

"Қарасай ауданының сәулет және қалақұрылысы бөлімі"  
мемлекеттік мекемесі



Государственное учреждение "  
Отдел архитектуры и  
градостроительства  
Карасайского района"

ҚАРАСАЙ АУДАНЫ, ҚАСКЕЛЕҢ Қ.Ә.,  
ҚАСКЕЛЕҢ Қ., Абылай Хан көшесі, № 213 үй

КАРАСАЙСКИЙ РАЙОН, КАСКЕЛЕНСКАЯ Г  
.А., Г.КАСКЕЛЕН, улица Абылай Хан, дом №  
213

Бекітемін:  
Утверждаю:  
Бөлім басшысының м.а.  
И.о. руководителя отдела

**Токбазар Нургелды Токбазарұлы**  
(Т.А.Ә)(Ф.И.О)

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

**Нөмірі:** KZ39VUA01715598 **Берілген күні:** 11.06.2025 ж.

**Номер:** KZ39VUA01715598 **Дата выдачи:** 11.06.2025 г.

Объектінің бірегей нөмірі:

Уникальный номер объекта:

Объектің атауы: Тозығы жеткен ғимаратты бұзып, біріктірілген және жеке коммерциялық жайлары орналасқан 5 қабатты тұрғын үй кешенінің құрылысы. Алматы қаласы, Қарасай ауданы, Райымбек ауылдық округі, с. Абай, оқу. шаршы 273, п. 50

Наименование объекта: Строительство 5-ти этажного жилого комплекса со встроенными и отдельностоящими коммерческими помещениями со сносом ветхого строения по адресу.: обл. Алматинская, р-н Карасайский, с.о. Райымбекский, с. Абай, уч. кв. 273, уч. 50

Объектінің мекенжайы: РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, АЛМАТИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАРАСАЙСКИЙ РАЙОН, РАЙЫМБЕКСКИЙ С.О., С.АБАЙ, учетный квартал 273, участок 50

Адрес объекта: РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, АЛМАТИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАРАСАЙСКИЙ РАЙОН, РАЙЫМБЕКСКИЙ С.О., С.АБАЙ, учетный квартал 273, участок 50

Қала (елді мекен): РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, АЛМАТИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАРАСАЙСКИЙ РАЙОН, РАЙЫМБЕКСКИЙ С.О., С.АБАЙ

Город (населенный пункт): РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, АЛМАТИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАРАСАЙСКИЙ РАЙОН, РАЙЫМБЕКСКИЙ С.О., С.АБАЙ.



№ п/п	Сәулет-жоспарлау тапсырмасын (СЖТ) әзірлеу үшін негіздеме	Қала (аудан) әкімдігінің қаулысы немесе құқық белгілейтін құжат № Решение Акима №63/1Ө, , 20.03.2025 ж. (күні, айы, жылы)
	Основание для разработки архитектурно-планировочного задания (АПЗ)	Постановление акимата города (района) или правоустанавливающий документ № Решение Акима №63/1Ө, от 20.03.2025 г. (число, месяц, год)
<b>Учаскенің сипаттамасы</b>		
<b>Характеристика участка</b>		
1	Учаскенің орналасқан жері	ө
	Местонахождение участка	обл. Алматинская, р-н Карасайский, с.о. Райымбекский, с. Абай, уч. кв. 273, уч. 50? кад № 03:047:273:2435
2	Салынған құрылыстың болуы (учаскеде бар құрылымдар мен ғимараттар, оның ішінде коммуникациялар, инженерлік құрылғылар, абаттандыру элементтері және басқалар)	-
	Наличие застройки (строения и сооружения, существующие на участке, в том числе коммуникации, инженерные сооружения, элементы благоустройства и другие)	жилой дом
3	Геодезиялық зерделенуі (түсірілімдердің болуы, олардың масштабтары)	-
	Геодезическая изученность (наличие съемок, их масштабы)	Топографическая съемка М-500
4	Инженерлік-геологиялық зерделенуі (инженерлік-геологиялық, гидрогеологиялық, топырақ-ботаникалық және басқа іздестірулердің қолда бар материалдары)	-
	Инженерно-геологическая изученность (имеющиеся материалы инженерно-геологических, гидрогеологических, почвенно-ботанических и других изысканий)	-



<b>Жобаланатын объектінің сипаттамасы</b>		
<b>Характеристика проектируемого объекта</b>		
1	Объектінің функционалдық мәні	-
	Функциональное значение объекта	Строительство 5-ти этажного жилого комплекса со встроенными и отдельностоящими коммерческими помещениями
2	Қабаттылығы	-
	Этажность	до 5 эт.
3	Жоспарлау жүйесі	Объектінің функционалдық мәнін ескере отырып, жоба бойынша
	Планировочная система	По проекту с учетом функционального назначения объекта
4	Конструктивті схема	Жоба бойынша
	Конструктивная схема	По проекту
5	Инженерлік қамтамасыз ету	-
	Инженерное обеспечение	По проекту
6	Энергия тиімділік сыныбы	-
	Класс энергоэффективности	-



<b>Қала құрылысы талаптары</b>		
<b>Градостроительные требования</b>		
1	Көлемдік-кеңістіктік шешім	Учаске бойынша іргелес объектілермен байланыстыру
	Объемно-пространственное решение	Увязать со смежными по участку объектами
2	Бас жоспар жобасы:	Жанасатын көшелердің тік жоспарлау белгілерінің егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына, Қазақстан Республикасы құрылыстық нормативтік құжаттарының талаптарына сәйкес
	Проект генерального плана:	В соответствии с проектом детальной планировки, вертикальными планировочными отметками прилегающих улиц, требованиями строительных нормативных документов Республики Казахстан
	тік жоспарлау	Іргелес аумақтардың жоғары белгілерімен байланыстыру
	вертикальная планировка	Увязать с высотными отметками прилегающей территории
	абаттандыру және көгалдандыру	-
	благоустройство и озеленение	Согласно генерального плана
	автомобильдер тұрағы	-
	парковка автомобилей	Согласно генерального плана
	топырақтың құнарлы қабатын пайдалану	-
	использование плодородного слоя почвы	-
	шағын сәулет нысандары	-
	малые архитектурные формы	-
	жарықтандыру	-
освещение	-	



## Сәулет талаптары

## Архитектурные требования

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



<b>Сыртқы әрлеуге қойылатын талаптар</b>		
<b>Требования к наружной отделке</b>		
1	Цоколь	-
	Цоколь	По проекту
2	Қасбет	-
	Фасад	По проекту
	Қоршау конструкциялары	-
	Ограждающие конструкции	-
<b>Инженерлік желілерге қойылатын талаптар</b>		
<b>Требования к инженерным сетям</b>		
1	Жылумен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, 11.06.2025 ж.)
	Теплоснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № - от 11.06.2025 г.)
2	Сумен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, 11.06.2025 ж.)
	Водоснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № - от 11.06.2025 г.)
3	Кәріз	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, 11.06.2025 ж.)
	Канализация	Согласно техническим условиям (ТУ № - от 11.06.2025 г.)
4	Электрмен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, 11.06.2025 ж.)
	Электроснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № - от 11.06.2025 г.)
5	Газбен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, 11.06.2025 ж.)
	Газоснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № - от 11.06.2025 г.)
6	Телекоммуникациялар және телерадиохабар	Техникалық шарттарға (ТШ № -, 11.06.2025 ж.) және нормативтік құжаттардың талаптарына сәйкес
	Телекоммуникации и телерадиовещания	Согласно техническим условиям (№ - от 11.06.2025 г.) и требованиям нормативных документов
7	Дренаж (қажет болған жағдайда) және нөсерлік кәріз	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, 11.06.2025 ж.)
	Дренаж (при необходимости) и ливневая канализация	Согласно техническим условиям (ТУ № - от 11.06.2025 г.)
8	Стационарлы суғару жүйелері	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, 11.06.2025 ж.)
	Стационарные поливочные системы	Согласно техническим условиям (ТУ № - от 11.06.2025 г.)



<b>Құрылыс салушыға жүктелетін міндеттемелер</b>		
<b>Обязательства, возлагаемые на застройщика</b>		
1	Инженерлік іздестірулер бойынша	Инженерлік-геологиялық қазбалар мен инженерлік-геологиялық іздестірулерді байланыстыра отырып, жер учаскесінің шекараларын натураға (жерге) көшіруге байланысты инженерлік-геодезиялық жұмыстар жүргізілгеннен кейін жер учаскесін игеруге кірісуге рұқсат етіледі
	По инженерным изысканиям	Приступать к освоению земельного участка разрешается после проведения инженерно-геодезических работ, связанных с переносом в натуру (на местность) границ земельного участка, с привязкой инженерно-геологических выработок и инженерно-геологических изысканий
2	Қолданыстағы құрылыстар мен ғимараттарды бұзу (көшіру) бойынша	-
	По сносу (переносу) существующих строений и сооружений	ПРИМЕЧАНИЕ; ПЕРЕД НАЧАЛОМ СТРОИТЕЛЬСТВА НУЖНО ПОЛУЧИТЬ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПРОВЕДЕНИЕ КОМПЛЕКСА РАБОТ ПО ПОСТ УТИЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ (СНОС ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ).
3	Жер асты және жер үсті коммуникацияларын ауыстыру бойынша	Ауыстыру (орналастыру) туралы техникалық шарттарға сәйкес не желілер мен құрылыстарды қорғау жөніндегі іс-шараларды жүргізу
	По переносу существующих подземных и надземных инженерных коммуникаций	Согласно техническим условиям на перенос (вынос) либо на проведения мероприятия по защите сетей и сооружений
4	Жасыл көшеттерді сақтау және/немесе отырғызу бойынша	-
	По сохранению и/или пересадке зеленых насаждений	-
5	Учаскенің уақытша қоршау құрылысы бойынша	-
	По строительству временного ограждения участка	-

### **Қосымша талаптар**

#### **Дополнительные требования**

1. Ғимараттағы ауа баптау жүйесін жобалау кезінде (жобада орталықтандырылған суық сумен жабдықтау және ауа баптау қарастырылмағанда) ғимарат қасбеттерінің сәулеттік шешіміне сәйкес жергілікті жүйелердің сыртқы элементтерін орналастыруды көздеу қажет. Жобаланатын ғимараттың қасбеттерінде жергілікті ауа баптау жүйелерінің сыртқы элементтерін орналастыруға арналған жерлерді (бөліктер, маңдайшалар, балкондар және т.б.) көздеу қажет. 2. Ресурс үнемдеу және қазіргі заманғы энергия үнемдеу технологиялары бойынша материалдарды қолдану.

1. При проектировании системы кондиционирования в здании (в том случае, когда проектом не предусмотрено централизованное холодоснабжение и кондиционирование) необходимо предусмотреть размещение наружных элементов локальных систем в соответствии с архитектурным решением фасадов здания. На фасадах проектируемого здания предусмотреть места (ниши, выступы, балконы и т.д.) для размещения наружных элементов локальных систем кондиционирования. 2. Применить материалы по ресурсосбережению и современных энергосберегающих технологий.



**Жалпы талаптар****Общие требования**

1. Жобаны (жұмыс жобасын) әзірлеу кезінде Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы қолданыстағы заңнамасының нормаларын басшылыққа алуы қажет. 2. Қаланың (ауданның) бас сәулетшісімен келісу: - эскиздік жоба (жаңа құрылыс кезінде). 3. Құрылыс жобасына сараптама жүргізу («Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Занының 64-1-бабына сәйкес). 4. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының басталғандығы туралы хабарлама беру. 5. Салынған объектіні қабылдау және пайдалануға беру (қабылдау түрі).

1. При разработке проекта (рабочего проекта) необходимо руководствоваться нормами действующего законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. 2. Согласовать с главным архитектором города (района): - эскизный проект (при новом строительстве). 3. Провести экспертизу проекта строительства (согласно статьи 64-1 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»). 4. Подать уведомление о начале строительного-монтажных работ. 5. Приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта (тип приемки).

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

Құрылыстың нормативтік ұзақтығы үш жылдан асқан жағдайда, техникалық шарттардың қолданылу мерзімі құрылыстың басталғаны туралы растаушы құжаттардың ұсынылу талабымен құрылыс кезеңіне ұзартылады.

Құрылыстың басталғаны туралы растаушы құжаттар ұсынылмаған жағдайда, техникалық шарттар берілген күнінен бастап үш жыл өткен соң жарамсыз деп есептеледі.

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

В случае превышения нормативной продолжительности строительства более трех лет срок действия АПЗ и технических условий продлевается на период строительства при условии представления подтверждающих документов о начале строительства.

В случае непредставления подтверждающих документов о начале строительства АПЗ и технические условия по истечении трех лет с даты выдачи считаются недействительными.

2. СЖТ-да жазылған талаптар мен шарттар меншік нысанына және қаржыландыру көздеріне қарамастан инвестициялық процестің барлық қатысушылармен орындалады.

Требования и условия, изложенные в АПЗ, выполняются всеми участниками инвестиционного процесса независимо от форм собственности и источников финансирования.

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

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

**И.о руководителя отдела**

**Токбазар Нургелды Токбазарұлы**



