

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

Лот №20
«Туристский рекреационный центр №4»

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), выставаемый на тендер, сформированный в соответствии с генеральным планом.

Республиканское государственное учреждение «Жонгар-Алатауский государственный национальный природный парк» по лоту №20 выставаем на тендер участок площадью 1,0 га для предоставления в долгосрочное пользование и строительства капитальных и временных зданий и сооружений Туристский рекреационный центр №4 (гостевой дом, гостиничный комплекс, туристская база, глэмпинг и другие объекты обслуживания туристов).

При долгосрочном пользовании предусмотрено круглогодичное действие объектов отдыха.

Местонахождение участка: область Жетісу, Сарканский район, РГУ «Жонгар-Алатауский ГНПП», Сарканский филиал, Басканское лесничество, квартал 14, выдел 20, урочище «Большой Баскан».

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, Туристский рекреационный центр №3 (гостевой дом, гостиничный комплекс, туристская база, глэмпинг и другие объекты обслуживания туристов), 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 Туристско-рекреационного центра № 4 составляет 1,0 га.

6.2.2. Месторасположение земельного участка:

Область Жетісу, Сарканский район, РГУ «Жонгар-Алатауский ГНПП», Сарканский филиал, Басканское лесничество, квартал 14, выдел 20, урочище «Большой Баскан».

Не покрытая лесом площадь – 1,0 га.

6.2.3. Климатические условия местности.

Маршрут проходит по живописной долине реки Большой Баскан, среди величественных еловых лесов, образованных елью Шренка — одним из символов горных экосистем Жонгарского Алатау. Высокие стройные деревья создают особую атмосферу уединения и гармонии с природой, а насыщенный аромат хвои делает путешествие особенно приятным.

На протяжении маршрута можно встретить редкие виды растений, среди которых особое место занимает занесённая в Красную книгу Казахстана лилия кудреватая («Царские кудри»). Её изящные цветки украшают лесные поляны и склоны, придавая маршруту неповторимое очарование.

По мере подъёма перед путешественниками открываются захватывающие виды на горные вершины и ледниковые ландшафты. Главной достопримечательностью маршрута является высокогорное озеро Верхний Жасылколь, расположенное на высоте 2262 метра над уровнем моря. Озеро имеет длину около 3200 метров, ширину до 300 метров и глубину до 109 метров. Его крутые, местами обрывистые берега подчёркивают суровую красоту высокогорья.

Вода в озере отличается исключительной чистотой и низкой температурой, которая даже в летний период редко превышает +7 °С. Летом озеро приобретает молочно-бирюзовый оттенок и становится слегка мутным из-за активного таяния ледников. С наступлением осени, когда ледниковое питание уменьшается, вода становится кристально прозрачной и приобретает насыщенный бирюзовый цвет, создавая поистине завораживающие пейзажи.

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, дневные температуры воздуха $-5-10^{\circ}$, ночью $-15-20^{\circ}$. В особенно холодные месяцы дневные температуры могут понижаться в предгорьях до -40° , в горах – до $-31,6^{\circ}$, абсолютный минимум может достигать -49° . Первые заморозки бывают в августе-сентябре, последние – в мае и первых числах июня.

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 горах лето прохладное: температура днем $+10+15^{\circ}$, максимальная $+20^{\circ}$. Устойчивый переход средних температур воздуха через 0° наступает в горах 1 апреля – 30 ноября, через 5° - 11 апреля – 20 октября, через 10° - 23 апреля – 3 октября. 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 северных и южных экспозиций с расчленённым рельефом. Почвы: горные черноземы выщелоченные

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 водоохраных 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 посетителям 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 Область Жетісу, Сарканский район, РГУ «Жонгар-Алатауский ГНПП», Сарканский филиал, Басканское лесничество, квартал 14, выдел 20, урочище «Большой Баскан», в зоне ограниченной хозяйственной деятельности.

Общая площадь участка составляет 1,0 га, не покрытая лесом площадь – 1,0 га.

Высокая рекреационная и эстетическая оценка.

Краснокнижные виды растений, произрастающие в пределах данной территории, вдоль дорог и на прилегающих участках: Адонис золотистый, Шафран алатауский, Лилия кудреватая, Пион уклоняющийся, Тюльпан короткотычиночный, Рябчик бледноцветковый, Водосбор Виталия.

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.

Лесовладелец: Жонгар-Алатауский ГНПП Саркандс филиал Лесничество: Басканское

Категория ГЛФ: леса государственных национальных природных парков

Квартал: 14

Лесохозяйственная зона: хвойно-лиственные леса Жонгарского Алатау

Функ. зона: огранич. хозяйственность

№ выдела	Площадь, га	Виды угодий, особенности выдела, подрост, подлесок, рельеф	Коэфф.	Элем. леса	Возраст, лет	Высота, м	Диаметр	Кл. возр.	Гр. возр.	Бонитет	Тип леса	Плотность	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	захлавлен. общий ликвида		

особенности - минусовые насаждения; доступность - недоступно; подрост - 10ЕШ, 0.5 тыс.шт/га, ср. высота - 2 м, ср. возраст - 20 лет ; подлесок - ср. густоты, МЖ, ШП, Ж

18 3.7 Насаждение Склон - СВ 35°;
 ЕШ 23 8 4 3 ЕРЗ
 10 ЕШ 150 23 36 0.4 218 807 807 2

доступность - недоступно;

19 26.0 Насаждение Склон - ЮЗ 30°;
 МЖ 1 4 2 5 АРР
 10 МЖ 80 1 4 0.5 6 156 156

20 533.0 Пастбище Склон - ЮЗ 35°;

качество - среднее, тип - суходольный, состояние - чистое; особенности - средняя сбойность;

21 11.0 Насаждение Склон - СВ 35°;
 Ж 1 5 3 5 КУСТГ
 4 Ж 10 1 2 0.5 2 22 9 4
 3 БАР 10 1 2 7 4
 3 МЖ 80 1 4 7 4
 + ШП 10 1 2

22 13.0 Насаждение Склон - СВ 35°;
 Ж 1 5 3 5 КУСТГ
 6 Ж 10 1 2 0.5 2 26 16 4
 2 БАР 10 1 2 5 4
 2 МЖ 80 1 4 5 4

23 7.5 Насаждение Склон - СВ 30°;
 МЖ 1 4 2 5 АРР
 10 МЖ 80 1 4 0.5 6 45 45

24 0.7 Насаждение Склон - СЗ 10°;
 Б 14 4 2 3 БРЗ
 7 Б 40 13 20 0.3 40 28 20
 3 ЕШ 90 17 28 8

особенности - нормальные насаждения; доступность - с большими затратами, трактор; подлесок - редкий, ШП

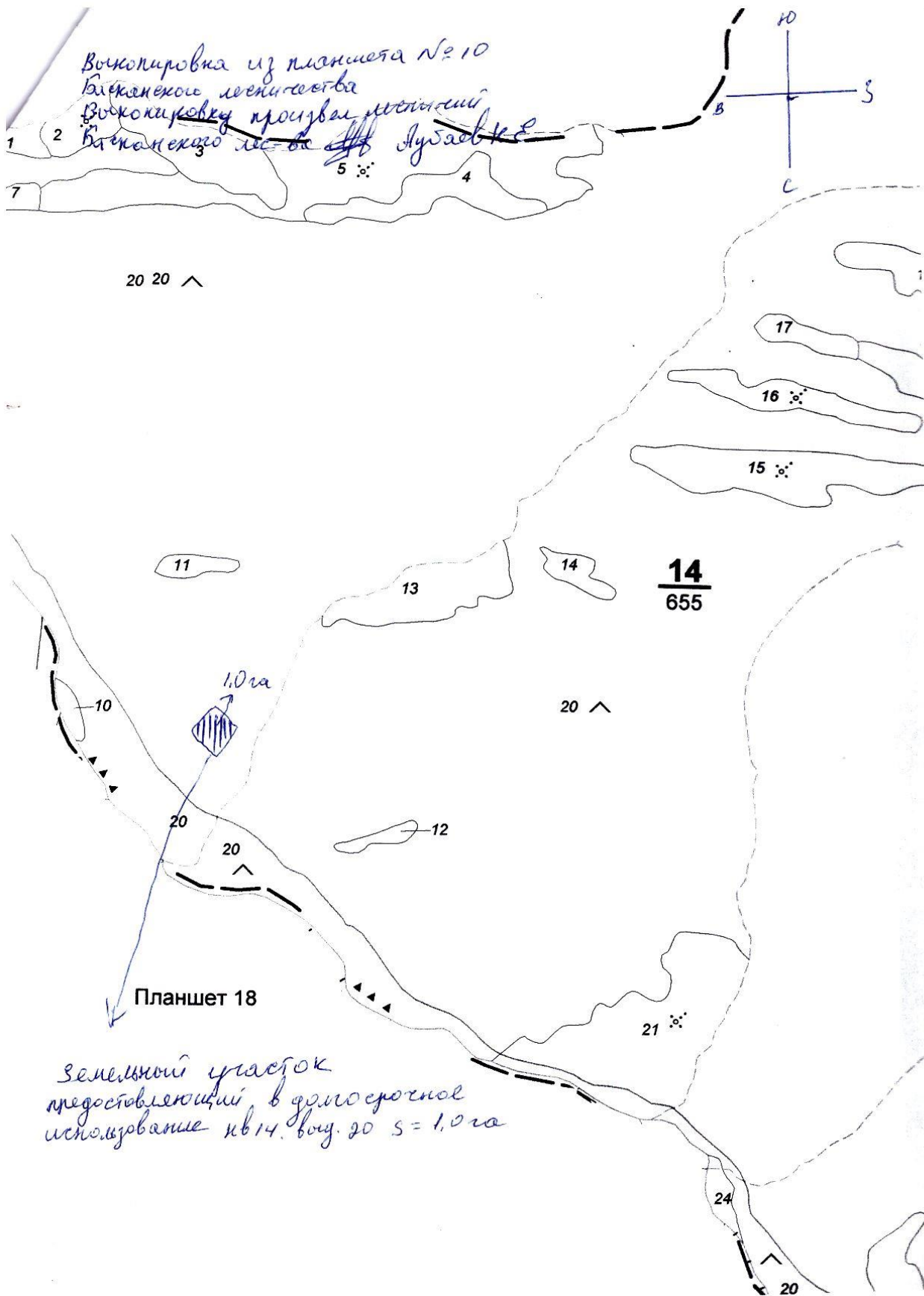
25 1.0 Река

ширина - 4 м, протяж. - 2.5 км;

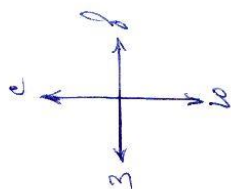
26 0.3 Ручей

ширина - 1 м, протяж. - 3 км;

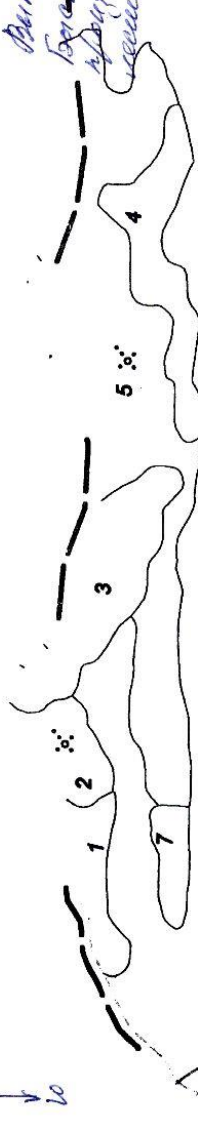
27 1.5 Дорога



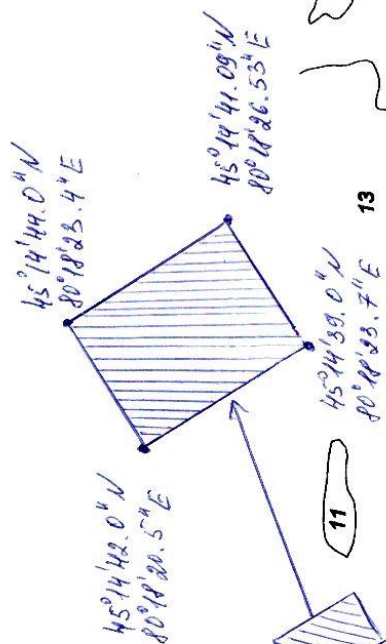
Планшет 4



Высоты точек из таблицы №10
Буквенного масштаба
для определения буквенного
масштаба Абул-К.Э.



20 20 ^



Планшет 9

14
655

Измерения точек
представлены в таблице
20-й таблицы №14 от
S-1, 0 год.

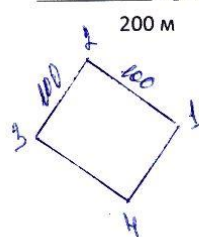
20 20 ^

Схема
земельного участка для размещения туристского рекреационного центра №4
расположенного на территории Сарканского филиала, Басканского лесничества
РГУ «Жонгар-Алатауский ГНП»

Местоположение земельного участка расположенного на территории Сарканского филиала Басканского лесничества РГУ «Жонгар-Алатауский государственный национальный природный парк», планируемого к предоставлению в долгосрочное пользование для строительства туристского рекреационного центра №4 (гостевой дом, гостиничный комплекс, туристская база, глэмпинг и другие объекты обслуживания туристов), для осуществления туристской и рекреационной деятельности.

Условные обозначения:

_____ Граница рассматриваемого участка



Площадь участка – 1,0 га

Местонахождение участка:

Лесничество: Басканское лесничество, урочище «Большой Баскан»

Квартал – 14

Выдел – 20

№ точки	Координаты точки	Расстояние до следующей точки, м
1	45°14'41.09"N 80°18'26.53"E	100
2	45°14'44.0"N 80°18'23.4"E	100
3	45°14'42.0"N 80°18'20.5"E	100
4	45°14'39.0"N 80°18'23.7"E	100

Директор Сарканского филиала

Лесничий Аманбоктерского лесничества

Инженер по рекреации и туризму

Кусаинов Т.

Аубаев К.

Шамшудинов М.