

ПРОЕКТ
тендерной документации
на предоставление земельного участка РГУ «Жонгар-Алатауский государственный
национальный природный парк»
в долгосрочное пользование

Лот №16
«Оздоровительный комплекс №1»

Тендерная документация разработана в соответствии с требованиями Законодательств Республики Казахстан «Об особо охраняемых природных территориях», Лесного Кодекса, согласно «Правил осуществления туристской и рекреационной деятельности в государственных национальных природных парках», (далее – Правила), утвержденных приказом Министра экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан от 05.03.2022 года №73 и в соответствии с генеральным планом развития инфраструктуры РГУ «Жонгар-Алатауский ГНПП» 2023 года.

1. Лот (лоты), выставляемый на тендер, сформированный в соответствии с генеральным планом.

Республиканское государственное учреждение «Жонгар-Алатауский государственный национальный природный парк» по лоту №16 выставляет на тендер участок площадью 2,0 га для предоставления в долгосрочное пользование и строительства капитальных и временных зданий и сооружений **Оздоровительный комплекс №1.**

При долгосрочном пользовании предусмотрено круглогодичное действие объектов отдыха.

Местонахождение участка: область Жетісу, Сарканский район, РГУ «Жонгар-Алатауский ГНПП», Лепсинский филиал, Лепсинское лесничество, квартал 3, выдел 58.

Участок находится в зоне ограниченной хозяйственной деятельности.

2. Информация о времени и месте проведения тендера.

Время проведения тендера **10-00 часов _____.____.2026 года.**

Место проведения тендера - Республика Казахстан, область Жетісу, г.Саркан, ул. Венедиктова, №74, тел: 8(72839) 2-12-01, почтовый индекс: 041500.

3. Способ, место и окончательный срок представления тендерных заявок и срок их действия.

Тендерные заявки представляются организатору тендера нарочно или по почте в запечатанном конверте по адресу:

Область Жетісу, г.Саркан, ул. Венедиктова, №74, тел: 8(72839) 2-12-01, почтовый индекс: 041500, кабинет отдела «Рекреация. экологическое просвещение и туризм», электронный адрес секретаря тендерной комиссии – tourism_zhongaralatau2@mail.ru.

Окончательный срок представления тендерных заявок: **до 9-30 часов _____.____.2026 года.**

К участию в тендере допускаются граждане Республики Казахстан физические и юридические лица без иностранного участия.

Все тендерные заявки, полученные организатором тендера (его ответственным лицом) после истечения окончательного срока представления тендерных заявок, отклоняются, не вскрываются и возвращаются представившим их заявителям.

Срок действия тендерной заявки потенциального участника – до принятия решения тендерной комиссии.

4. Целевое назначение участка

Целевое назначение участка: для осуществления туристкой и рекреационной деятельности и строительства капитальных и временных зданий и сооружений, Оздоровительный комплекс №1 круглогодичного действия.

5. Сроки разработки проектно-сметной документации (далее – ПСД) и строительства объектов:

- срок разработки ПСД - не более одного календарного года со дня заключения договора долгосрочного пользования земельным участком с «Жонгар-Алатауским ГНПП».

ПСД разрабатывается в соответствии с эскизом (эскизным проектом), в соответствии с национальным стандартом Республики Казахстан в сфере туристских услуг (экологический туризм) и предоставляется в национальный парк вместе с календарным планом строительства. ПСД, согласованная с национальным парком, не позднее 30 календарных дней направляется пользователем на комплексную вневедомственную экспертизу согласно статье 64-1 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

- срок строительства объекта - не более трех календарных лет после получения пользователем положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы на ПСД, предварительно уведомив в письменной форме об этом национальный парк.

6. Требования по строительству объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, благоустройству прилегающей территории объекта строительства, этажности, используемым при строительстве материалам, управление отходами, образующихся при строительстве в соответствии с законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан.

6.1. Условия по предоставлению земельного участка в долгосрочное пользование:

1. Соблюдать требования Законодательств Республики Казахстан «Об особо охраняемых природных территориях», «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», Лесного, Водного, Земельного, Экологического и Налогового Кодексов, национального стандарта РК в сфере туристских услуг (экологический туризм) и других нормативно-правовых актов:

- в зоне туристской и рекреационной деятельности допускается организация туристских маршрутов, троп, устройство бивачных стоянок и смотровых площадок, пляжей, лодочных, спасательных станций, пунктов проката водных видов транспорта и пляжного инвентаря, по согласованию с национальным парком;

- в зоне туристской и рекреационной деятельности запрещено строительство капитальных объектов;

- в зоне ограниченной хозяйственной деятельности осуществляется строительство и эксплуатация рекреационных центров, гостиниц, кемпингов, музеев и других объектов обслуживания туристов.

- при предоставлении земельного участка для долгосрочного пользования и строительства капитальных объектов в зоне ограниченной хозяйственной деятельности предусматривается 50 - метровая полоса от уреза воды.

2. Использование участка исключительно в туристских и рекреационных целях.

3. Не допускать повреждения деревьев и кустарников, их раскорчевки, запрещается вырубка лесных насаждений.

4. Размещение объектов допускается с минимальным вмешательством в природный ландшафт.

5. Обязательное соблюдение природоохранных, экологических, противопожарных и санитарных требований.

6. Обеспечение системы сбора и вывоза отходов.

7. Проведение работ без нарушения гидрологического режима территории.

8. Получение положительного заключения экологической экспертизы.

9. Разработка проектной документации с учетом требований законодательства об ООПТ.
10. Строго соблюдать правила пожарной безопасности и обеспечить наличие противопожарного оборудования и инвентаря на данном участке в течение всего срока пользования.
11. Не допускается строительство зданий без АПЗ.
12. По согласованию с национальным парком проводить озеленение, дополнительные посадки деревьев и кустарников.
13. Своевременно выполнять предписания представителей национального парка по контролю за ходом выполнения условий договора.
14. Соблюдать нормы рекреационных нагрузок на земельном участке, согласовывая их с национальным парком.
15. В соответствии с утвержденными размерами тарифов своевременно производить оплату за услуги национального парка.

6.2. Краткое описание земельного участка

6.2.1. Площадь земельного участка

Площадь земельного участка для строительства капитальных и временных зданий и сооружений Оздоровительного комплекса № 1 составляет 2,0 га.

6.2.2. Месторасположение земельного участка:

Область Жетісу, Сарканский район, РГУ «Жонгар-Алатауский ГНПП», Лепсинский филиал, Лепсинское лесничество, квартал 3, выдел 58.

Не покрытая лесом площадь – 2,0 га.

6.2.3. Климатические условия местности.

Климат резко континентальный, неоднородный, существенно меняется с высотой. Характерные черты климата горной части – значительные суточные и сезонные колебания температуры, неравномерное распределение осадков в течение года, умеренная высокая влажность. На распределение осадков и изменение температурного режима, кроме высоты над уровнем моря, большое влияние оказывают простирание горного хребта, близость ледников и снежных массивов, переход от склонов северной экспозиции к южной, от перевалов - к вершинам и гребням.

Самый холодный месяц – январь. В особенно холодные месяцы дневные температуры могут понижаться в предгорьях до -40° , в горах – до $-31,6^{\circ}$.

Лето в нижней части гор жаркое, сухое, с ясной погодой: среднемесячная температура самого жаркого месяца (июля) в дневное время колеблется от $+22+24^{\circ}$ до $+26+28^{\circ}$, ночью около $+5+10^{\circ}$. В особенно жаркие летние месяцы возможно повышение дневных температур в предгорьях до $+40^{\circ}$, в горах – до $+30,2^{\circ}$.

Продолжительность теплого периода в среднегорье 6-7 месяцев, на высотах 3000-3300 м – всего 1,5-2 месяца, а на высоте более 4000 м продолжительных периодов с положительными температурами не наблюдается.

6.2.4. Рельеф и почва

Экосистема склонов с расчлененным, местами сглаженным рельефом, почва горно-лесная чернозомевидная.

6.3. Краткое описание проекта, требования

6.3.1. Общие требования к объекту строительства, этажность, используемый при строительстве материал.

Требования к строительству объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры

1.1. Строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры осуществляется:

- согласно утверждённой проектно-сметной документации (ПСД);
- на основании эскиза (эскизного проекта), согласованного в установленном законодательством Республики Казахстан порядке;
- в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

1.2. Проектные решения должны обеспечивать безопасность эксплуатации объектов, минимальное воздействие на окружающую среду и соответствие функциональному назначению территории.

2. Требования по благоустройству прилегающей территории

2.1. Застройщик обязан предусмотреть комплексное благоустройство территории объекта строительства, включающее:

- озеленение территории с использованием пород растений, характерных для данной природной зоны;
- устройство пешеходных связей и площадок;
- установку ограждений (при необходимости);
- размещение малых архитектурных форм;
- восстановление нарушенного почвенно-растительного слоя.

2.2. Работы по благоустройству выполняются одновременно с завершением строительства объекта.

№	Требование	Норма
1	Этажность объектов	Не более 2 надземных этажей. Допускается устройство мансардного этажа, если это предусмотрено проектной документацией и не нарушает природный ландшафт.
2	Высота зданий	Высота объектов должна быть минимально необходимой для их функционального назначения и не должна нарушать естественный силуэт местности и обзор природных ландшафтов.
3	Архитектурный стиль	Объекты должны соответствовать единой архитектурной концепции национального парка и гармонично вписываться в окружающую природную среду.
4	Основные строительные материалы	Рекомендуется применение природных и экологически безопасных материалов: древесины, натурального камня, стекла, металла с матовым покрытием и иных материалов, не оказывающих негативного визуального воздействия на природный ландшафт.
5	Цветовые решения	Фасады и кровля должны выполняться в естественной цветовой гамме (оттенки дерева, камня, зеленого, серого, коричневого, песочного цветов). Использование ярких, отражающих и неоновых цветов не допускается.
6	Кровельные материалы	Допускается применение материалов с матовой поверхностью, исключаящих блики и гармонирующих с окружающей средой.
7	Отделочные материалы	Используемые материалы должны обладать долговечностью, устойчивостью к климатическим воздействиям и соответствовать требованиям экологической и пожарной безопасности.
8	Ограждения	При необходимости ограждения выполняются из природных или визуально нейтральных материалов. Сплошные капитальные ограждения не допускаются.
9	Экологические требования	При строительстве рекомендуется использовать энергоэффективные технологии, материалы с низким

		уровнем воздействия на окружающую среду и решения, обеспечивающие рациональное использование природных ресурсов.
--	--	--

6.3.2. Требования инженерных инфраструктур:

- отопление – автономное (электрическое, газ, жидкое топливо). Отопление углем запрещается;

- канализация – герметичными накопительными ёмкостями с последующим вывозом стоков специализированной организацией;

- водоснабжение – от существующей централизованной сети; от скважины; от иного законного источника водоснабжения; путём доставки питьевой воды. При использовании подземных или поверхностных вод пользователь должен получить предусмотренные законодательством разрешения и согласования, обеспечить учёт потребляемой воды и соблюдение требований к качеству питьевой воды.

Запрещается самовольное устройство водозабора, изменение русла водотока, загрязнение источников воды и размещение объектов с нарушением режима водоохранных зон и полос;

- электроснабжение – согласно техническим условиям;

- устройство наружных электрических сетей, с подводкой к каждому зданию;

- не устанавливать высоких, глухих ограждения вокруг используемого участка во избежание целостности природного ландшафта, препятствий передвижению посетителей парка.

6.3.3. Мероприятия по охране окружающей среды и благоустройство территории.

Для уменьшения вредных воздействий на экологическую обстановку окружающей среды района строительства предусмотреть следующие мероприятия:

- внедрение новых эстетичных, прогрессивных конструкций, технологического оборудования, его эксплуатационной надежности, комплексную автоматизацию технологических процессов;

- на территории всей площадки застройки необходимо благоустройство и озеленение, по границам территории предлагается посадка деревьев (по необходимости), подобранных по сортам согласно организации санитарно-защитной зоны, по согласованию с национальным парком;

- разработать проектные решения по предупреждению загрязнения поверхностных и подземных вод и рациональному использованию водных ресурсов;

- мероприятия по предотвращению отрицательного воздействия нарушенных территорий на окружающую среду и восстановления эстетической ценности нарушенных земель;

- для раздельного сбора бытового мусора предусмотреть контейнеры на специально отведенной площадке;

для отвода поверхностных с территории предусмотреть разработку проекта организации рельефа;

- для уменьшения шумовых воздействий предусмотреть высадку деревьев и кустарников на отведенной под застройку территории.

Охрана окружающей среды должна осуществляться на основе соблюдения следующих основных принципов:

- сохранение и восстановление окружающей среды, благоприятной для жизни, труда и отдыха населения;

- рационального использования и воспроизводства природных ресурсов;

- предотвращения нанесения ущерба окружающей среде, оценки возможного воздействия на окружающую среду.

7. Требования по возмещению всех убытков, связанных со сносом недвижимости, расположенной на застраиваемом земельном участке, в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан.

Подлежащие к сносу недвижимость на рассматриваемом земельном участке отсутствует.

По истечению срока долгосрочного пользования земельных участков, предоставленных в пользование для осуществления туристской и рекреационной деятельности или досрочного расторжения договора обеспечить за свой счет снос, вынос или передачу в безвозмездное пользование Учреждению зданий и сооружений, построенных Пользователем.

При сносе или разборе сооружений действия Пользователя не должны приносить вреда ООПТ, имуществу Учреждения, другим землепользователям.

В случае возникновения необходимости сноса, демонтажа или переноса зданий, сооружений и иных объектов, возведённых долгосрочным пользователем на предоставленном участке, все связанные с этим расходы и убытки несёт долгосрочный пользователь за счёт собственных средств.

Долгосрочный пользователь обязан самостоятельно обеспечить:

- разработку необходимой проектной и разрешительной документации на снос или демонтаж объектов;
- безопасное проведение работ;
- вывоз строительных отходов в специально установленные места;
- восстановление нарушенного почвенного и растительного покрова;
- рекультивацию и приведение земельного участка в состояние, пригодное для дальнейшего использования;
- устранение последствий загрязнения и повреждения окружающей среды.

Освобожденная территория должна быть очищена от любого вида мусора и передана Учреждению актом приема-передачи в течение месячного срока с момента прекращения договора.

8. Акт выбора земельного участка с указанием площади и приложением схем участка.

Участок расположен в области Жетісу, Алакольский район, РГУ «Жонгар-Алатауский ГНПП», Лепсинский филиал, Лепсинское лесничество, квартал 3, выдел 58, урочище, в зоне ограниченной хозяйственной деятельности.

Общая площадь участка составляет 2,0 га, не покрытая лесом площадь – 2,0 га.

Высокая рекреационная и эстетическая оценка.

Краснокнижные виды растений, произрастающие в пределах данной территории, вдоль дорог и на прилегающих участках: не произрастают.

Приложение:

1. Схема местонахождения земельного участка.
2. Схема земельного участка.
3. Таксационное описание земельного участка.

Участник тендера представляет следующие документы (на государственном или русском языках), пункт 23 Правил осуществления туристской и рекреационной деятельности в государственных национальных природных парках Приказ Министра экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан от 5 марта 2022 года № 73.:

- 1) тендерную заявку в произвольной форме на участие в тендере с указанием лотов;
- 2) копию устава и свидетельства или справки о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица – для юридических лиц, для физических лиц копию документа, удостоверяющего личность;
- 3) технические спецификации (описание технических характеристик предлагаемых работ и услуг, включая спецификации, планы, чертежи, эскизы.);

4) перечень предлагаемых услуг и работ, направленных на обеспечение сохранности природных комплексов, объектов государственного природно-заповедного фонда и историко-культурного наследия, расположенных на территории пользователя, с учетом создания новых рабочих мест для местного населения и условий для лиц с ограниченными возможностями.

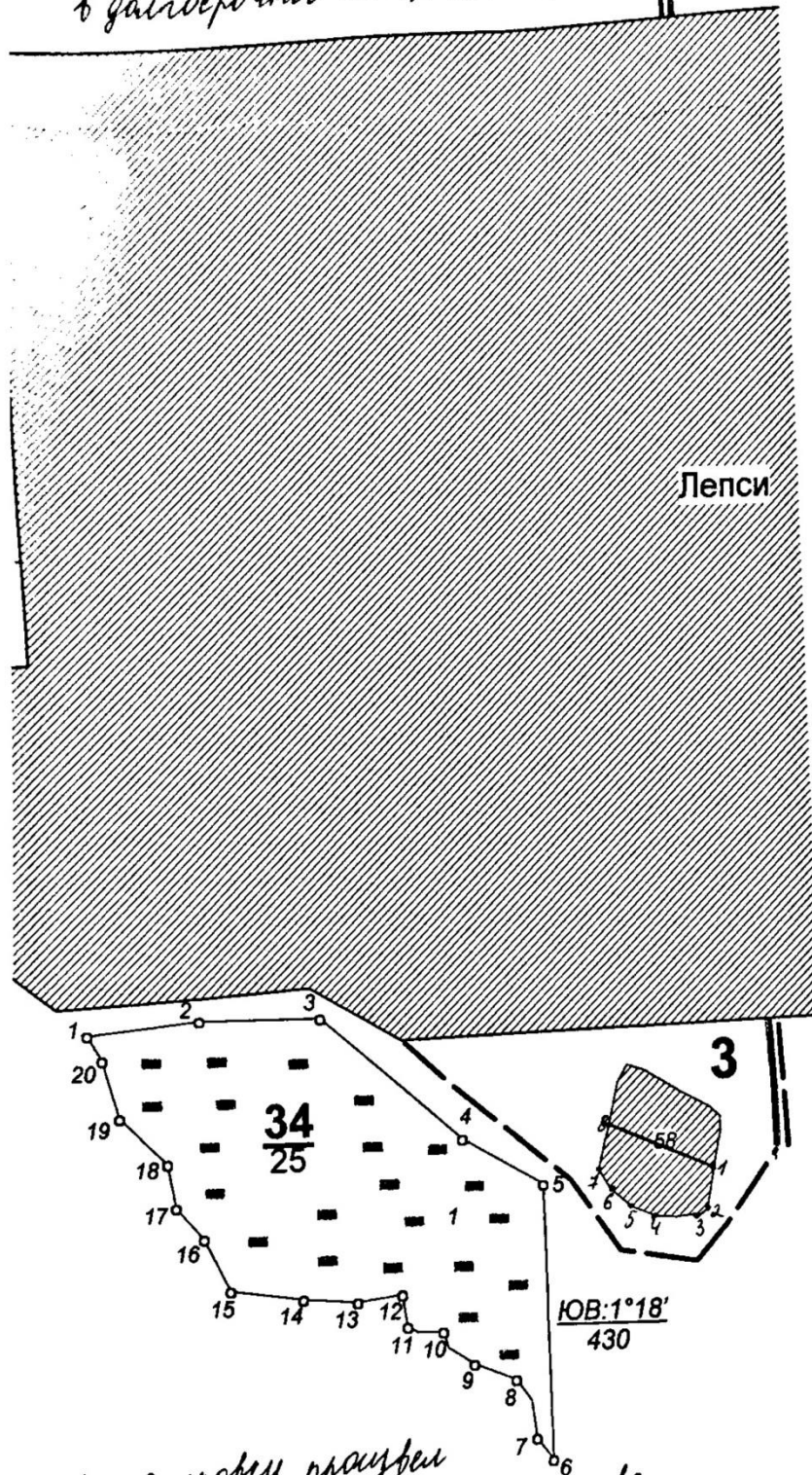
5) документы о наличии финансовых средств и (или) доступе к заемным средствам и (или) наличии соответствующих материальных и трудовых ресурсов, достаточных для строительства объектов. Наличие финансовых средств подтверждается справкой, выданной банком второго уровня не позднее десяти рабочих дней до момента ее представления для участия в тендере. Участник тендера прилагает бизнес-план проекта с приложением финансово-экономической модели проекта;

6) предполагаемый эскиз (эскизный проект) объектов строительства;

7) предлагаемую цену за пользование природными комплексами в туристских и рекреационных целях, объектов туристского и рекреационного назначения.

Лесохозяйственная зона: хвойно-лиственные леса Жонгарского Алатау														Функ. зона: огранич. хозяйственность						Квартал: 3	
№ выдела	Площадь, га	Виды угодий, особенности выдела, подрост, подлесок, рельеф	Коэфф.	Элем. леса	Высота, м	Диаметр	Кл. возраст	Гр. возраст	Бонитет	Тип леса	Полнота	Запас сырораствующего леса, м3			Кл. товарн.	Запас на выделе, м3				Лесохозяйственные мероприятия	Выполнено
												на га	общий на выделе	в т.ч. по породам		единич. дерев.	редин	сухостоя	захламлен. общий		
50	1.2	Насаждение	2	ИВК	10	2	2								0	4					
51	2.0	Лесные культуры	10	ИВК	20	3	6				0.6	11	13		13	4					

Выкопировка из плана № 2.
 кв 3, выдел 58.
 Земельный участок, предоставленный
 в долгосрочное пользование, $S=20$ а.



Выкопировку правлен
 лесничий лесничества
 Салищев Р.С.

Директор лесничества
 Байжанов А.А.

Выкопировка из плана № 12
кв 3, лист 58
земельный участок, предостав-
ленный для парочной
позволение, S=2,0 га

Выкопировку подготовил
инженер Ленинский
института СангундРС
директор института
Григорий Батманов

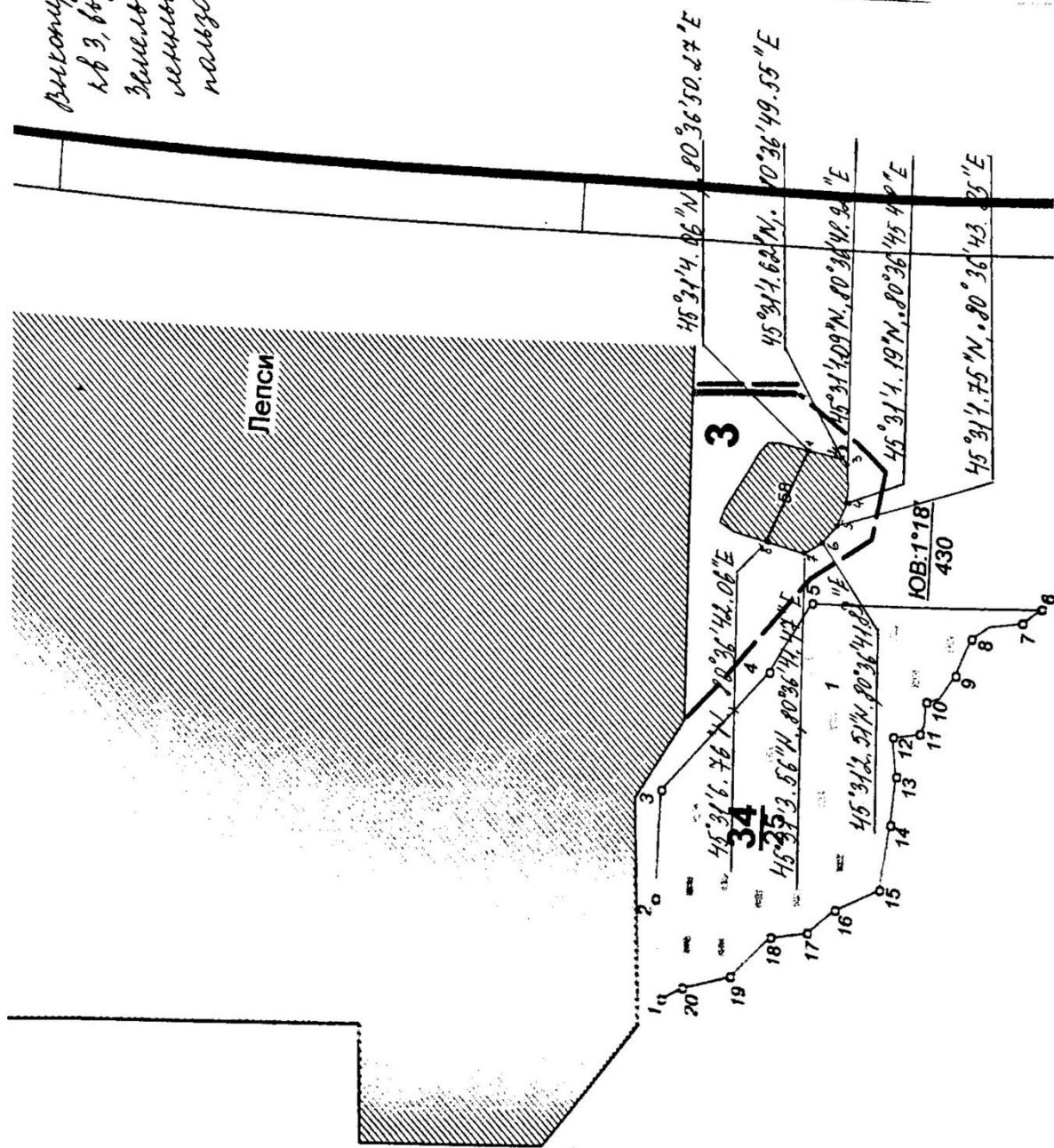
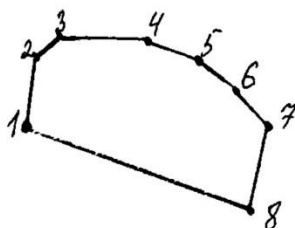


Схема
земельного участка для размещения оздоровительного комплекса №1 расположенного
на территории Лепсинского филиала, Лепсинского лесничества РГУ «Жонгар-
Алатауский ГПП»

Местоположение земельного участка расположенного на территории Лепсинского филиала Лепсинского лесничества РГУ «Жонгар-Алатауский государственный национальный природный парк», планируемого к предоставлению в долгосрочное пользование для строительства оздоровительного комплекса №1, для осуществления туристской и рекреационной деятельности.

Условные обозначения:

_____ Граница рассматриваемого участка



Площадь участка – 2,0 га

Местонахождение участка:

Лесничество: Лепсинское лесничество

Квартал – 3

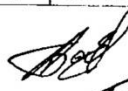
Выдел – 58

№ точки	Координаты точки	Расстояние до следующей точки, м
1	Высота-1035,434м.45°31'4.06"N, 80°36'50.27"E	1-2 -77 м.
2	Высота-1034,884м.45°31'1.62"N, 80°36'49.55"E	2-3 -22 м.
3	Высота-1035,774м.45°31'1.09"N, 80°36'48.92"E	3-4 -78,5 м.
4	Высота-1023,516м.45°31'1.19"N, 80°36'45.48"E	4-5 -2,5 м
5	Высота-1028,527м.45°31'1.75"N, 80°36'43.85"E	5-6 -46 м.
6	Высота-1025,328м.45°31'2.51"N, 80°36'41.83"E	6-7 -34 м.
7	Высота-1023,386м.45°31'3.56"N, 80°36'41.47"E	7-8 -98 м.
8	Высота-1023,73м.45°31'6.76"N, 80°36'42.06"E	8-1 -214 м.

Директор Лепсинского филиала

Лесничий Лепсинского лесничества

Инженер по рекреации и туризму

 Байжанов А.
 Самигулов Р.
 Варлаков Р.