

"Ескелді ауданының құрылыс,
сәулет және қала құрылысы бөлімі
" мемлекеттік мекемесі



Государственное учреждение "
Отдел строительства,
архитектуры и
градостроительства
Ескельдинского района"

ЕСКЕЛДІ АУДАНЫ, Оразбеков көшесі, № 31
үй

ЕСКЕЛЬДИНСКИЙ РАЙОН, улица Оразбеков,
дом № 31

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

Рүстембеков Абзалжан Сәлімжанұлы
(Т.А.Ә)(Ф.И.О)

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

Нөмірі: KZ19VUA02176708 **Берілген күні:** 21.11.2025 ж.

Номер: KZ19VUA02176708 **Дата выдачи:** 21.11.2025 г.

Объектінің бірегей нөмірі: Товарищество с ограниченной ответственностью "АРЛЕОН"

Уникальный номер объекта: Товарищество с ограниченной ответственностью "АРЛЕОН"

Объектің атауы: Модернизация технологического процесса выработки тепловой энергии существующей центральной котельной, со строительством тепловой электростанции мощностью 1.16 МВт по адресу : область Жетісу, Ескельдинский район, село Карабулак, улица Б.Момышулы 4А.

Наименование объекта: Модернизация технологического процесса выработки тепловой энергии существующей центральной котельной, со строительством тепловой электростанции мощностью 1.16 МВт по адресу : область Жетісу, Ескельдинский район, село Карабулак, улица Б.Момышулы 4А.

Объектінің мекенжайы: РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, ОБЛАСТЬ ЖЕТІСУ, ЕСКЕЛЬДИНСКИЙ РАЙОН, КАРАБУЛАКСКИЙ С.О., С.КАРАБУЛАК, улица Момышулы 4А

Адрес объекта: РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, ОБЛАСТЬ ЖЕТІСУ, ЕСКЕЛЬДИНСКИЙ РАЙОН, КАРАБУЛАКСКИЙ С.О., С.КАРАБУЛАК, улица Момышулы 4А

Қала (елді мекен): РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, ОБЛАСТЬ ЖЕТІСУ, ЕСКЕЛЬДИНСКИЙ РАЙОН, КАРАБУЛАКСКИЙ С.О., С.КАРАБУЛАК

Город (населенный пункт): РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, ОБЛАСТЬ ЖЕТІСУ, ЕСКЕЛЬДИНСКИЙ РАЙОН, КАРАБУЛАКСКИЙ С.О., С.КАРАБУЛАК.



№ п/п	Сәулет-жоспарлау тапсырмасын (СЖТ) әзірлеу үшін негіздеме	Қала (аудан) әкімдігінің қаулысы немесе құқық белгілейтін құжат № Договор вторичного землепользования (субаренды) земельного участка № 1-10/21 от 21 октября 2025г. Договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка №41 от 21 мая 2025г. Акт на земельный участок №2024-1827385, 21.10.2025 ж. (күні, айы, жылы)
	Основание для разработки архитектурно-планировочного задания (АПЗ)	Постановление акимата города (района) или правоустанавливающий документ № Договор вторичного землепользования (субаренды) земельного участка №1-10/21 от 21 октября 2025г. Договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка №41 от 21 мая 2025г. Акт на земельный участок №2024-1827385 от 21.10.2025 г. (число, месяц, год)
Учаскенің сипаттамасы		
Характеристика участка		
1	Учаскенің орналасқан жері	Жетісу облысы, Ескелді ауданы, Қарабұлақ ауылы, Момышұлы көшесі №4А
	Местонахождение участка	Область Жетісу, Ескельдинский район, с. Карабулак, ул. Момышулы №4А
2	Салынған құрылыстың болуы (учаскеде бар құрылымдар мен ғимараттар, оның ішінде коммуникациялар, инженерлік құрылғылар, абаттандыру элементтері және басқалар)	Салынбаған
	Наличие застройки (строения и сооружения, существующие на участке, в том числе коммуникации, инженерные сооружения, элементы благоустройства и другие)	Не имеются
3	Геодезиялық зерделенуі (түсірілімдердің болуы, олардың масштабтары)	1:500 масштабта учаскенің және осы учаскеге тиісті аумақтық топографиялық түсірмесі жасалынсын
	Геодезическая изученность (наличие съемок, их масштабы)	Выполнить топосъемку данного участка с прилегающей территорией в М 1:500
4	Инженерлік-геологиялық зерделенуі (инженерлік-геологиялық, гидрогеологиялық, топырақ-ботаникалық және басқа іздестірулердің қолда бар материалдары)	ҚР құрылыстық нормативтік құжаттарының талаптарына сәйкес осы учаскеге тиісті инженерлік-геологиялық жұмыстары орындалсын
	Инженерно-геологическая изученность (имеющиеся материалы инженерно-геологических, гидрогеологических, почвенно-ботанических и других изысканий)	Выполнить общую инженерную геологию согласно требованиям строительных нормативных документов РК



Жобаланатын объектінің сипаттамасы		
Характеристика проектируемого объекта		
1	Объектінің функционалдық мәні	Модернизация технологического процесса выработки тепловой энергии существующей центральной котельной, со строительством тепловой электростанции мощностью 1.16 МВт
	Функциональное значение объекта	Модернизация технологического процесса выработки тепловой энергии существующей центральной котельной, со строительством тепловой электростанции мощностью 1.16 МВт
2	Қабаттылығы	1
	Этажность	1
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 алаңшілік дәліздер көздеу
	Инженерное обеспечение	Централизованное. Предусмотреть коридоры инженерных и внутриплощадочных сетей в пределах отводимого участка
6	Энергия тиімділік сыныбы	Жоба бойынша
	Класс энергоэффективности	По проекту



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	Жобалауға арналған тапсырмасына сәйкес. Жобада қарастырылсын.
	благоустройство и озеленение	Согласно задания на проектирование. Предусмотреть проектом.
	автомобильдер тұрағы	Жобада қарастырылсын
	парковка автомобилей	Предусмотреть проектом
	топырақтың құнарлы қабатын пайдалану	Жер қыртысының құнарлы қабатын сақтау
	использование плодородного слоя почвы	Максимально сохранить плодородный слой почвы
	шағын сәулет нысандары	Қолданыстағы нормативтік талаптарға сәйкес, іргелес аумақтарын және қалақұрылысы жағдайын ескеріп әзірлесін. Абаттандыру жобасы жасалынсын
	малые архитектурные формы	Разработать с учетом прилегающей территории, градостроительной ситуации и действующих нормативных требований. Разработать проект благоустройства.
	жарықтандыру	Жобада қарастырылсын
освещение	Предусмотреть проектом	



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	Түнгі жарықтандыру құрылғылары орнатылсын
	ночное световое оформление	Установить ночные осветительные приборы
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	Нобайлық жобаға сәйкес
	Цоколь	Согласно эскизному проекту
2	Қасбет	Жоба бойынша
	Фасад	По проекту
	Қоршау конструкциялары	Жобада қоршау құрастырмалары қарастырылсын
	Ограждающие конструкции	Проектом предусмотреть устройство ограждающих конструкций

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	Жобамен анықталсын, қажет болған жағдайда шығын жұмыстары сметалық жобалау құжаттарына енгізілсін
	По сносу (переносу) существующих строений и сооружений	Определить проектом, при необходимости затраты предусмотреть в ПСД
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	Құрылыстың бас жоспарына және учаскенің абаттандыру жобасына сәйкес жасыл желектер барынша сақталынсын
	По сохранению и/или пересадке зеленых насаждений	Максимально сохранить зеленые насаждения согласно проекта благоустройства участка
5	Учаскенің уақытша қоршау құрылысы бойынша	Құрылыс алаңында құрылыс жұмыстары біткенге дейін уақытша қоршау қарастырылсын
	По строительству временного ограждения участка	На строительной площадке до окончания строительных работ установить временное ограждение
Қосымша талаптар		
Дополнительные требования		
<p>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.</p> <p>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.</p>		



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

Рүстембеков Абзалжан Сәлімжанұлы



