«Солтүстік -Қазақстан облысы, Петропавл қаласы, Театральная көшесі, 49 "А" мекенжайында офтальмология орталығын салу»
техникалық-экономикалық негіздемесі бойынша

07.12.2017 ж. № 12-0511/17
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
"Есиль-Диагностик" ЖШС

ӘЗІРЛЕУШІ:
«Готика» ППО» ЖШС

Петропавл қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Солтүстік -Қазақстан облысы, Петропавл қаласы, Театральная көшесі, 49 "А" мекенжайында офтальмология орталығын салу» техникалық-экономикалық негіздемесі бойынша жинақтау қорытындыны «Мемсараптама» РМК-нің Солтүстік өңірі бойынша филиалымен берілді.

Бұл жинақтау қорытындыны «Мемсараптама» РМК-нің Солтүстік өңірі бойынша филиалының рұқсатынсыз толық немесе жартылай нақты көшірмесі алынбайды, таралымға шығарылмайды және таратылмайды.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0511/17 от 07.12.2017 г.
(положительное)

по технико-экономическому обоснованию
«Строительство офтальмологического центра по ул. Театральная, 49 "А" в г. Петропавловске, Северо-Казахстанской области»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО "Есиль-Диагностик"

РАЗРАБОТЧИК:
ТОО "ППО - "Готика"

г. Петропавловск

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное сводное заключение по технико-экономическому обоснованию
«Строительство офтальмологического центра по ул. Театральная, 49 "А"
в г. Петропавловске, Северо-Казахстанской области»
выдано филиалом по Северному региону РГП «Госэкспертиза»

Данное сводное заключение не может быть полностью
или частично воспроизведено, тиражировано и распространено
без разрешения филиала по Северному региону РГП «Госэкспертиза»

1. НАИМЕНОВАНИЕ: технико-экономическое обоснование «Строительство офтальмологического центра по ул. Театральная, 49 "А" в г. Петропавловске, Северо-Казахстанской области».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором 16 октября 2017 года №01-1977.

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО "Есиль-Диагностик"

3. РАЗРАБОТЧИК: ТОО "ППО - "Готика" (государственная лицензия ГСЛ №000263 от 29.03.2007 года, проектная деятельность, II категория, выдана Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: частные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

акт на право частной собственности не земельный участок площадью 0,2746га. (кадастровый. №15-234-014-1004) изготовлен 24 августа 2011 года №738 СК ДГП ГосНПЦзем;

задание на проектирование ТЭО «Строительство офтальмологического центра по ул. Театральная, 49 "А" в г. Петропавловске, Северо-Казахстанской области» утверждено ТОО "Есиль-Диагностик" 27 февраля 2017 года;

постановление акимата города Петропавловска СКО от 12 марта 2015 года №495 об изменении целевого назначения на земельный участок;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) от 02 март 2017 года №16.3.1-15/108, утверждено руководителем КГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата г. Петропавловска»;

топографическая съемка выполнена ИП Ренёва С.П.» в М1:500 в 2017 году (государственная лицензия на изыскательские работы от 18.10.2005г. ГСЛ-Ф № 000095 выдана Агенством РК по делам строительства и ЖКХ);

заключение об инженерно-геологических изысканиях (архивный №663) 2015 года, выполнен ТОО «Севказдорпроект» (государственная лицензия на изыскательские работы 16-ГСЛ №006320 от 09 августа 2001 года выдана Агенством РК по делам строительства и ЖКХ).

протокол дозиметрического контроля от 10 июня 2011 года №508 выполнен Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета охраны общественного здоровья МЗ РК по СКО (аттестат аккредитации от 16 июня 2010 года №KZ.T.15.0798 выдан МЗ РК);

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада от 18 июля 2017 года №046 выполнены Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета охраны общественного здоровья МЗ РК по СКО (аттестат аккредитации от 20 июля 2015 года №KZ.T.15.0798 выдан МЗ РК);

договор от 04 января 2017 года №16 между ТОО "Есиль-Диагностик" и ТОО «СК ФАРМАЦИЯ ЭКОМЕД.KZ на утилизацию медицинских отходов;

договор от 31 октября 2017 года №2 между ТОО "Есиль-Диагностик" и КГП на ПХВ «Областная больница» КГУ УЗ акимата СКО на предоставление питания;

договор от 05 января 2017 года №52 между ТОО "Есиль-Диагностик" и ТОО «Коммунхоз Петропавловск» на вывоз твердых бытовых отходов;

договор от 12 января 2017 года между ТОО "Есиль-Диагностик" и ТОО «Славянка» на стирку белья;

договор от 17 ноября 2017 года №79 между ТОО "Есиль-Диагностик" и КГП на ПХВ «Областная больница» КГУ УЗ акимата СКО на оказание ГОБМП.

письма:

ТОО "Есиль-Диагностик" от 07 ноября 2017 года №13 информация для включения в ТЭО платных услуг;

ТОО "Есиль-Диагностик" от 07 ноября 2017 года №12 информация о стене здания расположенного напротив (противопожарная);

ТОО "Есиль-Диагностик" от 04 сентября 2017 года №54 о финансировании;

ТОО "Есиль-Диагностик" от 07 ноября 2017 года №11 о наружных инженерных сетях (подведены);

ТОО "Есиль-Диагностик" от 07 ноября 2017 года №10 о сроках строительства;

КГУ «Управление здравоохранения акимата СКО» от 14 сентября 2017 года №19.9-4/3361 о государственно-частном партнерстве ТОО "Есиль-Диагностик";

КГУ «Отдел ЖКХ, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска» от 10 ноября 2017 года №16.5.4-1/6530 об отсутствии на участке строительства зеленых насаждений, подлежащих выкорчевке;

КГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата г. Петропавловска» от 28 ноября 2017 года №16.3.1-11/251 о сносе существующих на участке строительства объектов;

ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям СКО» Комитета по чрезвычайным ситуациям МВД РК от 13 июля 2017 года №29-20-15/6/3Т-Р-40 о противопожарных расстояниях между зданиями.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

Санитарно-эпидемиологическое заключение №Т143-001/17 от 14.03.2017 года по ТЭО «Строительство офтальмологического центра по ул. Театральная, 49 "А" в г. Петропавловске, Северо-Казахстанской области».

эскизный проект согласован главным архитектором г. Петропавловска 2017 год;

генеральный план согласован и.о. главного архитектора г. Петропавловска 2017 год.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу:

Том I. Книга 1 Общая пояснительная записка;

Эскизный проект;

Генеральный план;

Том II. Книга 1 Сметная документация;

Паспорт проекта;

ОВОС и предварительная оценка воздействия на окружающую среду.

5.4 Цель и назначение объекта, необходимость и целесообразность его строительства

Строительство здания офтальмологического центра предназначено для оказания гарантированного объема бесплатной медицинской помощи офтальмологического профиля населению СКО, а так же оказания услуг офтальмологического профиля на платной основе по желанию пациента.

6. ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ И ИХ ОБОСНОВАНИЕ

Проектные решения по конструктивным элементам и инженерному обеспечению здания офтальмологического центра приняты в соответствии со строительными нормами и правилами УСН РК 8.02-4.01-2016.

6.1 Мощность

Офтальмологический центр диагностики рассчитан на плановое количество пролеченных больных не менее 2000 в год, а также не менее 9 000 посещений в рамках консультационно-диагностического кабинета.

6.2 Основные технико-технологические решения

Технологические решения

Технологические решения по мощности, функциональной направленности, планировочной структуре, составу и нормативным площадям всех помещений здания определены при разработке эскизного проекта на основании предварительной оценки будущего пользователя объекта, проводящего самостоятельную оценку возможности строительства на выбранном участке здания офтальмологического центра, и согласованы заказчиком.

Здание размещено на отведенном участке в соответствии с утвержденным эскизным проектом. К центру офтальмологии предусмотрены проезды для автомобильного транспорта, внутренние проезды и пешеходные дорожки с твердым покрытием, которые обеспечивают возможность проезда машин и механических инвалидных колясок, уклон пандусов не более 10%.

Минимально допустимые расстояния между зданием офтальмологии и другими зданиями на соседних участках в условиях реконструкции сложившейся застройки согласованы с ГУ «Департамент по ЧС СКО КЧС МВД КР» и при возникновении ЧС обеспечивают возможность проведения мероприятий по спасению людей и доступу личного состава противопожарной службы в любое помещение здания.

Санитарные требования по минимально допустимым расстояниям между зданием ЛПУ и другими зданиями в действующих санитарных правилах № 357 от 31.05.2015г. «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам здравоохранения» не предъявляются.

Объемно-планировочные решения здания, решения по внутренней отделке помещений и инженерному обеспечению приняты на основании норм проектирования СНиП РК 3.02-08-2010 «Лечебно-профилактические учреждения» и санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам здравоохранения».

В подвальном этаже расположены помещения для обслуживания офтальмологического центра (комната для хранения моющих и дезинфицирующих средств, помещение хранения люминисцентных ламп, центральная бельевая (хранение), комната для сбора мокроты, помещение для временного хранения медицинских отходов класса Б, В, Г).

На первом этажа расположены: поликлиника с помещениями диагностики на 50 посещений в смену, дневной стационар на 7 койко-мест, кабинеты, малая операционная, процедурные, кабинеты врачей и ультрозвуковой диагностики, комнаты персонала, охрана, помещения для посетителей (вестибюль, зона ожидания, холлы, гардеробные, кассы, санузлы).

На втором этаже расположены: стационар на 26 койко-мест, санпропускник, кабинеты, зоны ожидания, комнаты для персонала, процедурные, перевязочные,

санузлы для посетителей, комнаты личной гигиены, материальная, обеденный зал со столовой, операционные, комнаты сестер, кабинеты, стерилизационная.

В помещениях лечебного учреждения запланировано естественное и искусственное освещение, уровень которого принимается в соответствии с технологическими требованиями в зависимости от характеристики зрительной работы.

Планировочные решения офтальмологического центра обеспечивают поточность технологических процессов и движения больных, персонала, посетителей, медикаментов, инструментов, материалов, пищи, медицинских отходов и исключают возможность перекрещивания потоков с различной степенью эпидемиологической опасности.

Площади общих помещений лечебно-профилактического учреждения (рекреации, вспомогательные помещения и т.д.) приняты с учетом максимального использования в технологических процессах.

Здание запроектировано с учетом специфики деятельности структурных подразделений офтальмологического центра, которые включают:
Поликлинику на 50 посещений в смену;
Приемное отделение;
Отделение срочной медицинской помощи;
Стационар на 33 койко-места, из которых дневной стационар – 7койко-мест.

Общее количество работающих – 34 чел.

6.3 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Участок под строительство офтальмологического центра расположен в центральной застроенной части города Петропавловска. Границами участка служат: с севера - ул. Театральная, с запада – территория магазина непродовольственных товаров, с востока – строящееся здание, с юга – многоэтажная застройка.

Рис. 1 Ситуационная схема

Природно-климатические условия района строительства

Петропавловск - город на севере Казахстана, административный центр Северо-Казахстанской области, находится в 40 км к югу от границы с Россией и в 428 км к северу от столицы Астаны, в 278 км к западу от Омска и в 273 км к юго-востоку от Кургана. Численность населения Петропавловска на 1 мая 2016 года – 217,2 тысячи человек. Город занимает площадь 224,91 км².

Положение Петропавловска в глубине самого большого материка обуславливает резкую континентальность его климата, характерными чертами которого являются продолжительная холодная зима с сильными ветрами и метелями, короткое, но жаркое лето.

Абсолютная минимальная температура воздуха холодного периода года – минус 44°С.

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 - минус 36°С.

Абсолютная максимальная температура воздуха - +40°С.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца - 81%.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца - 68%.

Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль – ЮЗ.

Количество осадков за апрель – октябрь - 277мм

Климатический район строительства по СНиП РК 2.04-01-2010 - IВ.

Номер района по скорости ветра за зимний период - 5.

Номер района по давлению ветра - II.

Сейсмичность района строительства менее 6 баллов

Инженерно-геологические условия площадки строительства

По совокупности факторов, определяющих сложность инженерно-геологических условий, район изысканий относится к I категории строительной сложности. Инженерно-геологические условия площадки простые. Данные о грунтах приняты на основании Отчета об инженерно-геологических изысканиях, выполненного ТОО "СевКазДорпроект"

С поверхности повсеместно распространен техногенный глинистый грунт. Мощность техногенного грунта 1,8 – 2,0м.

С глубины 1,8 – 2,0м до глубины 10,0м вскрыты глины неогеновые, от полутвердой до твердой консистенции, от средней до сильной сжимаемости, слабонабухающие, слабопучинистые. Мощность слоя глины составляет 8,0 – 8,2 м при глубине скважин 10,0м.

Рекомендуемые значения нормативных характеристик:

$C_н$ = 0,039 МПа; $\varphi_н$ = 14°; $\gamma_н$ = 17,96 кН/м³; E = 8,3 МПа.

Рекомендуемые значения характеристик для расчета по деформациям:

C_{II} = 0,033 МПа; φ_{II}= 13°; γ_{II} = 17,69 кН/м³.

Грунтовые воды вскрыты на глубине 7,0-7,5м. Возможен подъем до 1,5-1,0м от поверхности земли.

Степень агрессивного воздействия жидкой среды на арматуру железобетонных конструкций при постоянном погружении неагрессивная, а при периодическом смачивании среднеагрессивная. Жидкая среда по отношению ко всем бетонам марки W4 на портландцементах по содержанию ионов SO_4 и HCO_3 неагрессивная.

6.4 Генплан

Схема генерального плана офтальмологического центра разработана на топографической съемке, выполненной ИП «Ренёва С.П.» в М1:500 в 2017 году. Система координат местная, система высот Балтийская.

На отведенном участке предусматривается строительство здания офтальмологического центра.

Основные подъезды к зданию расположены со стороны ул. Театральная и Пушкина, и обеспечивают проезд пожарных машин к зданию.

Планировка участка увязана с отметками прилегающей территории. За относительную отметку 0.000 принята отметка чистого пола 1 этажа.

Благоустройство территории решается устройством проездов, тротуаров и стоянок для автотранспорта, установкой малых архитектурных форм: лавочки для отдыха, урны для мусора.

Покрытие проездов – асфальтобетонное по щебеночному основанию. Тротуары и площадки выполнены из бетонной тротуарной плитки ГОСТ 17608-91.

Вся свободная от застройки, проездов, тротуаров и площадок территория озеленяется декоративными породами деревьев, кустарников и устройством газонов ГОСТ 24909-81 .

Для маломобильных групп населения предусмотрен наружный пандус и специальные парковочные места.

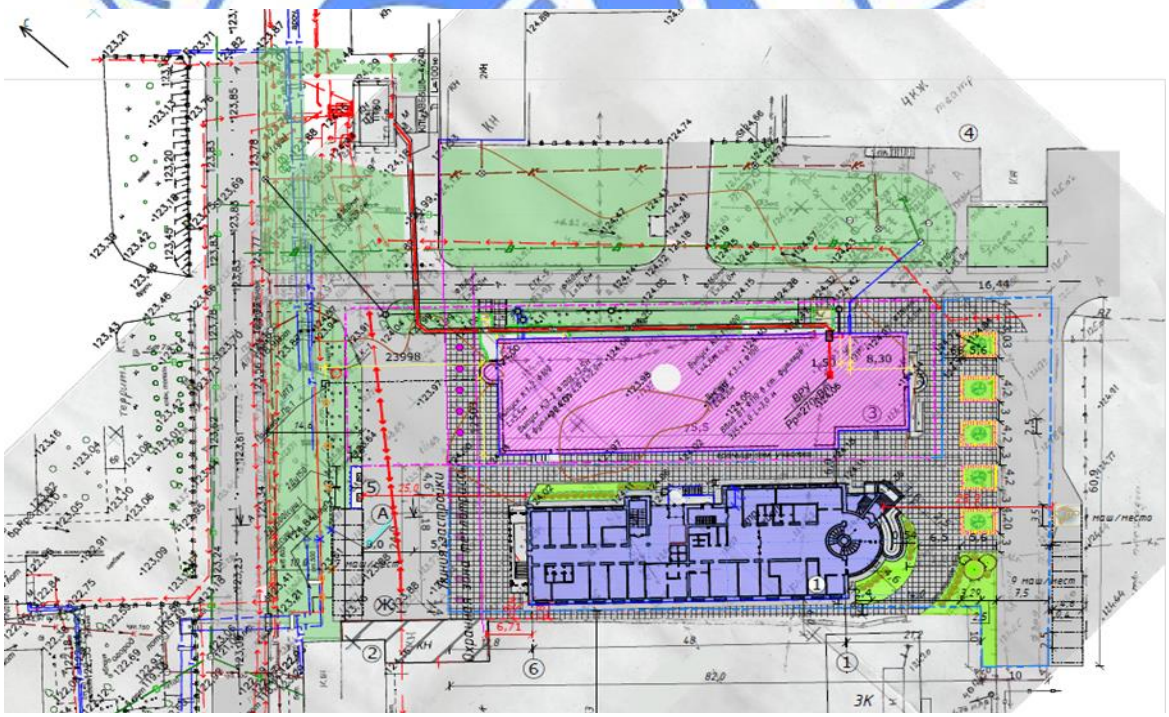

Рис. 1 – Схема генерального плана

Показатели по генплану приведены в таблице №1.

Таблица №1

Показатели по генплану

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество	% к общей площади
1	Общая площадь участка	га	0,2746	-
2	Площадь застройки с крыльцами	$м^2$	1009,05	36,8
3	Площадь покрытий и отмостки	$м^2$	1461,7	53,2
4	Площадь озеленения	$м^2$	275,25	10,0

6.5 Архитектурно-планировочные решения

Архитектурные решения

Офтальмологический центр разработан в соответствии с заданием на проектирование и требованиями СНиП РК 3.02-08-2010 «Лечебные учреждения».

Здание двухэтажное с подвалом прямоугольной формы в плане с размерами в крайних осях 48,0х18,0м. Высота подвала в чистоте – 2,7м, высота помещений в чистоте 3,0м.

Здание в своей планировочной структуре имеет поэтажное функциональное зонирование, которое обеспечивает распределение обособленных потоков посетителей, администрации и обслуживающего персонала. Все помещения сгруппированы по функциональному назначению.

Здание имеет входной узел с главным вестибюлем для посетителей, также предусмотрены отдельные входные группы для посетителей центра диагностики, администрации и обслуживающего персонала. Каждая зона структурно выделена планировочным решением и имеет обособленные вестибюли. Основным центральным ядром главного вестибюля для посетителей является открытая внутренняя лестница, освещающаяся через светопрозрачный фонарь, что позволяет естественному освещению глубже проникать во внутреннее пространство вестибюля. Эвакуация из здания осуществляется через выходы, рассредоточенные по всему периметру здания. Выходы из подвальных помещений осуществляются через отдельный вход. Для помещений технического назначения из подвала предусмотрен отдельный выход.

Эвакуация людей осуществляется через три рассредоточенных выхода, два из которых, могут быть использованы для маломобильных граждан.

Окна - из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами ГОСТ 30674-99.

Витражи - в алюминиевом каркасе с двухкамерными стеклопакетами.

Двери – наружные металлические ГОСТ 31173-2003 и деревянные ГОСТ 24698-81.

Технические показатели приведены в таблице №2.

Таблица №2

Технические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Этажность	этаж	2
2	Площадь застройки зданиия	$м^2$	939,05
3	Общая площадь здания	$м^2$	2381,81
4	Строительный объем здания	$м^3$	10783,00
	В т.ч. ниже 0,000	$м^3$	2770,0

6.6 Конструктивные решения

Здание относится ко II уровню ответственности (технически сложное). Коэффициент надежности по назначению -1,00.

Степень огнестойкости II.

Класс конструктивной пожарной опасности С1.

Класс функциональной пожарной опасности - Ф 2.1

Категория пожарной опасности - Г.

Фундаменты – ленточные из сборных бетонных плит. Класс бетона В25, W6, F 75

Стены подвала – бетонные блоки ГОСТ13579-78.

Стены наружные – кладка из керамического кирпича М125 ГОСТ530-2012 с эффективным утеплителем, с облицовкой керамогранитом.

Стены внутренние — кладка из керамического кирпича толщиной 380мм

Перегородки – гипсокартонные толщиной 100 мм с заполнением минватой.

Перегородки влажных помещений – керамический кирпич КР-р-по 250х120х65/НФ/100/2.0/25 ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М50.

Перемычки – сборные железобетонные по серии 1.038.1-1.

Перекрытие - сборные железобетонные плиты с круглыми пустотами по серии 1.141-1.

Лестницы – лестничные марши, площадки - железобетонные. Ширина марша – 1200 мм

Крыша – чердачная стропильная с кровлей из металлочерепицы по деревянной обрешетке. Водосток наружный, организованный.

6.7 Инженерные сети и системы

Проектные решения по наружному инженерному обеспечению здания офтальмологического центра не представлены к рассмотрению на основании письма заказчика № от 07 ноября 2017 года №11.

Проектные решения по внутреннему инженерному обеспечению здания офтальмологического центра приняты в соответствии со строительными нормами и правилами УСН РК 8.02-4.01-2016.

6.8 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

В технико-экономическом обосновании по объекту: «Строительство офтальмологического центра по ул. Театральная,49 «А» в г. Петропавловске, Северо-Казахстанской области предусмотрены инженерно-технические мероприятия по ГО и предупреждению ЧС. С этой целью принимаются меры по защите посетителей и обслуживающего персонала:

При возникновении возможной пожароопасной ситуации предусмотрены расходы на наружное пожаротушение, которые приняты в соответствии с требованиями Технического регламента "Общие требования к пожарной безопасности" от 16 января 2009 года № 14, СНиП РК 4.01-02-2009.

Генеральный план разработан в соответствии с требованиями СНиП РК 3.01-01-2008.

Подъезд к проектируемому участку в случае возникновения ЧС решен с 3-х сторон непосредственно с проезжей части примыкающей ул. Театральная.

Предусмотренная система зеленых насаждений и не застраиваемые территории (площадки, дорожки, тротуары) обеспечивают свободный выход посетителей и обслуживающего персонала в случае поражения в безопасные зоны.

В соответствии с «Инструкцией по содержанию и объемам инженерно-технических мероприятий ГО в зависимости от степени категорирования городов и объектов хозяйствования» от 11.02.2007г. основным способом защиты населения от современных

средств поражения при ЧС природного и техногенного характера является укрытие. В проектируемом здании приспособлены помещения цокольного (подвального) этажа для временной защиты при ЧС природного и техногенного характера.

В соответствии с требованиями нормативной документации: Техническим регламентом "Общие требования к пожарной безопасности" от 16 января 2009 года № 14, СНиП РК 2.02-05-2009*»Пожарная безопасность зданий и сооружений», СН РК 2-02-11-2002* Нормы оборудования зданий, помещений и сооружений системами автоматической пожарной сигнализации, автоматическими установками пожаротушения и оповещения людей о пожаре», СНиП РК 2.02-15-2003 «Пожарная автоматика зданий и сооружений» предусмотрены следующие проектные решения: установлена степень огнестойкости здания, класс функциональной и конструктивной пожарной опасности, категория пожароопасности. Для отделки запланированы негорючие теплоизоляционные материалы и применение огнезащитных и огнестойких покрытий, открывание дверей по направлению эвакуации из здания, достаточное количество эвакуационных выходов.

6.9 Оценка воздействия на окружающую среду

«Предварительная оценка воздействия на окружающую среду» к техно-экономическому обоснованию «Строительство офтольмологического центра по ул. Театральная, 49 «А» в г. Петропавловске», разработан ИП «Баймашев М.М.».

Объект согласно ст. 40 Экологического кодекса РК относится к 4 категории опасности.

Воздействие на атмосферный воздух

На период строительства предусмотрено 8 (ист.№6001-6008) неорганизованных источников выбросов загрязняющих веществ в атмосферу. Ориентировочные объемы выбросов загрязняющих веществ в атмосферу на период строительства составляют: 8,441879 г/сек; 2,5132003 тонн/год. При проведении строительно-монтажных работ характер загрязнения связан с пылением площадки при производстве работ, при проведении сварочных и покрасочных работ.

На период эксплуатации стационарные источники эмиссий не предполагаются.

Выбросы загрязняющих веществ от передвижных источников загрязнения атмосферного воздуха при установлении нормативов ПДВ не учитывались в соответствии со статьей 28 Экологического кодекса РК.

На стадии предварительной оценки воздействия на окружающую среду нормативы эмиссий в окружающую среду не устанавливаются, в соответствии с п. 3 ст. 37 Экологического кодекса РК.

Воздействие на воздушный бассейн ожидается не значительное.

Поверхностные и подземные воды

На период строительства для питьевых нужд предусмотрена доставка бутилированой воды, для технических нужд предусмотрен подвоз воды, специальным автотранспортом. Для отведения сточных вод предусмотрены биотуалеты.

На период эксплуатации водоснабжение офтольмологического центра предусматривается от проектируемых водопроводных сетей. Система канализации предусматривается в проектируемую канализационную сеть.

Сброс хозяйственно-бытовых стоков в поверхностные водоемы и на рельеф местности не предусматривается. Воздействие на водные ресурсы ожидается незначительное.

Земельные ресурсы

Земельный участок под строительство в настоящее время является освоенным. Однако, согласно письма КГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города

Петропавловска» (исх. №16.3.1-11/251 от 28.11.2017 г.) на данном участке планируется снос существующих строений.

По завершению строительства, участок будет очищен от строительного мусора, а территория благоустроена. Воздействие на земельные ресурсы ожидается незначительное.

Оценка воздействия на недра

Проектируемый объект не предусматривает использование недр земли.

Отходы производства и потребления

На период строительства предусмотрено образование отходов производства и потребления зеленного и янтарного уровня опасности: твердые бытовые отходы (GO060), огарки сварочных электродов (GA090), строительный мусор (GG170), жестяная тара из-под ЛКМ (AD070). Ориентировочные нормативы образования и передачи отходов производства и потребления на период строительства составят 48,0983 т/год.

На период эксплуатации предусмотрено образование отходов производства и потребления зеленного и янтарного уровня опасности: медицинские отходы, твердые бытовые отходы, пищевые отходы, отходы РСЛ. Перечень отходов будет уточнен на стадии оценки воздействия на окружающую среду.

Для сбора и временного хранения отходов предусматриваются контейнеры. Предусмотрено передача сторонним организациям всех видов отходов производства и потребления. Размещение отходов производства и потребления не предусматривается.

Своевременный сбор, организация временного хранения, утилизация отходов способствуют минимальному воздействию на окружающую среду.

Растительный и животный мир

Основными причинами воздействия на животный мир являются земельный отвод. Редко встречающихся видов растений, занесенных в Красную книгу, а так же редких, эндемичных видов животных на участке строительства не зарегистрировано.

Снос зеленых насаждений не предусмотрен, что подтверждено письмом исх.№16.54-1/6530 от 10.11.2017г. ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата г Петропавловска». Отрицательное воздействие на растительный и животный мир не ожидается.

Социально-экономическая среда.

Строительство объекта позволит создать новые рабочие места, как на период строительства, так и на период эксплуатации, что благоприятно отразиться в социальном развитии города.

Оценка экологического риска намечаемой деятельности

При соблюдении природоохранных мероприятий, санитарно - эпидемиологических требований экологические риски допустимые.

6.10 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам:

Представлено санитарно-эпидемиологическое заключение № Т143-0011/17 от 14.03.2017г., выданное Петропавловским городским управлением по защите прав потребителей Департамента по защите прав потребителей по Северо-Казахстанской области Комитета по защите прав потребителей Министерства Национальной экономики РК, о соответствии «Рабочего проекта на строительство офтальмологического центра, по адресу: г. Петропавловск, ул. Театральная, 49 «А» санитарным правилам «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам здравоохранения», утвержденных приказом и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 24.02.2015г. № 127.

Проведение санитарно-эпидемиологической экспертизы не требуется.

6.11 Институциональный раздел

Основными участниками являются:

Источник финансирования - частные инвестиции ТОО «Есиль диагностик».

Разработчик ТЭ. - ТОО «ППО Готика»;

Исполнителем настоящего проекта выступает ТОО «Есиль диагностик», которое является юридическим лицом в организационно-правовой форме государственного учреждения.

ТОО «Есиль диагностик» осуществляет реализацию данного инвестиционного проекта в соответствии с действующим законодательством и возложенными на него задачами:

непосредственное руководство реализацией;

осуществление сотрудничества и обеспечение деятельности организаций и граждан по реализации данного инвестиционного проекта;

осуществление руководства за правильностью использования средств выделенных на реализацию данного проекта;

координация работ всех участников проекта;

участие и организация в подготовке и проведении гуманитарных акций;

организация информирования государственных органов, населения и организаций о ходе реализации настоящего проекта;

организация системы контроля за соблюдением сроков реализации проекта;

разработка перспективных и текущих планов по реализации программ комплексного развития г. Петропавловск;

проведение систематических оперативных совещаний по решению текущих вопросов реализации проекта;

сбор, обобщение и анализ существующего состояния дел;

составление графиков и отчетов;

координация деятельности подразделений занятых в реализации данного проекта;

ведение учета в области расходования выделенных средств;

определение порядка представления информации о ходе выполнения проекта;

проведение мероприятий по созданию и реорганизации подведомственных организаций.

Выгодополучателями по проекту определены:

ТОО «Есиль диагностик»;

Граждане РК, получающие медицинские услуги.

Взаимодействие участников проекта

Разработчик проектно-сметной документации по проекту, а также подрядная строительная организация, которая будет осуществлять строительство офтальмологического центра, будут определены на основании договора заключенного с ТОО «Есиль диагностик»

Разработчик ПСД разрабатывает проектно-сметную документацию по проекту на основании данных настоящего технико-экономического обоснования. При разработке ПСД разработчик тесно взаимодействует с заказчиком и несёт полную ответственность за соответствие ПСД действующим нормативным документам.

На стадии строительства здания офтальмологического центра организация, определенная заказчиком будет тесно взаимодействовать с заказчиком, и несёт полную ответственность за соответствие выполненных строительно-монтажных работ проектно-

сметной документации и действующим нормативным документам, выполнение работ в полном объёме, в запланированные сроки и по цене согласно договору

Распределение между участниками проекта затрат, выгод и ответственности

Заказчик несет ответственность, в целом, за реализацию проекта, а также целевое использование выделенных на цели реализации проекта частных средств.

Разработчик ПСД берет на себя обязательства по подготовке проектно-сметной документации по проекту, несет ответственность за точность и грамотность производимых расчетов по нему.

Подрядная организация, осуществляющая строительство, обеспечивает проект рабочими, служащими и инженерно-техническими работниками, а также бесперебойное строительство объектов, несет ответственность за качество возводимых в рамках проекта зданий и сооружений, а также качество устанавливаемого в рамках договоренностей оборудования.

Затраты по проекту, включающие расходы на строительно-монтажные работы и материально-техническое оснащение объектов несет заказчик.

Институциональные риски приведены в таблице №3.

Таблица №3

Институциональные риски

Описание риска	Определяющие основные факторы риска	Диапазон изменений	Мероприятия по снижению риска
Риск невыполнения принятых обязательств по заключенным в рамках настоящего проекта контрактам	Низкий профессиональный уровень производственного и технического персонала компаний подрядчиков Форс-мажорные обстоятельства	Низкий	Разработка системы начисления и удержания штрафных санкций в виде недоплачиваемых сумм за невыполнение условий договора, либо некачественное выполнение работ и услуг, и ее предусмотрение в рамках заключаемых контрактов

Эти риски не влияют на снижение эффективности инвестиционного проекта и зависят только от целевого использования бюджетных средств, предоставленных для осуществления проекта и соответствия сроков реализации проекта бизнес плану.

6.12 Финансово-экономический раздел (эффективность инвестиций):

Расчет общих инвестиционных издержек

Стоимость реализации настоящего проекта определена в соответствии со строительными нормами и правилами УСН РК 8.02-4.01-2016.

Сметная документация составлена на основе элементных сметных норм расхода ресурсов в ценах 4 квартала 2017 г., в соответствии с действующими в Республике Казахстан Государственными нормативами по определению сметной стоимости строительства, утвержденными приказом Председателя Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 3 июля 2015 года № 235-нк.

Общая сметная стоимость проекта в текущих ценах 2017-2019г. гг. или объем инвестиций в основной капитал приведена в таблице №4.

Таблица №4

Общая сметная стоимость проекта в текущих ценах 2017-2019г. гг. или объем инвестиций в основной капитал

Наименование мероприятия	Всего Тыс. тенге	Годы		
		2017	2018	2019
Разработка и экспертиза ТЭО	5428,296	5428,296	-	-
Строительно-монтажные работы, разработка и экспертиза проекта	698 783,567		698783,567	
Оборудование, мебель и инвентарь	442789,983	-	147417,806	295372,177
Прочие работы	772,989	772,989	-	-
Итого к финансированию	**1 147 774, 835**	6201,285	846201,373	295372,177

Расчет экономических и финансовых показателей рассматривается при условиях:

использования в качестве источника финансирования частные инвестиции;

валюта расчетов – тенге;

ставка начисления налогов взята в соответствии с действующим налоговым законодательством Республики Казахстан;

расчетный период составляет 15 лет;

ставка дисконтирования принята на уровне 5,5%;

учет прогнозного уровня инфляции на уровне 6% годовых;

Доходная часть будет формироваться за счет оказания различных услуг:

оказание платных услуг для населения;

В эксплуатационные затраты включаются затраты по заработной плате, коммунальные услуги, расходы на текущий ремонт основных средств, затраты на услуги связи, приобретение оборудования, инвентаря и материалов, амортизационные отчисления, налоги и другие обязательные платежи в бюджет.

Структура операционных издержек была принята по аналогии с действующим офтальмологическим отделением ГКП на ПХВ Областная больница СКО 2017г. за 9 месяцев.

Расчет финансовой эффективности проекта приведен в таблице №5.

Таблица №5

Расчет финансовой эффективности проекта

Источники финансирования	расчётный период (тыс.тг)	примечание
	2019 - 2033	
Прямые денежные притоки	9 504 151	
Инвестиционные затраты	1 147 774, 835	
Эксплуатационные затраты	7 070 730	
Итого чистый денежный поток	9 504 151	
Итого чистый дисконтированный денежный поток	10032122	
Чистый дисконтированный доход (NPV)	8 356 376,165	
Внутренняя норма доходности (IRR)	-	6%
Простой срок (финансовый) окупаемости		15 лет
Дисконтируемый срок (финансовой окупаемости)		15 лет
Ставка дисконтирования		5,50%

Таким образом, получение прямых экономических выгод, под которыми понимается количественно измеряемые выгоды, настоящим проектом предусматривается.

В то же время в результате реализации настоящего проекта возможно получение косвенных экономических выгод, выраженных в форме мультипликативного эффекта от реализации проекта.

Реализация настоящего проекта предусматривает увеличение инвестиций, которые вызовут увеличение занятости, следовательно, рост потребительского спроса. Увеличивая спрос на потребительские товары, занятые в создаваемом производстве «вызовут» тем самым дополнительную занятость в отраслях, специализирующихся на выпуске этих товаров во «вторичном» секторе. В свою очередь рост доходов и потребления этой группы занятых потребует расширения производства предметов потребления в смежных отраслях - «третичном» секторе. Образующаяся таким образом цепная связь распространяется и на другие сектора. Это произойдет, потому что существует взаимосвязь между отраслями. Прирост доходов под влиянием увеличения инвестиций порождает цепочку межотраслевых взаимосвязей, которая в итоге вызывает рост производства, а значит, и дохода. Таким образом, совокупный доход в обществе вырастет на большую сумму, чем составила сумма вложенных инвестиций.

В целом, необходимо отметить, что к числу положительных социально-экономических последствий от реализации настоящего проекта можно отнести:

увеличение ВВП страны за счет получения доходов подрядными строительными организациями, которые будут осуществлять строительство объекта;

стимулирование развития отечественного производства путем привлечения отечественных производителей строительных материалов в качестве поставщиков товаров в рамках рассматриваемого проекта;

обеспечение занятости населения;

увеличение объема в оказании медицинской помощи офтальмологического профиля;

мультипликативный эффект на экономику республики от вложенных в строительство, выражаемый в росте доходов и, соответственно, потребления в экономике страны.

Сметная документация

Сметная документация разработана на основании принятых проектных решений и в соответствии с требованиями:

Правила определения стоимости строительства объектов за счет государственных инвестиций и средств субъектов квазигосударственного сектора, утвержденные приказом МНЭ РК от 20.11.2015 №707

Государственного норматива по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденный приказом министерства национальной экономики республики Казахстан комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами №235нк от 03.07.2015г;

Правила утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), предназначенных для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций, утвержденных приказом МНЭ №304 от 02.04.2015 (с изменениями и дополнениями от 06.01.2016);

Правила разработки или корректировки, проведения необходимых экспертиз инвестиционного предложения государственного проекта, а также планирования, рассмотрения, отбора, мониторинга и оценки реализации бюджетных инвестиций, утвержденных приказом МНЭ РК №129 от 05.12.2014 (с изменениями и дополнениями от 12.10.2015);

Сметная документация была составлена с использованием программного комплекса "SANA-2015" (Версия 17.4 от 02.10.17) по выпуску сметной документации в текущих ценах 4 квартала 2017 года.

При составлении смет использовано:

Расчетная стоимость строительства в сметной документации определена ресурсным методом, на основе Государственного норматива по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденный приказом министерства национальной экономики республики Казахстан комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами №235нк от 03.07.2015г.

При составлении расчетной сметной документации использованы укрупненные стоимостные показатели: УСН РК 8.02-4.01-2016 «Сборники укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений. Объекты непроизводственного назначения. Северо-Казахстанская область» Группа 3 Больницы до 100 койко-мест.

Сметная стоимость строительства определена в ценах 4 квартала 2017 года с учетом норм задела объема инвестиций и прогнозного уровня инфляции по годам строительства, согласно прогноза социально-экономического развития Республики Казахстан на текущий 2017 и прогнозные 2018 и 2019 годы установленные в приложении 1 к Прогнозу социально-экономического развития Республики Казахстан на 2017-2021 годы по протоколу №7 от 13 февраля 2017 года.

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, установленном законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

6.13 Социальный раздел

Анализ демографического развития Республики Казахстан.

Численность населения Республики Казахстан по состоянию на 13июня 2015 года составляет 17 498 145 человека, а на 1 января 2014 года – 17 165 200 человек и занимает 63-е место в списке стран по численности населения. Средняя плотность населения чуть более 6,42 человек на км2 (184-е место в списке стран по плотности населения). Численность всех национальностей, насчитывавших не менее 200 тыс. человек, по состоянию на 1989, 1999, 2011 и 2015 годы (в тысячах человек):

Этнос	Перепись 1989[49]	Перепись 1999	Перепись 01.01.2011[48]	Оценка 1.05.2015[48]
Все население	16 465	14 955	16 442	17 498
казахи	6535	7971	10 527	11374
русские	6228	4490	3753	3815
узбеки	332	370	481	525
украинцы	896	549	321	315
уйгуры	185	210	233	245
татары	328	249	204	210
немцы	958	356	180	157

7. ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесенные в технико-экономическое обоснование в процессе проведения экспертизы:

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям филиала по Северному региону РГП «Госэкспертиза» в технико-экономическое обоснование «Строительство офтальмологического центра по ул. Театральная, 49 "А" в г. Петропавловске, Северо-Казахстанской области» внесены следующие изменения и дополнения:

Генплан

1. Представлено письмо КГУ Отдел архитектуры и градостроительства города Петропавловска № 16.3.1-11/251 от 28.11.2017года с выкопировкой из ПДП «Орталык», утвержденного постановлением акимата г. Петропавловска за №379 от 30 марта 2007 года, заверенной руководителем.
2. Площадь участка строительства принята согласно акту отвода №0801637 от 01.09.2011 года.
3. Представлено письмо заказчика №12 от 07.11.2017года по типу стен соседних зданий.
4. Представлены сведения о противопожарных мероприятиях, предусмотренных в проектируемом здании для выполнения требований технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности».

Архитектурно-планировочные решения

5. Представлена информация об организации питания в лечебном учреждении – договор №2 от 31.10.2017г.
6. Приведена информация об организации озеленения участка.
7. Приведена информация о выполнению естественного и искусственного освещения в помещениях лечебного учреждения.

Оценка воздействия на окружающую среду

8. Стадия разработки материалов оценки воздействия на окружающую среду приведена в соответствие с п. 1 приложения №3 к Инструкции по проведению оценки воздействия на окружающую среду (утв. Приказом Министра охраны окружающей среды РК от 28 июня 2007 года № 204-п) и определена как 1 стадия – Предварительная оценка воздействия на окружающую среду.
9. Материалы предварительной оценки воздействия на окружающую среду разработаны согласно п. 15 – 22 Инструкции по проведению оценки воздействия на окружающую среду (утв. Приказом Министра охраны окружающей среды РК от 28 июня 2007 года № 204-п).
10. Предоставлено письмо исх.№16.54-1/6530 от 10.11.2017г. КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог

акимата г Петропавловска» об отсутствии на участке строительства зеленых насаждений, подлежащих сносу.

Сметная документация

11. откорректирован расчет по УСН согласно технической части к нему: исключены затраты на временные здания и сооружения и дополнительные затраты на производство работ в зимнее время, затраты заказчика на технический надзор, затраты на проектно-изыскательские работы, стоимость экспертизы проектно-сметной документации, затраты на осуществление авторского надзора.

Финансово-экономический раздел

12. Откорректированы расчеты по годовому доходу (таблица 4), расчеты производственных издержек (таблицы 5, 7, 8, 9).
13. Откорректирован расчет финансовой эффективности проекта (таблица 16).
14. Откорректированы инвестиционные затраты.

7.2 Оценка принятых решений:

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом Министра национальной экономики РК от 28 февраля 2015 года №165 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.07.2016г.) разработчиком рабочего проекта установлен II (второй) технически сложный уровень ответственности.

При заданных параметрах, соблюдении обязательных требований и соответствии условиям строительства организационно-технические возможности Зрительного зала обеспечат население культурно-зрелищными услугами. Проект создает ценности, способствующие росту национального дохода, и повысит жизненный уровень общества, культурный и духовный рост населения.

Технико-экономическое обоснование разработано в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными, техническими условиями и требованиями, а также с учетом функционального назначения объекта строительства.

При разработке технико-экономического обоснования учтены нормативные правовые акты, в том числе документы системы государственного планирования, в соответствии с которыми предполагается реализация проекта.

Принятые проектные решения с учетом дополнений и изменений по п. 7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, экологической, пожарной и взрывной безопасности, охране труда, надежности конструктивных решений, устойчивости функционирования объекта.

При разработке технико-экономического обоснования учтены местные природно-климатические и геологические условия площадки строительства.

Рабочий проект с оценкой воздействия на окружающую среду соответствует Экологическому кодексу Республики Казахстан от 9 января 2007 года, Инструкции по проведению оценки воздействия на окружающую среду от 28 июня 2007 года № 204-п.

Технико-экономическое обоснование «Строительство офтальмологического центра по ул. Театральная, 49 «А» в г. Петропавловске, Северо-Казахстанской области» соответствует требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам здравоохранения», утвержденных приказом и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 24.02.2015г. № 127.

Основные технико-экономические показатели приведены в таблице №6.

Таблица №6

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			постпроектные	постэкспертные
1	Мощность	койко-мест	33	33
2	Общая площадь земельного участка	га	0,2746	0,2746
3	Площадь застройки здания	м^2	939,05	939,05
4	Общая площадь здания	м^2	2381,81	2381,81
5	Строительный объем здания	м^3	10783,0	10783,0
6	Общая расчетная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2017-2019г, всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн. тенге	1733,905 836,287 651,568 246,049	1147,775 698,784 442,790 6,201
	Из них: 2017 год (ПИР и экспертиза ТЭО) 2018 год 2019 год	млн. тенге		6,201 846,203 295,372

Примечание: Уменьшение сметной стоимости связано с приведение расценок по УСН РК 8.02-4.01-2016 в соответствие с технической частью: исключены затраты на ПИР и экспертизу РП, технадзор, авторский надзор ,, временные здания и сооружения, зимнее удорожание.

8. ВЫВОД

1. С учетом внесенных изменений и дополнений технико-экономическое обоснование «Строительство офтальмологического центра по ул. Театральная, 49 "А" в г. Петропавловске, Северо-Казахстанской области» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

мощность – 33 койко-места;
общая площадь земельного участка – 2746,0 м^2;
площадь застройки здания – 939,05 м^2;
общая площадь здания – 2381,81 м^2;
строительный объем – 10783,0 м^2;
общая расчетная стоимость строительства
в текущих и прогнозных ценах 2017-2019г.г.
всего – 1147,775 млн. тенге,
в том числе:
СМР – 698,784 млн. тенге,
оборудование – 442,790 млн. тенге,
прочие затраты – 6,201 млн. тенге;

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО "Есиль-Диагностик" в соответствии с условиями договора от 16 октября 2017 года №01-1977.

3. Заказчик при приемке документации по технико-экономическому обоснованию от разработчика должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгертулер мен толықтыруларды ескере отырып, «Солтүстік -Қазақстан облысы, Петропавл қаласы, Театральная көшесі, 49 "А" мекенжайында офтальмология орталығын салу» техникалық-экономикалық негіздемесі Қазақстан Республикасында қолданыстағы нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте келесі негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштерімен бекітуге ұсынылады:

қуаттылығы	– 33 төсек-орын;
жер учаскесінің жалпы ауданы	– 2746,0 м^2;
ғимаратты салу ауданы	– 939,05 м^2;
ғимараттың жалпы ауданы	– 2381,81 м^2;
салу көлемі	– 10783,0 м^2;
2017-2019 жылдардағы ағымдағы және болжамдағы бағаларда салудың жалпы есептік құны,	
барлығы	– 1147,775 млн.теңге,
соның ішінде:	
ҚМЖ	– 698,784 млн. теңге,
жабдықтар	– 442,790 млн.теңге,
басқа шығындар	– 6,201 млн. теңге;

2. Осы сараптау қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 2017 жылғы 16 қазандағы №01-1977 шарттың талаптарына сәйкес "Есиль-Диагностик" ЖШС кепілдік етеді.

3. Тапсырысшы жобалау ұйымынан техникалық-экономикалық негіздемесі бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оның осы сараптама қорытындысына сәйкестігін тексерсін.

Омарбеков Т.К.

Директор

Радченко Л.В.

Заместитель директора

Шершнев А.Д.

Ведущий специалист

Пирожникова Л.М.

Эксперт

Ни М.В.

Эксперт

Евстафьева Е.П.

Эксперт

Некрошевич А.А.

Эксперт