«Алматы қаласы, Жетісу ауданы, Казаков көшесі, 13а мекенжайында № 163 бөбекжай-балабақша ғимаратын реконструкциялау»

жұмыс жобасы бойынша

20.04.2026 ж. № 12-0122/26

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:

"Алматы қаласы Құрылыс басқармасы" коммуналдық мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:

Үлгілік және тәжірибелік жобалаудың ғылыми-зерттеу институты (Тұрғын үй институты)" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0122/26 от 20.04.2026 г.

(положительное)

на рабочий проект

«Реконструкция здания ясли-сада № 163 по адресу: ул. Казакова 13а, Жетысуский район, г. Алматы»

ЗАКАЗЧИК:

Коммунальное государственное учреждение "Управление строительства города Алматы"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Научно-исследовательский институт типового и экспериментального проектирования (Институт жилища)"

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Реконструкция здания ясли-сада № 163 по адресу: ул. Казакова 13а, Жетысуский район, г. Алматы».

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 28.01.2026 г. № 01-0172.

4. ЗАКАЗЧИК: Коммунальное государственное учреждение "Управление строительства города Алматы".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Научно-исследовательский институт типового и экспериментального проектирования (Институт жилища)", лицензия от 30.01.2013 г. №13019779 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование по рабочему проекту «Реконструкция здания ясли-сада № 163 по адресу: ул. Казакова 13а, Жетысуский район, г. Алматы», руководителем КГУ «Управление строительства города Алматы» от 05 февраля 2025 года;

дополнение к заданию на проектирование по рабочему проекту «Реконструкция здания ясли-сада № 163 по адресу: ул. Казакова 13а, Жетысуский район, г. Алматы», утвержденное и.о. руководителем КГУ «Управление строительства города Алматы» от 14 апреля 2026 года;

договор о государственных закупках работ по разработке проектно-сметной документации между КГУ «Управление строительства города Алматы» и ТОО «Научно-исследовательский институт типового и экспериментального проектирования (Институт жилища)» №75-П от 25 декабря 2023 года;

дополнительное соглашение №5 от 26 декабря 2025 года к договору о государственных закупках работ от 25 декабря 2023 года №75-П;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование, утвержденное ГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 18 июля 2024 года № KZ62VUA01180617;

решение КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 10 июля №01-216-1098 на реконструкцию здания ясли-сада № 163 по адресу: ул. Казакова 13а, Жетысуский район, г. Алматы;

фрагмент проекта детальной планировки территорий в границах севернее проспекта Райымбек батыра, западнее улицы Кудерина, микрорайона Шапагат, улицы Северное кольцо улицы Ангарская, улицы Макатаева, западнее улицы Павлодарская, улицы Бурундайская, улицы Ержанова, севернее улицы Осипенко, восточнее улицы Рихарда Зорге, улицы Шолохова, проспекта Суюнбая, железнодорожный вокзал алматы-1, проспекта Сейфуллина (полицентр «Север») утвержденный постановлением акимата города Алматы от 29 декабря 2023 года №4/728;

постановление акимата города Алматы от 29 декабря 2023 года №4/728 об утверждении градостроительного проекта по реализации Генерального плана города Алматы;

постановление акимата города Алматы от 08 апреля 2026 года №2/195-426 об установлении права ограниченного пользования (публичный сервитут) на земельный участок площадью 0, 0225 га;

постановление акимата города Алматы от 08 апреля 2026 года №2/195-427 об установлении права ограниченного пользования (публичный сервитут) на часть земельного участка площадью 0,0700 га;

акт на право постоянного землепользования на земельный участок площадью 0,8972 га, с кадастровым номером 20-314-063-280, для эксплуатации и обслуживания здания дошкольного воспитания, акт изготовлен и выдан ДГП «АлматыгорНПЦзем» от 08 декабря 2010 года №14567;

дефектный акт, утвержденный руководителем КГУ «Управление строительства города Алматы» и членами комиссии от 23 сентября 2025 года;

штатное расписание, утвержденное руководителем КГУ «Управление строительства города Алматы» 27 марта 2026 года;

техническое заключение по результатам экспертного обследования и оценки технического состояния наружных инженерных сетей по рабочему проекту «Реконструкция здания ясли-сада № 163 по адресу: ул. Казакова 13а, Жетысуский район, г. Алматы», выполненное ТОО «Tita company» в 2024 году (свидетельство об аккредитации от 05 декабря 2024 года № KZ05VWC00129709, выданное РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан»);

заключение о техническом состоянии №89 от 18 апреля 2024 года по рабочему проекту «Реконструкция здания ясли-сада № 163 по адресу: ул. Казакова 13а, Жетысуский район, г. Алматы», выполненный АО «Казахский научно-исследовательский и проектный институт строительство и архитектуры» в 2024 году (свидетельство об аккредитации от 16 мая 2022 года № KZ52VWC00078326, выданное РГУ Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан);

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях по объекту «Реконструкция здания ясли-сада № 163 по адресу: ул. Казакова 13а, Жетысуский район, г. Алматы», в 2024 году, выполненный ТОО «Алматы Строй Изыскания», (государственная лицензия на изыскательскую деятельность №17008493 от 10 мая 2017 года, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы);

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ADA Development» от 26 июня 2024 года (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 05 августа 2019 года №19016416, выданная ГУ «Управление государственного контроля города Алматы»);

технический паспорт на регистрируемые объекты недвижимости (многоквартирные жилые, дома, офисы, промышленные, торговые объекты и т.п.) выданный РГК «Центр по недвижимости по г.Алматы» Комитет регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерством юстиции от 09 сентября 2002 года;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе от 10 марта 2026 года №R-37, выданный ИП РЛ «Гамма Рад»;

протокол дозиметрического контроля от 10 марта 2026 года №D-37, выданный ИП РЛ «Гамма Рад»;

перечень оборудования, материалов и изделий, отсутствующих в сметно-нормативной базе, и принятый согласно информации о ценах и по прайс-листам, утвержденный заместителем руководителя КГУ «Управление строительства города Алматы»

16 апреля2026 года (Приложение № 1 к Дополнению к заданию на проектирование от 14 апреля 2026 года);

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 30 января 2026 года №47.3-47.07/1574 о том, что затраты на управление проектом отсутствуют;

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 19 марта 2026 года №47.3-47.07/712-И о том, что разработка ПСД рабочего проекта осуществляться за счет средств местного бюджета и реализуется в рамках бюджетной программы 373 037 015 431;

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 30 января 2026 года №47.3-47.07/156-И о том, что вывоз излишков грунта на расстояние 14 км, вывоз строительного и бытового мусора - на действующий полигон на расстоянии 14 км;

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 09 января 2026 года №47.07/62-И об отсутствии ранее выданных заключений;

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 19 марта 2026 года №47.3-47.07/711-И о начале строительства (июнь 2026 года);

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 19 марта 2026 года №47.3-47.07/714-И по парковочным местам;

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 30 марта 2026 года №47.3-47.07/780-И о том, что увеличение границ существующего земельного участка для реализации данного проекта не предоставляется возможным (по пожарным проездам);

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 3 апреля 2026 года №47.3-47.07/784-И; о том, что инженерные коммуникации не проходят через территории игровых площадок, о том, что при проведении ремонтных работ объект функционировать не будет;

об отсутствии разрешении на осуществление деятельности, которая может предоставлять угрозу безопасности полетов воздушных судов АО «Международный аэропорт Алматы» от 13 ноября 2025 года №4124;

письмо «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» от 07 апреля 2026 года №ЗТ-2026-01260893 о зеленых насаждениях;

материалы инвентаризации и лесопатологического обследования зеленых насаждений на территории реконструкции здания ясли-сада №163 по адресу: ул. Казакова 13 а, Жетысуский район, г. Алматы;

письмо РГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 21 августа 2024 года №ЗТ-2024-05073197 о том, что в радиусе 1000 метров очаги сибиреязвенных захоронений, скотомогильников не зарегистрированы;

письмо КГУ «Управление городского планирования и Урбанистики города Алматы» от 30 сентября 2024 года №ЗТ-2024-05326294 о том, что рассматриваемый земельный участок расположен в зоне учреждений образования, где отсутствует водоохранная зона и полоса;

письмо «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» от 05 января 2026 года №ЗТ-2025-04635168 касательно выдачи технических условий к подключению и выносу ливневых канализационных сетей к магистральным арычным уличным сетям водоотведения;

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Алматы Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 31 марта 2026 года №ЗТ-2026-01226410 о время прибытия первых пожарных подразделений составляет (8,55 минут);

мотивированный отказ в согласовании эскизного проекта КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 14 августа 2024 года №KZ64VUA01202309 (согласование не требуется);

Технические условия:

от 05 августа 2024 года №2034 ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

от 03 мая 2024 года №ТУ-02-142/П-А АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Департамента эксплуатации сети доступа Алматы на телефонизацию;

от 26 ноября 2025 года №Д02-1-236/П-11/25 продление ТУ-02-142/П –А на телефонизацию;

от 07 августа 2024 года №15,3/14416/24-ТУ-С-11 Алматинские тепловые сети на подключение к тепловым сетям;

от 11 декабря 2025 года №32.1-13994 Алатау Жарык компаниясы на постоянное электроснабжение.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование КГУ «Управление коммунальной инфраструктуры и жилищной инспекции города Алматы» от 06 апреля 2026 года №KZ58VQR00131262 в части промышленной безопасности;

согласование КГУ «Управление строительства города Алматы» от 19 марта 2026 года №47.3-47.07/713-И раздела «Система видеонаблюдение (СВН)» и раздела «Силовое электрооборудование и освещение»;

согласование КГУ «Управление развития дорожной инфраструктуры г.Алматы» от 27 марта 2026 года плана наружных сетей водопровода и канализации;

согласование раздела «Электроснабжение» АО «Алатау жарық компаниясы» от 07 апреля 2026 года №37-2967.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Алматы, Жетысуский район, ул. Казакова 13а.

Сейсмичность района: 9 баллов.

8.2 Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Архитектурно-строительная часть	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
2	Технологическая часть	Костырев Ю.А.	KZ25VJE00045143	Соответствует
3	Проект организации строительства	Назирова З.К.	KZ83VJE00021789	Соответствует
4	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Жакупова А.С.		Соответствует

5	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
6	Автоматическое Газовое Пожаротушение	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
7	Архитектурные решения	Деркач О.С.	KZ12VJE00095817	Соответствует
8	Видеонаблюдение	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
9	Пожарная сигнализация	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
10	Конструкции железобетонные	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
11	Внутренние сети водопровода и канализации	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
12	Наружные сети электроснабжения	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
13	Наружные сети водопровода и канализации	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
14	Тепловые сети	Маубасова Б.Ж.	KZ47VJE00027093	Соответствует
15	Сметный раздел	Назирова З.К.	KZ83VJE00021789	Соответствует
16	Генеральный план	Деркач О.С.	KZ39VJE00095816	Соответствует
17	Отопление и вентиляция	Маубасова Б.Ж.	KZ47VJE00027093	Соответствует
18	Общая пояснительная записка	Кушербаева А.С.	KZ30VJE00069594	Соответствует
19	Санитарно-эпидемиологический раздел	Есимсеитова В.С.	KZ10VJE00032900	Соответствует
20	Энергетический паспорт объекта	Маубасова Б.Ж.	KZ47VJE00027093	Соответствует
21	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Мусатаев А.К.	KZ24VJE00089878	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка принятых решений

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Проектная вместимость ясли-сада	мест	240	240
2	Количество работников детского учреждения	чел	62	62
3	Этажность	этаж	2	2
4	Площадь участка	га	0,8972	0,8972
5	Площадь застройки	$м^2$	3 143,31	3 054,69
6	Общая площадь здания	$м^2$	5 674,80	5 466,47
7	Полезная площадь	$м^2$	-	4 596,79
8	Строительный объем	$м^3$	34 054,40	32 630,24
9	Класс энергоэффективности		А (очень высокий)	А (очень высокий)
10	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	3167,117	2745,313
10.1	СМР	млн. тенге	2314,332	1747,219
10.2	оборудование	млн. тенге	231,235	372,655
10.3	прочие затраты	млн. тенге	621,550	625,439
11	В ценах по годам строительства:			
11.1	В ценах 2025 года (ПИР)	млн. тенге	-	213,819
11.2	В ценах 2026 года (экспертиза, строительство)	млн. тенге	-	2531,494
12	Продолжительность строительства	мес.	4	5

Ссылка на окончательную редакцию документации*

(нажмите на данную ссылку или отсканируйте QR-код)

*в соответствии с пунктом 6 Правил оформления экспертных заключений по градостроительным и строительным проектам (технико-экономическим обоснованиям и проектно-сметной документации), утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года № 305.

10. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Реконструкция здания ясли-сада № 163 по адресу: ул. Казакова 13а, Жетысуский район, г. Алматы» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком в соответствии с условиями договора.

3. Заказчик при приемке документации по проекту строительства от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

4. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Жетісу ауданы, Казаков көшесі, 13а мекенжайында № 163 бөбекжай-балабақша ғимаратын реконструкциялау» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен бекіту үшін ұсынылады.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына шарт талаптарына сәйкес Тапсырыс беруші кепілдік етеді.

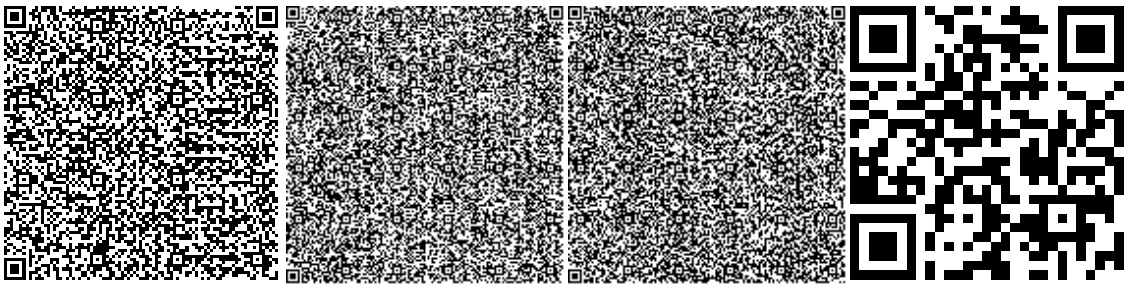
3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

Бижанов Т.А.

Директор

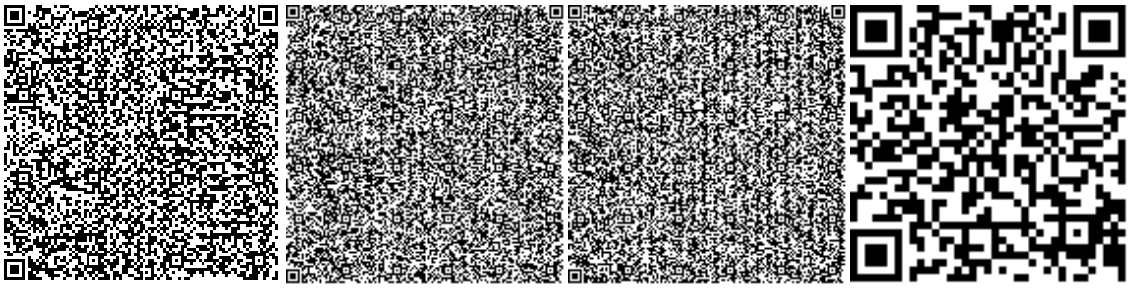
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Радченко Л.В.

Директор департамента

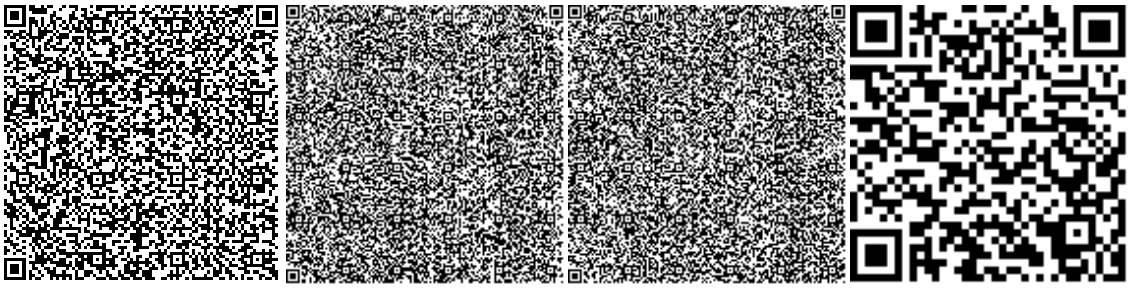
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Евстафьева Е.П.

Начальник производственного отдела

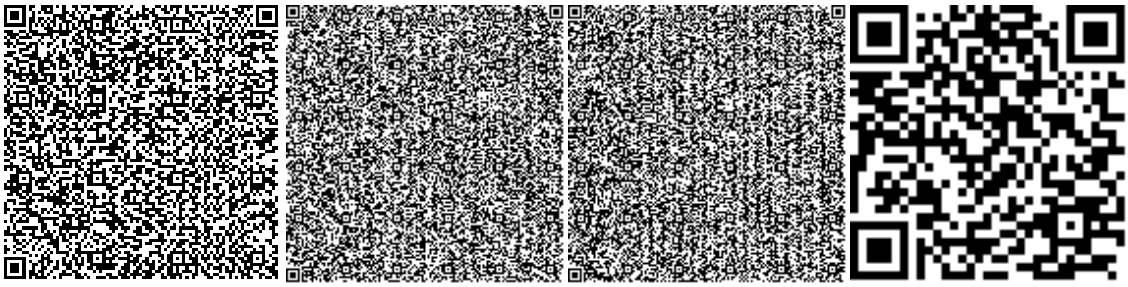
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Татиева А.С.

Директор департамента

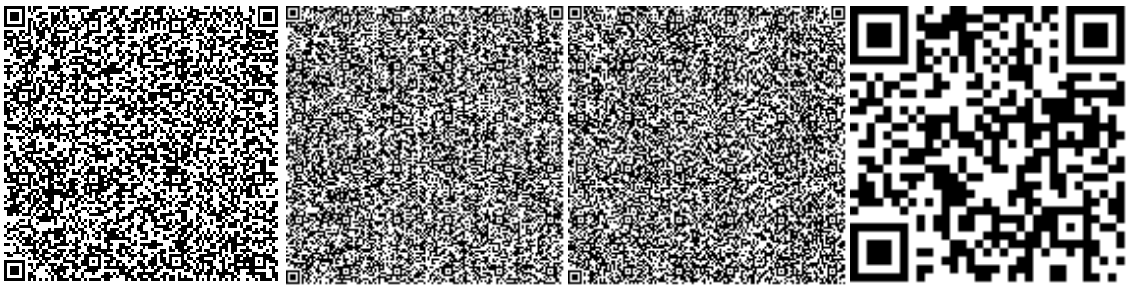
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Есимсеитова В.С.

Эксперт

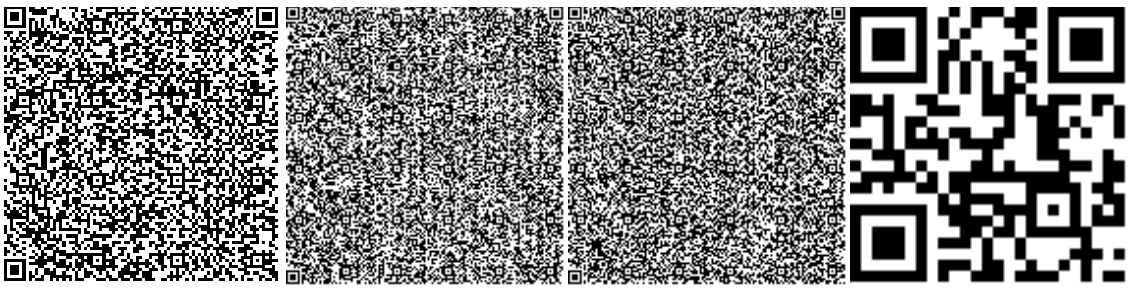
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Мусатаев А.К.

Эксперт

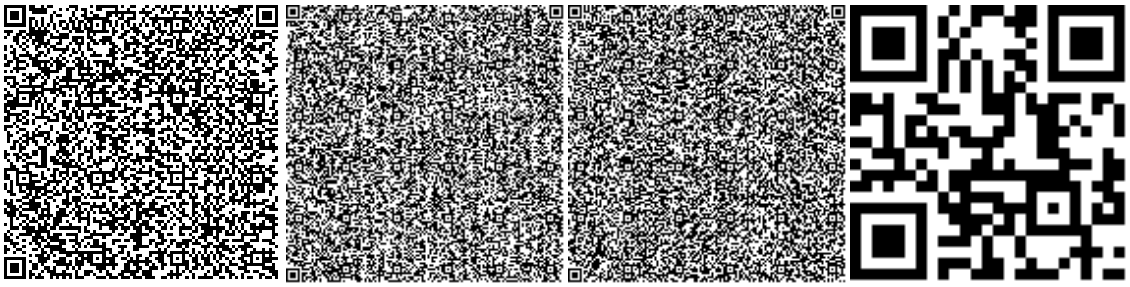
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Костырев Ю.А.

Начальник производственного отдела

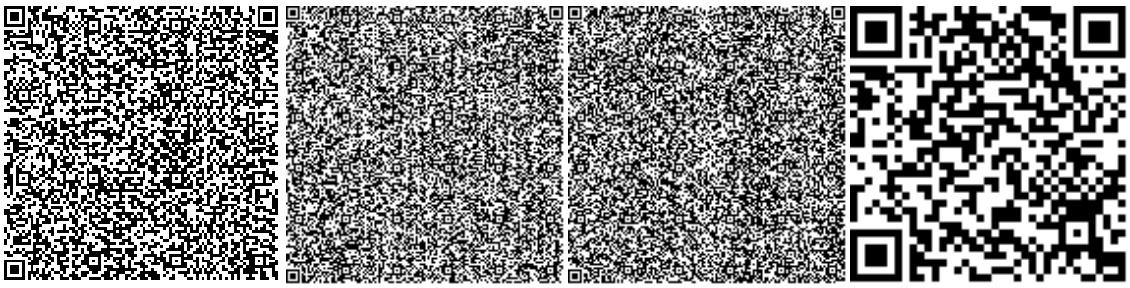
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Ткаченко В.В.

Эксперт

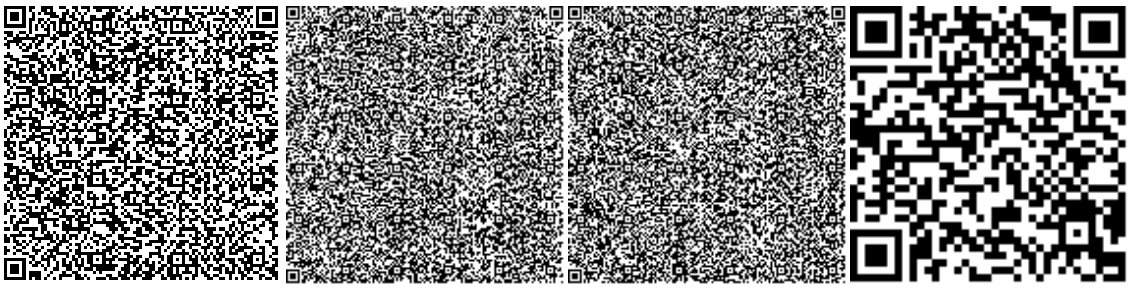
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Жакупова А.С.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

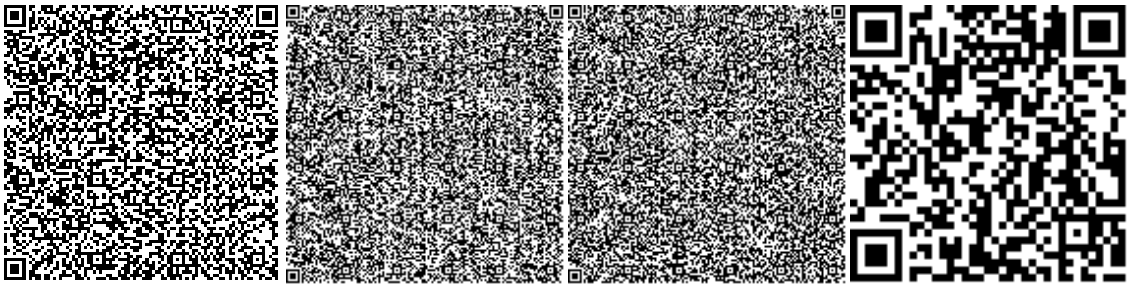
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Назирова З.К.

Эксперт

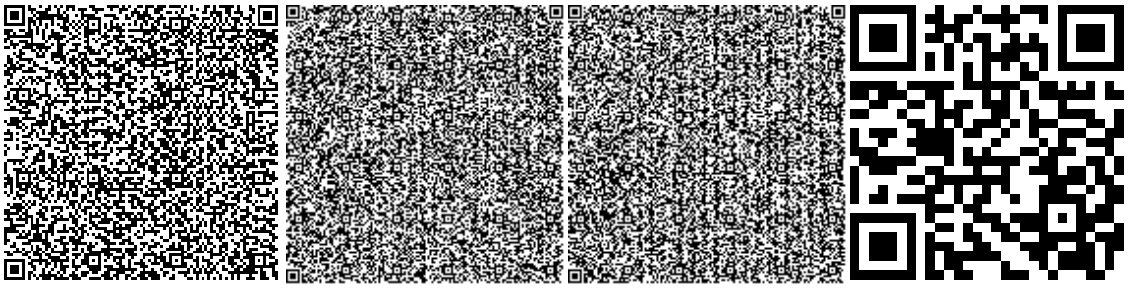
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Маубасова Б.Ж.

Эксперт

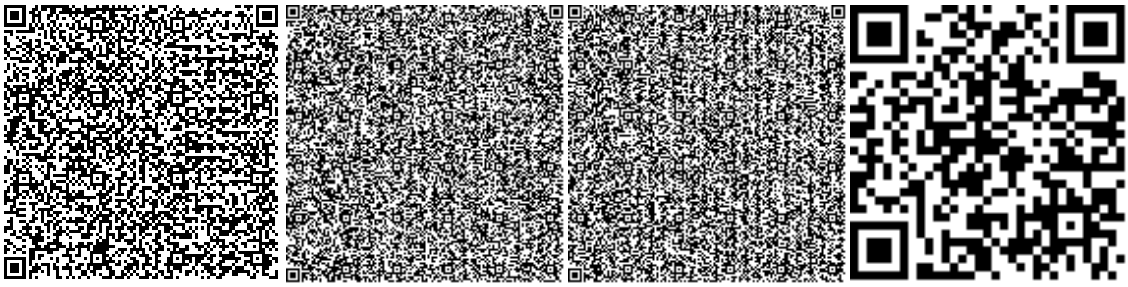
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Савочкин Ю.А.

Эксперт

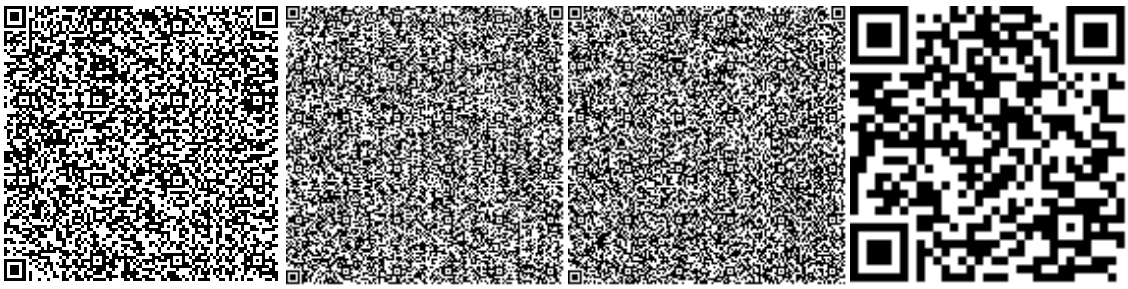
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Деркач О.С.

Эксперт

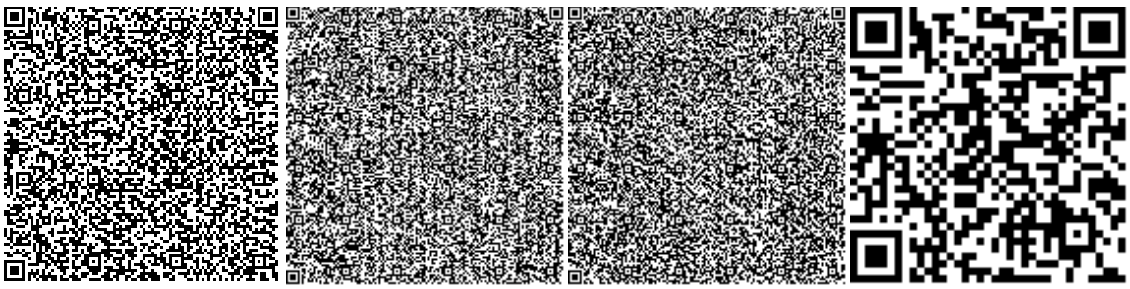
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



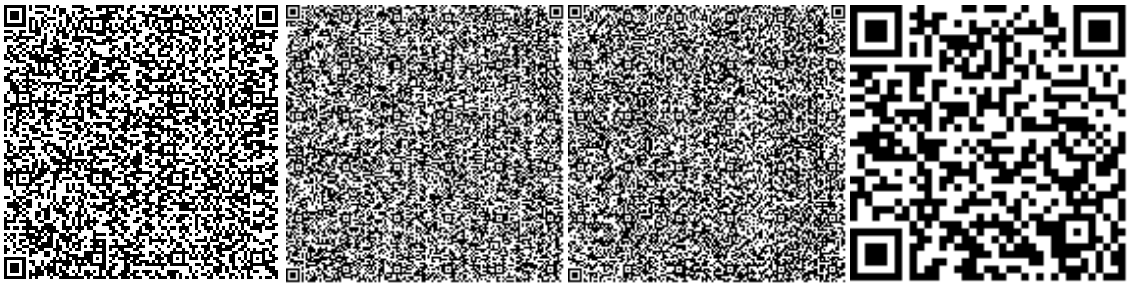
Кушербаева А.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Ермекбаева Ж.К.

Главный специалист

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону