

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ЦЕНОВОГО АУДИТА ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

СТРОИТЕЛЬСТВО ТЕАТРА В Г. КОТЛАСЕ

I. Общие сведения об инвестиционном проекте

1. Заявитель (застройщик, технический заказчик):

Заявитель

Общество с ограниченной ответственностью «ПМ «Красная линия».

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, просп. Троицкий, д. 63, оф. 45Б.

Застройщик

Управление капитального строительства и архитектуры администрации городского округа Архангельской области «Котлас».

Почтовый адрес: 165300, Архангельская область, Котласский район, г. Котлас, Площадь Советов, д.3.

2. Сведения об объекте капитального строительства:

Строительство театра в г. Котласе.

Вид строительства – новое строительство.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства:

Площадь участка	□ 14252,0 м ² .
Площадь застройки	– 2825,3 м ² .
Этажность здания	– 2, 3 этажа.
Количество этажей	– 2, 3 этажа.
Строительный объем здания	□ 32627,3 м ³ ,
в том числе ниже 0,000	– 1753,6 м ³ .
Общая площадь здания	– 4521,42 м ² .
Полезная площадь	– 4962,46 м ² .
Расчетная площадь	– 3368,12 м ² .
Расчетная электрическая нагрузка	□ 249,74 кВт.
Расчетный расход воды	– 15,10 м ³ /сут.
Расчетный расход водоотведения	– 13,62 м ³ /сут.
Расчетный расход тепла	– 660,99 кВт.
Расход газа	– 78,0 м ³ /час.
Количество работающих	– 74 человека.
Вместимость зрительного зала	– 285 человек.
Предельная стоимость строительства объекта капитального строительства	– 2 860 225,53 тыс. руб.
Сметная стоимость строительства по УНЦС	– 2 860 225,53 тыс. руб.
Продолжительность строительства	– 31 мес.

3. Основания для подготовки обоснования инвестиций:

Муниципальная программа городского округа Архангельской области «Котлас» «Строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры городского округа «Котлас» на 2020-2027 гг.» (постановление от 30.01.2024 № 2, утвержденная администрацией городского округа.

Задание (приложение к контракту № 9/2023 от 27.04.2023), подписанное начальником управления экономического развития администрации городского округа Архангельской области «Котлас» Деньгиным Е.В.

Дополнительное соглашение № 1 от 05.02.2025 к муниципальному контракту № 9/2023 от 27.04.2023, подписанное начальником Управления капитального строительства и архитектуры администрации городского округа Архангельской области «Котлас» Драчевой О.Н.

4. Субъект Российской Федерации, в котором реализуется проект:

Архангельская область.

5. Муниципальное образование, на территории которого реализуется проект:

Городской округ Архангельской области «Котлас».

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

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Управление государственной экспертизы».

7. Основания для проведения ТЦА ОИ:

Договор от 19.02.2025 № 0029/139255-25 на проведение технологического и ценового аудита, подписанный исполняющим обязанности директора ГАУ АО «Управление государственной экспертизы» Детковым С.А. и генеральным директором ООО «ПМ «Красная линия» Ивановой Н.А.

Письмо о продлении оказания услуги от 19.03.2025 вх. № 208, подписанное генеральным директором ООО «ПМ «Красная линия» Ивановой Н.А.

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:

Бюджет Российской Федерации – 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:

Пункт 4.2 муниципального контракта № 9/2023 от 27.04.2023 на выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства «Строительства театра в г. Котласе», подписанного начальником управления экономического развития администрации городского округа

Архангельской области «Котлас» Деньгиным Е.В.

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 19 февраля по 06 марта 2025.

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 и иных 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 иной безопасности, а также с учетом результатов инженерных изысканий	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Предусмотрено строительство театра в г. Котласе. Уровень ответственности – нормальный. Здание театра – разновысотное, сложной формы в плане, с размерами в осях 42,49х69,15 м. Высотная отметка здания в коньке плюс 14,12 м. Зрительный зал – двухсветный со сценой размером 15,00 × 7,50 м и авансценой размером 10,50 × 1,50 м. Под планшетом сцены предусмотрен трюм, оборудованный поворотным кругом. Около сцены предусмотрены склады объемных и станковых декораций, монтажный цех, помещения ожидания выхода на сцену. За сценой предусмотрены служебные помещения для артистов: костюмерные, гримерные, артистические уборные со санузлами, комната отдыха для артистов, курительная для артистов, а также бутафорский цех, слесарная, столярная, костюмерный склад, склад машиниста сцены, хозяйственный склад, склад главного механика. На первом этаже также предусмотрены помещения для зрителей: вестибюль, гардероб, помещение кассы, буфет на 70 человек, санузлы для зрителей, а также располагаются пост охраны, лифтовой холл, санузел для МГН. На втором этаже предусмотрены следующие помещения: – репетиционный зал; – кабинеты администрации; – кабинеты технического персонала, санузлы; – технические помещения: помещение светопроекторной, светорегуляторной, звукоаппаратная, аппаратная технологической связи, терристорная; – костюмерные и бутафорские склады, швейный цех, художественный цех, макетная, реквизиторский цех; – буфет для артистов с доготовочной. На третьем этаже предусмотрены помещения технологического оборудования сцены (помещения лебедок, рабочие галереи, помещение электропривода противопожарного занавеса, помещение выносного софита),

	а также комната уборочного инвентаря. В техподполье запроектированы помещения: насосной, венткамеры, насосная пожарного водоснабжения, ИТП, водомерный узел, помещение лебедок привода для поворотного круга. Высота первого этажа – 3,90 м. Высота монтажного цеха – 5,50 м. Высота сцены – 12,20 м. Высота второго этажа в осях 2-15, А-Ж – 5,35 м. Высота служебных помещений на втором этаже – от 4,050 м до 3,540 м. Высота чердачных помещений – переменная (от 2,6 м до 4,075 м). Высота технического подполья – 1,8 м. В техническом подполье предусмотрены технические помещения высотой 2,2 м. Конструктивная схема здания – перекрестно-стеновая, с несущими кирпичными продольными и поперечными стенами. По оси Б в осях 5-12 предусмотрены столбы сечением 510 × 510 мм. Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком. Стены технического подполья – из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-2018 с утеплением. По периметру здания предусмотрена отмостка. Наружные стены толщиной 510 мм – из силикатного пустотелого утолщенного рядового кирпича СУРПу-М150/Ф50/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М100. Предусмотрено утепление минераловатным утеплителем и облицовкой вентилируемым навесным фасадом. Внутренние стены толщиной 510 мм – из силикатного пустотелого утолщенного рядового кирпича СУРПу-М150/Ф50/1,8 по ГОСТ 379-2015 на растворе марки М100. Перегородки толщиной 100 мм – из силикатных перегородочных плит по ГОСТ 379-2015. Плиты перекрытия – монолитные железобетонные толщиной 220 мм. Лестничные марши и лестничные площадки – сборные железобетонные. Кровля в осях 7-10, Б-П (над зрительным залом) – скатная. Покрытие кровли – наплавляемый гидроизоляционный ковер. Основная кровля – плоская, совмещенная, из монолитной железобетонной плиты толщиной 200 мм. Покрытие кровли – наплавляемый гидроизоляционный ковер. Утепление цокольного перекрытия и покрытия предусмотрено плитами экструдированного пенополистирола. Окна – их алюминиевого профиля. Двери – металлические, деревянные, противопожарные. Для доступа в здание маломобильных групп населения предусмотрен пандус у центрального входа. В здании предусмотрен лифт с режимом перевозки пожарных расчетов. Здание обеспечено системами водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, вентиляции и связи. Теплоснабжение и горячее водоснабжение обеспечено подключением к модульной газовой котельной. Водоснабжение предусмотрено от централизованной сети города Котласа. В здании предусмотрена система водоподготовки. Наружное пожаротушение проектируемого здания предусмотрено от двух существующих пожарных гидрантов. В здании предусмотрены системы противопожарной защиты: АУПТ, СПС, внутренний противопожарный водопровод, система оповещения при пожаре, противодымная защита.
--	--

	Степень огнестойкости – II. Класс функциональной пожарной опасности – Ф2.1. Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Запроектированы пожаробезопасные зоны МГН. Эвакуация из здания предусмотрена по лестничным клеткам типа Л1. Класс энергетической эффективности объекта – не ниже В. Противопожарные расстояния между проектируемым зданием и существующими зданиями и сооружениями – в пределах норм. <u>В ходе проведения технологического и ценового аудита внесены следующие изменения:</u> – Изменено расположение КНС в связи с получением новых технических условий. – Абсолютные отметки главного входа и пандуса приведены в соответствие с разделом ПЗУ. – Текстовая часть дополнена информацией об озеленении территории согласно письму Управления экономического развития администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 24.10.2024 № 02-17/1261. – Откорректировано направление движения по всем лестницам. – Расчет помещений уборочного инвентаря откорректирован. – Графическая часть дополнена лучом зрения зрителя над головой впереди сидящего. – Высота сцены до низа колосникового настила принята 12,2 м. – Предусмотрено помещение 322 над залом для выносного софита. – Предусмотрено 5 артистических уборных из расчета 3 м² на 5 человек. – Откорректированы размеры санузлов при помещениях ожидания выхода на сцену. – Представлено письмо администрации городского округа Архангельской области «Котлас» о том, что художественный цех не предназначен для работы с объемными декорациями (не является живописно-декорационной мастерской), подписанное начальником управления Драчевой О.Н. – Монтажная мастерская связана со сценой через тамбур со звукоизоляцией, а также с мастерскими. – При группах мастерских предусмотрены кладовые и помещения персонала. – Предусмотрено помещение заведующего литературной частью. – Принят ответ проектной организации о том, что в здании театра не предусмотрено использование люминесцентных ламп. – Откорректирована длина пандуса в связи с изменением планировочной отметки. – Репетиционный зал принят по желанию заказчика, что отражено в пункте 20 проекта задания на проектирование. – Расстановка мест для МГН принята в соответствии с рисунком Б.32 СП 138.13330.2012. – Текстовая часть дополнена описанием складов на листе АХР.ТЧ-5. – Представлена информация о модульной газовой котельной заводского изготовления на территории театра. – В разделе КР обоснования инвестиций уточнено количество этажей и откорректированы высоты помещений. – На планах в разделе КР обозначены деформационные швы здания. – Питание КНС предусмотрено по 2-м питающим кабельным линиям с
--	---

	разных секций шин РУ. – Электроснабжение котельной предусмотрено двумя взаимно резервирующими кабельными линиями. – Вводы в здания выполнены по кратчайшему пути. Кабели при прокладке в земле приняты бронированные. – Выполнена проверка кабельных линий к зарядным станциям при прокладке в траншее с учетом поправочных коэффициентов. – На сводном плане сетей раздела ПЗУ сети наружного освещения и сети электроснабжения к проектируемым сооружениям (толщина и цвет линий) выполнены по ГОСТ. – В разделе ИОС1 отражены решения по электроснабжению зарядной сервисной инфраструктуры электротранспорта на проектируемой стоянке автомобилей (2 зарядных станции мощностью по 14 кВт), сети к зарядным станциям отражены на сводном плане сетей в разделе ПЗУ. Приняты зарядные станции 3 типа мощностью по 22 кВт напряжением 400 В производителя ДКС. – Лифт отнесен к оборудованию СПЗ, подключение предусмотрено от панели ПЭСПЗ. – Представлены новые технические условия на присоединение к централизованной системе водоснабжения от МУП «ГОРВОДОКАНАЛ» от 20.02.2025 №66. – Представлены новые технические условия на присоединение к централизованной системе хозяйственно-бытовой канализации от МУП «ГОРВОДОКАНАЛ» от 20.02.2025 №67. – Представлены актуализированные технические условия на подключение к централизованным сетям ливневой канализации администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 04.04.2025 № 01-10/1871 с уточнением расположения точки подключения. – В текстовой части разделов ИОС и ПЗ откорректированы сведения о расходах тепла на отопление, вентиляцию и ГВС. – В текстовой части разделов ИОС и ЭЭ откорректированы сведения о продолжительности отопительного периода, расчет ГСОП и нормируемые сопротивления теплопередачи. – Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями по системам отопления, вентиляции, противодымной вентиляции. – В текстовой части раздела ИОС откорректирован способ прокладка тепловой сети - в монолитных железобетонных лотках. – Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями об устройстве отдельных ветвей систем водяного отопления с отключающими устройствами для зрительного зала, сцены, фойе. – В графической части раздела КР на план техподполья добавлено помещение ИТП. – В текстовой части раздела ИОС актуализирован ГОСТ 14918-2020. – Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями о совмещении приточно-вытяжной вентиляции зрительного зала с кондиционированием. – Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями, что системы ВД1, ПД1 предусмотрены для коридоров 129, 149 на 1 этаже и коридоров 231, 228 на 2 этаже. – Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями о подаче наружного воздуха при пожаре системами приточной противодымной вентиляции в помещения пожаробезопасных зон МГН.	2 о о в
--	--	-------------------------------------

	– В графической части раздела КР на планы этажей нанесены шахты противодымной вентиляции. – Текстовая часть раздела ИОС дополнена сведениями об устройстве приточной противодымной вентиляции для шахты лифта ППП. – Отражена нормативная СЗЗ газовой котельной на ПЗУ.ГЧ. – Учтена расчистка территории от кустарника. На стадии проектная документация будет согласован свод зеленых насаждений и место посадки с администрацией городского округа Архангельской области «Котлас». – Предусмотрено ограждение блочной газовой котельной. – В текстовую часть внесены сведения об устройстве систем противодымной вентиляции в фойе 102 и коридоре 209 2-го этажа, расположенные смежно с зонами безопасности МГН и шахтой лифта для перевозки пожарных подразделений. – Исключена встроенная газовая котельная из здания театра. – Из помещений с пребыванием 50 и более человек предусмотрены не менее двух путей эвакуации, ведущих непосредственно наружу, либо к эвакуационным лестницам и/или лестничным клеткам через различные участки коридоров, холлов, фойе, вестибюлей, разделенные противопожарными перегородками не ниже 2-го типа. – В лестничных клетках предусмотрены выходы наружу. – Предусмотрены не менее двух лестничных клеток в комплексе помещений обслуживания сцены с естественным освещением, имеющих выходы на кровлю. – В сценической коробке предусмотрены не менее двух пожарных лестниц типа П2, доведенных до кровли сцены и сообщающихся с рабочими галереями и колосниками. – Ширина путей эвакуации по лестничным клеткам предусмотрена не менее 1,35 м с учетом ограждения. – Предусмотрен лифт с режимом «перевозка пожарных подразделений». – Пожаробезопасные зоны предусмотрены в соответствии с нормативными документами по пожарной безопасности. – Разделы проекта в части автоматического пожаротушения приведены в соответствие; отделка путей эвакуации приведена в соответствие нормативным документам по пожарной безопасности. – Расход на пожаротушение предусмотрен 25 л/с. – Рабочие и квалифицированные специалисты привлекаются из г. Котласа. – – Командирование работников не предусмотрено. – В ходе проведения технологического аудита откорректированы расчеты потребности в кадрах, энергоресурсах, временных зданиях, продолжительности строительства.
Выводы экспертной организации	Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, 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.
14. Оценка оптимальности выбора места размещения объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся	Градостроительный план земельного участка РФ-29-2-03-0-00-2023-0006 от 10.02.2023, площадью 14252 м ² с кадастровым номером 29:24:030205:2155.

в обосновании инвестиций	Категория земель – земли населенных пунктов. Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона объектов культуры (ОК)», в границах зон с особыми условиями использования территории площадью 1178,0 м² (реестровый номер 29:00-6.264) – зона подтопления МО «Котлас». Участок расположен на пересечении ул. Конституции и просп. Мира. Отвод дождевых и талых вод с проездов предусмотрен в ливневую канализацию. Средств, требующихся в связи с планируемым изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, не требуется. Затраты, связанные с планируемым сносом зданий, сооружений и выносом сетей, не требуются. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) на участке предполагаемого строительства отсутствуют. Район строительства обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой. Участок обеспечен подъездными путями. В соответствии со схемой организации земельного участка проезды с твердым покрытием запроектированы с оптимальным удобством для подъезда к зданию пожарных машин. На участке запроектированы хозяйственное сооружение, газовая котельная, мусороконтейнерная площадка, место для курения. Предусмотрено 10 машино-мест для сотрудников, 30 машино-мест для автотранспорта посетителей, в том числе 4 машино-места для автотранспорта МГН и 2 машино-места для электромобилей с зарядными устройствами.
Выводы экспертной организации	Площадь участка для строительства театра достаточна для размещения здания и для благоустройства территории.
15. Оценка основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных 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	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Архитектура здания – стандартная. Примененные строительные материалы, сборные конструкции, отделочные материалы доступны с заводов отечественных производителей, являются традиционными в практике применения для строительства в данных условиях. Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).
Выводы экспертной организации	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.
16. Оценка обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства, которая не должна превышать укрупненный норматив	

	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
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Расчет обоснования предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства «Строительство театра в г. Котласе» выполнен по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС-2024). Срок реализации объекта: март 2028 г. – октябрь 2030 г. Для определения стоимости строительства в прогнозном уровне цен на 2030 год применен индекс-дефлятор, рассчитанный с применением индексов по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. Стоимость подготовительных работ, компенсационных посадок, установка зарядных станций для электромобилей, устройство опор для сетей связи рассчитаны ресурсно-индексным методом в ценах по состоянию на 1 квартал 2025 года с использованием сметных норм, сметных цен строительных ресурсов в базисном уровне цен и одновременным применением информации о сметных ценах, размещенной в ФГИС ЦС, а также индексов изменения сметной стоимости к группам однородных строительных ресурсов и отдельных видов прочих работ и затрат в базисном уровне цен. При разработке сметной документации применена федеральная сметно-нормативная база ФСНБ-2022, утвержденная приказом Минстроя России от 30.12.2021 №1046/пр, с изменениями 1-13, с пересчетом в прогнозный уровень цен на 2030 год с применением индекса-дефлятора по письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2024 года. В текущем уровне цен определены следующие затраты: - технологическое присоединение к электрическим сетям (Договор №АРХ-01844-Э-К/23); - технологическое присоединение к сетям водоснабжения (принято на основании ведомости объемов работ); - технологическое присоединение к сетям водоотведения (принято на основании ведомости объемов работ); - технологическое присоединение к сетям газоснабжения (Письмо №2358 от 09.04.2025 г. от ООО «Котласгазсервис»). Расчетная стоимость строительства объекта «Строительство театра в г. Котласе» по укрупненным показателям по состоянию на 2030 год составила 2 860 225,53 тыс. руб. (с НДС 20%). Предполагаемая стоимость строительства объекта составляет 2 860 225,53 руб. Предельная стоимость согласована Начальником Управления капитального строительства и архитектуры администрации ГО «Котлас» 17 апреля 2025 г. Объемы работ для расчетов по укрупненным нормативам приняты на основании данных, входящих в обоснование инвестиций, в том числе ведомостей объемов работ.
Выводы экспертной организации	Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства.

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	Внутренняя отделка предусмотрена в зависимости от функционального назначения помещений с учетом экологических, пожарных и санитарных требований к материалам. Решения по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров проектом не разрабатываются.
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 задания на проектирование, для разработки проектной документации объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Градостроительный план земельного участка РФ-29-2-03-0-00-2023-0006 от 10.02.2023, площадью 14252 м² с кадастровым номером 29:24:030205:2155. Информационное письмо о возможности подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения от 20.02.2025 № 67, подписанное директором МП «ГОРВОДОКАНАЛ» г. Котлас Парфенычевым М.М. Информационное письмо о возможности подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоснабжения от 20.02.2025 № 66, подписанное директором МУП «ГОРВОДОКАНАЛ» г. Котлас Парфенычевым М.М. Письмо ООО «Котласгазсервис» от 26.01.2023 № 552 о возможности подключения к сетям газораспределения, подписанное Главным инженером Гневашевым О.А.. Технические условия для присоединения к электрическим сетям от 07.07.2023 № АРХ-01844-Э-К/23-001, выданные ПАО «Россети Северо-Запад» г. Архангельск. Технические условия на технологическое присоединение объекта от 09.02.2023 № 01/17/2434/23 к сетям связи, выданные ПАО «Ростелеком». Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения от 04.04.2025 № 01-10/1871, выданные управлением городского хозяйства администрации городского округа Архангельской области «Котлас». Технологический и ценовой аудит содержит: – технические отчеты по инженерно-геологическим, инженерно-геодезическим изысканиям от 2023 года. В ходе проведения технологического и ценового аудита представлено: – письмо администрации городского округа Архангельской области «Котлас» № 01-13/338 от 20.03.2025 о необходимости устройства проезда к спортивной школе, подписанное начальником Управления Драчевой О.Н.; – письмо администрации городского округа Архангельской области «Котлас» управление экономического развития № 02-17/1261 от 24.10.2024 о необходимости предусмотреть компенсационные посадки древесно-кустарниковой растительности, подписанное начальником Управления

	Деньгиным Е.В.; – письмо администрации городского округа Архангельской области «Котлас» управление экономического развития № 02-17/1316 от 24.10.2024 о необходимости разработки проекта СЗЗ модульной газовой котельной силами заказчика в период разработки проектно-сметной документации, подписанное начальником Управления Деньгиным Е.В.; – схема планировочной организации земельного участка, согласованная начальником управления капитального строительства и архитектуры ГО «Котлас» Драчевой О.Н. от 10.04.2025; – планы, согласованные начальником управления капитального строительства и архитектуры администрации ГО «Котлас» Драчевой О.Н. от 10.04.2025.
Выводы экспертной организации	Исходные данные, предусмотренные проектом задания на проектирование, достаточны для разработки проектной документации.
19. Оценка оптимальности сроков и этапов строительства объекта капитального строительства	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Общая продолжительность строительства здания – 31 месяц.
Выводы экспертной организации	Сроки продолжительности строительства здания театра оптимальны.
20. Оценка правильности выбора типовой проектной документации объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство (если обоснование инвестиций предусматривает использование такой проектной документации), или обоснованности решения о невозможности или нецелесообразности применения типовой проектной документации	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Объекты-аналоги отсутствуют ввиду необходимости разработки документации с соблюдением требований технического задания по минимальным площадям на разработку документации обоснования инвестиций.
Выводы экспертной организации	Представлено обоснование решения о невозможности применения типовой документации ввиду отсутствия в реестре типовой проектной документации аналогичной по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство. Обоснование принято.
21. Выводы о возможности оптимизации выбранных основных (принципиальных) архитектурно-художественных, технологических, конструктивных и объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений	
Информация, содержащаяся	Основные архитектурно-художественные, технологические, конструктивные и объемно-планировочные, инженерно-технические решения оптимальны.

в обосновании инвестиций	
Выводы экспертной организации	Основные проектные решения соответствуют современному отечественному уровню проектирования. Принятые конструктивные решения соответствуют требованиям нормативных документов.
22. Выводы о возможности оптимизации выбранного основного технологического оборудования	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Здание театра укомплектовано мебелью и оборудованием согласно назначению помещений.
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 и 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 – 31 месяц.
Выводы экспертной организации	Сокращение сроков строительства здания возможно на стадии проектной документации при уточнении продолжительности работ по устройству свайных фундаментов.
25. Выводы о возможности сокращения стоимости строительства в целом и отдельных его этапов	
Информация, содержащаяся в обосновании инвестиций	Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отображена.
Выводы экспертной	Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства,

организации	рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования.
-------------	--

IV. Заключение по результатам проведенного ТЦА ОИ

Основные (принципиальные) архитектурно-художественные, 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.

Площадь участка для строительства театра достаточна для размещения здания и благоустройства территории.

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

Допустимость размещения стоянок на стадии ПД подтвердить расчетом рассеивания выбросов загрязняющих веществ, который показывает отсутствие превышения 0,8 ПДК в точках, расположенных у детских площадок, открытых спортивных сооружений и отсутствие превышения 1,0 ПДК в границе жилой застройки в соответствии с пунктом 70 СанПиН 2.1.3684–21.

На стадии разработки проектной документации представить согласование свода кустарниковой растительности с администрацией городского округа Архангельской области «Котлас». В разделе ООС отразить объем компенсационного озеленения.

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

Срок службы основных несущих строительных конструкций соответствует предполагаемому сроку службы здания (не менее 50 лет).

Сведений о применении дорогостоящих строительных материалов, художественных изделий для отделки интерьеров и фасада, механизмов и оборудования в проекте не представлено.

Сроки продолжительности строительства здания театра оптимальны.

Возможность сокращения стоимости строительства в представленной документации не отобразена.

Предполагаемая (предельная) стоимость строительства объекта капитального строительства не превышает сметную стоимость строительства, рассчитанную по укрупненным нормативам цены строительства. Сокращение стоимости строительства возможно на этапе архитектурно-строительного проектирования.

Оценка проведена на соответствие требованиям, действовавшим по состоянию на дату 19.02.2025.

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

Детков С.А.

« 18 » апреля 2025 г.



**Документ подписан электронной
подписью на Единой цифровой
платформе экспертизы**

Сертификат: 35a092cf6dcb336ee7dff039d2a02f55
Владелец: Детков Семён Андреевич
Действителен с 16-12-2024 по 11-03-2026
Дата подписания: 18-04-2025 15:34:30 GMT+03:00