен, геодезиялық орналастырылғаннан және оның шекарасы нақты (жергілікті жерге) бекітілгеннен кейін кірісу / Приступать к освоению земельного участка разрешается после проведения инженерногеологического исследования, геодезического выноса и закрепления его границ в натуре (на местности)
2. Қолданыстағы құрылыстар мен құрылғыларды бұзу (ауыстыру) бойынша 2. По сносу (переносу) существующих строений и сооружений	Алаңда, ғимараттар мен құрылыстарда тұрақты геодезиялық тармақтар болған жағдайда, СҚҚЖЖҚБ оларды сақтау немесе көшіру қажеттілігі жөнінде келісу қажет / При наличии или обнаружении на площадке, зданий или сооружений постоянных геодезических пунктов согласовать с УАГиЗО



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

Құжат түпнұсқалығын <https://ezsigner.kz/> сайтының “Құжатты тексеру” бөлімінде CMS файлды жүктеу арқылы тексеруге болады <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>
Подлинность документа возможно проверить на сайте <https://ezsigner.kz/> в разделе “Проверить документ” загружая CMS файл <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

	необходимость их сохранения или переноса
3.Жер асты және жер үсті коммуникацияларын ауыстыру бойынша 3. По переносу подземных и надземных коммуникаций	Ауыстыру (орналастыру) туралы техникалық шарттарға сәйкес не желілер мен құрылыстарды қорғау жөніндегі іс-шараларды жүргізу / Согласно техническим условиям на перенос (вынос) либо на проведения мероприятия по защите сетей и сооружений
4.Жасыл екпелерді сақтау және /немесе отырғызу бойынша 4. По сохранению и/или пересадке зеленых насаждений	-қолда бар жасыл көшеттердің міндетті түрде сақталуын (немесе көшірілуін) қарастыру / - предусмотреть обязательное сохранение (или перенос) существующих зеленых насаждений
5.Учаскені уақытша қоршау құрылысы бойынша 5. По строительству временного ограждения участка	-учаскені қоршаудың эскизін ұсыну қажет; / - предоставить эскиз ограждения участка;
Қосымша талаптар Дополнительные требования	1. Ғимараттағы ауа баптау жүйесін жобалау кезінде (жобада орталықтандырылған суық сумен жабдықтау және ауа баптау көзделмеген жағдайда) ғимарат қасбеттерінің сәулеттік шешіміне сәйкес жергілікті жүйелердің сыртқы элементтерін орналастыруды көздеу қажет. Жобаланатын ғимараттың қасбеттерінде жергілікті ауа баптау жүйелерінің сыртқы элементтерін орналастыруға арналған жерлерді (бөліктер, маңдайшалар, балкондар және т.б.) көздеу қажет. 2. Ресурс үнемдеу және қазіргізаманғы энергия үнемдеу технологиялары бойынша материалдарды қолдану. / 1. При проектировании системы кондиционирования в здании (в том случае, когда проектом не предусмотрено централизованное холодоснабжение и кондиционирование) необходимо предусмотреть размещение наружных элементов локальных систем в соответствии с архитектурным решением фасадов здания. На фасадах проектируемого здания предусмотреть места (ниши, выступы, балконы и т.д.) для размещения наружных элементов локальных систем кондиционирования. 2. Применить материалы по ресурсосбережению и современных энергосберегающих технологий. 1. При проектировании системы



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

Құжат түпнұсқалығын <https://ezsigner.kz/> сайтының “Құжатты тексеру” бөлімінде CMS файлды жүктеу арқылы тексеруге болады <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

Подлинность документа возможно проверить на сайте <https://ezsigner.kz/> в разделе “Проверить документ” загружая CMS файл <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

	<p>кондиционирования в здании (в том случае, когда проектом не предусмотрено централизованное холодоснабжение и кондиционирование) необходимо предусмотреть размещение наружных элементов локальных систем в соответствии с архитектурным решением фасадов здания. На фасадах проектируемого здания предусмотреть места (ниши, выступы, балконы и т.д.) для размещения наружных элементов локальных систем кондиционирования.</p> <p>2. Применить материалы по ресурсосбережению и современных энергосберегающих технологий.</p>
Жалпы талаптар Общие требования	<p>1. Жобаны (жұмыс жобасын) әзірлеу кезінде Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы қолданыстағы заңнамасының нормаларын басшылыққа алу қажет. 2. Жобалауды түзетілген М 1:500 топографиялық түсірілім және бұрын орындалған геологиялық іздестірулер материалдарында жүргізу. 3. Қаланың бас сәулетшісімен келісу: -Эскиздік жоба. 4. Құрылыс жобасына сараптама жүргізу (Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы қолданыстағы заңнамамен белгілінген жағдайда). 5. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының басталғандығы туралы хабарлама беру. 6. Салынған объектіні қабылдау және пайдалануға беру, сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының нормаларын басшылыққа жүзеге асырылады. / 1. При разработке проекта (рабочего проекта) необходимо руководствоваться нормами действующего законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. 2. Проектирование необходимо вести на материалах откорректированной топографической съемки в М 1:500 и геологических изысканий, выполненных ранее. 3. Согласовать с главным</p>



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

Құжат түпнұсқалығын <https://ezsigner.kz/> сайтының “Құжатты тексеру” бөлімінде CMS файлды жүктеу арқылы тексеруге болады <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

Подлинность документа возможно проверить на сайте <https://ezsigner.kz/> в разделе “Проверить документ” загружая CMS файл <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

	<p>архитектором города: -Эскизный проект. 4. Провести экспертизу проекта строительства (в случаях, установленных законодательством Республики Казахстан в сфере архитектурной и строительной деятельности). 5. Подать уведомление о начале строительно-монтажных работ. 6. Приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта осуществляется в соответствии с нормами действующего законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.</p> <ol style="list-style-type: none">1. При разработке проекта (рабочего проекта) необходимо руководствоваться нормами действующего законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.2. Согласовать с главным архитектором города (района).3. Провести экспертизу проекта строительства (в случаях, установленных законодательством Республики Казахстан в сфере архитектурной и строительной деятельности).4. Подать уведомление о начале строительно-монтажных работ.5. Приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта (тип приемки).
--	---

Ескертпелер:

Примечания:

1. Жер учаскесін таңдау актісі негізінде СЖТ берілсе, СЖТ жер учаскесіне тиісті құқық туындаған кезден бастап күшіне енеді.

СЖТ және ТШ жобалау (жобалау-сметалық) құжаттаманың құрамында бекітілген құрылыстың бүкіл нормативтік ұзақтығының мерзімі шегінде қолданылады.

В случае предоставления АПЗ на основании акта выбора земельного участка, АПЗ вступает в силу с момента возникновения соответствующего права на земельный участок.

АПЗ и ТУ действуют в течение всего срока нормативной продолжительности строительства, утвержденного в составе проектной (проектно-сметной) документации.

2. СЖТ шарттарын қайта қарауды талап ететін жағдайлар туындаған кезде, оған өзгерістерді тапсырыс берушінің келісімі бойынша енгізілуі мүмкін.

В случае возникновения обстоятельств, требующих пересмотра условий АПЗ, изменения в него вносятся по согласованию с заказчиком.

3. СЖТ-да жазылған талаптар мен шарттар меншік нысанына және қаржыландыру көздеріне қарамастан инвестициялық процестің барлық қатысушылары үшін міндетті.

Требования и условия, изложенные в АПЗ, обязательны для всех участников



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

Құжат түпнұсқалығын <https://ezsigner.kz/> сайтының “Құжатты тексеру” бөлімінде CMS файлды жүктеу арқылы тексеруге болады <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

Подлинность документа возможно проверить на сайте <https://ezsigner.kz/> в разделе “Проверить документ” загружая CMS файл <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

инвестиционного процесса независимо от форм собственности и источников финансирования.

4. Тапсырыс берушінің СЖТ-да қамтылған талаптармен келіспеуі сот тәртібімен шағымдалуы мүмкін.

Несогласие заказчика с требованиями, содержащимися в АПЗ, обжалуется в судебном порядке.



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

Құжат түпнұсқалығын <https://ezsigner.kz/> сайтының “Құжатты тексеру” бөлімінде CMS файлды жүктеу арқылы тексеруге болады <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

Подлинность документа возможно проверить на сайте <https://ezsigner.kz/> в разделе “Проверить документ” загружая CMS файл <https://ezsigner.kz/#!/checkCMS>

Задание на корректировку (проектирование) рабочего проекта

Наименование объекта, вид строительства	Объект: РП «Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями, расположенный по адресу, г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы, Керей Жанибек хандар и проспекта Эл-Фараби. 5 очередь. Без наружных инженерных сетей и сметной документации».
Основание на проектирование	Здание на проектирование (Приложение №1 к Договору); - Архитектурно-планировочное задание;
Вид строительства	Новое строительство, корректировка проекта
Стадийность проектирования	Рабочий проект
Требования по вариантной и конкурсной разработке	Не требуется
Особые условия строительства	Расчеты по заданию принять по материалам инженерно геологических изысканий, строительных норм и правил, с учетом климатических условий района строительства. При проектировании руководствоваться всеми действующими на территории Республики Казахстан строительными правилами (СП), строительными нормами (СН), ГОСТом, Техническими местными и государственными нормативными регламентами.
Основные технико-экономические показатели	Здание имеет 2 надземных этажа с цокольным этажом. Здание в плане имеет сложную форму с габаритами в осях: - 23,2 x 66,10 м. Высота этажа (от пола до пола вышестоящего этажа): - цокольного этажа – 3,45 м (кроме тех. Помещений, теплового пункта, электрощитовой, насосной), применить по проекту - первый этаж – 3,45 м - второй этаж – 3,45 м.
Основные требования к объемно планировочному решению здания, условиям блокировки, отделке здания	Выполнить в соответствии с требованиями действующих норм и правил Республики Казахстан, исходя из максимальной эффективности использования земельного участка под посадку объекта, с учетом эффективной организации внутренних потоков и их экономической целесообразности, гибкости функциональных зон, а также инновационных решений. Ориентировочное распределение площадей: - цокольный этаж – вестибюль административного здания где размещены помещения офисов, администрации и технических помещений. Распределение площадей определить в рамках Рабочего Проекта. - второй (2) – третий (3) этажи – офисные помещения (арендуемые) и МОПы. В здании в подземном этаже предусмотреть размещение коммуникаций, электрощитовую, насосную, тепловой пункт. Перекрытия - железобетонные плиты. Внутренние стены и перегородки – керамический кирпич. Фундамент – монолитный ж/бетон. Материал наружных стен – полнотелый керамический кирпич.
Основные требования к технологическому оборудованию	Принять согласно требованиям действующих норм и правил Республики Казахстан.
Выделение очередей, в том числе пусковых комплексов и этапов	Не требуется
Требования по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения	Выполнить в соответствии с требованиями действующих норм и правил Республики Казахстан
Требования к благоустройству площадки и малым архитектурным формам	Корректировать генеральный план с организацией автомобильных и пешеходных путей, путей доставки. Благоустройство территории выполнить в соответствии с действующими нормами, требованиями Архитектурно планировочного задания и согласованным эскизным проектом. Предусмотреть: 1.Сквер, прогулочные зоны; 2.Выполнить подбор МАФ из качественных и безопасных материалов (Согласовать

	с Заказчиком); 3.Детская площадка; 4.Спортивная площадка с тартановым покрытием; 5.Тротуары, площадки с тартановым покрытием, (пожелание по материалам: натуральный камень, брусчатка и т.д.). 6.Проект озеленения территории комплекса выполнить и Согласовать с применением местного или адаптированного посадочного материала редусмотреть: - наземную автостоянку (кол-во уточняется проектом); - предусмотреть доступную среду для маломобильных групп в соответствии с нормативными требованиями.
Архитектурные решения	
Объемно- планировочные решения:	Фасады зданий должны полностью соответствовать визуализации Эскизного проекта. Все отклонения дополнительно согласовать с Заказчиком. Этажность принять согласно утвержденному Эскизному проекту. Конструктивную высоту этажа определить по следующим параметрам: - высота цокольного (первого) этажа – 3,45 м (от пола до пола вышележащего этажа); - высота второго (2-го), третьего (3-го), этажей – 3,45 м (от пола до пола вышележащего этажа);
Наружная ограждающая конструкция	Стены и перегородки: 1. Кирпич толщиной 380 мм. *Толщину звукоизоляции предусмотреть учитывая толщину примыкающих стен СТМ. Материалы принять согласно ГОСТ не привязываясь к фирме производителя. Зашивка внутриофисных и внеофисных шахт (ЕІ30): Зашивка внутриофисных шахт: • Не выполнять. зашивка выполняется собственником самостоятельно. Внеофисных шахт (ЕІ30): • ГКЛ (12,5мм+с каркасом КНАУФ) - 75мм. Стены шахт лифтов (с учетом противопожарных норм): • Стандартный блок - 190мм (сторона двери лифта) • Ж/б монолит (по расчету, остальные три стороны) Стены технических помещений (с учетом противопожарных норм):
Кровля и чердак:	Выполнять минимальное количество отверстий в кровле, с учетом экономической целесообразности собирать инженерные коммуникации в один короб для выхода сквозь кровлю. Проектом предусмотреть: • Кровля плоская монолитная с уклонообразующей стяжкой с организованным внутренним водостоком с подогревом воронок и труб в чердачном пространстве. Покрытие монолитной ж/б кровли гидроизоляция: •Рулонная и мастичная гидроизоляция с защитным слоем с крупнозернистой посыпкой. •Рулонная и мастичная гидроизоляция без посыпки. Гидроизоляцию по высоте заводить на прилегающие парапеты и стены лестничного блока: - верхний слой гидроизоляции на полную высоту парапета, на 600 мм на стены лестницы; - нижние слои гидроизоляции на 600 мм на парапеты и стены. Покрытие парапетов кровли выполнить (ненужное зачеркнуть): • Из оцинкованной стали с толщиной 0,7 мм. В проекте применить водосточные воронки заводского типа. (торговая сеть)
Установка наружных блоков кондиционеров	При корректировке архитектурных решений необходимо предусмотреть места для размещения наружных блоков кондиционеров, учитывая выбранную систему кондиционирования и на кровле • На фасаде предусмотреть декоративные решетки для установки наружных блоков кондиционеров.
Витражи:	Проектом предусмотреть: • Алюминиевые с двухкамерным стеклопакетом Витражная система (стеклопакет + витраж) Дверные проемы в витражной системе по ширине и высоте с учетом рекомендации производителя.
Окна:	Окна – стеклопакеты в переплетах из металлопластиковых систем.

	<p>Остекление-стеклопакет двухкамерный, наружное стекло тонированное, multifunctional (с энергосберегающим эффектом), каленое.</p> <p>Ширину окон принять от 1000мм до 2400 мм.</p> <p>Высота окон принять согласно ЭП.</p> <p>Проектом предусмотреть:</p> <p>Для обеспечения безопасности светопрозрачных конструкций, необходимо, что бы показатели отвечали установленным техническим регламентам и строительным нормативам, требованиям к:</p> <ul style="list-style-type: none"> - огнестойкости; - стойкости к ударам воздействия термостойкости; - энергосбережения/ сопротивления теплопередаче коэффициенту направленного пропускания; - и поглощения света; - шумозащите; - гидроизоляции.
Двери:	<p>При входных группах:</p> <ul style="list-style-type: none"> • двери в составе витражной системы с доводчиком – 1200мм. (однопольные) на 2400 <p>В технические помещения, на кровле, чердаке, в техподполье - двери металлические, размеры, огнестойкость по нормативным требованиям.</p> <p>Высота дверей при входе (центральный вестибюль и встроенные помещения, 1эт.): • 2400 мм, при высоте этажа 3 м.</p> <p>Проемы входных дверей высотой:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2200 мм, при высоте этажа 3 м. Двери в лестничных клетках • остекленные металлические, если лестничная клетка Н1(Н2) двери выполнять EI 30, стекло каленное – 25% от площади дверей, если лестничная клетка Л1- стекло каленное, без степени предела огнестойкости. <p>Двери лифтовых холлов - с пределом огнестойкости согласно действующих нормативов.</p> <p>Двери в коммуникационные шахты – облепленные</p>
Покрытие полов	<p>Покрытие полов офисных помещений – не предусмотрена.</p> <p>Покрытие полов 1 этажа – керамогранит.</p> <p>Напольные покрытия и подготовительные слои в помещениях офисов не выполняются.</p> <p>Проектом предусматривается выполнение черновой стяжки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Стяжка из цементно-песчаного раствора М150: Н – 80мм <p>Инженерные коммуникации уложить на плиту перекрытия до укладки тепло - звукоизоляции. Тепло звукоизоляцию в местах прохода трубопроводов подрезать по месту.</p>
Отделка помещений мест общего пользования	<p>Полы – керамогранит,</p> <p>Поверхности стен – декоративная штукатурка.</p> <p>Потолок – Армстронг (1200x600мм), ГКЛ, в лестничных клетках – окраска вододисперсионной краской. Подоконники – пластиковые.</p>
Внутренняя отделка офисных помещений	
Отделка цоколя	<p>Отделка цоколя выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отделка гранитной плиткой толщиной - 30мм по металлическому каркасу <p>Утепление с уровня промерзания грунта до отметки земли - пенополистирол М25 толщиной 50 (100) мм согласно расчету.</p>
Ограждения территории. Ограждения наружных и внутренних лестниц	<p>Внутренние лестницы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Заводского изготовления из нержавеющей стали (торговая сеть) • Заводского изготовления из черного металла с окраской (торговая сеть) <p>Наружные лестницы (при наличии) под дизайн фасада:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Заводского изготовления из нержавеющей стали (торговая сеть)
Козырьки входных групп	<p>Козырьки входных групп выполнить:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Стеклопанель (триплекс) на металлических конструкциях.
Крыльца и пандусы входных групп	<p>Крыльца необходимо выполнить:</p> <ul style="list-style-type: none"> • выполнить входа без ступеней и согласовать с Заказчиком

Утепление ("мостики холода", примыкание теплой зоны) чердака, подвала и техподполья.	Утепление примыкания теплой зоны к холодной зоне на чердаке, в подвале и в техподполье выполнить: • Ограждающая конструкция + пароизоляция + утеплитель ППЖ + стеклоткань.
Водосточные воронки	В проекте применить водосточные воронки заводского типа. (торговая сеть)
Зашивка вентиля на кровле и чердаке	Утепление стен вентиля в пределах чердака и выше кровли выполнить: Выше кровли утеплить стены шахты изнутри минераловатным утеплителем на каркасе КНАУФ+ оцинкованный лист толщ. 0,55мм согласовать с Заказчиком. Короб дефлектора изнутри утеплить клеящейся теплоизолирующей противоконденсатной лентой и минераловатным утеплителем. Материал выполнения вентиля на кровле и чердаке должен обеспечивать высокую скорость выполнения, исключая сложные и многодельные работы.
Наружные оконные отливы	Наружные оконные отливы предусмотреть: из оцинкованной стали.
Лифтовое оборудование	Лифты принять фирмы китайского производства или аналог. Размеры кабины лифта принять с учетом доступности для передвижения инвалидов-колясочников, с размерами: • Без машинного помещения, глубокая кабина с грузоподъемностью 1600кг (Габариты кабины согласовать с Заказчиком). Открывание центральное 1200 мм; Предусмотреть вибровставки для направляющих лифтового оборудования. Предусмотреть вибро/шумоизолирующую прокладку из резины или полиуретана между лебедкой и балкой. Грузоподъемность, параметры и скорость лифта принять согласно нормативным требованиям РК. Сметную стоимость лифтов принять по базовой стоимости расчетной программы. Шкаф управления лифта в подвале. Согласовать с заказчиком перед началом проектирования отделку лифтов. Предусмотреть помещение для диспетчеров лифтов/пост охраны – одно на весь жилой комплекс.
Лестницы и ограждения лестничных маршей	Ширину лестниц принять согласно действующих норм и правил. Ограждения лестничных маршей и поручни основных лестниц запроектировать из нержавеющей стали.
Конструктивные решения – согласно СН РК EN	
Общие решения	Проектом предусмотреть монолитный ж/б каркас: Расход бетона на 1 м ² общей площади не должен превышать 0,45 м ³ , при этом армирование по каркасу не должно превышать 110 кг/м ³ . Безригельная система каркаса. При расчете каркаса здания учесть нагрузку от 3-х слойных железобетонных панелей. Исключить применение пространственных каркасов, не заложенных в расчете. Предоставить на согласовании сводную таблицу расхода арматуры и бетона. Проектом предусмотреть монолитный ж/б каркас: Предусмотреть в техническом подполье прямки с дренажными насосами.
Фундаменты	Фундаменты корректировать в соответствии с результатами инженерно-геологических изысканий, действующими строительными нормами и правилами.
Несущие конструкции	Конструктивная схема здания – монолитный каркас
Каркас	Проектом предусмотреть монолитный ж/б каркас: • монолитные колонны и диафрагмы жесткости, жестко защемленные в монолитный фундамент и плиты перекрытия; Геометрия каркаса должна строиться с учетом максимальной скорости возведения. Перед началом проектирования проектировщик представляет на согласование заказчику проработку каркаса в привязке к технологии строительства.

Плиты перекрытия, покрытия.	Проектом предусмотреть монолитные безригельные ж/б плиты перекрытия. Толщину плит перекрытия принять по расчету исходя из технологии строительства, но не более 200 мм.
Лестницы и межэтажные площадки внутренние	Предусмотреть проектом: • монолитные железобетонные.
Лифтовые шахты	Проектом предусмотреть лифтовые шахты: • монолитные ж/б; Размеры лифтовой шахты, согласовать с Заказчиком.
Кровля	• Кровля плоская монолитная с уклоном без уклонообразующей стяжки с организованным внутренним водостоком с подогревом воронок и труб в чердачном пространстве.
Конструкция стен	Стены подвала и цокольной части соприкасающиеся с грунтом – монолитные ж/б. Наружные стены – согласно принятым решений АР. Межквартирные стены – согласно принятым решений АР. Межкомнатные перегородки – согласно принятым решений АР.
Класс применяемой арматуры	При армировании конструкций здания в проекте учесть Арматура основная: • класс А500; Арматура поперечная – класс А240. При проектировании применять небольшой сортамент арматуры. Использовать безсварные (загибы, вязка). Учитывать технологическую невозможность загибания больших диаметров. В армировании стремится к унификации, диаметров, каркасов, а также продумывать технологичность учитывая скорость монтажных работ.
Принцип армирования ж/б конструкций	Принцип армирования ж/б конструкций: • отдельными стержнями;
Гидроизоляция	Гидроизоляцию фундаментов и стен выполнить согласно геологическим изысканиям: Количество слоев не более 2-х.
Инженерные системы	
Общие требования	Выполнить в соответствии с требованиями действующих норм и правил Республики Казахстан, согласно техническим условиям на подключение к городским сетям.
Система отопления и теплохолодоснабжения	Предусмотреть водяное отопление офисных помещений, и воздушное, совмещенное с холодоснабжением. Систему отопления принять 2-х трубную горизонтальную, с попутным движением теплоносителя.. В качестве нагревательных приборов на 1 этаже (вестибюль) принять внутрительные конвекторы с принудительной конвекцией. В качестве нагревательных приборов 2-3 этажей принять радиаторы настенные РСПО. Для поддержания расчетных параметров внутреннего воздуха предусмотреть систему теплохолодоснабжения на базе VRF системы с водяным охлаждением. Предусмотреть установку VRF на кровле. Изоляцию трубопроводов принять – гибкую трубчатую и минераловатную фольгированную для стальных труб, в местах, предусмотренных нормами. У входных дверей установить электрические воздушно-тепловые завесы. Расчетные параметры наружного воздуха для проектирования систем отопления, вентиляции и теплохолодоснабжения принять согласно нормам строительной климатологии. Расчетные параметры внутреннего воздуха в теплый период принять согласно нормам строительной климатологии. Расчетная площадь на одно рабочее место для офисных помещений - 10 м2.
Система вентиляции	Предусмотреть механическую приточно-вытяжную вентиляцию с подачей санитарной нормы наружного воздуха. Системы вентиляции предусмотреть отдельными для каждой функциональной группы помещений. Разводку магистральных воздуховодов выполнить из тонколистовой оцинкованной стали за подшивным потолком. Предусмотреть прокладку магистральных воздуховодов и поэтажную разводку воздуховодов в офисных арендных помещениях.

	В нежилых помещениях (офисы) 1эт. горизонтальную разводку по помещениям не предусматривать. Предусмотреть установку Чиллера на кровле.
Противодымная защита	Противодымную защиту выполнить в соответствии с требованиями действующих норм. Системы противодымной вентиляции должна быть автономной для каждого пожарного отсека, кроме систем приточной противодымной вентиляции, предназначенных для защиты лестничных клеток и лифтовых шахт, соседних пожарных отсеков. Противодымную защиту выполнить в соответствии с требованиями действующих норм.
Внутренние сети водопровода	Общие требования: Проектом предусмотреть: - приборы учета воды, отдельные по функциональным назначениям; - предусмотреть водопровод с двумя вводами с задвижкой. Для повышения напора насосы хоз-питьевого назначения принять с частотными преобразователями. Трубы хозяйственно-питьевого водопровода: - магистрали, стояки – стальные водогазопроводные оцинкованные; - подводы к сан. приборам – полимерные в скрытой прокладке.
Внутренний противопожарный водопровод	Предусмотреть систему внутреннего пожарного водопровода в соответствии со строительными нормами и требованиями. Для повышения напора предусмотреть повысительные насосные установки. Трубы противопожарного водопровода – стальные электросварные с внутренней и наружной гидроизоляцией. Срабатывание пожарной сигнализации предусмотреть автоматическую и ручную.
Внутренние сети канализации	Предусмотреть отдельные выпуски производственной и хозяйственной канализации. Трубы канализации: - стояки – полимерные с установкой противопожарных муфт в межэтажных перекрытиях, чугунные безраструбные или чугунные раструбные по ГОСТ 6942-98. - отводящие от санитарно-технических приборов – полимерные.
Внутренний водосток	Трубопроводы для водостоков принять стальные электросварные, имеющие гидроизоляцию внутренней и наружной поверхностей.
АПТ (Автоматическое пожаротушение)	Не предусмотрена
Нагрузки смежного блока	Учесть нагрузки от н.п. от смежного блока 16А
Электроснабжение	
Общие требования	Электротехническую часть корректировать на основании архитектурно-строительной и технологической частей проекта и в соответствии с требованиями нормативных документов, действующих на территории РК. Молниезащита – пассивная, согласно действующих норм РК.
Наружное электроосвещение	Управление наружным электроосвещением автоматически от фотореле. Применить светильники: - светодиодные лампы. Расстановку светильников принять согласно нормам, а также с учетом благоустройства. Электропитание наружным освещением предусмотреть от отдельного шкафа от трансформаторной подстанции.
Электрические распределительные щиты	Групповые и распределительные щиты укомплектовываются автоматическими выключателями для защиты линий электроосвещения, розеточной сети и других потребителей, а так же устройством УЗО в розеточной сети. Предусмотреть на 1 этаже шкаф электрощитовой без разводки.
Внутреннее освещение	Предусмотреть систему общего освещения с разделением на виды рабочего, аварийного и эвакуационного освещения. Применить светильники со светодиодными и люминесцентными лампами.
Расположение электроустановочных изделий	Розетки установить на высоте – 0,4 м, выключатели – 0,9 м. Количество розеток по помещениям принять согласно нормативных документов. Приборы учета электроэнергии установить согласно требованиям энергоснабжающей организации. Разводку эл. сетей выполнить : На 1 этаже предусмотреть разводку до электрощитовой. На 2 и 3 этажах согласно планировочном решениям.

Силовое электрооборудование	Запроектировать силовую сеть для электроснабжения щитов управления систем: - ОВиК; - ВК; - систем автоматического пожаротушения; - подпора воздуха и дымоудаления; - распределительных щитов. Электропроводку выполнить – на лотках за подшивным потолком открыто на лотках и скобах. Опуски и подъемы к выключателям и розеткам выполнить скрыто в гофрированной трубе. По техническим помещениям и подвалам разводку выполнить открыто кабелем, не поддерживающим горение. Магистральные и распределительные сети выполнены кабелем с жилами из алюминиевого сплава по ГОСТ 58019-2017 сечением до 16 мм ² и кабелями с алюминиевыми жилами сечением свыше 16 мм ² . Выполнить для офисных арендных помещений, разводку электрических сетей – 2,3 этаж. Предусмотреть на 1 этаже отдельный шкаф электрощитовой без разводки.
Нагрузки смежного блока	Учесть нагрузки от н.п. от смежного блока 16А
Слаботочные сети	<p>Телефонизация Предусмотреть прокладку ПНД труб для вертикальной прокладки между перекрытий через щит этажный диаметром не менее 40мм. Предусмотреть прокладку ПВХ труб от этажного щита до слаботочной ниши квартиры диаметром не менее 20мм.</p> <p>Телевидение Выполнить единым оптоволоконным кабелем с телефонизацией.</p> <p>Видеонаблюдение Предусмотреть систему IP видеонаблюдения с установкой камер на всех входных группах, по периметру, в лифте, а также на каждом этаже с видом на лифтовой холл. В паркинге предусмотреть установку камер на главных проездах и на въезде в паркинг.</p>
Системы противопожарной защиты (пожарная сигнализация, автоматическое пожаротушение, система управления противодымной защиты, система управления внутренним противопожарным водопроводом, система оповещения и управление эвакуацией)	Данные системы выполнить согласно требований действующих нормативных документов РК.
Охрана окружающей среды	В составе утверждаемой части рабочего проекта корректировать раздел «Охрана окружающей среды» (ОВОС) в соответствии с действующими нормативными документами и требованиями.
ПОС	Раздел «Проект организации строительства» корректировать в соответствии с нормами и правилами, действующими на территории РК.
Дополнительные условия	В спецификации материалов и оборудования не указывать завод изготовителя и марку оборудования, с возможностью установки аналогов, по всем архитектурным и инженерным разделам. Заказчик вправе вносить корректировки в проектную документацию на любом этапе проектирования. После корректировки привести проект в соответствии с дизайн проектом. В применяемых в проекте пароизоляционных, теплоизоляционных, гидроизоляционных материалах, кровельных покрытий исключить торговое наименование и маркировку производителя (технониколь). Все строительные материалы и изделия должны быть сертифицированы по ГОСТ или ТУ на территории РК. Постановление Правительства РК № 1202 (с изменениями от 18.07.2011 г.) прописать техническое наименование и технические характеристики, ГОСТ или ТУ. К техническому наименованию материалов с техническими

	<p>характеристиками прописать соответствие на ГОСТ применяемого материала. Экспертизу проходить секциями (блоками, пятнами) по ~10 000 м2 продаваемой площадью. Сметную стоимость выполнить в соответствии с очередностью, при этом определить стоимость жилых зданий и паркинга отдельно. Общую сводную сметную стоимость выполнять по принципу: Общая сумма «XX» ; в том числе: Блок 1 – «XX». Блок 2 - «XX». Благоустройство. Стоимость благоустройства выделять отдельно</p>
<p>Количество экземпляров ПСД, выдаваемых Заказчику</p>	<p>Рабочие проекты со сметной документацией с положительным заключением РГП «Госэкспертиза» в 4-х экземплярах + электронная версия AutoCad. Сметную документацию, предоставить в формате KNML, PDF. Все электронные материалы должны быть с возможностью редактирования.</p>

Согласовано:

Генеральный проектировщик _____





**ГУ Управление архитектуры,
градостроительства и земельных
отношений города Астаны**

Номер: 01082025001825
Дата подачи: 2025-07-25 19:02:27
УНО: 827432053112636238
Код НИКАД: KZ53VUA01870352

Товарищество с ограниченной ответственностью "Afina
Stroy"
230240033097
ОРАЗГАЗИН БАУЫРЖАН АҚЫЛБЕКОВИЧ
Многопрофильный парк с коммерческими и
развлекательными объектами, административными и
спортивными зданиями

**СОГЛАСОВАНИЕ ЭСКИЗА (ЭСКИЗНОГО
ПРОЕКТА)**

ГУ Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны рассмотрев Ваше заявление от 2025-07-25 19:02:27 № 101622 согласовывает эскиз (эскизный проект) Многопрофильный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями по адресу г. Астана, р-н Есиль, район пересечения улиц Керей, Жәнібек хандар и проспекта Әл-Фараби.

Кадастровый номер: 21:320:135:5934

Целевое назначение: для строительства общеобразовательной средней школы, здания коммерческого назначения

Основные технико-экономические показатели:

Площадь земельного участка: га

Площадь застройки: м²

Площадь покрытия: м²

Площадь озеленения: м²

Общая площадь: м²

Этажность:



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано
ЭЦП

Құжат түпнұсқалығын <https://ezsigner.kz/> сайтының “Құжатты тексеру” бөлімінде CMS файлды жүктеу арқылы тексеруге болады <https://ezsigner.kz#!/checkCMS>

Подлинность документа возможно проверить на сайте <https://ezsigner.kz/> в разделе “Проверить документ” загружая CMS файл <https://ezsigner.kz#!/checkCMS>

010008, Астана қаласы, Абай данғылы, 103 үй,
тел.: 76-76-00
call-center: 1302,
e-mail: Info@astanasu.kz,
www.astanasu.kz



010008, город Астана, проспект Абая, д.103,
тел.: 76-76-00
call-center: 1302,
e-mail: Info@astanasu.kz,
www.astanasu.kz



ТОО «Afina Stroy»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию

Наименование и адрес объекта: «Многопрофильный парк с коммерческими и развлекательными объектами, расположенный в районе «Есиль», район пересечения ул. Керей Жанибек хандар и пр. Аль-Фараби»

1. Расход воды по объекту всего 455,8 м³/сутки
в том числе: на хоз-питьевые нужды ___ м³/сутки
на производственные нужды ___ м³/сутки
на нужды пожаротушения 80 л/сек
2. Количество стоков всего 455,8 м³/сутки
в том числе: хоз-бытовых ___ м³/сутки
производственных ___ м³/сутки

1. Водоснабжение.

- 1.1. Гарантийный напор в хозяйственно-питьевом водопроводе 0,1 МПа.
- 1.2. Организация по водоснабжению и водоотведению разрешает произвести забор воды из городского водопровода в количестве 455,8 м³/сутки при условии выполнения потребителем нижеследующих технических условий.
- 1.3. Воду питьевого качества разрешается расходовать только на хоз-бытовые нужды и на производственные нужды там, где по технологическому процессу требуется вода питьевого качества. Не разрешается расходовать воду питьевого качества сверхустановленного лимита. Использование воды питьевого качества на полив зеленых насаждений категорически запрещено.
- 1.4. При необходимости перед началом строительства произвести вынос и демонтаж водопровода из-под пятна застройки на расстояние не менее 5 м от стены здания. Произвести переключение существующих потребителей от вновь построенных сетей.
- 1.5. Обеспечить охранную зону водопроводных сетей, которая при подземной прокладке водопроводной трассы составляет 5 м, а магистральных водоводов Д=500 мм и выше - 10 м в обе стороны от стенок трубопровода водопроводных сетей.
- 1.6. В пределах охранной зоны не разрешается производить строительные, монтажные и земельные работы любых объектов и сооружений, осуществлять погрузочно-разгрузочные работы, устраивать различного рода площадки, стоянки автотранспорта, складировать разные материалы, сооружать ограждения и заборы, а также нельзя устанавливать стационарные сооружения, высаживать деревья и кустарники, производить земляные работы без согласования с организацией по водоснабжению и водоотведению.

1.7. Обеспечить проезд и свободный доступ для обслуживания, эксплуатации ремонта трубопроводов водопроводных и канализационных сетей. Возмещение ущерба при повреждении сетей и их конструкций по вине организаций, должностных, юридических и физических лиц производится в полном объеме за их счет.

1.8. Построить сети водопровода по отведенному участку от водопровода $D=600$ мм по ул. Жолшы хан до водопровода $D=225$ мм в районе отведенного участка по согласованию с заказчиком строительства сетей. Увязать с сопутствующими проектными и существующими сетями водопровода по согласованию с заказчиками строительства сетей. Диаметры трубопроводов принять согласно ПДП данного района. Подключение хозяйственного водопровода произвести двумя вводами с установкой между ними разделительной задвижки от построенных сетей водопровода.

1.9. Для проектируемых холодильных установок, моек, фонтанов и бассейна предусмотреть обратное водоснабжение.

1.10. Разработать проект с применением новых технологий строительства и новых материалов труб.

1.11. Применить запорную арматуру (задвижки): упруго-запирающуюся клиновья задвижка с корпусом из чугуна шарографидного с гладким проходным каналом с высококачественным антикоррозийным покрытием с использованием системы эпоксидного покрытия в кипящем слое, клин обрешиненный для питьевой воды, шпindel из нержавеющей стали с накатанной резьбой, болты крышки с полной защитой от коррозии с гарантированным сроком эксплуатации не менее 10 лет от завода изготовителя.

1.12. Применить пожарные гидранты: из высокопрочного чугуна шарографидного с высококачественным антикоррозийным покрытием с использованием системы эпоксидного покрытия в кипящем слое

1.13. Перед пуском водопровода в эксплуатацию произвести гидравлическое испытание, промывку, хлорирование трубопровода в присутствии представителя организации по водоснабжению и (или) водоотведению. Получить результаты лабораторных исследований воды, отобранной из промываемого трубопровода на соответствие санитарно-эпидемиологическим требованиям к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения в аккредитованной лаборатории.

1.14. Перед гидравлическим испытанием водопровода произвести телеинспекцию построенных сетей водопровода ($D=200$ мм и выше) лабораторией телеинспекции организацией по водоснабжению и водоотведению.

1.15. Подключение к уличным сетям водопровода (врезка) произвести в присутствии представителя организации по водоснабжению и (или) водоотведению.

1.16. В период строительства обеспечить бесперебойным водоснабжением и водоотведением существующих потребителей.

1.17. Установить водомерный узел. Согласно п. 5.12 СН РК 4.01-02-2011 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений» установить счетчики воды с механическим или магнитно-механическим фильтром на вводах трубопровода холодного и горячего водоснабжения в каждое здание и сооружение, в каждую квартиру жилых зданий и на ответвлениях трубопроводов к предприятиям общественного назначения и другие помещения, встроенные или пристроенные к жилым, производственным и общественным зданиям.

Счетчики холодной и горячей воды, устанавливаемые в жилых и общественных зданиях (в том числе – квартирные), а также устанавливаемые во встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения должны быть оснащены средствами дистанционной передачи данных совместимые с информационно-измерительной системой ГКП «Астана су арнасы». Квартирные счетчики воды должны иметь обратный клапан и защиту от манипулирования показаниями счетчиков с помощью внешних постоянных магнитов (250N). Обратный клапан устанавливается до счетчика по движению воды.

При дистанционном радиосъеме показаний с приборов учета воды передача данных должна осуществляться напрямую на переносной радиотерминал (с улицы, не заходя в здание).

Допускается установка ретранслирующих устройств в местах общего пользования (подъезды, подвалы и т.д.), как резервный вариант к снятию показаний через радиотерминал.

При этом ретранслирующие устройства, устанавливаемые в подъездах на каждом этаже, должны быть независимыми от постоянного источника электропитания, за исключением случаев, когда в качестве ретранслирующего устройства используется квартирные электросчетчики с последующей передачей данных по PLC-технологии.

Согласно пункту 4.8. ГОСТ Р 50193.1-92 (ИСО 4064/1-77) водосчетчики должны регистрировать случайный обратный поток воды (отдельно выводить информацию о таком объеме) и оставаться исправным после его прекращения. Метрологические требования к счетчику при регистрации обратного потока не предъявляются. При этом установка обратного клапана в узле учета воды не требуется.

Во всех остальных случаях, не оговоренных в настоящих технических условиях, счетчики воды и информационно-измерительные системы должны соответствовать требованиям «Правил выбора, монтажа и эксплуатации приборов учета воды в системах водоснабжения и водоотведения», утвержденных приказом Министра национальной экономики РК от 28.08.2015г. №621.

1.18. Заключение договора на водопользование, произвести оплату за использованный объем воды на промывку.

2. Водоотведение.

2.1. Организация по водоснабжению и водоотведению разрешает произвести сброс стоков в городскую канализацию в количестве 455,8 м³/сутки.

2.2. Качественный состав и характеристика производственных сточных вод (концентрации загрязняющих веществ, pH, концентрация кислот, щелочей, взрывчатых, воспламеняющихся радиоактивных веществ и других в соответствии с перечнем утвержденного предельно-допустимого сброса очищенных сточных вод в водный объект).

2.3. При необходимости перед началом строительства произвести вынос существующих сетей канализации из-под пятна застройки на расстояние не менее 3 м от стены здания. Произвести переключение существующих потребителей к вновь построенным сетям канализации.

2.4. Обеспечить охранную зону сетей канализации, которая при подземной прокладке трассы канализации составляет 3 м, а для напорной канализации - 5 м в обе стороны от стенок трубопровода сетей канализации.

2.5. В пределах охранной зоны не разрешается производить строительные, монтажные и земельные работы любых объектов и сооружений, осуществлять погрузочно-разгрузочные работы, устраивать различного рода площадки, стоянки автотранспорта, складировать разные материалы, сооружать ограждения и заборы.

2.6. Обеспечить проезд и свободный доступ для обслуживания, эксплуатации ремонта трубопроводов водопроводных и канализационных сетей. Возмещение ущерба при повреждении сетей и их конструкций по вине организаций, должностных, юридических и физических лиц производится в полном объеме за их счет. В охранной зоне сетей нельзя устанавливать стационарные сооружения, высаживать деревья и кустарники, производить земляные работы без согласования с организацией по водоснабжению и водоотведению.

2.7. Сброс стоков произвести в канализационный коллектор D=800мм по ул. Керей Жанибек хандар по согласованию с ГУ «Управление коммунального хозяйства г.Астаны». Увязать с сопутствующими проектными и существующими сетями канализации по согласованию с заказчиками строительства сетей. Диаметры трубопроводов принять согласно ПДП данного района.

2.8. Проектирование и строительство самотечной канализации методом горизонтально-направленного бурения не допускается.

2.9. Для кафе, ресторанов и объектов общественного питания установить жируловитель промышленного изготовления, контрольный колодец для отбора проб.

2.10. Для станций технического обслуживания, автомойки установить локальную очистку от взвешенных веществ и нефтепродуктов промышленного изготовления. Установить контрольный колодец для отбора проб.

2.11. При устройстве санитарных приборов, борта которых расположены ниже уровня люка ближайшего смотрового колодца, сброс стоков произвести отдельным выпуском с устройством задвижки с электроприводом.

2.12. Применить ножевые (шиберные) задвижки: корпус из чугуна шарографидного с нанесением полимерного эпоксидного покрытия толщиной 250 мкм с уплотнением из вулканизированного эластомера NBR со стальным сердечником; ходовая гайка из латуни; шпindel, и соединительные элементы, диск задвижки из нержавеющей стали; профиль поперечного уплотнения из эластомера с вложенными направляющими из полимертетрафторэтилена и порошкы для очистки диска задвижки; двухсторонняя герметичность, с гарантированным сроком эксплуатации не менее года от завода изготовителя.

2.13. При необходимости строительства канализационной насосной станции (далее – КНС) технические условия запросить дополнительно. Проект КНС согласовать с организацией по водоснабжению и водоотведению.

2.14. По завершению строительства до врезки в городскую сеть канализации произвести гидравлическое испытание и промывку, пролив трубопровода с последующей телеинспекцией проводимой лабораторией организации по водоснабжению и водоотведению.

2.15. Подключение к коллекторам и уличным сетям произвести по шельгам труб в присутствии представителя организации по водоснабжению и водоотведению.

2.16. Устройство перепадных колодцев предусмотреть до врезки в магистральные сети.

2.17. Качество сбрасываемых сточных вод по химическому и органическому составу должно соответствовать требованиям «Правил приема сточных вод в системы водоотведения населенных пунктов, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 июля 2015 года № 546 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 11932).

2.18. В случае несоответствия концентрации стоков нормам допустимой концентрации вредных веществ предусмотреть локальную очистку стоков. Состав очистных сооружений согласовать дополнительно.

2.19. Заключение договор на водоотведение.

Технические условия на подключение к городским сетям водопровода и канализации действуют в течении всего срока нормативной продолжительности строительства, утвержденной в составе проектно-сметной документации.

Заместитель генерального директора



Е. Шарипов

**«АСТАНА-ТЕПЛОТРАНЗИТ»
АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫ**



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«АСТАНА-ТЕПЛОТРАНЗИТ»**

010009, Астана қаласы, І.Жансүгірұлы көшесі 7
тел.: 8(7172) 77-12-02, факс: 54-75-98
www.a-tranzit.kz, e-mail: info@a-tranzit.kz

010009, г.Астана, ул. И.Жансугурова 7
тел.: 8(7172) 77-12-02, факс: 54-75-98
www.a-tranzit.kz, e-mail: info@a-tranzit.kz

№

№

ге

2025 жылғы 6 мамырдағы № ЗТ-2025-01496671 кіріске

База 0111-25 (ЖК)

«Afina Stroy» ЖШС
т.: +7(777)537-11-33
e-mail: svooproject@mail.ru

2024 жылғы 27 наурыздағы № 2378-11
техникалық шарттарды өзгерту туралы

Осы нысанды 0-5,19506 Гкал/сағ жылу жүктемесімен орталықтандырылған жылумен жабдықтау жүйесіне қосу жылумен жабдықтаудың жаңа көзі («Тельман» газ қазандығы) салынғаннан және пайдалануға берілгеннен кейін, сонымен қатар қаланың жылумен жабдықтау көздерінде бос қуаттар болған жағдайда мүмкін болады.

52-ЖМ, 20.4-ҚТ, 78 – сектор, Жошы хан көшесі ауданындағы 2Ду400мм құбырына ойым нүктесін орнату.

Сіздің 2025 жылғы 6 мамырдағы № ЗТ-2025-01496671 қосылу нүктесінің нақтылауына байланысты «Астана-Теплотранзит» АҚ Астана қаласы, «Есіл» ауданы, Керей, Жәнібек хандар және Әл-Фараби даңғылы қиылысы мекенжайы бойынша орналасқан «Коммерциялық және ойын-сауық нысандары бар көпфункционалды парк» нысанын жылумен жабдықтауға жоғарыда аталған техникалық шарттарға өзгерістер енгізеді, бұл ретте 2-3, 11-тармақ мынадай редакцияда оқылсын:

2. Қолданыстағы, жобаланатын және келешектегі жүктемелерді есепке алумен өткізгіштік қабілеттілігін тексеретін Керей, Жәнібек хандар көшесі 44/4 бойынша «Altyn Adam» ТК-таратушы жылу желілерінің қолданыстағы 2Ду 400/250/200 мм құбырына (негізі – «Alita Stroy» ЖШС 2025 жылғы 7 наурыздағы №367 және «Керемет Строй Компану» ЖШС-нің шығыс келісім хаты) қосылуы мүмкін.

3. Қосу нүктесі-

- 1,2,3-ЖШС – Жошы хан көшесі, 10 орналасқан «Capital Park Melody» ТК ауданындағы 2Ду 400 мм құбырға бір ғана ойым нүктесін орындай отырып, іргелес учаскелердің өтемақы шешімімен жобалау барысында анықтау.
- 4,5-ТЕУ және мейрамхана - Керей, Жәнібек хандар көшесі 44/4 орналасқан «Altyn Adam» ТҮК ауданындағы 2Ду 200 мм перспективада құбырлардың қолданыстағы тармақталу торабы.

11. Өзгеріссіз. Жылуды тұтынудың рұқсат етілген ең жоғарғысы – 5,19506 Гкал/сағ, оның ішінде: жылытуға – 2,51389 Гкал/сағ, желдетуге – 1,97623 Гкал/сағ, ыстық сумен жабдықтауға – 0,70495 Гкал/сағ («Maida architectural bureau» ЖШС жобалық ұйымының деректеріне сәйкес), оның ішінде:

Р.р. №	Нысан мекенжайы	Жылыту, Гкал/сағ	Желдету, Гкал/сағ	ЫСЖ, Гкал/сағ	Барлығы
1.	1-ТЕУ (Коммерциялық ғимарат)	0,4216	0,2914	0,0868	0,7998
2.	2-ТЕУ (Мейрамхана)	0,36332	0,42744	0,0748	0,86557
3.	3-ТЕУ (Ритейл)	0,36332	0,32058	0,10686	0,79076

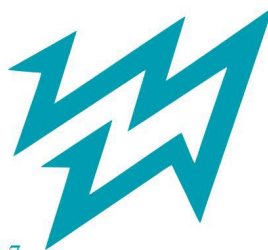
4.	4-ТЕҮ (Фитнес орталығы)	0,40603	0,35826	0,23884	1,00313
5.	5-Ү-5 (Бизнес орталығы)	0,92548	0,53839	0,19062	1,65448
6.	Парктегі мейрамхана	0,03414	0,04016	0,00703	0,08132
	Барлығы	2,51389	1,97623	0,70495	5,19506

Және бұрын берілген № 2378-11 техникалық шарттардың қолданылу мерзімі 2026 жылғы 27 қыркүйекке дейін. Көрсетілген мерзім өткеннен кейін осы техникалық шарттардың күші жойылды деп есептелсін.

Басқарма төрағасының режим және реттеу жөніндегі орынбасары – бас инженер

А. Сауғабаев

А.Ж. Жұмабекова, ПДҚ



010009, Астана қаласы, І.Жансүгірұлы көшесі 7
тел.: 8(7172) 77-12-02, факс: 54-75-98
www.a-tranzit.kz, e-mail: info@a-tranzit.kz

010009, г.Астана, ул. И.Жансугурова 7
тел.: 8(7172) 77-12-02, факс: 54-75-98
www.a-tranzit.kz, e-mail: info@a-tranzit.kz

№
№ _____ зе

на вх. № ЗТ-2025-01496671 от 06.05.2025г.

База 0619-22 (НП)

ТОО «Afina Stroy»
т.:+7(777)537-11-33
e-mail:svooproject@mail.ru

Об изменении технических условий
№ 2378-11 от 27.03.2025г.

Подключение данного объекта к системе централизованного теплоснабжения с тепловой нагрузкой Q-5,19506 Гкал/час будет возможно после строительства и ввода в эксплуатацию нового источника теплоснабжения (газовая котельная «Тельман», а также при наличии свободных мощностей на источниках теплоснабжения города.

ТМ – 52, УТ – 20.4, сектор – 78, врезка в трубопровод 2Ду400мм в районе ул. Жошы хан.

На Ваше заявление № ЗТ-2025-01496671 от 06.05.2025г. в связи с уточнением точки подключения АО «Астана-Теплотранзит» вносит изменения в вышеназванные технические условия на теплоснабжение объекта: «**Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами**» по адресу: г.Астана, район «Есиль», на пересечении ул. Керей, Жанибек хандар и пр. Эл-Фараби, при этом пункты 2-3, 11 читать в следующей редакции:

2. Присоединение возможно к существующему трубопроводу 2Ду 400/250/200 мм распределительных тепловых сетей на ЖК «Altyn Adam» по ул. Керей, Жәнібек хандар 44/4 (основание – согласование ТОО «Alita Stroy» исх.№367 от 07.03.2025г. и ТОО «Керемет Строй Company»), который проверить на пропускную способность с учетом нагрузок существующих, проектируемых и перспективных.

3. Точка присоединения –

- НП-1,2,3 – определить в процессе проектирования, с решением компенсации прилегающих участков, с выполнением только одной врезки в трубопровод 2Ду 400 мм в районе ЖК «Capital Park Melody» по ул. Жошы хан 10.
- НП-4,5 и Ресторан - существующий узел ответвления трубопроводов на перспективу 2Ду 200 мм, в районе ЖК «Altyn Adam» по ул. Керей, Жәнібек хандар 44/4.

11. Разрешенный максимум теплопотребления – **5,19506 Гкал/час**, в том числе на: отопление – **2,51389 Гкал/час**, вентиляцию – **1,97623 Гкал/час**, горячее водоснабжение – **0,70495 Гкал/час** (согласно данных проектной организации ТОО «Maida architectural bureau»), из них:

№ п/п	Адрес	Отопление, Гкал/час	Вентиляция, Гкал/час	ГВС, Гкал/час	Всего
1.	НП-1 (Коммерческое здание)	0,4216	0,2914	0,0868	0,7998
2.	НП-2 (Ресторан)	0,36332	0,42744	0,0748	0,86557
3.	НП-3 (Ритейл)	0,36332	0,32058	0,10686	0,79076
4.	НП-4 (Фитнес центр)	0,40603	0,35826	0,23884	1,00313
5.	НП-5 (Бизнес центр)	0,92548	0,53839	0,19062	1,65448
6.	Ресторан в парке	0,03414	0,04016	0,00703	0,08132
	Итого	2,51389	1,97623	0,70495	5,19506

Срок действия ранее выданных технических условий № 2378-11 до 27.09.2026г. По истечении указанного срока данные технические условия считать утратившими силу.

**Заместитель председателя правления
по режимам и наладке – главный инженер**

А.Ж.Саугабаев

Жумабекова А.Ж., СПП

Согласовано

14.05.2025 17:05 Минасов Рашид Жумабекович




Подписано

14.05.2025 17:54 Саугабаев Абзал Жалелович



Данный электронный документ DOC ID KZ400J12025100187979E5C331 подписан с использованием электронной цифровой подписи и отправлен посредством информационной системы «Казахстанский центр обмена электронными документами» <https://documentolog.com/>.

Для проверки электронного документа перейдите по ссылке: <https://documentolog.com/?verify=KZ400J12025100187979E5C331>

Тип документа	Исходящий документ
Номер и дата документа	№ 3843-11 от 15.05.2025 г.
Организация/отправитель	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АСТАНА-ТЕПЛОТРАНЗИТ»
Получатель (-и)	230240033097 ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "AFINA STROY"
Электронные цифровые подписи документа	 Сogласовано: Минасов Рашид Жумабекович без ЭЦП Время подписи: 14.05.2025 17:05
	 Акционерное общество "Астана-Теплотранзит" Подписано: САУГАБАЕВ АБЗАЛ MIV7wYJ...zRqx0JsdM Время подписи: 14.05.2025 17:54
	 Акционерное общество "Астана-Теплотранзит" ЭЦП канцелярии: УВАЙСОВА АЙМАН MIIWHgYJ...7ZyxfWk= Время подписи: 15.05.2025 11:14

[[QR CODE]]

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи», удостоверяемый посредством электронной цифровой подписи лица, имеющего полномочия на его подписание, равнозначен подписанному документу на бумажном носителе.

АСТАНА ҚАЛАСЫ ӘКІМДІГІНІҢ
«ELORDA ECO SYSTEM»
ШАРУАШЫЛЫҚ ЖҮРГІЗУ
ҚҰҚЫҒЫНДАҒЫ
МЕМЛЕКЕТТІК
КОММУНАЛДЫҚ КӘСІПОРНЫ



ГОСУДАРСТВЕННОЕ
КОММУНАЛЬНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ НА ПРАВЕ
ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«ELORDA ECO SYSTEM»
АКИМАТА ГОРОДА АСТАНА

ТОО «Afina Stroy»

На исх № 03
от 10 июня 2025 года

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ **на подключение к системе ливневой канализации**

Полное наименование и адрес объекта (проектируемого, действующего, реконструируемого): «Многопрофильный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями», расположенный по адресу: г.Астана, район «Есіл», район пересечения улиц Керей Жәнібек хандар и пр.Әл-Фараби, площадью 7,2980 и 1,0345 гектар

1. Точка подключения – коллектор сетей ливневой канализации по пр.Әл-Фараби Д=800 мм, суточный объем дождевых вод – 100,03 л/сек;
2. Подключение возможно после ввода в эксплуатацию сетей ливневой канализации по пр.Әл-Фараби и передачи на баланс эксплуатирующей организации;
3. Подключение согласовать с ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Астаны»;
4. Коллектора сетей ливневой канализации диаметром от 300 мм использовать ж/б изделия согласно СН РК 4.01-03-2011 «Водоотведение. Наружные сети и сооружения»;
5. Канализационные и дождеприемные люка устанавливать: размер крышки диаметром 640мм, круглой формы с двумя ушками, нагрузкой до 40 тонн, с обозначением инженерных сетей на крышке люка. Внутри смотровых колодцев установить защитные решетки;
6. При необходимости строительного водопонижения (сброс грунтовых вод) запросить технические условия на водопонижение от ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Астаны;
7. При необходимости строительства ливневой насосной станции запросить технические условия на проектирование и строительство ливневой насосной станции от ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Астаны;
8. Обеспечить охранную зону сетей канализации, которая при подземной прокладке трассы канализации составляет 3 м, а для напорной канализации – 5 м в обе стороны от стенок трубопровода сетей канализации;
9. В пределах охранной зоны не разрешается производить строительные, монтажные и земельные работы любых объектов и сооружений, осуществлять погрузочно-разгрузочные работы, устраивать различного рода площадки, стоянки автотранспорта, складировать разные материалы, сооружать ограждения и заборы;

10. Обеспечить проезд и свободный доступ для обслуживания, эксплуатации инженерных сетей ливневой канализации. В охранной зоне сетей нельзя устанавливать стационарные сооружения, высаживать деревья и кустарники, производить земляные работы без согласования с организацией, эксплуатирующей сети ливневой канализации. Предусмотреть строительство подъездной дороги к смотровым колодцам;

11. Количество дождеприёмных колодцев предусмотреть согласно профильным отметкам и/или рельефу местности;

12. Подключение проектируемых сооружений к сетям и коммуникациям города выполнить по техническим условиям балансодержателей сетей;

13. Проектирование и строительство ливневой канализации методом горизонтально-направленного бурения не допускается самотечным коллекторам ливневой канализации;

14. Подключение к существующим коллекторам запрещено производить без присутствия представителя балансодержателя сетей ливневой канализации, эксплуатирующей организации;

15. При необходимости перед началом строительства произвести вынос и демонтаж ливневой канализации из-под пятна застройки на расстояние самотечным не менее 3 метра, напорным не менее 5 метра от стены здания. Произвести переключение к вновь построенным сетям;

16. При переходе под существующими и проектируемыми автомобильными дорогами выполнить в футляре;

17. При производстве земляных работ согласовать с ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Астаны (тел:91-84-53);

18. Срок действия технических условий соответствует нормативным срокам проектирования и строительства.

Заместитель генерального директора



А. Жагипаров

Сведения о документе

Тип документа	Исходящий документ		
Номер и дата документа	21-03/1546 от 17.06.2025		
Ссылка на документ	https://ees.workspace.kz/storage/document_attachments/H05TovuJwlbw0w1nhx0aULyU4Kc4NpStL5TuTlry.pdf		
Отправитель	ГКП НА ПХВ "ELORDA ECO SYSTEM" АКИМАТА ГОРОДА АСТАНЫ"		
Автор	Сунгатова А. У., Инженер-техник (тел: , email: alma23.11@mail.ru		
Список получателей			
ОО Afina Stroy			
Лист согласования			
ФИО	Дата и время	Результат	ЭЦП
Рахимжанова Индира Кайртаевна	2025-06-17 09:09:26	Согласован	Нет
Лист подписания			
Жагипаров Амирхан Тулегенович	2025-06-17 09:33:28	Подписан	Да
Лист регистрации			
Рахимжанова Жадыра Галымовна	2025-06-17 09:39:45	Зарегистрирован	Нет
Лист отправки			
Лист корреспондентов			



2003 жылғы 7 қаңтардағы № 370-ІІ «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба» туралы ҚР Заңының 7-бабы 1 тармағына сәйкес қол қоюға өкілеттігі бар адамның электрондық цифрлық қолтаңбасы арқылы куәландырылған. Осы құжат қағаз жеткізгіштегі қол қойылған құжатпен бірдей.

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года № 370-ІІ «Об электронном документе и электронной цифровой подписи», удостоверенный посредством электронной цифровой подписи лица, имеющего полномочия на его подписание, равнозначен подписанному документу на бумажном носителе.

«АСТАНА-ТЕПЛОТРАНЗИТ»
АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫ



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«АСТАНА-ТЕПЛОТРАНЗИТ»

010009, Астана қ., І.Жансүгірұлы көшесі 7
тел.: 8(7172) 77-12-02, факс: 54-75-98
www.a-tranzit.kz, e-mail: info@a-tranzit.kz

010009, г.Астана, ул. И.Жансугурова 7
тел.: 8(7172) 77-12-02, факс: 54-75-98
www.a-tranzit.kz, e-mail: info@a-tranzit.kz

№ _____
№ _____ ге

2025 жылғы 7 наурыздағы № 3Т-2025-00776479 кіріске

База 0111-25 (ЖК)

«Afina Stroy» ЖШС
т.: +7(777)537-11-33
e-mail: svoiproject@mail.ru

Астана қаласы, «Есіл» ауданы, Керей, Жәнібек хандар және Әл-Фараби даңғылы қиылысы мекенжайы бойынша орналасқан «Коммерциялық және ойын-сауық объектілері бар көп функционалды парк» нысанының жүктемелерін «Астана-Теплотранзит АҚ жылу желілеріне қосылуына **техникалық шарттар**

(Техникалық шарттар Астана қаласы әкімінің бірінші орынбасары Н.Ж. Нұркеновтің төрағалығымен Астана қаласы бөліктерінің инженерлік, көлік инфрақұрылымын және қала құрылысы аспектілерін ұйымдастыру жөніндегі 2025 жылғы 21 ақпандағы № 3 үйлестіру кеңесінің хаттамасы негізінде берілді).

Осы нысанды 0-5,19506 Гкал/сағ жылу жүктемесімен орталықтандырылған жылумен жабдықтау жүйесіне қосу жылумен жабдықтаудың жаңа көзі («Тельман» газ қазандығы) салынғаннан және пайдалануға берілгеннен кейін, сонымен қатар қаланың жылумен жабдықтау көздерінде бос қуаттар болған жағдайда мүмкін болады.

47-ЖМ, 20,4-ҚТ, 78 – сектор, Бұқар Жырау көшесі ауданындағы 2Ду300мм құбырына ойым нүктесін орнату.

1. Жылумен жабдықтаудың көзі – «Оңтүстік-Шығыс» газ жылыту қазандығы.
2. Қолданыстағы, жобаланатын және келешектегі жүктемелерді есепке алумен өткізгіштік қабілетін тексеретін Бұқар Жырау 31 орналасқан «ІЗЕТ» ТК-ға таратушы жылу желілерінің қолданыстағы 2Ду 400/300 мм құбырына және Керей, Жәнібек хандар көшесі 44/4 орналасқан «Altyn Adam» ТК-ға таратушы жылу желілерінің 2Ду 400/250/200 мм құбырына (негізі – «Alita Stroy» ЖШС 2025 жылғы 7 наурыздағы №367 және «Керемет Строй Company» ЖШС-нің шығыс хат келісімі) қосылуы мүмкін.
3. Қосу нүктесі-
 - 1,2-ТЕҮ- Бұқар Жырау к-сі, 31 орналасқан «ІЗЕТ» ТК ауданындағы 2Ду 300 мм құбырға бір ғана ойым нүктесін орындай отырып, іргелес учаскелердің өтемақы шешімімен жобалау барысында анықтау
 - 3,4,5-ТЕҮ және мейрамхана - Керей, Жәнібек хандар көшесі 44/4 орналасқан «Altyn Adam» ТК ауданындағы 2Ду 200 мм перспективада құбырлардың қолданыстағы тармақталу торабы.
4. Қосу нүктесіндегі иелік арын – есепт. 40 м.с.бағ.
5. Қосу нүктесіндегі кері ағын құбырындағы арын – есепт. 31 м.с.бағ.
6. «Оңтүстік-Шығыс» ГЖҚ-ның статикалық арыны 38 м.с.бағ. (абс.белг. 358.00).
7. Жобалау үшін сыртқы ауаның есептік температурасы:
 - а) жылыту – 31,2°C.
8. Есептік температуралық кестесі:
 - а) жылытуға 130-70°C,
 - б) ыстық сумен жабдықтауға-70°C.

9. Температуралық кестенің сынық нүктесі - 3°C, ол 70/44°C -ге сәйкес.

10. Қосу нүктесінен құбырдың диаметрі – «Астана қаласының Сәулет және қала құрылысы басқармасы» ММ деректері бойынша әзірленетін БЖЖ-ға сәйкес іргелес аумақтарының келешектегі құрылыстары есепке алынған есептеме бойынша. Құбырлар мен жылумен оқшаулау беріктігінің есептемесі 136 °C температурасымен орындалсын.

11. Жылуды тұтынудың рұқсат етілген ең жоғарғысы – **5,19506 Гкал/сағ**, оның ішінде: жылытуға – **2,51389 Гкал/сағ**, желдетуге – **1,97623 Гкал/сағ**, ыстық сумен жабдықтауға – **0,70495 Гкал/сағ** («Maida architectural bureau» ЖШС жобалық ұйымының деректеріне сәйкес), оның ішінде:

Р-р. №	Нысан мекенжайы	Жылыту, Гкал/сағ	Желдету, Гкал/сағ	ЫСЖ, Гкал/сағ	Барлығы
1.	1-ТЕҮ (Коммерциялық ғимарат)	0,4216	0,2914	0,0868	0,7998
2.	2-ТЕҮ (Мейрамхана)	0,36332	0,42744	0,0748	0,86557
3.	3-ТЕҮ (Ритейл)	0,36332	0,32058	0,10686	0,79076
4.	4-ТЕҮ (Фитнес орталығы)	0,40603	0,35826	0,23884	1,00313
5.	5-ТЕҮ (Бизнес орталығы)	0,92548	0,53839	0,19062	1,65448
6.	Парктегі мейрамхана	0,03414	0,04016	0,00703	0,08132
	Барлығы	2,51389	1,97623	0,70495	5,19506

12. Тіреулер мен жылуды тұтынушы құрылғыларын реттеуіш бекітуші арматурамен жабдықталсын.

13. Жылуды тұтыну жүйелерінің қосылу сызбанұсқаларын таңдау және олардың гидравликалық кедергілері желісіндегі тапсырылған статикалық және динамикалық арынмен байланыстырылуы тиіс(4,5-тармақ).

14. Ыстық сумен жабдықтау жүйесі жылу желісіне орнатылған жабық сызбанұсқа бойынша қосылуы тиіс.

15. Жылыту тораптарымен ыстық сумен жабдықтауға қосу тораптары ОБҚЖА бөлімі әзірлеген автореттеуіштермен, «Астана-Теплотранзит» АҚ-ның диспетчерлік пунктiсiне мұрағаттық деректердi дистанциялық түсiрiлiп алуымен жылуды есепке алу коммерциялық жүйесi және жылуды бақылаумен жабдықтау қажет.

16. Қосылу жобасын қолданыстағы және «Астана қаласын жайғастыру және салу» ҚР ҚНЖЕ 3.01-01 Ас-2007 және басқа нормативтік-техникалық құжаттамаларға сәйкес әзірленсін.

17. Жылу желілерінің құрылысы мен монтаждалуы «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі № 242-ІІ Заңының **6-тарауына** сәйкес жүргізілсін. **Құрылыс-монтаждау жұмыстарын** осы қызмет түріне лицензиясы бар арнайы ұйым орындауы тиіс. Құрылыс басталғанға дейін жұмыс өндірісінің кестесі ұсынылсын.

18. Байқау құдықтарында (тереңдігі 0,6 м аса) және құрғатқыш құдықтарында торлардың орнатылуы қарастырылсын.

19. Құрылыс аяқталғаннан кейін «Астана-Теплотранзит» АҚ-қа «Астана қаласының Сәулет, қала құрылысы және жер қатынастары басқармасы» ММ геоақпараттық деректер қорында тіркелген инженерлік-геодезиялық іздестіру өндірісіне лицензиясы бар мамандандырылған ұйыммен орындалған бу трассасының атқарушылық түсірілімі ұсынылсын.

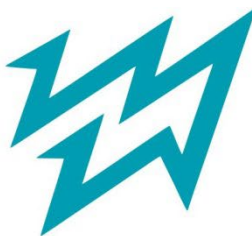
20. «Тұтынушыны» қолданыстағы жылу желісіне енгізуді Астана қаласы мәслихатының 2014 жылғы 27 маусымдағы №249/36-V шешімімен бекітілген «Астана қаласында жылу маусымын дайындау және өткізу қағидалары туралы» 26-тармағына сәйкес «тапсырыс берушінің» материалынан шығындардың сметасына сәйкес «Астана-Теплотранзит» АҚ–мен қосу жылында 1 қазанға дейін жүргізіледі.

21. Техникалық шарттардың қолданылу мерзімі 2026 жылғы 27 қыркүйекке дейін. Көрсетілген мерзім өткеннен кейін осы техникалық шарттардың күші жойылды деп есептелсін.

**Басқарма төрағасының
өндіріс жөніндегі орынбасары**

М. Сеитқазиев

А.Ж.Жұмабекова, ПДҚ.



010009, Астана қ., І.Жансүгірұлы көшесі 7
тел.: 8(7172) 77-12-02, факс: 54-75-98
www.a-tranzit.kz, e-mail: info@a-tranzit.kz

010009, г.Астана, ул. И.Жансугурова 7
тел.: 8(7172) 77-12-02, факс: 54-75-98
www.a-tranzit.kz, e-mail: info@a-tranzit.kz

№ _____
№ _____ ге

на вх. № ЗТ-2025-00776479 от 07.03.2025г.

База 0111-25 (ЖК)

ТОО «Afina Stroy»
т.:+7(777)537-11-33
e-mail:svoyproject@mail.ru

Технические условия

на присоединение к тепловым сетям АО «Астана-Теплотранзит» нагрузок объекта:
**«Многофункциональный парк с коммерческими и развлекательными объектами» по адресу:
г.Астана, район «Есиль», на пересечении ул. Керей, Жанибек хандар и пр. Әл-Фараби**

(Технические условия выданы на основании протокола координационного совета № 3 от 21.02.2025г. «По организации инженерной, транспортной инфраструктуры и градостроительных аспектов частей города Астана» под председательством первого заместителя акима г.Астаны Нуркенова Н.Ж.).

Подключение данного объекта к системе централизованного теплоснабжения с тепловой нагрузкой 0-5.19506 Гкал/час будет возможно после строительства и ввода в эксплуатацию нового источника теплоснабжения (газовая котельная «Тельман», а также при наличии свободных мощностей на источниках теплоснабжения города.

ТМ – 47, УТ – 20,4, сектор – 78, врезка в трубопровод 2Ду300мм в районе ул. Бұқар Жырау.

1. Источник теплоснабжения - ГТС «Юго-Восток».
2. Присоединение возможно к существующему трубопроводу 2Ду 400/300 мм распределительных тепловых сетей на ЖК «ІZET» по ул. Бұқар Жырау 31 и к трубопроводу 2Ду 400/250/200 мм распределительных тепловых сетей на ЖК «Altyn Adam» по ул. Керей, Жәнібек хандар 44/4 (основание – согласование ТОО «Alita Stroy» исх.№367 от 07.03.2025г. и ТОО «Керемет Строй Company»), который проверить на пропускную способность с учетом нагрузок существующих, проектируемых и перспективных.
3. Точка присоединения –
 - НП-1,2 – определить в процессе проектирования, с решением компенсации прилегающих участков, с выполнением только одной врезки в трубопровод 2Ду 300 мм в районе ЖК «ІZET» по ул. Бұқар Жырау 31.
 - НП-3,4,5 и Ресторан - существующий узел ответвления трубопроводов на перспективу 2Ду 200 мм, в районе ЖК «Altyn Adam» по ул. Керей, Жәнібек хандар 44/4.
4. Располагаемый напор в точке подключения: - расч. 21 м.в.ст.
5. Напор в обратном трубопроводе в точке подключения - расч. 31 м.в.ст.,
6. Статический напор ГТС «Юго-Восток» - 38 м.в.ст. (абс.отм. 358.00).
7. Расчетные температуры наружного воздуха для проектирования:
 - а) отопления – 31,2°С.
8. Расчетный температурный график:
 - а) на отопление 130-70°С.
 - б) горячее водоснабжение 70°С.
9. Точка излома температурного графика -3°С, что соответствует 70/44°С.
10. Диаметр трубопровода от точки присоединения– по расчету с учетом перспективной застройки прилегающей территории в соответствии с градостроительной документацией по данным ГУ

«Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Астана». Расчет трубопроводов и тепловой изоляции выполнить на температуру 136°С.

11. Разрешенный максимум теплотребления – **5,19506 Гкал/час**, в том числе на: отопление – **2,51389 Гкал/час**, вентиляцию – **1,97623 Гкал/час**, горячее водоснабжение – **0,70495 Гкал/час** (согласно данных проектной организации ТОО «Maida architectural bureau»), из них:

№ п/п	Адрес	Отопление, Гкал/час	Вентиляция, Гкал/час	ГВС, Гкал/час	Всего
1.	НП-1 (Коммерческое здание)	0,4216	0,2914	0,0868	0,7998
2.	НП-2 (Ресторан)	0,36332	0,42744	0,0748	0,86557
3.	НП-3 (Ритейл)	0,36332	0,32058	0,10686	0,79076
4.	НП-4 (Фитнес центр)	0,40603	0,35826	0,23884	1,00313
5.	НП-5 (Бизнес центр)	0,92548	0,53839	0,19062	1,65448
6.	Ресторан в парке	0,03414	0,04016	0,00703	0,08132
	Итого	2,51389	1,97623	0,70495	5,19506

12. Стояки и теплотребляющие приборы оборудовать запорно-регулирующей арматурой.

13. Выбор схемы присоединения систем теплотребления и их гидравлическое сопротивление должны быть увязаны с заданными статическими и динамическими напорами в сети (п.4,5).

14. Система горячего водоснабжения должна быть присоединена к тепловой сети по закрытой схеме.

15. Отопительные узлы и узлы присоединения систем горячего водоснабжения оборудовать авторегуляторами с разработкой раздела КИПиА, коммерческой системой теплового учета с дистанционным съемом архивных данных на диспетчерский пункт АО «Астана-Теплотранзит» и теплового контроля.

16. Проект присоединения разработать в соответствии с действующими СНиП РК 3.01-01 Ас-2007 «Планировка и застройка города Астаны» и другими нормативно-техническими документами.

17. «Строительство и монтаж тепловых сетей вести в соответствии с **главой 6** Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242-ІІ Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан. **Строительно-монтажные работы** должны быть выполнены специализированной организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности. До начала строительства предоставить график производства работ».

18. В смотровых колодцах (глубиной более 0,6 м) и дренажных колодцах предусмотреть установку решеток.

19. По окончании строительства предоставить в АО «Астана-Теплотранзит» исполнительную съемку теплотрассы, выполненную специализированной организацией, имеющей лицензию на производство инженерно-геодезических изысканий, зарегистрированную в геоинформационной базе данных ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астана».

20. Врезка «Потребителя» в действующую теплосеть производится АО «Астана-Теплотранзит» согласно п.26 «О правилах подготовки и проведения отопительного сезона в городе Астане», утвержденных решением маслихата города Астана от 27 июня 2014 года №249/36-V до 1 октября в год подключения согласно сметы затрат из материалов «Заказчика».

21. Срок действия технических условий до 27.09.2026г. По истечении указанного срока данные технические условия считать утратившими силу.

Заместитель председателя правления
по производству

М.Е.Сеитказиев

Жумабекова А.Ж., СПР.

Согласовано

27.03.2025 13:33 Минасов Рашид Жумабекович




Подписано

27.03.2025 14:30 Сеитказиев Марат Ермаханбетович



Данный электронный документ DOC ID KZ400J120251001708393F33E7 подписан с использованием электронной цифровой подписи и отправлен посредством информационной системы «Казахстанский центр обмена электронными документами» <https://documentolog.com/>.

Для проверки электронного документа перейдите по ссылке: <https://documentolog.com/?verify=KZ400J120251001708393F33E7>

Тип документа	Исходящий документ
Номер и дата документа	№ 2378-11 от 27.03.2025 г.
Организация/отправитель	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АСТАНА-ТЕПЛОТРАНЗИТ»
Получатель (-и)	230240033097 ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "AFINA STROY"
Электронные цифровые подписи документа	 Согласовано: Минасов Рашид Жумабекович без ЭЦП Время подписи: 27.03.2025 13:33
	 Акционерное общество "Астана-Теплотранзит" Подписано: СЕИТКАЗИЕВ МАРАТ МПВ5QYJ...hGvNtrTk= Время подписи: 27.03.2025 14:30
	 Акционерное общество "Астана-Теплотранзит" ЭЦП канцелярии: УВАЙСОВА АЙМАН МПWAQYJ...YmMcer39O Время подписи: 27.03.2025 15:47

[[QRCODE]]

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи», удостоверяемый посредством электронной цифровой подписи лица, имеющего полномочия на его подписание, равнозначен подписанному документу на бумажном носителе.



Домалак-Ана көш. 9, Астана қ.,
Қазақстан Республикасы, 010000
БИН 021240001744,
ҚҚС бойынша куәл. № 0015446 серия 62001
тел. +7 (7172) 620-456

Ул. Домалак-Ана, 9, г. Астана,
Республика Казахстан, 010000
БИН 021240001744,
свид. по НДС серия 62001 № 0015446
тел. +7 (7172) 620-456

№ 5-Е-48/16-1408 от 31.03.2025г.

Потребитель:
ТОО «Afina Stroy»
БИН 230240033097
Адрес потребителя: г. Астана
ул. Акмешит, здание 3
Телефон: +77775371133
Подпись _____
« _____ » _____ **20** __ год

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ на подключение к сетям электроснабжения

Полное наименование объекта электроснабжения (проектируемого) «Многопрофильный парк с коммерческими и развлекательными объектами».

Местонахождение объекта/место расположения объекта: г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы Керей Жәнібек хандар и проспекта Әл-Фараби.

Необходимость выдачи технических условий: *электроснабжение на постоянной основе*

Причина выдачи технических условий (отметить нужное): *подключение вновь вводимых или реконструируемых электроустановок к электрическим сетям энергопередающей (энергопроизводящей) организации;*

Заявленная мощность: 4850 килоВатт (кВт)

Уровень напряжения (номинальное напряжение присоединяемой установки): 10кВ

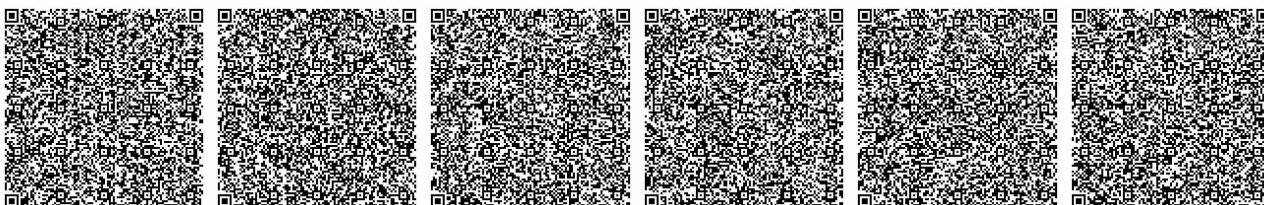
Категория надежности электроснабжения (отметить нужное): 2. Потребитель второй категории надежности.

Перечень субпотребителей и характеристики их электроустановок: отсутствуют

Характер нагрузки (однофазная, трехфазная) – 3-ф

Характер потребления электроэнергии: постоянный

1. Источник электроснабжения – ПС-110/10кВ «Заречная».
2. Точка подключения – разные секции шин РУ-10кВ РП-293.

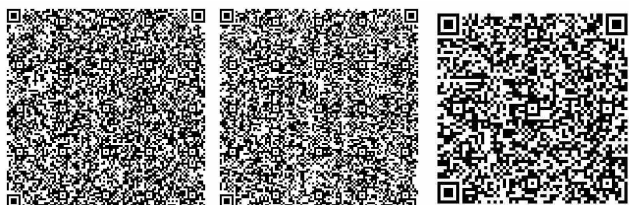




Құжат геопорталымен құрылған Документ сформирован геопорталом

3. Граница раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с энергопередающей организацией. На кабельных наконечниках в РУ-10кВ РП-293 в сторону объекта потребителя.
4. Разрешенный коэффициент мощности – $\geq 0,93$ (в соответствии с Приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 31 марта 2015 года № 393). В случае отклонения коэффициента мощности от разрешенного значения (менее 0,93) - предусмотреть систему компенсации реактивной мощности.
5. Условия подключения к РП-293 (необходимость установки ячеек однотипного оборудования, место, тип устанавливаемого оборудования и т.д.) согласовать с владельцем до начала проектирования – ТОО «Аryа Stroy». В случае не согласования технические условия отменяются. В случае установки ячеек предусмотреть ячейки с вакуумным выключателем и моторно-пружинным приводом, микропроцессорным устройством релейной защиты с двойным питанием (от шкафа собственных нужд и трансформаторов тока) с двухступенчатой токовой защитой, двухступенчатой земляной защитой и интеграцию устанавливаемых ячеек в систему управления РП-293.
6. Предусмотреть при необходимости корректировку уставок на питающих подстанциях ПС-110/10кВ «Заречная» в сторону ячеек РП-293, замену трансформаторов тока в связи с подключением дополнительной нагрузки на питающие линии по всей цепи электроснабжения потребителя для предотвращения отключения защит от нагрузки и обеспечения бесперебойного электроснабжения существующих потребителей по всей линии питания. При необходимости провести проверку или замену ранее установленных приборов учета и трансформаторов тока. Условия замены согласовать с АО «Астана – РЭК» на стадии проектирования.
7. Для электроснабжения объекта в центре нагрузки предусмотреть строительство необходимого количества двухсекционных подстанций ТП-10/0,4кВ закрытого типа с резервными местами для возможности установки дополнительных ячеек в РУ-10кВ. Силовые трансформаторы принять необходимой мощности. В проектируемых ТП-10/0,4кВ установить на всех ячейках вакуумные выключатели с моторно-пружинными приводами или ячейки в элегазовом исполнении независимо от их прямого назначения. В проектируемых ТП-10/0,4кВ в ячейках 10кВ установить микропроцессорные блоки защит с двойным питанием (от шкафа собственных нужд и от трансформаторов тока). Выполнить обогрев (до + 5°) помещений, в которых установлено оборудование с микропроцессорными защитами. Архитектурное решение проектируемых ТП-10/0,4кВ (материал фасадов, тип крыши, цветовую гамму и др.) определить проектом. Возможен вариант применения блочно-модульных зданий подстанций и встроенных зданий подстанций.
8. Предусмотреть мероприятия исключающие подтопление оборудования проектируемых ТП-10/0,4кВ паводковыми водами. Уровень пола в проектируемых ТП-10/0,4кВ должен быть выше уровня планировочной отметки земли в пределах +0,5-0,7м.
9. При выборе участка под строительство ТП-10/0,4кВ обеспечить подъездные пути для обслуживающего персонала и спецмеханизмов при производстве работ в подстанциях.

Осы құжат "Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы" Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-ІІ Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.





10. Электроснабжение проектируемой двухсекционной ТП-10/0,4кВ (первой в схеме) выполнить по двухлучевой схеме КЛ-10кВ с разных секций шин РУ-10кВ РП-293. Электроснабжение последующих ТП-10/0,4кВ (не более двух) выполнить по двухлучевой схеме от проектируемой ТП-10/0,4кВ по двум КЛ-10кВ расчетного сечения. Сечение кабеля, материал токопроводящей жилы принять с учетом перспективного роста нагрузок с возможностью подключения других потребителей. Марку кабеля, тип муфты, определить проектом.
11. Предусмотреть прокладку волоконно-оптического кабеля (ВОЛС) от РП-293 до проектируемой ТП-10/0,4кВ (первой в схеме), а так же между проектируемыми ТП-10/0,4кВ (не менее 8 волокон) – по типу волокна класса G.652 (стандартное одномодовое). Предусмотреть оконечное оборудование ВОЛС для связи. ВОЛС должен соответствовать типу прокладки (в грунте, лотках и т.д.).
12. Предусмотреть телемеханизацию проектируемых ТП-10/0,4кВ. Применить устройства телемеханики совместимые с устройствами, действующими в энергосистеме г. Астана. Проектом предусмотреть комплект оборудования и лицензий необходимых для интеграции вновь вводимого электроэнергетического объекта в информационную модель сети программно-технического комплекса «СК-11», установленного в АО «Астана РЭК».
13. В проектируемых ТП-10/0,4кВ выполнить охранную сигнализацию с передачей на пульт.
14. Электроснабжение объекта выполнить по КЛ-0,4кВ расчетного сечения с разных секций шин проектируемых ТП-10/0,4кВ. Марку, сечения кабеля и тип муфты определить проектом.
15. При наличии встроенных помещений, паркинга, отдельно стоящих насосных станций, котельных, КПП и т.д. электроснабжение выполнить отдельно по КЛ-0,4кВ расчетного сечения от ТП-10/0,4кВ по схемам, соответствующей категории надежности. Марку, сечения кабеля и тип муфты определить проектом.
16. Освещение территории, архитектурной подсветки выполнить по КЛ-0,4кВ расчетного сечения от проектируемых ТП-10/0,4кВ или от ВРУ объекта по схемам соответствующим категории надежности. В случае подключение к ТП-10/0,4кВ установить шкаф управления освещением снаружи здания ТП-10/0,4кВ.
17. Выполнить проект внешнего и внутреннего электроснабжения в соответствии с Правилами устройства электроустановок, утвержденными приказом Министра энергетики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 230 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10851), нормативными техническими документами в области электроэнергетики, утвержденными приказом исполняющего обязанности Министра энергетики Республики Казахстан от 6 января 2017 года № 2 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 15045).
18. При наличии электроснабжения электроприемников первой категории надежности предусмотреть независимые источники гарантированного питания, устройства



Құжат геопорталымен құрылған Документ сформирован геопорталом

- автоматического включения резерва, источник бесперебойного электроснабжения (UPS), установку и наладку автоматики запуска дизеля. На вводе установить АВР.
19. Размещение проектируемого объекта предусмотреть вне охранной зоны существующих ЛЭП и трансформаторных подстанций. В случае попадания электрических сетей в зону строительства выполнить их вынос. Проект выноса согласовать с АО «Астана - РЭК».
 20. Строительство сетей выполнить в соответствии с проектом. Переходы через автодороги и въезды во дворы выполнить в трубах диаметром не менее 110мм из материала не поддерживающего горения с прокладкой резервных труб. Применять полимерные или композиционные люки с открывающим и запирающим устройством, предусмотреть дополнительные защитные решетки. Земляные работы выполнить в соответствии с п.20 Правил установления охранных зон объектов электрических сетей и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (при наличии согласования энергопередающей организации (АО «Астана-РЭК», тел: 79-39-85).
 21. В проектируемых ТП-10/0,4кВ предусмотреть автоматизированную систему контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ) совместимую с АСКУЭ АО «Астана - РЭК».
 22. Учет электрической энергии выполнить в соответствии с требованиями Правил пользования электрической энергией. Для учета электрической энергии применять электронные микропроцессорные приборы коммерческого учета электрической энергии, типы которых внесены в Реестр государственной системы обеспечения единства измерений приспособленные к использованию в системе АСКУЭ. Прибор учета электрической энергии установить на границе балансовой принадлежности электрической сети.
 23. На питающем вводе установить автоматический выключатель соответствующий нагрузке.
 24. В случае отсутствия технической возможности, допускается установка приборов учета электрической энергии не на границе балансовой принадлежности электрической сети, после заключения с АО «Астана – РЭК» Договора по расчету технических потерь при установке приборов коммерческого учета не на границе балансовой принадлежности сторон. Место установки приборов учета согласовать со службой КПЭЭ АО «Астана – РЭК» (тел:620-457 (вн.2609)).
 25. Строительные, электромонтажные и пуско-наладочные работы по данным техническим условиям должны быть выполнены специализированными организациями, имеющими лицензии на данный вид деятельности.
 26. Выполнить расчет РЗА в полном объеме.
 27. Перед включением электроустановки предоставить техническую и приемосдаточную документацию.
 28. Запрещается применение электроэнергии с целью обогрева (проектирование и строительство электрокотельных) объектов.
 29. Обеспечить возможность подключения к проектируемым ТП-10/0,4кВ других потребителей в пределах пропускной способности электрических сетей.



Құжат геопорталымен құрылған Документ сформирован геопорталом

30. Предусмотреть мероприятия по текущей эксплуатации (передача сетей на баланс энергопередающей организации после включения по постоянной схеме; заключение договора на обслуживание с организацией имеющей соответствующую лицензию; наличие собственного квалифицированного персонала).
31. Технические условия на подключение к сетям субъекта естественной монополии или увеличение объема регулируемой услуги выдаются на нормативный период проектирования, строительства и представляются органами архитектуры и градостроительства в государственный градостроительный кадастр. В случае превышения нормативной продолжительности строительства более трех лет срок действия технических условий продлевается на период строительства при условии представления подтверждающих документов о начале строительства. В случае непредставления подтверждающих документов о начале строительства технические условия по истечении трех лет с даты выдачи считаются недействительными.

Подписано	31.03.2025 17:54 Председатель Правления Абжанов Руслан Тюлегенович
Исполнитель	Даубаева Лия Болатовна (тел. 620-457 (вн. 2811), эл. почта l.daubaeva@astrec.kz)



Құжат геопорталымен құрылған Документ сформирован геопорталом

Домалак-Ана көш. 9, Астана қ.,
Қазақстан Республикасы, 010000
БИН 021240001744,
ҚҚС бойынша куәл. № 0015446 серия 62001
тел. +7 (7172) 620-456

Ул. Домалак-Ана, 9, г. Астана,
Республика Казахстан, 010000
БИН 021240001744,
свид. по НДС серия 62001 № 0015446
тел. +7 (7172) 620-456

№ 5-Е-48/16-1408, 31.03.2025 ж.

Тұтынушы:
ТОО «Afina Stroy»
БИН 230240033097
Тұтынушының мекенжайы: г. Астана
ул. Акмешит, здание 3
Телефоны: +77775371133
Қолы _____
« _____ » _____ 20 _____ жыл

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ на подключение к сетям электроснабжения

Полное наименование объекта электроснабжения (проектируемого) «Многопрофильный парк с коммерческими и развлекательными объектами».

Местонахождение объекта/место расположения объекта: г. Астана, район Есиль, район пересечения улицы Керей Жәнібек хандар и проспекта Әл-Фараби.

Необходимость выдачи технических условий: *электроснабжение на постоянной основе*

Причина выдачи технических условий (отметить нужное): *подключение вновь вводимых или реконструируемых электроустановок к электрическим сетям энергопередающей (энергопроизводящей) организации;*

Заявленная мощность: 4850 килоВатт (кВт)

Уровень напряжения (номинальное напряжение присоединяемой установки): 10кВ

Категория надежности электроснабжения (отметить нужное): 2. Потребитель второй категории надежности.

Перечень субпотребителей и характеристики их электроустановок: отсутствуют

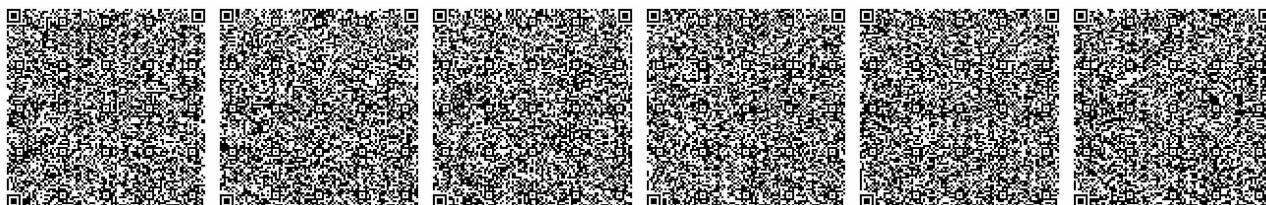
Характер нагрузки (однофазная, трехфазная) – 3-ф

Характер потребления электроэнергии: постоянный

1. Источник электроснабжения – ПС-110/10кВ «Заречная».
2. Точка подключения – разные секции шин РУ-10кВ РП-293.

Осы құжат "Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы" Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-ІІ Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.





Күжат геопорталымен құрылған Документ сформирован геопорталом

3. Граница раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с энергопередающей организацией. На кабельных наконечниках в РУ-10кВ РП-293 в сторону объекта потребителя.
4. Разрешенный коэффициент мощности – $\geq 0,93$ (в соответствии с Приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 31 марта 2015 года № 393). В случае отклонения коэффициента мощности от разрешенного значения (менее 0,93) - предусмотреть систему компенсации реактивной мощности.
5. Условия подключения к РП-293 (необходимость установки ячеек однотипного оборудования, место, тип устанавливаемого оборудования и т.д.) согласовать с владельцем до начала проектирования – ТОО «Арга Строй». В случае не согласования технические условия отменяются. В случае установки ячеек предусмотреть ячейки с вакуумным выключателем и моторно-пружинным приводом, микропроцессорным устройством релейной защиты с двойным питанием (от шкафа собственных нужд и трансформаторов тока) с двухступенчатой токовой защитой, двухступенчатой земляной защитой и интеграцию устанавливаемых ячеек в систему управления РП-293.
6. Предусмотреть при необходимости корректировку уставок на питающих подстанциях ПС-110/10кВ «Заречная» в сторону ячеек РП-293, замену трансформаторов тока в связи с подключением дополнительной нагрузки на питающие линии по всей цепи электроснабжения потребителя для предотвращения отключения защит от нагрузки и обеспечения бесперебойного электроснабжения существующих потребителей по всей линии питания. При необходимости провести проверку или замену ранее установленных приборов учета и трансформаторов тока. Условия замены согласовать с АО «Астана – РЭК» на стадии проектирования.
7. Для электроснабжения объекта в центре нагрузки предусмотреть строительство необходимого количества двухсекционных подстанций ТП-10/0,4кВ закрытого типа с резервными местами для возможности установки дополнительных ячеек в РУ-10кВ. Силовые трансформаторы принять необходимой мощности. В проектируемых ТП-10/0,4кВ установить на всех ячейках вакуумные выключатели с моторно-пружинными приводами или ячейки в элегазовом исполнении независимо от их прямого назначения. В проектируемых ТП-10/0,4кВ в ячейках 10кВ установить микропроцессорные блоки защит с двойным питанием (от шкафа собственных нужд и от трансформаторов тока). Выполнить обогрев (до + 5°) помещений, в которых установлено оборудование с микропроцессорными защитами. Архитектурное решение проектируемых ТП-10/0,4кВ (материал фасадов, тип крыши, цветовую гамму и др.) определить проектом. Возможен вариант применения блочно-модульных зданий подстанций и встроенных зданий подстанций.
8. Предусмотреть мероприятия исключающие подтопление оборудования проектируемых ТП-10/0,4кВ паводковыми водами. Уровень пола в проектируемых ТП-10/0,4кВ должен быть выше уровня планировочной отметки земли в пределах +0,5-0,7м.
9. При выборе участка под строительство ТП-10/0,4кВ обеспечить подъездные пути для обслуживающего персонала и спецмеханизмов при производстве работ в подстанциях.

Осы күжат "Электрондық күжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы" Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-ІІ Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы күжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.





10. Электроснабжение проектируемой двухсекционной ТП-10/0,4кВ (первой в схеме) выполнить по двухлучевой схеме КЛ-10кВ с разных секций шин РУ-10кВ РП-293. Электроснабжение последующих ТП-10/0,4кВ (не более двух) выполнить по двухлучевой схеме от проектируемой ТП-10/0,4кВ по двум КЛ-10кВ расчетного сечения. Сечение кабеля, материал токопроводящей жилы принять с учетом перспективного роста нагрузок с возможностью подключения других потребителей. Марку кабеля, тип муфты, определить проектом.
11. Предусмотреть прокладку волокно-оптического кабеля (ВОЛС) от РП-293 до проектируемой ТП-10/0,4кВ (первой в схеме), а так же между проектируемыми ТП-10/0,4кВ (не менее 8 волокон) – по типу волокна класса G.652 (стандартное одномодовое). Предусмотреть оконечное оборудование ВОЛС для связи. ВОЛС должен соответствовать типу прокладки (в грунте, лотках и т.д.).
12. Предусмотреть телемеханизацию проектируемых ТП-10/0,4кВ. Применить устройства телемеханики совместимые с устройствами, действующими в энергосистеме г. Астана. Проектом предусмотреть комплект оборудования и лицензий необходимых для интеграции вновь вводимого электроэнергетического объекта в информационную модель сети программно-технического комплекса «СК-11», установленного в АО «Астана РЭК».
13. В проектируемых ТП-10/0,4кВ выполнить охранную сигнализацию с передачей на пульт.
14. Электроснабжение объекта выполнить по КЛ-0,4кВ расчетного сечения с разных секций шин проектируемых ТП-10/0,4кВ. Марку, сечения кабеля и тип муфты определить проектом.
15. При наличии встроенных помещений, паркинга, отдельно стоящих насосных станций, котельных, КПП и т.д. электроснабжение выполнить отдельно по КЛ-0,4кВ расчетного сечения от ТП-10/0,4кВ по схемам, соответствующей категории надежности. Марку, сечения кабеля и тип муфты определить проектом.
16. Освещение территории, архитектурной подсветки выполнить по КЛ-0,4кВ расчетного сечения от проектируемых ТП-10/0,4кВ или от ВРУ объекта по схемам соответствующим категории надежности. В случае подключения к ТП-10/0,4кВ установить шкаф управления освещением снаружи здания ТП-10/0,4кВ.
17. Выполнить проект внешнего и внутреннего электроснабжения в соответствии с Правилами устройства электроустановок, утвержденными приказом Министра энергетики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 230 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10851), нормативными техническими документами в области электроэнергетики, утвержденными приказом исполняющего обязанности Министра энергетики Республики Казахстан от 6 января 2017 года № 2 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 15045).
18. При наличии электроснабжения электроприемников первой категории надежности предусмотреть независимые источники гарантированного питания, устройства



Құжат геопорталымен құрылған Документ сформирован геопорталом

- автоматического включения резерва, источник бесперебойного электроснабжения (UPS), установку и наладку автоматики запуска дизеля. На вводе установить АВР.
19. Размещение проектируемого объекта предусмотреть вне охранной зоны существующих ЛЭП и трансформаторных подстанций. В случае попадания электрических сетей в зону строительства выполнить их вынос. Проект выноса согласовать с АО «Астана - РЭК».
 20. Строительство сетей выполнить в соответствии с проектом. Переходы через автодороги и въезды во дворы выполнить в трубах диаметром не менее 110мм из материала не поддерживающего горения с прокладкой резервных труб. Применять полимерные или композиционные люки с открывающим и запирающим устройством, предусмотреть дополнительные защитные решетки. Земляные работы выполнить в соответствии с п.20 Правил установления охранных зон объектов электрических сетей и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (при наличии согласования энергопередающей организации (АО «Астана-РЭК», тел: 79-39-85).
 21. В проектируемых ТП-10/0,4кВ предусмотреть автоматизированную систему контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ) совместимую с АСКУЭ АО «Астана - РЭК».
 22. Учет электрической энергии выполнить в соответствии с требованиями Правил пользования электрической энергией. Для учета электрической энергии применять электронные микропроцессорные приборы коммерческого учета электрической энергии, типы которых внесены в Реестр государственной системы обеспечения единства измерений приспособленные к использованию в системе АСКУЭ. Прибор учета электрической энергии установить на границе балансовой принадлежности электрической сети.
 23. На питающем вводе установить автоматический выключатель соответствующий нагрузке.
 24. В случае отсутствия технической возможности, допускается установка приборов учета электрической энергии не на границе балансовой принадлежности электрической сети, после заключения с АО «Астана – РЭК» Договора по расчету технических потерь при установке приборов коммерческого учета не на границе балансовой принадлежности сторон. Место установки приборов учета согласовать со службой КПЭЭ АО «Астана – РЭК» (тел:620-457 (вн.2609)).
 25. Строительные, электромонтажные и пуско-наладочные работы по данным техническим условиям должны быть выполнены специализированными организациями, имеющими лицензии на данный вид деятельности.
 26. Выполнить расчет РЗА в полном объеме.
 27. Перед включением электроустановки предоставить техническую и приемосдаточную документацию.
 28. Запрещается применение электроэнергии с целью обогрева (проектирование и строительство электрокотельных) объектов.
 29. Обеспечить возможность подключения к проектируемым ТП-10/0,4кВ других потребителей в пределах пропускной способности электрических сетей.



Құжат геопорталымен құрылған Документ сформирован геопорталом

30. Предусмотреть мероприятия по текущей эксплуатации (передача сетей на баланс энергопередающей организации после включения по постоянной схеме; заключение договора на обслуживание с организацией имеющей соответствующую лицензию; наличие собственного квалифицированного персонала).
31. Технические условия на подключение к сетям субъекта естественной монополии или увеличение объема регулируемой услуги выдаются на нормативный период проектирования, строительства и представляются органами архитектуры и градостроительства в государственный градостроительный кадастр. В случае превышения нормативной продолжительности строительства более трех лет срок действия технических условий продлевается на период строительства при условии представления подтверждающих документов о начале строительства. В случае непредставления подтверждающих документов о начале строительства технические условия по истечении трех лет с даты выдачи считаются недействительными.

Қол қойылды	31.03.2025 17:54 Председатель Правления Абжанов Руслан Тюлегенович
Орындаушы	Даубаева Лия Болатовна (тел. 620-457 (вн. 2811), эл. почта l.daubaeva@astrec.kz)

**ҚАЗАҚТЕЛЕКОМ****ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ № Д01-4-435/Т-05/25 от 19.05.2025г.****для ТОО «Afina Strov»**

На телефонизацию объекта: «Многопрофильный парк с коммерческими и развлекательными объектами», расположенного по адресу: г.Астана, район «Есиль», район пересечения улиц Керей Жәнібек хандар и проспекта Әл-Фараби.

1. Проектные работы

Разрешение на выполнение проектно-исследовательских работ будет выдано организации, имеющей соответствующую лицензию, в соответствии с пунктом 6 ст. 29 Закона «О связи».

Проектом и сметой предусмотреть следующее:

- 1.1. Строительство 1-но отверстией телефонной канализации из п/э труб д/внеш 110мм толщиной стенок не менее 6,3мм от ближайшего существующего телефонного колодца до вышеуказанного объекта с установкой сборных ж/б колодцев.
- 1.2. Предусмотреть строительство телефонной канализации между блоками, секциями на территории вышеуказанного объекта.
- 1.3. Оборудовать ККС входными круглыми чугунными (армированными пластиковыми) люками с установкой защитных решеток. На верхней крышке установить запорное приспособление для закрытия колодца на замок.
- 1.4. Не допускается врезка п/э труб д/внеш 110мм телефонного ввода и абонентского ввода в горловину колодца ККС. Глубина траншей не должна быть меньше 0,7 м. (согласно Руководства по строительству линейных сооружений местных сетей телекоммуникаций АО «Казакхтелеком» Приложения к Приказу АО «Казакхтелеком» № 527 от 21.12.2007г. Раздел 3. Строительство подземной кабельной канализации местных сетей телекоммуникаций Таблица 3.3.).
- 1.5. Прокладку кабеля ОК-2 от PON 40/107 в ККС 40/1440 до выше указанного объекта в существующей и проектируемой кабельной телефонной канализации. У абонента установить ОРК со сплиттером 1/8. Протяженность трассы уточнить проектом.
- 1.6. Установка оконечного устройства с пассивными оптическими сплиттерами в нишах в слаботочных секциях электрощитов. Количество сплиттеров зависит от количества точек подключения (суммарное сплитирование 1:64).
- 1.7. Абонентская разводка предусматривается одномодовым оптическим кабелем с одним волокном стандарта G. 657 (волокно, устойчивое к изгибам) в п/э трубке d 20мм. Для уменьшения затухания использовать коннекторы SC/APC. Разводку по зданию предусмотреть скрытой проводкой.
- 1.8. Разводку от внутриофисных ниш до телефонных розеток и розеток ПД (интернет), TV выполнить кабелем UTP 7 или 5 категории.
- 1.9. Обеспечить чистку колодцев по трассе прокладки кабеля в существующей телефонной канализации, сохранность существующих защитных решеток, оборудовать консолями, кронштейнами и люками с запорным устройством при необходимости.
- 1.10. Проведение изысканий с целью определения возможности прохождения кабеля по занятому каналу на предлагаемом направлении, для чего получить письменное разрешение в ЦТО МС-1 ДЭСД Астана Объединение «Дивизион «Сеть» АО «Казакхтелеком».
- 1.11. На участках не прохождения кабеля в кабельной канализации провести восстановление выделенного канала либо произвести докладку.
- 1.12. Ввод кабеля в здания – в соответствии с правилами и нормами строительства.

2. Согласование

- 2.1. Материалы изысканий согласовать с ЦТО МС-1 ДЭСД Астана Объединение «Дивизион «Сеть» АО «Казакхтелеком». тел.39-55-99. Без согласования материалов изысканий и проектных решений разрешение на производство работ выдаваться не будет.
- 2.2. Согласовать тип и место установки оконечного устройства со Службой технического учета и паспортизации по адресу: ул. Кенесары, 55.
- 2.3. Согласовать трассу строительства и прокладки кабеля с с ГКП «Астана кала курлысы кадастырь», ДЭСД Астана Объединение «Дивизион «Сеть» АО «Казакхтелеком» и собственником телефонной канализации.
- 2.4. Проект в комплексе (строительство кабельной канализации, схема прокладки кабеля, паспорт кабельного ввода) согласовать в порядке, установленном местными органами государственной власти, со всеми заинтересованными организациями, имеющими в зоне ведения работ свои сооружения (силовые кабели, газовые сети, теплосети и др.)

3. Производство работ

- 3.1. Разрешение на производство работ будет выдаваться только организации, имеющей лицензию на строительство линий и сетей связи, при предъявлении согласованного проекта на выполняемую работу.
- 3.2. До начала работ представить:
 - Письменное обращение на разрешение работ
 - Список специалистов, которые будут выполнять СМР
 - Графики работ
- 3.3. Получить номер канала, номер СЛ, место в шкафу в ЦТУиП ДЭСД Астана. . т 27-00-07.
- 3.4. Получить письменное разрешение (наряд-допуск) в Центре технического обслуживания местных сетей по адресу: пр. Республики, 64, т. 31-02-09, 58-06-00.
- 3.5. При производстве земляных работ необходимо подписать акт на скрытые работы с вызовом представителя ЦТО МС-1, т. 31-10-03,



58-06-00.

3.6. Работы на линиях/сооружениях связи АО «Казакхтелеком» выполнять в соответствии с Правилами охраны сетей телекоммуникаций в Республике Казахстан, включая порядок установления охранных зон и режим работы в них, утвержденных Приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 24 декабря 2014 года № 281

3.7. При прокладке кабеля в кабельной канализации:

- Не допускать перекрещивание кабелей, расположенных в одном горизонтальном ряду в смотровых устройствах, шахтах и коллекторах.
- Не допускать перекрывания кабелями отверстий телефонной канализации, расположенных в одном горизонтальном ряду.
- Не допускать переходов кабелей с одной стороны колодцев на другую, а также спусков (подъемов) кабелей по боковой стене колодцев между кронштейнами.
- Не допускать размещение эксплуатационного запаса оптического кабеля в смотровых устройствах малого и среднего типа.
- На участках от шахты до линейной стороны кроссового оборудования предусмотреть прокладку кабелей с оболочками из поливинилхлорида или в трубах из материалов, не поддерживающих горение.
- На участках не прохождения кабеля в кабельной канализации провести восстановление выделенного канала.
- Необходимо провести электрические измерения кабелей с составлением протоколов измерений.

- Произвести околовровку кабеля в каждом колодце и возле смонтированных муфт. Нумерацию кабеля получить в ЦТУиП ДЭСД Астана Объединение «Дивизион «Сеть» АО «Казакхтелеком».

3.8. Все работы на сетях телекоммуникаций ДЭСД Астана Объединение «Дивизион «Сеть» АО «Казакхтелеком», выполнять в присутствии представителей ДЭСД Астана Объединение «Дивизион «Сеть» АО «Казакхтелеком».

3.9. Завершение работ по выполнению данных технических условий оформить «Актом», подписанными уполномоченными представителями и заказчиком.

3.10. После приемки комиссией выполненных технических условий необходимо сдать пакет Исполнительной документации (протокола измерений, схемы и др.) в ЦТУиП ДЭСД Астана Объединение «Дивизион «Сеть» АО «Казакхтелеком»

4. Заключение договоров

4.1. Перед подписанием Акта приемки, заключить договор на техническое обслуживание линий связи с организацией, имеющей соответствующую лицензию и прошедшую тендерный/конкурсный отбор.

4.2. Построенную линию связи, присоединенную к сети АО «Казакхтелеком», передать на баланс АО «Казакхтелеком» или подписать акт раздела зон ответственности при обслуживании линии связи.

5. Общие вопросы

5.1. Данные технические условия без допуска на выполнение работ не являются основанием для начала выполнения работ.

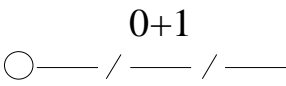
5.2. Технические условия действительны до 01.06.2026г.

5.3. По окончании срока действия настоящих ТУ, при невыполнении работ по прокладке кабеля, технические условия аннулируются. При незавершенном строительстве необходимо продлить действия ТУ. В случае не продления за 10 дней до окончания срока действия, технические условия автоматически аннулируются.

Исполнитель: Абдугалиев Ерлан Орынбасарович
Тел. 7172-24-82-88



PON 40/107
ККС 40/1440



Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-III «Об электронном документе и электронной цифровой подписи», удостоверяемый посредством электронной цифровой подписи лица, имеющего полномочия на его подписание, равнозначен подписанному документу на бумажном носителе.



Лист согласования к документу



Ешмухамбетов А.С.

и.о. директора департамента эксплуатации сети доступа Астана

СРОК ДЕЙСТВИЯ СЕРТИФИКАТА: 27.02.2025 12:22:56 - 27.02.2026 12:22:56

ДАТА: 20.05.2025 17:12:27

РЕЗОЛЮЦИЯ: Согласен

20.05.2025 12:08:56

Абдугалиев Е.О. • Ведущий инженер электросвязи

Согласен

20.05.2025 16:36:10

Есенов Д.В. • Начальник службы

Согласен

20.05.2025 16:48:42

Ергалиев Д.А. • Начальник службы

Согласен

20.05.2025 17:04:57

Галимов М.З. • Коммерческий директор макрорегиона Центральный

Согласен

20.05.2025 17:42:50

Андабекова М.Н. • Менеджер

Согласен

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-III «Об электронном документе и электронной цифровой подписи», удостоверяемый посредством электронной цифровой подписи, равнозначен подписанному документу на бумажном носителе.



Домалак-Ана көш. 9, Астана қ.,
Қазақстан Республикасы, 010000
БИН 021240001744,
ҚҚС бойынша куәл. № 0015446 серия 62001
тел. +7 (7172) 620-456

Ул. Домалак-Ана, 9, г. Астана,
Республика Казахстан, 010000
БИН 021240001744,
свид. по НДС серия 62001 № 0015446
тел. +7 (7172) 620-456

№ 5-Е-178-4251 от 08.08.2025г.

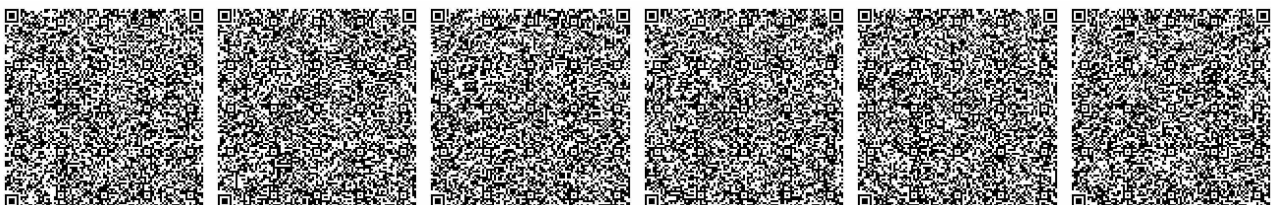
**АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания»
010000 г. Астана, ул. Домалак ана, 9.**

**ТОО «Afina Stroy»
БИН 230240033097**

Технические условия на вынос и переустройство сетей ЛЭП-10кВ, попадающих в зону строительства объекта «Многопрофильный парк с коммерческими и развлекательными объектами, административными и спортивными зданиями», расположенного по адресу: район Есиль, район пересечения улицы Керей, Жәнібек хандар и проспекта Әл-Фараби.

1. Выполнить вынос существующих участков сетей: **2КЛ-10кВ «РП-293 – ТП-4254»+ВОЛС (ТОО «Көркем Астана»)**, для чего построить новый участок вне зоны строительства и врезаться в существующие участки. Вынос объектов выполнить в кабельном исполнении, материал токопроводящей жилы, тип, марку кабеля/провода, муфт и точки врезки определить на стадии проектирования. Условия выноса согласовать с владельцем и с АО «Астана-РЭК».
2. Проект и условия выноса согласовать с ГУ «Управлением Архитектуры, градостроительства и земельных отношений г.Астана», АО «Астана - РЭК».
3. Обеспечить сохранность ЛЭП-10кВ на период производства работ.
4. Выполнить комплекс мероприятий по обеспечению бесперебойного электроснабжения потребителей в период производства работ по реконструкции ЛЭП-10кВ.
5. Выполнить проект внешнего электроснабжения в соответствии с Правилами устройства электроустановок, утвержденными приказом Министра энергетики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 230 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10851), нормативными техническими документами в области электроэнергетики, утвержденными приказом исполняющего обязанности Министра энергетики Республики Казахстан от 6 января 2017 года № 2 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 15045).
6. Размещение проектируемого объекта предусмотреть вне охранной зоны существующих ЛЭП и трансформаторных подстанций. В случае попадания других ЛЭП в зону

Осы құжат "Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы" Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-ІІ Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.





Құжат геопорталымен құрылған Документ сформирован геопорталом

строительства объекта выполнить вынос, для чего построить новые участки ЛЭП вне зоны строительства и врезать в существующие участки.

7. Работы по выносу ЛЭП выполнить до начала строительства объекта.
8. Марку, сечение кабеля (провода), количество и точки врезки реконструируемых ЛЭП в существующие определить проектом дополнительно.
9. Строительство сетей выполнить в соответствии с проектом. Переходы через автодороги и въезды во дворы выполнить в трубах диаметром не менее 110мм из материала не поддерживающего горения с прокладкой резервных труб. Применять полимерные или композиционные люки с открывающим и запирающим устройством, предусмотреть дополнительные защитные решетки. Земляные работы выполнить в соответствии с п.20 Правил установления охранных зон объектов электрических сетей и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (при наличии согласования энергопередающей организации (АО «Астана-РЭК», тел: 79-39-85).
10. Предоставить исполнительную документацию по выносу ЛЭП-10кВ в АО «Астана-РЭК».
11. Перед включением электроустановки предоставить техническую приемосдаточную документацию.
12. Строительные, электромонтажные и пуско-наладочные работы по данным техническим условиям должны быть выполнены специализированными организациями, имеющими лицензии на соответствующие виды деятельности.
13. Технические условия на подключение к сетям субъекта естественной монополии или увеличение объема регулируемой услуги выдаются на нормативный период проектирования, строительства и представляются органами архитектуры и градостроительства в государственный градостроительный кадастр. В случае превышения нормативной продолжительности строительства более трех лет срок действия технических условий продлевается на период строительства при условии представления подтверждающих документов о начале строительства. В случае непредставления подтверждающих документов о начале строительства технические условия по истечении трех лет с даты выдачи считаются недействительными.

Подписано	08.08.2025 16:35 Главный инженер Байтуяков Наурызбек Тулкибаевич
Исполнитель	Даубаева Лия Болатовна (тел. 620-457 (вн. 2811), эл. почта l.daubaeva@astrec.kz)

