

*«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации)*

## ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### ТОМ I

Шифр № 05-GP/2021-ПЗ

Экз. № \_\_\_\_\_

Стадия: - рабочий проект

Директор

Гл.инженер проекта


Л. Бегайдарова

Э.Калдыгулова

г. Нур-Султан – 2021г.

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации)

Лист

1

## 1. СОСТАВ ПРОЕКТА

| Номер тома                                     | Номер альбома | Обозначение    | Наименование                                   | Примечание |
|------------------------------------------------|---------------|----------------|------------------------------------------------|------------|
| 1.                                             |               | 05-GP/2021-ПП  | Паспорт рабочего проекта                       |            |
| 2.                                             |               | 05-GP/2021-ЭП  | Энергетический паспорт объекта                 |            |
| 3.                                             |               | 05-GP/2021-ПЗ  | Общая пояснительная записка                    |            |
| 4.                                             |               | 05-GP/2021-ГП  | Генеральный план                               |            |
| 5.                                             | 1.1           | 05-GP/2021-АС1 | Архитектурно-строительные решения              |            |
|                                                | 1.1.1         |                | Секция 1-1                                     |            |
|                                                | 1.1.2         |                | Секция 1-2                                     |            |
|                                                | 1.1.3         |                | Секция 2-1                                     |            |
|                                                | 1.1.4         |                | Секция 2-2                                     |            |
|                                                | 1.1.5         |                | Секция 3-1                                     |            |
|                                                | 1.1.6         |                | Секция 3-2                                     |            |
|                                                | 1.1.7         |                | Секция 3-3                                     |            |
|                                                | 1.2           | 05-GP/2021-АС2 | Архитектурно-строительные решения              |            |
|                                                | 1.2.1         |                | Секция 1-1                                     |            |
|                                                | 1.2.2         |                | Секция 1-2                                     |            |
|                                                | 1.2.3         |                | Секция 2-1                                     |            |
|                                                | 1.2.4         |                | Секция 2-2                                     |            |
|                                                | 1.2.5         |                | Секция 3-1                                     |            |
|                                                | 1.2.6         |                | Секция 3-2                                     |            |
|                                                | 1.2.7         |                | Секция 3-3                                     |            |
|                                                | 2             | 05-GP/2021- АР | Архитектурные решения. Паркинг                 |            |
|                                                | 3             | 05-GP/2021-КЖ  | Конструктивные решения. Паркинг                |            |
| <b>Инженерное оборудование, сети и системы</b> |               |                |                                                |            |
|                                                | 4             | 05-GP/2021-ОВ  | Отопление и вентиляция                         |            |
|                                                | 4.1           |                | Секция 1-1                                     |            |
|                                                | 4.2           |                | Секция 1-2                                     |            |
|                                                | 4.3           |                | Секция 2-1                                     |            |
|                                                | 4.4           |                | Секция 2-2                                     |            |
|                                                | 4.5           |                | Секция 3-1                                     |            |
|                                                | 4.6           |                | Секция 3-2                                     |            |
|                                                | 4.П4          |                | Секция 3-3Паркинг                              |            |
|                                                | 5             | 05-GP/2021-ВК  | Водопровод и канализация                       |            |
|                                                | 5.1           |                | Секция 1-1                                     |            |
|                                                | 5.2           |                | Секция 1-2                                     |            |
|                                                | 5.3           |                | Секция 2-1                                     |            |
|                                                | 5.4           |                | Секция 2-2                                     |            |
|                                                | 5.5           |                | Секция 3-1                                     |            |
|                                                | 5.6           |                | Секция 3-2                                     |            |
|                                                | 5.П4          |                | Секция 3-3Паркинг                              |            |
|                                                | 6             | 05-GP/2021-ЭОМ | Силовое электрооборудование и электроосвещение |            |
|                                                | 6.1           |                | Секция 1-1                                     |            |
|                                                | 6.2           |                | Секция 1-2                                     |            |
|                                                | 6.3           |                | Секция 2-1                                     |            |
|                                                | 6.4           |                | Секция 2-2                                     |            |
|                                                | 6.5           |                | Секция 3-1                                     |            |
|                                                | 6.6           |                | Секция 3-2                                     |            |
|                                                | 6.7           |                | Секция 3-3                                     |            |
|                                                | 6.П4          |                | Паркинг                                        |            |

|    |      |                  |                                                |  |
|----|------|------------------|------------------------------------------------|--|
|    | 7    | 05-GP/2021-СС    | Системы связи                                  |  |
|    | 7.1  |                  |                                                |  |
|    | 7.2  |                  |                                                |  |
|    | 7.3  |                  |                                                |  |
|    | 7.4  |                  |                                                |  |
|    | 7.5  |                  |                                                |  |
|    | 7.6  |                  |                                                |  |
|    | 7.7  |                  |                                                |  |
|    | 7.П4 |                  |                                                |  |
|    | 8    | 05-GP/2021-ПС    | Пожарная сигнализация                          |  |
|    | 8.1  |                  |                                                |  |
|    | 8.2  |                  |                                                |  |
|    | 8.3  |                  |                                                |  |
|    | 8.4  |                  |                                                |  |
|    | 8.5  |                  |                                                |  |
|    | 8.6  |                  |                                                |  |
|    | 8.7  |                  |                                                |  |
|    | 8.П4 |                  |                                                |  |
|    | 9    | 05-GP/2021-АПТ   | Автоматическое пожаротушение                   |  |
|    | 9/1  | 05-GP/2021-АПТ.Э | Электроснабжение автоматического пожаротушения |  |
| 6. |      | 05-GP/2021-ПОС   | Проект организации строительства               |  |
| 7. |      | 05-GP/2021-ООС   | Охрана окружающей природной среды              |  |

## 2. СОДЕРЖАНИЕ

| №№<br>п/п | Наименование раздела                                | №<br>стр. | Прим-е |
|-----------|-----------------------------------------------------|-----------|--------|
| 1         | СОСТАВ ПРОЕКТА                                      | 2         |        |
| 2         | СОДЕРЖАНИЕ                                          | 3         |        |
| 3         | СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ                                   | 4         |        |
| 4         | АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ, СПРАВКА ГИПа.                  | 5         |        |
| 5         | ОБЩАЯ ЧАСТЬ                                         | 6         |        |
| 6         | ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ                                     | 7         |        |
| 7         | ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА СТРОИТЕЛЬСТВА                | 8-9       |        |
| 8         | ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ (ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН)        | 9-11      |        |
| 9         | АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ. | 11        |        |
| 9.1       | ОСНОВНЫЕ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ              | 11-12     |        |
| 9.2       | КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ                              | 12-14     |        |
| 10        | ОСНОВНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ВНУТРЕННИМ ИНЖЕНЕРНЫМ СИСТЕМАМ  | 14        |        |
| 10.1      | ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ                              | 14-16     |        |
| 10.2      | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ.                        | 16-18     |        |
| 10.3      | ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ И СИЛОВОЕ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ      | 18-21     |        |
| 10.4      | СИСТЕМЫ СВЯЗИ                                       | 21-22     |        |
| 10.5      | ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ                               | 22-23     |        |
| 10.6      | АВТОМАТИЧЕСКОЕ ПОЖАРОТУШЕНИЕ                        | 24-26     |        |
| 10.7      | АВТОМАТИКА                                          | 26        |        |

### 3. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

|     |                                                                                                  |  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1   | Постановление акимата                                                                            |  |
| 2   | Архитектурно-планировочное задание (АПЗ)                                                         |  |
| 3   | Задание на проектирование, утвержденное заказчиком.                                              |  |
| 4   | Паспорт проекта                                                                                  |  |
| 5   | Технические условия ГКП «Астана Су Аранасы» на водоснабжение и канализацию                       |  |
| 6.1 | Технические условия АО «Астана теплотранзит» на теплоснабжение                                   |  |
| 6.2 | Технические условия АО «А-РЭК» на электроснабжение                                               |  |
| 6.3 | Технические условия филиала АО «Казахтелеком» на телефонизацию                                   |  |
| 6.4 | Технические условия ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства» |  |
| 7   | Отчет инженерных изысканий, составленный ТОО «ГеоТерр», в 2021г                                  |  |
| 8   | Эскизный проект, утвержденный ГУ «УАГиЗО» в 2021 г.                                              |  |
|     |                                                                                                  |  |

|  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           |      |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации) | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           | 4    |

#### 4. АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ И УЧАСТНИКИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

Инженеры-разработчики по разделам:

| №<br>№ | Раздел                                 | Должность                                                                                                    | ФИО                                                                                                        | Подпись |
|--------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1      | Генеральный план                       | Глав. спец                                                                                                   | Шапорев А.                                                                                                 |         |
| 2      | Архитектурные решения                  | ГАП<br>Ведущий архитектор<br>Архитектор                                                                      | Еремин А.<br>Меньшикова Е.<br>Джамалиев Б.                                                                 |         |
| 3      | Конструктивные решения                 | Гл.конструктор<br>Ведущий конструктор<br>Гл.спец<br>Конструктор<br>Конструктор<br>Конструктор<br>Конструктор | Темиргалиев А.<br>Есжанов А.Т.<br>Умербаев Р.<br>Махмет М.<br>Мусальдинов С.<br>Сергазин Е.<br>Чалобаев А. |         |
| 4      | Отопление и вентиляция                 | Гл.спец. отдела ОВ<br>Гл.спец. отдела ОВ                                                                     | Абуова Ш.К.<br>Абдыкасымов Н.С.                                                                            |         |
| 5      | Водопровод и канализация               | Гл.спец. группы ВК                                                                                           | Акушева Д.                                                                                                 |         |
| 6      | Электрооборудование и электроосвещение | Гл.спец. отдела ЭТГ<br>Специалист СС                                                                         | Никулин Д.<br>Дауитали С.                                                                                  |         |

Технические решения, принятые в проектной документации соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Республики Казахстан, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Главный инженер проекта



Э.Калдыгулова

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

5.2 Проектная документация на объект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации), разработана проектной компанией ТОО «Grand Project com». Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других действующих норм, и правил и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

5.4 Строительные материалы, применённые в проектной документации относятся к I классу радиационной безопасности в соответствии требованием статьи 11 Закона Республики Казахстан «О радиационной безопасности населения» от 23 апреля 1998 года № 219, п. 32 гигиенических нормативов «Санитарно-эпидемиологические требования к обеспечению радиационной безопасности» утв. Приказ МНЭ РК от 27 февраля 2015 года № 155.

5.6 Проектируемый объект по уровню ответственности относится к технически сложным объектам II (нормального), уровня ответственности.

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

- |  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  | «Многokвартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации) |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 7. ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Выделенный под жилой комплекс участок находится по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3,» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации), имеет площадь – 1,3387 га.

7.2. Наружные инженерные сети и благоустройство, согласно заданию, на проектирование заказчика будут разработаны отдельным проектом.

Топографическая съемка выполнена ТОО «ГеоТерр» 2021 году. Перепад рельефа незначительный, здания и сооружения располагаются на сравнительно ровных площадках.

### 7.3. Природно-климатические условия участка строительства:

Проект предназначен для строительства в ШГ (в соответствии с СП РК 2.04-01-2017) климатическом подрайоне со следующими природно-климатическими характеристиками:

- расчетная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки = -31,2 °С;
  - нормативное значение ветрового давления -  $W_0=0,38$  кПа (38 кг/м<sup>2</sup>)
  - нормативные значения веса снегового покрова -  $S=0,50$  кПа (50 кгс/м<sup>2</sup>)
  - условия эксплуатации здания - здания отапливаемое;
  - уровень ответственности здания - II;
  - степень огнестойкости здания - II;
  - сейсмичность площадки строительства – не сейсмичен;
  - нормативная глубина промерзания по СНиПу «Строительная климатология» составляет - 205 см.;
  - уровень грунтовых вод (УГВ) вскрыт на глубине 1,7 – 2,3 м. от поверхности земли.
- Прогнозируемый максимальный подъем уровня подземных вод на 1,0 м от установившегося уровня.

### 7.4. Инженерно-геологические условия:

В соответствии с техническим заданием ТОО «Astana Lux XXI» Товариществом с ограниченной ответственностью «ГеоТерр», были проведены инженерно-геологические изыскания на стадии РП, на объекте: Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный в г. Нур-Султан, район "Есиль", ул. Қазыбек би и ул. Е-102. Работы выполнялись в июне 2021 г. Арх.(инв)№ 2/1152-ИГИ.

#### 7.4.1 Геолого-геоморфологическое строение.

Территория изыскания расположена в район "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3 в г. Нур-Султан. Площадка изыскания относительно ровная, отсыпана насыпным грунтом. Местами имеются кучи насыпного грунта. Рядом от площадке изыскания в западной части расположено болото. В 150-200 метров на северо-запад от площадки изыскания проводятся буровые работы по водопонижению.

В геоморфологическом отношении территория расположена на надпойменной террасе р. Ишим. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 344,4 до 345,7 м.

В геологическом строении участка изысканий принимают участие аллювиальные средневерхнечетвертичные отложения представленные суглинками, песками пылеватыми, средней крупности, крупными, гравелистыми и элювиальными образованиями мезозойского возраста, представленные супесями, суглинками. Сверху они перекрыты насыпными грунтами и плодородным слоем почвы современного возраста.

Современные отложения.

Насыпной грунт представлен суглинком с дресвой, щебнем, строительным мусором, неоднородный, неслежавшийся. Вскрыт с поверхности повсеместно, мощностью от 0,4 до 1,4 м.

Плодородный слой почвы представлен суглинком гумусированным. Вскрыт в скважинах № 7776 - 7778, 7780, 7786 под насыпными грунтами с глубины 0,4 - 1,0 м, мощностью от 0,2 до 0,4 м.

Аллювиальные отложения средневерхнечетвертичного возраста.

Суглинки коричневые, карбонатизированные, от твердых до мягкопластичных, с прослойками песка мелкого, средней крупности ( $m \approx 2 - 20$  см), супеси ( $m \approx 10 - 20$  см). Вскрыты они повсеместно под насыпными грунтами и плодородным слоем почвы с глубины 0,5 - 1,4 м, мощностью от 2,3 до 5,8 м.

Пески пылеватые коричневые, в начале сухие, далее водонасыщенные, полимиктового состава, с прослойками суглинка ( $m \approx 2-10$  см). Вскрыты они повсеместно, кроме скважин № 7776, 7782, 7785, 7788 под суглинками с глубины 3,5 - 4,6 м, мощностью от 0,7 до 2,3 м.

Пески средней крупности коричневые, водонасыщенные, полимиктового состава, с прослойками суглинка ( $m \approx 2-15$  см). Вскрыты они повсеместно, кроме скважин № 7779, 7781, 7783 - 7785 под суглинками и песками пылеватыми с глубины 3,8 - 6,8 м, мощностью от 1,1 до 2,5 м.

Пески крупные коричневые, водонасыщенные, полимиктового состава, с прослойками суглинка ( $m \approx 5 - 15$  см), участками с включениями мелкой гальки. Вскрыты они повсеместно, кроме скважины № 7778 под песками пылеватыми, средней крупности, гравелистыми с глубины 3,7 - 8,2 м, мощностью от 1,1 до 3,7 м.

Пески гравелистые коричневые, серовато-коричневые, водонасыщенные, полимиктового состава, с прослойками суглинка ( $m \approx 5 - 20$  см), с включениями гальки и гравия различного размера, с прослоями гравийно-галечникового грунта ( $m \approx 20$  см). Вскрыты они повсеместно, кроме скважин № 7777, 7778 песками пылеватыми, средней крупности, крупными, гравелистыми с глубины 5,2 - 10,7 м, мощностью от 0,5 до 5,3 м.

Элювиальные образования мезозойского возраста.

Супеси элювиальные вишнево-серые, серые, желтовато-светло-серые, твердые, участками с прослоями суглинка и глины ( $m \approx 10 - 20$  см), зернистой структурой, с включениями дресвы кварца, с редкими включениями выветрелых рухляковых обломков аргиллитов. Вскрыты они повсеместно, кроме скважин № 7782, 7785, 7786-7788 под песками крупными, гравелистыми и суглинками элювиальными, с глубины 9,4 - 12,4 м, мощностью от 0,8 до 4,9 м.

Суглинки элювиальные коричневато-буровато-красные, с пятнами и разводами белого цвета, темно-серые, серые, желтовато-серые, вишневого и бордового цвета, в основном твердые, частично местами полутвердые и тугопластичные, участками ожелезненные, трещиноватые по трещинам с налетами гидроокислов марганца и железа, с прослоями глины ( $m \approx 20 - 30$  см), с включениями выветрелых рухляковых обломков аргиллитов, участками с прослоями дресвяно-щебенистого грунта ( $m \approx 10 - 20$  см). Вскрыты они повсеместно, кроме скважины № 7780 под песками крупными, гравелистыми и супесями элювиальными, с глубины 9,2 - 16,1 м, мощностью от 0,9 до 10,8 м.

#### 7.4.2 Гидрогеологические условия.

Подземные воды на площадке изыскания вскрыты повсеместно на глубинах 3,7 - 4,9 м. Абсолютная отметка установившегося уровня 340,6 - 341,4 м

Режим грунтовых вод подвержен сезонным колебаниям: минимальное стояние отмечается в феврале, максимальное приходится на конец мая.

Площадка изыскания на западе соседствует с болотом. В 150-200 метров на северо-запад от площадки изыскания проводятся буровые работы по водопонижению. Это в свою очередь может влиять на уровень грунтовых вод на площадке.

Прогнозируемый максимальный подъем уровня подземных вод на 2,5 м выше от установившегося.

Водовмещающими грунтами являются четвертичные суглинки, пески пылеватые, средней крупности, крупные, гравелистые и элювиальные супеси и суглинки.

Величины коэффициентов фильтрации приняты по материалам изысканий прежних лет (данные опытных откачек):

|  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           |      |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации) | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           | 9    |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

По результатам химических анализов подземные воды характеризуются как хлоридно-гидрокарбонатные, хлоридно-бикарбонатные, натриево-калиевые, магниевые, с минерализацией 3,82 - 4,89 г/л.

- W4 - среднеагрессивные;
- W6 - слабоагрессивные;
- W8 - неагрессивные;
- W10 - W14 - среднеагрессивные;
- W16 - W20 - слабоагрессивные.

Ко всем маркам бетона на сульфатостойком цементе - неагрессивные.

По степени агрессивного воздействия жидких неорганических сред на металлические конструкции - среднеагрессивная, согласно СП РК 2.01-101-2013 таблица ИЗ.

Класс среды при химическом воздействии грунтовых вод, согласно СТ РК EN 206-2017 таблица 1, 2, классифицируется, как:

По степени потенциальной подтопляемости территория изыскания относится к подтопленной подземными водами.

## 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ (ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН)

### 8.1 Общие указания

Проектируемый объект расположен по адресу город Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3, имеет общую площадь – 1,3387 га. Генеральный план разработан на основании топографической съемки М1:500 выданной ТОО «ГеоТерр» 2021г. Система координат - местная. Система высот – Балтийская.

Ситуационная схема расположения представлена на рис. №1



Рис. 1

Жилые секции расположены в виде прямоугольной и Г-образной формы в плане. Въезд на территорию предусмотрен с северной и западной стороны участка. Ширина проезда принята 6,0 метра, покрытие принято из асфальтобетона по щебеночному основанию с песчаной прослойкой.

**Секции 1-1, 1-2, 3-1, 3-2, 3-3.** Внутренний двор занимает паркинг с эксплуатируемой кровлей, на которой расположены детские игровые площадки, спортивные площадки и площадки для отдыха взрослого населения. За отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа жилого блока, что соответствует абсолютной отметке согласно генплана. Подъезды и въезды на участок осуществляются с проектируемой улицы. По внешнему периметру зданий жилого дома, по покрытию пристроенного паркинга предусматриваются проезды, обеспечивающие необходимые функциональные подъезды к входу дома и проезд пожарных машин вдоль здания. Благоустройство участка, в том числе на эксплуатируемой кровле паркинга, предусматривает устройство детских игровых площадок, площадок отдыха для детей и взрослых, а также беседок, скамей, вазонов, урн, декоративного освещения.

**Секции 2-1, 2-2.** Во внутреннем дворе расположены детские игровые площадки, спортивные площадки и площадки для отдыха взрослого населения. За отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа жилого блока, что соответствует абсолютной отметке согласно генплана. Подъезды и въезды на участок осуществляются с проектируемой улицы. По внешнему периметру зданий жилого дома предусматриваются проезды, обеспечивающие необходимые функциональные подъезды к входу дома и проезд пожарных машин вдоль здания.

Благоустройство жилого комплекса, в том числе на эксплуатируемой кровле паркинга, предусматривает устройство беседок, скамей, вазонов, урн, декоративного освещения. Имеется площадка для мусорных контейнеров расположенная с отступом 25м. от

окон жилых зданий и надворных площадок, не превышая расстояния 100м. до входных групп жилого здания. Покрытие площади проездов и парковки предусмотрено из асфальтобетона с обрамлением бортовым камнем. Покрытие тротуаров и площадки для отдыха - из тротуарной плитки. Покрытие детской, спортивной и гимнастической площадки - из синтетического покрытия. Рабочим проектом предусмотрен беспрепятственный доступ для маломобильных групп населения во двор и в пристроенный подземный паркинг по пандусам. Вертикальная планировка участка выполнена в увязке с прилегающей территорией и предусматривает открытый способ отведения дождевых и талых вод по спланированной поверхности, а с эксплуатируемой кровли в водосточные воронки и далее в городскую сеть ливневой канализации. Рабочим проектом предусмотрено озеленение участка с устройством газонов, цветников и посадкой декоративных кустарников и деревьев. При озеленении участка используются береза, вяз мелколистный, газонная многолетняя трава, ель обыкновенная, туя западная, жимолость татарская. Пандус предусмотрен для въезда как легкового автотранспорта так и пожарных машин с уклоном не более 10%..

Обеспеченность парковочными местами на весь комплекс предусмотрена в соответствии со СНиП РК 3.01-01А с-2007\*.

**Технические показатели:**

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Площадь участка    | - 1,3387 га,                |
| Площадь застройки  | - 11621.38 м <sup>2</sup> ; |
| Площадь покрытий   | - 2144,82 м <sup>2</sup> ;  |
| Площадь озеленения | - 1757 м <sup>2</sup> ;     |
| Площадь проездов   | - 3300 м <sup>2</sup> ;     |
| Площадь отмостки   | - 385.8 м <sup>2</sup> ;    |

**9. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Проектируемый жилой комплекс состоит из семи секции, паркинга.

Горизонтальная взаимосвязь квартир осуществляется через поэтажные общие коридоры, а вертикальная поэтажная взаимосвязь - через лестничную клетку.

Основной вход в здание предусмотрен с отм.0.000, с уличной стороны. С данного этажа имеется возможность непосредственно подняться через лестницу типа Л11. Также предусмотрен дополнительный вход с дворовой территории непосредственно в жилой этаж. Проектное решение входных групп первого этажа предусматривает наличие утепленных тамбуров входа, крылец со ступенями и пандусов - для обеспечения условий подъема маломобильных групп населения. Состав и площади общей и жилой принято в соответствии с СП от 26 октября 2018 года № ҚР ДСМ-29 и задания на проектирования и других действующих нормативных документов действующих на территории РК.

**9.1 ОСНОВНЫЕ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Проектируемый жилой комплекс высотой 9 и 12 этажей размещен г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3. Класс жилья – IV.

**Жилые секции (1-1, 1-2)** имеют прямоугольную форму в плане.

Первый этаж –офисы, каждый из них имеет обособленные входные группы и высоту этажа от пола до потолка по 4,20м. Проектное решение входных групп предусматривает наличие утепленных тамбуров входа, крылец и пандусов - для обеспечения условий подъема маломобильных групп населения.

Со 2-го по 9-ый этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей, от пола до потолка равна 3,0 метрам.

**Жилые секции (2-1, 2-2)** имеют прямоугольную форму в плане.

Проектное решение входных групп предусматривает наличие утепленных тамбуров входа, крылец и пандусов - для обеспечения условий подъема маломобильных групп населения.

Со 1-го по 9-ый этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей, от пола до потолка равна 3,0 метрам.

За относительную отметку 0,000 принята отметка 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке согласно генплана.

Здание имеет два выхода. Вход в здание предусмотрен с отм.0.000, с уличной стороны для встроенных помещений и жилой части. С уличной и дворовой территории предусмотрен вход

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           |      |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации) | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           | 12   |

непосредственно в жилой этаж. С данного этажа имеется возможность непосредственно подняться через лестницу типа Л1.

В каждой квартире предусмотрены лоджии. Санитарные узлы запроектированы совмещенными в 1-2-х комнатных квартирах. Объемно-планировочное решение квартир обеспечивает условия для отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи, а также для иной деятельности в быту. Состав помещений квартир и их площади выполнены в соответствии с требованиями СП РК 3.02-101-2012 "Здания жилые многоквартирные" с изм. от 15.11.2018 г. и определены с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования.

Горизонтальная взаимосвязь квартир осуществляется через поэтажные общие коридоры, а вертикальная поэтажная взаимосвязь - через лестничную клетку и лифты. Проектом, согласно требованиям, предусмотрен 1 лифт грузоподъемностью - 1150кг.

Проектное решение входных групп первого этажа предусматривает наличие утепленных тамбуров входа, крылец со ступенями и пандусов - для обеспечения условий подъема маломобильных групп населения.

## КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

Фундаменты - свайные с монолитным железобетонным ростверком по расчету.

Конструктивная схема жилья 9-этажных жилых блоков - стеновая.

Наружные стены жилых блоков - кирпичные толщиной 510 мм.

Кладка несущих и самонесущих стен выполняется из керамического кирпича КР-р-по250х120х88/1.4НФ/150/ГОСТ 530-2012 с 1 по 5 этажи на цементно-песчаном растворе марки М100.

С 6 этажа и выше из керамического кирпича КР-р-по250х120х88/1.4НФ/125/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе марки М100.

Стены 1 этажа армировать через 3 ряда кладки по высоте сеткой из проволоки Ø5 ВрГОСТ6727-80 размером ячеек 50х50 мм.

Стены 2-9 этажей армировать через 4 ряда кладки по высоте сеткой из проволоки Ø5 ВрГОСТ6727-80 размером ячеек 50х50 мм.

В местах пересечения наружных и внутренних стен в горизонтальные швы уложить связевые сетки Ø5 Вр-1 с ячейкой 50х50 мм через 4 ряда кладки.

Плиты перекрытия - железобетонные многослойные, толщиной 220мм.

Лифтовая шахта - кирпичная, толщиной 380 мм.

Лестницы - марши сборные железобетонные, заводского изготовления.

Кладку выполнить на цементно-песчаном растворе М 100.

Перегородки а) межквартирные - кирпичные с воздушной прослойкой (120+50+120мм), б) межкомнатные кирпичные 120 мм, в) перегородки санузлов - керамический кирпич толщиной 120мм, марки КоРПо 1НФ/100/2.0/50/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М50, с армированием сеткой 5Вр1 50х50 по ГОСТ 23279-85 через 5 рядов.

г) перегородки тамбуров в путях эвакуации - остекленные - витражи с заполнением однокамерным стеклопакетом из закаленного стекла.

## 5. НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА

5.1 Наружная отделка стен выполняется из облицовочного кирпича КР-р-по250х120х88/1.4НФ/150/2.0/50/ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм (комбинированная кладка)

Гидроизоляция: вертикальная - наплавляемая гидроизоляция Тегарп 431 ТР.

горизонтальная - наплавляемая гидроизоляция Тегарп 431 ТР.

Утеплитель покрытия и чердачного перекрытия - плиты из каменной ваты. Утеплитель "ТЕХНО РУФ 2В 50"-50мм

Утеплитель "ТЕХНО РУФ Н25" -150мм.

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

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

Водосток - организованный, внутренний.

При утепление наружных стен

а) Предусматривать трех слойное утепление для наружных конструкций из монолитного железобетона:

Нижний слой утеплителя принимать плотностью 80 кг/м<sup>3</sup>;

Средний слой утеплителя принимать плотностью 80 кг/м<sup>3</sup>;

Верхний слой утеплителя принимать плотность 80 кг/м<sup>3</sup>.

#### ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА

Внутренняя отделка помещений предусмотрена в жилой части и встроенных из цементно-песчаной штукатурки, сплошное выравнивание сухими смесями с водоземлюсионной окраской. Отделка полов в жилой части и встроенных предусмотрена по плите с звукоизоляцией с покрытием ламината смотреть в альбоме АС1.

Двери внутренние - деревянные по ГОСТ 6629-88, металлические утепленные.

Подоконные доски - ПВХ.

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 само закрывания и выполнены с уплотнением в притворах.

**Жилые секции (3-1, 3-2, 3-3)** имеют прямоугольную и Г- образные формы в плане.

Со 1-го по 12-ый этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей, от пола до потолка равна 3,0 метрам.

За относительную отметку 0,000 принята отметка 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке согласно генплана.

Здание имеет один выход. Вход в здание предусмотрен с отм.0.000, с уличной стороны для встроенных помещений. С уличной и дворовой территории предусмотрен вход непосредственно в жилой этаж. С данного этажа имеется возможность непосредственно подняться через лестницу типа Н 1

В каждой квартире предусмотрены санитарные узлы, запроектированы совмещенными. Объемно-планировочное решение квартир обеспечивает условия для отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи, а также для иной деятельности в быту. Состав помещений квартир и их площади выполнены в соответствии с требованиями СП РК 3.02-101-2012 "Здания жилые многоквартирные" и определены с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования.

Горизонтальная взаимосвязь квартир осуществляется через поэтажные общие коридоры, а вертикальная поэтажная взаимосвязь - через лестничную клетку. Проектом, согласно требованиям, предусмотрен 2 лифта грузоподъемностью - 1150кг, 630кг.

Проектное решение входных групп первого этажа предусматривает наличие утепленных тамбуров входа, крылец со ступенями и пандусов - для обеспечения условий подъема маломобильных групп населения.

#### КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

Фундаменты - свайные с монолитным железобетонным ростверком по расчету.

Конструктивная схема жилья 12-этажных жилых блоков - стеновая.

Наружные стены жилых блоков - кирпичные толщиной 510 мм.

Кладка 1-7 этажей несущих и самонесущих стен выполняется из керамического кирпича КР-р-по

250x120x88/1.4НФ/150/2.0/F50/ГОСТ530-2012 на цементно-песчаном растворе марки М100.

8 и выше этажей несущих и самонесущих стен выполняется из керамического кирпича КР-р-по 250x120x88/1.4НФ/125/2.0/F50/ГОСТ530-2012 на цементно-песчаном растворе марки М100.

Армирование внутренних и наружных стен.

Стены 1-2 этажа армировать через 3 ряда кладки по высоте сеткой из проволоки Ø5ВрI ГОСТ6727-80 размером ячеек 50x50мм.

Стены 3-12 этажей армировать через 4 ряда кладки по высоте сеткой из проволоки Ø5ВрI ГОСТ6727-80 размером ячеек 50x50мм.

В местах пересечения наружных и внутренних стен в горизонтальные швы уложить связевые сетки Ø5 Вр-1 с ячейкой 50x50 через 4 ряда кладки.

Плиты перекрытия - железобетонные многослойные, толщиной 220мм.

Лифтовая шахта - кирпичная, толщиной 380 мм.

Лестницы - марши сборные железобетонные, заводского изготовления.

Кладку выполнить на цементно-песчаном растворе М 100.

Перегородки а) межквартирные - кирпичные с воздушной прослойкой (120+50+120мм), б) межкомнатные кирпичные 120 мм, в) перегородки санузлов - керамический кирпич толщиной 120мм, марки КoРПо 1НФ/100/2.0/50/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М50, с армированием сеткой 5Вр1 50х50 по ГОСТ 23279-85 через 5 рядов.

г) перегородки тамбуров в путях эвакуации - остекленные - витражи из металлопластиковых профилей, с заполнением однокамерным стеклопакетом из закаленного стекла.

## 5. НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА

5.1 Наружная отделка - отделку наружных стен выполнять из облицовочного кирпича КР-р-по 250х120х88/1,4НФ/150/2,0/50/ГОСТ 530-2012, толщиной 120мм. (комбинированная кладка.)

Кладку наружных стен выполнять согласно серии 2.030-2.01. Кровля - рулонная. Окна жилых этажей - металлопластиковые 2-х камерный стеклопакет с тройным остеклением, цвет импоста - согласно эскизного проекта.

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

Водосток - организованный, внутренний.

При утепление наружных стен

а) Предусматривать трех слойное утепление для наружных конструкций из монолитного железобетона:

Нижний слой утеплителя принимать плотностью 80 кг/м3;

Средний слой утеплителя принимать плотностью 80 кг/м3;

Верхний слой утеплителя принимать плотность 80 кг/м3.

## ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА

Внутренняя отделка помещений предусмотрена в жилой части и встроенных из цементно-песчаной штукатурки, сплошное выравнивание сухими смесями с вододисперсионной окраской.

Отделка полов в жилой части и встроенных предусмотрена по плите с звукоизоляцией с покрытием ламината смотреть в альбоме АС1.

Двери внутренние - деревянные по ГОСТ 6629-88, металлические утепленные.

Подоконные доски - ПВХ.

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 само закрывания и выполнены с уплотнением в притворах.

## ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

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

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 23 июня 2017 года №439 «Об утверждении технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности»).

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

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.

Двери шахт лифтов принять противопожарными.

## Паркинг

Характеристика здания

Класс здания – II

Степень огнестойкости – II

Класс по функциональной пожарной опасности - Ф 5.2

Пристроенный 1 этажный паркинг, расположен в дворовой зоне жилых блок-секций

прямоугольной формы, имеет эксплуатируемую кровлю (стилобат), с общими размерами в осях 64,78 х 48,00 м. Въезд во двор на эксплуатируемую кровлю предусмотрен по двухпутным рампам уклоном 10%. Свободные границы стилобата, имеют ограждение по парапету.

Общая вместимость паркинга составляет – 104 машиномест, из них механизированных 102 м/м, 2 машиномест для МГН. Высота помещений паркинга до низа выступающих конструкций принята равной – 2,90 м. Проектируемый паркинг рассчитан для постоянного хранения личного автотранспорта на автоподъемниках. В проекте принята система двух ярусных подъемников для автомобилей, предусмотрена сигнальная разметка для проезда автомобилей и колесоотбойники. Вид парковки зависимый, обслуживает подъемники оператор-охранник комплекса. Парковка автомобилей осуществляется с участием водителей. На этаже паркинга расположены - парковочные места для хранения автомобилей, помещения охраны с санузелом, ПУИ, инженерно-технические помещения. На нижнем этаже размещены - парковочные места. Проектом предусмотрены два въезда/выезда верхний уровень паркинга и два въезда/выезда в нижний уровень паркинга. Полы помещений хранения машин в паркинге запроектированы с уклоном к лоткам. На эксплуатируемую кровлю паркинга предусмотрена наружная лестница. Эвакуация из паркинга предусмотрена непосредственно наружу, через лестничные клетки, через тамбур-шлюзы с подпором воздуха и коридоры на первом этаже жилых блоков наружу. Эвакуационные выходы рассредоточены. Расстояния от наиболее удаленных мест хранения до ближайших эвакуационных выходов соответствует нормативным требованиям. Внутренняя отделка помещений паркинга принята окраской потолков и стен водоэмульсионной краской по подготовленной поверхности. Полы - бетонные с железнением с масляной покраской.

Технико-экономические показатели приведены в таблице 1.

**Таблица 1**

| Наименование показателя             | Ед. изм. | Секция 1-1 | Секция 1-2 | Секция 2-1 | Секция 2-2 | Секция 3-1 | Секция 3-2 | Секция 3-3 | Паркинг | Итого на комплекс |
|-------------------------------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------|-------------------|
| Этажность здания                    | этаж     | 9          | 9          | 9          | 9          | 12         | 12         | 12         | 1       | 1,9, 12эт         |
| Площадь застройки                   | м2       | 426,97     | 1021,36    | 1021,36    | 544,37     | 602,97     | 517,16     | 602,98     | 2636,98 | 7374,15           |
| Площадь жилого здания, в том числе: | м2       | 2968,47    | 7258,1     | 7125,6     | 3346,12    | 4905,45    | 4387,39    | 4803,24    |         | 34794,37          |
| - площадь помещений подвала         | м2       | 300,36     | 702,83     | 702,83     | 372,43     | 404,82     | 356,96     | 402,11     |         | 3242,34           |
| -площадь кладовых ,КСК              | м2       |            |            |            | 24,48      |            | 35,02      |            |         | 59,5              |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

## 9.5 КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ.

### 9.5.1 Общие указания

При разработке Проекта конструктивной части здания учтены требования следующих нормативных документов:

СН РК 5.01-02-2013 Основания зданий и сооружений

СН РК 5.03-07-2013 Несущие и ограждающие конструкции

СП РК 5.01-101-2013 "Земляные сооружения, основания и фундаменты".

НТП РК 01-01-3.1 (4.1)-2017 «Нагрузки и воздействия»;

СП РК EN 1991-1-3 Снеговые нагрузки

СП РК EN 1991-1-4 Ветровые воздействия

### 9.5.2 Основные конструктивные элементы секции.

Фундаменты: - монолитные железобетонные ростверки толщиной 600 и 750мм соответственно на свайном основании из забивных свай сечением 30х30см.

Основанием для свайных фундаментов является суглинок.

Расчетная нагрузка на сваи и несущую способность сваи по расчету смотреть раздел КЖ.

Несущую способность свай уточнить по результатам динамических испытаний контрольных свай в соответствии с ГОСТ 5686-94.

Деформационные характеристики свайного основания рассчитаны программным комплексом LIRA SAPR2014 (разработчик - "ЛИРА Софт). При этом нагрузки приняты по результатам статических расчетов здания.

Монолитные железобетонные ростверки запроектированы толщиной 600 и 750 мм из тяжелого бетона класса по прочности на сжатие В25, марки по водонепроницаемости W6. Армирование ростверка предусматривается арматурными каркасами и отдельными стержнями класса А400 (продольная арматура) и А240 (поперечная арматура).

По результатам расчетов (с учетом основного и особого сочетания нагрузок - по огибающей максимальных усилий, а также с учетом расчета по ограничению раскрытия трещин) принято основное армирование ростверка стержнями диаметром 18мм с шагом 200

Свайные ростверки выполняется по подготовке из тощего бетона класса по прочности на сжатие В 7,5 толщиной 100 мм, выполненной по щебеночной подготовке толщиной 100 мм

Засыпка пазух котлована предусматривается местным грунтом послойно слоями по 0,2-0,3м с уплотнением до коэффициента 0,9.

Работы по выполнению конструкций фундамента и подземной части здания выполняются в котловане с необходимыми конструкциями ограждения котлована.

Наружные и внутренние стены кирпичные

Перекрытия - сборные железобетонные толщиной 220 мм.

Лестничные марши и площадки: сборные железобетонные из тяжелого литого бетона класса по прочности на сжатие В25.

Наружные стены жилых блоков - кирпичные толщиной 510 мм.

Кладка несущих и самонесущих стен выполняется из керамического кирпича КР-р-по250х120х88/1.4НФ/150/ГОСТ 530-2012 с 1 по 5 этажи на цементно-песчаном растворе марки М100.

С 6 этажа и выше из керамического кирпича КР-р-по250х120х88/1.4НФ/125/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе марки М100.

Стены 1 этажа армировать через 3 ряда кладки по высоте сеткой из проволоки Ø5 ВрГОСТ6727-80 размером ячеек 50х50 мм.

Стены 2-9 этажей армировать через 4 ряда кладки по высоте сеткой из проволоки Ø5 ВрГОСТ6727-80 размером ячеек 50х50 мм.

В местах пересечения наружных и внутренних стен в горизонтальные швы уложить связевые сетки Ø5 Вр-1 с ячейкой 50х50 мм через 4 ряда кладки.

Перегородки а) межквартирные - кирпичные с воздушной прослойкой (120+50+120мм), б) межкомнатные кирпичные 120 мм, в) перегородки санузлов - керамический кирпич толщиной

120мм, марки КоРПо 1НФ/100/2.0/50/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М50, с армированием сеткой 5Вр1 50х50 по ГОСТ 23279-85 через 5 рядов.

г) перегородки тамбуров в путях эвакуации - остекленные - витражи с заполнением однокамерным стеклопакетом из закаленного стекла.

## 5. НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА

5.1 Наружная отделка стен выполняется из облицовочного кирпича КР-р-по250х120х88/1,4НФ/150/2,0/50/ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм (комбинированная кладка) Кровля - рулонная.

### 9.5.3 Основные конструктивные элементы паркинга.

Фундаменты: - монолитные железобетонные ростверки толщиной 700 мм соответственно на свайном основании из забивных свай сечением 30х30см.

Основанием для свайных фундаментов является суглинок.

Расчетная нагрузка на сваи и несущую способность сваи по расчету смотреть раздел КЖ.

Несущую способность свай уточнить по результатам динамических испытаний контрольных свай в соответствии с ГОСТ 5686-94.

Деформационные характеристики свайного основания рассчитаны программным комплексом LIRA SAPR2014 (разработчик - "ЛИРА Софт). При этом нагрузки приняты по результатам статических расчетов здания.

Монолитные железобетонные ростверки запроектированы толщиной 700 мм из тяжелого бетона класса по прочности на сжатие В25, марки по водонепроницаемости W6. Армирование ростверка предусматривается арматурными каркасами и отдельными стержнями класса А400 (продольная арматура) и А240 (поперечная арматура).

По результатам расчетов (с учетом основного и особого сочетания нагрузок - по огибающей максимальных усилий, а также с учетом расчета по ограничению раскрытия трещин) принято основное армирование ростверка стержнями диаметром 18мм с шагом 200

Свайные ростверки выполняются по подготовке из тощего бетона класса по прочности на сжатие В 7,5 толщиной 100 мм, выполненной по щебеночной подготовке толщиной 100 мм

Засыпка пазух котлована предусматривается местным грунтом послойно слоями по 0,2-0,3м с уплотнением до коэффициента 0,9.

Работы по выполнению конструкций фундамента и подземной части здания выполняются в котловане с необходимыми конструкциями ограждения котлована.

Несущие конструкции: Несущие конструкции здания (колонны и стены) установлены по сетке с максимальным шагом. Несущие конструкции лестнично-лифтовых блоков надземной частей здания соосны между собой. Монолитные железобетонные стены лестнично-лифтовых блоков доводятся до фундаментной плиты.

- Наружные стены монолитные толщиной 250 мм

- Перекрытия – монолитные толщиной 250 и 300 мм.

- Колонны 500х500 мм

Лестничные марши и площадки: монолитные железобетонные из тяжелого литого (с осадкой конуса 18-22 см) бетона класса по прочности на сжатие В25.

## 10. ОСНОВНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ВНУТРЕННИМ ИНЖЕНЕРНЫМ СИСТЕМАМ.

В рамках разработки рабочего проекта предусмотрено строительство жилого дома) с внутренними инженерными сетями.

Внешние и внутриплощадочные инженерные сети предусмотрены отдельными проектом.

### 10.1. ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ.

#### 10.1.1 Общие данные. Секции.

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           |      |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации) | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           | 19   |

Проект отопления и вентиляции здания разработан на основании задания на проектирование, архитектурно-строительных чертежей и соответствует требованиям нормативных документов:

- СП РК 4.02-101-2012 "Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха";
  - СН РК 4.02-01-2011 "Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха";
  - СП РК 2.04-01-2017 "Строительная климатология"
  - СНиП РК 2.04-21-2004\* "Энергопотребление и тепловая защита зданий";
  - СП РК 3.02-101-2012 "Здания жилые многоквартирные";
  - СН РК 3.02-01-2011 "Здания жилые многоквартирные";
  - СП РК 3.02-108-2013 "Административные и бытовые здания";
  - СН РК 3.02-08-2013 "Административные и бытовые здания";
  - СП РК 2.02-101-2014 "Пожарная безопасность зданий и сооружений";
  - СП РК 2.02-01-2014 "Пожарная безопасность зданий и сооружений";
  - СН РК 2.04-02-2011 "Защита от шума";
  - СП РК 3.03-105-2014 "Стоянки автомобилей";
  - СН РК 3.03-05-2014 "Стоянки автомобилей"
  - стандартов и требований фирм - изготовителей примененного оборудования материалов.
- Климатологические данные.

Для проектирования систем отопления и вентиляции приняты следующие параметры наружного воздуха:

- наружная температура воздуха в зимний период минус 31,2°С;
- средняя температура отопительного периода минус 8,1°С;
- продолжительность отопительного периода 216сут.

Расчетные температуры внутреннего воздуха в помещениях приняты в соответствии с требованиями СНиП РК 3.02-43-2007 и соответствии с действующими нормативными документами.

Теплоснабжение, отопление и горячее водоснабжение.

Система отопления разработана на расчетную зимнюю температуру наружного воздуха минус 31,2°С при расчетных параметрах "Б".

Источник теплоснабжения - ТЭЦ-2 (технические условия АО "Астана-Теплотранзит")  
Схема теплоснабжения - закрытая. Теплоноситель - перегретая вода с параметрами 130-70°С. Узлы управления, обеспечивающие работу систем отопления блоков расположены в подвальном помещении секции. Схема присоединения системы отопления - независимая, температура воды в системе отопления 85-65°С. Для системы горячего водоснабжения жилых помещений приготовление горячей воды осуществляется по двух ступенчатой смешанной схеме с использованием обратной сетевой воды. Циркуляция воды в системах - принудительная, с установкой циркуляционных насосов фирмы Wilo.

Система отопления жилой части здания предусматривается поквартирными системами через распределители, установленные в коридоре с устройством воздухоотвода, спускных кранов, приборов учета и запорно-регулирующей арматуры. Схема системы отопления квартир - горизонтальная, двухтрубная с поквартирной разводкой. Разводка магистральных трубопроводов системы отопления по квартирам принята скрытая в конструкции пола. Горизонтальные участки трубопроводов приняты из металлопластиковых труб фирмы Corire, вертикальные- из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75\* и стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Система отопления встроенной части - горизонтальная, двухтрубная с попутным движением теплоносителя.

В качестве отопительных приборов приняты биметаллические секционные радиаторы типа RS-300, RS-500. Горизонтальные участки трубопроводов приняты из металлопластиковых труб фирмы Corire, вертикальные- из стальных водогазопроводных труб ГОСТ 3262-75\* и стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Регулирование теплоотдачи отопительных приборов осуществляется термостатическими вентилями типа RA-N-П фирмы DANFOSS. Гидравлическая устойчивость систем обеспечивается регуляторами перепада давления типа ASV PV-25 фирмы DANFOSS. Удаление

воздуха из системы отопления производится через воздухоотводчик в поэтажной распределительной гребенке. Для опорожнения системы отопления предусматривается установка дренажной арматуры в поэтажных распределительных гребенках.

Стояки лестничных клеток выполнены по однотрубной проточной схеме, нагревательные приборы - биметаллические секционные радиаторы типа RS-500, высота Н = 500 мм фирмы ЛИДЕЯ. Предусматривать в верхних точках трубопроводов краны для выпуска воздуха, а в нижних - краны для слива теплоносителя. Гидравлическая устойчивость систем в лестничных клетках обеспечивается автоматическими балансировочными клапанами типа АВ-QM фирмы DANFOSS.

В конструкции пола и стены трубы проложить в гофрированном кожухе для обеспечения их перемещения в результате теплового удлинения, а также для возможности замены. Стояки системы отопления жилья, магистральные трубопроводы, проходящие по отапливаемым помещениям изолировать "K-Flex" b=19мм. Трубопроводы, прокладываемые в неотапливаемых помещениях, изолируются толщиной 40мм. Перед изоляцией металлические трубопроводы покрываются антикоррозийным покрытием - БТ-177 в 2 слоя по грунтовке ГФ-021 в 1 слой.

Тепловые сети систем теплоснабжения, после проведения строительно-монтажных работ подвергаются гидропневматической промывке с последующей дезинфекцией(п. 156 СП от 16 марта 2015 года №209).

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.

#### Вентиляция.

Вентиляция жилого дома запроектирована общеобменная с естественным побуждением с организованной вытяжкой из кухонь и санитарных узлов. Приток неорганизованный через регулируемые оконные створки металлопластиковых окон и подоконные приточные клапана "Домвент", установленные под окном в каждой комнате в пространстве между радиатором и подоконником.

Производительность вытяжной вентиляции принята по санитарным нормам для жилых комнат.

Щель под дверями санузлов должна быть не менее 0,02м высотой.

Удаление воздуха во всех квартирах осуществляется через вытяжные каналы кухонь, ванных комнат и санузлов. Вытяжка в кухнях принята 90м3/ч, согласно приложения 1 к Санитарным правилам «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых и других помещений, общественных зданий» утвержденных Приказом МНЭ РК от 24.02.2015 г. № 125.

Воздуховоды приняты из тонколистовой оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80, класса Н (нормальные), прямоугольного сечения.

Для создания комфортных условий в офисных помещениях запроектирована приточно-вытяжная вентиляция с естественным и механическим побуждением. Вытяжка осуществляется через вытяжные каналы санузлов и непосредственно из офисов. Объем наружного приточного воздуха определен из расчета 4м3/ч на 1 м2 площади помещения.

Воздуховоды приняты из оцинкованной стали по ГОСТ14918-80, класса Н (нормальные), прямоугольного и круглого сечения. Скорость движения воздуха в вытяжных каналах принята, согласно норм.

После окончания монтажа все проходы воздуховодов через перегородки и перекрытия заделать несгораемыми материалами, обеспечивающими требуемый предел огнестойкости ограждающих конструкций.

#### Паркинг.

Паркинг неотапливаемый. Отопление помещения охраны выполнено электроконвекторами ЭВУБ.

## Вентиляция

Вентиляция в паркинге запроектирована приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением. Воздухообмен определен из расчета разбавления выделяющихся вредных веществ при работе легковых автомашин с карбюраторными двигателями. В результате расчета принят двухкратный воздухообмен.

Удаление воздуха из помещений хранения автотранспорта предусматривается из верхней и нижней зон по 50%. Решетки для удаления воздуха из нижней зоны устанавливаются на расстоянии 30 см. от пола.

Вытяжка из помещений стоянки автомобилей осуществляется радиальным вентилятором, установленным на кровле здания блока А. При превышении ПДК срабатывают датчики СО и вытяжной вентилятор включается автоматически. Согласно МСН 2.02-05-2000\* для измерения концентрации СО в проекте предусмотрена установка газоанализаторов "ОКА-Т"(СО). Блок индикации устанавливается в помещении охраны.

Приточный воздух подается через проектируемые окна и через ворота.

Воздуховоды для систем общеобменной вентиляции приняты из оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80, класса Н (нормальные), круглого и прямоугольного сечения.

В момент возникновения пожара системы общеобменной вентиляции должны быть отключены.

## 10.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ.

### 10.2.1. Общие данные.

Рабочий проект по системе внутреннего водопровода и канализации выполнен на основании:

- Задания на проектирование;
- Чертежей марки АР;
- 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 3.02-08-2013 "Административные и бытовые здания";
- СП РК 3.02-108-2013 "Административные и бытовые здания";
- СН РК 3.02-07-2014 "Общественные здания и сооружения";
- СП РК 3.02-107-2014 "Общественные здания и сооружения";
- СН РК 3.02-01-2011 "Здания жилые многоквартирные";
- СП РК 3.02-101-2012 "Здания жилые многоквартирные";
- СН РК 3.03-05-2014 "Стоянки автомобилей";
- СП РК 3.03-105-2014 "Стоянки автомобилей";
- Технических условий на водоснабжение и водоотведение;
- Технических условий на ливневую канализацию.

Водоснабжение предусмотрено от проектируемых наружных сетей.

Проектом предусмотрена одна система водоснабжения:

#### 1) Водопровод хозяйственно-питьевой.

Снабжение водой предусматривается по двум вводам водопровода.

Вводы предусмотрены в секцию Б и монтируются из полиэтиленовых напорных труб ПЭ100 SDR17 в соответствии с ГОСТ 18599-2001.

На вводе водопровода установлен общий водомерный узел с обводной линией со счетчиком ITRON Flostar-M DN25 класса точности "С", со стационарным оборудованием для дистанционного снятия показаний. Для доочистки водопроводной воды на вводе водопровода устанавливается механический фильтр DN25.

Предусматриваются поквартирные счетчики учета расхода холодной воды Itron Flodis Ø15 с радиомодулем, с возможностью дистанционного съема показаний. Перед счетчиками воды устанавливаются сетчатые фильтры.

Системы водоснабжения санузлов встроенных помещений здания выполнены отдельными, с установкой измерительных приборов.

Трубопроводы в пределах насосной станции, магистральные сети и стояки холодного водоснабжения монтируются из стальных оцинкованных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75\*.

Разводка к приборам в квартирах монтируются из напорных труб из термопластов по СТ РК ГОСТ Р 52134-2010.

Все трубы, кроме подводов к санитарным приборам, изолируются гибкой трубчатой изоляцией на основе синтетического каучука Misot-Flex, толщиной 6 мм.

## 2) Внутреннее пожаротушение.

Расход воды на внутреннее пожаротушение принят согласно СП РК 4.01-101-2012 табл.1 для 1 струи по 2,6 л/с. К установке приняты пожарные краны Ø50 с длиной пожарных рукавов -20 м, которые устанавливаются на высоте 1.35 м над полом и размещаются в шкафах, имеющих отверстия для проветривания, приспособленных для опломбирования и визуального осмотра без вскрытия. В каждом пожарном шкафу предусмотрено размещение двух ручных огнетушителей объемом 10 л каждый.

При напорах у пожарных кранов свыше 60 м между пожарным краном и соединительной головкой предусмотреть установку диафрагм, снижающих избыточный напор.

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 в ЦТП.

Магистральные сети, стояки горячего водоснабжения и трубы проложенные по чердаку монтируются из стальных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75\*.

Подводки к приборам горячего водоснабжения выполняются из напорных труб из термопластов по СТ РК ГОСТ Р 52134-2010.

Все трубы, кроме подводов к санитарным приборам, изолируются гибкой трубчатой изоляцией на основе синтетического каучука Misot-Flex, толщиной 9 мм.

## Водостоки

Для сбора и отвода атмосферных осадков с кровли предусматривается система внутренних водостоков.

Водосточная система монтируется из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Трубопроводы ливневой канализации, проложенные по неотапливаемому чердаку изолируются гибкой трубчатой изоляцией на основе синтетического каучука Misot-Flex, толщиной 6 мм.

Проектом предусмотрен электрообогрев воронок и трубопроводов, проложенных по неотапливаемому чердаку (см. раздел ЭЛ).

Выпуск дождевых вод из системы внутренних водостоков предусматривается в существующие наружные сети ливневой канализации.

## Канализация

Проектом предусматривается две системы канализации:

1) Хозяйственно-бытовая - запроектирована для отвода стоков от санитарных приборов в проектируемую наружную сеть канализации. Сеть К1 монтируется из канализационных пластиковых труб по ГОСТ 22689-89.

2) Дренажная- запроектирована для отвода воды из помещения насосной АПТ, насосной и теплового пункта в проектируемые наружные сети ливневой канализации.

Вытяжная часть стояка выводится на высоту 0,1 м выше уровня вентиляционной шахты.

Для прочистки сети установлены ревизии и прочистки.

## Общие указания

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

Заделку штраб, отверстий в междуэтажных перекрытиях и стенах следует выполнять после всех работ по монтажу и испытанию трубопроводов.

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.

Пересечение ввода со стенами подвала выполнить в футляре с зазором 10 см между трубопроводом и стенкой футляра. Зазор заделать эластичным материалом, предотвращающим попадание влаги внутрь футляра.

В случае установки в ванных комнатах металлических ванн (душ.поддона) необходимо произвести их заземление в соответствии с проектом ЭЛ.

Монтаж систем выполнять в соответствии с требованиями СН РК 4.01-02-2013, СП РК 4.102-2013 " Внутренние санитарно - технические системы" и СН РК 4.01-05-2002 "Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб".

### 10.3. ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ И СИЛОВОЕ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ.

Проект электроснабжения жилого комплекса выполнен на основании архитектурно-строительной и сантехнической частей проекта, технических условий на электроснабжение № 5-Е-48/14-968 от 03.06.2020г, выданных АО «Астана-РЭК», ПУЭ-РК-2015, СП РК 4.04-106-2013 "Электрооборудование жилых и общественных зданий. Правила проектирования".

По степени надежности электроснабжения, согласно классификации ПУЭ РК-2015, и в соответствии с СП РК 4.04-106-2013 электроприемники проектируемого жилого комплекса относятся к следующим категориям:

- лифты, электроприемники пожарной сигнализации, дымоудаления, пожаротушения, аварийное (эвакуационное) освещение, домофон, видеонаблюдение - 1 категория;
- комплекс остальных электроприемников - 2 категория.

Расчет потребляемой мощности выполнен в соответствии с СП РК 4.04-106-2013.

Класс проектируемого жилья - IV.

Этажность секций 4-1, 4-5, 4-6, 4-7, 4-11 – 9 этажей, секции 4-2, 4-3, 4-4, 4-8, 4-9, 4-10 – 12 этажей.

#### **Жилая часть**

#### **Силовое электрооборудование**

Электроснабжение секций выполнено от вводно-распределительных устройств (ВЩ, РЩ). Питание подводится от ТП-10/0,4кВ, двумя взаиморезервируемыми кабельными линиями на напряжение ~380/220В. Помещения электрощитовых расположены в секциях 4-2, 4-4, 4-6, 4-8, 4-10 на первом этаже.

Питание потребителей 1 категории надежности электроснабжения предусматривается с двух секций шин ТП-10/0,4кВ и третий ввод от дизель-генератора. Вводным устройством на три ввода принят шкаф ВЩ-2 (АВР) типа ША8366-250-74 УХЛ4 IP31 с автоматическим вводом резерва (АВР).

Расчетная нагрузка на вводе, а также нагрузки, передаваемые по основным звеньям распределительной и групповой электросети приняты в соответствии с СП РК 4.04-106-2013, с учетом установки электроплит, мощностью до 8,5кВт, по III-уровню электрификации.

Для электроснабжения квартир предусмотрена установка этажных щитов. Высота установки щитов 1,2 м (низ щита) от уровня пола. В этажных щитах размещаются двухполюсные автоматические выключатели с номинальным током на 63 А и однофазные счетчики квартирного учета электроэнергии на ток 5-60 А.

В квартирах устанавливаются пластиковые щитки. Для одно- и двухкомнатных квартир приняты щитки (ЩК-1) на 12 модулей, для трех- и четырехкомнатных квартир приняты щитки (ЩК-2) на 18 модулей. В квартирных щитках устанавливаются: на вводе - двухполюсный автоматический выключатель на номинальный ток 50А, на отходящих линиях однополюсные автоматические выключатели на токи расцепителей 16А для линий освещения,

дифференциальные автоматические выключатели на номинальный ток 16А, 20А и ток утечки 30мА для розеточной сети комнат и кухни, для электроплиты 40А, 30мА.

Высота установки квартирного щитка 1,7 м (низ щитка) от уровня пола.

Согласно СП РК 4.04-106-2013, питание общего освещения квартир и штепсельных розеток выполнено раздельно. В каждой квартире устанавливается электрический звонок с кнопкой на ~220В.

Высота установки штепсельных розеток в кухнях - 1,2м, в остальных помещениях - 0,3м от уровня чистого пола.

Распределительные сети, прокладываемые в вертикальном кабельном отсеке выполнены кабелем марки ВВГнг-LS, распределительные и групповые сети противопожарных систем выполнены огнестойким кабелем марки ВВГнг-FRLSLTx. Во всех остальных случаях применен негорючий кабель марки ВВГнг.

Прокладка распределительных сетей выполнена в лотка по подвалу и помещению паркинга.

Групповая сеть в квартирах выполнена трехпроводным (фазный, нулевой рабочий и нулевой защитный проводники) кабелем марки ВВГнг, прокладываемым в ПВХ трубах скрыто по стенам, в штрабах под слоем штукатурки, в подготовке пола.

Проектом предусмотрен обогрев водосточных воронок и водосточных труб на техническом этаже греющим кабелем марки 30НСКТ2, мощностью 30Вт/м и питанием 220В, обогрев трубопроводов горячего водоснабжения выполнен термостойким кабелем HSB-15, мощностью 15Вт/м.

Сечение кабелей выбрано в соответствии с гл. 3 ПУЭ РК по условию нагрева длительным расчетным током и проверено по потере напряжения сети.

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

#### Управление сантехническим оборудованием

Управление вентиляторами дымоудаления (ВД, ПП) выполнено от ящиков управления ШУН/В, для управления клапанами дымоудаления применены модули (МДУ) фирмы "Рубеж". Схемы подключения и оборудование управления учтено в разделе ПС.

Включение насосов ГВС, и теплоснабжения выполнено от контакторов, установленных в помещении насосных. Дренажные насосы подключатся через штепсельные розетки и включаются автоматически при срабатывании поплавкового датчика уровня (поставляется в комплекте с насосом).

#### Электроосвещение

Для освещения общедомовых помещений проектом предусматривается система рабочего, аварийного (эвакуационного) и ремонтного освещения. Нормы освещенности и коэффициенты запаса приняты в соответствии с СП РК 2.04-104-2012.

Аварийное освещение устраивается в помещениях электрощитовых, тепловых пунктах и машинных помещениях.

Управление освещением осуществляется с помощью выключателей установленными по месту, а также фотоакустическими датчиками, встроенными в светильники. Высота установки выключателей принята 0,9 м от уровня чистого пола. Высота установки настенных светильников - не менее 2,5м от уровня чистого пола.

#### Молниезащита

Согласно СП РК 2.04-103-2013 "Устройство молниезащиты зданий и сооружений" здание подлежат молниезащите по требованиям III категории.

В качестве молниеприемника используется молниеприемная сетка с шагом ячеек 6х6м. из стальной горячеоцинкованной проволоки диаметром 8 мм, которая укладывается на кровле здания.

Токоотводы выполняются из стальной проволоки диаметром 10 мм и прокладываются от молниеприемной сетки к заземляющему устройству по наружным стенам здания. Молниеотводы крепятся фасадными держателями. Токоотводы располагаются по периметру здания, не реже, чем раз в 25 метров.

### Защитные мероприятия

Система заземления применена TN-C-S.

Все металлические нетокопроводящие части электрооборудования (каркасы щитов, эл. аппаратов, корпуса светильников и т.д.) подлежат заземлению путем металлического соединения с 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-распределительного устройства в электрощитовой.

В квартирах для ванных комнат, проектом предусматривается дополнительная система уравнивания потенциалов, путем присоединения металлического корпуса ванны к шине заземления РЕ квартирного щитка проводом ПВ1-1х2,5, прокладываемому в полиэтиленовой трубе в полу.

На вводе в здание выполняется заземляющее устройство из вертикальных электродов Ø16 мм, длиной 3 м, и горизонтальной стальной полосы размером 40х4мм. Заземляющее устройство устанавливается в грунт на глубину 0,6 м и на расстоянии не менее 1 метра от фундамента здания. Вначале в траншею глубиной 0,6м устанавливаются вертикальные заземлители длиной 3м, затем соединяются стальной горизонтальной полосой 40х4 мм. Расстояние между вертикальными заземлителями равно их длине (3 м).

### Встроенные помещения

#### Силовое электрооборудование

Электроснабжение встроенных помещений (ВП), выполнено от самостоятельного вводно-распределительного устройства (ВРЩ-1), установленного в электрощитовой секции 4-6. Питание подводится от ТП-10/0,4кВ кабельной линией на напряжение ~380/220В. Непосредственное питание ВП, выполняется от учетно-распределительных щитов (ЩУР) типа ЩУРв-3/30зо-1 36 УХЛЗ. В щитах размещаются 3-х фазные приборы учета электроэнергии и вводные автоматические выключатели. Расчетная нагрузка ВП выполнена согласно СН РК 4.04-106-2013, таблица 18. Удельная нагрузка составляет 0,15 кВт/м<sup>2</sup>. Осветительные и групповые сети проектом не предусматриваются, т. к. будут выполнены собственниками помещений.

### Паркинг

#### Силовое электрооборудование

Электроснабжение паркинга выполнено от вводно-распределительных устройств ВЩ-1, РЩ-1 для электроприемников II и III - категории, ВЩ-2(АВР) для электроприемников I - категории. Электрощитовая паркинга расположена в секции 4-11 на первом этаже.

Питание к ВРУ подводится от ТП-10/0,4кВ 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 контакторы типа КМИ, шкафы



Абонентская разводка от этажного щита до квартирных слаботочных ниш выполнена оптическим патч-кордом КС-FTTH-П-1-G.657.A2. Прокладка выполнена в гофрированных ПВХ-трубах Ø20мм.

В квартирах предусмотрены слаботочные ниши размером (ВхШхГ) 500х350х120мм. В нишах установлена электрическая розетка 220В, с заземляющим контактом. Розетки учтены в разделе ЭОМ.

Для распределения телефонной связи в офисных помещениях предусмотрена протяжка оптические-патчкорды КС-FTTH-П-1-G.657.A2 от ОРК-1 до ниш в офисных помещениях.

ОРК-1 устанавливается в коридорах и холлах 1-го этажа.

#### Домофонная связь

Система домофонной связи и управления доступом, выполненная на базе оборудования марки "ВИЗИТ". Система предназначена для ограничения несанкционированного доступа посторонних лиц в жилую часть многоквартирного жилого комплекса. На входных подъездных дверях ведущих в холл установлена вызывная панель типа БВД-311 со встроенным считывателем ключей VIZIT-RF3. Данное устройство предназначено для подачи сигнала в квартиру, двусторонней связи "жилец-посетитель" и дистанционного или местного (при помощи кодового устройства) открывания входной двери подъезда.

Для входа в подъезд жильцов дома, предлагается на каждую квартиру комплект из пяти ключей VIZIT-RF3.1.

В качестве блока управления и коммутации применен блок БУД-302К-80 и БК-100, которые устанавливаются в монтажные боксы расположенные в подвалах.

В секции 4-3 монтажный бокс установлен в помещении диспетчера на первом этаже.

Подъездная линия связи выполняется кабелем КСПВ-10х0,5.

Между этажная прокладка подъездной линии связи выполнена в жесткой ПВХ-трубе Ø32мм.

Абонентская разводка от подъездной линии связи до квартирных переговорных устройств проложена кабелем КСПВ-4х0,5 в гофрированной ПВХ-трубе Ø20мм. Прокладка выполнена до устройства чистого пола.

Входные подъездные двери оборудованы электромагнитными замками и механическими доводчиками, для автоматического закрытия дверей. Для выхода из подъезда, с внутренней стороны установлены кнопки обратного выхода. В прихожих квартир, рядом с входом установлены переговорные устройства типа УКП.

Рабочие чертежи разработаны в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами. Электромонтажные работы и защитное заземление выполнить в соответствии с ПУЭ РК. Пуско-наладочные работы проводить в соответствии с технической документацией на оборудование.

#### Видеонаблюдение.

Система видеонаблюдения выполнена на базе оборудования фирмы "RVi Group".

Система видеонаблюдения, предназначена для контроля за состоянием охраняемого объекта, для записи видеоизображения на требуемое время, с возможностью ее просмотра в любое время.

Система видеонаблюдения предназначена для:

- предотвращения возможных террористических и диверсионных актов;
- своевременного реагирования на противоправные действия посторонних лиц;
- минимизации ущерба вследствие вандализма и воровства;
- оперативного обмена информацией; оперативного реагирования всех заинтересованных служб и органов взаимодействия (МВД, КНБ) при возникновении внештатных ситуаций;
- создания архива (оперативной базы данных), контроля и документирования текущих событий, с целью облегчения проведения розыскных, оперативно-следственных и иных мероприятий (по поиску и задержанию злоумышленников и определения степени вины лиц, привлекаемых к ответственности);

Вся информация с видеокамер внутри и снаружи жилого комплекса поступает в информационный шкаф ВН-3, расположенный в комнате диспетчера в секции 4-3.

В шкафу ВН-3 располагаются коммутатор видеонаблюдения с поддержкой PoE для питания IP-видеокамер жилого комплекса и паркинга. Связь видеонаблюдения передается по оптоволоконному кабелю.

От шкафа ВН-3, расположенного в помещении диспетчерской проложены распределительные оптические кабели КС-ОКГ до шкафов видеонаблюдения всего жилого комплекса.

Также в помещении диспетчерской располагается видеорегистратор, для записи видеоизображения со всех камер на жесткие диски.

К видеорегистратору подключены мониторы для отображения видеокартинки (макс 16 картинок на каждый монитор).

Видеокамеры установлены на этажах, в технических помещениях, на входах жилого комплекса.

Вся информация с видеокамер внутри и снаружи паркинга поступает в информационный шкаф ВН-П, расположенный "в комнате охраны видеонаблюдения в паркинге" в секции 4-10 на первом этаже.

В шкафу ВН-П расположены коммутатор видеонаблюдения с поддержкой PoE для питания IP-видеокамер жилого комплекса и паркинга. Связь видеонаблюдения передается по оптоволоконному кабелю.

От шкафа ВН-П до шкафов ВН-П-1 (расположенного в паркинге 1-го этажа) и ВН-П-2 (расположенный в паркинге подвала) проложены распределительные оптические кабели КС-ОКГ.

Также в комнате охраны располагается видеорегистратор, для записи видеоизображения со всех камер на жесткие диски.

К видеорегистратору подключены мониторы для отображения видеокартинки (макс 16 картинок на каждый монитор).

Видеокамеры установлены по территории паркинга.

В проекте приняты купольные IP-видеокамеры марки RVI-IPC31VS (2.8) для установки в жилой части здания, уличные камеры марки RVI-NC4055F40 с защитой IP66 для установки в технических помещениях, на входах в здание, в подвале и по периметру.

Передача видеоизображения с IP-видеокамер, а так же питание камер осуществлено по интерфейсу PoE, кабелем UTP-4x2x0.5.

Распределительный оптический кабель КС-ОКГ по подвалу прокладывается в лотке кабельного перф. 200x100x3000.

Прокладка оптических кабелей предусмотрена между этажами в жесткой ПВХ-трубе Ø32мм

В помещениях кабели проложены в гофрированных ПВХ-трубах диаметром 20мм, скрыто в слое штукатурки и открыто в технических помещениях.

Между комнатой охраны и АПТ в секции 4-3 установлена переговорная связь с функцией вызова. Используются аудиотрубки TP-1L COMMAX. Передача связи выполнена кабелем КСПВ-4x0,5 в гофр, пвх трубе диаметром 20мм.

#### Диспетчеризация лифтов

Настоящий раздел предусматривает диспетчеризацию лифтов.

Проект выполнен с применением оборудования диспетчерского комплекса "ОБЪ" производства ООО "Лифт-Комплекс ДС" г. Новосибирск и предназначен для обеспечения переговорной связи и диспетчерского контроля за работой лифтов.

Вся информация о состоянии лифтового оборудования посредством сети Ethernet поступает в помещение диспетчера в шкаф СС в секции 4-3. В шкафу располагается коммутатор на 16-SFP портов для подключения всех лифтовых блоков жилого комплекса. Информация выводится на компьютер диспетчера. К компьютеру подключается настольный микрофон, для связи диспетчера с переговорными устройствами лифта, а также акустическая система (аудио колонки).



В состав системы входят следующие приборы управления и исполнительные блоки:

- прибор приемно-контрольный пожарный «Рубеж-2ОП прот. R3» (далее по тексту ППКП);
- адресные релейные модули «РМ-4 прот. R3»;
- адресные дымовые пожарные извещатели «ИП 212-64 прот. R3»;
- адресные ручные пожарные извещатели «ИПР 513-11 прот. R3»;
- извещатель пожарный дымовой оптико-электронный радиоканальный адресно-аналоговый «ИП 212-A041 ALEKSA»;
- извещатель пожарный тепловой максимально-дифференциальный адресно аналоговый «ИП101-29-PR прот. R3»;
- Устройство дистанционного пуска электроконтактное адресное «УДП 513-11 прот. R3 "Пуск дымоудаления"»;

Количество пожарных извещателей выбрано с учетом требований СП РК 2.02-102-2012 «Пожарная автоматика зданий и сооружений».

- круглосуточную противопожарную защиту паркинга;
- ведение протокола событий, фиксирующего действия дежурного, сотрудника охраны.

Из помещения комнаты охраны и видеонаблюдения в секции 4-10 на первом этаже от ARK2 тянется линия RS-485 для связи контрольных приборов в секциях жилого комплекса.

«тревожное» - пожарная тревога;  
«запыленность»- критическая запыленность извещателя;  
«тестовое» - тест-кнопка, тест-лазер;  
«неисправность» -потеря связи с устройством, неисправность устройства.

Основная задача системы оповещения людей о пожаре, своевременное предупреждение всех находящихся людей в опасной зоне.

В соответствии с СП РК 2.02-104-2014 в проекте принята система оповещения людей о пожаре 1 типа.

При возникновении пожароопасной ситуации в здании, срабатывает система пожарной сигнализации и на приемно-контрольный прибор Рубеж-2ОП поступает сигнал "Пожар". Для оповещения людей о пожаре используется комбинированные оповещатели типа ОПОП 124-R3, включаемые в адресный шлейф пожарной сигнализации.

## Система противодымной защиты

Система противодымной защиты обеспечивает защиту людей на время эвакуации от опасных факторов пожара из зоны возникновения пожара, путем удаления продуктов горения и их термического разложения, а также предотвращение их распространения.

Система включает в себя вентиляторы и клапаны дымоудаления.

Для управления клапанами дымоудаления используются модули «МДУ-1» исп.01, обеспечивающие открытие клапанов Кп. Включение вентиляторов дымоудаления выполнено от адресных шкафов управления вентиляторами ШУН/В.

Включение системы дымоудаления происходит при срабатывании двух извещателей в одной зоне. Дистанционный запуск системы дымоудаления можно произвести с пульта дистанционного управления ПДУ, установленного в помещении охраны.

Высота установки шкафов ШУН/В - 1,5м, модулей МДУ равна 2,5м от уровня пола.

Передача сигнала о пожаре с паркинга м секции жилого комплекса в комнату охраны осуществляется кабелем КПСэнг(А)-FRLS 2х2х1,5мм<sup>2</sup> типа RS-485. Коробка МКТ-1лужит для монтажа кабельных соединений блоков, работающих по общей цифровой линии. Длина отводов не должна превышать 15 метров. Суммарная длина кабелей, соединяющих коробки (транзит 1 и 2) – не более 1200 метров.

## Электроснабжение

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 - аккумуляторные батареи 12В.

Для питания приборов и устройств пожарной сигнализации и оповещения используются источники резервированные серии «Источники питания 12В».

## Кабельные линии связи

- Адресные шлейфы ПС выполнены кабелем КПСнг(А)-FRLS 2х2х0,5мм<sup>2</sup>;
- Линии питания 12-24В ПС и ПС выполнены кабелем ВВГнг(А)-FRLS 3х1,5мм<sup>2</sup>;
- Управление выполнены кабелем КПСэнг(А)-FRLS 2х2х0,75мм<sup>2</sup>;
- Передача сигнала выполнены кабелем КПСэнг(А)-FRLS 2х2х1,5мм<sup>2</sup>;
- Линии управления положением клапанов выполнены кабелем КПСнг(А)-FRLS 2х2х0,75мм<sup>2</sup>;

Кабели прокладываются в трубе гофрированной ПВХ по стенам и потолку здания.

## 10.6. АВТОМАТИЧЕСКОЕ СПРИНКЛЕРНОЕ ПОЖАРОТУШЕНИЕ

Рабочие чертежи проекта автоматического пожаротушения паркинга разработаны на основании следующих документов:

- технического задания на проектирование;
- чертежей архитектурно-строительных;
- действующих норм и правил проектирования;
- технических данных фирм-изготовителей и применяемое оборудование защиты.

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями СП РК 2.02-104-2014, СП РК 3.03-105-2014 и технической документацией заводов-изготовителей применяемого оборудования.

Помещение паркинга выполнено в конструкциях, обеспечивающих II степень огнестойкости. В помещении паркинга согласно СН РК 2.02-11-2002, СП РК 3.03-05-2014 рекомендаций технических справочников, а также расчетов, запроектирована автоматическая установка спринклерного пожаротушения, воздушная (температура менее +5).

Параметры проектируемой установки автоматического спринклерного пожаротушения приняты из расчета защищаемой площади, по первой группе помещений где интенсивность орошения 0,08 л/с, площадь для расчета расхода воды 120 м<sup>2</sup>, время работы установки 30 мин (СП РК 2.02-104-2014, таб.1) площадь контролируемая одним оросителем не более 12 м<sup>2</sup>. Над проемами тамбур-шлюзов установлены водяная завеса, с расходом из расчета 1 л/с на метр проема. Открывается завеса вручную краном на обводной линии или от сигнала на эл.клапан с ШУ при пожаре. К насосной станции присоединены пожарные краны (ПК), с расходом две струй по 2,6 л/с (п.4.4.1.1 СП РК 3.03-105-2014, объем помещения паркинга 4296,7 м.куб.). Открываются ПК нажатием кнопки "SB", установленной в каждом шкафу ПК.

Расход воды на внутреннее пожаротушение согласно гидравлического расчета с учетом спринклеров, ПК и водяных завес составляет 33 л/с или 118,8 м<sup>3</sup>/ч.

Система автоматического пожаротушения имеет одну секцию (объем трубопроводов секции - 1,79 м.куб.). Число оросителей в секции не превышает 800 шт. Число оросителей на одной ветви не превышает 6 шт. Расстояние между оросителями не более 4 м, до стен и перегородок не более 2 м. Перед самым удаленным оросителем установлен кран для манометра, для контроля давления. Спринклерный ороситель в паркинга - "СВВ-12" устанавливаемый головкой вверх и температурой срабатывания 68°С. Расстояние от розетки оросителя до плоскости перекрытия должно быть, от 0,08 до 0,4 м. Для защиты нижнего яруса парковочных мест установлен горизонтальный ороситель "СВГ-12". Время заполнения секции воздухом не более 1 часа. Время с момента срабатывания оросителя, до выхода воды из него не более 49 сек.

Секция имеет узел управления спринклерный, воздушный. Узел управления находится в насосной станции на отметке 0,000 в осях К-Л; 8-10. Насосная станция питается от двух вводов Ду159 мм (V воды =1,73 м/с), городского водопровода. Насосная станция относится к первой категории надежности. Жокей насос питается через счетчик воды из городского водопровода.

Трубную разводку спринклерной установки выполнить из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 и водогазопроводных ГОСТ 3262-75. Трубные соединения выполнить на сварке. Диаметры труб назначены на основании гидравлического расчета.

Питающий и распределительный трубопровод следует прокладывать с уклоном 0,005 трубы с диаметром более 57 мм и 0,01 - менее 57 мм в сторону узла управления или промывочного крана (СП РК 2.02-104-2014), после монтажа систему промыть и испытать на герметичность.

Крепление труб выполнить согласно требованиям СП РК 2.02-104-2014.

Монтаж установок вести согласно ВСН 25.09.67-85 "Правила производства приемки работ. Автоматические установки пожаротушения", технических инструкций, паспортов оборудования, заводов - поставщиков.

Насосной станции пожаротушения используются насосы с параметрами согласно расчета: Требуемый напор составляет НТР=23,13 м.вод.ст.

- Насос Q=118,8 м<sup>3</sup>/ч, Н=23,13 м, Р=17 кВт - один основной, один резервный;
- Насос-жокей Q=3,0 м<sup>3</sup>/ч, Н=30 м, Р=0,75 кВт.

Контролируемый параметр в системе - давление. Давление в системе поддерживает до узла управления жокей-насос, после узла управления воздушный компрессор. При включении основного насоса, жокей-насос и компрессор отключается. Для сбора воды после пожара, предусмотрены лотки и приямки на полу паркинга, (см. раздел ВК). Алгоритм работы насосной станции расписан в разделе АПТ.Э.

Для подключения к станции пожарной техники выведены две головки ГМ-80 с управлением задвижкой снаружи.

Защите от коррозии подлежат трубопроводы установки пожаротушения и вспомогательные металлоконструкции для крепления трубопроводов и оборудования. Защита осуществляется нанесением защитной окраски ПФ-115 на два слоя по предварительно очищенной и обезжиренной поверхности. Цвет покрытия согласовать с заказчиком.

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           |      |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  | «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации) | Лист |
|  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           | 33   |

Система считается принятой после индивидуальных и комплексных испытаний.

## 10.7 АВТОМАТИКА ПОЖАРОТУШЕНИЯ

Рабочие чертежи проекта автоматики пожаротушения паркинга разработаны на основании следующих документов:

- чертежей архитектурно-строительных;
- чертежей раздела АПТ паркинга;
- действующих норм и правил проектирования;
- технических данных фирм-изготовителей и применяемое оборудование защиты.

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями

- СН РК 2.02-11-2002 "Нормы оборудования зданий, помещений и сооружений системами автоматической пожарной сигнализации, автоматическими установками пожаротушения и оповещения людей о пожаре"

- СП РК 4.04-107-2013 "Электротехнические устройства".

Электроснабжение по первой категории надежности шкафа управления (ШУ) предусмотрено

в разделе ЭОМ.

Для системы пожаротушения в рабочем проекте автоматический режим управления является основным. Контролируемый параметр - давление в напорной сети за пожарными насосами.

В автоматическом режиме предусмотрен следующий алгоритм:

- при падении давления в секции срабатывает сигнализатор давления универсальный (СДУ), установленный на узле управления, подается сигнал на открытие эл.клапанов водяных завес секции, включается основной насос. Одновременно подается сигнал на прибор пожарный "Сигнал 10" о срабатывании узла управления секции.

- при нажатии кнопки "SB", установленной в каждом шкафу пожарного крана идет сигнал в ШУ на открытие эл.затвора на трубопроводе ПК, давление в системе падает, включается основной насос.

- при срабатывании системы в прибор пожарный поступает сигнал о включении основного насоса "Пожар"

- при неисправности насосов на прибор пожарный подается сигнал "Авария".

Вся информация с прибора пожарного "Сигнал-10" по интерфейсу, кабелем КПСЭнг(А)FRLS 2х0,8, поступает на пульт контроля и управления "С2000М", установленный в комнате охраны.

Прибор "Сигнал-10" установлен в насосной станции пожаротушения на отм. 0,000 в осях К-Л; 8-10.

Питание эл.клапанов (220В) от ШУ.

Световое табло "Станция пожаротушения" подключить к питанию без выключателя.

Кабельные линии по паркингу, к приборам, проложить в гофротрубе по потолку и стенам.

Насосную станцию заземлить согласно ПУЭ РК, с помощью стальной полос 4х25. Внутренний контур заземления выполняется разделом ЭОМ.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           |      |
|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  |  |  |  |  |  |  | «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации) | Лист |
|  |  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           | 35   |

**"Нұр-Сұлтан қаласының сәулет,  
қала құрылысы және жер  
қатынастары басқармасы" ММ**



**ГУ «Управление архитектуры,  
градостроительства и земельных  
отношений города Нур-Султан»**

Нұр-Сұлтан қ., Азербайжан Мамбетов, № 24  
үй

г.Нур-Султан, Азербайжан Мамбетов, дом №  
24

**Бекітемін:**  
**Утверждаю:**  
**Басшының орынбасары**  
**Заместитель руководителя**

**Серикбаев Нұрхан**  
(Т.А.Ә)(Ф.И.О)

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

**Номер:** KZ52VUA00474637 **от Дата выдачи:** 21.07.2021 г.

Объектің атауы: Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.;

Наименование объекта: Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль", ул. Қазыбек би участок 1/1 и ул. Е-102, участок 3.;

Тапсырыс беруші (құрылыс салушы, инвестор): "Astana Lux XXI" ЖШС;

Заказчик (застройщик, инвестор): ООО "Astana Lux XXI".

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Сәулет-жоспарлау тапсырмасын (СЖТ) әзірлеу үшін негіздеме          | Жергілікті атқарушы органның құқық белгілейтін құжатының <u>08.08.2017 0:00:00</u> (күні, айы, жылы) № <u>08.08.2017 жылғы №197-1597 Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің қаулысы / Постановление акимата города Нур-Султан №197-1597 от 08.08.2017 года</u>       |
| Основание для разработки архитектурно-планировочного задания (АПЗ) | Решение местного исполнительного органа и (или) правоустанавливающий документ № <u>08.08.2017 жылғы №197-1597 Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің қаулысы / Постановление акимата города Нур-Султан №197-1597 от 08.08.2017 года</u> от <u>08.08.2017 0:00:00</u> |
| Сатылылығы                                                         | Эскиздық жоба, Жұмыстық жоба                                                                                                                                                                                                                                |
| Стадийность                                                        | Эскизный проект, Рабочий проект                                                                                                                                                                                                                             |

**1. Учаскенің сипаттамасы**

**Характеристика участка**

|                                                                                                                                                              |                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Учаскенің орналасқан жері                                                                                                                                 | Нұр-Сұлтан қаласы, Есіл ауданы, Қазыбек би көшесі, №1/1 учаске және Е-102 көшесі, №3 учаске |
| 1. Местонахождение участка                                                                                                                                   | Город Нур-Султан, район Есиль, улица Қазыбек би, участок №1/1 и улица Е-102, участок №3     |
| 2. Салынған учаскенің болуы (учаскеде бар құрылымдар мен иматтар, оның ішінде коммуникациялар, инженерлік құрылғылар, абаттандыру элементтері және басқалар) | -жер телімі құрылыстан бос , -абаттандыру мен көгалдандыру жоқ, -коммуникациялар жоқ.       |
| 2. Наличие застройки (строения и сооружения, существующие на участке, в том числе коммуникации, инженерные сооружения, элементы благоустройства и другие)    | -участок свободен от застройки, -благоустройства и озеленения нет, -коммуникации нет.       |
| 3. Геодезиялық зерттелуі (түсірілімдердің болуы, олардың масштабы)                                                                                           | -М 1:2000 масштабты топографиялық түсірмесі                                                 |
| 3. Геодезическая изученность (наличие съемок, их масштабы)                                                                                                   | -топографическая съёмка в М 1:2000                                                          |
| 4. Инженерлік-геологиялық зерттелуі (инженерлік-гаологиялық, гидрогеологиялық, топырақ -ботаникалық материалдардың және басқа да іздестірулердің болуы       | -инженерлі-геологиялық ізденіс жұмыстары туралы мәліметтер                                  |
| 4. Инженерно-геологическая изученность (имеющиеся материалы инженерно-геологических, гидрогеологических, почвенно-ботанических и других изысканий)           | -данные об инженерно-геологических изысканиях                                               |

**2. Жобаланатын объектінің сипаттамасы**

**Характеристика проектируемого объекта**

|                                    |                                                                       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1. Объектінің функционалдық мәні   | Паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенін жобалау жұмыстарын жүргізу |
| 1. Функциональное значение объекта | Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом |
| 2. Қабат саны                      | ТЖЖ-ға сәйкес                                                         |
| 2. Этажность                       | Согласно ПДП                                                          |

|                              |                                                                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. Жоспарлау жүйесі          | Объектінің функционалдық мақсатын ескере отырып, жоба бойынша                             |
| 3. Планировочная система     | По проекту с учетом функционального назначения объекта                                    |
| 4. Конструктивтік схемасы    | Жоба бойынша                                                                              |
| 4. Конструктивная схема      | По проекту                                                                                |
| 5. Инженерлік қамтамасыз ету | Бөлген жер телімінің шегінде инженерлік және алаңшiлiк дәлiздер көздеу                    |
| 5. Инженерное обеспечение    | Предусмотреть коридоры инженерных и внутриплощадочных сетей в пределах отводимого участка |

| 3. Қала құрылысы талаптары          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Градостроительные требования        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1. Көлемдік кеңістіктік шешім       | Учаске бойынша іргелес объектілермен байланыстыру. Жобалу құжаттарды елдімекен Құрылысы жиналысында қарастыру қажет                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1. Объемно-пространственное решение | Увязать со смежными по участку объектами<br>Необходимо рассмотрение проектной документации на Градостроительном совете                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2. Бас жоспардың жобасы             | Жанасатын көшелердің тік жоспарлау белгілерінің егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына, ҚР құрылыстық нормативтік құжаттарының талаптарына сәйкес. -су қорғалатын бөлікте (судан 35 метр) ғимараттар мен имараттар орналастыруға және салуға тыйым салынған -су тоғанын, сондай-ақ топырақты, жағалау аймағындағы топырақ сулары мен атмосфераның ластануын және қоқыстануын болдырмайтын тиісті су қорғау шараларын қарастыру |
| 2. Проект генерального плана        | В соответствии ПДП, вертикальных планировочных отметок прилегающих улиц, требованиям строительных нормативных документов РК. - запрещается размещение и строительство зданий и сооружений в водоохранной полосе (35 метров от уреза воды) -предусмотреть соответствующие водохранные мероприятия исключающих загрязнение и засорение водоема, а так же почв, грунтовых вод и атмосферы в береговой зоне                   |
| 2-1 тігінен жоспарлау               | Іргелес аумақтардың жоғары белгілерімен байланыстыру                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2-1 вертикальная планировка         | Увязать с высотными отметками прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2-2 абаттандыру және көгалдандыру   | -абаттандыру жобасын эскиздік жоба құрамында әзірлеу, Жобаны әзірлеген кезде ҚР ҚНЖЕ 3.01-01 Ас-2007 «Астана қаласын жайғастыру және салу» және сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамаларының нормаларын басшылыққа алу.                                                                                                                                   |
| 2-2 благоустройство и озеленение    | -проект благоустройства разработать в составе эскизного проекта, при разработке проекта необходимо руководствоваться СНиП РК 3.01-01 Ас-2007 «Планировка и застройка города Астаны» и нормами действующего законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.                                                                                                    |
| 2-3 автомобильдер тұрағы            | -мүгедектерге арнап авто көліктерді қою орнын анықтауды (сызық ретінде) (объекті-лерге қатынауды қамтамасыз ету нормала-рына сәйкес) қарастыру                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2-3 парковка автомобилей            | -предусмотреть размещение парковки автомобилей (согласно нормам обеспеченности объектов посещения) с указанием мест для инвалидов (разметка)                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                           |                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2-4 жердің құнарлы қабатын пайдалану      | -құнарлы қабаттың алынуын және пайдалануын қарастыру                                                                                                                       |
| 2-4 использование плодородного слоя почвы | -предусмотреть снятие, складирование и использование плодородного слоя                                                                                                     |
| 2-5 шағын сәулеттік пішіндер              | -бөлінген учаскелерде шағын сәулет формаларды орналастыруды қарастыру (орындықтар, қоқыс жәшігі, шамшырақтар және басқалары), оның ішінде – ғимаратқа кірер жолдың жанында |
| 2-5 малые архитектурные формы             | -предусмотреть размещение на отведённом участке малых архитектурных форм (скамьи, урны, светильники и др.), в том числе - возле входов в здание                            |
| 2-6 жарықтандыру                          | -жобада объектілер мен аумақты жарықтандыру жүйесін ұсыну                                                                                                                  |
| 2-6 освещение                             | -предложить в проекте систему освещения объекта и территории                                                                                                               |

4. Сәулет талаптары

Архитектурные требования

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Сәулеттік бейненің стилистикасы                     | Объектінің функционалдық ерекшеліктеріне сәйкес сәулеттік бейнесін қалыптастыру                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1. Стилистика архитектурного образа                    | Сформировать архитектурный образ в соответствии с функциональными особенностями объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2. Қоршап тұрған ғимараттармен өзара үйлесімдік сипаты | Объектінің орналасқан жері мен қала құрылыстық мақсатына сәйкес жобаны әзірлеу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. Характер сочетания с окружающей застройкой          | В соответствии с местоположением объекта и градостроительным значением                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3. Түсі бойынша шешім                                  | Келісілген эскиздік жобаға сәйкес                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3. Цветовое решение                                    | Согласно согласованному эскизному проекту                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4. Жарнамалық-ақпараттық шешім, оның ішінде:           | -«Қазақстан Республикасындағы тіл туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 21-бабына сәйкес жарнамалық-ақпараттық қондырғыларды көздеу, - композициялық салынуын, бірыңғай байланыс бойымен, қасбеттің, масштабтың стилистикалық біркелкілігін ескере отырып, әрбір жапсарлас салынған орын-жайға жарнама қондырғылары, сыртқы (көрнекі) жарнама орналастырылуы тиіс шекараларда ғимараттың, имараттың қасбетінен орын (жарнама алаңын) қарастыру. -жарнаманың құрылымдық және стильдік шешімін СҚЖҚБ басшылығымен келісу |
| 4. Рекламно-информационное решение, в том числе:       | Предусмотреть рекламно-информационные установки согласно статьи 21 Закона Республики Казахстан «О языках Республики Казахстан», - предусмотреть место на фасаде здания, со-оружения (рекламное поле), в границах кото-рого должны размещаться рекламные конст-рукции, наружная (визуальная) реклама, вы-вески для каждого встроенного помещения, с учетом соблюдения композиционного по-строения, единой линией привязки, стилисти-ческого единства фасада,                                                             |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               | масштаба. -стилевое решение рекламы согласовать с ру-ководством УАГиЗО                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4-1 түнгі жарықпен безендіру                                                  | ҚР ҚН сәйкес 3.01-05-2013 5.8.4-тармақтың" елді мекендердің аумақтарын абаттандыру " сәулеттік жарықтандыру (СЖ) кешкі қалада Көркем мәнерлі көрнекі ортаны қалыптастыру, сәулеттің, тарихтың және мәдениеттің ескерткіштерін, инженерлік және монументтік өнерді, МАФ-ты, доминантты және көрікті объектілерді, ландшафтық композицияларды қараңғылықтан және бейнелі түсіндіруден анықтау, Жарық ансамбльдерін жасау үшін қолданылуы тиіс.                             |
| 4-1 ночное световое оформление                                                | В соответствии СН РК 3.01-05-2013 «Благоустройство территорий населенных пунктов» пункта 5.8.4 Архитектурное освещение (АО) должно применяться для формирования художественно выразительной визуальной среды в вечернем городе, выявления из темноты и образной интерпретации памятников архитектуры, истории и культуры, инженерного и монументального искусства, МАФ, доминантных и достопримечательных объектов, ландшафтных композиций, создания световых ансамблей. |
| 5. Кіреберіс тораптар                                                         | Кіреберіс тораптарға назар аударуды ұсыну                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5. Входные узлы                                                               | Предложить акцентирование входных узлов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6. Халықтың мүмкіндігі шектеулі топтарының тіршілік әрекеті үшін жағдай жасау | Іс-шараларды ҚР құрылыстық нормативтік құжаттарының нұсқаулары мен талаптарына сәйкес көздеу; мүгедектердің ғимаратқа қолжетімділігін көздеу, пандустар, арнайы кірме жолдар мен мүгедектер арбаларының өту жолдарын көздеу                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6. Создание условий для жизнедеятельности маломобильных групп населения       | Предусмотреть мероприятия в соответствии с указаниями и требованиями строительных нормативных документов РК; предусмотреть доступ инвалидов к зданию, предусмотреть пандусы, специальные подъездные пути и устройства для проезда инвалидов колясок                                                                                                                                                                                                                      |
| 7. Дыбыс-шу көрсеткіштері бойынша шарттарды сақтау                            | ҚР құрылыстық нормативтік құжаттарының талаптарына сәйкес                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7. Соблюдение условий по звукошумовым показателям                             | Согласно требованиям строительных нормативных документов РК                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Д. Сыртқы әрлеуге қойылатын талаптар</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Д. Требования к наружной отделке</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1. Жертөле                                                                    | Жоғары сапалы қазіргі заманға сай әрлеу материалдарды қолдану                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1. Цоколь                                                                     | Применить высококачественные современные отделочные материалы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2. Қасбет Қоршау құрастырмалары                                               | Жоғары сапалы қазіргі заманға сай әрлеу материалдарды қолдану                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2. Фасад Ограждающие конструкций                                              | Применить высококачественные современные отделочные материалы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>5. Инженерлік желілерге қойылатын талаптар</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Требования к инженерным сетям                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Жылумен жабдықтау                                                | № 4152-11, 15.07.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1. Теплоснабжение                                                   | № 4152-11, 15.07.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. Сумен жабдықтау                                                  | № 3-6/1363, 01.07.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2. Водоснабжение                                                    | № 3-6/1363, 01.07.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3. Кәріз                                                            | № 3-6/1363, 01.07.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3. Канализация                                                      | № 3-6/1363, 01.07.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4. Электрмен жабдықтау                                              | № 5-Е-183-372, 10.03.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4. Электроснабжение                                                 | № 5-Е-183-372, 10.03.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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                                  | Жер телімін игеруге геодезиялық орналастырылғаннан және оның шекарасы нақты (жергілікті жерге) Тапсырыс беруші құрылыс-монтаж жұмыстарын бастағанға дейін кем дегенде 10 жұмыс күні ішінде, құрылыс-монтаж жұмыстарын жүргізуді бастайтыны жөнінде мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылауды жүзеге асырушы органы хабарландыруға міндетті. |
| 1. По инженерным изысканиям                                         | Приступать к освоению земельного участка разрешается после геодезического выноса и закрепления его границ в натуре (на местности) и до начала производства СМР не менее чем за десять рабочих дней уведомить органы, осуществляющее государственный архитектурно-строительный контроль о начале производства СМР.                      |
| 2. Қолданыстағы құрылыстар мен құрылғыларды бұзу (ауыстыру) бойынша | Алаңда, ғимараттар мен құрылыстарда тұрақты геодезиялық тармақтар болған жағдайда, СҚЖҚБ оларды сақтау немесе көшіру қажеттілігі жөнінде келісу қажет.                                                                                                                                                                                 |
| 2. По сносу (переносу) существующих строений и сооружений           | При наличии или обнаружении на площадке, зданий или сооружений постоянных геодезических пунктов согласовать с УАГиЗО необходимость их сохранения                                                                                                                                                                                       |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | или переноса.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3. Жер асты және жер үсті коммуникацияларын ауыстыру бойынша | Ауыстыру (орналастыру) туралы техникалық шарттарға сәйкес не желілер мен құрылыстарды қорғау жөніндегі іс-шараларды жүргізу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3. По переносу подземных и надземных коммуникаций            | Согласно техническим условиям на перенос (вынос) либо на проведения мероприятия по защите сетей и сооружений.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4. Жасыл екпелерді сақтау және /немесе отырғызу бойынша      | -қолда бар жасыл көшеттердің міндетті түрде сақталуын (немесе көшірілуін) қарастыру                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4. По сохранению и/или пересадке зеленых насаждений          | -предусмотреть обязательное сохранение (или перенос) существующих зеленых насаждений.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5. Участкені уақытша қоршау құрылысы бойынша                 | -участкені қоршаудың эскизін ұсыну қажет;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5. По строительству временного ограждения участка            | -предоставить эскиз ограждения участка;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Қосымша талаптар                                             | 1. Ғимараттың желдету жүйесін жобалау кезінде (оның ішінде, жобада объектіні орталықтандырылған суықпен қамтамасыз ету мен желдету қарастырылмаған жағдайда) сәулеттік шешімге сәйкес ғимарат қасбетінің локалды жүйесін орналастыруды қарастыру қажет. Сыртқы локалды желдету жүйелері элементтерін орналастыру үшін (ойық, шығыңқы бұрыштар, балкондар және т.б.) жобаланатын ғимараттардың қасбетінде орын қарастыру. І-ші және ІІ-ші класты көппәтерлі тұрғын үйжайларда – орталықтандырылған желдету жүйесін, ал ІІІ-ші және ІV-ші класты және де социалды тұрғында – локалды жүйесін қарастыру. 2. Ресурстарды үнемдеу материалдарын және заманауи энергия үнемдеу техноло-гияларын қолдану. Жаңа құрылыс объектілерін жобалау кезінде энергия тиімділігі жоғары жобаларды, сондай-ақ қалпына келтірілетін баламалы энергияны қолданатын жобаларды артық санау керек. 3. Сәйкес іс-шараларды көздеу: -ҚР Құрылыстық нормалар және ережелер 3.02-10-2010 «Тұрғын және қоғамдық ғимараттардың байланыс, сигнал жабдығы және инженерлік жабдығын диспетчерлеу жүйелерін орнату. Жобалау нормалар» - бейне бақылау жүйесі; -сымды кең ауқымды байланыс жүйесі. -ағынды суларды тазалау есебінен жасыл екпелерді суаруды қамтамасыз ету. 4. ҚР ҚК 3.02-101-2012 п. 4.4.9.7 сәйкес қылмыстық көріністер тәуекелін азайтуға бағытталған іс-шаралардың алдын-алу 5. Терезе конструкцияларының ашылатын элементтерінен балалардың кездейсоқ түсуіне жол бермеу жөніндегі іс-шараларды көздеу 6. Бірінші қабаттарда полицияның тірек пункттерін, балабақшаларды, шағын орталықтарды, медициналық орталықтарды орналастыруға арналған үй-жайлар көзделсін. |
| Дополнительные требования                                    | 1. При проектировании системы кондиционирования в здании (в том случае, когда проек-том не предусмотрено централизованное хо-лодоснабжение и кондиционирование объек-та) необходимо предусмотреть размещение наружных элементов локальных систем в со-ответствии с архитектурным решением фаса-да здания. На фасадах                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>проектируемого здания предусмотреть места (ниши, выступы, балко-ны и др.) для размещения наружных элемен-тов локальных систем кондиционирования. В многоквартирных жилых зданиях I-го и II-го классов - предусмотреть централизованную систему кондиционирования; III-го и IV-го классов и в социальном жилье - локальные системы. 2. Применить материалы по ресурсосбереже-нию и современных энергосберегающих тех-нологий. При проектировании новых строи-тельных объектов отдавать предпочтение про-ектам с высокой энергоэффективностью, а также проектам, применяющим возобновляе-мую альтернативную энергию. 3. Предусмотреть мероприятия согласно: - СНиП РК 3.02-10-2010 «Устройство систем связи, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий. Нормы проектирования» -система видеонаблюдения; -система проводной широкополосной связи. - обеспечить полив зеленых насаждений за счет очистки сточных вод. 4. Предусмотреть мероприятия, направленные на уменьшение рисков криминальных проявлений, в соответствии с СП РК 3.02-101-2012 п. 4.4.9.7 5. Предусмотреть мероприятия по недопущению случайного выпадения детей из открывающихся элементов оконных конструкций. 6. Предусмотреть на первых этажах помещения для размещения опорных пунктов полиции, детских садов, мини центров, медицинских центров.</p> |
| Жалпы талаптар   | <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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Общие требования | <p>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 архитектором города: -</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 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. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ескертпелер:

1. Сәулет-жоспарлау тапсырмасы (бұдан әрі – СЖТ) және техникалық талаптар жобалау (жобалау-сметалық) құжаттаманың құрамында бекітілген құрылыстың бүкіл нормативтік ұзақтығының мерзімі шегінде қолданылады.

2. СТЖ шарттарын қайта қарауды талап ететін мән-жайлар туындаған кезде, оған өзгерістер тапсырыс берушінің келісімі бойынша енгізілуі мүмкін.

3. СЖТ-да көрсетілген талаптар мен шарттар меншік нысанына және қаржыландыру көздеріне қарамастан инвестициялық процестің барлық қатысушылары үшін міндетті. СЖТ тапсырыс берушінің немесе жергілікті сәулет және қала құрылысы органының өтініші бойынша қала құрылыстық кеңестің, сәулеттік жұртшылықтың талқылау нысанасы болып, тәуелсіз сараптамада қарала алады.

4. Тапсырыс беруші СЖТ-да қамтылған талаптармен келіспеуі сот тәртібімен шағымдана алады.

5. Берілген СЖТ сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы уәкілетті мемлекеттік орган белгілеген тәртіпте құрылысқа жобалау алдындағы және жобалау (жобалау-сметалық) құжаттама әзірлеуге және сараптамадан өткізуге арналған негіздемені білдіреді.

6. Мемлекеттік инвестициялардың қатысуынсыз салынып жатқан (салынған), бірақ мемлекеттік және қоғамдық мүдделерді қозғайтын объектілерді қабылдау комиссиялары пайдалануға қабылдауға тиіс.

Аталған талапты тапсырыс берушіге (құрылыс салушыға) СЖТ берген кезде аудандардың (қалалардың) жергілікті атқарушы органдары белгілейді және ол сол тапсырмада, сондай-ақ құрылыс-монтаж жұмыстарын жүргізуге берілген рұқсатта тіркеуге тиіс.

Примечания:

1. Архитектурно-планировочное задание (далее – АПЗ) и технические условия действуют в течение всего срока нормативной продолжительности строительства, утвержденного в составе проектной (проектно-сметной) документации.

2. В случае возникновения обстоятельств, требующих пересмотра условий АПЗ, изменения в него могут быть внесены по согласованию с заказчиком.

3. Требования и условия, изложенные в АПЗ, обязательны для всех участников инвестиционного процесса независимо от форм собственности и источников финансирования. АПЗ по просьбе заказчика или местного органа архитектуры и градостроительства может быть предметом обсуждения градостроительного совета, архитектурной общественности, рассмотрено в независимой экспертизе.

4. Несогласие заказчика с требованиями, содержащимися в АПЗ, может быть обжаловано в судебном порядке.

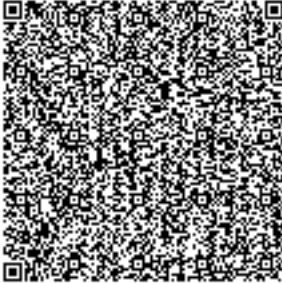
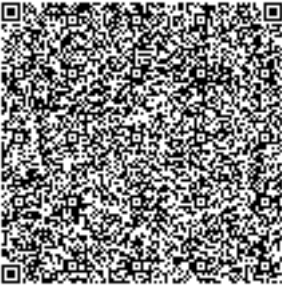
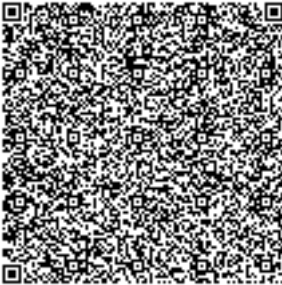
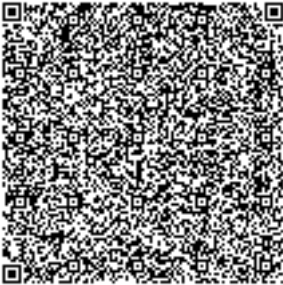
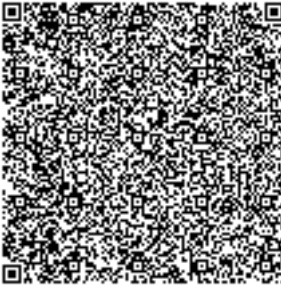
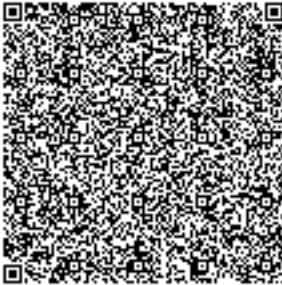
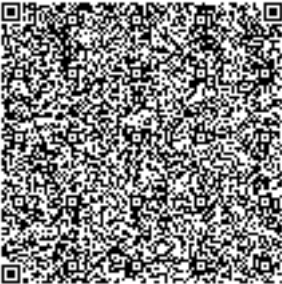
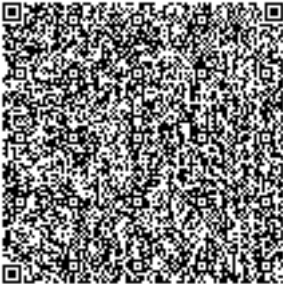
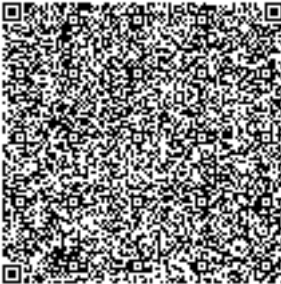
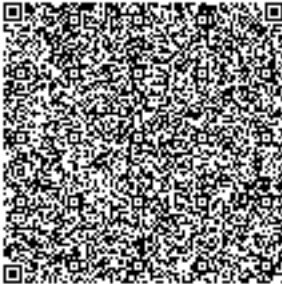
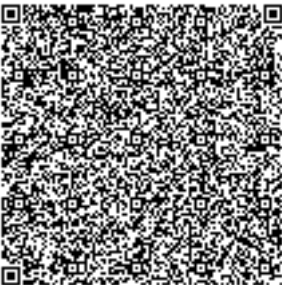
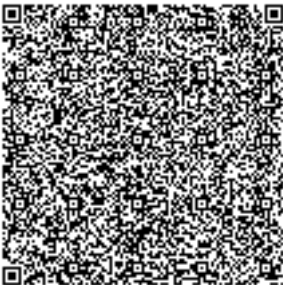
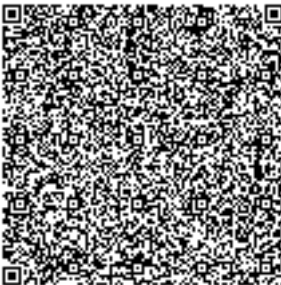
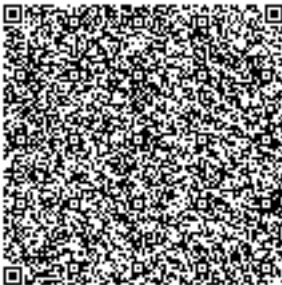
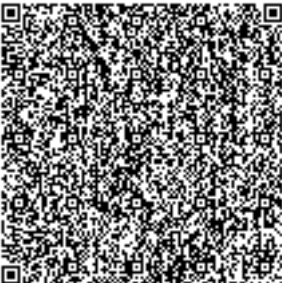
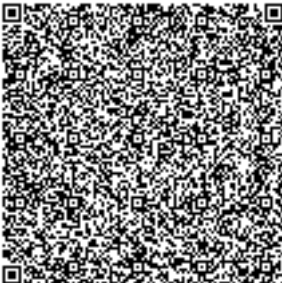
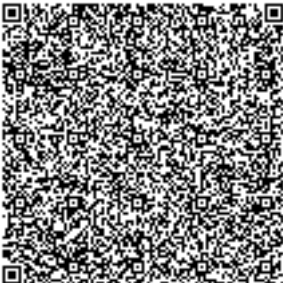
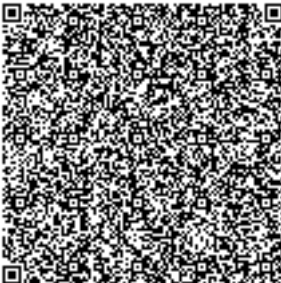
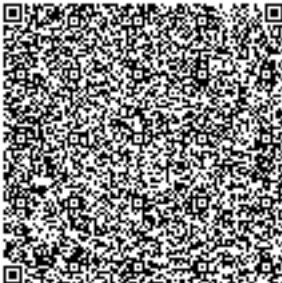
5. Выданное АПЗ является основанием на разработку и проведение экспертизы предпроектной и проектной (проектно-сметной) документации на строительство в установленном уполномоченным государственным органом в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности порядке.

6. Объекты, строящиеся (построенные) без участия государственных инвестиций, но затрагивающие государственные и общественные интересы, подлежат приемке в эксплуатацию приемочными комиссиями.

Указанное условие устанавливается местными исполнительными органами (городов) при выдаче заказчику (застройщику) АПЗ и должно быть зафиксировано в этом задании, а также в разрешении на производство строительно-монтажных работ.

**Заместитель руководителя**

**Серикбаев Нурхан**



## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Город Нур-Султан Республики Казахстан

Одиннадцатое июня две тысячи двадцать первого года

**Мы, гр. Кажиева Асель Турсуновна**, 29.10.1981 года рождения, уроженка Карагандинской области, проживающая по адресу: город Нур-Султан, улица Кумисбекова, дом 7/1, квартира 13, ИИН 811029450347 – на момент приобретения в зарегистрированном браке не состояла, именуемая в дальнейшем ПРОДАВЕЦ,

и **Товарищество с ограниченной ответственностью «Astana Lux XXI»**, юридический адрес: Республика Казахстан, 010000, город Нур-Султан, район Есиль, улица Орынбор, дом 12, квартира 15, справка о государственной регистрации юридического лица от 06.05.2021 года, БИН 101240013339, в интересах которого действует по доверенности – **Бекпан Ардак Серікқызы**, 30.04.1992 года рождения, уроженец Актюбинской области, ИИН 920430400839, именуемый в дальнейшем Покупатель, заключили договор о нижеследующем:

1. Продавец продала, а Покупатель купил земельный участок, общей площадью 0,6688 га, кадастровый номер 21:320:135:1036, целевое назначение ЗУ: Строительство спортивного комплекса, делимость ЗУ: делимый, ограничения в использовании и обременения земельного участка: беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам, смежным землепользователям (собственникам) для строительства и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, в порядке установленном законодательством Республики Казахстан, расположенный по адресу: **город Нур-Султан, район Есиль, улица Қазыбек Би, участок 1/1 (один дробь один)**. РКА РКА2202100207499517

2. Указанный земельный участок принадлежит на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Нур-Султан Искаковым Т.Т. за № 986 от 25.05.2021 года, договора аренды земельного участка за №41958 от 04.06.2021 года, Акта на право частной собственности на земельный участок права временного возмездного землепользования (аренды) на за уникальным № 121202100006883 от 04.05.2021 года

3. Продаваемый земельный участок сторонами оценен в денежной сумме в размере общей стоимостью 100 000 000 (сто миллионов) тенге, которые выплачены Покупателем Продавцу полностью до подписания настоящего договора, что подтверждается обеими сторонами. Сторонам разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и в случае сокрытия сторонами подлинности цены имущества, при наступлении отрицательных последствий, ответственность несут стороны.

4. Указанный земельный участок согласно справки о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках за № 10100509119196 от 11.06.2021 года, сформированной порталом электронного правительства и со слов Продавца до совершения настоящего договора никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

5. Особые условия договора: Продавец обязуется уплатит все платежи по коммунальным услугам до дня освобождения и имущественному налогу и за текущий год Продавцом вышеуказанной недвижимости.

5. Расходы по заключению настоящего договора уплачивает Покупатель.

6. При подписании настоящего договора подтверждаем, что в дееспособности не ограничены, не находимся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья можем осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдаем заболеваниями могущими препятствовать осознанию сути подписываемого документа, также подтверждаем, что не находимся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

7. Текст договора нами прочитан, наши права и обязанности, смысл и последствия совершаемого действия, а также содержание ст. 188, 238, 406, 323

Гражданского Кодекса Республики Казахстан, п. 1 ст. 18 и ст. 53 Закона РК «О нотариате», статья 34 Кодекса «О браке (супружестве) и семье» сторонам нотариусом разъяснено. Содержание сделки соответствует нашим действительным намерениям.

**СМОТРИ НА ОБОРОТЕ**

0645091

8. Экземпляр настоящего договора хранится в делах нотариуса, по экземпляру выдаются сторонам.

Подписи:

Мамат Касимов Асан Турсунов  
Асан Бекен Асан Серик

11 июня 2021 года, настоящий договор удостоверен мной, Сатыбалдиной Сымбат Канатовной, нотариусом города Нур-Султан, государственная лицензия № 14018243, выданная 05 декабря 2014 года Министерством Юстиции Республики Казахстан. Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон подписавших договор установлена, их дееспособность и правоспособность ТОО «Astana Lux XXI», полномочия представителя, а также принадлежность отчуждаемого недвижимого имущества гр. Кажиевой Асель Турсуновне проверены

Возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество по настоящему договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе.



Зарегистрировано в реестре за № 762  
Взыскано согл. ст. 611 Налогового Кодекса РК  
и ст. 30-1 Закона РК «О нотариате».  
Нотариус Асан Серик

## Жер учаскесін жалға беру ШАРТЫ

Нұр-Сұлтан қ.

№ 42130 « 30 » 06 2021 жыл

Нұр-Сұлтан қаласының Сәулет, қала құрылысы және жер қатынастары басқармасы атынан, Ереженің негізінде әрекет ететін басшысы **Ұранхаев Нұрлан Телманұлы**, одан әрі «Жалға беруші» деп аталатын, бір жағынан, және «Astana Lux XXI» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі атынан \_\_\_\_\_,

одан әрі «Жалға алушы» деп аталатын, екінші жағынан осы келесі төмендегідей шартты жасасты:

### 1. Шарттың мәні

1.1. **11.06.2021ж. № 762 сатып алу-сату шарты негізінде**, «Жалға беруші» «Жалға алушыға» өзіне мемлекеттік меншік құқығына тиесілі жер учаскесін **уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалануға (жалға) 02.12.2025ж. дейінгі мерзімге** табыстайды.

1.2. Жер учаскесінің орналасқан орны және оның мәліметтері:

**Нұр-Сұлтан қ., Есіл ауданы, Сығанақ көшесінен (жобаланудағы) оңтүстікке қарай, Тұран даңғылынан батысқа қарай**

Кадастрлық нөмірі: **21-320-135-1036**

Ауданы: **0,6688 га**

Нысаналы мақсаты: **спорт кешенін салу**

Пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар: **Қазақстан Республикасы заңнамасымен белгіленген тәртіпте жер үсті және жер асты коммуникацияларды салу мен пайдалану үшін уәкілетті органдарға, шектес жатқан жер пайдаланушыларға (меншік иелеріне) кедергісіз өту және кіру**

Бөлінуі немесе бөлінбеуі: **бөлінеді**

### 2. Жер учаскесінің құны

2.1. Жер учаскесінің жалдау төлемінің құнын төлеу нысаны: **Жер учаскелерін пайдалану үшін төлемі «Жалға алушының» ҚР Қаржы министрлігінің мемлекеттік кірістер комитеті, Нұр-Сұлтан қаласы бойынша мемлекеттік кірістер департаментінің Есіл ауданы бойынша мемлекеттік кірістер басқармасы, БСК ККМФК22А, код 105315, БСН 081240013779, ЖСК KZ24070105KSN0000000 төлемдерді аудару жолымен, Қазақстан Республикасының салық заңнамасымен белгіленген тәртіпте және мерзімдерде төлеуге жатады.**

2.2. Жер учаскесінің жалдау төлемінің құны келісілген баға емес және жерге салықтық және өзге де төлемдерді есептеу тәртібін реттейтін заңнамалық актілерге енгізілген өзгерістерге сәйкес өзгеруі мүмкін.

### 3. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

3.1. **«Жалға алушының» құқығы:**

- 1) жерге өз бетімен иелік ету, жер учаскесін нысаналы мақсатында пайдалану;
- 2) оған тиесілі уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын **жал құқығының әрекет ету мерзіміне** кепілге салуға;
- 3) оған тиесілі уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын **жал құқығының әрекет ету мерзіміне** иеліктен шығаруға (2003ж. 20 маусымдағы № 442-II ҚР Жер кодексі 33-бабының 1-тармағы) құқылы;

3.2. **«Жалға алушы» міндетті:**

- 1) «Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» Қазақстан Республикасы Кодексіне (Салық кодексі) сәйкес, осы Шарттың 2-бөлімі 2.1-тармағында көрсетілген деректемелерге сай, жер учаскесін жалдау сомасы төлемін уақытылы жүргізу;
- 2) жыл сайын «Жалға берушіден» жалдау төлемінің мөлшерін анықтауға;

3) жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес және Қазақстан Республикасының нормативтік-құқықтық актілермен көзделген тәртіпте пайдалануға;

4) оған бекітілген және шектес жатқан аумақты тиісті санитарлық жағдайда ұстау бойынша шараларды жүзеге асыруға;

5) жалға беру шартының мерзімін ұзарту кезінде, осы шарттың мерзімінің аяқталуына 3 ай қалғанда тиісті өтінішпен Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігіне жүгінуге міндетті.

### **3.3. «Жалға берушінің» құқығы:**

1) осы шарттың шарттарын орындауға бақылау жасауға;

2) белгіленген тәртіпте шарттың шарттарына тиісті өзгерістерді енгізуге;

3) жер учаскесін тиісті санитарлық жағдайда ұстау, сондай-ақ нысаналы мақсатына сәйкес пайдалану бөлігінде осы Шарттың талаптары орындалмаған жағдайларда, шартты біржақты тәртіппен және мерзімінен бұрын бұзуға құқылы.

### **3.4. «Жалға беруші» міндетті:**

1) «Жалға алушыға» уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын осы шартта көрсетілген шарттарда беруге міндетті.

## **4. Тараптардың жауапкершіліктері**

4.1. «Жалға алушының» жалдау төлемін төлемеген жағдайда Қазақстан Республикасының салық заңнамасына сәйкес өсімпұл есептелінеді.

4.2. Осы шарттың шарттарын сақтамаған жағдайда, тараптар шарттың шарттарына және Қазақстан Республикасы заңнамасымен көзделген өзге де нормаларына сәйкес жауапкершілікке тартылады.

## **5. Дауларды қарастыру тәртібі**

5.1. Осы шарттан туындайтын, келіссөз жолымен шешіле алмайтын бүкіл келіспеушіліктер сот тәртібімен қарастырылады.

## **6. Қорытынды ережелер**

6.1. Шарт **11.06.2021ж. бастап 02.12.2025ж.** қоса алғанда әрекет етеді.

6.2. Шарт Нұр-Сұлтан қаласының тіркеу органдарында тіркелуге жатады.

6.3. Шарт екі данада жасалынған, олардың біреуі «Жалға алушыға», екіншісі «Жалға берушіге» беріледі.

### **Тараптардың заңды мекенжайлары және реквизиттері:**

«Жалға беруші»

**Нұр-Сұлтан қаласы Сәулет, қала  
құрылысы және жер қатынастары  
басқармасының басшысы**

**Н. Ұранхаев**

М.О.

«\_\_\_»

2021 жыл

«Жалға алушы»

**«Astana Lux XXI» ЖШС**

М.О.

«\_\_\_»

2021 жыл



2021 жылғы «30» 06  
№ 42190 жер учаскесін жалға беру  
шартына қосымша

**Жер учаскесін жалға беру құнының  
ЕСЕБІ**

1. «Astana Lux XXI» ЖШС

2. Жалға алу құқығын куәландыратын құжат

11.06.2021ж. № 762 сатып алу-сату шарты  
негізінде

3. Жер учаскесінің орналасқан жері

Нұр-Сұлтан қ., Есіл ауданы,  
Сығанақ көшесінен (жобаланудағы)  
оңтүстікке қарай, Тұран даңғылынан  
батысқа қарай

4. Жер учаскесінің жалпы көлемі

6 688

м<sup>2</sup>

5. Бір шаршы метр алаңының базалық  
ставкасы

19,30

теңге

6. Салық аймағы

III

7. Жер салығы базалық ставкасының  
арттыру (+), кеміту (-) пайызы

+20

%

8. Жалгерлік коэффициенті

1,2

9. Алаң бірлігінің ставкасы

27,79

теңге/м<sup>2</sup>

10. Жалға берудің бағалық құны:

2021ж. 11.06. – 2021ж. 31.12. (204 күн үшін)

103 885

теңге

2022ж. 01.01. – 2022ж. 31.12. (365 күн үшін)

185 873

теңге

Нұр-Сұлтан қаласы Сәулет,  
қала құрылысы және жер қатынастары  
басқармасының басшысы



Н. Ұранхаев

**ДОГОВОР  
аренды земельного участка**

г. Нур-Султан

№ 42130 « 30 » 06 2021 год

**Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан, в лице руководителя Уранхаева Нурлана Тельмановича, действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и товарищество с ограниченной ответственностью «Astana Lux XXI» в лице**

**именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:**

**1. Предмет договора**

1.1. На основании договора купли-продажи от 11.06.2021г. № 762 «Арендодатель» передает «Арендатору» принадлежащий ему на правах государственной собственности земельный участок **во временное возмездное долгосрочное землепользование (аренда) сроком до 02.12.2025г.**

1.2. Месторасположение земельного участка и его данные:

**г. Нур-Султан, район «Есиль», южнее ул. Сығанақ (проектируемая), западнее проспекта Тұран**

Кадастровый номер: **21-320-135-1036**

Площадь: **0,6688 га**

Целевое назначение: **строительство спортивного комплекса**

Ограничения в использовании и обременения: **беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам, смежным землепользователям (собственникам) для строительства и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, в порядке установленном законодательством Республики Казахстан**

Делимость или неделимость: **делимый**

**2. Плата за земельный участок**

2.1. Форма оплаты стоимости арендной платы за земельный участок: **Плата за пользование земельным участком подлежит уплате «Арендатором» путем перечисления платежей на ИИК KZ24070105KSN00000000 Управления государственных доходов по Есильскому району, Департамента государственных доходов по городу Нур-Султан, Комитета государственных доходов Министерства Финансов РК, МФО KKMFKZ2A, код 105315, БИН 081240013779. В порядке и сроках установленных налоговым законодательством Республики Казахстан.**

2.2. Сумма арендной платы земельного участка не является фиксированной и может изменяться в соответствии с внесенными изменениями в законодательные акты, регламентирующие порядок исчисления налоговых и иных платежей на землю.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1. «Арендатор» имеет право:

1) самостоятельно хозяйствовать на земле, использовать ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка;

2) сдавать в залог принадлежащее ему право временного возмездного долгосрочного землепользования на срок действия договора аренды;

3) отчуждать принадлежащее им право временного возмездного долгосрочного землепользования **на срок действия договора аренды** (п.1 ст. 33 Земельный кодекс РК от 20 июня 2003г. № 442-II).

3.2. «Арендатор» обязан:

- 1) своевременно производить оплату суммы аренды земельного участка, в соответствии с Кодексом Республики Казахстан «О налогах и других платежах в бюджет» (Налоговый кодекс) согласно реквизитам указанным п.2.1. раздела 2 настоящего договора;
- 2) ежегодно уточнять размер арендной платы у «Арендодателя»;
- 3) использовать землю в соответствии с его целевым назначением и в порядке, предусмотренными нормативно-правовыми актами Республики Казахстан;
- 4) осуществлять мероприятия по содержанию закрепленной и прилегающей территории в надлежащем санитарном состоянии;
- 5) при продлении срока договора аренды, обратиться в акимат города Нур-Султан соответствующим заявлением за 3 месяца до истечения срока настоящего договора.

### 3.3. «Арендодатель» имеет право:

- 1) осуществлять контроль над исполнением условий настоящего договора;
- 2) в установленном порядке вносить соответствующие изменения в условия договора;
- 3) расторгнуть договор в одностороннем и досрочном порядке, в случаях не исполнения условий настоящего договора в части содержания земельного участка в надлежащем санитарном состоянии, а также использования в несоответствии с его целевым назначением.

### 3.4. «Арендодатель» обязан:

- 1) предоставить «Арендатору» право временного возмездного долгосрочного землепользования, на условиях указанных в настоящем договоре.

## 4. Ответственность сторон

4.1. В случае неуплаты арендной платы «Арендатором» начисляется пеня в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

4.2. В случае не соблюдения условий настоящего договора, стороны несут ответственность в соответствии с условиями договора и иными нормами предусмотренными законодательством Республики Казахстан.

## 5. Порядок рассмотрения споров

5.1. Все разногласия, вытекающие из настоящего договора, которые не могут быть решены путем переговоров, рассматриваются в судебном порядке.

## 6. Заключительные положения

- 6.1. Договор действует с **11.06.2021г. по 02.12.2025г.**
- 6.2. Договор подлежит регистрации в регистрирующем органе города Нур-Султан.
- 6.3. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых передается «Арендатору», второй - «Арендодателю».

### Юридические адреса и реквизиты сторон:

«Арендодатель»

«Арендатор»

Руководитель Управления  
архитектуры, градостроительства и  
земельных отношений  
города Нур-Султан

Н. Уранхаев

М.П.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 год



ТОО «Astana Lux XXI»

М.П.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 год



Приложение к договору аренды  
земельного участка № 42190  
от « 30 » 06 2021г.

**РАСЧЕТ**  
стоимости аренды земельного участка

1. ТОО «Astana Lux XXI»

2. Документ, удостоверяющий право аренды **договор купли-продажи от 11.06.2021г.  
№ 762**

3. Местоположение земельного участка **г. Нур-Султан, район «Есиль»,  
южнее ул. Сығанақ (проектируемая),  
западнее проспекта Тұран**

4. Общая площадь земельного участка **6 688** м<sup>2</sup>

5. Базовая ставка одного квадратного метра  
площади **19,30** тенге

6. Налоговая зона **III**

7. Проценты повышения (+), понижения (-)  
базовой ставки земельного налога **+20** %

8. Коэффициент аренды **1,2**

9. Ставка единицы площади **27,79** тенге/м<sup>2</sup>

10. Оценочная стоимость аренды:  
с 11.06.2021г. по 31.12.2021г. (за 204 дн.) **103 885** тенге  
с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. (за 365 дн.) **185 873** тенге

Руководитель Управления архитектуры,  
градостроительства и земельных отношений  
города Нур-Султан



**Н. Уранхаев**

Прошнуровано 6  
 Количество листов 6  
 Дата 25.07.2021 год  
Ж Жакупова А.

ҚОҒАМНЫҢ НҮР-СҰЛТАН ҚАЛАСЫ БОЙЫНША ФИЛИАЛЫ 15  
 002210976410 Тіркеу ісі №  
 21:320:335:1036 Тіркепген күні 08.07.21  
 Кадастрлық № Тіркепген уақыты  
 Жылжымайтын мүлік объектісінің мекен жайы:  
ш. Бағдатов Ке  
42 4/4,  
 Тіркеуші (маман) Б.А.Ахметжанов  
 Басқарма басшысы Ахметжанов Д.А.

ҚОҒАМНЫҢ НҮР-СҰЛТАН ҚАЛАСЫ БОЙЫНША ФИЛИАЛЫ  
 БСН 180541001869  
 2

МЕНШІК ИЕСІ (ҚҰҚЫҚ ИЕСІ) ТУРАЛЫ МӘЛІМЕТТЕР  
СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ)

№ 002210976410

08.07.2021г.

Кадастр нөмері/Кадастровый номер: 21:320:135:1036

Жылжымайтын мүлік объектінің мекен-жайы г. Нур-Султан, р-н Есиль, ул. Қазыбек Би, уч. 1/1  
Адрес объекта недвижимости

Меншік иесі (құқық иесі)  
Собственник (правообладатель)

Құқық пайда болу негіздемесі/  
Основание возникновения права

Товарищество с ограниченной  
ответственностью "Astana Lux XXI"

Договор купли-продажи (№ 762 от 11.06.2021г.) - Дата  
регистрации: 14.06.2021 17:46 нотариус  
САТЫБАЛДИНОВА С. К. лицензия № 14018243 от 05-  
12-2014г.

Договор об аренде земельного участка (№ 42190 от  
30.06.2021г.) - Дата регистрации: 02.07.2021 13:50

Басқармасының басшысы  
Руководитель Управления

Маман  
Специалист



Ахметжанов Д.А.

(колы/подпись) М.І. (тегі/фамилия, аты/имя, әкесінің аты/отчество)

Бегалинов Р.А.

(колы/подпись) (тегі/фамилия, аты/имя, әкесінің аты/отчество)

**"АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН  
ҮКІМЕТ" МЕМЛЕКЕТТІК  
КОРПОРАЦИЯСЫ" КЕ АҚ НҰР-  
СҰЛТАН ҚАЛАСЫ БОЙЫНША  
ФИЛИАЛЫ**



**ФИЛИАЛ НАО  
"ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
КОРПОРАЦИЯ  
"ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ  
ГРАЖДАН" ПО ГОРОДУ НУР-  
СҰЛТАН**

**Жер учаскесіне акт**

**2105041220086023**

**Акт на земельный участок**

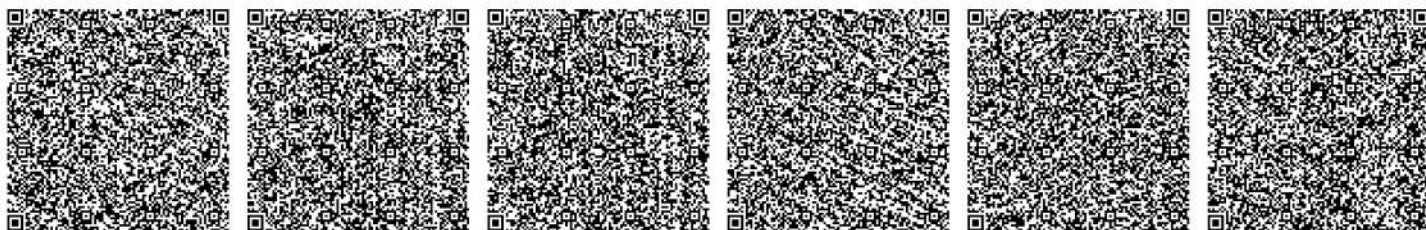
- |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі/<br>Кадастровый номер земельного участка:                                                   | 21-320-135-1036                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2. Жер учаскесінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды*<br><br>Адрес земельного участка, регистрационный код адреса*              | Нұр-Сұлтан қаласы, "Есіл" ауданы, Сығанақ көшесінен оңтүстікке қарай (жобаланудағы), Тұран даңғылынан батысқа қарай<br>город Нур-Султан, район "Есиль", южнее улицы Сыганак (проектируемая), западнее проспекта Тұран                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3. Жер учаскесіне құқығы:<br>Право на земельный участок:                                                                         | Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығы<br>Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4. Аяқталу мерзімі мен күні**<br>Срок и дата окончания**                                                                         | 2025ж. 02.12. дейін мерзімге<br>02.12.2025г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5. Жер учаскесінің алаңы, гектар***<br>Площадь земельного участка, гектар***                                                     | 0.6688                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6. Жердің санаты:<br>Категория земель:                                                                                           | Елді мекендердің (қалалар, поселкелер және ауылдық елді мекендер) жерлері<br>Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7. Жер учаскесінің нысаналы мақсаты:<br>Целевое назначение земельного участка:                                                   | спорт кешенін салу<br>строительство спортивного комплекса                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8. Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар:<br><br>Ограничения в использовании и обременения земельного участка: | Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіпте уәкілетті органдарға, шектес жерді пайдаланушыларға (меншік иелеріне) жер үсті және жер асты коммуникацияларын салу және пайдалануға бөгетсіз өтуді қамтамасыз ету<br>беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам, смежным землепользователям (собственникам) для строительства и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, в порядке установленном законодательством Республики Казахстан |
| 9. Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді)<br>Делимость (делимый/неделимый)                                                                | бөлінеді<br>делимый                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

\* Мекенжайдың тіркеу коды болған жағдайда көрсетіледі/Регистрационный код адреса указывается при наличии.

\*\*Мерзімі мен аяқталу күні уақытша пайдалану кезінде көрсетіледі/Срок и дата окончания указывается при временном землепользовании.

\*\*\*Жер учаскесіне үлесі бар болған жағдайда қосымша көрсетіледі/Доля площади земельного участка дополнительно указывается при наличии.

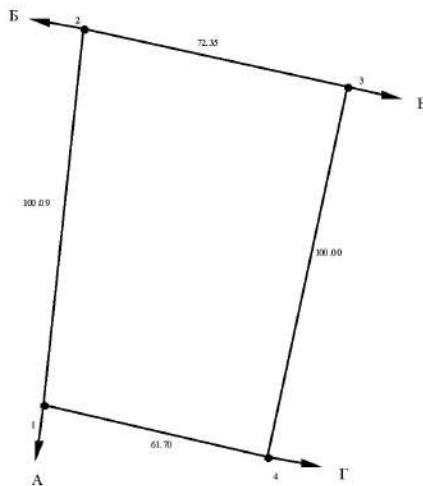
Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы № 370-ІІ Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қатіг тастығылатын құжаттың бірізді.  
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года №370-ІІ «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.  
Электрондық құжаттың түшүсқалатын St.gov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.  
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на e.gov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».



\*штрих-код МЖК ААЖ алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының бойынша филиалының электрондық-цифрлық қолтаңбасымен код қойылған деректерді қамтиды.

\*штрих-код содержит данные, полученные из АИС ГЭС и подписанные электронной-цифровой подписью Филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан»

## Жер учаскесінің жоспары План земельного участка



Масштабы/Масштаб 1: 2000

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтарыдағы N 370-ІІ Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасымалдағы құжатпен бірдей.  
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.  
Электрондық құжаттың түпнұсқалығыn Сіз eGov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы текере аласыз.  
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на eGov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».



\*штрих-код МЖК ААЖ алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының бойынша фискальның электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды.

\*штрих-код содержит данные, полученные из АИС ГЭК и подписанные электронной-цифровой подписью Филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан»

Сызықтардың өлшемін шығару  
Выноска мер линий

| Бұрылысты нүктелердің №<br>№ поворотных точек | Сызықтардың өлшемі, метр<br>Меры линий, метр |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1-2                                           | 100.09                                       |
| 2-3                                           | 72.35                                        |
| 3-4                                           | 100.00                                       |
| 4-1                                           | 61.70                                        |

Аралас учаскелердің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)\*\*\*\*  
Кадастровые номера (категории земель) смежных земельных участков\*\*\*\*

| Нүктесінен<br>От точки | Нүктесіне дейін<br>До точки | Сипаттамасы<br>Описание |
|------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| А                      | Б                           | 21-320-135-989          |
| Б                      | В                           | земли города Нур-Султан |
| В                      | Г                           | 21-320-135-3306         |
| Г                      | А                           | 21-320-135-1029         |

\*\*\*\*Шектесулерді сипаттау жөніндегі ақпарат жер учаскесіне актіні дайындаған сәтте күшінде/Описание смежеств действительно на момент изготовления акта на земельный участок.

Жоспар шекарасындағы бөгде жер учаскелері  
Посторонние земельные участки в границах плана

| Жоспардағы №<br>№ на плане | Жоспар шекарасындағы бөгде жер учаскелерінің<br>кадастрлық нөмірлері<br>Кадастровые номера посторонних земельных участков в границах плана | Аланы, гектар<br>Площадь, гектар |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|

Осы акт

"Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының Нұр-Сұлтан қаласы бойынша филиалымен жасады

Настоящий акт изготовлен

Филиалом некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация" Правительство для граждан" по г. Нур-Султан

Мөрдін орны:

Б. Алшынбеков

Место печати:

(қолы, подпись)

Актінің дайындалған күні:

2021 жылғы «04» мамыр

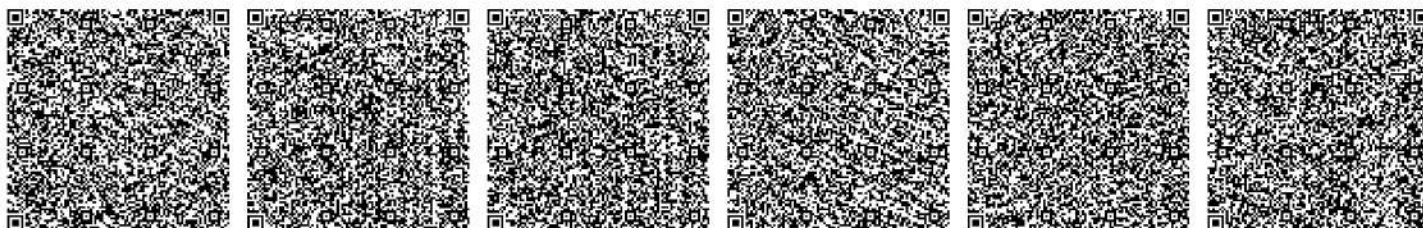
Дата изготовления акта:

«04» мая 2021 года

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне актілер жазылатын кітапта № 2105041220086023 болып жазылды.

Запись о выдаче настоящего акта произведена в книге записей актов на земельный участок за № 2105041220086023.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтарыдағы N 370-ІІ Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қиғаз тасымалдағы құжатпен бірдей. Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-ІІ «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе. Электрондық құжаттың түпнұсқалығыn e.gov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы текере аласыз. Проверить подлинность электронного документа Вы можете на e.gov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».



\*штрих-код МЖК ААЖ алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының филиалының электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды.

\*штрих-код содержит данные, полученные из АИС ГЭК и подписанные электронной-цифровой подписью Филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан»

**Выписка из постановления акимата  
города Астаны**

№ 197-1597

от 8 августа 2017 г.

**О предоставлении юридическим  
и физическим лицам права собственности  
(аренды), постоянного землепользования  
на земельные участки, разрешении  
на завершение проведения обследования,  
изыскательских работ, проектирования  
и строительства на земельных участках**

В соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, на основании заключений Комиссии по предоставлению прав на земельные участки в городе Астане от 9 декабря 2015 года № 44, от 2 марта 2016 года № 8, от 15 июня 2016 года № 22, от 13 июля 2016 года № 26, от 27 июля 2016 года № 28, от 12 октября 2016 года № 37, от 2 ноября 2016 года № 40, от 9 ноября 2016 года № 41, от 28 декабря 2016 года № 48, от 18 января 2017 года № 2, от 25 января 2017 года № 3, от 1 февраля 2017 года № 4, от 1 марта 2017 года № 8, от 15 марта 2017 года № 9, от 29 марта 2017 года № 10, от 12 апреля 2017 года № 12, от 19 апреля 2017 года № 13, от 26 апреля 2017 года № 14, от 3 мая 2017 года № 15, от 17 мая 2017 года № 16, от 26 мая 2017 года № 17, от 31 мая 2017 года № 18, от 7 июня 2017 года № 19, от 15 июня 2017 года № 20, от 21 июня 2017 года № 21, от 28 июня 2017 года № 22, от 5 июля 2017 года № 23, от 12 июля 2017 года № 24, акимат города Астаны **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Предоставить:

2) физическому и юридическим лицам по списку согласно приложению 2 право собственности (аренды), постоянного землепользования на земельные участки для эксплуатации, строительства и эксплуатации объектов промышленно-гражданского назначения;

Приложение 2

**Список**

**физических и юридических лиц, которым предоставлено право собственности (аренды) на земельные участки для  
строительства и эксплуатации, эксплуатации объектов промышленно-гражданского назначения**

| №<br>п/п | ФИО<br>физического<br>лица | Местораспо-<br>ложение<br>земельного<br>участка         | Площадь<br>земель-<br>ного<br>участка<br>(га) | Целевое<br>назначение<br>земельного<br>участка               | Право                                                                  | Кадаст-<br>ровая<br>стои-<br>мость<br>земель-<br>ного<br>участка<br>(тенге) | Условия предоставления земельного<br>участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.       | ТОО «Astana<br>Lux XXI»    | г. Астана, район<br>«Есиль»,<br>ул. № Е 102,<br>уч. № 3 | 0,6699                                        | Строительство<br>и эксплуатация<br>гостиничного<br>комплекса | Временное<br>возмездное<br>землеполь-<br>зование<br>сроком<br>на 5 лет | -                                                                           | 1. Признать утратившим силу пункт 4 приложения 1 к постановлению акимата города Астаны от 16 ноября 2016 года № 197-2255 «О предоставлении физическим и юридическим лицам права аренды на земельные участки».<br>2. Землепользователю в течение 10-ти рабочих дней заключить договор об аренде земельного участка с ГУ «Управление земельных отношений и по контролю за использованием и охраной земель города Астаны» и получить идентификационный документ на земельный участок.<br>2. Землепользователю обеспечить беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам, смежным землепользователям (собственникам) для строительства и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций в установленном законодательством Республики Казахстан порядке |

**Аким**

**А. Исекешев**

«Выписка верна»  
**Руководитель Управления  
земельных отношений и по контролю  
за использованием и охраной  
земель города Астаны**  
Исп.: Тулеубаев Б.



**Н. Кенжебаев**

2 007

|                                                   |               |          |
|---------------------------------------------------|---------------|----------|
| ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ АРНАУЛЫҚ ҚОРҒАМДЫҚ ӘДІСТЕР |               | 11       |
| ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ АРНАУЛЫҚ ҚОРҒАМДЫҚ ӘДІСТЕР | 0024966 1975  | 05.09.18 |
| ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ АРНАУЛЫҚ ҚОРҒАМДЫҚ ӘДІСТЕР | 2:300:135:989 | 05.32    |
| ул. С 102, үл. 3                                  |               |          |
| Жұраиов                                           |               |          |
| Салимбек                                          |               |          |



## Жер учаскесін жалға беру ШАРТЫ

Астана қ.

№ 20065 « 15 » 08 2017 жыл

Астана қаласының Жер қатынастары және жердің пайдаланылуы мен қорғалуын бақылау басқармасы атынан, Ереженің негізінде әрекет ететін басшысы Кенжебаев Назымбек Әміржанұлы, одан әрі «Жалға беруші» деп аталатын, бір жағынан, және «Astana Lux XXI» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі атынан, директоры Муканова Гульжан Самарбековна, одан әрі «Жалға алушы» деп аталатын, екінші жағынан осы келесі төмендегідей шартты жасасты:

### 1. Шарттың мәні

1.1. Астана қаласы әкімдігінің 08.08.2017ж. № 197-1597 қаулысы негізінде, «Жалға беруші» «Жалға алушыға» өзіне мемлекеттік меншік құқығына тиесілі жер учаскесін уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалануға (жалға) 5 жыл мерзімге табыстайды.

1.2. Жер учаскесінің орналасқан орны және оның мәліметтері:

Астана қ., Есіл ауданы, № Е 102 көшесі, № 3 учаске

Кадастрлық нөмірі: 21-320-135-989

Ауданы: 0,6699 га

Нысаналы мақсаты: қонақ үй кешенін салу және пайдалану

Пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар: Қазақстан Республикасы заңнамасымен белгіленген тәртіпте жер үсті және жер асты коммуникацияларды салу мен пайдалану үшін уәкілетті органдарға, шектес жатқан жер пайдаланушыларға (меншік иелеріне) кедергісіз өтуді және кіруді қамтамасыз ету

Бөлінуі немесе бөлінбеуі: бөлінбейді

### 2. Жер учаскесінің құны

2.1. Жер учаскесінің жалдау төлемінің құнын төлеу нысаны: Жер учаскелерін пайдалану үшін төлемі «Жалға алушының» ҚР Қаржы министрлігінің мемлекеттік кірістер комитеті, Астана қаласы бойынша мемлекеттік кірістер департаментінің Есіл ауданы бойынша мемлекеттік кірістер басқармасы, БСК ККМФКЗ2А, код 105315, БСН 081240013779, ЖСК KZ24070105KSN00000000 төлемдерді аудару жолымен, Қазақстан Республикасының салық заңнамасымен белгіленген тәртіпте және мерзімдерде төлеуге жатады.

2.2. Жер учаскесінің жалдау төлемінің құны келісілген баға емес және жерге салықтық және өзге де төлемдерді есептеу тәртібін реттейтін заңнамалық актілерге енгізілген өзгерістерге сәйкес өзгеруі мүмкін.

### 3. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

3.1. «Жалға алушының» құқығы:

1) жерге өз бетімен иелік ету, жер учаскесін нысаналы мақсатында пайдалану;

2) оған тиесілі уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын жал құқығының әрекет ету мерзіміне кепілге салуға құқылы.

3.2. «Жалға алушы» міндетті:

1) осы шарттың 2-бөлімнің 2.1-тармағына сәйкес, жер учаскесінің жалдау құнын төлеуді уақытылы жүргізуге;

2) жыл сайын «Жалға берушіден» жалдау төлемінің мөлшерін анықтауға;

3) жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес және Қазақстан Республикасының нормативтік-құқықтық актілермен көзделген тәртіпте пайдалануға;

4) оған бекітілген және шектес жатқан аумақты тиісті санитарлық жағдайда ұстау бойынша шараларды жүзеге асыруға;

5) жер пайдалану құқығын иеліктен шығару және жер учаскесін (немесе оның бір бөлігін) кейінгі жер пайдалануға (қосалқы жалдау) беру кезінде Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 33-бабына сәйкес, уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатып алуға;

6) жалға беру шартының мерзімін ұзарту кезінде, осы шарттың мерзімінің аяқталуына 3 ай қалғанда тиісті өтінішпен Астана қаласы әкімдігіне жүгінуге міндетті.

### 3.3. «Жалға берушінің» құқығы:

1) осы шарттың шарттарын орындауға бақылау жасауға;  
2) белгіленген тәртіпте шарттың шарттарына тиісті өзгерістерді енгізуге;  
3) шарттың 3.2-тармағының талаптарын орындамаған жағдайда және Қазақстан Республикасының заңнамасымен көзделген өзге де жағдайларда шартты бір жақты және мерзімінен бұрын бұзуға құқылы.

### 3.4. «Жалға беруші» міндетті:

1) «Жалға алушыға» уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын осы шартта көрсетілген шарттарда беруге міндетті.

## 4. Тараптардың жауапкершіліктері

4.1. «Жалға алушы» жалдау төлемін төлемеген жағдайда Қазақстан Республикасының салық заңнамасына сәйкес өсімпұл есептелінеді.

4.2. Осы шарттың шарттарын сақтамаған жағдайда, тараптар шарттың шарттарына және Қазақстан Республикасы заңнамасымен көзделген өзге де нормаларына сәйкес жауапкершілікке тартылады.

## 5. Дауларды қарастыру тәртібі

5.1. Осы шарттан туындайтын, келіссөз жолымен шешіле алмайтын бүкіл келіспеушіліктер сот тәртібімен қарастырылады.

## 6. Қорытынды ережелер

6.1. Шарт **08.08.2017ж. бастап 08.08.2022ж. дейін** әрекет етеді.

6.2. Шарт Астана қаласының Әділет департаментінде тіркелуге жатады.

6.3. Шарт екі данада жасалынған, олардың біреуі «Жалға алушыға», екіншісі «Жалға берушіге» беріледі.

### Тараптардың заңды мекенжайлары және реквизиттері:

«Жалға беруші»

«Жалға алушы»

Астана қаласы Жер қатынастары және  
жердің пайдаланылуы мен қорғалуын  
бақылау басқармасының басшысы  
/ Н. Кенжебаев

«Astana Lux XXI» ЖШС

мекенжайы:

Астана қ., А. Байтұрсынұлы к-сі,  
5 үй, 219 пәтер

М.О.   
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 жыл

Г.С. Муканова  
М.О.   
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 жыл

2017 жылғы «15» 08  
№ 20065 жер учаскесін жалға беру  
шартына қосымша

**Жер учаскесін жалға беру құнының  
ЕСЕБІ**

|                                                                                |                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------|
| 1. Заңды тұлғаның атауы                                                        | «Astana Lux XXI» ЖШС                                     |          |
| 2. Жалға алу құқығын куәландыратын құжат                                       | Астана қ. әкімдігінің 08.08.2017ж.<br>№ 197-1597 қаулысы |          |
| 3. Жер учаскесінің орналасқан жері                                             | Астана қ., Есіл ауданы,<br>№ Е 102 көшесі, № 3 учаске    |          |
| 4. Жер учаскесінің жалпы көлемі                                                | 6 699                                                    | м²       |
| 5. Бір шаршы метр алаңының базалық<br>ставкасы                                 | 19,30                                                    | теңге    |
| 6. Салық аймағы                                                                | III                                                      |          |
| 7. Жер салығы базалық ставкасының<br>арттыру (+), кеміту (-) пайызы            | +20                                                      | %        |
| 8. Жалгерлік коэффициенті                                                      | 1,2                                                      |          |
| 9. Алаң бірлігінің ставкасы                                                    | 27,79                                                    | теңге/м² |
| 10. Жалға берудің бағалық құны:<br>2017ж. 08.08 – 2017ж. 31.12. (146 күн үшін) | 74 471                                                   | теңге    |

Астана қаласы Жер қатынастары  
және жердің пайдаланылуы  
мен қорғалуын бақылау  
басқармасының басшысы



Н. Кенжебаев

**ДОГОВОР  
аренды земельного участка**

г. Астана

№ 20065

« 15 » 08

2017 год

**Управление земельных отношений и по контролю за использованием и охраной земель города Астаны, в лице руководителя Кенжебаева Назымбека Амиржановича, действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и товарищество с ограниченной ответственностью «Astana Lux XXI» в лице директора Мукановой Гульжан Самарбековны, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:**

**1. Предмет договора**

**1.1. На основании постановления акимата города Астаны от 08.08.2017г. № 197-1597 «Арендодатель» передает «Арендатору» принадлежащий ему на правах государственной собственности земельный участок во временное возмездное долгосрочное землепользование (аренда) сроком на 5 лет.**

**1.2. Месторасположение земельного участка и его данные:**

**город Астана, район «Есиль», ул. № Е 102, уч. № 3**

**Кадастровый номер: 21-320-135-989**

**Площадь: 0,6699 га**

**Целевое назначение: строительство и эксплуатация гостиничного комплекса**

**Ограничения в использовании и обременения: беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам, смежным землепользователям (собственникам) для строительства и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, в порядке установленном законодательством Республики Казахстан**

**Делимость или неделимость: неделимый**

**2. Цена земельного участка**

**2.1. Форма оплаты стоимости арендной платы земельного участка: Плата за пользование земельным участком подлежит уплате «Арендатором» путем перечисления платежей на ИИК KZ24070105KSN00000000 Управления государственных доходов по Есильскому району, Департамента государственных доходов по городу Астане, Комитета государственных доходов Министерства Финансов РК, МФО KKMFKZ2A, код 105315, БИН 081240013779. В порядке и сроках установленных налоговым законодательством Республики Казахстан.**

**2.2. Сумма арендной платы земельного участка не является фиксированной и может изменяться в соответствии с внесенными изменениями в законодательные акты, регламентирующие порядок исчисления налоговых и иных платежей на землю.**

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. «Арендатор» имеет право:**

**1) самостоятельно хозяйствовать на земле, использовать ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка;**

**2) сдавать в залог принадлежащее ему право временного возмездного долгосрочного землепользования на срок действия договора аренды;**

**3.2. «Арендатор» обязан:**

**1) своевременно производить оплату суммы аренды земельного участка, в соответствии с п.2.1. раздела 2 настоящего договора;**

**2) ежегодно уточнять размер арендной платы у «Арендодателя»;**

**3) использовать землю в соответствии с его целевым назначением и в порядке, предусмотренными нормативно-правовыми актами Республики Казахстан;**

**4) осуществлять мероприятия по содержанию закрепленной и прилегающей территории в надлежащем санитарном состоянии;**

5) при отчуждении права землепользования и сдачи земельного участка (или его части) во вторичное землепользование (субаренда) выкупить право временного возмездного землепользования в соответствии со ст.33 Земельного кодекса Республики Казахстан;

6) при продлении срока договора аренды, обратиться в акимат города Астаны соответствующим заявлением за 3 месяца до истечения срока настоящего договора.

**3.3. «Арендодатель» имеет право:**

- 1) осуществлять контроль над исполнением условий настоящего договора;
- 2) в установленном порядке вносить соответствующие изменения в условия договора;
- 3) расторгнуть договор в одностороннем и досрочном порядке, в случаях не исполнения условий п.3.2 настоящего договора и иных случаях предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

**3.4. «Арендодатель» обязан:**

- 1) предоставить «Арендатору» право временного возмездного долгосрочного землепользования, на условиях указанных в настоящем договоре.

**4. Ответственность сторон**

4.1. В случае неуплаты арендной платы «Арендатором» начисляется пеня в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

4.2. В случае не соблюдения условий настоящего договора, стороны несут ответственность в соответствии с условиями договора и иными нормами предусмотренными законодательством Республики Казахстан.

**5. Порядок рассмотрения споров**

5.1. Все разногласия, вытекающие из настоящего договора, которые не могут быть решены путем переговоров, рассматриваются в судебном порядке.

**6. Заключительные положения**

6.1. Договор действует с **08.08.2017г. до 08.08.2022г.**

6.2. Договор подлежит регистрации в Департаменте юстиции города Астаны.

6.3. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых передается «Арендатору», второй - «Арендодателю».

**Юридические адреса и реквизиты сторон:**

**«Арендодатель»**

Руководитель Управления  
земельных отношений и по контролю за  
использованием и охраной земель  
города Астаны

Н. Кенжебаев

М.П.   
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 год

**«Арендатор»**

ТОО «Astana Lux XXI»  
юридический адрес:  
г. Астана, ул. А. Байтұрсынұлы,  
д. 5, кв. 219

Муканова Г.С.

М.П.   
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 год

**РАСЧЕТ**  
**стоимости аренды земельного участка**

|                                                                                |                                                            |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. Наименование юридического лица                                              | ТОО «Astana Lux XXI»                                       |                |
| 2. Документ, удостоверяющий право аренды                                       | постановление акимата г. Астаны от 08.08.2017г. № 197-1597 |                |
| 3. Местоположение земельного участка                                           | г. Астана, район «Есиль», ул. № Е 102, уч. № 3             |                |
| 4. Общая площадь земельного участка                                            | 6 699                                                      | м <sup>2</sup> |
| 5. Базовая ставка одного квадратного метра площади                             | 19,30                                                      | тенге          |
| 6. Налоговая зона                                                              | III                                                        |                |
| 7. Проценты повышения (+), понижения (-) базовой ставки земельного налога      | +20                                                        | %              |
| 8. Коэффициент аренды                                                          | 1,2                                                        |                |
| 9. Ставка единицы площади                                                      | 27,79                                                      | тенге/м2       |
| 10. Оценочная стоимость аренды:<br>с 08.08.2017г. по 31.12.2017г. (за 146 дн.) | 74 471                                                     | тенге          |

Руководитель Управления земельных  
отношений и по контролю за  
использованием и охраной  
земель города Астаны



Н. Кенжебаев

Прошнуровано 6  
 Количество листов 6  
 Дата 10.08 2017 год

*[Signature]* Ш. Бектемір



|                                                   |                                 |    |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|----|
| ҚОҒАМНЫҢ АСТАНА ҚАЛАСЫ БОЙЫНША ФИЛИАЛЫ            |                                 | 11 |
| Өтініш № <u>002/4966/1575</u>                     | Түрлері №                       |    |
| Кадастрлық № <u>21:020:135:909</u>                | <u>08.09.18</u><br><u>09:32</u> |    |
| Қолданылатын мүлік объектісі № <u>Ж. 6.02, 9д</u> |                                 |    |
| Сәулетші, 1/0.000 <i>[Signature]</i>              |                                 |    |
| Басқарма Басшысы <i>[Signature]</i>               |                                 |    |





**УАҚЫТША (ҰЗАҚ МЕРЗІМДІ,  
ҚЫСҚА МЕРЗІМДІ) ӨТЕУЛІ ЖЕР ПАЙДАЛАНУ  
(ЖАЛҒА АЛУ) ҚҰҚЫҒЫН БЕРЕТІН**

**АКТ**

**НА ПРАВО ВРЕМЕННОГО ВОЗМЕЗДНОГО  
(ДОЛГОСРОЧНОГО, КРАТКОСРОЧНОГО)  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (АРЕНДЫ)**

Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: **21-320-135-989**

Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығы 2022ж. 08.08 дейін мерзімге

Жер учаскесінің алаңы: **0.6699 га**

Жердің санаты: **Елді мекендердің (қалалар, поселкелер және ауылдық елді мекендер) жерлері**

Жер учаскесін нысаналы тағайындау:

**қонақ үй кешенін салу және пайдалану**

Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар: **Қазақстан**

**Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіпте уәкілетті органдарға, шектес жерді пайдаланушыларға (меншік иелеріне) жер үсті және жер асты**

**коммуникацияларын салу және пайдалануға бөгетсіз өтуді қамтамасыз ету**

Жер учаскесінің бөлінуі: **бөлінбейді**

Кадастровый номер земельного участка: **21-320-135-989**

Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком на 08.08.2022г.

Площадь земельного участка: **0.6699 га**

Категория земель: **Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)**

Целевое назначение земельного участка:

**строительство и эксплуатация гостиничного комплекса**

Ограничения в использовании и обременения земельного участка: **беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам, смежным землепользователям**

**(собственникам) для строительства и эксплуатации подземных и надземных**

**коммуникаций, в порядке установленном законодательством Республики Казахстан**

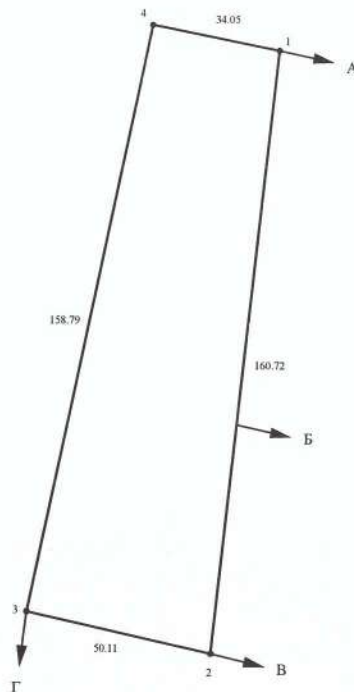
Делимость земельного участка: **неделимый**

АН № 0328789

**Жер учаскесінің  
ЖОСПАРЫ**  
**План земельного участка**

Учаскенің мекенжайы, мекенжайының тіркеу коды (ол бар болған кезде): **Астана қаласы, "Есіл" ауданы, №Е 102 көше, №3 уч.**

Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии) участка: **город Астана, район "Есіл", ул. №Е 102, уч. №3**



Шектесу учаскелерінің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)\*:

А-дан Б-ға дейін: ЖУ 213201351036

Б-дан В-ға дейін: ЖУ 213201351029

В-дан Г-ға дейін: ЖУ 213201353406

Г-дан А-ға дейін: Астана қаласының жері

Кадастровые номера (категории земель) смежных участков\*:

От А до Б: ЗУ 213201351036

От Б до В: ЗУ 213201351029

От В до Г: ЗУ 213201353406

От Г до А: земли города Астаны

**МАСШТАБ 1: 2000**

**Жоспар шегіндегі бөтен жер учаскелері**  
**Посторонние земельные участки в границах плана**

| Жоспар дағы № на плане | Жоспар шегіндегі бөтен жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлері<br>Кадастровые номера посторонних земельных участков в границах плана | Алаңы, гектар<br>Площадь, гектар |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                        | ЖОҚ<br>нет                                                                                                                          |                                  |
|                        |                                                                                                                                     |                                  |
|                        |                                                                                                                                     |                                  |
|                        |                                                                                                                                     |                                  |
|                        |                                                                                                                                     |                                  |
|                        |                                                                                                                                     |                                  |

Осы акт "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Астана қаласы бойынша филиалымен жасалды

Настоящий акт изготовлен Филиалом некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по городу Астана

Мөр орны \_\_\_\_\_ **А. Жанабаев**  
 \_\_\_\_\_  
 қолы, подпись

Место печати

20 18 ж/г '27' тамоу/август

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне меншіктік құқығын, жер пайдалану құқығын беретін актілер жазылатын Кітапта № 03-01-18-23/419 болып жазылды

Қосымша: жер учаскесінің шекарасындағы ерекше режиммен пайдаланылатын жер учаскелерінің тізбесі (олар болған жағдайда) жоқ

Запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов на право собственности на земельный участок, право землепользования за № 03-01-18-23/419

Приложение: перечень земельных участков с особым режимом использования в границах земельного участка (в случае их наличия) нет

Ескерту:

\*Шектесулерді сипаттау жөніндегі ақпарат жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындаған сәтте күшінде

Примечание:

\*Описание смежеств действительно на момент изготовления идентификационного документа на земельный участок

**"Нұр-Сұлтан қаласы әкімінің  
аппараты" мемлекеттік  
мекемесі**



**Государственное учреждение  
"Аппарат акима города Нур  
-Султан"**

**ҚАУЛЫ**

Нұр-Сұлтан қ., көшесі Бейбітшілік,  
№ 11 үй

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г.Нур-Султан, улица Бейбітшілік,  
дом № 11

**Решение на изменение целевого назначения земельного участка**

Номер: KZ49VBH00112178

Дата выдачи: 24.09.2021

**Настоящее разрешение выдано:** Товарищество с ограниченной ответственностью "Astana Lux XXI"

**БИН/ИИН:** 101240013339

**расположенного по адресу:** 010000, Республика Казахстан, г.Нур-Султан, район "Есиль",  
улица Орынбор, дом № 12, Квартира 15

Об изменении целевого  
назначения земельного участка

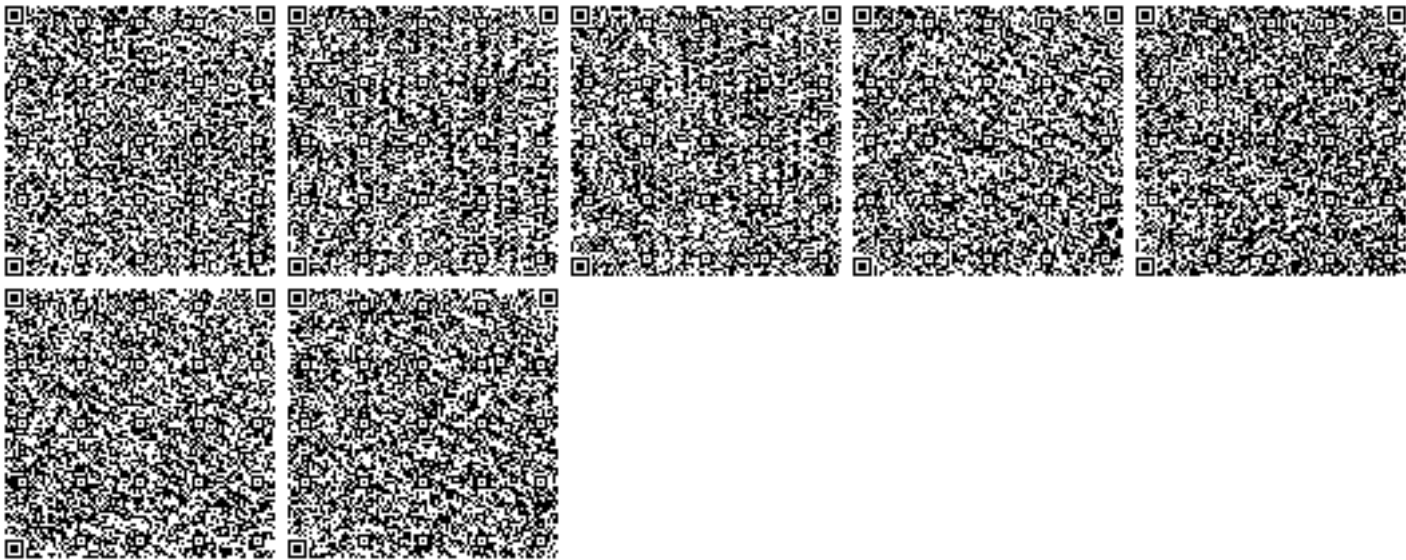
В соответствии со статьей 49-1 Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, статьей 37 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан», на основании заключения Земельной комиссии акимата города Нур-Султан от 11 августа 2021 года № 31, акимат города Нур-Султан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Изменить товариществу с ограниченной ответственностью «Astana Lux XXI» целевое назначение земельного участка с кадастровым номером 21-320-135-1036, площадью 0,6688 га, со «Строительство спортивного комплекса» на «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», улица Қазыбек би, участок № 1/1.
2. Землепользователю получить идентификационный документ на земельный участок.
3. Обеспечить беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам, смежным землепользователям, собственникам для строительства и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.



Заместитель акима

Нуркенов Нурлан Жанбыршыулы



**"Нұр-Сұлтан қаласы әкімінің  
аппараты" мемлекеттік  
мекемесі**



**Государственное учреждение  
"Аппарат акима города Нур  
-Султан"**

**ҚАУЛЫ**

Нұр-Сұлтан қ., көшесі Бейбітшілік,  
№ 11 үй

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г.Нур-Султан, улица Бейбітшілік,  
дом № 11

**Решение на изменение целевого назначения земельного участка**

Номер: KZ76VBH00112371

Дата выдачи: 28.09.2021

**Настоящее разрешение выдано:** Товарищество с ограниченной ответственностью "Astana Lux XXI"  
**БИН/ИИН:** 101240013339  
**расположенного по адресу:** 010000, Республика Казахстан, г.Нур-Султан, район "Есиль",  
улица Орынбор, дом № 12, Квартира 15

Об изменении целевого  
назначения земельного участка

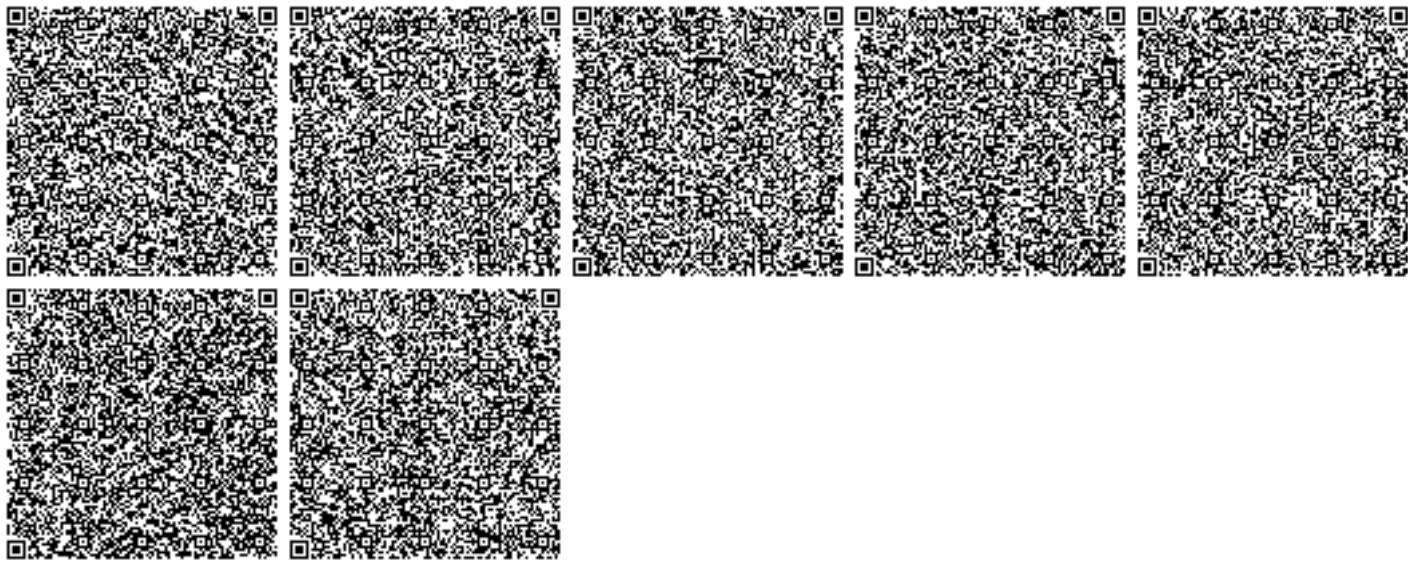
В соответствии со статьей 49-1 Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, статьей 37 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан», на основании заключения Земельной комиссии акимата города Нур-Султан от 11 августа 2021 года № 31, акимат города Нур-Султан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Изменить товариществу с ограниченной ответственностью «Astana Lux XXI» целевое назначение земельного участка с кадастровым номером 21-320-135-989, площадью 0,6699 га, с «Строительство и эксплуатация гостиничного комплекса» на «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», улица Қазыбек би, участок № 3.
2. Землепользователю получить идентификационный документ на земельный участок.
3. Обеспечить беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам, смежным землепользователям, собственникам для строительства и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.



Заместитель акима

Нуркенов Нурлан Жанбыршыулы



**"АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН  
ҮКІМЕТ" МЕМЛЕКЕТТІК  
КОРПОРАЦИЯСЫ" КЕ АҚ НҰР-  
СҰЛТАН ҚАЛАСЫ БОЙЫНША  
ФІЛИАЛЫ**



**ФИЛИАЛ НАО  
"ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
КОРПОРАЦИЯ  
"ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ  
ГРАЖДАН" ПО ГОРОДУ НУР-  
СУЛТАН**

**Жер учаскесіне акт  
2112061520299807**

**Акт на земельный участок**

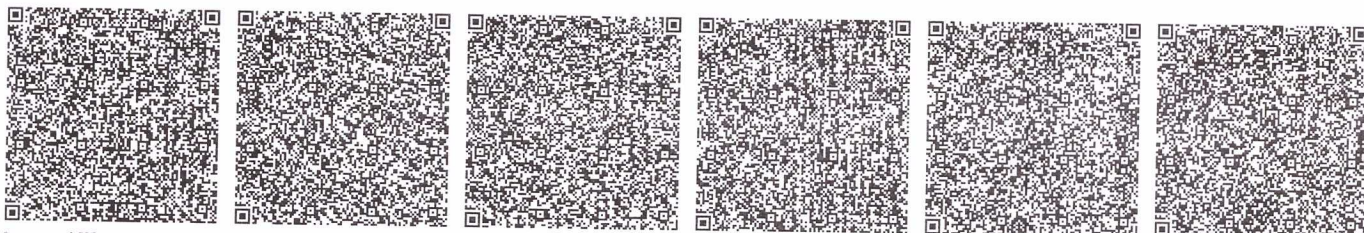
- |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі/<br>Кадастровый номер земельного участка:                                                         | 21-320-135-989                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2. Жер учаскесінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды*<br><br>Адрес земельного участка, регистрационный код адреса*                    | Нұр-Сұлтан қаласы, "Есіл" ауданы, Қазыбек би көшесі, №3<br>учаскесі<br>город Нур-Султан, район "Есиль", улица Қазыбек би, участок №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3. Жер учаскесіне құқығы:<br><br>Право на земельный участок:                                                                           | Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығы<br>Право временного возмездного землепользования (аренды) на<br>земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4. Аяқталу мерзімі мен күні**<br>Срок и дата окончания**                                                                               | 2022ж. 08.08 дейін мерзімге<br>08.08.2022г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5. Жер учаскесінің аланы, гектар***<br>Площадь земельного участка, гектар***                                                           | 0.6699                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6. Жердің санаты:<br>Категория земель:                                                                                                 | Елді мекендердің (қалалар, поселкелер және ауылдық елді<br>мекендер) жерлері<br>Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских<br>населенных пунктов)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7. Жер учаскесінің нысаналы мақсаты:<br><br>Целевое назначение земельного участка:                                                     | жапсарластыра салынған орын-жайлары және паркінгі бар<br>көппатерлі тұрғын кешенін салу<br>строительство многоквартирного жилого комплекса со<br>встроенными помещениями и паркингом                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8. Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен<br>ауыртпалықтар:<br><br>Ограничения в использовании и обременения земельного<br>участка: | Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіпте<br>уәкілетті органдарға, шектес жерді пайдаланушыларға (меншік<br>иелеріне) жер үсті және жер асты коммуникацияларын салу және<br>пайдалануға бөгетсіз өтуді қамтамасыз ету<br>беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам,<br>смежным землепользователям (собственникам) для строительства<br>и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, в порядке<br>установленном законодательством Республики Казахстан |
| 9. Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді)<br>Делимость (делимый/неделимый)                                                                      | бөлінбейді<br>неделимый                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

\* Мекенжайдың тіркеу коды болған жағдайда көрсетіледі/Регистрационный код адреса указывается при наличии.

\*\*Мерзімі мен аяқталу күні уақытша пайдалану кезінде көрсетіледі/Срок и дата окончания указывается при временном землепользовании.

\*\*\*Жер учаскесіне үлесі бар болған жағдайда қосымша көрсетіледі/Доля площади земельного участка дополнительно указывается при наличии.

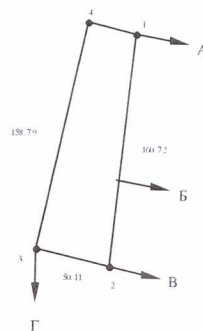
Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы № 370-ІІ Заңы 7-бабының 1-тармағына сәйкес қаталық тасымалданатын құжатпен бірдей.  
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года №370-ІІ «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» республиканского документа на бумажном носителе  
«электронный документ тасымалданатын Сіз e.gov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексері аласыз»  
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на e.gov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».



\*трих-код МЖК ААЖ алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының бойынша филиалының электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды.

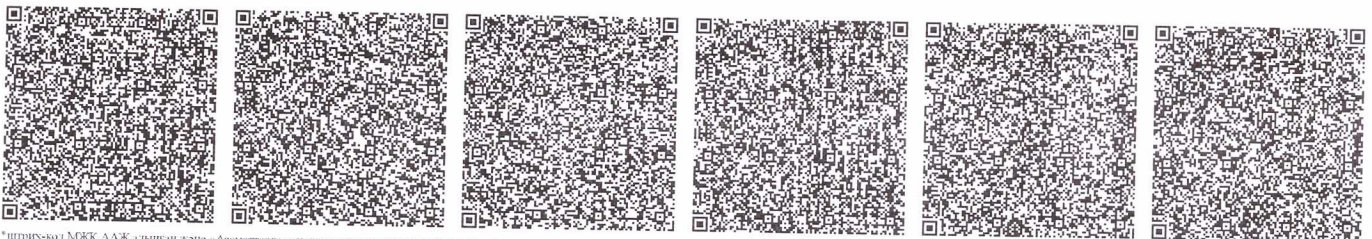
\*трих-код содержит данные, полученные из АИС ГИС и подписанные «электронно-цифровой подписью» филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

## Жер учаскесінің жоспары План земельного участка



Масштабы/Масштаб 1: 5000

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-ІІ Заңы 7-бабының 1-тармағына сәйкес қызу тасымалданатын құжатпен бірдей.  
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-ІІ «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.  
Электрондық құжаттың түпнұсқалығы [e.gov.kz](http://e.gov.kz) сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексеріле алады.  
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на [e.gov.kz](http://e.gov.kz), а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».



\*штрих-код МДК ААЖ алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы, коммерциялық емес акционерлік қоғамының «Азаматтарға арналған үкімет» электрондық-цифрлық қолтабасымен код қойылған деректерді қамтиды.

\*штрих-код содержит данные, полученные из АИС ГЗК и подписанные «электронно-цифровой подписью» Физлица некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

Сызықтардың өлшемін шығару  
Выноска мер линий

| Бұрылысты нүктелердің №<br>№ поворотных точек | Сызықтардың өлшемі, метр<br>Меры линий, метр |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1-2                                           | 160.72                                       |
| 2-3                                           | 50.11                                        |
| 3-4                                           | 158.79                                       |
| 4-1                                           | 34.05                                        |

Аралас учаскелердің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)\*\*\*\*  
Кадастровые номера (категории земель) смежных земельных участков\*\*\*\*

| Нүктесінен<br>От точки | Нүктесіне дейін<br>До точки | Сипаттамасы<br>Описание |
|------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| А                      | Б                           | 21-320-135-1036         |
| Б                      | В                           | 21-320-135-1029         |
| В                      | Г                           | 21-320-135-3406         |
| Г                      | А                           | Земли города Нур-Султан |

\*\*\*\*Шектесулерді сипаттау жөніндегі ақпарат жер учаскесіне актіні дайындаған сәтте күшінде/Описание смежеств действительно на момент изготовления акта на земельный участок.

Жоспар шекарасындағы бөгде жер учаскелері  
Посторонние земельные участки в границах плана

| Жоспардағы №<br>№ на плане | Жоспар шекарасындағы бөгде жер учаскелерінің<br>кадастрлық нөмірлері<br>Кадастровые номера посторонних земельных участков в границах плана | Аланы, гектар<br>Площадь, гектар |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|

Осы акт

Настоящий акт изготовлен

Мөрдін орны:

Место печати:

Актінің дайындалған күні:

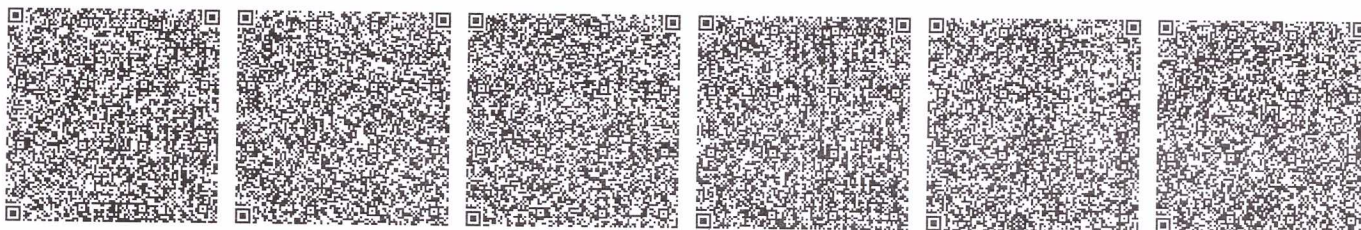
Дата изготовления акта:

«Азаматтарға арналған үкімет» Мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Нур-Сұлтан қаласы бойынша филиалымен жасады  
Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г. Нур-Султан  
В. Турсынбаев  
(қолы, қолданыс)  
2021 жылы «06» желтоқсан  
«06» декабря 2021 года

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне актілер жазылатын кітапта № 2112061520299807 болып жазылды.

Запись о выдаче настоящего акта произведена в книге записей актов на земельный участок за № 2112061520299807.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы № 370-ІІ Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қаталықтанған құжатпен бірдей.  
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗК от 7 января 2003 года №370-ІІ «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равносочен документу на бумажном носителе.  
Электрондық құжаттың түпнұсқалығын e.gov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.  
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на e.gov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».



\*штрих-код МЖК ААЖ алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының филиалының электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды.

\*штрих-код содержит данные, полученные из АИС ГЗК и подписанные «электронно-цифровой подписью» филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

**"АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН  
ҮКІМЕТ" МЕМЛЕКЕТТІК  
КОРПОРАЦИЯСЫ" КЕ АҚ НҰР-  
СҰЛТАН ҚАЛАСЫ БОЙЫНША  
ФИЛИАЛЫ**



**ФИЛИАЛ НАО  
"ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
КОРПОРАЦИЯ  
"ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ  
ГРАЖДАН" ПО ГОРОДУ НУР-  
СҰЛТАН**

**Жер учаскесіне акт  
2112061220299344  
Акт на земельный участок**

- |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі/<br>Кадастровый номер земельного участка:                                                         | 21-320-135-1036                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. Жер учаскесінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды*<br><br>Адрес земельного участка, регистрационный код адреса*                    | Нұр-Сұлтан қаласы, Есіл ауданы, Қазыбек би көшесі, I/1 учаске,<br>2202100207499517 МТК<br><br>город Нур-Султан, район Есиль, улица Қазыбек би, участок I/I,<br>РКА2202100207499517                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3. Жер учаскесіне құқығы:<br>Право на земельный участок:                                                                               | Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығы<br>Право временного возмездного землепользования (аренды) на<br>земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4. Аяқталу мерзімі мен күні**<br>Срок и дата окончания**                                                                               | 2025ж. 02.12. дейін мерзімге<br>02.12.2025г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5. Жер учаскесінің аланы, гектар***<br>Площадь земельного участка, гектар***                                                           | 0.6688                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6. Жердің санаты:<br>Категория земель:                                                                                                 | Елді мекендердің (қалалар, поселкелер және ауылдық елді<br>мекендер) жерлері<br>Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских<br>населенных пунктов)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7. Жер учаскесінің нысаналы мақсаты:<br><br>Целевое назначение земельного участка:                                                     | жапсарластыра салынған орын-жайлары және паркінгі бар<br>көппәтерлі тұрғын кешенін салу<br><br>строительство многоквартирного жилого комплекса со<br>встроенными помещениями и паркингом                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8. Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен<br>ауыртпалықтар:<br><br>Ограничения в использовании и обременения земельного<br>участка: | Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіпте<br>уәкілетті органдарға, шектес жерді пайдаланушыларға (меншік<br>иелеріне) жер үсті және жер асты коммуникацияларын салу және<br>пайдалануға бөгетсіз өтуді қамтамасыз ету<br><br>беспрепятственный проезд и доступ уполномоченным органам,<br>смежным землепользователям (собственникам) для строительства<br>и эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, в порядке<br>установленном законодательством Республики Казахстан |
| 9. Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді)<br>Делимость (делимый/неделимый)                                                                      | бөлінеді<br>делимый                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

\* Мекенжайдың тіркеу коды болған жағдайда көрсетіледі/Регистрационный код адреса указывается при наличии.

\*\*Мерзімі мен аяқталу күні уақытша пайдалану кезінде көрсетіледі/Срок и дата окончания указывается при временном землепользовании.

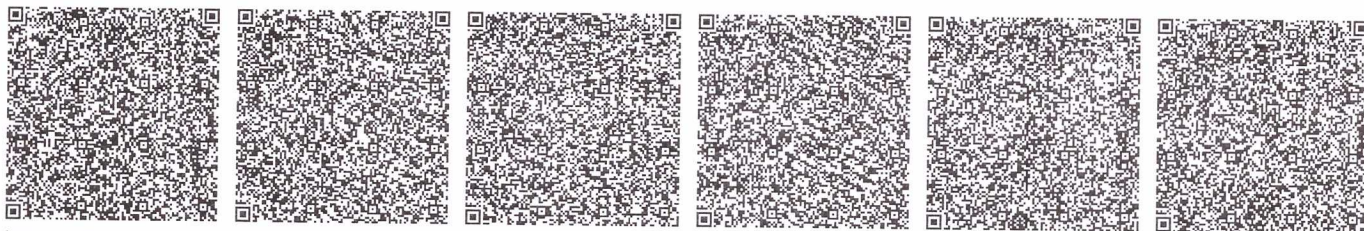
\*\*\*Жер учаскесіне үлесі бар болған жағдайда қосымша көрсетіледі/Доля площади земельного участка дополнительно указывается при наличии.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы № 370-ІІ Заңы 7-бабының 1-тармағына сәйкес қалғашы алынған құжатпен бірдей.

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗК от 7 января 2003 года №370-ІІ «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Электрондық құжаттың түпнұсқасын [egov.kz](http://egov.kz) сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.

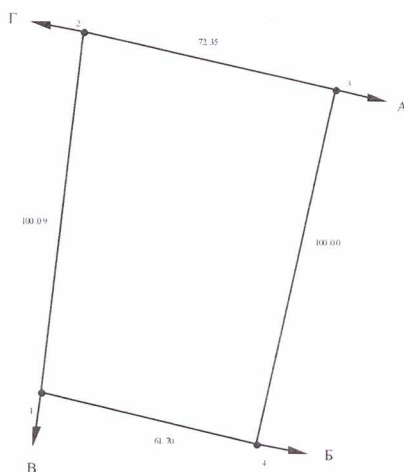
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на [egov.kz](http://egov.kz), а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».



\*трих-код МДЖК ААЖ алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының бойынша филиалының электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды.

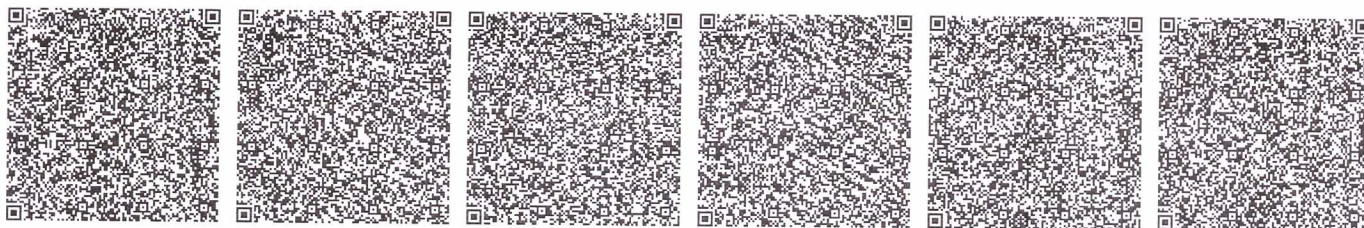
\*трих-код содержит данные, полученные из АИС ГЗК и подписанные электронной цифровой подписью филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

## Жер учаскесінің жоспары План земельного участка



Масштабы/Масштаб 1: 2000

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтабы туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы № 370-ІІ Заңы 7-бабының 1-тармағында сәйкес қалай тастырылғанын куәлестіріп бірдей  
Длинный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗК от 7 января 2003 года №370-ІІ «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» республиканский документ на бумажном носителе  
Электрондық құжаттың түпнұсқалығын [egov.kz](http://egov.kz) сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.  
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на [egov.kz](http://egov.kz), а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».



\*штрих-код МЖК ААЖ алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының «Электрондық цифрлық қолтабымен қол қойылған  
деректерді қамтиды

\*штрих-код содержит данные, полученные из АИС ГЗК и подписанные «электронно-цифровой подписью» Физлица некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан»

## Сызықтардың өлшемін шығару

## Выноска мер линий

| Бұрылысты нүктелердің №<br>№ поворотных точек | Сызықтардың өлшемі, метр<br>Меры линий, метр |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1-2                                           | 100.09                                       |
| 2-3                                           | 72.35                                        |
| 3-4                                           | 100.00                                       |
| 4-1                                           | 61.70                                        |

## Аралас учаскелердің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)\*\*\*\*

## Кадастровые номера (категории земель) смежных земельных участков\*\*\*\*

| Нүктесінен<br>От точки | Нүктесіне дейін<br>До точки | Сипаттамасы<br>Описание |
|------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| А                      | Б                           | 21-320-135-3306         |
| Б                      | В                           | 21-320-135-1029         |
| В                      | Г                           | 21-320-135-989          |
| Г                      | А                           | земли города Нур-Султан |

\*\*\*\*Шектесулерді сипаттау жөніндегі ақпарат жер учаскесіне актіні дайындаған сәтте күшінде/Описание смежеств действительно на момент изготовления акта на земельный участок.

Жоспар шекарасындағы бөге жер учаскелері  
Посторонние земельные участки в границах плана

| Жоспардағы №<br>№ на плане | Жоспар шекарасындағы бөге жер учаскелерінің<br>кадастрлық нөмірлері<br>Кадастровые номера посторонних земельных участков в границах плана | Аланы, гектар<br>Площадь, гектар |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|

Осы акт

Настоящий акт изготовлен

Мөрдін орны:

Место печати:

Актінің дайындалған күні:

Дата изготовления акта:

"Азаматтарға арналған үкімет" Мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Нұр-Сұлтан қаласы бойынша филиалымен жасады  
Филиалом некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация  
"Правительство для граждан" по городу Нур-Султан

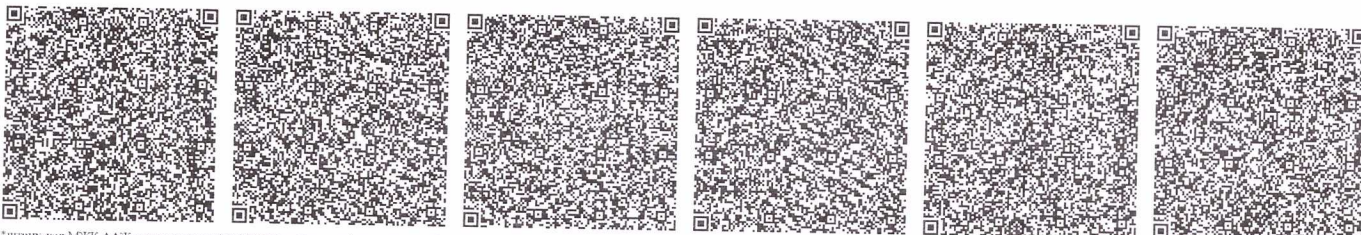
Директордың орынбасары  
(қолы, қолданы) Б. Турсынбаев

2021 жылғы «06» желтоқсан  
06 октября 2021 года

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне актілер жазылатын кітапта № 2112061220299344 болып жазылды.

Запись о выдаче настоящего акта произведена в книге записей актов на земельный участок за № 2112061220299344.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы № 376-ІІ Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығынатын құжатпен бірідей.  
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года №376-ІІ «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.  
Электрондық құжаттың түпнұсқасын e.gov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үзімге» веб-порталында мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.  
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на e.gov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».



\*штрих-код МЖК ААЖ алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының «Электрондық-цифрлық қолтаңбасызмен код қойылған деректерді қамтиды.

\*штрих-код содержит данные, полученные из АИС ГЭК и подписанные «электронно-цифровой подписью» Филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан».