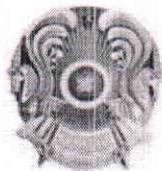


Қостанай ауданы әкімдігінің "Сәулет және қала құрылысы бөлімі" мемлекеттік мекемесі



Государственное учреждение "Отдел архитектуры и градостроительства" акимата Костанайского района

ҚОСТАНАЙ АУДАНЫ, ТОБЫЛ Қ.Ә., ТОБЫЛ Қ., Тәуелсіздік көшесі, № 63А үй

КОСТАНАЙСКИЙ РАЙОН, ТОБЫЛСКАЯ Г. А., Г.ТОБЫЛ, улица Тәуелсіздік, дом № 63А

Бекітемін:
Утверждаю:
Бөлімнің басшысы
Руководитель отдела
Толеухан Нұрсұлтан
(Т.А.Ә)(Ф.И.О)

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

Нөмірі: KZ92VUA01885752 Берілген күні: 07.08.2025 ж.
Номер: KZ92VUA01885752 Дата выдачи: 07.08.2025 г.

Объектінің бірегей нөмірі:

Уникальный номер объекта:

Объектінің атауы: "ш / а-да 4 тұрғын үй 17 қабатты үй салу (байланыстыру)" объектісі бойынша жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу. Астана Қостанай облысы Қостанай ауданы Тобыл қаласы

Наименование объекта: разработка проектно-сметной документации по объекту "строительство 4-х жилых 17-ти этажных домов (привязка) в мкр. Астана г. Тобыл Костанайского района Костанайской области

Объектінің мекенжайы: РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, КОСТАНАЙСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОСТАНАЙСКИЙ РАЙОН, ТОБЫЛСКАЯ Г.А., Г.ТОБЫЛ, мкр. Астана

Адрес объекта: РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, КОСТАНАЙСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОСТАНАЙСКИЙ РАЙОН, ТОБЫЛСКАЯ Г.А., Г.ТОБЫЛ, мкр. Астана

Қала (елді мекен): РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, КОСТАНАЙСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОСТАНАЙСКИЙ РАЙОН, ТОБЫЛСКАЯ Г.А., Г.ТОБЫЛ

Город (населенный пункт): РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, КОСТАНАЙСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОСТАНАЙСКИЙ РАЙОН, ТОБЫЛСКАЯ Г.А., Г.ТОБЫЛ.



№ п/п	Сәулет-жоспарлау тапсырмасын (СЖТ) әзірлеу үшін негіздеме	Қала (аудан) әкімдігінің қаулысы немесе құқық белгілейтін құжат № Распоряжение №359-р, 27.06.2025 ж. (күні, айы, жылы)
	Основание для разработки архитектурно-планировочного задания (АПЗ)	Постановление акимата города (района) или правоустанавливающий документ № Распоряжение №359-р от 27.06.2025 г. (число, месяц, год)
Учаскенің сипаттамасы		
Характеристика участка		
1	Учаскенің орналасқан жері	КОСТАНАЙСКИЙ РАЙОН, ТОБЫЛСКАЯ Г.А., Г. ТОБЫЛ, мкр. Астана
	Местонахождение участка	КОСТАНАЙСКИЙ РАЙОН, ТОБЫЛСКАЯ Г.А., Г. ТОБЫЛ, мкр. Астана
2	Салынған құрылыстың болуы (учаскеде бар құрылымдар мен ғимараттар, оның ішінде коммуникациялар, инженерлік құрылғылар, абаттандыру элементтері және басқалар)	Құрылыс жоқ
	Наличие застройки (строения и сооружения, существующие на участке, в том числе коммуникации, инженерные сооружения, элементы благоустройства и другие)	Строений нет
3	Геодезиялық зерделенуі (түсірілімдердің болуы, олардың масштабтары)	Түзетуді орындау қажет, құдықтар белгілері көрсетілген барлық жер саты және жер үсті коммуникациялардың орналасуын анықтау
	Геодезическая изученность (наличие съемок, их масштабы)	Необходимо выполнить топографическую съемку, уточнить расположение всех подземных и надземных коммуникаций с указанием отметок колодцев
4	Инженерлік-геологиялық зерделенуі (инженерлік-геологиялық, гидрогеологиялық, топырақ-ботаникалық және басқа іздегірулердің қолда бар материалдары)	Қордағы материалдар бойынша (топографиялық түсірілімдер, масштаб, түзетудің болуы)
	Инженерно-геологическая изученность (имеющиеся материалы инженерно-геологических, гидрогеологических, почвенно-ботанических и других изысканий)	По фондовым материалам (топографическая съемка, масштаб, наличие корректировок)



Жобаланатын объектінің сипаттамасы		
Характеристика проектируемого объекта		
1	Объектінің функционалдық мәні	"ш / а-да 4 тұрғын үй 17 қабатты үй салу (байланыстыру)" объектісі бойынша жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу. Астана Қостанай облысы Қостанай ауданы Тобыл қаласы
	Функциональное значение объекта	разработка проектно-сметной документации по объекту "строительство 4-х жилых 17-ти этажных домов (привязка) в мкр. Астана г. Тобыл Костанайского района Костанайской области
2	Қабаттылығы	Эскиздік жобаға (жұмыс, Техникалық жобаға) сәйкес
	Этажность	Согласно эскизного проекта (Рабочего, технического проекта)
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	Орталықтандырылған. Бөлінген учаскенің шегінде инженерлік және алаңшiлік дәлiздер көздеу жоба бойынша
	Инженерное обеспечение	Централизованное. Предусмотреть коридоры инженерных и внутриплощадочных сетей в пределах отводимого участка по проекту
6	Энергия тиімділік сыныбы	-
	Класс энергоэффективности	-



Қала құрылысы талаптары

Градостроительные требования

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	3.01-05-2013 елді мекендердің аумағын абаттандыруды қолданыстағы СН РК абаттандыру мен байланыстыру
	благоустройство и озеленение	Увязать с существующим благоустройством СН РК 3.01-05-2013 "Благоустройство территорий населенных пунктов"
	автомобильдер тұрағы	жобамен қарастыру
	парковка автомобилей	предусмотреть проектом
	топырақтың құнарлы қабатын пайдалану	Құнарлы топырақты әрі қарай аймақты жабдықтауға пайдалану және алып тастау.
	использование плодородного слоя почвы	Снять плодородный слой почвы и в дальнейшем использовать для благоустройства территории
	шағын сәулет нысандары	жобамен қарастыру
	малые архитектурные формы	предусмотреть проектом
	жарықтандыру	сыртқы жарықтандыруды қарастыру
	освещение	предусмотреть наружное 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 ші лдедегі 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	жарықтандыруды қарастыру
	ночное световое оформление	предусмотреть освещение
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



Сыртқы әрлеуге қойылатын талаптар

Требования к наружной отделке

1	Цоколь	Жоғары сапалы, берік қаптау материалдарын қарастыру
	Цоколь	Предусмотреть высококачественные долговечные облицовочные материалы
2	Қасбет	Жоғары декоративті және пайдалану мінездемесі бар материалдарды қолдану
	Фасад	Использовать материалы с высокими декоративными и эксплуатационными характеристиками
	Қоршау конструкциялары	Жоғары декоративті және пайдалану мінездемесі бар материалдарды қолдану
	Ограждающие конструкции	Использовать материалы с высокими декоративными и эксплуатационными характеристиками

Инженерлік желілерге қойылатын талаптар

Требования к инженерным сетям

1	Жылумен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, - ж.)
	Теплоснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № - от - г.)
2	Сумен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, - ж.)
	Водоснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № - от - г.)
3	Кәріз	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, - ж.)
	Канализация	Согласно техническим условиям (ТУ № - от - г.)
4	Электрмен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, - ж.)
	Электроснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № - от - г.)
5	Газбен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, - ж.)
	Газоснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № - от - г.)
6	Телекоммуникациялар және телерадиохабар	Техникалық шарттарға (ТШ № -, ж.) және нормативтік құжаттардың талаптарына сәйкес
	Телекоммуникации и телерадиовещания	Согласно техническим условиям (№ - от г.) и требованиям нормативных документов
7	Дренаж (қажет болған жағдайда) және нөсерлік кәріз	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, - ж.)
	Дренаж (при необходимости) и ливневая канализация	Согласно техническим условиям (ТУ № - от - г.)
8	Стационарлы суғару жүйелері	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № -, - ж.)
	Стационарные поливочные системы	Согласно техническим условиям (ТУ № - от - г.)



Құрылыс салушыға жүктелетін міндеттемелер

Обязательства, возлагаемые на застройщика

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	Кейінен кәдеге жарату жөніндегі жұмыстар кешенін жүргізуге рұқсат алу, "Құрылысты бұзу объектісін кәдеге жарату жөніндегі жұмыстар кешенін жүргізу шешімін беру" (бұзу жұмыстарын жүргізген жағдайда)
	По сносу (переносу) существующих строений и сооружений	необходимо получить решение структурного подразделения МИО уполномоченного в сфере архитектурно градостроительства на проведение работ по поустутилизации объекта, в рамках государственной услуги "Выдача решения на проведение комплекса работ по пост утилизации объектов (снос строений)" (в случае проведения
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	Жаныдағы телімдегі ағаштар мен бұталарды құлау қажеттілігі болғанда келісуді жүргізу Қостанай ауданының ТКШ органдарымен
	По сохранению и/или пересадке зеленых насаждений	При необходимости сноса деревьев и кустарников на прилегающем участке произвести согласования с органами ЖКХ Костанайского района
5	Учаскенің уақытша қоршау құрылысы бойынша	Құрылысты бастамас бұрын құрылыс алаңың мемлекеттік актіге сәйкес, жер телімінің қоршау жасау
	По строительству временного ограждения участка	До начала строительства выполнить ограждение стройплощадки в соответствии с границами земельного участка, согласно государственному акту



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

Жобаны (жұмыс жобасын) әзірлеу кезінде нормаларды басшылыққа алу қажет Республиканың қолданыстағы заңнамасы Қазақстан Сәулет, қала құрылысы саласында және құрылыс қызметі. Қызыл және сары сызықтар, құрылыс сызығы. Жобалау (жаңа құрылыс кезінде) мыналарды жүргізу қажет түзетілген топографиялық М 1:500-де түсірілім және геологиялық ізденістер, бұрын орындалған. Азаматтық 8-бапқа сәйкес ҚР кодексі, азаматтық құқықтарды жүзеге асыру күзетілетін адамдардың құқықтарын бұзуға тиіс басқа құқық субъектілерінің мүдделерінің заңнамасымен. осыған байланысты, қажет болған жағдайда инженерлік қызметтермен және басқалармен келісу жұмыс жобасына мүдделі тұлғалар. Қостанайдың бас сәулетшісімен келісілсін ауданның эскиздік жобасы. Басталғанға дейін құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізу Тапсырыс беруші жүзеге асыратын органдарды хабардар етуге міндетті мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау. Бойынша қызметті жүзеге асырудың басталуы туралы құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізу, " рұқсаттар туралы" ҚР Заңында белгіленген тәртіппен және " Заңның 68-бабына сәйкес ҚР " сәулет, қала құрылысы және Қазақстан Республикасындағы құрылыс қызметі". Одан әрі сараптамадан өту арқылы жобаны әзірлеу. Құрылыс және абаттандыру аяқталғаннан кейін құрылыс салушы аумақты "бөлім" ММ тапсыруы тиіс сәулет және қала құрылысы" атқарушы түсіру. Құрылысы аяқталған нысанды енгізу декларацияны, құрылыс жұмыстарының сапасы туралы қорытындыны қоса бере отырып, пайдалануға қабылдау актісімен. Құрылыс объектісін орналастыруға таңдалған аумақта бұзуға немесе көшіруге жататын тұрғын үйлер, басқа да ғимараттар мен құрылыстар, сондай-ақ инженерлік коммуникациялар мен жасыл желектер (оның ішінде өнеркәсіптік кәсіпорындардың санитариялық-қорғау аймағына жер бөлу кезінде түсетін) орналасқан жағдайда, өтініш беруші немесе оның сенім білдірілген адамы бөлу үшін талап етілетіндерді қамтамасыз етеді жер учаскесін дербес келісу Іргелес жер учаскелері иелерінің нотариалды куәландырылған келісімі қажет

При разработке проекта (рабочего проекта) необходимо руководствоваться нормами действующего законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Соблюдать красные и желтые линии, линию застройки. Проектирование (при новом строительстве) необходимо вести на материалах откорректированной топографической съемки в М 1:500 и геологических изысканий, выполненных ранее. Согласно ст.8 Гражданского кодекса РК, осуществление гражданских прав не должно нарушать прав охраняемых законодательством интересов других субъектов права, в связи с чем, в случае необходимости выполнить согласование с инженерными службами и другими заинтересованными лицами в рабочем проекте. Согласовать с главным архитектором Костанайского района эскизный проект. До начала производства строительно-монтажных работ заказчик обязан уведомить органы, осуществляющие государственный архитектурно-строительный контроль. О начале осуществления деятельности по производству строительно-монтажных работ, в порядке установленном Законом РК "О разрешениях и уведомлениях" в соответствии со статьей 68 Закона РК "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан". Разработать проект с дальнейшим прохождением экспертизы. По завершению строительства и благоустройства территории застройщик должен сдать в ГУ "Отдел архитектуры и градостроительства" исполнительную съемку. Завершенный строительством объект ввести актом приемки в эксплуатацию с приложением декларации, заключения о качестве строительных работ. с приложением исполнительной (геодезической) съемки фактического расположения инженерных сетей зданий и (или) сооружений с отметкой о внесении в Автоматизированную информационную систему Государственного градостроительного кадастра (АИС ГГК). В случае, когда на территории, выбранной под размещение объекта строительства, расположены жилые дома, другие здания и сооружения, а также инженерные коммуникации и зеленые насаждения, подлежащие сносу или переносу (в том числе попадающие при отводе земель в санитарно-защитную зону промышленных



предприятий), заявитель или его доверенное лицо обеспечивает требуемые для отвода земельного участка согласования самостоятельно. Необходимо нотариально заверенное согласие собственников смежных земельных участков в случае затрагивания интересов собственников смежных земельных участков. Обязательным условием является соблюдение единого архитектурного стиля и цветового решения.

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.

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

Руководитель отдела

Толеухан Нурсултан

