

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

Лот №4
«Туристский рекреационный центр №5»

Тендерная документация разработана в соответствии с требованиями Законодательства 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 №4 выставляет на тендер участок площадью 2,0 га для предоставления в долгосрочное пользование и строительства капитальных и временных зданий и сооружений **Туристский рекреационный центр №5 (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, Тополевское лесничество, квартал 55, выдел 5, урочище «Чолак-Жота».

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 №5 (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 № 5 составляет 2,0 га.

6.2.2. Месторасположение земельного участка:

Область Жетісу, Сарканский район, РГУ «Жонгар-Алатауский ГНПП», Сарканский филиал, Тополевское лесничество, квартал 55, выдел 5, урочище «Чолак-Жота».

Не покрытая лесом площадь – 2,0 га.

6.2.3. Климатические условия местности.

Маршрут проходит по территории, где сохранились уникальные природные комплексы Жонгарского Алатау. Одной из главных его достопримечательностей является яблоня Сиверса — древний вид дикой яблони, признанный прародительницей большинства современных сортов яблок, выращиваемых во всем мире.

Каждую весну, в мае, склоны гор преобразуются до неузнаваемости. Тысячи яблонь Сиверса одновременно покрываются нежно-розовыми и белоснежными цветами, превращая долины и ущелья в бескрайний живой ковер. Это удивительное природное явление привлекает множество любителей природы и фотографов. Начиная с 2018 года Жонгар-Алатауский государственный национальный природный парк ежегодно проводит Фестиваль цветения яблони Сиверса, посвященный сохранению этого уникального природного наследия.

На пути следования расположен живописный участок урочища Кокжота, где можно увидеть необычный природный феномен — огромные каменные глыбы, которые словно вырастают прямо из земли. Их причудливые формы и размеры создают впечатление загадочного каменного города среди горных просторов.

Особое место на маршруте занимают горы Ақтас в урочище Көкжота — один из самых красивых уголков Жетісу. Здесь сохранилась первозданная красота природы, а атмосфера тишины и уединения позволяет в полной мере ощутить величие горных ландшафтов.

Поднявшись к обзорной площадке, путешественники смогут насладиться великолепными панорамными видами. В юго-восточном направлении открывается живописная долина реки Ағыныкатты, а в северо-восточном направлении — завораживающая панорама озера Нижний Жасылколь, окруженного величественными горными вершинами.

Маршрут проходит по территории обитания многих представителей дикой фауны. Здесь встречаются сибирская косуля, благородный марал и тянь-шанский

бурый медведь, что делает путешествие особенно интересным для любителей наблюдения за природой.

Особую природоохранную ценность маршруту придают редкие виды растений, занесенные в Красную книгу Казахстана. Здесь произрастает яблоня Недзвецкого — один из самых редких видов диких яблонь, отличающийся необычной окраской плодов и древесины. Также на маршруте встречается краснокнижное растение водосбор Виталия, являющееся уникальным представителем высокогорной флоры Жонгарского Алатау.

Этот маршрут позволяет не только познакомиться с богатым природным наследием национального парка, но и увидеть места, где сохранилась подлинная красота дикой природы Казахстана.

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 расчлененным рельефом. Почвы: горные черноземы выщелоченные. Местами почва каменистая.

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 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 области Жетісу, Сарканский район, РГУ «Жонгар-Алатауский ГНПП», Сарканский филиал, Тополевское лесничество, квартал 55, выдел 5, урочище «Чолак-Жота», 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: Тюльпан короткотычиночный, Шафран алатауский, Пион уклоняющийся, Яблоня Сиверса, Тюльпан Колбинцева.

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.

[illegible]

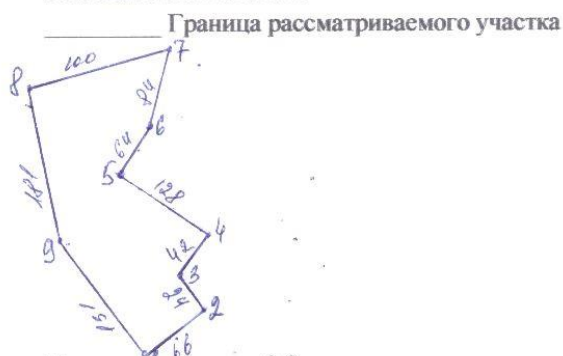
— 4-й этаж по
горизонтали
номерован.



Схема
земельного участка для размещения туристского рекреационного центра №5 расположенного
на территории Сарканского филиала, Тополевского лесничества РГУ «Жонгар-Алатауский
ГНПП»

Местоположение земельного участка расположенного на территории Сарканского филиала Тополевского лесничества РГУ «Жонгар-Алатауский государственный национальный природный парк», планируемого к предоставлению в долгосрочное пользование для строительства **туристского рекреационного центра №5 (гостевой дом, гостиничный комплекс, туристская база, глэмпинг и другие объекты обслуживания туристов)**, для осуществления туристской и рекреационной деятельности.

Условные обозначения:



Площадь участка – 2,0 га

Местонахождение участка:

Лесничество: Тополевское лесничество, урочище «Чолак-Жота»

Квартал – 55

Выдел – 5

№ точки	Координаты точки	Расстояние до следующей точки, м
1	45°25'56.40"N 80°22'58.24"E	66 м
2	45°25'56.87"N 80°22'57.36"E	24 м
3	45°25'58.14"N 80°22'58.02"E	42 м
4	45°25'59.99"N 80°22'52.70"E	128 м
5	45°26'1.82"N 80°22'54.10"E	64 м
6	45°26'04.37"N 80°22'55.47"E	84 м
7	45°26'03.49"N 80°22'51.02"E	100 м
8	45°25'57.64"N 80°22'51.93"E	181 м
9	45°25'54.75"N 80°22'56.35"E	131 м

Директор Сарканского филиала

Лесничий Тополевского лесничества

Инженер по рекреации и туризму

Кусаинов Т.

Филатов Н.

Шамшудинов М.