



АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

# Строительство санаторно-курортного комплекса на территории озера Шошкалы Бескарагайского района

Участники: Проектная команда, Аппарат акима  
Бескарагайского района, Отдел архитектуры, ТОО  
«Крэдо», Отдел земельных отношений, ТОО  
«ЭКО»

Усть-Каменогорск 2021г.



## Миссия проекта

- **Повышение качества оказания медицинских услуг, профилактика заболеваний на основе использования природных лечебных ресурсов, увеличение продолжительности жизни населения.**





## Обоснование инициации

**Жемчужина Бескарагайского района Восточно-Казахстанской области – это соленое озеро Шошкалы. Это озеро может стать полноценным курортом. Оно отличается большой концентрацией соли, не уступает по содержанию соли всемирно известному Мертвому морю в Израиле. Озеро богато целебными глинами.**

**На сегодняшний день территория озера не обустроена для полноценного лечения и отдыха.**

**Строительство оздоровительного комплекса необходимо в целях улучшения оздоровления населения, поспособствует развитию рекреационного потенциала региона, для привлечения туристов в экологически чистую обстановку.**





### **Цели проекта -**

**Строительство санаторно-курортного комплекса площадью 480 кв. метров на 50 мест на территории о. Шошкалы Бескарагайского района до 01.12.2021 года.**

**Задача 1. Оформление земельного участка**

**Задача 2. Строительство 2-этажного санаторно-курортного комплекса**

**Задача 3. Благоустройство близлежащей территории**

**Задача 4. Сдача в эксплуатацию**





## Продукт проекта

- 2-этажный санаторно-курортный комплекс площадью 480 кв. метров на 50 мест на территории о. Шошкалы Бескарагайского района
- 2-ой этаж - блок размещения и проживания
- 1-ый этаж оказание услуг – зона досуга, блок столовая, блок сауна, блок лечебно-профилактических процедур, блок прачечная.





## ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ УСПЕХА ПРОЕКТА





# SWOT – АНАЛИЗ ПРОЕКТА

- Современное здание, удовлетворяющее современным экологическим требованиям;
- Возможность круглогодичного использования санатория;
- Высокая обеспеченность ресурсами (техника, квалифицированные кадры) для быстрого строительства;
- Наличие комфортабельных номеров и отдельных процедурных кабинетов;

**Сильные стороны**

- Слабое развитие транспортной инфраструктуры;
- Низкий ассортимент предлагаемых услуг;
- Отдаленность от районного центра;
- Незаинтересованность инвесторов;

**Слабые стороны**

- Обеспечение население региона качественными услугами по оздоровлению круглый год
- Одновременный прием разных специалистов в отдельных процедурных кабинетах

**Возможности**

- Отсутствие инфраструктуры, дорог, подъездных путей;
- Предпочтение жителей в пользу других оздоровительных центров;
- Недостаток и задержки финансирования
- Ухудшение эпидемиологической обстановки
- Изменение законодательства, стандартов строительства;
- Подорожание стоимости материалов;

**Угрозы**



## ПЛАН УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ

Наименование риска	Вид риска	Сторона, ответственная за риск	Планируемые мероприятия по управлению рисками
<b>Технические риски строительных работ</b>			
Задержки при строительстве, в связи с отсутствием инфраструктуры, дорог, подъездных путей	Внутренний технический	Государственные органы, инвестор	Заключения договора с застройщиком, мониторинг сроков исполнения договорных обязательств по реализации проекта. Встречи, переписка с Акиматом района по реализации мероприятий по предупреждению разрушения дорог в сезонный период, заключение договоренностей по благоустройству подъездных путей, разъяснение преимуществ развития инфраструктуры
<b>Рыночные риски</b>			
Предпочтение жителей в пользу других оздоровительных центров	Внешний предсказуемый	Инвестор	Маркетинговая стратегия, по привлечению населения нацеленная на местных жителей. Заключение договоров с местными государственными органами на проведение лечебно-оздоровительных мероприятий через гос. заказ (пенсионеры, реабилитация детей и взрослых)
<b>Финансовые</b>			
Недостаток и задержки финансирования	Внутренний нетехнический	Инвестор	Поиск инвестора, проработка вопроса финансирования с ГЧП, грамотное составление финансовой и проектно-сметной документации, мониторинг сроков исполнения договорных обязательств по реализации проекта.
<b>Форс-мажор</b>			
Ухудшение эпидемиологической обстановки, ограничение на перемещение внутри района и области, приостановка работы, перепрофилирование лечебно-профилактических учреждений	Внешний непредсказуемый	Инвестор, застройщик государственные органы	Строгое соблюдение санитарно-эпидемиологических требований, предупреждение и своевременное выявление лиц подверженных заболеваниям.
<b>Нормативно-законодательные</b>			
Изменение законодательства, стандартов строительства, ввод в действие НПА регламентирующих деятельность строительных процессов и лечебно-профилактических учреждений	Внешний непредсказуемый	Застройщик, инвестор	Изучение изменений законодательства, участие в обсуждении проектов изменений в законодательстве, корректировка технологических процессов строительства в соответствии с действующими нормами, приведение в соответствие с законодательными актами лечебно-профилактической деятельности
<b>Экономические</b>			
Подорожание стоимости материалов	Внутренний нетехнический	Инвестор, застройщик	Заключение форвардных контрактов на закуп материалов для строительства, пересмотр финансирования в случае радикального увеличения стоимости проекта







## РЕСУРСНЫЙ ПЛАН

№ п/п	Виды работ, мероприятий	Требуемые ресурсы (тыс.тенге)	Количество ресурсов	Предполагаемые источники ресурсов
1.	Разработка ПСД на строительство	1367,52	1367,52	ТОО «Крэдо»
2.	Оформление пакета документов на земельный участок	300,0	300,0	ТОО «Крэдо», Отдел земельных отношений
3.	Подведение инженерных коммуникаций (водоснабжение, водоотведение, электроэнергия)	1025,0	1025,0	ТОО «Крэдо»
4.	Подготовка фундамента	6374,45	6374,45	ТОО «Крэдо»
5.	Возведение 1 этажа	1594,43	1594,43	ТОО «Крэдо»
6.	Возведение 2 этажа	2794,43	2794,43	ТОО «Крэдо»
7.	Возведение кровли	1242,5	1242,5	ТОО «Крэдо»
8.	Установка окон	1713,7	1713,7	ТОО «Крэдо»
9.	Установка дверей	260,0	260,0	ТОО «Крэдо»
10.	Отделочные работы	2225,0	2225,0	ТОО «Крэдо»
11.	Благоустройство близлежащей территории	3000,	3000,	ТОО «Крэдо»
12.	Оформление документации по вводу в эксплуатацию	300,0	300,0	ТОО «Крэдо», Отдел архитектуры



## МАТРИЦА ОТВЕТСТВЕННОСТИ

№	Виды работ	Проектные роли					
		Аппарат акима Бескарагайского района	ТОО «ЭКО»	Отдел архитектуры	Инвестор ТОО «Крэдо»	Отдел земельных отношений	Проектная группа
1.	Разработка ПСД на строительство	З		К	О		У
2.	Оформление пакета документов на земельный участок	З			О	К	
4.	Подведение инженерных коммуникаций (водоснабжение, водоотведение, электроэнергия)		О	К	У		
5.	Подготовка фундамента		О	К	У		
6.	Возведение 1 этажа		О	К	У		
7.	Возведение 2 этажа		О	К	У		
8.	Возведение кровли		О	К	У		
9.	Установка окон		О	К	У		
10.	Установка дверей		О	К	У		
11.	Отделочные работы		О	К	У		
12.	Благоустройство близлежащей территории		О	К	У		У
13.	Оформление документации по вводу в эксплуатацию	З	У	К	О	К	У

Примечание:

О – ответственный

К – консультация

У – участник/соисполнитель

З - заказчик



## ПЛАН УПРАВЛЕНИЯ СТЕЙКХОЛДЕРАМИ

Стейкхолдер	Роль в проекте	Влияние	Тип влияния +/-	Заинтересованность	Ожидания и требования стейкхолдеров в отношении проекта	Ожидания проекта в отношении стейкхолдеров	Действия по уточнению ожиданий стейкхолдеров	Стратегия коммуникации/вовлечения	Периодичность
Аппарат акима Бескарагайского района	инициатор	3	+	4	Ввод в эксплуатацию	Своевременное финансирование	Рабочие встречи, совещания, переговоры, контроль	активная	1 раз в месяц
ТОО «ЭКО»	застройщик	3	+	4	Своевременное финансирование и соблюдение договорных обязательств, получение прибыли	Своевременное выполнение работ по контракту	Мониторинг, контроль	активная	Согласно календарного плана
Отдел архитектуры	Соисполнитель проекта	2	+	3	Сдача объекта соответствующего строительным нормам и в сроки	Разработка архитектурного плана, выдача акта ввода в эксплуатацию	Рабочие встречи, переговоры, контроль, выезд на объект строительства	активная	ноябрь
Инвестор ТОО «Крэдо»	инвестор	4	+	4	Сдача объекта, возврат вложенных средств	Своевременное финансирование	Рабочие встречи, совещания, переговоры, контроль	активная	Согласно календарного плана
Отдел земельных отношений	Соисполнитель проекта	2	+	2	Исполнение требований по договорным обязательствам (целевое использование земельного участка)	Оформление разрешительных документов на земельный участок	Рабочие встречи, определение границ, составление землеустроительного проекта, выдача акта на земельный участок	активная	март
Активные местные жители	недоброжелатели	2	-	2	Ухудшение экологической обстановки (сброс отходов, загрязнение береговой территории)	Одобрение строительства и дальнейшее участие в эксплуатации данного проекта	Проведение сходов местного сообщества, встречи с населением	активная	Март, август
Проектная группа	инициатор	4	+	4	Завершение проекта в срок	Управление и сопровождение проектом	Мониторинг и контроль за ходом строительства	активная	2 раза в месяц