«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель
Генерального директора
ТОО «Астана Тазалық»

_____Д.Омаров
«15» сентябрь 2026г.

Задание на проектирование
«Строительство производственной зоны с административно-бытовым комплексом, складскими и иными помещениями по адресу: г.Астана район Сарайшық улица М.Тулебаева уч.20»

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1	Основание для проектирования	Договор № ___ от «___» _____ 2026 г.
2	Вид строительства	Новое строительство
3	Наименование объекта	Строительство производственной зоны с административно-бытовым комплексом, складскими и иными помещениями по адресу: г.Астана район Сарайшық улица М.Тулебаева уч.20
4	Заказчик	ТОО «Астана Тазалық»
5	Генеральная подрядная проектная организация	Определяется по результатам конкурсных процедур.
6	Строительная организация	Подрядная организация, определяется по результатам конкурсных процедур
7	Стадийность проектирования	Рабочий проект
8	Особые условия	На основании результатов инженерных изысканий
9	Основные технико-экономические показатели	Площадь земельного участка -3,0 га. Разработать и представить в составе проектно-сметной документации основные технико-экономические показатели (ТЭП) объекта, определяемые на основании принятых проектных решений. В составе основных ТЭП предусмотреть, в зависимости от назначения и состава объекта: 1) площадь земельного участка; 2) площадь застройки; 3) общую площадь зданий и сооружений; 4) полезную и производственную площади; 5) площадь административно-бытовых помещений; 6) площадь складских и вспомогательных помещений; 7) строительный объём зданий и сооружений; 8) этажность и высоту зданий; 9) количество машино-мест для стоянки грузовых автомобилей — 50 мест; 10) количество парковочных мест для легкового автотранспорта; 11) площадь и протяжённость внутриплощадочных проездов и площадок; 12) площадь покрытий, тротуаров и пешеходных дорожек; 13) площадь озеленения;

		14) показатели инженерного обеспечения объекта: потребность в электроэнергии, воде, тепловой энергии, топливе и других ресурсах; 15) расчётные расходы водопотребления и водоотведения; 16) расчётную тепловую нагрузку; 17) установленную электрическую мощность; 18) основные показатели наружных инженерных сетей; 19) производственную мощность объекта и/или расчётную пропускную способность; 20) численность работающего персонала; 21) показатели пожарной безопасности и обеспечения наружного противопожарного водоснабжения; 22) основные показатели энергоэффективности; 23) сметную стоимость строительства с выделением стоимости строительно-монтажных работ, оборудования и прочих затрат; 24) стоимость строительства в расчёте на 1 м² общей площади и/или на единицу производственной мощности; 25) продолжительность строительства; 26) иные показатели, необходимые для оценки эффективности и технико-экономической целесообразности проектных решений. Технико-экономические показатели представить в виде сводной таблицы с указанием наименования показателя, единицы измерения и проектного значения. При разработке ТЭП обеспечить их полное соответствие архитектурным, конструктивным, технологическим, инженерным и планировочным решениям, а также данным сметной документации. Окончательные значения основных ТЭП уточнить по результатам разработки проектной документации и представить Заказчику для согласования.
10	Указание о разработке отдельных проектных решений в нескольких вариантах	Предусмотреть разработку отдельных проектных решений в нескольких вариантах с последующим технико-экономическим сравнением и обоснованием рекомендуемого варианта. Для настоящего объекта обязательно рассмотреть и сравнить варианты: • **централизованного теплоснабжения** от существующих или проектируемых тепловых сетей, включая устройство теплотрассы до объекта; • **автономного теплоснабжения** с установкой собственной котельной; • при необходимости — иных технически и экономически целесообразных вариантов отопления и теплоснабжения. По каждому варианту определить: 1) первоначальные капитальные затраты на строительство и оборудование; 2) стоимость устройства наружных инженерных сетей; 3) потребность в топливе и энергоресурсах; 4) эксплуатационные расходы;

		5) расходы на техническое обслуживание и ремонт оборудования; 6) численность обслуживающего персонала и соответствующие затраты на его содержание; 7) надёжность и бесперебойность теплоснабжения; 8) ориентировочный срок окупаемости дополнительных капитальных затрат; 9) основные экологические и эксплуатационные показатели. Результаты вариантного проектирования представить в виде сравнительной таблицы с технико-экономическими показателями. Окончательный выбор варианта выполнить по согласованию с Заказчиком на основании представленного технико-экономического обоснования.
11	Указание о выполнении демонстрационных материалов, их объем и форма.	Выполнить цветной эскизный проект в переплете формата А3. Изготовить и передать Заказчику архитектурный (демонстрационный) макет объекта в фиксированных размерах: длина — 1,5 м, ширина — 1,0 м, высота — 0,30 м. в течении 50 календарных дней после получения задания на проектирования.
Архитектурно-планировочные решения		
12	Основные требования к архитектурно-планировочному решению:	1. Разработать проектно-сметную документацию (ПСД) в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами Республики Казахстан в области архитектуры, градостроительства и строительства. 2. Разработать технико-экономическое обоснование (ТЭО) строительства объекта с определением основных технико-экономических показателей, потребности в ресурсах, ориентировочной стоимости строительства, эксплуатационных расходов и обоснованием выбранных технических решений. Определить экологическую категорию объекта и необходимость проведения соответствующих экологических процедур. Разработать экологический раздел и предусмотреть необходимые природоохранные мероприятия в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан. 3. Выполнить инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания, а также топографическую съёмку участка строительства в объёме, необходимом для разработки проектно-сметной документации. 4. Разработать ПСД в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан, действующими нормативами: 1. исходные данные; 2. инженерные изыскания; 3. архитектурные решения; 4. технологические решения; 5. конструктивные решения; 6. инженерные сети; 7. пожарная безопасность; 8. экологические мероприятия; 9. организация строительства; 10. сметная документация; согласно задания на проектирование и техническими условиями, а также обеспечить сопровождение проекта при прохождении экспертизы. 5. Обеспечить подготовку и получение всех необходимых согласований, предусмотренных техническими условиями и законодательством Республики Казахстан.

		6. Заказчик вправе вносить изменения в задание на проектирование в целях совершенствования проектных решений. 7. Устранить замечания, недостатки и дефекты, выявленные при проведении экспертизы проектно-сметной документации. 8. Передать Заказчику: проектно-сметную документацию - в 5 (пяти) бумажных экземплярах; - электронную версию ПСД на электронном носителе в форматах DWG и PDF. Состав проектируемого комплекса 1) Здание для стоянки и хранения автотранспорта на 50 грузовых автомобилей из сэндвич-панелей: 2) Здание для ремонта автотранспорта на 10 грузовых автомобилей из сэндвич-панелей, предусматривающее: • 3 смотровых ям; • ремонтную зону; • гардеробную; • санитарные узлы; • склад запасных частей; • помещения диспетчеров и механиков. 3) Здание автомойки из сэндвич-панелей на 2 поста, с помещениями для сотрудников (необходимые размеры определить проектом). 4) Здание для выгрузки автопылесосов из сэндвич-панелей на 2 поста, (необходимые размеры определить проектом). 5) Наливная станция на 4 автомобиля с открытой площадкой для эксплуатации в летний период с подводкой технической воды. 6) Бескаркасный ангар размерами 20 × 60 м. (солевая). 7) Одноэтажное модульное здание размерами 12 × 16 м. 8) Контрольно-пропускной пункты (КПП). 9) Трансформаторная подстанция – мощность определить проектом. 10) Для всех зданий и сооружений предусмотреть: • централизованное водоснабжение (питьевая/техническая вода); • централизованную канализацию; • электроснабжение; • системы видеонаблюдения; • пожарную сигнализацию; • системы вентиляции и дымоудаление; • системы кондиционирования воздуха. 11) На территории объекта предусмотреть комплекс мероприятий по благоустройству и инженерной подготовке территории, в том числе: 1. устройство ливневой канализации (дождевой канализации) с организацией сбора, отвода и, при необходимости, очистки поверхностного стока с территории объекта с подсоединением в общегородскую ливневую канализацию; 2. устройство асфальтобетонного покрытия проездов, подъездных путей, площадок и иных участков

территории, предназначенных для движения и стоянки автотранспорта;

3. устройство пешеходных дорожек и тротуаров из брусчатки с обеспечением безопасного и удобного передвижения пешеходов;
4. устройство наружного освещения территории, включая освещение проездов, пешеходных дорожек, парковочных площадок, входных групп и иных функциональных зон;
5. устройство ограждения территории по периметру с организацией необходимых въездных ворот и калиток;
6. устройство парковочных мест для легкового и служебного автотранспорта с учётом функционального назначения объекта и необходимого количества машино-мест;
7. предусмотреть специально оборудованные места для курения в местах, определённых проектом, с соблюдением требований пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности;
8. выполнить озеленение территории с устройством газонов, посадкой деревьев, кустарников и иных декоративных растений с учётом климатических условий города Астаны и эксплуатационных требований;
9. предусмотреть малые архитектурные формы и элементы благоустройства, включая скамейки, урны, указатели, элементы навигации и иные необходимые элементы;
10. предусмотреть организацию поверхностного водоотвода с территории, исключающую подтопление зданий, сооружений, проездов и площадок;
11. предусмотреть вертикальную планировку территории с обеспечением нормативных уклонов и отвода поверхностных вод;
12. предусмотреть восстановление нарушенного благоустройства после выполнения строительных и монтажных работ;
13. обеспечить доступность территории для маломобильных групп населения в предусмотренных проектом функциональных зонах;
14. проектные решения по благоустройству и озеленению выполнить с учётом требований действующих нормативных документов Республики Казахстан и условий эксплуатации объекта.

13) Серверная

Предусмотреть в составе объекта отдельное здание серверной, предназначенное для размещения телекоммуникационного, сетевого и серверного оборудования.

При проектировании серверной предусмотреть:

1. размещение телекоммуникационного шкафа (стойки) необходимого размера;
2. системы локальной вычислительной сети и структурированной кабельной системы;
3. подключение серверного и сетевого оборудования к электроснабжению;
4. отдельную электрическую группу с защитой оборудования;

5. резервное электропитание оборудования от источника бесперебойного питания (ИБП);
6. при необходимости — подключение к резервному источнику электроснабжения;
7. систему заземления и уравнивания потенциалов;
8. систему кондиционирования с обеспечением требуемого температурного режима;
9. вентиляцию помещения с учётом тепловыделений оборудования;
10. автоматическую пожарную сигнализацию;
11. при необходимости — систему автоматического пожаротушения, соответствующую назначению помещения и установленному оборудованию;
12. контроль доступа в помещение серверной;
13. охранную сигнализацию и видеонаблюдение;
14. освещение, аварийное освещение и необходимое количество электрических розеток;
15. прокладку кабельных трасс с разделением силовых и слаботочных сетей;
16. защиту оборудования от повышенной влажности, пыли, перегрева и иных неблагоприятных факторов.

Размеры и состав оборудования серверной определить исходя из расчётного количества пользователей, рабочих мест, систем связи, видеонаблюдения, контроля доступа, автоматизации и иных информационных систем объекта с учётом возможности дальнейшего расширения.

Предусмотреть размещение серверной в помещении, исключающем непосредственное воздействие влаги, вибрации, пыли и других факторов, способных негативно повлиять на работу оборудования.

14)Аварийное и резервное электроснабжение

Предусмотреть резервный источник электроснабжения объекта в виде дизель-генераторной установки (ДГУ) для обеспечения электроснабжения ответственных и технологически необходимых потребителей при отключении или нарушении электроснабжения от основного источника.

Мощность и технические характеристики ДГУ определить расчётом с учётом установленной электрической мощности объекта, категории надёжности электроснабжения, состава ответственных электроприёмников и продолжительности требуемой автономной работы.

От ДГУ предусмотреть электроснабжение:

- систем пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией;
- систем противопожарной защиты;
- аварийного и эвакуационного освещения;
- серверной и оборудования информационных систем;
- систем видеонаблюдения, контроля и управления доступом;
- охранной сигнализации;
- систем связи и диспетчеризации;
- оборудования инженерных систем, требующего резервного электроснабжения;
- необходимого технологического оборудования производственной и ремонтной зоны,

		обеспечивающего безопасное завершение технологических операций и поддержание работоспособности объекта при отключении основного электроснабжения; • насосного оборудования и других инженерных систем, для которых требуется резервное питание; • иных потребителей, определённых проектными решениями. Предусмотреть автоматический ввод резервного питания (АВР) с автоматическим запуском ДГУ при отключении основного источника электроснабжения и автоматическим переключением нагрузки на основной источник после восстановления электроснабжения. При проектировании предусмотреть возможность разделения электропотребителей на ответственные, аварийные и технологические нагрузки с определением приоритетности их подключения к ДГУ. Предусмотреть: • отдельное помещение или площадку для размещения ДГУ; • систему вентиляции; • систему отвода выхлопных газов; • топливный бак необходимой ёмкости; • запас топлива для обеспечения расчётного времени автономной работы; • мероприятия по пожарной безопасности; • шумоизоляцию и виброзащиту при необходимости; • заземление и защиту от атмосферных перенапряжений; • возможность безопасного технического обслуживания и заправки; • защиту оборудования от несанкционированного доступа. Продолжительность автономной работы ДГУ определить расчётом с учётом назначения объекта, состава подключаемых потребителей и требований к надёжности электроснабжения. Предусмотреть возможность дальнейшего увеличения мощности резервного источника электроснабжения при расширении объекта. Окончательную мощность, место размещения, схему подключения и состав потребителей ДГУ определить по результатам расчёта электрических нагрузок и согласовать с Заказчиком. 15) Предусмотреть размещение пожарных гидрантов на территории объекта с обеспечением нормативного доступа пожарной техники. Разработать наружную сеть противопожарного водоснабжения с установкой необходимого количества пожарных гидрантов, выполнить гидравлический расчёт сети с определением требуемого расхода и напора воды на наружное пожаротушение. Привести обоснование принятых решений по наружному противопожарному водоснабжению, количеству и размещению пожарных гидрантов в соответствии с действующими нормативными требованиями Республики

		Казахстан.
13	Требования по разработке инженерно – технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по защитным мероприятиям.	Проектировщику определить необходимость и состав инженерно-технических мероприятий гражданской обороны (ГО), мероприятий по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций (ЧС), а также защитных мероприятий с учётом назначения, категории и функциональных особенностей объекта, численности персонала, характера технологических процессов и возможных опасных факторов. При необходимости предусмотреть в проектной документации: 1. мероприятия по защите работников и посетителей объекта при возникновении чрезвычайных ситуаций; 2. обеспечение устойчивости функционирования объекта в условиях чрезвычайных ситуаций; 3. мероприятия по пожарной безопасности и предупреждению возникновения аварийных ситуаций; 4. системы оповещения и связи при возникновении чрезвычайных ситуаций; 5. безопасные пути эвакуации и эвакуационные выходы; 6. мероприятия по инженерной защите территории и здания от возможных опасных воздействий; 7. мероприятия по обеспечению аварийного и резервного электроснабжения, водоснабжения и иных инженерных систем — при необходимости; 8. мероприятия по предупреждению и минимизации последствий аварий, связанных с эксплуатацией инженерных систем, оборудования и технологических процессов; 9. необходимые организационные и технические мероприятия по защите персонала. Состав и объём мероприятий принять в соответствии с действующими нормативными требованиями Республики Казахстан и исходя из установленной категории объекта. При отсутствии необходимости разработки отдельных мероприятий предоставить соответствующее техническое обоснование.
14	Требования по разработке мероприятий маломобильных групп населения	Предусмотреть в проектной документации мероприятия по обеспечению беспрепятственного и безопасного доступа маломобильных групп населения к объекту, входным группам, административно-бытовым и иным помещениям, доступным для посещения. Проектные решения предусмотреть с учётом требований действующих нормативных документов Республики Казахстан, включая требования к: 1. организации доступных входов и выходов; 2. пандусам, лестницам, поручням и иным элементам доступной среды; 3. ширине дверных проёмов и проходов; 4. устройству путей движения МГН по территории и внутри здания; 5. доступности санитарно-бытовых помещений; 6. устройству парковочных мест для автомобилей МГН при необходимости; 7. размещению предупредительных, информационных и указательных знаков;

		8. обеспечению безопасного передвижения и возможности самостоятельной эвакуации МГН. Предусмотреть необходимые графические и текстовые решения по обеспечению доступности МГН в составе проектной документации.
15	Требования к выполнению экологических и санитарно-эпидемиологических условий к объекту.	1) Определить экологическую категорию объекта и класс опасности с учётом характера и мощности производственной деятельности, количества и видов автотранспортных средств, источников выбросов, образования отходов, сточных вод и иных факторов воздействия на окружающую среду. 2) Определить необходимость проведения оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС), получения экологических разрешений, разработки нормативов допустимых выбросов, сбросов и образования отходов, а также иных экологических процедур в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан. 3) Предусмотреть в проектной документации необходимые природоохранные мероприятия, направленные на предотвращение и снижение негативного воздействия объекта на окружающую среду, включая мероприятия по охране атмосферного воздуха, обращению с отходами, защите почвы и водных ресурсов. 4) Предусмотреть организацию мест временного накопления и раздельного сбора производственных и бытовых отходов с учётом их вида и класса опасности, а также требования к их дальнейшему вывозу и утилизации. 5) Определить и обосновать санитарно-защитную зону объекта, санитарные разрывы и иные санитарно-защитные мероприятия в случае необходимости. 6) Обеспечить соблюдение санитарно-эпидемиологических требований при размещении производственных, ремонтных, складских, административно-бытовых помещений, стоянки автотранспорта, санитарно-бытовых помещений и других функциональных зон объекта. 7) Предусмотреть мероприятия по защите работников и населения от воздействия шума, вибрации, загрязнения атмосферного воздуха, производственных выбросов и иных вредных факторов. 8) Предусмотреть необходимые мероприятия по водоснабжению, водоотведению, очистке производственных и хозяйственно-бытовых сточных вод, а также недопущению загрязнения поверхностных и подземных вод. 9) Все проектные решения принять в соответствии с действующими экологическими, санитарно-эпидемиологическими, строительными и иными нормативными требованиями Республики Казахстан. Получение необходимых заключений, согласований и разрешительных документов предусмотреть в установленном порядке.
16	Требования по энергосбережению	Предусмотреть комплекс мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности объекта с учётом его функционального назначения, режима эксплуатации и климатических условий

		города Астаны. Проектные решения предусмотреть с обеспечением рационального и экономного использования топливно-энергетических ресурсов, в том числе: 1) предусмотреть энергоэффективные ограждающие конструкции здания с обеспечением нормативных показателей теплозащиты; 2) предусмотреть эффективное утепление наружных стен, покрытия, кровли, полов и других ограждающих конструкций; 3) предусмотреть применение энергоэффективных оконных и дверных блоков с соответствующими показателями сопротивления теплопередаче; 4) предусмотреть автоматическое регулирование и учёт потребления тепловой энергии; 5) предусмотреть энергоэффективные системы отопления, вентиляции и теплоснабжения с возможностью регулирования параметров в зависимости от режима эксплуатации помещений; 6) рассмотреть возможность применения теплоутилизации (рекуперации) в системах вентиляции, где это технически и экономически целесообразно; 7) предусмотреть применение энергоэффективного светодиодного освещения с автоматическим управлением и регулированием освещения в зависимости от времени суток и режима эксплуатации; 8) предусмотреть раздельный учёт основных видов потребляемых энергоресурсов (электроэнергии, тепловой энергии, воды и других ресурсов при необходимости); 9) предусмотреть энергоэффективное насосное, вентиляционное и иное инженерное оборудование с автоматическим регулированием производительности; 10) исключить необоснованные потери тепловой энергии и предусмотреть теплоизоляцию трубопроводов и оборудования; 11) рассмотреть возможность применения возобновляемых источников энергии, в том числе солнечных панелей, при наличии технической и экономической целесообразности; 12) предусмотреть мероприятия по снижению эксплуатационных затрат на энергоресурсы.
17	Требования к составу сметной документации	Разработать сметную документацию на строительство объекта в соответствии с действующими нормативными требованиями Республики Казахстан. Сметную документацию разработать на основании утверждённых проектных решений, спецификаций оборудования и материалов, ведомостей объёмов строительно-монтажных работ и иных исходных данных. В составе сметной документации предусмотреть: 1) сводный сметный расчёт стоимости строительства; 2) объектные и локальные сметы (локальные сметные расчёты) по соответствующим разделам и видам

		работ; 3) сметы на общестроительные, санитарно-технические, электромонтажные, монтажные и иные работы; 4) сметы на наружные инженерные сети и сооружения; 5) сметы на благоустройство и озеленение территории; 6) сметы на приобретение и монтаж оборудования, предусмотренного проектом; 7) ведомости объёмов строительных, монтажных и иных работ; 8) ведомости потребности в основных строительных материалах, изделиях и конструкциях — при необходимости; 9) расчёты стоимости отдельных видов работ и затрат; 10) иные сметные документы, предусмотренные действующими нормативными требованиями. Стоимость строительства определить по действующей нормативно-сметной базе Республики Казахстан на дату разработки сметной документации с применением действующих цен, индексов, нормативов и иных установленных показателей. Сметную документацию обеспечить полной увязкой с проектными решениями, спецификациями и ведомостями объёмов работ. Не допускать расхождений между объёмами работ, материалами и оборудованием, указанными в проектной и сметной документации. Предусмотреть разделение стоимости строительства по основным объектам, видам работ и затратам с выделением соответствующих налогов и иных обязательных платежей в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан. Сметную документацию предоставить Заказчику в **печатном и электронном виде**. Электронную версию сметной документации предоставить: • в формате **PDF** для просмотра и архивного хранения; • в **исходном редактируемом формате применяемого сметного программного комплекса**, с возможностью последующего просмотра, проверки, корректировки и актуализации сметных расчётов; • с предоставлением всех необходимых файлов и баз данных, обеспечивающих полноценное открытие и проверку сметной документации. Предусмотреть передачу Заказчику электронных файлов сметной документации в полном объёме, включая локальные сметы, объектные сметы, сводный сметный расчёт, ведомости объёмов работ и расчёты, использованные при определении стоимости строительства. Сметная документация должна быть полностью увязана с проектной документацией и пригодна для последующего проведения проверки, согласования и определения стоимости строительства. Окончательный состав и объём сметной документации определить в соответствии с действующими нормативными требованиями Республики Казахстан и стадией проектирования.

18	Инженерно-геологические, топографические условия.	Предусмотреть выполнение инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий в объёме, необходимом для разработки проектной документации. На основании результатов инженерных изысканий определить и учесть в проектных решениях: 1) топографические и геодезические условия участка строительства; 2) рельеф и вертикальную планировку территории; 3) инженерно-геологическое строение участка; 4) состав и физико-механические свойства грунтов; 5) уровень и режим грунтовых вод; 6) наличие просадочных, пучинистых, слабых и иных неблагоприятных грунтов — при наличии; 7) расчётные характеристики грунтов, необходимые для проектирования оснований и фундаментов; 8) сейсмические и иные природные условия участка в соответствии с нормативными требованиями; 9) наличие существующих подземных инженерных коммуникаций и сооружений. Предусмотреть выполнение топографической съёмки участка строительства с нанесением существующих зданий, сооружений, инженерных сетей, дорог, проездов, элементов благоустройства и рельефа местности. Все проектные решения по фундаментам, зданиям, сооружениям, инженерным сетям, вертикальной планировке и благоустройству принять с учётом результатов инженерных изысканий. Материалы инженерных изысканий предоставить Заказчику в составе проектной документации, в том числе в электронном виде.
19	Срок проектирования	150 календарных дней
20	Состав и количество ПСД, выдаваемой заказчику	Количество бумажных экземпляров ПСД — 5 комплектов. Дополнительно предоставить электронную версию в форматах DWG и PDF

Составил
Инженер-строитель **Т.Самиев**