

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

«ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОРПУС ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ «СПЕЦИАЛЬНАЯ (КОРРЕКЦИОННАЯ) ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ШКОЛА № 31»

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-проект».

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, ул. Попова, д. 14, помещение 2.

Застройщик

Государственное бюджетное общеобразовательное учреждение Архангельской области «Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа № 31».

Почтовый адрес: 163002, г. Архангельск, проспект Ленинградский, д.17.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Дополнительный корпус Государственного бюджетного общеобразовательного учреждения Архангельской области «Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа № 31».

Вид работ – строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка с кадастровым номером 29:22:050404:2926	□ 11896,0 м ² .
Площадь дополнительного выделенного участка для размещения школы	□ 4637,0 м ² .
Площадь застройки	– 1680,0 м ² .
Этажность здания	– 1, 3 этажа.
Количество этажей	– 2,4 этажа.
Строительный объем здания	□ 17100,7 м ³ ;
в том числе строительный объем ниже 0,000	– 2520,0 м ³ .
Общая площадь здания	– 2963,1 м ² .
Полезная площадь здания	– 2632,9 м ² .
Расчетная площадь здания	– 2678,5 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 190,0 кВт.
Расчетный расход воды	□ 8,80 м ³ /сут;
в том числе на поливку территории	□ 0,67 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 8,13 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 0,192194 Гкал/ч.
Продолжительность строительства	– 11 мес.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 425 936,32 тыс. руб.
Сметная стоимость работ по укрупненным показателям в ценах на 01.01.2024 с учетом прогнозного индекса-дефлятора на период строительства до июня 2025 года	– 425 936,32 тыс. руб.

Проектируемый дополнительный корпус Государственного бюджетного общеобразовательного учреждения Архангельской области «Специальная (коррекционная)

общеобразовательная школа № 31» на 130 учащихся является общеобразовательной организацией (02.03.002.002).

Наполняемость классов определяется в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28 сентября 2020 г. № 28 «Об утверждении санитарных правил СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи»:

- для учащихся с умственной отсталостью (интеллектуальными нарушениями) – до 12 человек;
- для обучающихся с расстройствами аутистического спектра – до 8 человек;
- для обучающихся со сложными дефектами (с тяжелыми множественными нарушениями развития) – до 5 человек.

Вместимость школы рассчитана для обучения в одну смену.

Количество работающих в школе принято 84 человек, из них педагогический состав – 51 человек, технический персонал – 23 человека, учебно-вспомогательный персонал – 10 человек.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Техническое задание (приложение № 2 к контракту № 46-2023/ТЦА от 26.04.2023), на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта «Дополнительный корпус Государственного бюджетного общеобразовательного учреждения Архангельской области «Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа № 31», согласованное директором ГБОУ АО СКОШ №31 Малковым С.Е.

Техническое задание (приложение №1 к дополнительному соглашению от 15.05.2023 №01 к договору от 26.04.2023 №46-2023/ТЦА), на разработку обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, в отношении которого планируется заключение контракта, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта «Дополнительный корпус Государственного бюджетного общеобразовательного учреждения Архангельской области «Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа № 31», подписанное директором ГБОУ АО СКОШ №31 Малковым С.Е.

Государственная программа Архангельской области «Развитие образования и науки Архангельской области», утвержденная постановлением Правительства Архангельской области от 12.10.2012 № 463-пп.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Городской округ «Город Архангельск».

6. Экспертная организация проводившая технологический ценовой аудит обоснования инвестиций (далее - ТЦА ОИ):

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы» (ГАУ АО «Управление государственной экспертизы»).

7. Основания для проведения ТЦА ОИ:

- заявление вход. № 539 от 03.06.2024 о проведении технологического и ценового аудита;
- договор № 0134/105296-24 от 05.06.2024 об оказании услуги по проведению технологического и ценового аудита обоснования инвестиций;
- письмо вход. № 812 от 16.07.2024 о продлении сроков оказания услуг по проведению

технологического и ценового аудита обоснования инвестиций.

Перечень представленных документов:

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка;
- основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения;
- основные (принципиальные) технологические решения;
- основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения и об инженерно-технических решениях;
- проект организации строительства;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства;
- проект задания на проектирование.

8. Источник и объем финансирования инвестиционного проекта:

Средства бюджета Архангельской области – 100 %.

9. Объем финансирования инвестиционного проекта за счет собственных средств:

Внебюджетные средства не используются.

10. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика:

Доверенность без номера от 16.02.2024, выданная ООО «Альянс-проект», на предоставление интересов ГБОУ АО «Специализированная (коррекционная) общеобразовательная школа № 31», подписанная директором ГБОУ АО «Специализированная (коррекционная) общеобразовательная школа «№ 31» Малковым С.Е.

II. Публичное обсуждение обоснования инвестиций

11. Срок проведения публичного обсуждения обоснования инвестиций:

Публичное обсуждение обоснования инвестиций путем размещения на официальном сайте ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» проводилось в период с 05 по 20 июня 2024 года.

12. Сведения о количестве поступивших предложений и замечаний:

В рамках публичного обсуждения обоснования инвестиций отзывы не поступали.

III. Результаты ТЦА ОИ

13. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических решений в целях возможности их реализации при подготовке проектной документации объекта капитального строительства с учетом необходимости соблюдения требований технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Уровень ответственности здания – нормальный.</p> <p>Здание дополнительного корпуса школы – разновысотное, сложной формы в плане. Предусмотрен одноэтажный переход в соседнее существующее здание школы.</p> <p>Здание дополнительного корпуса разделено на три основных блока: основной учебный блок, вспомогательный блок со спортивным залом и блок столовой.</p> <p>Основной учебный блок – трехэтажный с техническим подпольем и подвальным этажом, расположенным под частью здания, с холодным чердаком. Максимальные размеры в осях основного учебного блока – 48,6×16,7 м.</p> <p>Вспомогательный блок со спортивным залом – одноэтажный с техническим подпольем и подвальным этажом, расположенным под частью здания, размерами в осях 20,2×10,3 м.</p> <p>Блок столовой – одноэтажный с техническим подпольем и подвальным этажом, расположенным под частью здания, размерами в осях 22,4×20,2 м.</p> <p>Высота этажа – 3,75 м. Высота технического подполья – 1,87 м.</p> <p>Предусмотрено три эвакуационных выходов из подвального этажа непосредственно наружу.</p> <p>Конструктивная система здания – каркасно-стеновая, состоящая из монолитных колонн, монолитных плит перекрытия и стен лестничной клетки (ядро жесткости). Прочность и устойчивость здания обеспечивается совместной работой колонн и стен, связанных жесткими дисками перекрытий.</p> <p>Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком.</p> <p>Стены технического подполья – из сборных бетонных блоков для стен подвала.</p> <p>Наружные стены здания – многослойные несущие монолитные железобетонные и ненесущие из газобетонных блоков, поэтажно опирающиеся на перекрытия. В наружных стенах предусмотрен минераловатный утеплитель и облицовка вентилируемым навесным фасадом.</p> <p>Железобетонные колонны приняты сечением 400×400 мм.</p> <p>Перегородки – из газобетонных блоков толщиной 200 мм.</p> <p>Плиты перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные.</p> <p>Лестницы – сборные железобетонные марши и лестничные площадки.</p> <p>Утепление цокольного перекрытия и покрытий вспомогательных блоков предусмотрено теплоизоляционными плитами экструдированного пенополистирола.</p> <p>Утепление чердачного перекрытия предусмотрено минераловатными плитами.</p> <p>Крыша основного учебного блока – двухскатная, стропильная. Предусмотрено ограждение кровли. Покрытие кровли – металлочерепица.</p> <p>Кровля вспомогательных блоков – плоская; гидроизоляционный ковер – ПВХ-мембрана.</p> <p>Окна – из ПВХ-профиле.</p> <p>Двери – из ПВХ-профилей, металлические и противопожарные.</p> <p>Для доступа в здание маломобильных групп населения предусмотрен электрический подъемник для маломобильных групп населения.</p> <p>Предусмотрены мероприятия по проведению технического обследования существующих зданий окружающей застройки для определения категории технического состояния.</p> <p>Предусмотрены мероприятия по проведению геотехнического мониторинга</p>
---	--

за конструкциями и грунтовым массивом окружающей застройки.
 Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи.
 Теплоснабжение и горячее водоснабжение обеспечено подключением к тепловым сетям центрального теплоснабжения. Предусмотрен резервный источник горячего водоснабжения от накопительных водонагревателей.
 Наружное пожаротушение проектируемого здания предусмотрено от двух пожарных гидрантов, расположенных на расстоянии не более 100 м.
 Электрощитовая и серверная предусмотрены на первом этаже.
 Класс энергетической эффективности объекта – не ниже В.
 На период строительства объекта предусмотрено временное электроснабжение, канализация, водоснабжение и связь.
 Степень огнестойкости – II.
 Класс функциональной пожарной опасности – Ф4.1.
 Класс конструктивной пожарной опасности – С0.
 Эвакуация осуществляется по двум лестничным клеткам типа Л1.
 Пределы огнестойкости несущих конструкций соответствует принятой степени огнестойкости здания.
 Запроектированы пожаробезопасные зоны МГН в лифтовом холле.
 Противопожарные расстояния от проектируемого здания до существующих объектов предусмотрены в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности. Подъезды к зданию предусмотрены со всех сторон. В здании предусмотрены системы пожарной сигнализации и оповещения при пожаре.

Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций

Раздел «Пояснительная записка»

Откорректировано объемно-планировочное описание проектируемого объекта.

Представлено описание технико-экономических показателей существующего здания школы.

Представлен технический паспорт на здание существующей школы.

Представлены согласованные поэтажные планы и.о. директора ГБОУ АО СКОШ №31 Мохнаткиной С.С. и зам. министра образования Архангельской области Филимоновой Н.Г.

Раздел «Основные (принципиальные) архитектурно-художественные решения», раздел «Технологические решения»

Представлены сведения о скатной кровле основного учебного корпуса.

Представлены сведения о подъемнике для МГН при главном входе.

Уточнено расположение электрощитовой.

Представлено описание организационно-педагогической структуры.

Уточнено количество мест в обеденном зале, принято 89 посадочных мест.

Раздел «Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения»

В текстовой части представлено описание несущих элементов из монолитного железобетона (стены и колонны).

Приняты монолитные железобетонные перекрытия толщиной 200 мм.

Представлены сведения о стальных, противопожарных и деревянных дверях. Представлены поэтажные планы с учетом теплого перехода и существующего здания школы. Представлен продольный разрез. Уточнены высотные отметки теплого перехода. Раздел дополнен сведениями о необходимости проведения технического обследования существующих здания окружающей застройки для определения категории технического состояния.

Раздел «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»

Откорректировано объемно-планировочное описание проектируемого объекта.

Температура наружного воздуха принята для города Архангельска.

Уточнено нормативного значения показателя удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания за год.

Раздел «Проект задания на проектирование»

Раздел дополнен сведениями о необходимости выполнения специальных видов инженерных изыскания «Обследование состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций».

Уточнены требования к технологическим решениям.

Раздел дополнен сведениями о необходимости разработки конструкции шумозащитного экрана высотой не менее высоты ограждения территории школы.

Уточнены требования к подготовке сметной документации.

Раздел «Сведения об основном технологическом оборудовании, инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технологического обеспечения и об инженерно-технических решениях»

Разделы проекта в части решений по водоснабжению и водоотведению откорректированы и приведены в соответствие по замечаниям экспертизы.

В части системы сетей связи:

- представлен государственный контракт ГБОУ АО СКОШ №31 с ПАО «Ростелеком» №229000000617 от 23.01.2024 на оказание услуг телефонной связи;

- представлен государственный контракт интернет №071/24/1 от 07.02.2024 с ПАО «Ростелеком» на предоставление услуг сети «Интернет»;

- представлены технические условия от 24.07.2024 №01/17/18316/24 ПАО «Ростелеком» на вынос и переустройство сооружений связи, попадающих в границы производства работ при проектировании объекта, со сроком действия 3 года;

- добавлены сведения по системе двухсторонней связи с МГН; по подключению проектируемого дополнительного корпуса к сетям связи; по протяженности выноса участка ККС№152- ККС№153 кабельной канализации.

Расчетная нагрузка проектируемого дополнительного здания коррекционной школы принята 190 кВт.

В помещении электрощитовой предусмотрена установка вводно-распределительного устройства заводского изготовления ВРУ1-11 со схемой

	<p>«крест» на вводе с учетом на вводах.</p> <p>Представлены договор на технологическое присоединение от 03.07.24 №4-303-ТП-Ю0724э ООО «Электрические сети» и технические условия от 03.07.24 №48-303/07, где указаны точки подключения на ТП397, II-я категория надежности и максимальная присоединяемая мощность 190 кВт. Указана стоимость технологического присоединения.</p> <p>Представлены Технические условия МУП «Горсвет» от 21.06.24г. а №1037/04.</p> <p>Сети наружного освещения выполнены кабельными.</p> <p>Добавлены светильники наружного освещения вдоль оси «А»-«И» и стоянки машин.</p> <p>В проекте демонтируются сети освещения стадиона, и предусмотрен новый проект освещения стадиона от ВРУ проектируемого здания.</p> <p>Представлено письмо от ПАО «Россети С-3» о готовности переустройства (вынос) арендуемых электрических сетей. Представлена ориентировочная стоимость оказания услуг.</p> <p>Переустройство сетей ВЛ-0,4 кВ, находящихся в аренде ПАО «Россети» будет выполнено отдельным проектом ПАО «Россетями».</p> <p>Проект дополнен сведениями по учету электроэнергии. Учет коммерческого учета, согласно ТУ, выполняется Сетевой организацией. ПЗ дополнена ссылкой на установку приборов учета электрической энергии, соответствующие требованиям Постановления Правительства РФ от 19 июня 2020 г. 890 «О порядке предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии.</p> <p>Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»</p> <p>Представлены расчеты выбросов ЗВ в атмосферный воздух от ГСК на з.у к.н.29:22:050404:73, 29:22:050404:90, проектируемого источника (парковка на 8 м/м), автотранспортного потока;</p> <p>Раздел ООС дополнен рекомендацией по проведению оценки воздействия выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от существующих гаражей для подтверждения достаточности санитарного разрыва до проектируемого здания школы и детских и спортивных площадок;</p> <ul style="list-style-type: none"> – проектом принято суммарно 2 контейнера на существующей площадке; – оценено акустическое воздействие от транспортного потока по пр. Ленинградскому. – учтено компенсационное озеленение.
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.</p> <p>На стадии разработки Проектной документации высота помещения теплового пункта подлежит уточнению в зависимости от габаритов выбранного оборудования.</p> <p>На этапе разработки проектной документации уточнить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - решения по обеспечению горячего водоснабжения; - решений по выносу инженерных сетей из пятна застройки; - трассировки инженерных сетей.

	<p>На стадии разработки проектной документации и инженерных изысканий в рамках инженерно-экологических изысканий выполнить замеры шума по границе земельного участка, проектируемого здания и детских площадок. Уточнить расчеты шумового воздействия от транспортного потока на пр. Ленинградском, состав и интенсивность потока подтвердить документально. Уточнить параметры шумозащитных экранов.</p> <p>На стадии разработки проектной документации выполнить оценку достаточности разрыва от группы наземных гаражей на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия в соответствии с приложением 1 к таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и при необходимости предусмотреть мероприятия по снижению воздействия. Кол-во гаражных боксов и состав автомобилей подтвердить документально.</p> <p>Допустимость размещения стоянки рекомендовано на стадии разработки проектной документации подтвердить расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских площадок, и отсутствие превышения 1,0 ПДК в границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.</p> <p>Получить справку о фоновых концентрациях загрязняющих веществ, поступающих в атмосферный воздух.</p> <p>Подтвердить письмом заказчика, что расчистка участка производится заказчиком до начала строительных работ.</p>
<p>14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Под строительство школы выделен земельный участок с кадастровым номером 29:22:050404:2926 площадью 11896 м².</p> <p>Дополнительно для благоустройства территории школы выделен земельный участок площадью 4637 м², согласно письму департамента градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск» от 22.07.24 № 043/9851/043-09.</p> <p>Согласно распоряжению Главы городского округа «Город Архангельск» от 27.03.2023 № 1533р внесены изменения в проект планировки района «Майская горка» в части расположения зоны планируемого размещения образовательных учреждений на перспективу.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне специализированной общественной застройки (О2). Основной вид разрешенного использования земельного участка – образование и просвещение.</p> <p>Категория участков – земли населенных пунктов.</p> <p>Иных вариантов размещения объекта капитального строительства не представлено.</p> <p>Компоновка планировочной организации участка решена с учетом общих решений планировки в системе застройки г. Архангельска, в увязке с существующей и планируемой застройкой и соблюдением противопожарных требований.</p> <p>На земельном участке расположены существующие здания специальной (коррекционной) школы № 31, гаража, существующие стадион, септик, существующие сети водопровода, канализации, теплосеть и сети связи. Отвод дождевых и талых вод с твердого покрытия проездов предусмотрен в</p>

ливневую канализацию, с дорожек стадиона и спортивного поля предусмотрен в дренажную систему.

Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется.

Предусмотрены затраты на демонтаж существующих металлических построек, части ограждения, покрытия футбольного поля, септика, демонтаж площадки из плитки, вырубка деревьев и кустарников, выторфовку территории с подсыпкой песком средней крупности, вынос сети освещения ПАО «Россети», сети водоснабжения, сети хозяйственно-бытовой канализации, сети теплоснабжения, сети связи ПАО «Ростелеком», вынос кабельных линий КЛ-10кВ, демонтаж существующей сети освещения стадиона, сети ливневой канализации.

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют.

Размещение объекта предполагаемого строительства выполнено с соблюдением норм инсоляции территории.

Район строительства обеспечен инженерной инфраструктурой и подъездными путями. В соответствии со схемой организации земельного участка проезды с твердым покрытием запроектированы с оптимальным удобством для подъезда к зданию пожарных машин.

На земельном участке запроектированы дополнительный корпус специализированной школы с переходом в существующее здание школы, площадка для проведения линейки, спортивная площадка с беговой дорожкой, сектор для прыжков в длину, ограждение части территории, предусмотрена посадка деревьев и озеленение территории.

За границами земельного участка предусмотрена автостоянка для персонала и кратковременной остановки автотранспорта родителей, привозящих детей, на 8 машино-мест, в том числе 1 машино-места для МГН.

Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций

Раздел дополнен технико-экономическими показателями с учетом существующих строений и сооружений.

Представлены расчеты требуемой площади территории школы, требуемой площади озеленения.

На планы нанесены все существующие объекты согласно ГПЗУ, отражены демонтируемые сооружения.

Исключены сведения о срезке почвенно-растительного грунта согласно отчету по результатам ИГИ.

При главном входе в школу предусмотрена площадка для проведения общешкольных мероприятий.

Представлено письмо от 20.06.2024 № 218 ГБОУ АО «Специализированная (коррекционная) образовательная школа № 31», подписанное Малковым С.Е., с требованиями к проектируемой спортивной площадке.

Предусмотрена зона отдыха МГН рядом со входом в школу.

Перед входами на территорию школы (перед калитками) предусмотрена площадка не менее 1.5 м.

Ширина проезда вдоль главного фасада предусмотрена 5.5 м.

Дополнительный участок, выделенный согласно письму департамента градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск» от 22.07.24 № 043/9851/043-09, нанесен на планы.

	<p>Радиусы закругления проездов приняты не менее 6 м.</p> <p>Сток дождевых и талых вод со спортивной площадки предусмотрен в дренажную систему.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Площадь, выделенная под строительство школы, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство расположено за границами земельного участка.</p> <p>Представлено письмо департамента градостроительства администрации городского округа Город Архангельск от 30.07.2024 № 043/10240/043-09, подписанное директором департамента Писаренко Е.В., с согласованием схемы планировочной организации земельного участка.</p>
<p>15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических решений, основного технологического оборудования, а также планируемых к применению строительных и отделочных материалов с учетом основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства, современного уровня развития техники и технологий, применяемых в строительстве</p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Архитектура зданий – стандартная. Примененные строительные материалы, сборные конструкции, отделочные материалы доступны с заводов отечественных производителей, являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях.</p> <p>Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).</p> <p>Дополнительный корпус специальной (коррекционной) школы включает себя три функциональных блока: основной учебный блок, вспомогательный блок, блок столовая.</p> <p>В основном учебном блоке размещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> – на первом этаже: вестибюльная группа, раздевалки, серверная, электрощитовая, коридоры, рекреации, санузлы учителей и учеников, медицинский блок, зал АФК; – на втором этаже: административно-хозяйственные помещения (тьюторская, учительская, помещение для хранения методических материалов), кабинет рисования, учебные кабинеты, санузлы для учителей и учеников; – на третьем этаже: административно-хозяйственные помещения (тьюторская, учительская, помещение для хранения методических материалов), учебные кабинеты, игровая для ГПД, санузлы для учителей и учеников. <p>Во вспомогательном блоке размещается физкультурно-оздоровительное помещение – зал для лечебной физической культуры (ЛФК).</p> <p>В блоке-столовой предусмотрен пищеблок и обеденный зал на 89 посадочных мест.</p>
Выводы экспертной организации	<p>Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, основное технологическое оборудование, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий</p>
<p>16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив</p>	

цены строительства для объекта капитального строительства аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, а при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства – с учетом документально подтвержденных сведений об инвестиционных проектах, реализуемых (реализованных) в отношении объектов капитального строительства аналогичных по назначению проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство

<p>Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций</p>	<p>Предполагаемая стоимость строительства объекта определена на основании данных, представленных заказчиком в лице директора «Специальной (коррекционной) общеобразовательной школы №31» Малкова С.Е., согласованных заместителем министра образования Архангельской области Филимоновой Н.С., и составляет 425 936,32 тыс. рублей.</p> <p>Расчет стоимости строительства объекта выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (УНЦС).</p> <p>Для составления расчета на строительство по укрупненным показателям были приняты следующие сборники и каталоги сметных нормативов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – укрупненные нормативы цены строительства НЦС-2024; – методика разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядок их утверждения, утвержденная Министерством строительства и ЖКХ от 29.05.2019 № 314/пр. <p>Для определения НМЦК в уровне цен периода исполнения контракта использованы формулы (1) и (2), приведенных в пунктах 18 и 19 и положений пункта 16 Приказ Минстроя РФ от 21.08.2023 № 604/пр.</p> <p>Сроки строительства объекта: январь 2025 года – июнь 2026 года.</p> <p>Для расчета стоимости строительства на дату окончания производства работ применены индексы фактической инфляции, рассчитанные по данным Росстата РФ для Архангельской области (кроме Ненецкого автономного округа), а также прогнозный индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 22 сентября 2023 года.</p> <p>Индексы фактической и прогнозной инфляции согласованы Заказчиком.</p> <p>В текущем уровне цен определены следующие затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стоимость технологических присоединений; - подготовительные работы; - компенсационное озеленение; - устройство шумозащитного экрана; - обследование существующих зданий; - мониторинг за состоянием инженерных конструкций существующего жилого дома и здания школы в период строительства. <p>Расчетная стоимость строительства объекта по укрупненным показателям составила 425 936,32 тыс. руб. (с НДС 20%).</p> <p>Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.</p>

17. Оценка целесообразности использования при реализации инвестиционного проекта дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки

интерьеров и фасада, машин и оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам.</p> <p>Решения по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров проектом не разрабатываются.</p>
Выводы экспертной организации	Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.
18. Оценка достаточности исходных данных, предусмотренных проектом проектирования для разработки проектной документации объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>Градостроительный план от 06.04.2023 № РФ-29-3-01-0-00-2023-4619 земельного участка с кадастровыми номерами 29:22:050404:2926 площадью 11896 м², выданный департаментом градостроительства Администрации городского округа «Город Архангельск».</p> <p>Письмо от 22.07.2024 №043/9851/043-09, подписанное директором департамента градостроительства администрации городского округа «Город Архангельск» Писаренко Е.В., о дополнительном земельном участке.</p> <p>Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 27.03.2023 № 1533р о внесении изменений в приложение к проекту планировки района «Майская горка» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденное распоряжением Главы городского округа «Город Архангельск» от 20.02.2015 года № 425р, в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:050404:2926, в части расположения зоны планируемого размещения образовательных учреждений на перспективу, подписанное Главой городского округа «Город Архангельск» Моревым Д.А.</p> <p>Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения от 11.04.2024 №451-В, выданные ООО «РВК-Архангельск».</p> <p>Технические условия подключения (технологического присоединения) хозяйственно-бытовой канализации к централизованной системе водоотведения от 11.04.2024 №451-К, выданные ООО «РВК-Архангельск».</p> <p>Технические условия подключения (технологического присоединения) дренажно-ливневой канализации к централизованной системе водоотведения от 25.03.2024 №6-ТП/2024, выданные МУП «Городское благоустройство».</p> <p>Технические условия на подключение к системе теплоснабжения от 25.03.2024 № ТУ2201-0006-24, выданные ПАО «ТГК-2».</p> <p>Технические требования и условия на реконструкцию, капитальный ремонт существующих линейных объектов сети водопровода от 04.04.2024 №И.АР-04042024-042, выданные ООО «РВК-Архангельск»</p>

	<p>Письмо от 30.10.2023 № МР2/1/22-08/8162, подписанное заместителем директора по развитию дополнительных услуг-начальником управления ПАО «Россети Северо-Запад» Макеевым К.А., о возможности принятия участия Архангельского филиала ПАО «Россети Северо-Запад» в качестве подрядной организации по выполнению работ по переустройству объектов электроэнергетики.</p> <p>Письмо от 20.12.2023 №957 АО «Архтеплоэнерго», содержащее технические требования и условия от 01.12.2023 №1 на вынос участка тепловой сети.</p> <p>Письмо от 21.06.2024 №1037/04 МУП «Горсвет» о рекомендациях на проектирование сетей наружного освещения.</p> <p>Технические условия на вынос ливневой канализации от 24.07.2024 №910, выданное МУП «Городское благоустройство».</p> <p>Технические условия от 24.07.2024 №01/17/18316/24 на вынос и переустройство сооружений связи ПАО «Ростелеком», выданные ПАО «Ростелеком».</p> <p>Письмо от 04.04.2024 №И.АР-04042024-023, подписанное главным инженером ООО «РВК-Архангельск» Черкашиным Д.А., содержащее технические требования и условия на реконструкцию сетей канализации.</p> <p>Письмо от 30.07.2024 №56-3079/07, подписанное исполнительным директором ООО «АСЭП» М.А. Юсуповым, содержащее технические условия на вынос кабельных линий КЛ-10кВ.</p> <p>Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий 20-23-ИИ-ИГДИ, выполненный ООО «Земля поморья» в 2023 году.</p> <p>Технический отчет выполненных инженерных изысканиях 20-23-ИИ, выполненный ООО «Земля поморья» в 2023 году.</p> <p>Информативное письмо от 31.07.2024 №229, подписанное и.о. директора ГБОУ АО СКОШ №31 Мохнаткиной С.С., содержащее сведения о существующем корпусе и требования к проектируемому дополнительному корпусу.</p>
<p>Выводы экспертной организации</p>	<p>Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.</p> <p>В соответствии с распоряжением Главы городского округа «Город Архангельск» от 27.03.2023 № 1533р рекомендуется актуализировать сведения, представленные в ГПЗУ от 06.04.2023 № РФ-29-3-01-0-00-2023-4619.</p>
<p>19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства</p>	
<p>Информация,</p>	<p>Продолжительность строительства здания дополнительного корпуса составит</p>

содержащаяся в обосновании инвестиций	<p>11 мес.</p> <p>На стадии разработки проектной документации будут предусмотрены мероприятия по защите существующего здания школы № 31 от шума, вибрации, строительной пыли, а также будет представлено согласование графика строительных работ от компетентных органов.</p> <p><u>Изменения в документацию, внесенные в ходе проведения технологического и ценового обоснования инвестиций</u></p> <p>В ходе проведения технологического аудита откорректированы расчеты потребности в кадрах, инвентарных зданиях, энергоресурсах, продолжительности строительства.</p> <p>Учтен сокращенный режим строительных работ в связи с наличием учебного процесса в рядом расположенном здании школы № 31.</p>
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства здания оптимальны.
<p>20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации, аналогичной назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство (если обоснование инвестиций предусматривает использование такой проектной документации), или обоснования решения о невозможности или нецелесообразности применения типовой проектной документации</p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки документации с соблюдением требований технического задания на разработку документации обоснования инвестиций.
Выводы экспертной организации	Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой проектной документации повторного использования ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации повторного использования проектной документации, аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство. Обоснование принято.
<p>21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений</p>	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.
Выводы экспертной организации	<p>Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования. Принятые конструктивные решения соответствуют требованиям нормативных документов.</p> <p>Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования.</p>
<p>22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования</p>	

Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Учебные классы, залы ЛФК и АФК, игровая для ГПД, медицинский кабинет, учительская, тьюторские и другие кабинеты укомплектованы мебелью и оборудованием согласно назначению помещений. Пищеблок школы предусматривает полный цикл приготовления из сырья. Размещение цехов в структуре пищеблока обеспечивает последовательность технологических процессов обработки продуктов и изготовление изделий, исключая встречные потоки сырья, сырых продуктов и готовых блюд.
Выводы экспертной организации	Технологическое оборудование соответствует лучшим отечественным образцам, требованиям современных технологий производства, необходимых для функционирования объекта капитального строительства. Оптимизация выбранного основного технологического оборудования возможна на стадии разработки проектной документации.
23. Выводы о возможности оптимизации планируемых к применению строительных отделочных материалов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Строительные материалы и конструкции предусмотрены традиционными в практике строительства. Наружная и внутренняя отделка принята в соответствии с нормативными требованиями.
Выводы экспертной организации	Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации.
24. Выводы о возможности сокращения сроков и этапов строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства здания – 11 мес. Строительство предусмотрено без выделения этапов.
Выводы экспертной организации	Сокращение сроков строительства здания возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов и перехода между проектируемым дополнительным корпусом и существующим зданием школы, а также при уточнении графика строительных работ и согласовании его с компетентными органами.
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных этапов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.
Выводы экспертной организации	Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.

IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности с учетом результатов инженерных изысканий.

На стадии разработки Проектной документации высота помещения теплового пункта подлежит уточнению в зависимости от габаритов выбранного оборудования.

На этапе разработки проектной документации уточнить:

- решения по обеспечению горячего водоснабжения;
- решений по выносу инженерных сетей из пятна застройки;
- трассировки инженерных сетей.

На стадии разработки проектной документации и инженерных изысканий в рамках инженерно-экологических изысканий выполнить замеры шума по границе земельного участка, проектируемого здания и детских площадок.

Уточнить расчеты шумового воздействия от транспортного потока на пр. Ленинградском, состав и интенсивность потока подтвердить документально.

Уточнить параметры шумозащитных экранов.

На стадии разработки проектной документации выполнить оценку достаточности разрыва от группы наземных гаражей на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия в соответствии с приложением 1 к таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и при необходимости предусмотреть мероприятия по снижению воздействия. Количество гаражных боксов и состав автомобилей подтвердить документально.

Допустимость размещения стоянки рекомендовано на стадии разработки проектной документации подтвердить расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских площадок, и отсутствие превышения 1,0 ПДК в границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.

Получить справку о фоновых концентрациях загрязняющих веществ, поступающих в атмосферный воздух.

Подтвердить письмом заказчика, что расчистка участка производится заказчиком до начала строительных работ.

Площадь, выделенная под строительство школы, достаточна для размещения здания, но недостаточна для благоустройства территории. Частично благоустройство расположено за границами земельного участка. Представлено письмо департамента градостроительства администрации городского округа Город Архангельск от 30.07.2024 № 043/10240/043-09, подписанное директором департамента Писаренко Е.В., с согласованием схемы планировочной организации земельного участка.

Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические и иные решения, основное технологическое оборудование, а также планируемые к применению строительные и отделочные материалы по зданию отвечают современному развитию строительных технологий.

Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.

В соответствии с распоряжением Главы городского округа «Город Архангельск» от 27.03.2023 № 1533р рекомендуется актуализировать сведения, представленные в ГПЗУ от 06.04.2023 № РФ-29-3-01-0-00-2023-4619.

Сроки продолжительности строительства здания оптимальны.

Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования. Принятые конструктивные решения соответствуют требованиям нормативных документов.

Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню

проектирования.

Технологическое оборудование соответствует лучшим отечественным образцам, требованиям современных технологий производства, необходимых для функционирования объекта капитального строительства.

Оптимизация выбранного основного технологического оборудования возможна на стадии разработки проектной документации.

Оптимизация планируемых к применению строительных и отделочных материалов возможна на стадии разработки проектной документации.

Сокращение сроков строительства здания возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов и перехода между проектируемым дополнительным корпусом и существующим зданием школы, а также при уточнении графика строительных работ и согласовании его с компетентными органами.

Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.

Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату 06.04.2023.

И.о. директора ГАУ АО «Управление
государственной экспертизы»

О.А. Смирнова

«31» июля 2024 г.

