



**ГУ Отдел земельных отношений,
архитектуры и градостроительства
города Усть-Каменогорск
ӘҚНЖК|НИКАД: KZ89VUA01675607**

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

Номер: 69174 Берілген күні|Дата выдачи: 2025-05-27

Тапсырыс беруші (құрылыс салушы, инвестор)|Заказчик (застройщик, инвестор):
КУРМАНКУЛОВ НАРТАЙ ЖОЛДАСБЕКОВИЧ

Объектің атауы|Наименование объекта: Строительство многоэтажного жилого дома со
встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом

Жобаланатын объектінің мекенжайы|Адрес проектируемого объекта: г. Усть-Каменогорск,
ул. Пермитина, уч. 11/3

ОБН|УНО: 688300323089707989

МҚҚК тіркеу нөмірі|Регистрационный номер ГГК: 27052025001244



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

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

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

Сәулет-жоспарлау тапсырмасын (СЖТ) әзірлеу үшін негіздеме Основание для разработки архитектурно-планировочного задания (АПЗ)	Жергілікті атқарушы органның құқық белгілейтін құжатының Решение местного исполнительного органа и (или) правоустанавливающий документ № 480 (договор мены) Берілген күні: Дата выдачи: 2025-03-21T12:15:00.000Z
Сатылылығы Стадийность	Рабочий проект
1. Учаскенің сипаттамасы Характеристика участка	
1. Учаскенің орналасқан жері 1. Местонахождение участка	ул. Пермитина, здание № 11/3, кадастровый номер 05-085-070-714
2. Салынған учаскенің болуы (учаскеде бар құрылымдар мен иматтар, оның ішінде коммуникациялар, инженерлік құрылғылар, абаттандыру элементтері және басқалар) 2. Наличие застройки (строения и сооружения, существующие на участке, в том числе коммуникации, инженерные сооружения, элементы благоустройства и другие)	На участок наложены обременение : соблюдение режима ограниченной хозяйственной деятельности согласно действующему законодательству РК на территории водоохранной зоны, установленной постановлением ВКО акимата от 3.07.2007 года №163 «Об установлении водоохранной зоны и водоохранной полосы реки Иртыш и реки Ульба в городе Усть-Каменогорске и режима хозяйственного использования», соблюсти охранную зону инженерных сетей и обеспечить беспрепятственный доступ для ремонта и обслуживания.
3. Геодезиялық зерттелуі (түсірілімдердің болуы, олардың масштабы) 3. Геодезическая изученность (наличие съемок, их масштабы)	Топографическая съемка М 1:2000. Для рабочего проектирования требуется изготовление топографической съемки М 1:500.
4.Инженерлік-геологиялық зерттелуі (инженерлік-гаологиялық, гидрогеологиялық, топырақ -ботаникалық материалдардың және басқа да іздестірулердің болуы 4.Инженерно-геологическая изученность (имеющиеся материалы инженерно-геологических, гидрогеологических, почвенно-ботанических и других изысканий)	Выполнить инженерно-геологические и гидрологические изыскания под строительство многоэтажного жилого дома. Инженерно-геологические изыскания выполнить через предприятие, имеющее государственную лицензию на данный вид работ.
2. Жобаланатын объектінің сипаттамасы Характеристика проектируемого объекта	
1. Объектінің функционалдық мәні 1. Функциональное значение объекта	Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и гаражами (паркингом)
2. Қабат саны	16



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

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

2. Этажность	
3. Жоспарлау жүйесі 3. Планировочная система	По проекту
4. Конструктивтік схемасы 4. Конструктивная схема	По проекту с учетом функционального назначения объекта
5. Инженерлік қамтамасыз ету 5. Инженерное обеспечение	Централизованное в соответствии с техническими условиями служб инженерного и коммунального обеспечения.
Энергия тиімділігі класы Класс энергоэффективности	В соответствии с Правилами определения и пересмотра классов энергоэффективности зданий, строений, сооружений от 31.03.2015 г. № 399.
3. Қала құрылысы талаптары Градостроительные требования	
1. Көлемдік кеңістіктік шешім 1. Объемно-пространственное решение	По проекту
2. Бас жоспардың жобасы 2. Проект генерального плана	В соответствии ПДП, вертикальных планировочных отметок прилегающих улиц, требованиям строительных нормативных документов Республики Казахстан
2-1 тігінен жоспарлау 2-1 вертикальная планировка	Увязать с высотными отметками прилегающей территории
2-2 абаттандыру және көгалдандыру 2-2 благоустройство и озеленение	Проектом благоустройства предусмотреть озеленение территории (высокорастущие деревья, кустарники местных пород), устройство кратковременной парковки автотранспорта, размещение хозяйственных, детских и спортивных площадок, площадок ТБО, погрузо-разгрузочных площадок для коммерческих объектов.
2-3 автомобильдер тұрағы 2-3 парковка автомобилей	Устройство кратковременных парковок автотранспорта выполнить в соответствии с градостроительными нормами по обустройству придомовых территорий. Норму обеспеченности парковочными местами в жилой застройке принять в соответствии с Приказом от 29.12.2014 года № 156НК «Об утверждении новой нормативной базы строительной отрасли» с внесенными изменениями от 27.04.2021 года № 54-НК (Свод правил РК СП РК 3.02-101-2012* таблица 1)
2-4 жердің құнарлы қабатын пайдалану 2-4 использование плодородного слоя почвы	На участках, имеющих черный грунт, выполнить снятие грунта, с обратной засыпкой для восстановления благоустройства по окончании работ
2-5 шағын сәулеттік пішіндер	Размещение хозяйственных, детских игровых



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

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

2-5 малые архитектурные формы	и спортивных площадок с установкой необходимых малых архитектурных форм выполнить в соответствии с градостроительными нормами по обустройству придомовых территорий.
2-6 жарықтандыру 2-6 освещение	Проектом предусмотреть освещение территории и входов в подъезды. Тип светильников выбрать по замыслу автора проекта.
4. Сәулет талаптары Архитектурные требования	
1. Сәулеттік бейненің стилистикасы 1. Стилистика архитектурного образа	Сформировать архитектурный образ в соответствии с функциональными особенностями объекта
2. Қоршап тұрған ғимараттармен өзара үйлесімдік сипаты 2. Характер сочетания с окружающей застройкой	В соответствии с местоположением объекта и градостроительным значением
3. Түсіне қатысты шешім 3. Цветовое решение	Согласно согласованному эскизному проекту
4. Жарнамалық-ақпараттық шешім, оның ішінде: 4. 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"
4-1 түнгі жарықпен безендіру 4-1 ночное световое оформление	Предусмотреть ночную подсветку здания
5. Кіреберіс тораптар 5. Входные узлы	Предложить акцентирование входных узлов
6. Халықтың мүмкіндігі шектеулі топтарының тіршілік әрекеті үшін жағдай жасау 6. Создание условий для жизнедеятельности маломобильных групп населения	Предусмотреть мероприятия в соответствии с указаниями и требованиями строительных нормативных документов Республики Казахстан; предусмотреть доступ инвалидов к зданию, предусмотреть пандусы, специальные подъездные пути и устройства для проезда инвалидов колясок
7. Дыбыс-шу көрсеткіштері бойынша шарттарды сақтау 7. Соблюдение условий по звукошумовым показателям	Согласно требованиям строительных нормативных документов Республики Казахстан
Д. Сыртқы әрлеуге қойылатын талаптар Д. Требования к наружной отделке	
1. Жертөле 1. Цоколь	По проекту
Қосымша/Дополнительно	
2. Қасбет/Қоршау құрастырмалары 2. Фасад / Ограждающие конструкций	По проекту с учетом функционального назначения объекта



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

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

5. Инженерлік желілерге қойылатын талаптар

Требования к инженерным сетям

1. Жылумен жабдықтау 1. Теплоснабжение	Согласно технических условий АО УК Тепловые сети № 07-01-02-10/00135 от 16.05.2025 года
2. Сумен жабдықтау 2. Водоснабжение	Согласно технических условий ГКП Өскемен-Водоканал № 208 от 03.04.2025 года
3. Кәріз 3. Канализация	Согласно технических условий ГКП Өскемен-Водоканал № 208 от 03.04.2025 года
4. Электрмен жабдықтау 4. Электроснабжение	Согласно технических условий АО ОЭСК № 02-01-20/1534 от 11.03.2025 года
5. Газбен жабдықтау 5. Газоснабжение	-
6. Телекоммуникация 6. Телекоммуникация	-
7. Дренаж (қажет болған жағдайда) және нөсерлік кәріз) 7. Дренаж (при необходимости) и ливневая канализация)	-
8. Стационарлық суғару жүйелері 8. Стационарные поливочные системы	-

Құрылыс салушыға жүктелетін міндеттер Обязательства, возлагаемые на застройщика

1. Инженерлік іздестірулер бойынша 1. По инженерным изысканиям	Приступать к освоению земельного участка разрешается после проведения инженерно геологического исследования, геодезического выноса и закрепления его границ в натуре (на местности)
2. Қолданыстағы құрылыстар мен құрылғыларды бұзу (ауыстыру) бойынша 2. По сносу (переносу) существующих строений и сооружений	-
3. Жер асты және жер үсті коммуникацияларын ауыстыру бойынша 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 4. По сохранению и/или пересадке зеленых насаждений	В случае сноса деревьев, перед производством работ оформить акт на снос зеленых насаждений в ГУ «Отдел ЖКХ, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Усть-Каменогорска»
5. Учаскені уақытша қоршау құрылысы бойынша 5. По строительству временного ограждения участка	Опасные для людей зоны должны быть обозначены знаками безопасности и надписями установленной формы. На границах зон постоянно действующих опасных производственных факторов установить предохранительные защитные



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

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

	ограждения. В темное время суток в местах движения транспорта и пешеходов предусмотреть освещение строительных участков.
Қосымша талаптар Дополнительные требования	1. Проектные и строительно-монтажные работы должны выполняться в соответствии с профильными нормативами, инструкциями и требованиями действующими на территории РК. 2. Проектирование вести в соответствии с СНиП РК 2.03-30-2006 «Строительство в сейсмических районах», СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов», СП РК 3.01-101-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов». 3. Проектирование необходимо вести на материалах топографической съемки М 1:500 и геологических изысканий, выполненных до начала проектирования. 4. Проект согласовать в установленном законодательством порядке. Выполнить экспертное заключение по проекту. Выполнить экологическую экспертизу проекта. 5. Проект согласовать с ГУ «Иртышская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов». 6. До разработки рабочего проекта, эскизный проект объекта (в составе согласно требований Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, утвержденными приказом министерства национальной экономики РК от 30.11.2015 г. № 750), представить на согласование в отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска. 7. При организации строительной площадки руководствоваться пп.6.3.6,6.3.7,6.3.8. п.6.3 СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений». 8. До производства работ на участке уведомить управление архитектурно-строительного контроля ВКО (ул. Казахстан, 27) о начале строительномонтажных работ. 9. По окончании строительства объект сдать в эксплуатацию в



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

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

	<p>соответствии со ст. 75 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».</p> <p>2. Применить материалы по ресурсосбережению и современных энергосберегающих технологий.</p>
Жалпы талаптар Общие требования	<p>1. При разработке проекта (рабочего проекта) необходимо руководствоваться нормами действующего законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.</p> <p>2. Согласовать с главным архитектором города (района).</p> <p>3. Провести экспертизу проекта строительства (в случаях, установленных законодательством Республики Казахстан в сфере архитектурной и строительной деятельности).</p> <p>4. Подать уведомление о начале строительномонтажных работ.</p> <p>5. Приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта (тип приемки).</p>

Ескертпелер:

Примечания:

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

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

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

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

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

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

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

Требования и условия, изложенные в АПЗ, обязательны для всех участников инвестиционного процесса независимо от форм собственности и источников финансирования.

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



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

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

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



ЭЦҚ қол қойылды/Подписано ЭЦП

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

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