



**Общество с ограниченной ответственностью
«SolveeS»**

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Бекира Османова, 17.

Тел.: +7 (978) 162 05 04, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проект межевания территории) с целью размещения
объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого
дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б»**

**Том 2
Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта
межевания территории**

97-25-ППТ

г. Симферополь, 2025



**Общество с ограниченной ответственностью
«SolveeS»**

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Бекира Османова, 17.

Тел.: +7 (978) 162 05 04, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проект межевания территории) с целью
размещения объекта регионального значения «Строительство
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул.
Киевская, 141 Б»**

**Том 2
Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта
межевания территории**

97-25-ППТ

Генеральный директор

А.Х. Велиляев

г. Симферополь, 2025

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ			
Том	Наименование тома	Раздел	Содержание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
ТОМ 1	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть	Раздел 1	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления
		Раздел 2	Графическое приложение
ТОМ 2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Раздел 1	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Пояснительная записка
		Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическое приложение
ТОМ 3	Проект межевания территории. Основная часть	Раздел 1	Текстовая часть
		Раздел 2	Графическое приложение

СОДЕРЖАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
№ п/п	Наименование документации	М-б
1	ТОМ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	
1.1	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления	
1.3	Графическое приложение Чертеж планировки территории	1:1000
2	ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
2.1	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Пояснительная записка	
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическая часть	
Лист 1	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м
Лист 2	Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	1:1000
Лист 3	Схема зон с особыми условиями использования.	1:1000
Лист 4	Схема варианта архитектурно-планировочного решения застройки территории.	1:1000
Лист 5	Схема организации движения транспорта и пешеходов	1:1000
Лист 6	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:1000
3.	ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	
3.1	Текстовая часть	
3.2	Графическое приложение Чертеж межевания территории	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
№ п/п	Наименование	М-б
2	ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖАВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
2.1	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Пояснительная записка	
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическая часть	
Лист 1	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м
Лист 2	Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	1:1000
Лист 3	Схема зон с особыми условиями использования.	1:1000
Лист 4	Схема варианта архитектурно-планировочного решения застройки территории.	1:1000
Лист 5	Схема организации движения транспорта и пешеходов	1:1000
Лист 6	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории.	
Пояснительная записка.....	6
1. Введение. Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания территории.....	6
2. Характеристика существующего состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки	8
2.1 Описание границ проектируемой территории. Существующее использование.	8
2.2. Планировочные ограничения	9
2.2.1 Зоны с особыми условиями использования территории	9
2.2.2 Особо охраняемые природные территории	14
2.2.3 Историко-культурные ограничения.....	14
2.3 Сведения об учете положений, содержащихся в документах	14
территориального планирования.	14
2.3.1 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.....	14
2.3.2 Сведения об учете положений, содержащихся в документах территориального планирования и градостроительного зонирования г. Симферополь.	15
2.4. Результаты инженерных изысканий	16
2.4.1. Инженерно-геодезические изыскания	17
2.4.2. Инженерно-геологические изыскания	18
2.4.3 Инженерно-экологические изыскания	20
2.5.4 Инженерно-гидрометеорологические изыскания.....	21
3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	22
3.1. Элементы планировочной структуры.....	23
3.2. Установление красных линий. Линии градостроительного регулирования.....	23
3.3. Состав и характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории.....	23
4. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.	26
4.1. Предельные параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства	26
4.2. Благоустройство территории	28
4.3. Социально-бытовое и культурное обслуживание	31
4.4 Транспортное обслуживание и улично-дорожная сеть.....	33
4.4.1 Обоснование расчета потребности в парковочных местах	35
4.5. Мероприятия для маломобильных групп населения	37
4.5.1 Обоснование расчета потребности в парковочных местах для транспорта МГН.....	39
4.6 Инженерная подготовка и вертикальная планировка	39
5. Инженерно-техническое обеспечение территории	40
5.1. Водоснабжение, водоотведение	40
5.3. Связь и информатизация	42
5.4. Электроснабжение	43
5.5. Газоснабжение. Теплоснабжение.....	44
Раздел 2. Положение об очередности планируемого развития территории	46

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)	46
б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).....	47
7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	47
7.1. Мероприятия по охране окружающей среды.....	47
7.1.1. Предварительный прогноз и анализ возможных неблагоприятных изменений природной и техногенной среды при строительстве и эксплуатации.....	47
7.1.2. Рекомендации и предложения по предотвращению и снижению неблагоприятных последствий, восстановлению и оздоровлению природной среды. Рекомендации по минимизации гидродинамического воздействия на подземные воды во время строительства.....	48
7.1.3. Рекомендации по складированию (утилизация) отходов в процессе строительства....	49
7.1.4. Рекомендации по охране и рациональному использованию земельных ресурсов	50
7.1.5. Мероприятия по охране атмосферного воздуха на период строительства:.....	52
7.1.6. Мероприятия по защите от шума:.....	53
7.1.7. Анализ возможных непрогнозируемых последствий строительства и эксплуатации объекта.....	53
3.2. Мероприятия по санитарной очистке территории	53
8. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	55
8. 1 Анализ возможных последствий воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций на функционирование проектируемой территории	55
8.2 Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки градостроительной документации.	57
8.3 Обоснование предложений по повышению устойчивости функционирования проектируемой территории, защите населения и территорий в военное время и при чрезвычайных ситуациях техногенного и природного характера	58
8.4 Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций техногенного характера. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	59
9. Основные технико-экономические показатели в границах проекта планировки территории	61
Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическое приложение.....	62
Исходные данные и приложения.....	63

Раздел 1. Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Пояснительная записка

1. Введение. Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания территории

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) разработана на основании Приказа от 01 апреля 2025г №152-П «О подготовке документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б» и соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории республики Крым между ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МОСКОВСКИЙ» и Советом министров Республики Крым № 470 от 30 сентября 2024г.

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»
4. Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» №52-ФЗ от 30.03.1999 г.;
5. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент требованиях пожарной безопасности»
6. СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»
7. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"(новая редакция)
8. РДС 30-201 -98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.
9. Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855 «Об утверждении Схемы территориального планирования Республики Крым» (с изменениями);
10. Постановление Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым».
11. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденными решением

Симферопольского городского совета Республики Крым от 30.04.2021 № 361 (с изменениями и дополнениями).

12. Генеральный план муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым утвержденным решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 25.08.2016 № 888

13. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 49-й сессии Симферопольского городского совета от 27.03.2025 № 166 (далее – МНГП городского округа Симферополь).

14. Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

Согласно Техническому заданию подготовка документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории была выполнена на основании материалов топографо-геодезических изысканий, М 1:500. Для выполнения работ были Заказчиком предоставлены:

1. Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям. ООО «АЛАФА-ГеоСтрой»

2. Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям. ООО «АЛАФА-ГеоСтрой»

4. Технический отчет по инженерно-геофизическим изысканиям ООО «АЛАФА-ГеоСтрой»

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Настоящий проект планировки подготовлен с целью создания условий для развития объектов жилого назначения, необходимых для развития территории.

Проектом планировки решаются следующие задачи:

- установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик планируемого развития территории.

Проектом межевания должны быть решены следующие задачи:

- определение линий отступов от красных линий и границ земельного участка в целях определения зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

Решения проекта межевания могут быть положены в основу комплексных кадастровых работ, проведение которых предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2007г. №221 «О кадастровой деятельности»

При разработке документации по планировке территории, необходимо соблюдение принципов рационального и эффективного использования земельных

ресурсов, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков, с учетом норм действующего законодательства.

Представленная документация содержит в себе определение характеристик планируемого развития территории. Исходя из этого, представленная документация соответствует требованиям действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации и является документацией по планировке территории.

2. Характеристика существующего состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки

2.1 Описание границ проектируемой территории. Существующее использование.

Проект планировки территории площадью 2600м², для строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями расположен по адресу: Республика Крым, г Симферополь, ул Киевская, 141-б, земельный участок с кад. № 90:22:010201:396, расположен в структуре сложившейся застройки с развитой инфраструктурой инженерного обеспечения.

Территория участка граничит:

- с восточной и северной стороны с территориями среднеэтажной жилой застройкой;
- с юго-восточной стороны с территориями многоэтажной жилой застройкой;
- с западной и юго-западной – территории общего пользования.

Рассматриваемая территория свободна от застройки. На момент проектирования на проектируемой территории расположена открытая парковка.

Въезд на территорию осуществляется с ул. Киевская (автомобильная дорога местного значения II категории, 35 401 ОП МГ 0387) через дублирующий проезд.

Участок проектирования расположен в микрорайоне жилой застройки с полным обеспечением объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) проектируемая территория располагается в границах кадастрового квартала 90:22:010201, и включает земельные участки:

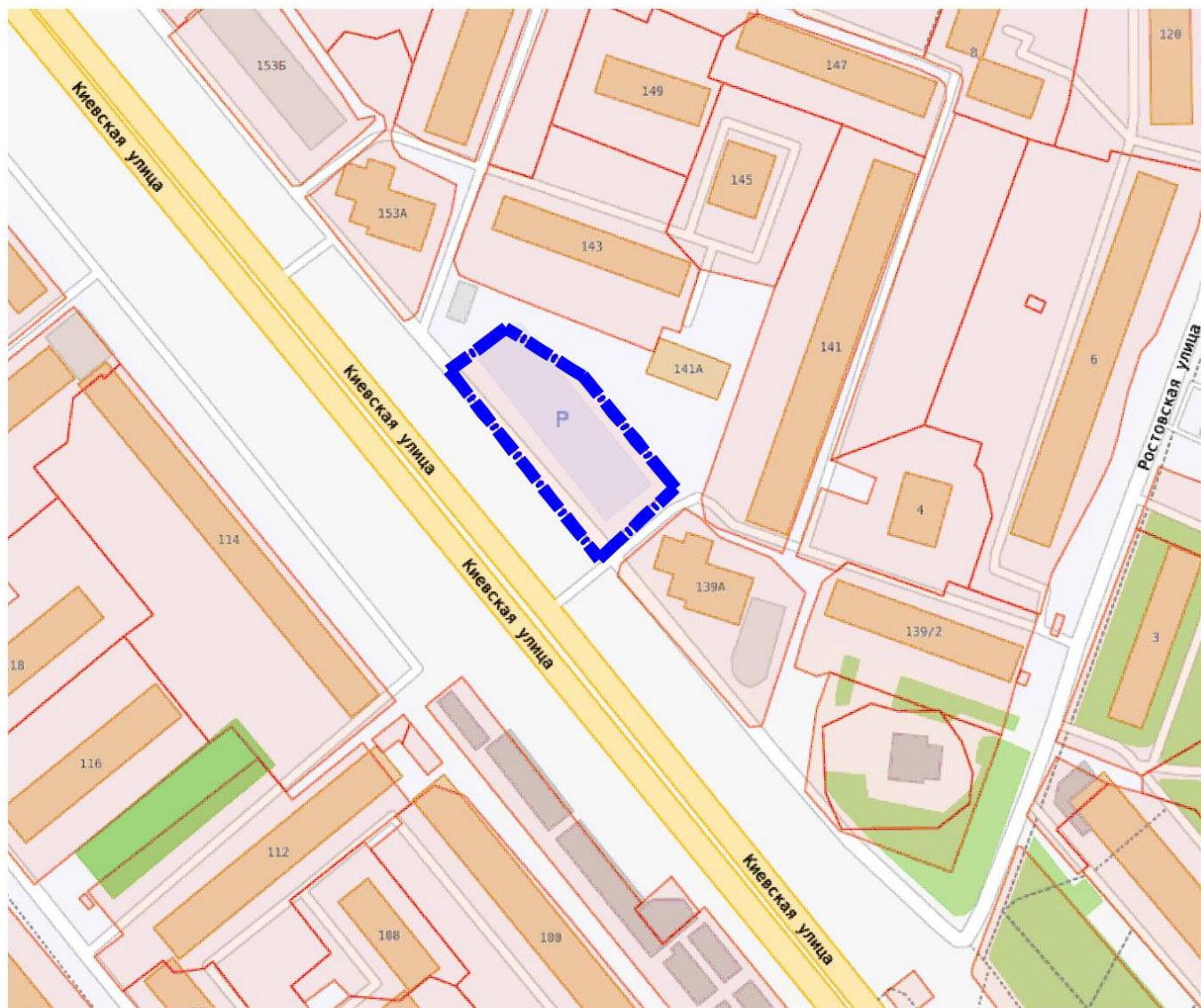
Таблица 1

Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адресное описание	Категория земель	Вид разрешенного использования
90:22:010201:396	2600	Республика Крым, г Симферополь, ул Киевская, 141-б	Земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Примечание:

Границы проекта планировки совпадают с границами земельного участка 90:22:010201:396

Рисунок 1. Схема расположения территории на кадастровом плане



Границы проектируемой территории

2.2. Планировочные ограничения

2.2.1 Зоны с особыми условиями использования территории

Согласно статье 104 Земельного кодекса Российской Федерации в целях защиты жизни и здоровья граждан, безопасной эксплуатации объектов транспорта, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства, обеспечения сохранности объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, в том числе защиты и сохранения природных лечебных ресурсов, предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира, а также обеспечения обороны страны и безопасности государства устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с пунктом 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

При проектировании, на территории, в отношении которой подготовлен проект планировки, учтены нормативные зоны с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в НСПД.

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития территории, является установление зон с особыми условиями использования территорий. Зоны с особыми условиями использования проектируемой территории представлены охранными и санитарно-защитными зонами.

Рисунок 1 Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории



— Границы проектируемой территории

Зоны с особыми условиями использования территорий для объектов, расположенных в границах проектируемой территории и за ее пределами, накладывающие ограничения на ее развитие, представлены ниже:

Таблица 2 Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования, внесенные в ЕГРН				
№ п/п	Реестровый номер/наименование	Размер ограничений	Примечания	Статус
1	90:00-6.927	в соотв. со сведениями ЕГРН	Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"	С
2	90:00-6.957		Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	С
3	90:00-6.958		Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	С
4	90:00-6.961		Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	С
5	90:00-6.959		Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	С
6	90:22-6.268		Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ЗДАНИЯ ТП 684 УЛ. КИЕВСКАЯ, 173	С
7	90:00-6.907		Охранная зона сооружения связи (Кабельная канализация)	С
			90:22-6.1321 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ ТП-360 ТП-681	
Зоны с особыми условиями использования, не внесенные в ЕГРН				

№ п/п	Назначение объекта	Размер ограничений	Примечания	Статус
Охранные зоны				
4	Кабельная КЛ 0,4кВ	1	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"	С, П
6	Кабельная КЛ 10кВ	2		С
7	Трансформаторная подстанция	10		С
8	Системы безнапорной канализации	3	Охранная зона систем канализации 3м по обе стороны трубопровода (СП 42.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)	С, П
9	Системы водоснабжения	5	Охранная зона систем водоснабжения 5м по обе стороны трубопровода (СП 42.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)	С, П
10	Сети связи	1	Охранная зона кабель связи 1м по обе стороны от кабеля (Правила охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 N 578)	С
11	Газопровод распределительный низкого давления	2	Охранная зона систем газоснабжения 2м по обе стороны трубопровода (Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей")	С
12	Системы теплоснабжения	5	Охранная зона систем теплоснабжения 5м по обе стороны трубопровода оболочки бесканальной прокладки (СП 42.13330.2016. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)	С, П

Примечания:

1. Статус: С – существующий, П – планируемый.
2. При принятии решения о переносе существующих инженерных сетей выполнить и согласовать проект переноса с организациями, содержащими на балансе сети планируемые к переносу.
3. Согласно сведениям НСПД с северо-восточной стороны участка расположен газопровод г. Симферополь от ул. Киевской до ГРП-3 и от ГРП-3 к ГРП-55 с кадастровым номером 90:22:010201:4888, что является реестровой ошибкой, что подтверждено письмом ГУП РК «Крымгазсети», в котором отмечено, что данное несоответствие будет исправлено в течение III квартала 2025г. Фактически данный трубопровод является теплосетью.

Границы существующих зон с особыми условиями использования территорий отображены на листе 3 «Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства», границы планируемых зон с особыми условиями использования территорий отображены на листе 4 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия» в составе Графической части Материалов по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории.

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а так же считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к охраняемым объектам, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к охраняемым объектам, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов.

Режимы использования подзоны приаэродромной территории

На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

7) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным

физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития территории, является установление зон с особыми условиями использования территорий. Зоны с особыми условиями использования проектируемой территории представлены охранными и санитарно-защитными зонами.

2.2.2 Особо охраняемые природные территории

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010201:396 площадью 2 600 кв.м располагается вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения Республики Крым и земель лесного фонда.

2.2.3 Историко-культурные ограничения

Согласно сведениям НСПД объекты культурного наследия на данном земельном участке отсутствуют.

В соответствии с ч.2 ст. 36 Закона Российской Федерации №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае выявления археологических материалов и объектов необходимо срочно приостановить работы и проинформировать Государственный комитет по охране культурного наследия Республики Крым.

В случае обнаружения объектов культурного наследия на данном земельном участке требуется разработка обязательного раздела проектной документации об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, который, в свою очередь, должен пройти государственную историко-культурную экспертизу для определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2.3 Сведения об учете положений, содержащихся в документах территориального планирования.

2.3.1 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

Утвержденной на момент подготовки настоящей Документации схемой территориального планирования Российской Федерации применительно к Республике Крым и г. Севастополю на территории не предусмотрено размещение планируемых объектов федерального и местного значения.

01.12.2021 N 728, от 07.04.2022 N 219, от 29.06.2022 N 485, от 16.12.2022 N 1168, от 29.08.2023 N 623, от 13.08.2024 N 455, от 06.09.2024 N 507) г. Симферополь относится к зоне А– зона интенсивной урбанизации территории.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Симферополь Республики Крым размещенным в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (далее – ФГИС ТП), земельный участок располагается в зоне среднеэтажной жилой застройки.

Вышеуказанными документами территориального планирования и градостроительного зонирования размещение объекта, планируемого в рамках реализации данного инвестиционного проекта, не предусмотрено.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденными решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 30.04.2021 № 361 (с изменениями и дополнениями) проектируемая территория находится в зоне Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4).

Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами включает в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных домов этажностью от 9 до 16 этажей, допускается размещение объектов социального, культурного, бытового обслуживания, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий и связанных с проживанием граждан, и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду, согласно видам разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительными регламентами применительно к территориальной зоне.

В соответствии со Схемой территориального планирования Республики Крым, размещенном в ФГИС ТП, объект № 18.82 является планируемым к размещению с целью развития жилой застройки.

В соответствии с частью 3.3 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации документы территориального планирования муниципальных образований не подлежат применению в части, противоречащей утвержденным документам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документам территориального планирования субъекта Российской Федерации, со дня утверждения.

2.4. Результаты инженерных изысканий

Согласно части 1 статьи 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий.

Согласно части 4 статьи 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий, инженерной защите и благоустройству территории.

Согласно части 5 статьи 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

Согласно пункту 4.6 СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования» для подготовки документации по планировке территории допускается выполнять следующие виды инженерных изысканий: инженерно-геодезические; инженерно-геологические; инженерно-гидрометеорологические; инженерно-экологические.

Для подготовки настоящей документации по планировке территории выполнены инженерно-геодезические изыскания, инженерно-геологические изыскания, инженерно-гидрометеорологические изыскания и инженерно-экологические изыскания.

2.4.1. Инженерно-геодезические изыскания

Участок изысканий расположен на территории: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141б.

Участок работ представляет собой территорию городского населенного пункта.

На исследуемом участке присутствуют лиственные деревья.

Перепад высот в пределах участка работ составляет порядка 1м.

К неблагоприятным физико-геологическим процессам и явлениям относятся высокая сейсмическая активность и возможное внешнее техногенное влияние на объект.

Плановое положение определяемых пунктов ОГС относительно государственной геодезической сети определялось с помощью спутниковых геодезических определений. Спутниковая геодезическая сеть сгущения развита в виде системы однородных пространственных геодезических построений.

Спутниковые геодезические измерения выполнялись двухчастотными GPS/GLONASS приемниками PrinCe i50. Измерения на пунктах выполнялись в статическом режиме.

Спутниковые наблюдения выполнены в соответствии с методиками, требованиями к содержанию и точности работ, изложенными в СП 317.1325800.2017.

Камеральная обработка материалов спутниковых измерений выполнялась на персональных компьютерах с помощью программного обеспечения Trimble Business Center.

Топографическая съёмка ситуации производилась тахеометрическим методом электронным тахеометром Leica Flex Line TS06 plus R1000 3”

В результате обработки тахеометрической съёмки на ПЭВМ в программных комплексах «Trimble Business Center» и «AutoCad» был получен инженерно-топографический план масштаба 1:500 с сечением рельефа горизонталями через 0,5 м. Оценка точности инженерно-топографического плана проводилась по величинам средних расхождений положений предметов на местности.

2.4.2. Инженерно-геологические изыскания

1. В административном отношении участок изысканий находится по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141б, кадастровый номер земельного участка 90:22:010201:396.

2. Район изысканий по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических – один геоморфологический элемент; геологических – четыре ИГЭ грунта; инженерно-геологические процессы – высокая сейсмичность) относится к III категории сложности, согласно таб. Г1 приложения Г СП 47.133330.2016.

3. В геоморфологическом отношении район расположен в пределах верхней части правого борта долины реки Салгир, в районе прорыва ее Внешней гряды Крымских гор.

4. Климат. В соответствии с районированием территории по воздействию климата на технические изделия и материалы (СП 131.13330.2020), рассматриваемая территория относится к умеренно теплой с мягкой зимой – к III-Б климатической зоне.

5. Нормативная глубина промерзания грунта равна нулю, согласно п.5.5.3. СП 22.13330.2016.

6. На исследуемой территории, в пределах СГК II-IV выделено четыре инженерно-геологических элемента (ИГЭ-1,2,3,4). Нормативные и расчетные характеристики показателей физико-механических свойств грунтов приведены в таблице 6.2.

7. При выполнении буровых работ в апреле 2025 г. подземные воды до глубины 20,0 м подземные воды вскрыты скважинами 1-4 на глубинах 10,7-11,1 м в пределах абсолютных отметок +238,52-238,66. Полевые работы проводились в сухой период года. Во время обследования территории выход подземных вод на поверхность участка изысканий не зафиксирован.

Положение УПВ на участке приведено на инженерно-геологических разрезах (в графической части отчета). Амплитуда сезонного и многолетнего колебания уровня грунтовых вод составляет 0,2-0,5м. Зона разгрузки данного участка тесно связана с р. Салгир.

По результатам химических анализов, подземные воды на участке:

- по содержанию сульфатов по степени агрессивного влияния подземные воды скважин неагрессивные к бетону марки W4, неагрессивные к бетону марки W6 и неагрессивные к бетону марки W8 по водонепроницаемости (табл. В.4 СП 28.13330.2017);

- по содержанию сульфатов по степени агрессивного влияния подземные воды скважин неагрессивные к бетону марки W10-W14 и неагрессивные к бетону марки W16-W20 по водонепроницаемости на портландцементе (табл. В.5 СП 28.13330.2017);

- по суммарному содержанию сульфатов и хлоридов среднеагрессивные к металлическим конструкциям (табл. X.3 СП 28.13330.2017).

По результатам химического анализа проб подземных вод из скважин вода является очень жесткой 8-15 мг-экв/л, согласно классификации по О.А. Алекину.

По результатам химического анализа проб подземных вод воды являются пресными и слабосолоноватыми, согласно ГОСТ 2874-73.

Согласно критериям типизации территорий по подтопляемости, участок изысканий отнесен к типу III-A – не подтопляемые в силу геологических, гидрогеологических, топографических и других естественных причин; по времени развития процесса – участок относится к типу III-A-I – подтопление отсутствует и не прогнозируется в будущем (согласно прил. И СП 11-105-97, часть 2.).

8. По результатам химического анализа водных вытяжек, грунты из всех скважин по содержанию сульфатов в пересчете на ионы SO₂-4, мг/кг неагрессивны по отношению к бетонам марок W4-W20 по ГОСТ 10178 и ГОСТ 31108 на портландцементе, шлакопортландцементе и на сульфатостойком цементе (таблица В.1 приложения В СП 28.13330.2017).

По результатам химического анализа водных вытяжек, грунты из скважин №№1, 2, 4 по содержанию хлоридов, мг/кг неагрессивны по отношению к арматуре в железобетонных конструкциях для бетонов марок по водонепроницаемости W4-W6, W8-W10 и более W10 (таблица В.2 приложения В СП 28.13330.2017).

9. Из специфических грунтов (согласно п.6.7 СП 47.13330.2016 и СП 11-105-97 часть III) на площадке изысканий выделяются грунты насыпного слоя (слой Н).

10. В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015 СП 14.13330.2018 фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 7 баллов при повторяемости 1 раз в 500 лет.

2.4.3 Инженерно-геофизические изыскания

Влияние грунтовых условий на характеристики колебаний на поверхности, особенно на спектральный состав и усиление колебаний, весьма существенно, наблюдается заметное резонансное усиление сейсмических колебаний приповерхностными грунтами и изменчивость характеристик колебаний поверхности в зависимости от грунтовых условий.

Следует также обращать внимание на опасности вторичных явлений, спровоцированных землетрясениями разной интенсивности. Как правило, землетрясения сопровождаются многочисленными вторичными последствиями – природными и техногенными. Возможны резкие изменения режима подземных вод с последующими изменениями свойств грунтов. Даже при невысокой интенсивности сотрясений, в породе возможны сейсмодетонации. Техногенные последствия землетрясений обусловлены, как правило, первичным воздействием, т.е. повреждением от подземных толчков различных технологических объектов.

Комплексный анализ интерпретации сведений об инженерно-геологических и геофизических условиях на территории проектируемого строительства позволил сделать следующие выводы относительно сейсмичности исследуемого участка:

1. За эталонные грунты, которым соответствует фоновая сейсмичность (I_f), согласно РСН 60-86, приняты грунты, относящиеся ко II категории по сейсмическим свойствам. Обладающие скоростями поперечных – $V_p=500$ м/с, $V_s= 250$ м/с и плотностью $\rho=1,7$ г/см³.

2. Для данного объекта исходная сейсмичность составила 7 баллов согласно СП 14.13330.2018 н.п. Симферополь.

3. Согласно табл. 4.1 СП 14.13330.2018 [1] грунты ИГЭ-1 относятся к III категории, грунты ИГЭ-2,3,4 относятся ко II категории по сейсмическим свойствам.

4. Расчетная сейсмическая интенсивность исследуемого участка, с учетом исходного балла для строительства сооружений нормального уровня

ответственности, результатов вычислений по методу сейсмических жесткостей, а также математического моделирования, равняется – 7,17 балла. В целочисленном значении сейсмичность площадки составляет 7 баллов.

2.5.4 Инженерно-гидрометеорологические изыскания

Согласно СП 11-103-97 территория изысканий является изученной, данные наблюдений М Симферополь позволяют осуществить перенос в ее пределы значений по каждой из требуемых характеристик.

1. Район относится к III-Б климатическому подрайону (согласно Изменения №2 СП 131.13330.20178 «Строительная климатология»).

2. Среднегодовая температура воздуха составляет 11.0°C, в среднегодовом ходе температур самым холодным месяцем является январь (0,2°C), абсолютный минимум температуры воздуха приходится на февраль и составляет минус 30.2°C. Наиболее теплым месяцем является июль, среднемесячная температура воздуха составляет плюс 21.5°C, абсолютный максимум температуры воздуха не совпадает со среднемесячными показателями и приходится на август с температурой плюс 39.5°C.

3. Средняя годовая влажность воздуха 73%.

4. Годовая сумма атмосферных осадков в районе изысканий составляет 511 мм. Максимальное месячное количество осадков зафиксировано в июле и составило 324мм. Максимальное годовое количество осадков - 831мм. Максимальное среднемесячное количество осадков 55мм наблюдалось в июле. Максимальный суточный уровень осадков наблюден в количестве 122мм.

5. Минимальные месячные значения радиационного баланса на участке изысканий наблюдаются в декабре (2.8ккал/см²), максимальные значения в июле (18.0ккал/см²). Годовая величина радиационного баланса составляет 123.8ккал/см².

6. Снежный покров устанавливается в среднем третьей декаде октября, средняя высота снежного покрова за зимний период составляет 8.5см, минимальная 2см, максимальная 33см, с запасом воды в снеге (50-55мм). Сходит снежный покров в II декаде марта. Наблюдается снежный покров в течение зимнего периода 38 дней. Зимний период на участке изысканий считается малоснежным. Согласно СП 20.13330.2016 относится к I району.

7. В среднем за год в Симферополе менее 10дней с гололедом. Толщина стенки гололедно-изморозевых отложений на высоте 2м в перерасчете на 10 м по Н.В. Кобышевой составляет 7.0мм (случаи превышения норматива 1 раз за 5 лет) и 12.3мм(1 раз в 25 лет). Согласно СП 20.13330.2016 относится к III району.

8. Среднегодовая скорость ветра по данным метеостанции АМСГ Симферополь составила 4.4м/с, наибольшая среднемесячная скорость ветра – 4.9м/с, наименьшая – 3.8м/с. Преобладают направления северо-восточного и восточного ветров.

Количество дней со скоростью ветра ≥ 15 м/с (в порывах) составляет в среднем 54 дней в году. Подобной силы ветра чаще отмечаются с ноября по апрель месяц. Количество дней со скоростью ветра ≥ 25 м/с (в порывах) в среднем составляет 0,8. Отмечается в осенне-зимне-весенний период в незначительном количестве. Согласно СП 20.1333.2016 относится к II району.

9. Из опасных гидрометеорологических явлений: среднее число дней с грозой за годовой период в среднем - 33, максимальное - 60 дней. Среднее число дней в году с градом 0,8. Среднегодовое количество дней с метелью - 6. Туман наблюдается на участке изысканий 72(наибольшее 99) дней в году. Участок изыскания, относительно подверженности опасным явлениям, спокоен - за исключением случаев с очень сильным дождем(≥ 30 мм за 12ч): 37 случаев и очень сильный ветер(≥ 25 м/с): 39 случаев. Проявление эпизодическое, не имеет постоянной основы.

10. Климатические характеристики холодного периода согласно СП 131.13330.2018:

В холодный период, температура воздуха наиболее холодных суток минус 22°C (с обеспеченностью 0,98).

Температура воздуха наиболее холодных суток при обеспеченности 0,92 составляет минус 20°C .

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки минус 18°C (с обеспеченностью 0,98).

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки (с обеспеченностью 0,92) составляет минус 15°C .

Продолжительность периодов с температурой воздуха $\leq 0^{\circ}\text{C}$ составляет 37 суток при средней температуре минус $0,5^{\circ}\text{C}$.

Продолжительность периодов с температурой воздуха $< 8^{\circ}\text{C}$ составляет 154 суток при средней температуре $2,6^{\circ}\text{C}$.

Продолжительность периодов с температурой воздуха $\leq 10^{\circ}\text{C}$ составляет 175 суток при средней температуре $3,4^{\circ}\text{C}$.

Абсолютная минимальная температура воздуха минус 30°C .

Абсолютная максимальная температура воздуха 39°C .

Среднесуточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца $7,1^{\circ}\text{C}$.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектные решения содержат предложения по размещению объектов капитального строительства жилого и коммерческого назначения, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, формирования

выразительного архитектурного облика, повышения качества жизни населения посредством благоустройства и озеленения проектируемой территории.

Планируемый к размещению объект- многоэтажный жилой дом с коммерческими помещениями на первом этаже.

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства учитывались основные факторы:

- границы существующих земельных участков в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН);
- границы существующих элементов планировочной структуры;
- красные линии;
- отступы от красных линий и от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- сложившаяся планировка территории и существующее землепользование;
- планировочные ограничения развития территории проектирования;
- предотвращение возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных территориях.

3.1. Элементы планировочной структуры

Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Согласно Приказу Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» к видам элементов планировочной структуры отнесены, в частности, район, микрорайон, квартал, территория садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, улично-дорожная сеть.

Границы элементов планировочной структуры устанавливаются в зависимости от категории улиц и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений).

Документация по планировке территории разработана в границах существующего квартала №430. Проектом планировки территории выделение элементов планировочной структуры не предусмотрено.

3.2. Установление красных линий. Линии градостроительного регулирования

В представленном проекте выделенный элемент планировочной структуры – квартал и представляет собой упорядоченную совокупность существующих, земельных участков и территорий общего назначения.

Основными линиями градостроительного регулирования на территории проектирования являются красные линии, установленные согласно Сводному плану красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденного постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.11.2019 № 6071.

Согласно Градостроительному кодексу, красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории, территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары)

Установление или отмена красных линий проектом не предусмотрена.

3.3. Состав и характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории

В границах проектируемой территории установлены границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

Таблица 3

Наименование	Площадь земельного участка, м2	Площадь зоны размещения ОКС, м2
Зона размещения объектов капитального строительства	2600	2194

Примечание:

- Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым Часть I пункт 4.1.3 и п. 4.1.4, расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, а также расчетные показатели максимально допустимого коэффициента использования территории определяются, в случае перспективной жилой (жилищно-рекреационной) застройки - к территории, в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Планируемые к размещению объекты капитального строительства в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства и их параметры представлены ниже.

Таблица 4 Перечень объектов, предусмотренных к размещению в границах территории проектирования

На плане	Наименование зданий и сооружений	Площадь участка, м2	Площадь зоны размещения ОКС	Кол-во этажей	Этажность	Статус
Зона многоэтажной жилой застройки						
1	Многоквартирный жилой дом	2600	2194	17	16	П

Примечание:

1. № на плане см. «Схема варианта архитектурно-планировочного решения застройки территории. Схема организации движения транспорта и пешеходов» лист 4 графической части материалов по обоснованию.

Проектом планировки предлагается строительство современного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями обслуживания жилой застройки в уровне первого этажа максимальной этажностью 16 этажей. Жилая застройка состоит из одного здания ориентировочной расчетной площадью – 1890 кв.м.

Размещение жилого дома должно быть выполнено с учётом норм инсоляции, аэрации и озеленения с целью создания комфортных условий проживания.

Таблица 5 Основные характеристики планируемой застройки

№ на экспликации	Наименование	Площадь зоны размещения ОКС	Этажность/ Ко-во этажей	Площадь застройки кв.м	Общее кол-во квартир	Кол-во жителей	Расчетная площадь	Общая площадь здания, кв. м	Общая площадь квартир, кв. м	Котн		Кисп	
										Расчетный	Устанавливаемый	Расчетный	Устанавливаемый
Для земельного участка с кадастровым номером 90:22:010201:396													
1	Многоквартирный жилой дом	2194	16/17	511,3	90	100	1890	7043	4000,5	0,23	0,4	0,86	1,7
Всего в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства		2194	16/17	511,3	90	100	1890	7043	4000,5	0,23	0,4	0,86	1,7

1. Номер по экспликации соответствует номерам объектов на чертеже и в «Экспликации зданий и сооружений», приведенным на листе 4 «Вариант планировочного решения застройки территории» в составе графической части материалов по обоснованию проекта планировки.
2. Параметры застройки, приведенные в данной таблице, не являются предметом утверждения настоящей документации по планировке территории и могут быть скорректированы на этапе разработки проектной документации в пределах параметров застройки территории, устанавливаемых основной частью настоящей документации по планировке территории.
3. Котн – расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории
4. Кисп - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории.
5. Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории определяются в том же порядке, что и площадь застройки надземной части здания (абрис здания) согласно приложениям СП 54.13330.2022 «СНиП 31-02-203 Дома жилые многоквартирные».

Обоснование расчетного числа проживающих в многоквартирном жилом доме:

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым (Приложение к постановлению Совета министров Республики Крым от «26» апреля 2016 года № 171 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от «09» сентября 2024 года N 507) в целях определения обеспеченности населения объектами социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур на территориях муниципальных образований Республики Крым при размещении территории перспективной жилой застройки минимально допустимый уровень жилищной обеспеченности (общей площадью квартир) на одного жителя составляет 40 кв. м/чел. при размещении стандартного жилья.

Общая площадь квартир составляет 4000,5 кв.м, следовательно $4000,5/40=100$ жителей.

4. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Согласно п. 7.6. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений» (далее - СП 42.13330.2016) плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других условий.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым (Приложение к постановлению Совета министров Республики Крым от «26» апреля 2016 года № 171 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от «09» сентября 2024 года N 507) г. Симферополь относится к зоне А– зона интенсивной урбанизации территории.

4.1. Предельные параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденными решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 30.04.2021 № 361 (с изменениями и дополнениями) проектируемая территория находится в зоне Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4).

Линии отступов от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ, Симферополь Республики Крым:

- от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков и проездов определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, данный доступ устанавливается только для надземной части здания, при строительстве (реконструкции) подземной части здания допускается размещать этажи, которые не являются первыми надземными, без учета отступов от границы земельного участка, но с учетом соблюдения национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих обязательное соблюдение технических регламентов.

Кроме подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц.

Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.

4.1.1. Обоснование площади застройки и расчетной площади

Расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом, - сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением помещений общего пользования, помещений общественного назначения, в том числе помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, а также за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений, предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения).

Согласно СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные» пункт 3.1.27 помещение вспомогательное: Помещение квартиры для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня (или кухня-столовая), передняя, внутриквартирные холл и коридор, ванная комната или душевая, уборная, туалет или совмещенный санузел, кладовая, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым Часть I пункт 4.1.3 для многоквартирной жилой застройки

(многоэтажная) расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории не более 0,4.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым Часть I пункт 4.1.4. для многоквартирной жилой застройки (многоэтажная) расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории 1,7 (зона А).

Таблица 6

№ на плане	Наименование	Площадь зоны размещения ОКС	Площадь застройки кв.м	Расчетная площадь	Котн		Кисп	
					Расчетный	Установли ваемый	Расчетный	Установли ваемый
Для земельного участка с кадастровым номером 90:22:010201:396								
1	Многоквартирный жилой дом	2194	511,3	1890	0,23	0,4	0,86	1,7
Всего в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства		2194	511,3	1890	0,23	0,4	0,86	1,7
1. Номер на плане соответствует номерам объектов на чертеже и в «Экспликации зданий и сооружений», приведенным на листе 4 «Вариант планировочного решения застройки территории» в составе графической части материалов по обоснованию проекта планировки. 2. Предельное количество этажей – не подлежит установлению 3. Предельная этажность -16 эт (согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ, Симферополь Республики Крым) 4. Коэффициент застройки – не подлежит установлению 5. Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению 6. Котн -- расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории 7. Кисп - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории								

Проектное значение площади застройки и коэффициента использования территории не превышают максимально допустимые параметры.

4.2. Благоустройство территории

Для обеспечения санитарно-гигиенических условий и отдыха жителей предусмотрено благоустройство на придомовых территориях жилого дома и благоустройство в досуговой зоне. После окончания строительно-монтажных работ необходимо выполнить устройство проездов, тротуаров, площадок с твердыми и резиновыми покрытиями, расстилку растительного грунта, посев газонов.

Проектом предусматривается устройство проездов, которые отделяются от прилегающих газонов и тротуаров бортовым камнем Тротуары и дорожки, в том числе тротуары, предназначенные для проезда пожарной и специальной техники, имеют покрытие из бетонной тротуарной плитки.

Для обеспечения доступной среды жизнедеятельности маломобильных групп населения проектом предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения по придомовой территории. Высота бордюрного камня на пути следования маломобильных групп населения принята 0, 015 м.

Решениями по озеленению территории предусмотрено устройство растительно–грунтового покрытия с посевом многолетних трав на свободных от застройки и покрытий территорий.

4.2.1. Обоснование площади озеленения участка

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым Часть I пункт 4.1.6. для многоквартирной (многоэтажной) жилой застройки расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания равен для зоны А не менее 20%.

Расчетный показатель минимальной площади озеленения определяется по формуле:

$$S_{\text{озел}} = S_{\text{расчетная}} \cdot K_{\text{оз}}$$

Таблица 7

№ на экспликации	Наименование	Расчетная площадь здания, кв.м	Коз, не менее	Потребность, кв.м	Проектный показатель, кв.м	Проектный показатель, %
Для земельного участка с кадастровым номером 90:22:010201:396						
1	Многоквартирный жилой дом	1890	20%	378	391,7	20,7
	Всего на территории	1890	20%	378	391,7	20,7
1. Номер по экспликации соответствует номерам объектов на чертеже и в «Экспликации зданий и сооружений», приведенным на листе 4 «Вариант планировочного решения застройки территории» в составе графической части материалов по обоснованию проекта планировки. 2. Параметры застройки, приведенные в данной таблице, не являются предметом утверждения настоящей документации по планировке территории и могут быть скорректированы на этапе разработки проектной документации в пределах параметров застройки территории, устанавливаемых основной частью настоящей документации по планировке территории.						

На застроенных частях земельного участка может размещаться не более 80% озеленения (в т.ч на подземных частях зданий и сооружений), расположенных вне строительного объема зданий и сооружений и не выше отметки второго надземного этажа.

К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты в случае, если их площадь составляет не более 25% от площади необходимого озеленения земельного участка.

Проектируемая территория полностью обеспечена необходимой площадью озеленения.

4.2.2. Обоснование обеспеченности детскими и взрослыми спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым Часть I пункт 4.1.7. для многоквартирной (многоэтажной) жилой застройки расчетный коэффициент обеспеченности детскими и взрослыми спортивными и игровыми площадками не менее 3%.

Расчет потребности объектов капитального строительства в детских и взрослых спортивных и игровых площадках произведен в соответствии с РНГП Республики Крым и приведен ниже:

Таблица 8

№ на экспликации	Наименование	Расчетная площадь здания, кв.м	Кдет. пл не менее	Квзр. пл, не менее	Общая потребность, (%)	Потребность дет.пл., /взр.пл., кв.м	Общая потребность, кв.м	Проектный показатель дет.пл., /взр.пл., кв.м	Проектный показатель дет.пл., /взр.пл., (%)
Для земельного участка с кадастровым номером 90:22:010201:396									
1	Многоквартир ный жилой дом	1890	3%	3%	6%	56,7/56,7	113,4	88/64,3	4,6/ 3,4%
	Всего на территории	1890	3%	3%	6%	56,7/56,7	113,4	88/64,3	4,6/ 3,4%

1. Номер по экспликации соответствует номерам объектов на чертеже и в «Экспликации зданий и сооружений», приведенным на листе 4 «Вариант планировочного решения застройки территории» в составе графической части материалов по обоснованию проекта планировки.

2. Параметры застройки, приведенные в данной таблице, не являются предметом утверждения настоящей документации по планировке территории и могут быть скорректированы на этапе разработки проектной документации в пределах параметров застройки территории, устанавливаемых основной частью настоящей документации по планировке территории.

3. Размещение площадок уточняется на последующих этапах проектирования.

Общая потребность строящейся и планируемой к размещению застройки в детских и взрослых спортивных и игровых площадках составляет 113,4 кв.м.

Общая площадь планируемых к размещению детских и взрослых спортивных и игровых площадок для обеспечения строящейся и планируемой к размещению застройки составит 152,3 кв.м.

Планируемые к размещению объекты обеспечиваются требуемыми нормативными площадями детских и взрослых спортивных и игровых площадок в границах своих земельных участков

4.3. Социально-бытовое и культурное обслуживание

При разработке проекта планировки выполнен расчет потребности в объектах социально-бытового и культурного обслуживания повседневного и периодического пользования, с учетом местных нормативов г. Симферополь Республики Крым.

Расчет потребности в учреждениях культуры и искусства определен в соответствии с требованиями Распоряжения Министерства культуры Российской Федерации от 2 августа 2017 г. N Р-965 «Методические рекомендации субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления по развитию сети организаций культуры и обеспеченности населения услугами организаций культуры». Расчет вместимости учреждений клубного типа носит рекомендательный характер и произведен в соответствии с нормами, приведенными в «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Расчет потребности в физкультурно-спортивных учреждениях и объектах произведен в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, а также с учетом требований единовременной пропускной способности объектов, предусмотренной Приказом от 21.марта.2018 № 244 «Об утверждении методических рекомендаций о применении нормативов и норм при определении потребности субъектов Российской Федерации в объектах физической культуры и спорта».

Расчет потребности населения в аптечных организациях выполнен согласно Приказу Министерства здравоохранения РФ от 20 апреля 2018 г. N 182 "Об утверждении методических рекомендаций о применении нормативов и норм ресурсной обеспеченности населения в сфере здравоохранения"

Развитие учреждений торговли, общественного питания и бытового обслуживания определяется уровнем спроса на данные виды услуг и платежеспособностью населения. Однако наличие этих учреждений в непосредственной близости от мест проживания существенным образом сказывается на качестве жизни населения.

Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектов местного значения объектов дошкольного образования, общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования, учреждений торговли, общественного питания произведен в соответствии Частью I.П. «Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов» Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым (далее – РНПП РК). По остальным учреждениям - в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016 «Свод правил.

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»

В границах проектируемой территории объекты социально-бытового и культурного обслуживания отсутствуют.

Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, согласно требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, расположены в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях, в структуре муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, а именно:

Таблица 9

№ п/п	Учреждения, предприятия, сооружения	Ед. изм.	Нормативная потребность на 2030г	Расчетная потребность на 100 жителей	Мероприятия проекта планировки	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности
1	Образовательные организации					
1.1	Дошкольные образовательные организации	мест на 1 тыс. жителей	49	5	Потребность удовлетворяется за счет объектов образования на смежных территориях в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки (Детский сад №44 «Грибочек»)	В пределах пешеходной доступности 500м
1.2	Общеобразовательные организации	мест на 1 тыс. жителей	143	15	Потребность удовлетворяется за счет объектов образования на смежных территориях в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки (Средняя школа №18)	В пределах пешеходной доступности 500м В пределах транспортной доступности: не более 30 км в одну сторону
1.3	Организации дополнительного образования	мест на 1 тыс. жителей	112	12	Потребность удовлетворяется за счет объектов, размещенных в общеобразовательной школе, а также в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки	Транспортная доступность 30мин
2	Спортивные сооружения					
2.1	Плоскостные спортивные сооружения	га на 1000 жителей	0,7-0,9	0,1	В пределах территории проекта планировки предусмотрены: - комплексная площадка; Нормативная потребность также удовлетворяется в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки	Транспортная доступность спортивных сооружений городского и районного значения 30мин
2.2	Спортивные залы	кв. м на 1000 жителей	60	6,3		Пешеходная доступность 1000м, радиус обслуживания 500м

2.3	Плавательные бассейны	кв. м зеркала воды на 1000 жителей	20-25	2-2,5		Транспортная доступность 30мин
3	Учреждения культуры и искусства					
3.1	Помещения для культурно-досуговой деятельности	кв. м на 1000 жителей	80	8	Нормативная потребность удовлетворяется в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки	Транспортная доступность 40мин
4	Предприятия торговли					
4.1	Стационарные торговые объекты	кв. м площади торговых объектов на 10 000 жителей	1045	10,5	В пределах территории проекта планировки предусмотрены коммерческие помещения разного назначения	Пешеходная доступность 500м
4.2	Стационарные торговые объекты, в которых осуществляется продажа продовольственных товаров	кв. м площади торговых объектов на 10 000 жителей	468	4,7	В пределах территории проекта планировки предусмотрены коммерческие помещения разного назначения	Пешеходная доступность 500м
5	Предприятия общественного питания					
5.1	Предприятия общественного питания	мест на 1000 жителей	80	8	В пределах территории проекта планировки предусмотрены коммерческие помещения разного назначения	Пешеходная доступность 500м
6	Предприятия бытового обслуживания					
6.1	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место на 1000 жителей	9	1	В пределах территории проекта планировки предусмотрены коммерческие помещения разного назначения	Пешеходная доступность 500м
8	Кредитно-финансовые учреждения					
8.1	Отделения банков	операционное место	1	1	Нормативная потребность удовлетворяется в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки	В пределах пешеходной доступности 500м
9	Медицинские организации					
9.1	Аптечные организации	объект	1	1	Нормативная потребность удовлетворяется в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки	Пешеходная доступность 500м
9.2	Амбулаторно-поликлинические учреждения	Численность обслуживаемого населения на 1 объект	1 объект на 20- 50тыс	1	Нормативная потребность удовлетворяется в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки.	Пешеходная доступность 1000м

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры, отсутствуют.

4.4 Транспортное обслуживание и улично-дорожная сеть

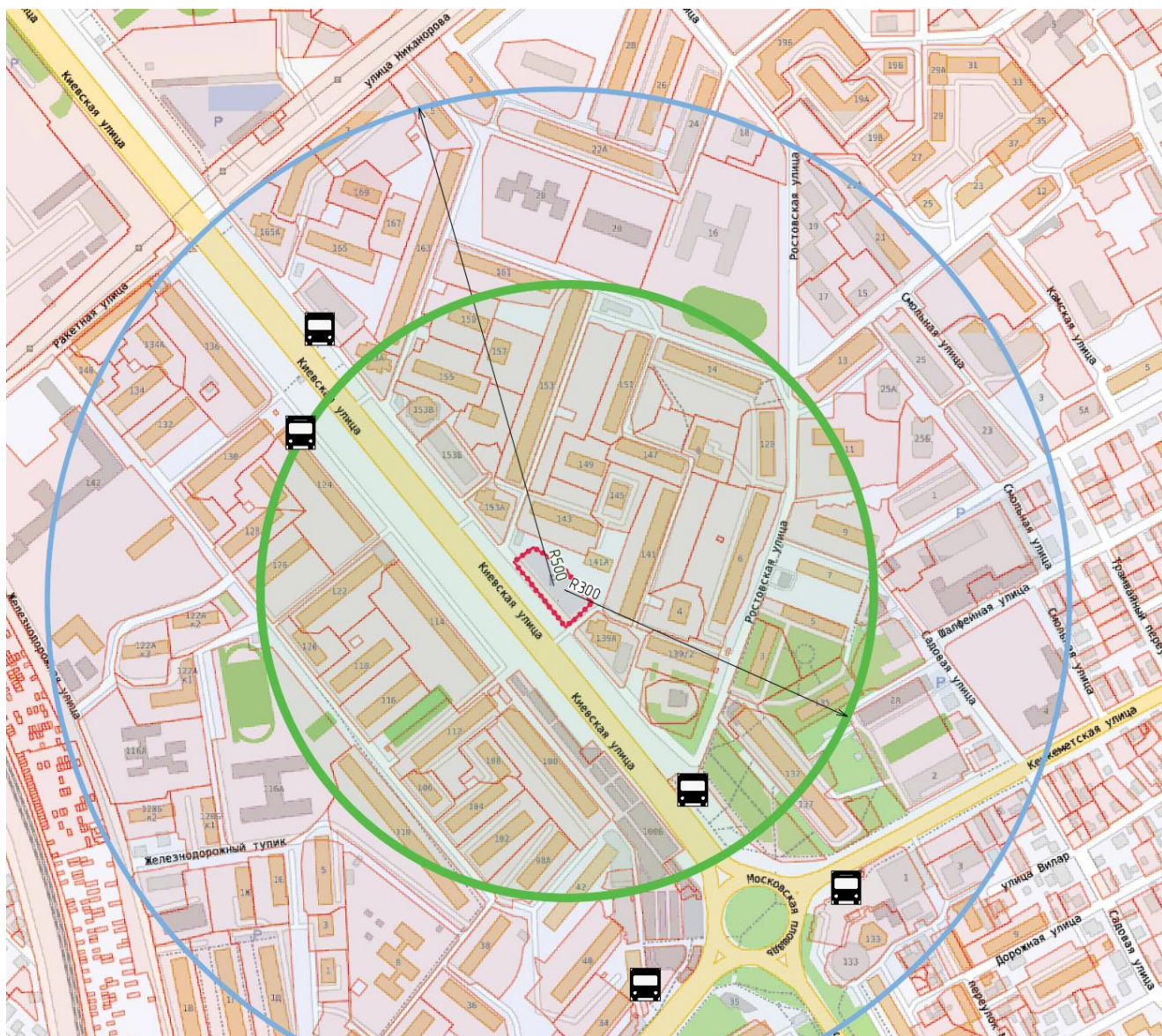
Вдоль юго-западной границы территории проходит дублер ул. Киевская - обычная автомобильная дорога (не скоростная автомобильная дорога) IV категории. Тип покрытия проезжей части - капитальный.

Въезд на территорию осуществляется со стороны ул. Киевская (автомобильная дорога местного значения II категории, 35 401 ОП МГ 0387) через дублирующий проезд.

Ближайшие остановки общественного транспорта – ул. Киевская, ул. Кечкеметская и ул. Гагарина в пешей доступности 300-500м.

Настоящим проектом организация улично-дорожной сети не предусмотрена.

Рисунок 3 Схема расположения территории в структуре улично-дорожной сети



Принятые проектные решения по организации входов, эвакуационных выходов и въездов-выездов для надземной части здания, а также цокольного и подвального этажей выполнены с максимальным использованием существующего рельефа участка в комплексе с существующими решениями благоустройства прилегающей территории. Организация двух въездов и выездов на внутридворовую территорию проектируемого жилого дома предусматривается по проездам, устраиваемым с юго-западной стороны участка, со стороны существующего проезда, при обеспечении максимально-допустимого уклона для дорог с малой интенсивностью движения порядка 10%, по ГОСТ 58818 «Дороги автомобильные с

низкой интенсивностью движения», с учетом установки перед началом участков соответствующих предупреждающих автодорожных знаков.

Согласно СП 4.13130.2013 от 24 апреля 2013 г. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» предусмотрены противопожарные автопроезды с доступом к внешним продольным сторонам зданий. Ширина проезда на тротуаре с покрытием из бетонной плитки во дворах жилого дома, составляет 5,5-6 м.

4.4.1 Обоснование расчета потребности в парковочных местах

На проектируемой территории Объекты транспортной инфраструктуры отсутствуют.

Проектное решение

Обоснование обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (паркомест) приведено ниже.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым Часть I пункт 4.1.5. расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания для многоквартирной жилой застройки равен 0,35.

Таблица 10 Расчет требуемых площадей обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями

№ по экспл.	Наименование	Расчетная площадь здания, кв.м	Км/м, не менее	Потребность, кв.м	Проектный показатель, кв.м	Проектный коэффициент, Км/м
1	Многоквартирный жилой дом	1890	0,35	661,5	681,5	0,36
	Всего в границах проектирования	1890	0,35	661,5	681,5	0,36

Примечания:

1. № по эксплик. – см. Лист 4 графической части материалов по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории
2. Наименование – условно принятое настоящей документацией наименование планируемых к размещению объектов, которое может быть скорректировано на этапе рабочего проектирования
3. Параметры расчетной площади и требуемого количества машиномест могут быть скорректированы на этапе рабочего проектирования исходя из принимаемых коэффициентов обеспеченности.
4. Тип парковочного пространства определить на последующих этапах проектирования. В графической части приведено предварительное расположение парковочного пространства, которое будет откорректировано на последующих этапах проектирования.
5. Размещение парковочного пространства уточняется на последующих этапах с учетом расчета рассеивания вредных выбросов.

При проектировании объектов капитального строительства, с целью обеспечения исполнения требований допускается использование как нормативных требований в объеме требуемой площади парковочного пространства, так и в объеме количества машиномест. $S_{\text{парк.}} = S_{\text{расчетн.}} \cdot K_{\text{м/м}} = 1890 \cdot 0,35 = 661,5$, проектное значение парковочного пространства предусмотрено 681,5 м², таким образом требуемая площадь обеспечена.

Для определения количества машино-мест (парковочных мест), размещаемых в границах парковочного пространства, площадь парковочного места определяется исходя из расчета в зависимости от типа организации парковки, паркинга:

- не менее 35 кв.м на автомобиль при размещении гаражей-стоянок (паркингов), в т.ч подземных гаражей.

- не менее 25 кв.м на автомобиль при размещении открытых парковок.

Парковочное пространство с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машиномест, размещается в границах земельного участка или в границах иных земельных участков, расположенных в пешеходной доступности не более 300 метров, а в случае, если размещение объектов капитального строительства планируется в пределах территории перспективной жилой застройки, такие земельные участки могут располагаться не более 600 метров, и предназначенных в том числе, для размещения гаражей и автостоянок. Размещение парковочного пространства с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в границах иных земельных участков допускается при условии, если:

- правообладателем земельного участка, в границах которого предполагается размещение объектов капитального строительства, и земельных участков, в границах которых размещается парковочное пространство, является одно лицо, за исключением если размещение объектов капитального строительства планируется в пределах территории перспективной жилой застройки и реконструкции территории сложившейся застройки или размещение парковочного пространства предусмотрено на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности или собственности Республики Крым, и размещение такого пространства предусмотрено документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке;

- для земельных участков установлен вид разрешенного использования "хранение автотранспорта (код 2.7.1)", "размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)" или "служебные гаражи (код 4.9)" либо иной вид разрешенного использования, предусматривающий размещение гаражей или автостоянок и размещение автомобильных дорог или размещение парковочного пространства предусмотрено в многофункциональном здании или многофункциональном комплексе (в том числе в случае размещения парковочного пространства на эксплуатируемой кровле) или размещение парковочного пространства

обеспечивается путем совместного использования парковочных мест для объектов капитального строительства различного функционального назначения;

- такое размещение обосновано при подготовке документации по планировке территории.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым Часть I пункт 4.1.5. для встроенно-пристроенных и встроенных в жилые здания, учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса, в случае, если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, встроенно-пристроенного, пристроенного помещения) не более 400 кв.м общей площади, указанные объекты могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест. В жилом здании предусмотрены 1е этажи коммерческого назначения, включающие в себя такие помещения разного назначения, планируемая площадь каждого встроенного помещения не превышает 400 кв.м. Соответственно, указанные объекты могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест.

4.5. Мероприятия для маломобильных групп населения

В соответствии с СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» при разработке проектной документации должны быть предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения (далее - МГН) по участку к доступному входу в здание с учетом требований «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Эти пути должны стыковаться с внешними по отношению к участку транспортными и пешеходными коммуникациями, специализированными парковочными местами, остановками общественного транспорта.

Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для МГН на все время (в течение суток) эксплуатации учреждения или предприятия в соответствии с ГОСТ Р 51256-2018 «Технические средства организации дорожного движения. Разметка дорожная. Классификация. Технические требования» и ГОСТ Р 52875-2018 «Указатели тактильные наземные для инвалидов по зрению. Технические требования».

В проекте предусмотрены мероприятия по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов к информации, объектам социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в соответствии с требованиями нормативных документов, а именно:

- предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию или по территории.

Система средств информационной поддержки обеспечена на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации;

- улично-дорожная сеть спроектирована с учетом прокладки пешеходных маршрутов для инвалидов и маломобильных групп населения с устройством доступных им подходов к площадкам и местам посадки в общественный транспорт.
- объекты социальной инфраструктуры должны оснащаться следующими специальными приспособлениями и оборудованием:

- 1) визуальной и звуковой информацией, включая специальные знаки у строящихся, ремонтируемых объектов и звуковую сигнализацию у светофоров;

- 2) телефонами-автоматами или иными средствами связи, доступными для инвалидов;

- 3) санитарно-гигиеническими помещениями;

- 4) пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;

- 5) пологими спусками у тротуаров в местах наземных переходов улиц, дорог, магистралей и остановок городского транспорта общего пользования;

- 6) специальными указателями маршрутов движения инвалидов по территории вокзалов, парков и других рекреационных зон;

- 7) пандусами и поручнями у лестниц привокзальных площадей, платформ, остановок маршрутных транспортных средств и мест посадки и высадки пассажиров;

- 8) пандусами при входах в здания, пандусами или подъемными устройствами у лестниц на лифтовых площадках, а также при входах в надземные и подземные переходы улиц, дорог и магистралей.

- здания должны иметь как минимум один вход, приспособленный для маломобильных групп населения, с поверхности земли и из каждого доступного для маломобильных групп населения подземного или надземного перехода, соединенного с этим зданием.

- при проектировании соблюдена непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания. Эти пути стыкуются с внешними по отношению к участку коммуникациями и остановками городского транспорта.

- ограждения участков должны обеспечивать возможность опорного движения маломобильных групп населения через проходы и вдоль них.

Для озеленения участков, посещаемых инвалидами и маломобильными группами населения, следует применять не травмирующие древесно-кустарниковые породы. Следует предусматривать линейную посадку деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения. Граница озелененных эксплуатируемых площадок, примыкающая к путям пешеходного движения, не должна иметь перепада высот, бордюров, бортовых камней высотой более 0,04 м.

В целях безопасности элементы озеленения не должны закрывать обзор для оценки ситуации на перекрестках, опасных участках, затенять проходы и проезды, сигналы, информационные устройства, ограждения опасных мест, а также иметь выступающие части (кроны, стволы, корни).

Для обеспечения удобства передвижения престарелых и инвалидов на переходах проектом предусмотрены в соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» следующие решения:

- ширина тротуаров с целью беспрепятственного одновременного движения пешеходов и инвалидов в колясках предусмотрена 1,2-2,0 м;
- продольный уклон тротуара не более 50 ‰ (1:20). В стесненных условиях продольный уклон пешеходных путей допускается увеличивать до 80‰ (1:12,5) при их суммарной протяженности не более 50 м на каждые 300 м длины.
- поперечный уклон пешеходных путей должен составлять от 5 до 20 ‰
- высоту бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок следует принимать не менее 0,05 м. Перепад высот бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, используемых для рекреации, примыкающих к путям пешеходного движения, не должен превышать 0,015 м.

Более подробно проектные предложения в отношении маломобильных групп населения будут разработаны на следующих стадиях проектирования.

4.5.1 Обоснование расчета потребности в парковочных местах для транспорта МГН

Согласно СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Актуализированная редакция. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». На индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест (но не менее одного места) для транспорта МГН, в том числе специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске из расчета, при числе мест:

- до 100м/м 5%;

Количество парковочных мест для МГН не входит в расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест). Число мест уточняется на последующих этапах проектирования, исходя из расчета в зависимости от типа организации парковки, паркинга.

4.6 Инженерная подготовка и вертикальная планировка

В качестве подосновы при разработке проекта использована топографическая съемка, в масштабе 1:500.

Система координат - СК - 63, система высот – балтийская.

Анализ современного состояния территории показал, что тип рельефа благоприятен и удовлетворяет требованиям застройки.

Средний уклон составляет менее 2-5%.

Рельеф участка не сложный. В границах землеотвода перепад высот составляет до 1м, с направлением уклона в юго-восточном направлении.

Согласно Приказу от 25 апреля 2017 года N 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, входящая в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории (далее - Схема), подготавливается в следующих случаях:

а) если проект планировки территории предусматривает размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий, выделение элементов улично-дорожной сети, при условии размещения таких объектов и (или) выделения таких элементов на территории с рельефом, имеющим уклон более 8 процентов. В этом случае подготовка Схемы осуществляется применительно к территории, в отношении которой подготавливается проект планировки;

Средний уклон проектируемой территории составляет менее 8%, **схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории не требуется.**

5. Инженерно-техническое обеспечение территории

5.1. Водоснабжение, водоотведение

Подключение объектов капитального строительства проектируемой территории в соответствии с техническими условиями № ТУ-050525-17/01 от 05.05.2025г на подключение к сетям водопровода и канализации от существующих сетей.

Проектом предусмотрен перенос фрагмента существующей сети водоснабжения и водоотведения. Для реализации выполнить проект переноса сети на последующих этапах и согласовать с ГУП РК «Вода Крыма».

Нормы на хозяйственно-питьевое водопотребление принять в соответствии с техническими условиями и СП 30. 13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий». Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*

Вода, подаваемая из наружной сети, должна соответствовать СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и

(или) безвредности для человека факторов среды обитания". Мероприятия по обеспечению установленных показателей качества воды не предусматриваются.

Место подключения: Водопровод Ду-200 мм (мат. - Чугун) по ул. Киевская. Давление в точке подключения: 1 атм. (0,1 МПа). В подвальном помещении МКД проектом предусмотреть подкачивающее насосное оборудование.

Наружное пожаротушение- 20 л/сек

Внутреннее пожаротушение- 5,2 л/сек.

Место подключения: Сеть канализации Ду-400 мм (мат. - ж/б) по ул. Киевская

Таблица 11

Баланс водопотребления и водоотведения

по объекту: "Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141-Б"

№ п/п	Наименование потребителя	Расчётный (удельный) суточный расход воды л/сут (смену)	Нормативный документ	Время работы водопотребителя t, часы	Продолжительность водоразбора, часы, t1, часы	t / t1	Кол-во рабочих дней, суток в году	Водопотребление				Водоотведение			
								м³/час	м³/сут	м³/мес	м³/год	м³/час	м³/сут	м³/мес	м³/год
1	Многоквартирный жилой дом														
1.1	Жилой дом квартирного типа с ваннами длиной от 1500, оборудованными душами	180	п.1, табл.А.2, прил. А СП 30.13330.2020	24	24	1	365	1, 58	37, 80	1149, 8	13797,0	1, 58	37, 80	1149, 8	13797,0
1.2	Пожарный пост	12	п.9, табл.А.2, прил. А СП 30.13330.2020	24	8	3	365	0, 01	0, 04	1, 2	14,6	0, 01	0, 04	1, 2	14,6
1.3	Торговые помещения	12	п.16, табл.А.2, прил. А СП 30.13330.2020	12	8	1,5	300	0, 07	0, 25	6,25	75,0	0, 07	0, 25	6,25	75,0
1.4	Полив	50	прим.1, табл.3 СП 31.13330.2021	12	12	1	96	0, 875	10, 50	210, 0	1008,0	Безвозвратные потери			
Всего по многоквартирному жилому дому №141-Б								2, 535	48, 59	1367,25	28781,2	1, 66	38, 09	1157,25	13886,6
Пожаротушение															
	Наружное пожаротушение	20	табл.2 СП 8.13330.2020									Безвозвратные потери			
	Внутреннее пожаротушение	5,2	табл.7.1 СП 10.13330.2020									Безвозвратные потери			

Тепловой поток на нужды горячего водоснабжения в течение часа среднего (максимального) водопотребления

$Q_{T}^h = 1,16 \cdot (14,795:24) \cdot (65-5) + 0,3 \cdot 1,16 \cdot (14,795:24) \cdot (65-5) = 42,90 + 12,87 = 55,77$ кВт (0,048 ГКал/час) - расход тепла на приготовление горячей воды в течении среднего часа водопотребления

$Q_{hr}^h = 1,16 \cdot 3,41 \cdot (65-5) + 0,3 \cdot 1,16 \cdot 3,41 \cdot (65-5) = 237,34 + 71,20 = 308,54$ кВт (0,266 ГКал/час) - расход тепла на приготовление горячей воды в течении максимального часа водопотребления.

Ливневая канализация.

Трассировка дождевой сети произведена, как система самотечных трубопроводов, прокладываемых с максимальным использованием существующего уклона рельефа местности.

Дождевые потоки поступают в закрытую сеть с последующим выводом в городскую ливневую канализацию или в колодцы-накопители, откуда вывозится или используется на нужды полива.

5.3. Связь и информатизация

Территория проекта планировки не телефонизирована

Телефонизация проектом не предусмотрена.

Для обеспечения надежности оповещения населения об угрозе чрезвычайных ситуаций (ЧС) необходимо выполнить следующие мероприятия:

- развитие сети оповещения населения об угрозе ЧС;
- в общественной застройке предусмотреть монтаж сетей пожарной сигнализации и установку групповых и индивидуальных источников оповещения о ЧС.

Присоединение проектируемого оборудования к сети связи общего пользования (внешние сети) предусматривается исходя из технических условий, выданных оператором местной фиксированной связи и передачи.

Мероприятия по обеспечению устойчивого функционирования сетей связи, в том числе в чрезвычайных ситуациях осуществляется посредством оперативного обмена информацией дежурным персоналом обеих сторон. Операторы связи должны незамедлительно принимать согласованные меры по восстановлению средств электросвязи и качества обслуживания пользователей.

При чрезвычайных ситуациях и в условии чрезвычайного положения, объявляемого в соответствии с действующим законодательством, взаимодействие сторон определяется статьями 65, 66 Федерального закона от июля 2003 №126-ФЗ «О связи», «Положении о приоритетном использовании, а также приостановление или ограничение использования любых сетей связи и средств электросвязи во время чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 31 декабря 2004г. № 895, документами Мининформсвязи России.

Проектной документацией предусматривается следующие мероприятия по обеспечению устойчивого функционирования сетей связи:

- применения сертифицированного оборудования;
- возможность перераспределения каналов на направлениях связи путем оперативной коммутации;
- размещение и подключение оборудования в соответствии с требованиями, установленными в правилах использования на средства связи и руководящих нормативных документа;
- электропитание оборудования по II категории группы надежности электроснабжения по ПУЭ с резервными автономными источниками питания (АКБ) на время штатного отключения оборудования (не менее 2 часов);
- прокладка информационных медных кабелей и кабелей электропитания в разных отсеках лотков и коробов;
- прокладка оптических кабелей по лоткам отдельным пакетом для защиты кабелей от повреждений;

- применение экранированных медных кабелей и заземление экранов кабелей, что снижает вероятность наведения электромагнитных помех;
- организация мероприятий по пожарной безопасности.

Радиовещание. Объектовая система оповещения

Проектом предполагается использование для трансляции сигналов транспортные сети ШПД (ЕТН). Сигналы оповещения предлагается перевести программы звукового вещания в цифровом формате.

Для сопряжения системы оповещения объекта с региональной системой оповещения устанавливается оборудование в соответствии с техническими условиями оператора.

5.4. Электроснабжение

Электроснабжение объектов капитального строительства на территории проектирования согласно техническим условиям ГУП РК «Крымэнерго» обеспечивается от существующих сетей.

Подключение электроснабжения предусматривается от ТП-681.

Нормативные документы: СП 256.1325800.2016 "Проектирование электрооборудования жилых и общественных зданий и сооружений"

Основными потребителями электроэнергии являются: Электроплиты, освещение и розеточная сеть квартир; технологическое общедомовое оборудование, лифт; электродвигатели системы водоснабжения, вентиляторы дымоудаления и подпора воздуха (в расчете электрических нагрузок не участвуют); освещение и розеточная сеть коммерческих помещений; нагрузка системы наружного освещения придомовой территории.

Характеристика объекта:

- Количество квартир – 90шт. (с электрическими плитами, оборудованы бытовыми кондиционерами).

Категория надежности:

В соответствии с п. 1.2.18 ПУЭ 7 изд. и таблицей 6.1. СП 256.1325800.2016 по надежности обеспечения электроэнергией электроприемники относятся к I/II/III категории надежности электроснабжения (далее – НЭС).

К I категории НЭС относятся лифты, противопожарная вентиляция, аварийное освещение, оборудование системы связи.

Электроприемники квартир и общедомовой нагрузки относятся ко II категории НЭС (СП 256.1325800.2016).

Оборудование наружного освещения придомовой территории относится к III категории НЭС.

Оборудование I и II категории НЭС необходимо запитать от двух вводов (независимых источников питания).

I категория НЭС достигается за счет установки в водном щите жилого дома панели с автоматикой автоматического ввода резерва (АВР) и моторизованных коммутационных аппаратов в вводном распределительном щите жилого дома.

Расчет нагрузок:

Расчет нагрузки питающих линий (вводов) и на шинах РУ-0,4кВ ТП10/0,4кВ выполнен в соответствии с разделом 7 «Расчетные электрические нагрузки» СП 256.1325800.2016.

Перечень электроприемников их установленная и расчётная мощность сведены в таблицу ниже.

Таблица 12

Наименование	Р _р , кВт	Р _{уд} , кВт	Кол-во	К _с	К _з	К _{нм}	К _{сил}	К _{п.к}	Р _р ∑, кВт
Квартиры с электроплитами мощностью до 8,5 кВт	10,0	1,55	90 шт.					0,91	127,0
Кондиционирование жилья	0,9		96 шт	0,55	0,7	1	0,9		30,0
Лифт	14,0	-	2	0,9	-	-	0,9		23,0
Насосная	10,0		1				0,9		9,0
ИТП	5,0		1			-	0,9		4,5
охрана	1,5								1,5
Нежилые помещения:									
№1, №4 (25-35 м ²)	10,0		2						20,0
№2, №5 (46-70 м ²)	12,0		2						24,0
№3 (36-45 м ²)	8,0								8,0
Наружное освещение									3,0
Суммарно, кВт									250,0

Итого: Суммарная расчетная электрическая мощность для нового строительства объекта составляет 250 кВт.

5.5. Газоснабжение. Теплоснабжение

Газоснабжение проектом не предусмотрено. При необходимости выполнить подключение на основании технических условий.

Теплоснабжение предусмотрено от существующей котельной за границами проекта планировки территории. Подключение к теплосети выполнить согласно техническим условиям ГУП РК «Теплокмунэнерго» 02.21/5830 от 20 мая 2025г.

Расход тепла жилыми и общественными зданиями на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение определяют по формуле:

$Q_H = Q_{\text{опер}} + Q_{\text{впер}} + Q_{\text{гпер}}$, (Гкал), где:

$Q_{\text{опер}}$ - расход тепла на отопление за рассматриваемый период, (Гкал);

$Q_{\text{впер}}$ - расход тепла на вентиляцию за рассматриваемый период, (Гкал);

$Q_{\text{гпер}}$ - расход тепла на горячее водоснабжение за рассматриваемый период, (Гкал).

Расчетные нагрузки зданий на отопление вычисляют по формулам укрупненных расчетов на отопление:

$$Q_o = \eta \cdot q_o \cdot V_n \cdot (t_{вн} - t_{носп}) \cdot 10^{-6}, (\text{Гкал/час.}),$$

где:

η - поправочный коэффициент на тепловую характеристику зданий, зависящий от минимальной расчетной температуры наружного воздуха $t_{нр}$ (температура воздуха наиболее холодной пятидневки, (оС) с обеспеченностью 0,92 СНиП 23-01-99), для промышленных зданий коэффициент $\eta=1$, для жилых и гражданских зданий - приведен в таблице 2.1:

для г. Симферополь Крым:

Республики

отопление: $t_{нар} = - 13\text{оС}$,

вентиляция: $t_{нар} = - 13\text{оС}$,

q_o - удельная отопительная характеристика здания, (ккал/м³·час. ·°С);

q_v - удельная вентиляционная характеристика, (ккал/м³·час. · °С);

V_n - объем здания по наружному обмеру (м³), принимается по данным типовых и индивидуальных проектов зданий или по данным технической инвентаризации;

$t_{вн}$ - усредненная расчетная температура внутреннего воздуха в здании, (°С);

$t_{носп}$ - средняя температура наружного воздуха в соответствии с СП 131.13330.2020 «Строительная климатология».

Получаем, на отопление:

$$Q_o = \eta \cdot q_o \cdot V_n \cdot (t_{вн} - t_{носп}) \cdot 10^{-6} = 1,35 \times 0,4 \times 22341,1 \times (22 + 13) \times 10^{-6} = 0,42 \text{Гкал/ч} = 0,49 \text{МВт}.$$

Расход тепла на вентиляцию определяем по формуле:

$$Q_v = 0,336 \times L_{прит.} \times (t_{нар.} - t_{вн.})$$

В проектируемом здании предусмотрены две приточные установки П1 и П2 производительностью:

П1 производительностью 1320 м³/ч;

П2 производительностью 370 м³/ч.

Получаем,

$$Q_v = 0,336 \times 1320 (13+20) = 14636, 16 \text{ Вт} - \text{для системы П1};$$

$$Q_v = 0,336 \times 370 (13+20) = 4102, 56 \text{ Вт} - \text{для системы П2}.$$

Итого по системе вентиляции:

$$Q_v = 14636, 16 + 4102, 56 = 18738, 72 \text{ Вт} = 0,02 \text{МВт}.$$

Расход тепла на горячее водоснабжение определяют по формуле:

$Q_{гвс} = 1,16 \times q_{гвс} \times (t_{гвс} - t_{хв})$, где

$q_{гвс}$ – расход горячего водоснабжения, м³/ч;

$t_{гвс}$ – температура горячего водоснабжения;

$t_{хв}$ – температура холодного водоснабжения.

получаем,

$Q_{гвс} = 1,16 \times 1,58 \times (65-5) + 1,16 \times 0,07 (65-5) = 110,0 + 5,0 = 115,0 \text{ кВт} = 0,115 \text{ МВт}$.

Получаем, общую тепловую нагрузку на системы отопления, вентиляции и горячего водоснабжения:

$Q_{общ.} = 0,49 + 0,02 + 0,115 = 0,625 \text{ МВт}$.

Раздел 2. Положение об очередности планируемого развития территории

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)

Основой для очередности планируемого развития территории, служит принцип разделения мероприятий на этапы строительства объектов капитального строительства жилого назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Соглашение о реализации инвестиционного проекта на территории республики Крым заключено между ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МОСКОВСКИЙ» и Советом министров Республики Крым № 470 от 30 сентября 2024г.

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства многоэтажной жилой застройки, а также необходимые для их функционирования объекты обслуживания, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Работы по строительству предусматриваются одним этапом, с вводом в эксплуатацию как самостоятельного объекта, допускающего полную автономную эксплуатацию.

Сроки реализации объекта IV квартал 2027 г.

б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)

Объекты капитального и некапитального строительства на проектируемом земельном участке отсутствуют, снос не требуется.

7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

7.1. Мероприятия по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей среды направлены на улучшение качества окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов для устойчивого развития территории, обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Основным источником загрязнения атмосферного воздуха в районе исследуемого участка является автомобильный транспорт.

Промышленные стоки отсутствуют.

Проектом предусмотрены локальные системы очистки ливневых стоков.

Какая-либо очистка стоков на объекте проектом не предполагается.

Промышленных источников загрязнения атмосферного воздуха в районе исследуемого участка не выявлено.

Площадка строительства располагается в районе жилой застройки, которая не является местом обитания редких и ценных видов животных и птиц, растений в т.ч. занесенных в Красную книгу.

В силу вышеизложенного воздействие на растительный и животный мир в месте расположения, как на этапе строительства, так и эксплуатации не рассматривалось.

7.1.1. Предварительный прогноз и анализ возможных неблагоприятных изменений природной и техногенной среды при строительстве и эксплуатации

Воздействие проектируемого объекта на окружающую среду может наблюдаться как при проведении строительно-монтажных работ.

Отрицательное воздействие на окружающую среду при производстве строительно-монтажных работ заключается:

- в загрязнении атмосферного воздуха стационарными и передвижными источниками (дорожно-строительная техника, автотранспорт, сварочные и покрасочные работы, дополнительные транспортные загрязнения, связанные с доставкой материалов и конструкций на стройплощадку, заправкой строительной техники), запыление прилегающей территории;
- акустическое воздействие, вызванное работой строительной техники;

- в возможном загрязнении территории строительным мусором и твердыми бытовыми отходами (ТБО);
- в воздействии на геологическую среду (планировочные работы);
- в загрязнении земель и поверхностных вод хозяйственно-бытовыми и неочищенными поверхностными стоками;
- в сведении растительного покрова на временной и постоянной полосах отвода.

При эксплуатации проектируемого объекта в прилегающем пространстве воздействие на поверхностные воды, физическое воздействие электрического и магнитного полей промышленной частоты не ожидается. Влияние на атмосферный воздух также не ожидается.

В процессе эксплуатации (безаварийной) заметное ухудшение экологической обстановки не ожидается, при условии соблюдения требований Градостроительного кодекса, Техрегламента о безопасности зданий и сооружений, СП 42.13330.2016, СП 116.13330.2012, требований природоохранного законодательства.

7.1.2. Рекомендации и предложения по предотвращению и снижению неблагоприятных последствий, восстановлению и оздоровлению природной среды. Рекомендации по минимизации гидродинамического воздействия на подземные воды во время строительства

Для предотвращения и сведения к минимуму загрязнения окружающей среды, необходимо соблюдение жестких требований соответствующих норм природоохранного законодательства.

В целях охраны атмосферного воздуха во время строительства проектируемого объекта рекомендуется строго соблюдать регламент проведения работ, контролировать уровень качества и проводить следующие мероприятия:

- своевременное техническое обслуживание двигателей внутреннего сгорания, транспортных средств и машин для соблюдения нормативов выбросов продуктов сгорания топлива;
- сведение к минимуму количества стройтехники, работающей одновременно;
- в целях защиты подземных вод от загрязнения на период строительства необходимо предусмотреть следующее:
 - проведение технического обслуживания строительных машин и механизмов на специальных площадках;
 - слив ГСМ только на специально-оборудованных местах;
 - регулярный вывоз мусора и бытовых отходов со строительной площадки на полигон ТБО;
 - использование для хозяйственно-бытовых нужд строителей специально оборудованных бытовок, биотуалетов и емкостей для сбора хоз-бытовых стоков;

- обязательное соблюдение границ территории, отведенной для данного строительства.

Кроме того, организация работ должна включать себя мероприятия, проведение которых необходимо для уменьшения степени воздействия процесса строительства на почвенный покров. К таким мероприятиям относятся:

- максимальное ограничение территории с нарушением почвы и воздействием на почву;
- вывоз твердых коммунальных отходов на действующие полигоны ТКО, передача промышленных отходов лицензированным организациям согласно договору;
- исключение сброса и утечек горюче-смазочных материалов, неочищенных промышленных стоков и других загрязняющих веществ на рельеф и почвы при строительстве.

Во время проведения строительных работ предусмотреть сбор ливневых и талых вод с последующим их удалением.

Для сведения к минимуму отрицательного воздействия на растительный мир необходимо строительные операции производить на площадках временного и постоянного отвода.

Затраты на вырубку или пересадку древесной растительности учитывать не следует, по причине отсутствия мероприятий по сносу зеленых насаждений.

После окончания строительных работ, для уменьшения негативного воздействия на окружающую среду в период эксплуатации объекта, рекомендуется проведение озеленения и благоустройства земельного участка.

Снижение неблагоприятных физических воздействий определяется конструктивными особенностями оборудования, используемого в производственном процессе. Шумовое воздействие будет носить локальный характер. Согласно СанПиН 1.2.3685-21 нормативный уровень шума для людей, работающих на строительной площадке, составляет 80 дБа.

При организации рабочего места следует принимать необходимые меры по снижению шума техническими средствами (уменьшение шума машин, внедрение малошумных технологических процессов) и организационными мероприятиями (выбор рационального режима работы и отдыха, сокращение времени пребывания в громких условиях, лечебно-профилактическими и другими). На площадочных сооружениях должен быть обеспечен контроль уровней шума на рабочих местах и установлены правила безопасной работы в громких условиях. Шумовые характеристики машин должны указываться в их паспорте.

7.1.3. Рекомендации по складированию (утилизация) отходов в процессе строительства

Площадка временного хранения отходов при строительных работах должна располагаться непосредственно на территории объекта образования отходов или в

непосредственной близости от него на участке, арендованном отходопроизводителем под указанные цели. Строительные отходы должны храниться в одном определенном месте и своевременно вывозиться на захоронение или переработку.

Сбор и временное хранение отходов определяется отдельно согласно их классам опасности. Раздельный сбор образующихся отходов должен осуществляться преимущественно механизированным способом. Допускается ручная сортировка образующихся отходов строительства при условии соблюдения действующих санитарных норм, экологических требований и правил техники безопасности. Предельный срок содержания образующихся отходов на площадках не должен превышать 7 календарных дней. Места хранения должны иметь ограждение по периметру площадки в соответствии с ГОСТ Р 58967-2020 «Ограждения инвентарные строительных площадок и участков производства строительно-монтажных работ. Технические условия». Освещение мест хранения в темное время суток должно отвечать требованиям ГОСТ 12.1.046-2014 «Система стандартов безопасности труда. Строительство. Нормы освещения строительных площадок». К местам хранения должен быть исключен доступ посторонних лиц, не имеющих отношение к процессу обращения отходов или контролю за указанным процессом.

Размещение отходов в местах хранения должно осуществляться с соблюдением действующих экологических, санитарных, противопожарных норм и правил техники безопасности, а также способом, обеспечивающим возможность беспрепятственной погрузки каждой отдельной позиции отходов на автотранспорт для их удаления (вывоза) с территории объекта образования отходов.

Предельное количество временного накопления отходов определяется с учетом токсичности отхода, их общей массы, емкостью контейнеров для каждого вида отходов и грузоподъемностью транспортных средств, используемых для транспортировки отходов на полигоны и предприятия для вторичного их использования или переработки.

Не разрешается накапливать на площадках горючие вещества (тряпки, стружки и отходы трубных изделий), их следует хранить в закрытых металлических контейнерах в безопасном месте.

На период строительства на стройплощадках будут установлены биотуалеты для рабочих и контейнеры для сбора бытового мусора, с дальнейшим вывозом отходов.

7.1.4. Рекомендации по охране и рациональному использованию земельных ресурсов

Почвенный слой является ценным медленно возобновляющимся природным ресурсом. Для устранения возможных экологических воздействий на земельные ресурсы и сведения их к минимуму при строительстве проектом предусмотрены следующие природоохранные мероприятия:

- минимизация площадей, отводимых под строительство;
- максимально возможное сокращение сроков строительства;
- эксплуатация технических средств, машин и механизмов, используемых при строительстве, должна быть организована в строгом соответствии со СНиП 12.01-2004 «Организация строительства» с целью исключения малейшего пролива горюче-смазочных материалов или загрязнения и порчи прилегающей территории;
- заправка и ремонт технических средств должны производиться только в специально отведенных для этого местах эксплуатации техники. Ремонт техники, связанный со значительными отходами, выполняется подрядчиком в заводских условиях;
- с целью предотвращения загрязнения почв, поверхностных и подземных вод нефтепродуктами, устройство складов ГСМ и ремонтных мастерских на площадке строительства не предусматривается;
- слив масел при эксплуатации грузоподъемных механизмов и автотранспорта, а также сточных вод на рельеф запрещается.

Во время проведения строительных работ во избежание захламления территории все строительные отходы собираются в контейнеры и вывозятся для размещения на полигоне ТБО района. Запрещается сжигание всех видов горючих отходов.

После завершения строительства на территории объекта должен быть убран строительный мусор, ликвидированы ненужные выемки и насыпи, выполнены планировочные работы и проведено благоустройство земельного участка.

При осуществлении строительства необходимо руководствоваться требованиями об улучшении охраны окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов.

В целях уменьшения возможного воздействия на почву и рельеф следует придерживаться следующих требований:

- при прокладке линейной части коммуникаций необходимо руководствоваться нормами отвода земель, и после окончания работ производить рекультивацию затронутых при строительстве земель.
- необходимо до начала основных земельных работ плодородный слой почвы на площади, занимаемой траншеями и котлованами, снять и уложить в отвалы для последующей рекультивации земель. Снятие, транспортировка, хранение и обратное нанесение плодородного грунта должны выполняться методами, исключающими снижение его качественных показателей, а также его потерю при перемещениях.
- для снижения техногенного воздействия на почвенный покров от проезда строительной техники, складирования стройматериалов необходимо предусмотреть использование малотоннажной строительной техники.

- предусмотреть организацию и ведение специального геотехнического мониторинга за строящимся объектом и окружающей застройкой в период строительства и начальный период его эксплуатации.

Для снижения и исключения отрицательных воздействий на почвенно-растительный покров необходимо соблюдение следующих основных природоохранных принципов:

- строгое соблюдение технологии проведения земляных работ;
- использование технологических схем производства работ, машин и механизмов, наносящих наименьший ущерб поверхности почвы и растительной среде;
- выполнение строительных работы строго в контурах отвода земель, для предотвращения механического нарушения почвенно-растительного покрова на прилегающих участках;
- слив отработанных горюче-смазочных материалов в местах базирования строительной техники производить только в предназначенные для этого емкости;
- строгое выполнение проектных решений по укреплению откосов оврагов и выемок до наступления весенних паводков;
- неукоснительное соблюдение правил пожарной безопасности при производстве строительных работ, в бытовых и административных помещениях;
- выполнение рекультивации земель в процессе и сразу после окончания строительства.

7.1.5. Мероприятия по охране атмосферного воздуха на период строительства:

К мероприятиям по охране атмосферного воздуха на период строительства относятся следующие:

1. При перевозке сыпучих (пылящих) грузов, предусмотрено укрытие грузовых автомобилей брезентом.
2. В сухую погоду предусматривается полив дорожного покрытия для подавления пыли.
3. В условиях работы техники предусмотреть запрет на работу ДВС во время стоянок.
4. Использование автотранспорта, прошедшего проверку и регулировку двигателя на минимум токсичности, периодичность проверки не должна превышать одного месяца;
5. Максимально использовать транспортные средства и строительные механизмы с нейтрализатором выхлопных газов.

Указанные выше мероприятия проводятся в рамках требований нормативных документами на этап строительства. В силу того, что загрязнение атмосферного воздуха не превышает гигиенические нормативы, разработка специальных мероприятий не требуется.

7.1.6. Мероприятия по защите от шума:

На этапе строительства:

Для обеспечения нормативного уровня звукового давления на территории жилой застройки в период проведения работ по строительству достаточно предусмотреть мероприятия организационного характера, способствующие снижению акустического воздействия:

- проведение работ осуществлять по графику периодичности работы строительной техники с повышенными шумовыми характеристиками.
- строительные работы, характеризующиеся высоким уровнем шума, проводить только в дневное время в соответствии с графиком периодичности работы строительной техники (запрет работ с 23.00 до 7.00).

На этап эксплуатации:

Как показывают проведенные расчетные оценки уровень загрязнения не превышает гигиенические нормативы и специальные мероприятия не требуются.

Источники повышенного шума отсутствуют.

7.1.7. Анализ возможных непрогнозируемых последствий строительства и эксплуатации объекта

Процесс эксплуатации исключает возникновение аварийных ситуаций, которые могут оказать значимое воздействие на экосистему.

Аварийными ситуациями, которые могут нанести ущерб окружающей среде, могут быть:

- аварии, связанные с выходом из строя оборудования объектов инженерного обеспечения (системы электроснабжения, системы водоснабжения, системы канализования);
- пожар с последующим вовлечением окружающих строений и сооружений.

Аварии, связанные с выходом из строя оборудования объектов инженерного обеспечения (системы электроснабжения), приведут лишь к прекращению подачи электричества без значимого негативного воздействия на природную среду.

Все работы по ликвидации аварийных ситуаций проводятся в соответствии с отраслевыми и общегосударственными правилами по технике безопасности, установленными для каждого вида производственной деятельности.

7.1.8. Мероприятия по санитарной очистке территории

Основным мероприятием по поддержанию санитарно-эпидемиологического благополучия территории проекта планировки является организация системы санитарной очистки, которая должна осуществляться в соответствии с Территориальной схемой обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами, в Республике Крым, утвержденной приказом

Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Крым от 28.12.2024 № 932-А.

Все образующиеся отходы при проведении строительства собираются для временного хранения в предусмотренных проектными решениями контейнерах и вывозятся в места централизованного захоронения отходов ТБО (по соответствующему договору на размещение) без складирования (захоронения) на месте проведения работ. По месту образования и накопления не используются и не подвергаются обезвреживанию.

На проектируемой территории выделены специальные площадки для размещения контейнеров с удобными подъездами для транспорта. При размещении контейнерных площадок обязательным является выполнение требований Санитарные правила СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (с изменениями и дополнениями).

Площадки для установки контейнеров удалены от зданий, спортивных площадок на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок рассчитан на установку необходимого числа контейнеров. На контейнерных площадках должно размещаться не более 8 контейнеров для смешанного накопления ТКО или 12 контейнеров, из которых 4 - для раздельного накопления ТКО, и не более 2 бункеров для накопления КГО. Отходы, образующиеся при строительстве, относятся к отходам 4 и 5 классов опасности. Транспортирование отходов 4 класса опасности осуществляется при наличии соответствующей лицензии.

Проектом рекомендуется организация следующих мероприятий по санитарной очистке территории:

- организация планово-регулярной системы очистки территории, сбора и вывоза твердых коммунальных отходов (далее также - ТКО) на планируемый автоматизированный мусоросортировочный комплекс ТКО с последующим захоронением не утилизируемой части ТКО, строительных и промышленных отходов на полигоне захоронения ТКО;

- организация своевременной уборки территории от мусора, смета, снега;

- организация оборудованных контейнерных площадок для сбора отходов;

- выявление несанкционированных захламленных участков с последующей рекультивацией территории;

- установка урн для мусора в местах общего назначения.

Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более пяти.

Согласно Постановлению от 18.09.2018 №449 (с изменениями на 20.02.2023г.) и СанПин 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», пункт 4, расстояние от площадки МК до жилого здания составляет 20 м.

Жилой дом

Нормы накопления твердых коммунальных отходов приняты согласно Постановлению Совета министров Республики Крым от 18 сентября 2018 года № 449 «Об утверждении норм накопления твердых коммунальных отходов на территории Республики Крым».

Суточное накопление мусора составляет:

$C = (P \times N \times K_n) / 365$ (м³/сутки), где

P – кол-во жителей жилого дома = 100 человек, N – норма накопления мусора на 1 жителя в год = 2,4 (для г.о. Симферополь, жилые дома), K_n – 1,25 – коэффициент, учитывающий неравномерность накопления отходов, 365 – кол-во дней в году.

$C = (100 \times 2,4 \times 1,25) / 365 = 0,82$ м³/сутки

$N = (C \times T \times K_p) / (V \times K_z)$ (шт.), где

T-макс. время накопления отходов = 3 (при вывозе мусора не менее 1 раза в 3 дня), K_p = 1,05 – коэффициент повторного накопления бака мусором после выгрузки, V – объем контейнера = 1,2 м³, K_z = 0,75 – коэффициент заполнения бака мусором на ³/₄ от объема.

$N = (0,82 \times 3 \times 1,05) / (1,2 \times 0,75) = 2,87$ (шт.)

Таким образом, количество мусороконтейнеров для проектируемого жилого дома составляет 3 шт. Количество контейнеров уточняется на последующих этапах, после определения типа контейнеров.

8. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

8.1 Анализ возможных последствий воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций на функционирование проектируемой территории

Согласно Постановлению Правительства РФ от 21.05.2007 № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации (ЧС) природного и техногенного характера подразделяются на ситуации:

– локального характера;

- муниципального характера;
- межмуниципального характера;
- регионального характера;
- межрегионального характера;
- федерального характера.

На проектируемой территории возможны следующие чрезвычайные ситуации техногенного характера:

- аварии на электроэнергетических системах (линии электропередачи, трансформаторные подстанции);
- аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения (водопроводные, канализационные сети, линии связи);
- аварии на дорогах;

Участок, относительно подверженности опасным явлениям, спокоен.

В соответствии с ГОСТ 22.0.06-2023 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий» на рассматриваемой территории возможны следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

Таблица 13

№п/п	Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
3.Опасные метеорологические явления и процессы			
1	Сильный ветер (шторм, шквал, ураган)	Аэродинамический	Ветровой поток Ветровая нагрузка Аэродинамическое давление Вибрация
2	Сильные осадки		
3	Продолжительный дождь (ливень)	Гидродинамический	Поток (течение) воды
4	Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка Снежные заносы
5	Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка Снежные заносы Ветровая нагрузка
6	Гололед	Гравитационный	Гололедная нагрузка
7	Град	Динамический	Удар
8	Туман	Теплофизический	Снижение видимости (помутнение воздуха)
9	Заморозок	Тепловой	Охлаждение почвы, воздуха
10	Засуха	Тепловой	Нагревание почвы, воздуха
11	Гроза	Электрофизический	Электрические разряды
12	Землетрясение	Динамический	Сейсмическая нагрузка

В соответствии с СП 115.13330.2016 СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий» (Актуализированная редакция СНиП 22-01-95) при выявлении опасных геофизических воздействий и их влияния на строительство

зданий и сооружений следует учитывать категории оценки сложности природных условий.

Для прогноза опасных природных воздействий следует применять структурно-геоморфологические, геологические, геофизические, сейсмологические, инженерно-геологические и гидрогеологические, инженерно-экологические, инженерно-гидрометеорологические и инженерно-геодезические методы исследования, а также их комплексирование с учетом сложности природной и природно-техногенной обстановки территории.

Результаты оценки опасности природных, в том числе геофизических воздействий, должны быть учтены при разработке документации на строительство зданий и сооружений.

Климатические воздействия не представляют непосредственной опасности для жизни и здоровья населения. Однако они могут нанести ущерб зданиям, сооружениям и оборудованию, затруднить или приостановить технологические процессы, поэтому необходимо предусмотреть технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий природных явлений.

При сильном ветре существует вероятность повреждения воздушных линий связи, линий электропередачи, выхода из строя объектов жизнеобеспечения, разрушения легких построек.

При выпадении крупного града существует вероятность возникновения ЧС, связанных с повреждением автотранспорта и разрушением крыш строений.

При установлении жаркой погоды существует вероятность возникновения ЧС, связанных с прекращением подачи электроэнергии по причине пожаров и аварий, возникающих на электроподстанциях и электросетях, и вызывающих нарушение функционирования объектов жизнеобеспечения; тепловые удары и заболевания людей, пожароопасную обстановку.

8.2 Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки градостроительной документации.

На основании Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне», разработано Положение об организации и ведении гражданской обороны в муниципальных образованиях и организациях, утвержденное Приказом МЧС России от 14.11.2008 № 687, которое определяет организацию и основные направления подготовки к ведению и ведения гражданской обороны, а также основные мероприятия по гражданской обороне в муниципальных образованиях и организациях.

Одной из основных задач в области гражданской обороны является оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий

или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Оповещение населения об опасностях, связанных с возникновением ЧС осуществляется в соответствии с Приказом МЧС России и Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ от 31 июля 2020 г. № 578/365 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения», а также в соответствии с Постановлением Совета министров республики Крым от 9 июня 2021 года N 326 «Об утверждении Положения о системе оповещения населения Республики Крым и о признании утратившими силу некоторых постановлений Совета министров Республики Крым».

8.3 Обоснование предложений по повышению устойчивости функционирования проектируемой территории, защите населения и территорий в военное время и при чрезвычайных ситуациях техногенного и природного характера

В соответствии с Федеральным законом от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне», на территории Российской Федерации предусматривается система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В целях защиты людей, находящихся на проектируемой территории, от опасностей, возникающих при ведении военных действий, или вследствие этих действий предусматривается устройство убежищ и противорадиационных укрытий.

В соответствии с СП 88.13330.2022 «Защитные сооружения гражданской обороны», убежища следует размещать в приспособляемых для этих целей помещениях жилых и общественных зданий и других объектов, а встроенные убежища следует размещать первых этажах зданий и сооружений.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 № 1309 «О Порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны», санитарно-обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и техники и иные объекты гражданской обороны создаются для обеспечения радиационной, химической, биологической и медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения, санитарной обработки людей и животных, дезактивации дорог, зданий и сооружений, специальной обработки одежды и транспортных средств.

Санитарно-обмывочные пункты и станции обеззараживания одежды могут предусматриваться на объектах социально-бытового обслуживания, расположенных за границами проекта планировки, с устройством дополнительных входов-выходов для предотвращения контакта «грязных» и «чистых» потоков людей.

Пункты очистки транспорта возможно организовать на территории пожарных депо, станций технического обслуживания, расположенных за границами проекта планировки, с соблюдением условий по сбору загрязненных стоков и их последующей утилизации.

8.4 Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций техногенного характера. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Надежность коммунальных систем жизнеобеспечения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

- проведение планово-предупредительного ремонта оборудования и сетей;
- замена и модернизация устаревшего технологического оборудования;
- обеспечение наличия резервного электроснабжения;
- замена устаревшего оборудования на новое;
- создание аварийного запаса материалов.

На автомобильных дорогах предлагается проводить следующие мероприятия:

- улучшение качества зимнего содержания дорог, в том числе очистка дорог;
- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах.

Обеспечения пожарной безопасности на рассматриваемой территории предлагается за счет пожарных депо, расположенных за границей проекта планировки.

Согласно Федеральному закону от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 27.12.2018) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских поселениях и городских округах не должно превышать 10 минут, а в сельских поселениях - 20 минут. Ближайшей к проектируемой территории является пожарно-спасательная часть № 6, расположенная по адресу: Кечкеметская ул., 103А

Расчет времени прибытия первого подразделения:

$$t_{\text{приб.1}} = t_{\text{д.с.}} + t_{\text{сб.}} + t_{\text{сл.1}} = 12 + 1 + 2,46 = 15,46$$

где,

$t_{\text{д.с.}}$ - время до сообщения о пожаре. Равно времени от начала возникновения пожара до сообщения о нем в пожарную часть. Это время колеблется в пределах 8-12 мин

$t_{\text{сб.}} = 1$ мин. – время сбора личного состава по тревоге;

$t_{\text{сл.1}}$ – время следования первого подразделения от ПЧ до места вызова, берется из расписания выездов пожарных подразделений, также $t_{\text{сл.}}$ можно определить по формуле:

$$t_{\text{сл.}} = \frac{60 \cdot L}{V_{\text{сл.}}}, \text{ мин.} = 60 \cdot 2 / 45 = 2,46$$

где,

L – длина пути следования подразделения от пожарного депо до места пожара-2км;

$V_{\text{сл.}}$ - средняя скорость движения пожарных автомобилей, [км/ч] (при расчетах можно принимать: на широких улицах с твердым покрытием 45 км/ч, а на сложных участках, при интенсивном движении и грунтовых дорогах 25 км/ч).

Нормативное время прибытия первого подразделения соблюдается. С целью защиты населения территории от опасных метеорологических явлений и процессов предусматривается ряд мероприятий.

Для предотвращения негативных воздействий гололеда на территории необходимо предусмотреть установку емкостей для песка. Предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляют дорожно-эксплуатационные участки.

Для защиты зданий от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др.

При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться «Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций», утвержденной Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 30.06.2003 № 280.

Соблюдение норм при выборе молниезащиты существенно снижает риск ущерба от удара молнии.

9. Основные технико-экономические показатели в границах проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Современное состояние	Показатель на расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Общая площадь территории в границах проекта планировки в том числе:	кв.м	2600	2600
	зона размещения объектов капитального строительства объектов многоэтажной жилой застройки	кв.м	-	2194
1.2	Территория (площадь) застройки объектов капитального строительства на всей территории проектирования	кв.м	-	511,3
1.3	Парковочное пространство	кв.м		681,5
1.4	Твердые покрытия (площадки для спорта и отдыха) в границах проектирования	кв.м	-	152,3
1.5	Зеленые насаждения в границах проектирования	кв.м		378
1.6	Проектные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями на всей территории проектирования, к площади территории, в т.ч		-	0,23
1.7	Проектные показатели коэффициент плотности застройки		-	0,86

Примечания:

Параметры застройки, приведенные в данной таблице, не являются предметом утверждения настоящей документации по планировке территории и приведены с целью обоснования установленных показателей в основной части данной документации.

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическое приложение.

КАРТА (ФРАГМЕНТ КАРТЫ) ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

Выкопировка из Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым. Фрагмент карты градостроительного зонирования

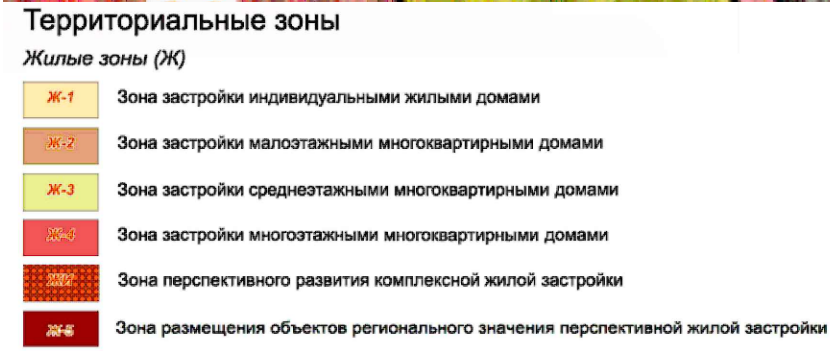
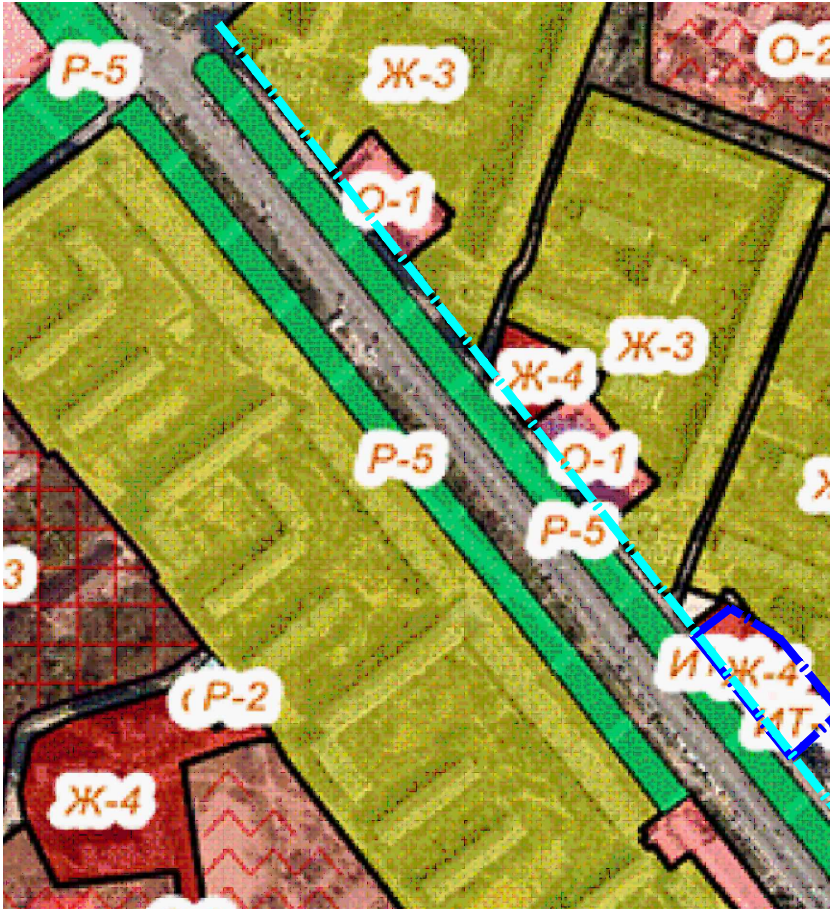
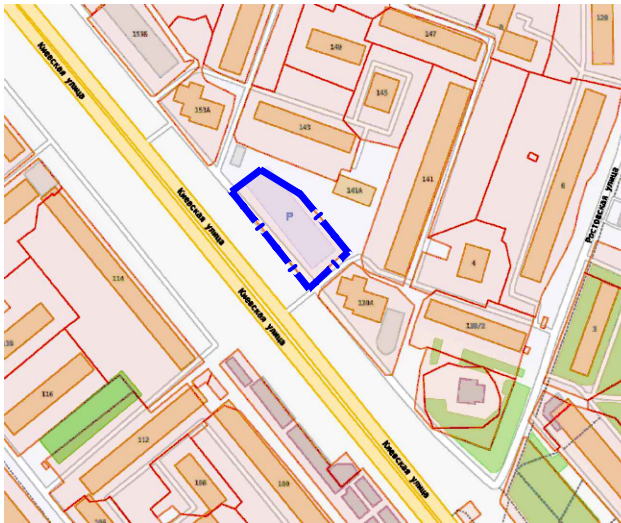
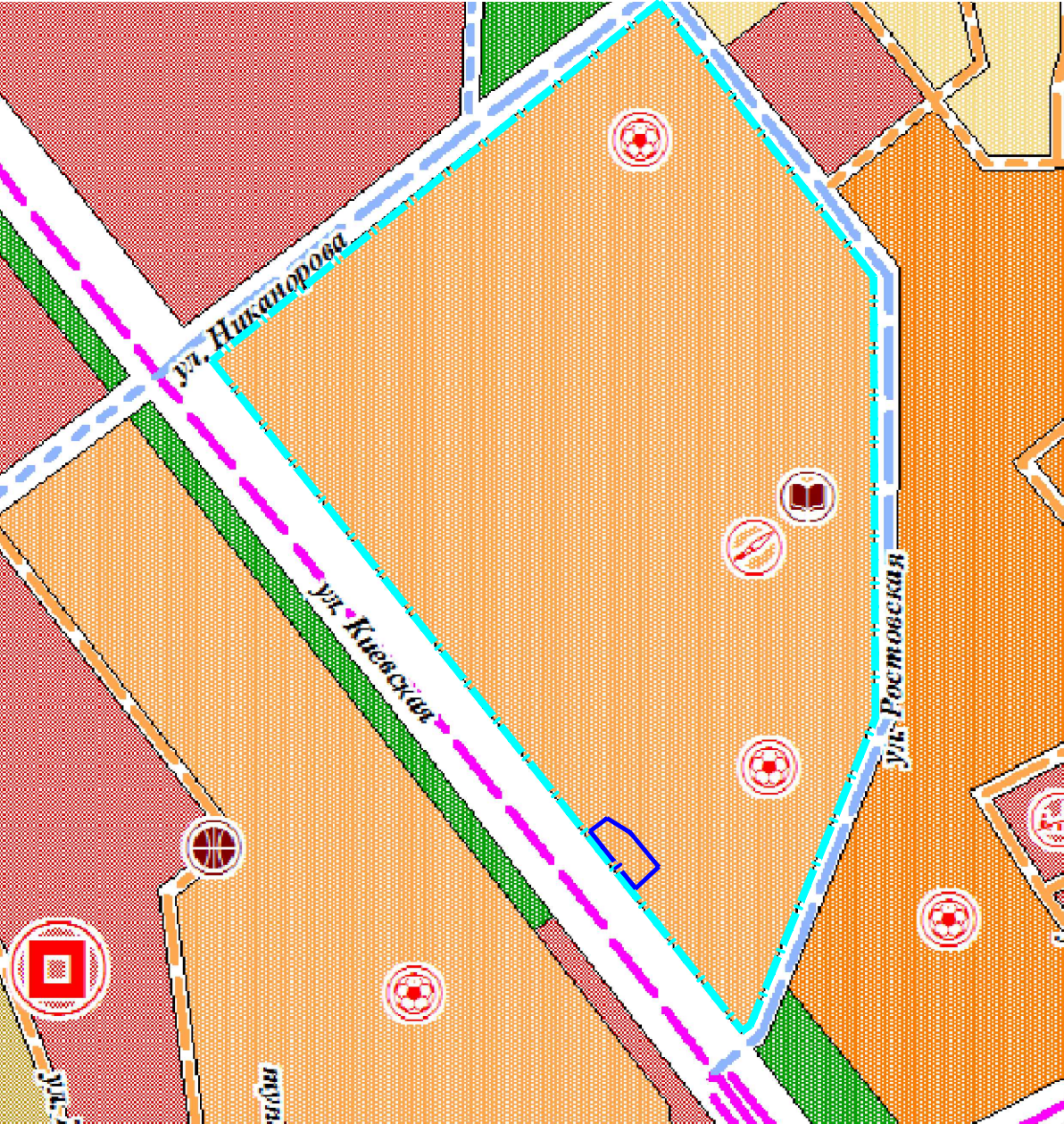


Схема расположения на кадастровом плане трритории



Выкопировка из Генерального плана муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым.. Фрагмент Карты функциональных зон

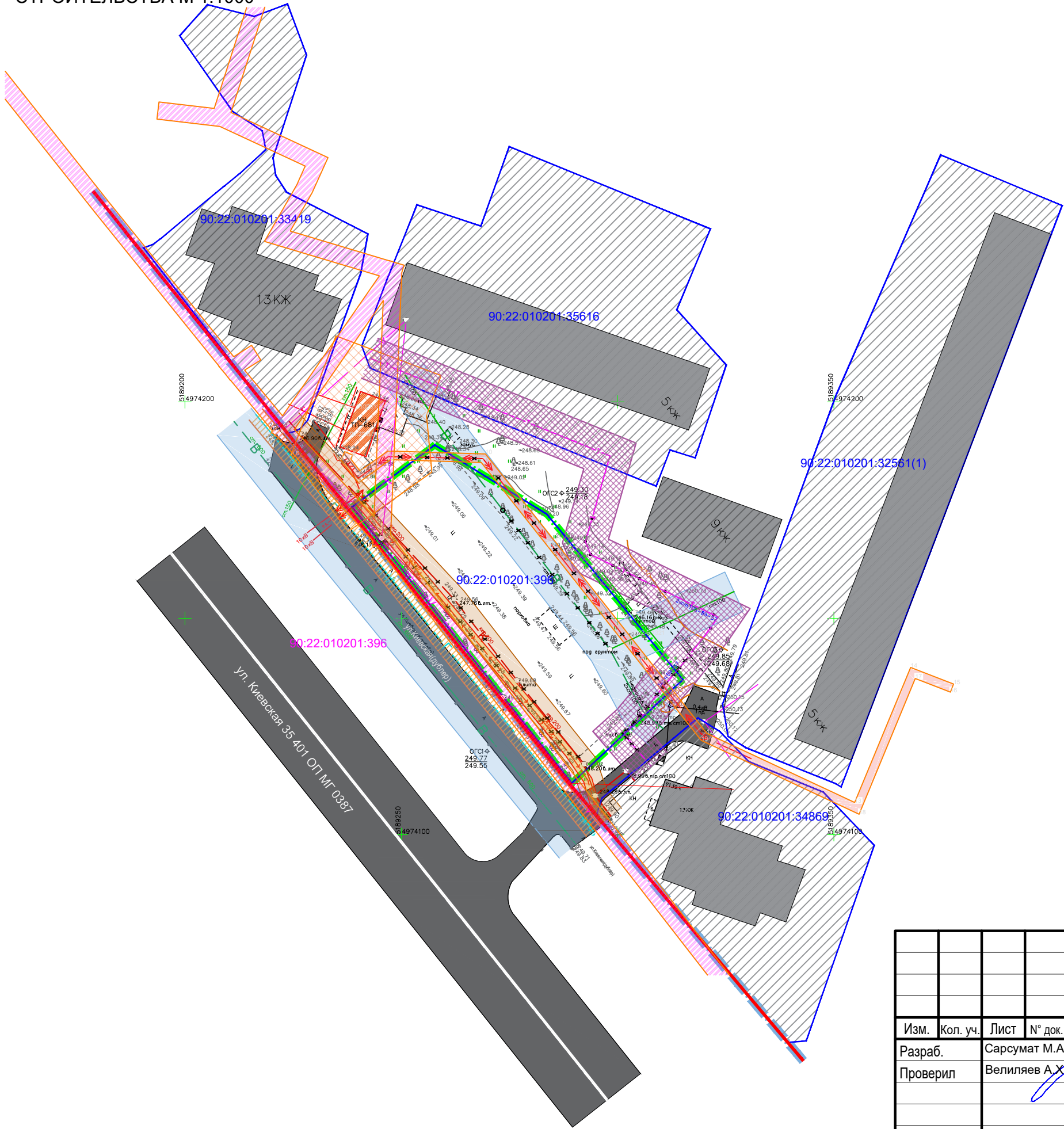


Границы элемента планировочной структуры - существующий квартал №430

Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории

						97-25-ППТ		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б»		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Стадия	Лист
Разраб.		Сарсумат М.А					ДПТ	4
Проверил		Велиляев А.Х						6
						Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	ООО «SolveeS» г. Симферополь	
Директор		Велиляев А.Х						

СХЕМА ОТОБРАЖАЮЩАЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ, ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы элемента планировочной структуры
	Границы элемента планировочной структуры (границы проекта планировки территории)
	Границы и кадастровые номера земельных участков, внесенных в ЕГРН
	Существующая застройка на прилегающей территории
	Существующие красные линии

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Сущ.	Демонтир.	
		Трансформаторная подстанция ТП-681
		Трубопровод хоз-питьевого водоснабжения
		Трубопровод бытовой канализации
		Сети газоснабжения
		Кабель связи
		Сети электроснабжения КЛ 0,4 кВ
		Сети электроснабжения КЛ 10 кВ
		Сети теплоснабжения

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

	90:22-6.351 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ЗДАНИЯ ТП 681 УЛ. КИЕВСКАЯ, 153-А
	90:22-6.1321 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ ТП-360 ТП-681
	1) 90:00-6.927 Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь" 2) 90:00-6.957 Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" 3) 90:00-6.958 Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" 4) 90:00-6.961 Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" 5) 90:00-6.959 Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
	Охранная зона водопровод питьевой распределительный
	Охранная зона систем электроснабжения КЛ 0,4 кВ
	Охранная зона сети безнапорной бытовой канализации
	90:00-6.907 Охранная зона сооружения связи (Кабельная канализация)
	Охранная зона систем газоснабжения
	Охранная зона систем теплоснабжения

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

97-25-ППТ

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б»

Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории

Стадия
ДПТ
Лист
2
Листов
6

Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства

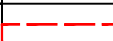
ООО «SolveeS»
г. Симферополь

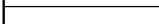
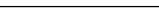
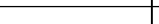
Формат А3

СХЕМА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Границы элемента планировочной структуры
	Границы проекта планировки территории
	Границы и кадастровые номера земельных участков, внесенных в ЕГРН
	Границы и кадастровые номера зданий и сооружений, внесенных в ЕГРН
	Существующие красные линии

Зоны с особыми условиями использования		
Сущ.	Планир.	
		90:25-6.352 90.22.2.249 Публичный сервитут для размещения сетей водотождения (ливневая канализация)
		90:22-6.1761 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ТП-734
		90:22-6.1548 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КП-0.4 кВ ТП-734 Р-1 ТШ-1477 ТШ-1431
		1) 90:00-6.927 Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь" 2) 90:00-6.957 Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" 3) 90:00-6.958 Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" 4) 90:00-6.961 Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" 5) 90:00-6.959 Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
		Охранная зона водопровод питьевой распределительный
		Охранная зона систем электроснабжения
		Охранная зона сети безнапорной бытовой канализации
		Охранная зона кабель связи
		Охранная зона систем газоснабжения
		Охранная зона сети теплоснабжения
		Охранная зона сети ливневой канализации
		Санитарный разрыв от детских и взрослых площадок

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ			
Сущ.	Демонтир.	Планир.	
			Трансформаторная подстанция ТП-681
			Трубопровод хоз-питьевого водоснабжения
			Трубопровод бытовой канализации
			Сети газоснабжения
			Кабель связи
			Сети электроснабжения КЛ 0,4 кВ
			Сети электроснабжения КЛ 10 кВ
			Сети теплоснабжения
			Канализация ливневая
			Трубопровод хоз-питьевого водоснабжения
			Сети электроснабжения КЛ 0,4 кВ, освещение

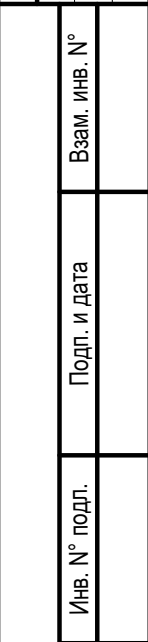
[illegible]

Примечания:

1. Земельный участок полностью расположен в ЗОУИТ
 90:00-06-927 Приазародная территория аэродрома "Симферополь"
 90:00-06-957 Третья подзона приазародной территории аэродрома
 "Симферополь"
 90:00-06-958 Четвертая подзона приазародной территории аэродрома
 "Симферополь"
 90:00-06-961 Пятая подзона приазародной территории аэродрома
 "Симферополь"
 90:00-06-959 Шестая подзона приазародной территории аэродрома
 "Симферополь"
2. Объекты культурного наследия. В пределах проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.
3. Особо охраняемые природные территории. В пределах проектируемого земельного участка особо охраняемые природные территории отсутствуют.

							97-25-ППТ		
							Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б»		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Сарсумат М.А					ДПТ	3	6
Проверил		Велияев А.Х							
						Схема зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия М1:500	ООО «SolveeS» г. Симферополь		
Директор		Велияев А.Х							

Согласовано:				



						97-25-ППТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б»			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Сарсумат М.А					ДПТ	4	6
Проверил		Велияев А.Х				Схема варианта архитектурно-планировочного решения застройки территории М1:1000	ООО «SolveeS» г. Симферополь		
Директор		Велияев А.Х							

	Границы элемента планировочной структуры
	Границы проекта планировки территории
	Границы и кадастровые номера земельных участков, внесенных в ЕГРН
	Границы и кадастровые номера зданий и сооружений, внесенных в ЕГРН
	Существующие красные линии
	Линии отступов от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

	Спортивные и игровые площадки
	Проектируемые участки озеленения на участке
	Мощения/твёрдые покрытия

сущ.	планир.	
		Существующая застройка на прилегающей территории
		Многоэтажный жилой дом

№ п/п	Наименование	Этажность	Примечание
1	Многэтажный жилой дом	16	Новое строительство

Номер на плане	Наименование и обозначение	Примечание
2	Детская спортивная и игровая площадка	Новое строительство
3	Спортивная и игровая площадка для взрослого населения	Новое строительство

сущ.	планир.	
		Улично-дорожная сеть

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДОВ М1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы элемента планировочной структуры
	Границы проекта планировки территории
	Границы и кадастровые номера земельных участков, внесенных в ЕГРН
	Границы и кадастровые номера зданий и сооружений, внесенных в ЕГРН
	Существующие красные линии
	Линии отступов от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДОВ НА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

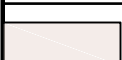
сущ.	планир.	
		Улично-дорожная сеть, пути движения транспорта
		Парковка наземная с указанием машиномест
		Заезд на территорию
		Основные пути движения пешеходов

СХЕМА ДОСТУПНОСТИ ОСТАНОВОК ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА И ШКОЛЬНЫХ И ДОШКОЛЬНЫХ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ



- Остановка общественного транспорта
- Радиус пешей доступности 300м
- Радиус пешей доступности 500м
- Детские дошкольные учреждения
- Средние общеобразовательные организации
- Средние профессиональные учебные организации

ОБЪЕКТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА

	Спортивные и игровые площадки	
	Проектируемые участки озеленения на участке	
	Мощения/твердые покрытия	
ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
сущ.	планир.	
		Существующие на соседних участках жилые здания
		Многоэтажный жилой дом

97-25-ППТ

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б»

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Сарсумат М.А			
Проверил		Велиляев А.Х			
Директор		Велиляев А.Х			

Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории

Стадия	Лист	Листов
ДПТ	8	6

Схема организации движения транспорта и пешеходов М1:1000

ООО «SolveeS»
г. Симферополь

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И СООРУЖЕНИЙ М 1:1000
*СХЕМА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ И ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
	Границы элемента планировочной структуры (границы проекта планировки территории)		
	Границы и кадастровые номера земельных участков, внесенных в ЕГРН		
	Существующая застройка на прилегающей территории		
	Существующие красные линии		

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ			
Сущ.	Демонтир.	Планир.	
			Трансформаторная подстанция ТП-681
			Трубопровод хоз-питьевого водоснабжения
			Трубопровод бытовой канализации
			Сети газоснабжения
			Кабель связи
			Сети электроснабжения КЛ 0,4 кВ
			Сети электроснабжения КЛ 10 кВ
			Сети теплоснабжения
			Канализация ливневая
			Трубопровод хоз-питьевого водоснабжения
			Сети электроснабжения КЛ 0,4 кВ, освещение

- Примечания:
- В границах проектируемой территории в части развития систем коммунальной инфраструктуры предусмотрен перенос части инженерных сетей. При принятии решения о переносе существующих инженерных сетей выполнить и согласовать проект переноса с организациями, содержащими на балансе сети планируемые к переносу.
 - Подключение потребителей на проектируемой территории предлагается по планируемому к размещению распределительным сетям, в соответствии с максимальной мощностью потребителей и точками подключения, указанными в технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
 - Точки подключения инженерных сетей указаны условно-предварительно, уточнить согласно техническим условиям на последующих этапах.
 - Технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо получить (при необходимости актуализировать) на этапе подготовки проектной документации.
 - *Средний уклон проектируемой территории составляет менее 8%, схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории не требуется.

Согласовано:									
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							

97-25-ППТ									
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б»									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Сарсумат М.А.					ДПТ	4	6
Проверил		Велиляев А.Х.				Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:500 Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:500	ООО «SolveeS» г. Симферополь		
Директор		Велиляев А.Х.							

Исходные данные и приложения



РАДА МІНІСТРІВ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

СОВЕТ МИНИСТРОВ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

НАЗИРЛЕР ШУРАСЫ
КЪЫРЫМ ДЖУМХУРИЕТИ

МІНІСТЕРСТВО
ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА
ДЕРЖАВНОГО
БУДІВЕЛЬНОГО НАГЛЯДУ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ
И ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
МЕСКЕН СΙΑСЕТИ ВЕ
ДЕВЛЕТ КЪУРУДЖЫЛЫКЪ
НЕЗАРЕТИ НАЗИРЛИГИ

ПРИКАЗ

04 апреля 2025 года

г. Симферополь

№ 152-П ⁴

О подготовке документации
по планировке территории с целью
размещения объекта регионального
значения

В соответствии со статьями 41, 41.2, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 2, 29, 30 Закона Республики Крым от 19 июля 2022 года № 307-ЗРК/2022 «Об исполнительных органах Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855 «Об утверждении Схемы территориального планирования Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 20 октября 2020 года № 666 «Об уполномоченном органе в сфере подготовки и утверждения документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов регионального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов) в границах Республики Крым», на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский» от 25 марта 2025 года № б/н **приказываю:**

1. Принять решение о подготовке документации по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б» в соответствии со схемой границ территории проектирования согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить задание на подготовку документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б» согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

3. Утвердить задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б» согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

4. Установить срок подготовки документации по планировке территории – 12 месяцев с даты принятия настоящего приказа.

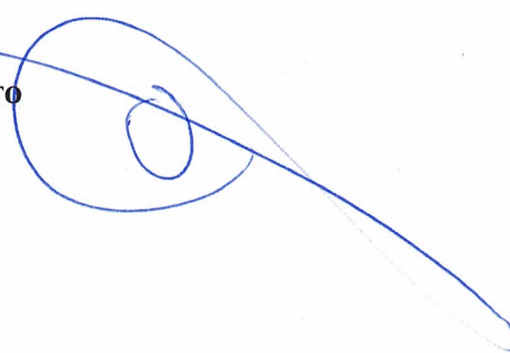
5. Управлению реализации документов территориального планирования Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым в соответствии с частью 7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в течение десяти дней со дня принятия такого решения направить уведомление о принятом решении главе поселения, главе муниципального округа, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

6. Управлению организационной работы, информационного, документационного и материального обеспечения Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

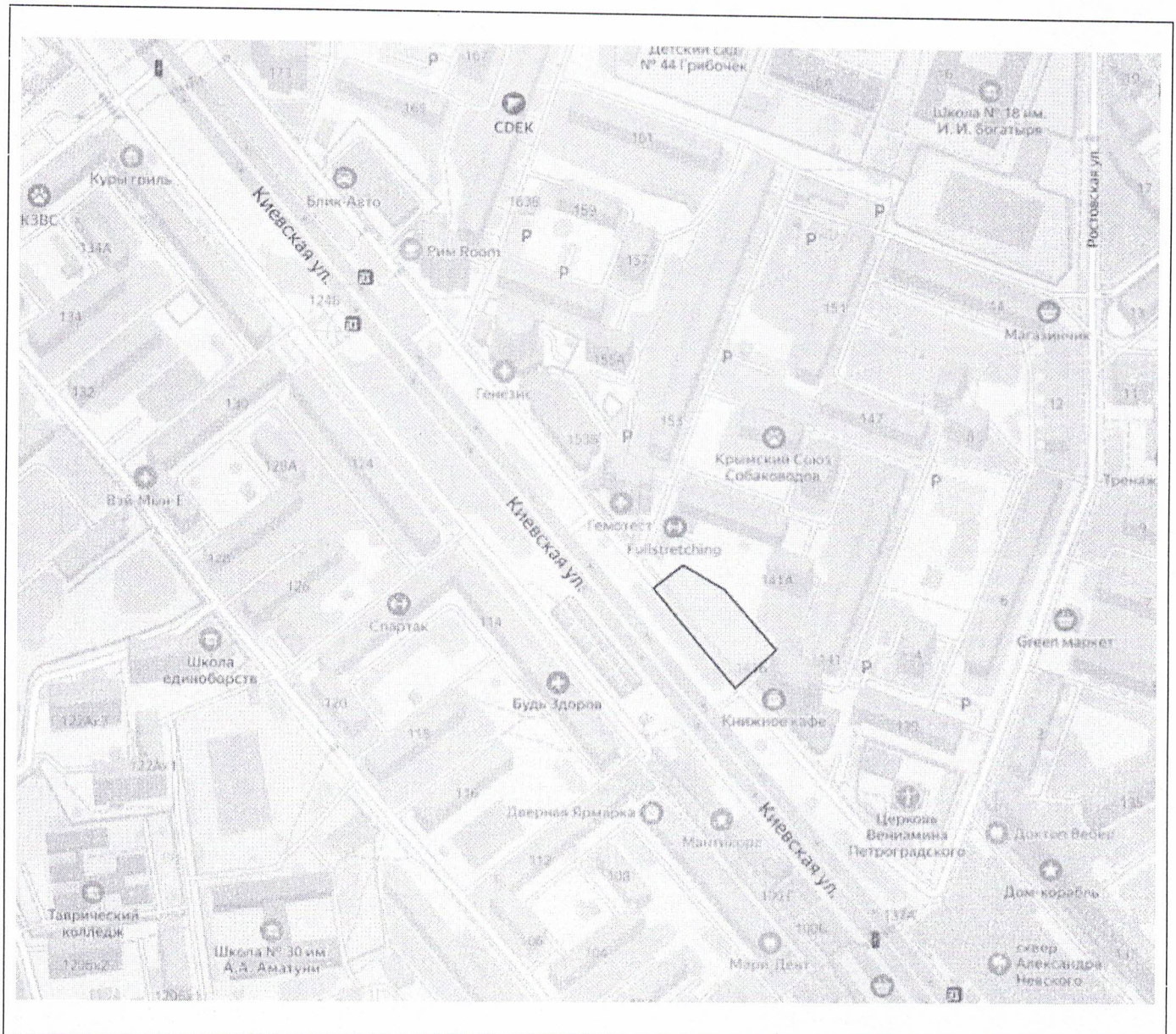
**Министр жилищной политики
и государственного строительного
надзора Республики Крым**

Н.С. Тарасов



Приложение № 1
к приказу Министерства жилищной политики
и государственного строительного надзора
Республики Крым
от «01» апреля 2025 года № 152/П

Схема границ территории проектирования.



Приложение № 2
к приказу Министерства жилищной политики
и государственного строительного надзора
Республики Крым
от «01» апреля 2025 года № 152-П "

Задание
на подготовку документации по планировке территории
(проект планировки территории и проект межевания территории) с целью
размещения объекта регионального значения «Строительство
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями
по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б»

Наименование позиции	Содержание
Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект межевания территории в составе проекта планировки территории
Инициатор подготовки документации по планировке территории	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский» ИНН 9102295748 ОГРН 1249100006803 Адрес: 295022, Республика Крым, г Симферополь, ул. Бородина, 16, пом. 89
Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	За счет средств ООО «Специализированный застройщик «Московский»
Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	Вид объекта: Иная зона с действием особых финансовых или нефинансовых механизмов поддержки инвестиционной и инновационной деятельности Наименование объекта: Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б Номер на карте – 18.82 Местоположение: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Киевская,

	141 Б, земельный участок с кадастровым номером 90:22:010201:396 Ориентировочная общая площадь территории – 0,62 га. Ориентировочная общая площадь застройки – 0,039 га. Проектируемая численность жителей: 110 чел. Этажность – 16.
Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь
Состав документации по планировке территории	Проект планировки территории выполнить в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Проект межевания территории выполнить в соответствии с требованиями статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	В границы территории проектирования включен земельный участок с кадастровым номером 90:22:010201:396 Ориентировочная общая площадь территории – 0,62 га.
Цель подготовки документации по планировке территории	Выделение элементов планировочной структуры. Установление границ территорий общего пользования. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Определение характеристик и очередности

	планируемого развития территории. Установление, изменение, отмена красных линий (при необходимости). Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
Согласование документации по планировке территории	В соответствии с пунктом 13 Правила подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112, документация по планировке территории после завершения ее подготовки направляется инициатором самостоятельно на согласование в согласующие органы, владельцам автомобильных, указанным в статье 45 ГрК РФ.

Приложение № 3

к приказу Министерства жилищной политики
и государственного строительного надзора
Республики Крым

от «01» апреля 2025 года № 152-П⁴

Задание

на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б»

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1.	Наименование объекта	«Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б»
2.	Основание для выполнения инженерных изысканий	2.1. Приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от «__»____2025 г. №____ 2.2. Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20».
3.	Инициатор (заказчик либо заинтересованное лицо)	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский» ИНН 9102295748 ОГРН 1249100006803 Адрес: 295022, Республика Крым, г Симферополь, ул. Бородина, 16, пом. 89
4.	Исполнитель инженерных изысканий	Инженерные изыскания и (или) отдельные их виды выполняются лицами, указанными в части 2 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации
5.	Виды инженерных	5.1. Инженерно-геодезические изыскания.

	изысканий	5.2. Инженерно-геологические изыскания. 5.3. Инженерно-гидрометеорологические изыскания. 5.4. Инженерно-экологические изыскания.
6.	Система координат	СК-63
7.	Система высот	Балтийская, 1977 год
8.	Район размещения (местоположение)	Местоположение: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 Б, земельный участок с кадастровым номером 90:22:010201:396 Границы территории проектирования приняты в соответствии с приложением № 1 к Приказу Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от «__» _____ 2025 г. № ____
9.	Цель и назначение работ	Подготовка исходных данных для проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории. Инженерно-геодезические изыскания выполняются с целью получения данных о ситуации и рельефе местности путём создания инженерно-топографического плана в качестве топографической основы для подготовки проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории. Инженерно-геологические изыскания выполняются с целью получения материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории. Инженерно-экологические изыскания должны обеспечить получение материалов об инженерно-экологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории. Инженерно-гидрометеорологические изыскания должны обеспечить получение материалов об инженерно-гидрометеорологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории.
10.	Виды работ в составе инженерных изысканий	Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов

		программой инженерных изысканий в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.
11.	Требования к точности, надёжности, достоверности и обеспеченности данных и характеристик, получаемых при инженерных изысканиях	Инженерно-геодезические изыскания выполняются с целью получения данных о ситуации и рельефе местности, путём создания инженерно-топографического плана в качестве топографической основы для подготовки проекта планировки и (или) проекта межевания территории. Инженерно-геологические изыскания выполняются с целью получения материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории. Инженерно-экологические изыскания должны обеспечить получение материалов об инженерно-экологических условиях, необходимых для подготовки проекта планировки территории. Инженерно-гидрометеорологические изыскания для разработки проектной документации должны обеспечить получение материалов об инженерно-геологических условиях, необходимых для подготовки проекта. Инженерно-геодезические изыскания, в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, должны содержать следующие виды работ: Создание инженерно-топографического плана масштаба от 1:500 до 1:2000 с высотой сечения рельефа через 0,5 метр. Инженерно-геологические изыскания, в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, должны содержать следующие виды работ: - сбор и обработка материалов изысканий прошлых лет; - рекогносцировочное обследование, маршрутные наблюдения; - лабораторные исследования грунтов и подземных вод; - камеральная обработка материалов и составление технического отчета. Инженерно-экологические изыскания, в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016, должны содержать следующие виды работ: - оценка состояния компонентов природной среды до начала освоения территории; - оценка природных условий с указанием

		ландшафтных условий, освоенность (нарушенность) местности, особо охраняемые территории (статус, ценности назначение, расположение); - рекогносцировочное обследование территории; - камеральная обработка результата работ; - работы необходимые для составления итогового отчёта (заключения) в т.ч.; - аналитическое обследование с отбором проб; - почвы на химический анализ; - радиологическое обследование территории (по архивным материалам). Инженерно-гидрометеорологические изыскания, в соответствии с требованиями п. 7.2 СП 47.13330.2016 должны обеспечивать: - изучение гидрометеорологического и аэрологического режимов района изысканий; - определение возможности использования водных объектов в качестве источников водоснабжения, а также в санитарно-технических, транспортных, энергетических, мелиоративных, спортивных и культурно-бытовых (рекреационных) целях; - определение возможности проявления опасных гидрометеорологических процессов и явлений, прогноз их воздействия на проектируемые объекты и разработку при необходимости общих рекомендаций по проектированию сооружений инженерной защиты; - исходными данными для разработки необходимых природоохранных мероприятий. Требования к точности, надёжности, достоверности и обеспеченности данных и характеристик, получаемых при инженерных изысканиях. Выполненные инженерные изыскания должны соответствовать требованиям: - СП 438.1325800.2019 «Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования» - СП.47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения (актуализированная редакция). - СП.11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства». - СП.11-103-97 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для
--	--	--

		строительства». - СП.11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства». - СП.11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства».
12.	Требования к материалам и результатам инженерных изысканий	Исполнитель передает Инициатору результаты инженерных изысканий и технические отчёты по инженерным изысканиям на бумажных носителях (по 1 экземпляру) и в электронном виде на CD-диске (по 2 экземпляра, в рабочих форматах (dwg-основной чертеж, SHP – контур съемки, word и т.д.) и в формате редактируемого pdf). Технический отчет должен соответствовать требованиям СП 438.1325800.2019 «Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования». Заказчик в течение пяти рабочих дней со дня получения материалов и результатов инженерных изысканий представляет такие материалы в органы, указанные в пункте 4.21 СП 438.1325800.2019 «Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»

**Соглашение
о реализации инвестиционного проекта
на территории Республики Крым № 470**

г. Симферополь

«30» сентября 2024 года

Совет министров Республики Крым, именуемый в дальнейшем «Совет министров РК», в лице заместителя Председателя Совета министров Республики Крым – министра финансов Республики Крым Кивико Ирины Валерьевны, действующей на основании распоряжения Совета министров Республики Крым от 28 августа 2015 года № 800-р «О вопросах подписания соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым», с одной стороны, администрация города Симферополя Республики Крым, именуемая в дальнейшем «Администрация города Симферополя», в лице главы Администрации города Симферополя Афанасьева Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, с другой стороны и общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МОСКОВСКИЙ» (лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от 2 мая 2024 года, ОГРН 1249100006803, ИНН 9102296748), именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице директора Коноваленко Галины Ивановны, действующей на основании Устава, с третьей стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее соглашение о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым (далее – Соглашение) о нижеследующем.

1. Предмет Соглашения

1.1. Предметом настоящего Соглашения является реализация инвестиционного проекта «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 б» на земельном участке площадью 2 600 кв. м, (кадастровый номер 90:22:010201:396), расположенном по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141-б (приложение 4 к настоящему Соглашению).

2. Основные показатели инвестиционного проекта

2.1. Инвестиционным проектом предусматривается объем капитальных вложений в размере 397 175,40 тыс. руб. согласно приложению 1 к настоящему Соглашению.

2.2. Объем налоговых поступлений в течение 3 лет 5 месяцев составит: 17 759,58 тыс. руб. (приложение 2 к настоящему Соглашению).

2.3. Срок окупаемости инвестиционного проекта: 3 года 5 месяцев.

2.4. Срок реализации инвестиционного проекта: 3 года 5 месяцев.

2.5. Количество создаваемых рабочих мест: 3 (приложение 3 к настоящему Соглашению).

3. Выполнение обязательств Инвестора в рамках Соглашения

3.1. Подготовить документацию по планировке территории (при ее отсутствии), включая проект планировки территории и проект межевания территории, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым;

3.1.1 при подготовке документации по планировке территории обеспечить установление зон планируемого размещения объектов социальной, транспортной, инженерной, коммунальной и иных инфраструктур (далее - объекты инфраструктуры), формирование земельных участков, необходимых для размещения указанных объектов, в случае если зоны планируемого размещения таких объектов устанавливаются в границах земельных участков, предоставленных для реализации инвестиционного проекта, и в последующем по первому требованию передать в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация проекта, земельные участки, а также объекты капитального строительства (объекты инфраструктуры), размещенные на них;

3.1.2 за счет собственных или за счет привлеченных средств обеспечить потребность объекта, возводимого на таком земельном участке (земельных участках, объединенных проектом планировки территории), в объектах инфраструктуры в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории;

3.1.3 передать в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация проекта, возведенные объекты инфраструктуры в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории;

3.1.4 передать в собственность муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на территории которого осуществляется реализация проекта, не менее 15 % (определяется в соответствии с приложением № 2 к Методике определения обязательств инвестора в рамках реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства в Министерстве жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, утвержденной приказом Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 10 апреля 2024 года № 150-«П» (далее – Методика) площадей квартир для обеспечения

жилищным фондом категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

Определить, что по согласованию с органом местного самоуправления часть площадей квартир, в процентном соотношении от площадей квартир, передаваемых в собственность муниципального образования или собственность Республики Крым, подлежит передаче для предоставления детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа.

Жилые помещения для предоставления детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа должны быть благоустроены применительно к условиям соответствующего населенного пункта, и соответствовать по площади не менее нормы предоставления 25 кв. м общей площади жилого помещения.

Состояние квартир, подлежащих передаче, должно быть пригодно для проживания и соответствовать статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, СанПиН 2.1.3684-21 и требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

Стоимость подлежащих передаче квартир рассчитывается исходя из средней стоимости 1 (одного) кв. м общей площади жилого помещения, определенной на основании суммарной цены договоров, заключенных с использованием счетов эскроу.

3.2. Объекты инфраструктуры, возводимые на запрашиваемом инвестором земельном участке (земельных участках) и подлежащие передаче в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация проекта, должны соответствовать проектной документации, установленным требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам, а также требованиям энергетической эффективности и оснащенности объекта капитального строительства и действующим документам стандартизации.

Задание на проектирование объекта капитального строительства (объекта инфраструктуры) должно быть согласовано с уполномоченным отраслевым органом государственной власти или органом местного самоуправления.

В случае если инвестором обеспечивается возведение объектов инфраструктуры, проектная документация в отношении таких объектов должна пройти государственную экспертизу в Государственном учреждении Республики Крым «Государственная строительная экспертиза».

К объектам инфраструктуры, возводимым инвестором и в отношении которых учитываются понесенные затраты при их создании, относятся объекты социальной инфраструктуры:

- объекты местного значения в области образования;
- объекты регионального и местного значения в области культуры;
- объекты местного значения в области физической культуры и массового спорта;
- объекты регионального значения в области здравоохранения.

Объекты транспортной, инженерной, коммунальной и иных инфраструктур, необходимых для реализации проекта и размещение которых предусмотрено утвержденной документацией по планировке территории, возводятся инвестором за счет собственных средств, за исключением объектов, строительство или реконструкция которых предусмотрены соответствующей государственной или муниципальной программой, без учета понесенных затрат при их создании.

3.3. В случае если объем произведенных инвестором капитальных вложений в объекты инфраструктуры составляет менее 15 % социальных обязательств инвестора, определенных согласно пункту 1 приложения № 1 к Методике, то инвестор передает в собственность Республики Крым либо в собственность муниципального образования, на территории которого осуществляется реализация проекта, процент площадей квартир, который равен разнице между 15 % социальных обязательств инвестора, определенных согласно пункту 1 приложения № 1 к Методике, и объемом произведенных инвестором капитальных вложений в объекты инфраструктуры, оценка стоимости которых определена в порядке, предусмотренном пунктом 2 приложения № 1 к Методике.

3.4. По результатам утверждения документации по планировке территории и определения объектов инфраструктуры, возводимых инвестором, Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым инициируется подготовка предложений для включения в дополнительное соглашение к Соглашению о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым в части определения перечня объектов, строительство или реконструкция которых осуществляется за счет средств инвестора.

4. Меры государственной поддержки Республики Крым

4.1. Предоставление Инвестору в аренду на срок, установленный Земельным кодексом Российской Федерации, земельного участка площадью 2 600 кв. м, схема расположения которого указана в приложении 4

к настоящему Соглашению, необходимого для реализации инвестиционного проекта, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

4.2. Обеспечение сопровождения инвестиционного проекта согласно календарному плану реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым (приложение 1 к настоящему Соглашению) посредством закрепления за проектом ответственных сотрудников акционерного общества «Корпорация развития Республики Крым» (далее – специализированная организация).

4.3. Оказание консультационно-информационной поддержки на этапе реализации инвестиционного проекта.

4.4. Информирование Инвестора о мерах государственной поддержки (налоговых льготах и преференциях, субсидиях, дотациях и других), предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

5. Существенные условия участия Республики Крым

5.1. Инвестиционный проект должен реализовываться с соблюдением действующего законодательства Российской Федерации и Республики Крым, в том числе с учетом особенностей, установленных законодательством Республики Крым в сфере имущественных и земельных отношений, природо- и недропользования, археологии и охраны культурного наследия, экологии и градостроительства.

5.2. Права на земельный участок, передаваемый Инвестору для реализации инвестиционного проекта, подлежат оформлению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Право собственности на вновь созданные объекты имущества в процессе реализации инвестиционного проекта подлежит регистрации в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Кадастровые работы в отношении испрашиваемого земельного участка проводятся Инвестором за счет собственных средств без последующего возмещения стоимости таких работ Республикой Крым (в случае если указанные работы не были произведены до заключения указанного инвестиционного соглашения).

5.4. Инвестор обязан выполнить подключение объекта к сетям инженерного обеспечения в рамках реализации инвестиционного проекта в соответствии с техническими условиями, выданными ресурсоснабжающими организациями Республики Крым.

Риски, связанные с невозможностью подключения к сетям инженерного обеспечения, необходимостью строительства дополнительных или модернизации существующих сетей, Инвестор принимает на себя.

5.5. Инвестор обязуется обеспечить при реализации инвестиционного проекта соблюдение норм экологического законодательства Российской

Федерации и Республики Крым, принимать меры по улучшению экологического состояния территории, на которой реализуется инвестиционный проект.

6. Права и обязанности Инвестора

6.1. Инвестор имеет право:

6.1.1 заключать соглашения и договоры, необходимые для реализации инвестиционного проекта, с третьими лицами, привлекать дополнительные средства и ресурсы, не предусмотренные настоящим Соглашением;

6.1.2 запрашивать и получать от Совета министров РК, Администрации города Симферополя текущую информацию о планах и мероприятиях развития инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры муниципального образования Республики Крым, на территории которого реализуется инвестиционный проект;

6.1.3 направлять Совету министров РК, Администрации города Симферополя письменные обращения, связанные с реализацией инвестиционного проекта;

6.1.4 заключать с Советом министров РК, Администрацией города Симферополя дополнительные соглашения о внесении изменений в настоящее Соглашение.

6.2. Инвестор не имеет права:

6.2.1 передавать, сдавать земельный участок в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять их в безвозмездное пользование, а также вносить арендные права в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный капитал;

6.2.2 отдавать арендные права в залог;

6.2.3 использовать земельный участок в целях, не связанных с реализацией инвестиционного проекта;

6.2.4 на рассрочку (отсрочку) платежей за пользование земельным участком, полученным для реализации инвестиционного проекта, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;

6.2.5 на выкуп (приобретение права собственности) без торгов на объекты имущества, полученные для реализации инвестиционного проекта по Инвестиционному соглашению.

Действие подпунктов 6.2.1 и 6.2.2 настоящего пункта не распространяется на случаи предоставления земельного участка для реализации инвестиционных проектов, связанных с созданием индустриального (промышленного) парка, промышленного технопарка в соответствии с порядком, утвержденным Министерством промышленной политики Республики Крым, при соблюдении следующих условий:

- отсутствие задолженности по арендной плате за пользование земельным участком;
- отсутствие отставания от календарного плана реализации проекта;
- наличие заключенных договоров технологического присоединения к сетям инженерной инфраструктуры.

Действие подпункта 6.2.2 настоящего пункта не распространяется на случаи передачи арендных прав в залог для кредитования в кредитных организациях при условии отсутствия задолженности по арендной плате за пользование земельным участком.

6.3. Инвестор обязан:

6.3.1 исполнять условия настоящего Соглашения, обеспечивая соответствие инвестиционной деятельности заключенному Соглашению;

6.3.2 обеспечивать достижение показателей реализации инвестиционного проекта, указанных в разделе 2 настоящего Соглашения;

6.3.3 неукоснительно соблюдать законодательство Российской Федерации и Республики Крым;

6.3.4 уведомлять Министерство экономического развития Республики Крым (далее – Уполномоченный орган) о следующих обстоятельствах в течение 30 календарных дней со дня их наступления:

изменение фактического и/или юридического адреса Инвестора;

реорганизация, ликвидация или начало процедуры несостоятельности (банкротства) Инвестора;

наложение ареста или обращение взыскания на имущество Инвестора;

прекращение или приостановление в установленном порядке хозяйственной деятельности Инвестора соответствующими органами власти;

наличие недоимки по налогам и сборам, установленным законодательством Российской Федерации, в бюджеты всех уровней бюджетной системы Российской Федерации и государственные внебюджетные фонды;

наличие просроченной (неурегулированной) задолженности по денежным обязательствам, в том числе бюджетным кредитам, перед Российской Федерацией, Республикой Крым и (или) муниципальными образованиями Республики Крым;

изменение сведений о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени Инвестора;

наличие задолженности по заработной плате;

изменение контактной информации (электронная почта, контактный номер телефона и пр.);

6.3.5 представлять в Уполномоченный и отраслевой орган один раз в полугодие до 25 числа месяца, следующего за отчетным полугодием, а по инвестиционным проектам, включенным в Реестр инвестиционных проектов, реализованных на территории Республики Крым, один раз в год до 25 апреля года, следующего за отчетным:

1) информацию о ходе реализации проекта (стадия реализации проекта, наличие/отсутствие проблемных вопросов и пр.);

2) отчет о ходе реализации инвестиционного проекта по форме в соответствии с приложением 6 к настоящему Соглашению;

3) отчет о выполнении этапов календарного плана реализации инвестиционного проекта с приложением подтверждающих документов по форме в соответствии с приложением 7 к настоящему Соглашению;

4) информацию о выполнении раздела 3 настоящего Соглашения с приложением подтверждающих документов;

5) копии документов статистической отчетности за все отчетные месяцы полугодия (форма № 1-Т «Сведения о численности и заработной плате работников» с отметкой Управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю о приемке отчета);

6) копии документов статистической отчетности за истекшее полугодие (форма № П-2 «Сведения об инвестициях в нефинансовые активы» с отметкой Управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю о приемке отчета);

6.3.6 предусмотреть обязательную разработку и согласование с Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Крым мероприятий по тепло- и водоснабжению объекта (при необходимости);

6.3.7 применять энергоэффективное оборудование, в том числе приборы освещения, обогрева (источников теплоснабжения), насосы, вентиляторы, компрессоры, котлы, теплообменники, трубопроводы, системы вентиляции и т.д. класса энергоэффективности не ниже «В» (включительно), в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2009 года № 1222 «О видах и характеристиках товаров, информация о классе энергетической эффективности которых должна содержаться в технической документации, прилагаемой к этим товарам, в их маркировке, на их этикетках, и принципах правил определения производителями, импортерами класса энергетической эффективности товара»;

6.3.8 использовать наилучшие доступные технологии согласно Национальному стандарту Российской Федерации «Наилучшие доступные технологии. Энергосбережение. Руководство по применению наилучших доступных технологий для повышения энергоэффективности» ГОСТ Р 56828.24-2017;

6.3.9 при реализации инвестиционного проекта соблюдать требования Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

6.3.10 обеспечить надлежащие условия труда согласно действующим нормам законодательства о труде и охране труда Российской Федерации и Республики Крым с соблюдением всех социальных выплат согласно нормам действующего законодательства;

6.3.11 обеспечить уровень заработной платы не ниже среднеотраслевого уровня в Республике Крым с учетом индексации по периодам;

6.3.12 исполнять обязательства по договорам аренды земельного участка, заключенным в рамках настоящего Соглашения;

6.3.13 предоставлять по запросу Уполномоченного органа информацию по вопросам, связанным с реализацией инвестиционного проекта и исполнением Соглашения;

6.3.14 исполнить обязательства по Соглашению в сроки, установленные календарным планом реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым (приложение 1 к настоящему Соглашению);

6.3.15 заключить соглашение на сопровождение инвестиционного проекта со специализированной организацией;

6.3.16 ежегодно представлять в Уполномоченный орган до 1 апреля года, следующего за отчетным:

копии годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к ним);

копии налоговых деклараций по налогу на прибыль организаций;

копии документов статистической отчетности за год (форма № 1-Т «Сведения о численности и заработной плате работников» с отметкой Управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю о приемке отчета);

копии документов статистической отчетности за год (форма № П-2 (инвест) с отметкой Управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю о приемке отчета);

6.3.17 в течение 5 рабочих дней с даты заключения Соглашения подать пакет документов для заключения договора аренды земельного участка, предоставляемого для реализации инвестиционного проекта, схема расположения которого указана в приложении 4 к настоящему Соглашению, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым;

6.3.18 заключить договор аренды земельного участка в течение тридцати рабочих дней со дня подачи пакета документов для заключения договора аренды земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет и на который зарегистрировано право Республики Крым или муниципального образования Республики Крым;

6.3.19 инициировать заключение дополнительного соглашения к Соглашению в части уточнения размера обязательств, установленных разделом 3 приложения 2 к Порядку рассмотрения обращений инвесторов, заключения, изменения и расторжения соглашений о реализации инвестиционных проектов, мониторинга и сопровождения инвестиционных

проектов на территории Республики Крым, утвержденному постановлением Совета министров Республики Крым от 07 октября 2014 года № 368 «О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым», в случае превышения фактических показателей объема освоенных капитальных вложений над значениями, установленными Соглашением, с целью рассмотрения возможности внесения сведений в Реестр инвестиционных проектов, реализованных на территории Республики Крым;

6.3.20 в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи»;

6.3.21 обеспечить размещение и функциональную эксплуатацию объекта в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и градостроительного зонирования согласно требованиям статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6.3.22 обеспечить нормативное озеленение территории в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

6.3.23 обеспечить соблюдение норм и требований природоохранного законодательства Российской Федерации, принимать меры по улучшению экологического состояния региона, в котором реализуется инвестиционный проект, в том числе внедрять передовые технологии, обеспечивающие исключение (минимизацию) негативного воздействия намечаемой деятельности на окружающую среду;

6.3.24 обеспечить на территории освоения размещение объекта регионального значения, предусмотренного Схемой территориального планирования Республики Крым;

6.3.25 предусмотреть при разработке проектной документации обеспечение парковочными местами в соответствии с требованиями

Региональных нормативов градостроительного проектирования (далее - РНГП РК);

6.3.26 предусмотреть при разработке проектной документации озеленение земельного участка в соответствии с требованиями РНГП РК;

6.3.27 предусмотреть при разработке проектной документации обеспечение детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка в соответствии с требованиями РНГП РК;

6.3.28 разработать мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения в соответствии с СП 59.13330.2020;

6.3.29 учесть при дальнейшей разработке проектной документации требования СП 4.13130.2013 в части соблюдения пожарных проездов и противопожарных разрывов;

6.3.30 соблюдать требования установленных санитарно-защитных и водоохраных зон существующих объектов, а также выполнять требования в части соблюдения санитарно-защитных зон объектов, предусмотренных инвестиционным проектом, в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

6.3.31 обеспечить использование земельного участка с кадастровым номером 90:22:010201:396 с учетом сведений об ограничениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

6.4. Результатом реализации Соглашения является достижение Инвестором показателей, установленных в разделе 2 настоящего Соглашения, а также исполнение Сторонами обязательств, определенных настоящим Соглашением.

7. Права и обязанности Совета министров РК

7.1. Совет министров РК имеет право:

7.1.1 получать от Инвестора информацию о ходе реализации инвестиционного проекта;

7.1.2 осуществлять мониторинг выполнения условий настоящего Соглашения и реализации инвестиционного проекта посредством связи и непосредственного посещения объекта инвестирования и предприятия Инвестора.

7.2. Совет министров РК обязан:

7.2.1 не вмешиваться в хозяйственную деятельность Инвестора, если данная деятельность не противоречит законодательству Российской Федерации и условиям настоящего Соглашения;

7.2.2 оказывать информационную, организационную и правовую поддержку Инвестору, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Республики Крым;

7.2.3 оказывать необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Совета министров РК, в том числе обеспечивать своевременное принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым;

7.2.4 гарантировать безусловную защиту прав и интересов Инвестора в соответствии с законодательством Российской Федерации;

7.2.5 заключить дополнительное соглашение об изменении показателей инвестиционного проекта в случае, если изменение показателей реализации инвестиционного проекта по отношению к их значениям, предусмотренным настоящим Соглашением, вызвано получением Инвестором статуса участника свободной экономической зоны и использованием им льгот по налогам и обязательным платежам;

7.2.6 расторгнуть инвестиционное соглашение в одностороннем порядке в случаях:

- нарушения Инвестором календарного плана реализации инвестиционного проекта;

- нарушения Инвестором взятых обязательств в рамках Соглашения;

- причинения ущерба земельному участку, переданному в аренду;

7.2.7 исполнить обязательства по Соглашению в сроки, установленные календарным планом реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым (приложение 1 к настоящему Соглашению).

8. Права и обязанности Администрации города Симферополя

8.1. Администрация города Симферополя имеет право:

8.1.1 получать от Инвестора информацию о ходе реализации инвестиционного проекта.

8.2. Администрация города Симферополя обязана:

8.2.1 не вмешиваться в хозяйственную деятельность Инвестора, если данная деятельность не противоречит законодательству Российской Федерации и условиям настоящего Соглашения;

8.2.2 оказывать информационную, организационную и правовую поддержку Инвестору, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Республики Крым;

8.2.3 оказывать необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию, в том числе обеспечивать своевременное принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым;

8.2.4 гарантировать безусловную защиту прав и интересов Инвестора в соответствии с законодательством Российской Федерации;

8.2.5 заключить дополнительное соглашение об изменении показателей инвестиционного проекта в случае, если изменение показателей реализации инвестиционного проекта по отношению к их значениям, предусмотренным настоящим Соглашением, вызвано получением Инвестором статуса участника свободной экономической зоны и использованием им льгот по налогам и обязательным платежам;

8.2.6 исполнить обязательства по Соглашению в сроки, установленные календарным планом реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым (приложение 1 к настоящему Соглашению);

8.2.7. учитывать факторы обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры (образование, здравоохранение), при выявлении недостаточной обеспеченности объектами социальной инфраструктуры орган местного самоуправления, на территории которого планируется реализация инвестиционного проекта, рассматривает предложения по созданию объектов социальной инфраструктуры за счет обязательств инвестора, с учетом принципов комплексного освоения территории. Условия настоящего пункта применяются в случае, если предметом инвестиционного соглашения является жилищное строительство.

9. Порядок разрешения споров и ответственность Сторон

9.1. При возникновении спорных ситуаций и разногласий Стороны должны использовать все возможности для поиска согласованного решения на условиях настоящего Соглашения или иных совместно подписанных документов.

9.2. В случае невозможности принятия согласованного решения, удовлетворяющего все Стороны, на условиях настоящего Соглашения Стороны прекращают действие настоящего Соглашения, а все споры и разногласия подлежат разрешению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

9.3. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего Соглашения Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Соглашению в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

9.5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении инвестором обязательств, предусмотренных пунктом 2.1 настоящего Соглашения, инвестор обязан уплатить неустойку в размере 5 (пяти) процентов от общего объема

капитальных вложений, предусмотренного пунктом 2.1 настоящего Соглашения, за вычетом объема капитальных вложений, осуществленного ним в рамках реализации инвестиционного проекта, но не более 3 000 000 (трех миллионов) рублей и не менее 150 000 (ста пятидесяти тысяч) рублей.

Решение о необходимости уплаты неустойки принимается на основании рекомендации Совета по улучшению инвестиционного климата на территории Республики Крым (далее - Совет).

В случае неуплаты неустойки инвестором в добровольном порядке, Совет министров РК инициирует расторжение Соглашения и взыскание суммы неустойки в претензионно-исковом порядке.

9.6. Прекращение действия Соглашения не влечет прекращения ответственности Сторон за его нарушение, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Обстоятельством непреодолимой силы по настоящему Соглашению является любое чрезвычайное событие, наступившее помимо воли и желания Сторон, которое Стороны не могли предвидеть и предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.

К таким обстоятельствам относятся: военные действия, вооруженные конфликты, общественные беспорядки, террористические акты, ядерные, химические или биологические заражения, эпидемии, природные стихийные бедствия, техногенные катастрофы, иные действия третьих лиц, приведшие к невозможности и (или) существенному нарушению сроков исполнения Стороной обязательств по настоящему Соглашению, за исключением случаев, когда наступление таких обстоятельств было вызвано непосредственным нарушением одной из Сторон обязательств по настоящему Соглашению.

10.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона не позднее 3 рабочих дней с момента их наступления обязана уведомить другие Стороны об их наступлении. Уведомление должно содержать данные о характере обстоятельств, а также документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств.

10.3. В течение 30 рабочих дней с даты получения Сторонами уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны должны определить наиболее эффективный порядок взаимодействия для уменьшения влияния обстоятельств непреодолимой силы, а также наиболее приемлемые способы исполнения условий настоящего Соглашения.

11. Срок действия Соглашения

11.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

12. Прекращение действия Соглашения

12.1. Действие настоящего Соглашения прекращается:

12.1.1 по окончании срока действия;

12.1.2 по соглашению Сторон;

12.1.3 в случае прекращения деятельности Инвестора в связи с ликвидацией или реорганизацией юридического лица;

12.1.3.1 в случае изменения состава учредителей Инвестора (при наличии рекомендации Совета по улучшению инвестиционного климата на территории Республики Крым о расторжении Соглашения);

12.1.4 по инициативе Совета министров РК в одностороннем порядке:

- в случае нарушения инвестором календарного плана реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым;

- в случае нарушения инвестором взятых обязательств в рамках соглашения о реализации инвестиционного проекта;

- в случае причинения виновными действиями инвестора ущерба имуществу Республики Крым, переданному в аренду;

- в случае возникновения у инвестора просроченной задолженности по выплате заработной платы работникам;

- в случае возникновения у инвестора просроченной задолженности по уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;

- в случае выявления в результате мониторинга снижения у инвестора более чем на 20% фактических показателей реализации инвестиционного проекта по итогам отчетного периода по отношению к их значениям (по вине инвестора), предусмотренным разделом 2 Соглашения;

- в случае невнесения инвестором арендной платы более четырех раз подряд по истечении установленного договором аренды срока платежа;

12.1.5 по инициативе Инвестора по причине невозможности выполнения условий Соглашения в связи с существенными изменениями обстоятельств.

12.2. Расторжение Соглашения возможно по соглашению сторон путем подписания соответствующего соглашения.

12.3. Соглашение может быть расторгнуто в одностороннем порядке путем направления одной из Сторон Соглашения письма с уведомлением почтовой связью в соответствии с условиями Соглашения.

12.4. В случае прекращения действия Соглашения любые расходы, понесенные Инвестором в связи с исполнением Соглашения, возмещению не подлежат.

12.5. Расторжение настоящего Соглашения по взаимному согласию Сторон оформляется путем заключения соглашения.

В соглашении о расторжении настоящего Соглашения указываются реквизиты расторгаемого Соглашения, дата, с которой Соглашение считается расторгнутым.

13. Заключительные положения

13.1. Информация о финансовом положении любой из Сторон и условиях настоящего Соглашения не подлежит разглашению третьим лицам, не участвующим в процессе рассмотрения инвестиционного проекта, заключения, сопровождения и реализации настоящего Соглашения.

13.2. Любые изменения к настоящему Соглашению оформляются дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Соглашения и вступают в силу с даты их подписания уполномоченными представителями Сторон.

13.3. Настоящее Соглашение составлено в идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

13.4. Все приложения, указанные в настоящем Соглашении, являются неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

14. Приложения к настоящему Соглашению

14.1. Приложение 1 – Календарный план реализации инвестиционного проекта «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 б» на территории Республики Крым;

14.2. Приложение 2 – Объем ожидаемых налоговых отчислений по видам в рамках реализации инвестиционного проекта «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 б» на территории Республики Крым;

14.3. Приложение 3 – Информация о создании (сохранении) рабочих мест в рамках реализации инвестиционного проекта «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 б» на территории Республики Крым;

14.4. Приложение 4 – Схема расположения земельного участка площадью 2 600 кв. м, (кадастровый номер 90:22:010201:396), расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141-б, предоставляемого для реализации инвестиционного проекта «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 б», на кадастровом плане территории (с указанием координат месторасположения);

14.5. Приложение 5 – Отчет о ходе реализации инвестиционного проекта;

14.6. Приложение 6 – Отчет о выполнении этапов календарного плана реализации инвестиционного проекта.

15. Реквизиты и подписи Сторон

Совет министров РК

Юридический адрес:
295005, Республика Крым,
г. Симферополь, пр. Кирова, д. 13

ОГРН 1149102016414
ИНН 9102011424
КПП 910201001


(подпись)  **И.В. Кивико**

Инвестор

Юридический адрес:
295022, Республика Крым,
г.о. Симферополь, г. Симферополь,
ул. Бородина, д. 16,
помещ. 89

ОГРН 1249100006803
ИНН 9102296748
КПП 910201001


(подпись) 

Г.И. Коноваленко

Администрация города Симферополя

Юридический адрес:
295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Толстого, д.15

ОГРН 1149102098749
ИНН 9102048470
КПП 910201001


(подпись) 

М.С. Афанасьев

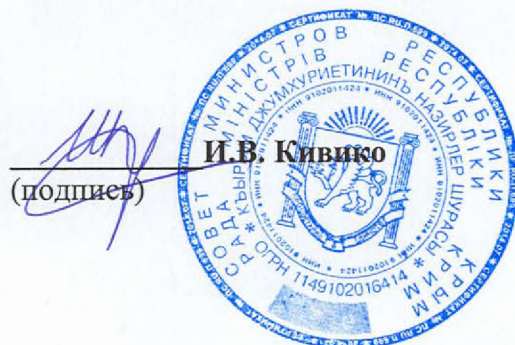
Приложение 1
к Соглашению
о реализации инвестиционного проекта
на территории Республики Крым
от «30» 09 2024 г. № 470

Календарный план реализации инвестиционного проекта «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 б» на территории Республики Крым

[illegible]

№	Наименование этапа/мероприятия	Объем всех затрат (тыс.руб.) по кварталам													
		I год реализации (2024 г.)		II год реализации (2025 г.)				III год реализации (2026 г.)				IV год реализации (2027 г.)			
		III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
9	Пусконаладочные работы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Ввод в эксплуатацию	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	x
11	Закупка сырья и материалов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88,50	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00
12	Затраты на оплату труда	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	590,00	660,00	660,00	660,00	660,00	660,00	660,00	660,00	660,00
13	Страховые взносы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118,54	134,96	134,96	134,96	134,96	134,96	134,96	134,96	134,96
14	Коммерческие расходы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	456,17	0,00	2 409,29	3 613,94	4 092,92	4 270,83	2 847,22	0,00
15	Арендная плата за земельный участок	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33
16	Прочие расходы на инвестиционном этапе	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	440,80	0,00	2 328,10	3 492,16	3 955,00	4 126,91	3 633,88	0,00
17	Расходы на уплату процентов за пользование заемными средствами с учетом капитализации	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25 191,23
Итого:		229,91	406,17	371,60	6 920,29	6 920,29	820,37	11 743,64	917,29	58 097,11	86 687,02	98 054,70	102 276,98	69 373,03	26 108,52

Совет министров РК



Администрация города Симферополя



Инвестор



Приложение 2
к Соглашению
о реализации инвестиционного проекта
на территории Республики Крым
от «30» 09 2024 г. № 470

Объем ожидаемых налоговых отчислений
по видам в рамках реализации инвестиционного проекта
«Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Киевская, 141 б» на территории Республики Крым

Год реализации проекта	Календарный период	Налог на <u>прибыль</u> /УСН/ЕСХН, тыс. руб.	НДФЛ, тыс. руб.
1	2024	0,00000	45,50000
2	2025	0,00000	248,30000
3	2026	0,00000	343,20000
4	2027	16 779,37795	343,20000
ИТОГО:		16 779,37795	980,20000

Совет министров РК

Администрация города Симферополя


(подпись) **И.В. Кивико**

Инвестор


(подпись) **М.С. Афанасьев**



(подпись) **Г.И. Коноваленко**


Приложение 3
к Соглашению
о реализации инвестиционного проекта
на территории Республики Крым
от «30» 09 2024 г. № 470

Информация

о создании (сохранении) рабочих мест в рамках реализации инвестиционного проекта
«Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г.
Симферополь, ул. Киевская, 141 б» на территории Республики Крым

№ п/п	Наименование должности	Количество	Заработная плата в месяц, тыс.руб.	Заработная плата за год, тыс.руб.
Управленческий персонал				
1	Директор*	1	70,0	840,0
2	Главный бухгалтер	1	60,0	720,0
Итого:		2	х	1 560,0
Производственный персонал				
1	Инженер по надзору за строительством	1	55,0	660,0
2	Менеджер по продажам	1	35,0	420,0
Итого:		2	х	1 080,0
Сезонный персонал				
1	х	х	х	х
Итого:		х	х	х
Итого:		4	х	2 640,0

* - сохраняемое рабочее место

Совет министров РК


(подпись) **И.В. Кивико**
Инвестор

Администрация города Симферополя

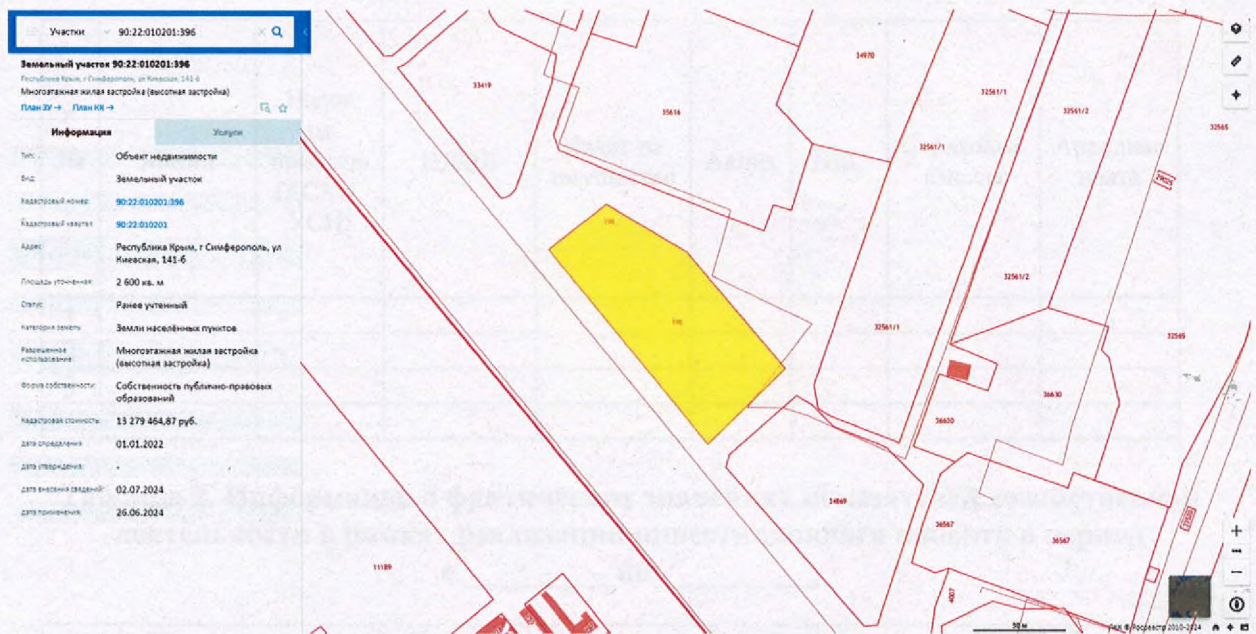

(подпись) **М.С. Афанасьев**




(подпись) **Г.И. Коноваленко**

Приложение 4
к Соглашению
о реализации инвестиционного проекта
на территории Республики Крым
от «30» 09 2024 г. № 470

Схема расположения земельного участка площадью 2 600 кв. м, (кадастровый номер 90:22:010201:396), расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141-б, предоставляемого для реализации инвестиционного проекта «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141-б», на кадастровом плане территории (с указанием координат месторасположения)



Совет министров РК

Администрация города Симферополя


(подпись) **И.В. Кивико**



(подпись) **М.С. Афанасьев**


Инвестор


(подпись) **Г.И. Коноваленко**


Приложение 5
к Соглашению
о реализации инвестиционного проекта
на территории Республики Крым
от «30» 09 2024 г. № 470

Инвестор «_____»
Отчет о ходе реализации инвестиционного проекта
«_____»
в период с _____ по _____

Таблица 1. Информация о фактических значениях показателей налоговых платежей по виду налога и платежей во внебюджетные фонды в период с _____ по _____

№	Месяц	Налог на прибыль (ЕСХН, УСН)	НДФЛ	Налог на имущество	Акциз	НДС	Страховые взносы	Арендная плата
1								
2								
3								

Таблица 2. Информация о фактических значениях показателей хозяйственной деятельности в рамках реализации инвестиционного проекта в период с _____ по _____

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя	Примечание
1	Доходы от реализации продукции (оказания услуг, выполнения работ)	тыс. руб.		
2	Чистая прибыль	тыс. руб.		
3	Среднесписочная численность работников	чел.		
4	Объем инвестиций в основной капитал	тыс. руб.		
5	Объем налогов, уплаченных в бюджет Республики Крым	тыс. руб.		
6	Объем налогов, уплаченных в местный бюджет	тыс. руб.		
7	Количество созданных рабочих мест	шт.		
8	Размер среднемесячной заработной платы	руб.		

Таблица 3. Перечень основных средств, используемых в целях реализации инвестиционного проекта «_____», в том числе создаваемых и (или) приобретаемых в период с _____ по _____

№ п/п	Наименование ОС	Дата постановки на учет	Стоимость ОС, тыс. руб.

(Ф.И.О., должность)

М.П.

(подпись, дата)

Таблица 4. Отчет о ходе реализации инвестиционного проекта «_____» в рамках Соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от «___» _____ 20__ г. № _____, инициированного _____ (указать наименование юр. лица)

№	Наименование показателя	План в рамках соглашения	По состоянию на 01.__.20__ (предыдущее полугодие) значения показателя указываются нарастающим итогом	По состоянию на 01.__.20__ значения показателя указываются нарастающим итогом
1	Объем инвестиций <*> в рамках инвестиционного проекта, тыс. руб.			
2	Объем капитальных вложений <*> в рамках инвестиционного проекта, тыс. руб.			
3	Объем налоговых отчислений, всего, тыс. руб., в том числе:			
3.1	- в местный бюджет, тыс. руб.			
3.2	- в бюджет Республики Крым, тыс. руб.			
3.3	- в федеральный бюджет, тыс. руб.			
4	Количество созданных рабочих мест, всего, ед.			
4.1	- созданные постоянные рабочие места, ед.			
4.2	- созданные сезонные/временные рабочие места, ед.			
5	Информация о выполнении социальных обязательств в рамках реализации инвестиционного проекта <***>			
6	Текущий этап реализации инвестиционного проекта			
7	Комментарий о ходе реализации инвестиционного проекта (краткое описание ключевых проблем реализации)			

* - требуется приложение документов, подтверждающих заявленную сумму (акты выполненных работ, платежные поручения, прочее)

*** - требуется приложение документов, подтверждающих выполнение социальных обязательств (акты выполненных работ, платежные поручения, прочее)

Дата заполнения «___» _____ 20__ г.

_____/_____
М.П.

Таблица 5. Информация о выполнении обязательств по договорам аренды в рамках Соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от «___» _____ 20__ г. № ____, инициированного _____ (указать наименование юр. лица)

№	Наименование показателя	План в рамках соглашения	Значение показателя по состоянию на 01 .20 г. нарастающим итогом						
			Наличие договоров аренды	Количество заключенных договоров аренды	Реквизиты договоров аренды	Общий объем арендной платы, тыс. руб., в т.ч.: *			
						в муниципальной собственности Республики Крым		в собственности Республики Крым	
						выплачено	просроченная задолженность (сумма; месяцев)	выплачено	просроченная задолженность (сумма; месяцев)
1	Запрашиваемые объекты имущества и земельные участки, в т.ч.:								
1.1	земельные участки (количество, штук)								
1.2	имущество (движимое и недвижимое)								

Дата заполнения «___» _____ 20__ г.

_____/_____
М.П.

Приложение 6
к Соглашению
о реализации инвестиционного проекта
на территории Республики Крым
от «30» 09 2024 г. № 470

Инвестор «_____»
Отчет о выполнении этапов календарного плана реализации инвестиционного проекта
«_____»
в период с _____ по _____

№ п/п	Наименование мероприятия согласно календарному графику реализации инвестиционного проекта	Дата начала		Дата окончания		Сумма инвестиций, тыс.руб.		Причина отклонения	Примечания
		согласно приложе- нию к Соглаше- нию	факт	согласно приложе- нию к Соглаше- нию	факт	согласно приложе- нию к Соглаше- нию	факт		

Ф. И. О.
М.П

подпись

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 27 лист (ов/а).



Технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
Московский»**

(полное наименование лица, представившего технико-экономическое обоснование)

ООО «СЗ Московский»

(сокращенное наименование лица, представившего технико-экономическое обоснование)

**Строительство многоквартирного жилого дома по адресу:
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 б**

(полное наименование инвестиционного проекта)



ООО «СЗ Московский» в лице директора Коноваленко Галина Ивановна:

(подпись)

«__» _____ 2024 г.

М.П.

1. РЕЗЮМЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

1.1. Наименование инвестиционного проекта: строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141 б

1.2. Цель инвестиционного проекта, отрасль (направление) реализации проекта и краткое его описание. Для проектов, реализующихся в нескольких отраслях (направлениях) одновременно (многоквартирное жилищное строительство, торговля, услуги, курортно-туристическая и рекреационная деятельность, агропромышленный комплекс и другие), цель, описание, а также основные параметры инвестиционного проекта (указанные в пунктах 1.4, 1.8, 1.9, 1.10 настоящего Приложения) указываются в общем по проекту и в разрезе каждой отрасли (направления)

Цель инвестиционного проекта

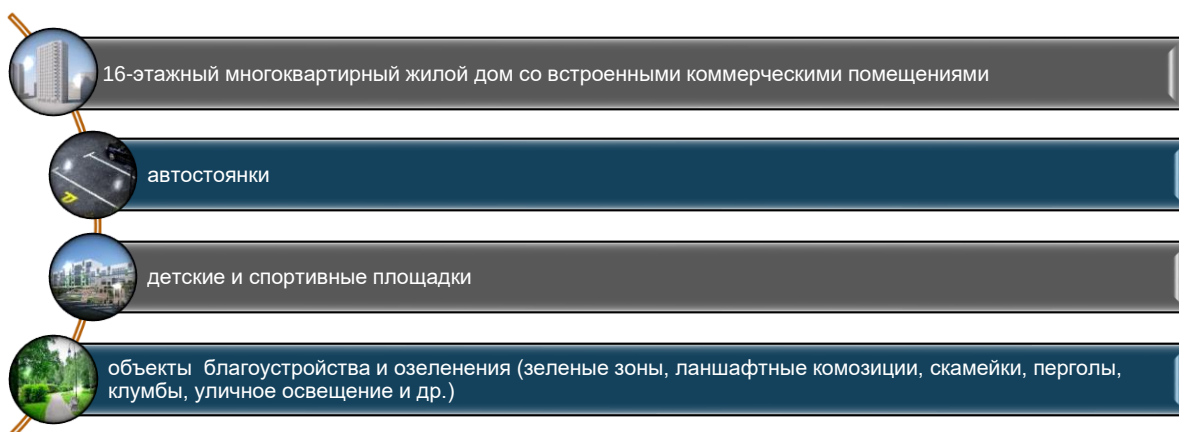
Цель инвестиционного проекта – строительство на территории г. Симферополя многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры, благоустройства и озеленения.

Отрасль (направление) реализации инвестиционного проекта:

Настоящий проект реализуется в сфере жилищного строительства.

Краткое описание инвестиционного проекта

В рамках настоящего инвестиционного проекта планируется строительство на территории г. Симферополя многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры, благоустройства и озеленения:



Ориентировочные технико-экономические параметры жилого дома приведены в таблице ниже:

Технико-экономические параметры жилого дома		
Наименование	Ед. изм.	Значение
Площадь участка	кв. м.	2 600
Площадь застройки	кв. м.	389
Этажность	этаж	16 (15 жилых + 1 общественный)
Количество квартир	ед.	90
Общая площадь квартир	кв. м.	4 174,8
Площадь МОП жилой части здания	кв. м.	718,49
Площадь подсобных помещений в жилой части здания	кв. м.	6,87
Площадь помещений общественной части здания, в т.ч.:	кв. м.	287,76
площадь коммерческих помещений	кв. м.	238,26
площадь подсобных помещений	кв. м.	49,5
Площадь детской игровой площадки	кв. м.	61,0
Площадь спортивной площадки	кв. м.	61,5
Площадь озеленения	кв. м.	648,13
Площадь парковки на 13 м/м	кв. м.	613,6

Примечание: приведенные в таблице технико-экономические параметры застройки являются ориентировочными и будут уточнены и скорректированы в соответствии с ДПТ, разработка и утверждение которой запланировано в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта.

Заявителем в рамках проекта планируется осуществить:

разработку и утверждение ДПТ

инженерно-геологические и иные изыскания, проектные работы

разработку и согласование разрешительной документации

организацию финансирования проекта

инженерное обеспечение объектов строительства

проведение строительно-монтажных работ и сдачу объектов в эксплуатацию

создание объектов благоустройства и озеленения

продажу квартир и коммерческих помещений третьим лицам

Входные параметры указанных объектов были определены на основании рыночных данных, а также строительных норм и правил, действующих на территории РФ. Для расчета затрат на строительство использовалась статистка подрядных фирм по строительным объектам.

Все основные работы по строительству и благоустройству будут выполнять фирмы – подрядчики, имеющие разрешения на соответствующий вид деятельности, а также позитивную репутацию на рынке. Кроме тщательного отбора фирм-партнеров, контроль за выполнением работ будет осуществляться аппаратом заявителя.

Результатом реализации настоящего инвестиционного проекта будет создание на территории г. Симферополя жилого дома, экстерьер, интерьер и инфраструктура которого отвечает современным стандартам, предъявляемым к объектам жилищного строительства, что в свою очередь обеспечит достижение запланированных в технико-экономическом обосновании объемов реализации продукции.

Место реализации инвестиционного проекта

Заявитель для размещения жилого дома, создание которого запланировано в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, планирует использовать земельный участок с КН 90:22:010201:396 площадью 2 600 кв.м. расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141-б.

Право пользования (аренды) указанным земельным планируется получить для реализации настоящего инвестиционного проекта на основании ст. 22.1 Закона Республики Крым от 15.01.2015 г. №66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» после заключения Соглашения о реализации инвестиционного

проекта на территории Республики Крым в рамках процедуры, предусмотренной Порядком рассмотрения обращений инвесторов, заключения, изменения и расторжения соглашений о реализации инвестиционных проектов, мониторинга и сопровождения инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденным Постановлением Совета министров Республики Крым от 07.10.2014 г. №368. **Указанный земельный участок включен в Реестр инвестиционных площадок Республики Крым под номером 0380.**

График мероприятий инвестиционного проекта

Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период	
		с	по
	Предынвестиционный этап	авг.24	сен.25
Получение права аренды земельного участка	Заключение и регистрация договора аренды земельного участка	авг.24	авг.24
Разработка и утверждение документации по планировке территории (ДПТ)	Разработка ДПТ (ППТ и ПМТ)	сен.24	фев.25
	Утверждение ДПТ		
Получение градостроительного плана земельного участка	Сбор документов к заявлению на получение ГПЗУ	мар.25	мар.25
	Получение ГПЗУ по земельному участку		
Изыскательские работы	<i>Инженерно-геологические изыскания</i>	апр.25	сен.25
	<i>Инженерно-геодезические работы</i>		
	<i>Инженерно-экологические работы</i>		
	<i>Инженерно-гидрометеорологические работы</i>		
Разработка и утверждение проектной документации	Проект стадии Э (эскизный проект)	апр.25	сен.25
	<i>Согласование технического задания на проектирование</i>		
	<i>Доработка проекта Э (по ранее принятой концепции)</i>		
	<i>Согласование планировок</i>		
	Проект в стадии П (проект)		
	<i>Старт разработки проекта стадии П</i>		
	<i>Проект в стадии П</i>		
	<i>Выход на экспертизу</i>		
	<i>Экспертиза проекта</i>		
	<i>Получение положительного заключения экспертизы и приёмка проекта П</i>		
	<i>Согласование исходно-разрешительной документации по проекту</i>		
	<i>Получение основных технических условий (ТУ) от ресурсоснабжающих организаций</i>		
	<i>Подготовка исходных данных</i>		
	<i>Расчет мощностей</i>		
	<i>Подготовка правоустанавливающих документов</i>		
	ГУП РК "Крымэнерго"		
	<i>Подача запроса</i>		
	<i>Получение ТУ</i>		
	ГУП РК «Вода Крыма»		
	<i>Подача запроса</i>		
	<i>Получение ТУ</i>		
	ГУП РК "Крымгазсети"		
	<i>Подача запроса</i>		
	<i>Получение ТУ</i>		
	<i>Получение дополнительных ТУ и согласований</i>		
	<i>Проект в стадии Р (рабочая документация)</i>		
	<i>Старт разработки проекта стадии Р</i>		
	<i>Разработка рабочей документации</i>		
	<i>Приёмка полного комплекта рабочей документации</i>		
	Инвестиционный этап	окт.25	дек.27
Строительство зданий, сооружений, объектов благоустройства и др.	Получение разрешения на строительство	окт.25	ноя.25
	Заключение кредитного договора с банком	дек.25	янв.26
	Открытие и пополнение ЭСКРОУ счетов в банке	дек.25	янв.26
	Подготовительные строительные работы	фев.26	мар.26
	Строительно-монтажные работы, внешняя и внутренняя отделка	авг.26	авг.27
	Устройство наружных инженерных сетей	авг.26	мар.27
	Устройство внутренних инженерных сетей	апр.27	авг.27
	Благоустройство территории, в т.ч.: строительство машино-мест, элементов УДС, озеленение и др.	янв.27	авг.27
Прием-передача законченных строительством объектов от генподрядчика	Подписание акта приемки объекта капитального строительства с генподрядчиком	сен.27	сен.27
	Получение от генподрядчика акта, подтверждающего соответствие параметров объектов капитального строительства проектной документации	сен.27	сен.27
	Получение акта о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	сен.27	сен.27
	Получение от генподрядчика схемы, отображающей расположение объектов капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка	сен.27	сен.27

Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период	
		с	по
Ввод объектов в эксплуатацию объектов	Изготовление технических планов зданий и помещений в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"	окт.27	окт.27
	Получение заключения органа государственного строительного надзора о соответствии объектов капитального строительства указанным в п. 1 ч. 5 ст. 49 Градостроительного кодекса требованиям проектной документации		
	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию		
Регистрация прав на введенные в эксплуатацию объекты	Присвоение адресов объектам	ноя.27	ноя.27
	Постановка объектов на кадастровый учёт		
	Оформление прав собственности на объекты		
Раскрытие ЭСКРОУ счетов	Раскрытие ЭСКРОУ счетов	дек.27	дек.27
	Погашение основного долга и процентов по кредиту		

1.3. Уникальность и значимость инвестиционного проекта для Республики Крым в целом и муниципального образования Республики Крым, на территории которого реализуется или предполагается его реализация

Инвестиционный проект реализуется в строительной отрасли Республики Крым и содействует реализации целей и задач федеральных и региональных программ, направленных на создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, в т.ч.:

- ⇒ Государственной программы Республики Крым «Развитие жилищного строительства в Республике Крым», утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Крым № 571 от 22.11.2016 г.;
- ⇒ Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. N 1710

Наличие собственного жилья является одной из базовых ценностей человеческого существования, основных его потребностей, обеспечивающих здоровье нации, формирование семьи и сохранение семейных ценностей, стабилизацию и положительное развитие демографической ситуации. Это - источник уверенности людей в завтрашнем дне и опора стабильности в обществе. Кроме того, жилье, помимо выполнения базовых функций, является, как объект недвижимости, средством накопления капитала и в то же время инвестиционным механизмом в сфере производства и оборота капитала в обществе.



Стратегическая цель государственной политики в жилищной сфере - создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, которая позволяет не только удовлетворять жилищные потребности, но и обеспечивает высокое качество жизни в целом.

Строительство обладает синергетическим эффектом привлечения инвестиций в ряд других отраслей. Жилищное строительство является и генератором налоговых поступлений в бюджеты всех уровней, величина которых в полной мере способна покрыть необходимые затраты отрасли на подготовку территорий для жилой застройки.

Жилищное строительство – динамично развивающийся сегмент рынка недвижимости, который несет особую социальную нагрузку. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень и качество жизни граждан, сказываются на

рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его экономической культуре, поскольку приобретение жилья требует значительных затрат денежных средств, и моменту покупки обычно предшествует длительный период накопления. Массовый рынок жилья необходим как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом.

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи: без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества.



Исходя из этого, реализация конституционных прав граждан на достойное жилище рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

Рынок жилой недвижимости является индикатором, который отражает реальное состояние экономики страны, ее проблемы и перспективы развития. Улучшение его показателей свидетельствует о том, что в экономике данной страны в целом наблюдаются положительные тенденции развития, люди желают и имеют возможность инвестировать денежные средства в строительную отрасль, их реальные доходы позволяют без ущерба для их бюджета это сделать. Если же все показатели рынка жилой недвижимости падают, то это свидетельствует о серьезных проблемах в экономике страны, отсутствии доверия жителей к данной отрасли, а, возможно, и падении реальных доходов населения, и ухудшении уровня жизни.

Факторы, влияющие на рынок жилищного строительства

Жилищная сфера представляет собой сложную систему создания, функционирования и замены жилищного фонда и включает в себя часть сферы производства (строительство, ремонт, реконструкция и модернизация, снос объектов жилищного фонда).

Жилищное строительство – сложная взаимосвязанная структура, включающая в себя комплекс механизмов перераспределения объектов жилищного фонда и создаваемых ими жилищных услуг, основанных на сочетании интересов всех его участников и конкуренции эффективного землепользования. Жилищные услуги относятся к сфере текущего функционирования жилищного фонда и определяются набором, который может производить каждая жилая единица жилого фонда. Эксплуатация жилищного фонда является не только источником удовлетворения потребности человека в жилье, но и источником дохода для его владельцев. В конечном итоге для населения и экономических субъектов, действующих на рынке жилья, жилищный фонд представляет ценность не просто как таковой, а как объект, производящий доход.

Состояния рынка жилья зависит от состояния таких переменных как спрос и предложение.

Рынок жилищной недвижимости локализован, так как его объекты недвижимы и связаны с землей. Все участки земли в пределах населенных пунктов дифференцированы.

Жилище – долговечный товар, следовательно, он нуждается в длительном содержании и уходе. Характер и качество этого содержания влияют на степень износа объектов

жилищного фонда. Владелец может контролировать длительность и степень износа жилья, тратя деньги на его содержание и восстановление, техническое обслуживание. Все эти особенности оказывают непосредственное влияние на процессы, протекающие в жилищной сфере, определяя характер спроса на жилье.

Спрос на объекты жилищного строительства представляет собой количество жилья, которое хотят приобрести потребители, т.е. зависит от их количества и индивидуальных особенностей спроса, определяемых финансовыми возможностями, стоимостью жилья, стоимостью других товаров и услуг, доходностью, индивидуальными предпочтениями. Спрос на жилье обратно пропорционален ценам и прямо пропорционален уровню доходов и в краткосрочной перспективе достаточно эластичен по отношению к ценам.

Предложение жилья ограничивает функцию спроса. Оно представляет собой количество жилья, которое потребитель может приобрести на рынке при сложившемся уровне цен. Факторами, влияющими на предложение жилья, являются уровень валовых инвестиций в строительство, обслуживание жилищного фонда и скорость его амортизации (выбытия). Валовые инвестиции подразделяются на новое строительство, реконструкцию и ремонт существующего жилищного фонда.



Чистые инвестиции представляют собой разницу между валовыми инвестициями в жилье и уровнем его потерь (амортизация, выбытие). На рынок жилья ежегодно поступает лишь небольшой объем нового жилья, а основу жилищного фонда составляет старое жилье, в котором проживает большинство населения, поэтому изменение цен на объекты жилищного фонда только в долгосрочной перспективе изменяют предложение жилья.

Увеличение затрат на техническое обслуживание, реконструкцию и модернизацию жилья приводит к повышению его стоимости. Рост цен на рынке жилья делает выгодными затраты на его содержание и новое строительство. При низких ценах на жилье часто становится невыгодно содержать жилище, степень и скорость его износа увеличиваются. Чистые инвестиции отсутствуют, если уровень сложившихся цен на жилье равен стоимости затрат на строительство.

Механизм функционирования жилищного строительства определяется зависимостью таких его основных параметров, как стоимость жилищных услуг (выражаемая через квартирную плату, плату за наем), цена, объемы строительства жилья и наличный жилищный фонд, сложившихся под воздействием факторов спроса и предложения.

Формирование предложения жилья связано, прежде всего, с объемами и качеством имеющегося жилья (наличный жилищный фонд и его состояние) и рынком капитала (уровень капитализации недвижимости), на котором определяются цены на жилье и объемы его производства. В то же время, предложение жилья диктуется потребностями населения в жилье и уровнем получаемых доходов от использования недвижимости её владельцами. Потребность населения в жилье определяется, в первую очередь, демографическими, общеэкономическими условиями, а также уровнем накопления его доходов. Строительство, подчиняясь внутренним связям системы, само является элементом жилищной сферы.

Внешним фактором, влияющим на поведение системы, может быть уровень доходности вложений. При увеличении доходности вложений в другие сферы экономики, доходы от жилищного фонда становятся для инвесторов менее привлекательными и наоборот. На

поведение инвесторов влияют изменения государственной налоговой политики в отношении недвижимости, риски от вложений в жилье. Расширению спроса на жилье как объект собственности способствует снижение процентной ставки по долгосрочным кредитам, и наоборот увеличение этой ставки приводит к сужению спроса на объекты жилищного фонда и падению объемов строительства. Увеличение спроса на жилье как предмет ведет к повышению цен на жилье, росту объемов строительства и жилищного фонда.

Еще одним внешним фактором, оказывающим влияние на состояние жилищной сферы, является изменение условий жилищного строительства. Ограничение доступности и высокие ставки по долгосрочным кредитам на строительство приводят к повышению затрат на строительство и снижению его объемов при падении нормы прибыли. Увеличивает затраты на строительство и сокращает прибыльность проектов ужесточение местных правил зонирования строительства. На объемы строительства влияют так же факторы землепользования, ограничения и повышения цен на земельные участки под строительство жилых объектов. Сокращение объемов строительства, в конечном итоге, приводит к уменьшению предложения жилья, что выражается в увеличении цен на него.

Таким образом, различные внешние факторы могут вызывать изменения как отдельных, так и нескольких переменных системы элементов жилищной сферы одновременно. Следует отметить, что макроэкономические изменения вызывают смещение сразу ряда параметров.

Ключевые цели и приоритеты в сфере жилищного строительства

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации определены следующие цели и приоритеты в сфере жилищного строительства в России на период до 2030 г.:

- Создание условий для увеличения объемов жилищного строительства до 120 млн. кв. м начиная с 2024 года с учетом перехода на механизм проектного финансирования жилищного строительства с использованием счетов ЭСКРОУ. Ключевым вызовом является обеспечение сбалансированного развития рынка жилья в условиях сформированного спроса на современное и комфортное жилье (рост спроса). Для этого требуется увеличение объемов строительства (увеличение предложения) темпами, обеспечивающими отсутствие рисков формирования «пузыря» на рынке жилья. Должны быть созданы условия не только для роста многоквартирного жилищного строительства в востребованных ценовых сегментах, но и для реализации семьями возможности улучшить жилищные условия путем строительства индивидуального жилья.
- Переход от «строительства квадратных метров» к формированию современной комфортной городской среды. Новое строительство и реконструкция застроенных территорий может осуществляться в соответствии с современными методическими документами, например, «Стандартом комплексного развития территорий», который должен стимулировать эффективное использование земельных ресурсов путем создания компактной и разнообразной застройки, развития улично-дорожной сети и повышения качества общественных пространств.
- Обеспечение доступности покупки жилья с помощью собственных и заемных средств для более чем 50% российских семей. Со стороны спроса ключевым вызовом является обеспечение достаточного объема платежеспособного спроса. Ключевым рыночным инструментом улучшения жилищных условий является ипотека, с помощью которой осуществляется более 50% сделок с жильем в новостройках. Снижение ставок к 2024 году до уровня менее 8%, как это предусмотрено Указом № 204, обеспечит необходимый объем платежеспособного спроса на строящееся жилье.

- Комплексная модернизация производственной базы строительной отрасли с целью обеспечения возможности строительства жилья в соответствии утвержденными характеристиками «стандартного жилья». Ключевым фактором повышения спроса на панельное домостроение может стать модернизация производства. Внедрение современных технологических линий позволяет строить жилье, соответствующее современным требованиям населения по качеству и разнообразию.
- Формирование арендного фонда коммерческого, корпоративного и социального использования. Арендное жилье является важным элементом жилищного рынка и позволяет удовлетворять жилищные потребности на определенных стадиях жизненного цикла (например, для молодых семей, специалистов, семей, не имеющих достаточно средств для выплаты первоначального взноса, также решает задачи обеспечения служебным жильем и др.).
- Повышение эффективности использования земельных ресурсов, вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемых земельных участков в федеральной и муниципальной собственности. Для достижения целевых ориентиров по объемам жилищного строительства требуется своевременно (за 2-3 года) обеспечивать адекватное предложение земельных участков и осуществлять их подготовку в целях жилищного строительства. Механизм вовлечения неэффективно используемых земельных участков, находящихся в федеральной собственности, уже создан, но требуется его масштабирование.

Главной особенностью, отличающей рынок жилищного строительства Крыма от большинства рынков других субъектов РФ, является цикличность строительных работ. Строительство в Крыму - замедляется, или же вообще останавливается летом, и возобновляется в холодные времена года. Причиной этого является, во-первых - курортный сезон, которому существенно могут помешать активно проводящиеся работы. И, во-вторых, мягкие крымские зимы, которые дают возможность активизировать строительные работы зимой.

Развитие отрасли жилищного строительства в Крыму обусловлено влиянием следующих факторов:

- ✓ перспективами развития производительных сил в регионе (темпами роста капитальных вложений, их территориальной и отраслевой структурой, формированием новых производственных комплексов и т.д.), планами развития городов и других населенных пунктов, намечаемыми темпами улучшения обеспеченности населения жильем и объектами культурно-бытового назначения;
- ✓ природно-климатическими условиями (Крым — благодатная земля с замечательным целебным климатом, неповторимым ландшафтом, морским побережьем);
- ✓ демографической характеристикой района (численность населения Крыма динамично растет, в первую очередь за счет внутренних миграций);
- ✓ перспективами развития материально-технической базы строительно-монтажных организаций Крыма.

Уникальность инвестиционного проекта. Настоящий инвестиционный проект является неотъемлемым элементом проекта по созданию жилого дома, в котором одновременно будут решены функционально-практические и эстетические задачи по формированию такой жилой среды, в которой горожанин сможет чувствовать себя комфортно и безопасно.

Значимость инвестиционного проекта для муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в целом:



строительство жилого дома в г. Симферополе с целью обеспечения жильем реальных и потенциальных жителей Крыма



обновление и расширение жилого фонда г. Симферополя



содействие реализации целей и задач федеральных и региональных программ, направленных на создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека



развитие сопутствующих отраслей региона –
пищевая промышленность, сельское хозяйство, транспортная отрасль, здравоохранение и культура



озеленение и благоустройство испрашиваемого земельного участка



увеличение налоговых поступлений в бюджеты разных уровней



увеличение поступлений во внебюджетные фонды

Обязательства заявителя по настоящему инвестиционному проекту будут определены в соответствии с Методикой определения обязательств инвестора в рамках реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства, утвержденной Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

1.4. Объем капитальных инвестиций, тыс. рублей.

Планируемый в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта объем капитальных инвестиций (капитальных вложений) составляет **397 175,40** тыс. руб.

1.5. Срок реализации инвестиционного проекта (включает предынвестиционный этап, инвестиционных этап, эксплуатационный этап)

Срок реализации инвестиционного проекта составляет **3 года и 5 месяцев (с августа 2024 г. до конца декабря 2027 г.)** и включает:

-  предынвестиционный этап – 1 год и 2 месяца (с августа 2024 г. до конца сентября 2025 г.);
-  инвестиционный этап – 2 года 3 месяца (с октября 2025 г. до конца декабря 2027 г.);
-  эксплуатационный этап – не предусмотрен, поскольку все созданные в рамках реализации инвестиционного проекта объекты подлежат реализации (передаче) третьим лицам.

1.6. Объем всех затрат, тыс. рублей.

Планируемый в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта объем всех затрат составляет **468 926,91** тыс. руб.

1.7. Срок окупаемости инвестиционного проекта

Простой срок окупаемости инвестиционного проекта составляет 3,42 лет

Дисконтированный срок окупаемости инвестиционного проекта составляет 3,42 лет

1.8. Количество создаваемых рабочих мест (без учета существующих и сохраненных)

Должность	Количество	Участвуют в реализации инвестиционного проекта	
		с	по
Главный бухгалтер	1	Апрель 2025	Декабрь 2027
Инженер по надзору за строительством	1	Апрель 2025	Декабрь 2027
Менеджер по продажам	1	Декабрь 2025	Декабрь 2027
Итого:	3	х	

1.9. Запрашиваемый земельный участок (при необходимости) с указанием площади, конфигурации, адреса с указанием муниципального образования Республики Крым, на территории которого реализуется или предполагается реализовать инвестиционный проект

Муниципальное образование: городской округ Симферополь Республики Крым

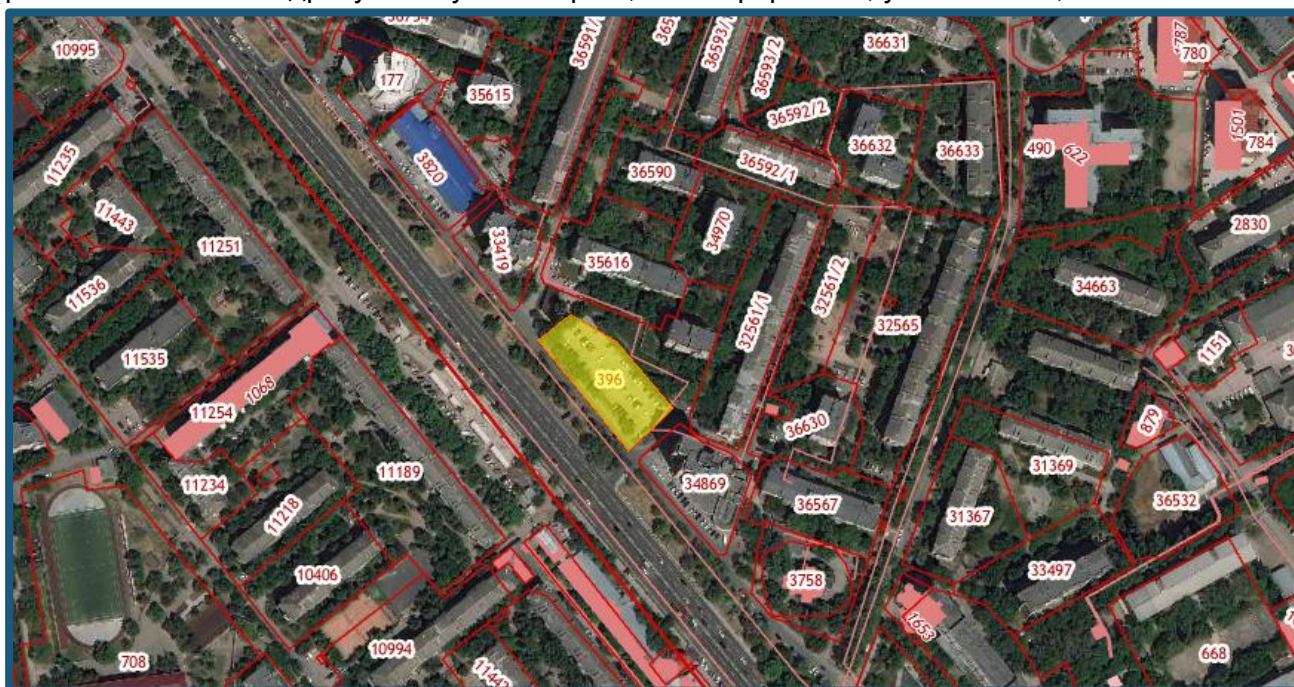
Кадастровый номер: 90:22:010201:396

Адрес: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141-б

Площадь: 2 600,0 кв.м.

Конфигурация: неправильный многоугольник.

Заявитель для размещения многоэтажного жилого дома, создание которого запланировано в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, планирует использовать земельный участок с КН 90:22:010201:396 площадью 2 600,0 кв.м. расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141-б.



Право пользования (аренды) указанным земельным планируется получить для реализации настоящего инвестиционного проекта на основании ст. 22.1 Закона Республики Крым от 15.01.2015 г. №66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» после заключения Соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым в рамках процедуры, предусмотренной Порядком

рассмотрения обращений инвесторов, заключения, изменения и расторжения соглашений о реализации инвестиционных проектов, мониторинга и сопровождения инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденным Постановлением Совета министров Республики Крым от 07.10.2014 г. №368. **Указанный земельный участок включен в Реестр инвестиционных площадок Республики Крым под номером 0380.**

1.10. Запрашиваемые объекты имущества (при необходимости) с указанием кадастрового номера (при наличии), иные индивидуализирующие признаки запрашиваемого имущества

В рамках реализации настоящего инвестиционного проекта объекты имущества (кроме земельных участков) не запрашиваются.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНВЕСТОРЕ (предприятии-инициаторе инвестиционного проекта)

2.1. Наименование инициатора инвестиционного проекта (полное и сокращенное наименование организации с указанием организационно-правовой формы, указание почтового и юридического адреса)

Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СЗ Московский»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ Московский»

Юридический адрес: 295022, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, д. 16, помещ. 89

Почтовый адрес: 295022, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, д. 16, помещ. 89

2.2. Должность, Ф.И.О., телефон, e-mail руководителя инвестиционного проекта

Должность: директор ООО «СЗ Московский» Коноваленко Галина Ивановна

Телефон: +7(978) 816-47-81

e-mail: priem@consolstroy.ru

2.3. Должность, Ф.И.О., телефон, e-mail уполномоченного представителя инвестиционного проекта (при наличии)

Должность: директор ООО «СЗ Московский» Коноваленко Галина Ивановна

Телефон: +7(978) 816-47-81

e-mail: priem@consolstroy.ru

2.4. Показатели хозяйственной деятельности за 3 года, предшествующие подаче заявления на реализацию инвестиционного проекта инициатора инвестиционного проекта (для вновь созданных организаций показатели текущей деятельности с разбивкой по кварталам)

Таблица 1.1. Показатели хозяйственной деятельности

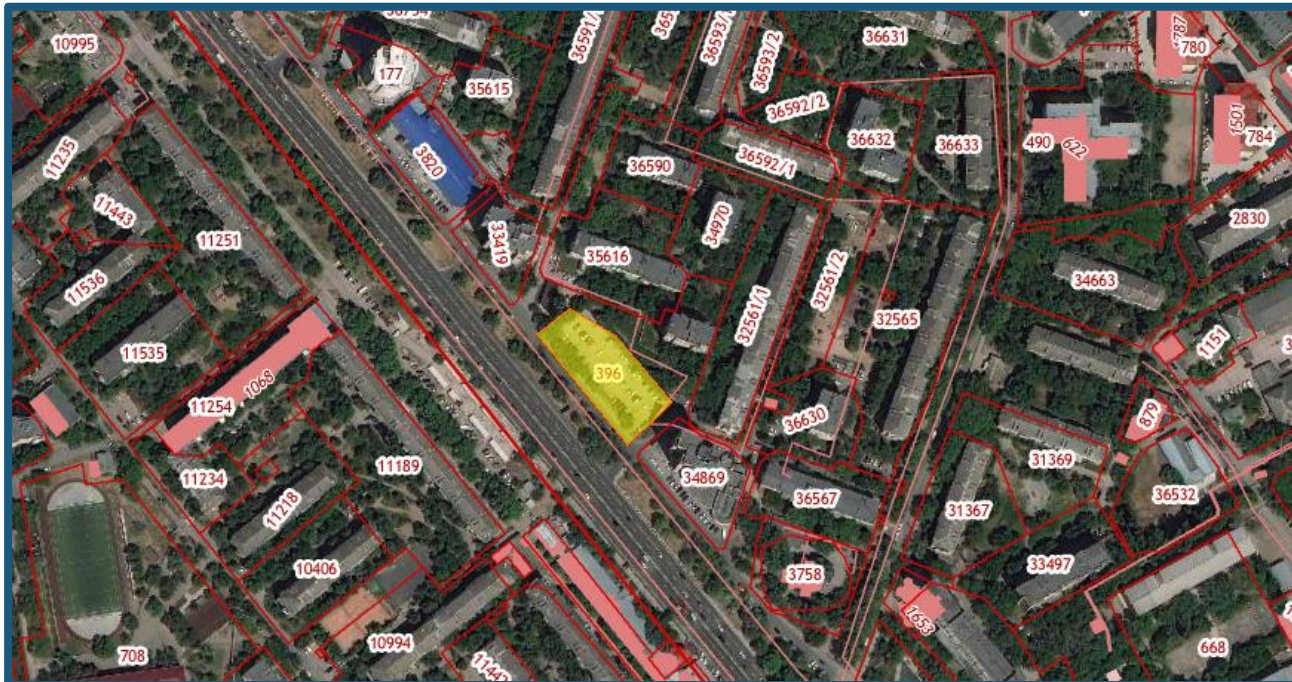
№ п/п	Наименование показателя	2 кв. 2024 г.
1	Основные фонды, тыс.руб.	0
2	Объем производства товаров, услуг, тыс.руб.	0
3	Объем реализации товаров, услуг, тыс.руб.	0
4	Среднесписочная численность сотрудников, чел.	0

*Организация зарегистрирована в качестве юридического лица 02.05.2024

3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕСТА РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

3.1. Место реализации инвестиционного проекта, адрес, площадь, описание, схема расположения земельного участка

Заявитель для размещения многоэтажного жилого дома, создание которого запланировано в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, планирует использовать земельный участок с КН 90:22:010201:396 площадью 2 600,0 кв.м. расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141-б.



Право пользования (аренды) указанным земельным планируется получить для реализации настоящего инвестиционного проекта на основании ст. 22.1 Закона Республики Крым от 15.01.2015 г. №66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» после заключения Соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым в рамках процедуры, предусмотренной Порядком рассмотрения обращений инвесторов, заключения, изменения и расторжения соглашений о реализации инвестиционных проектов, мониторинга и сопровождения инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденным Постановлением Совета министров Республики Крым от 07.10.2014 г. №368. **Указанный земельный участок включен в Реестр инвестиционных площадок Республики Крым под номером 0380.**

Испрашиваемый земельный участок не озеленен. Существующая застройка отсутствует.

3.2. Обоснование выбора площадки:

Место реализации проекта – муниципальное образование городской округ Симферополь Республики Крым.

Муниципальное образование городской округ Симферополь Республики Крым

Расположение: Российская Федерация, Южный федеральный округ, Республика Крым.

Площадь – 107,4 км² (0,4% от общей территории республики).

В состав муниципального образования городской округ Симферополь входят: город Симферополь, четыре поселка городского типа: Грзесовский, Аэрофлотский, Комсомольское, Аграрное и один поселок Битумное.

Отраслевая специализация региона: Симферополь – важнейший промышленный, строительный, транспортный, научно-технический, культурный, инновационный центр, имеющий большой потенциал по привлечению частных и иностранных инвестиций во все сферы экономики города.

Город Симферополь – это крупный транспортный узел Крыма. Все виды транспорта развиваются с учётом специфики Крыма, как курорта государственного и международного значения.

Удобное географическое расположение, наличие развитой транспортной инфраструктуры, доступность для пребывания гостей региона – потребителей рекреационных услуг, значительно повышает инвестиционную привлекательность города для инвесторов.

Наличие трудовых ресурсов в регионе и уровень жизни населения

Наемный труд в регионе обладает высокой профессиональной подготовленностью и трудовой дисциплиной.

Положительная динамика развития экономики городского округа Симферополь сопровождалась ростом экономической активности населения, увеличением численности занятых во всех отраслях экономики, сокращением количества безработных.

Показатели	По состоянию на 30.09.2023	Темп роста к аналогичному уровню предыдущего отчетного периода, %
**Численность постоянного населения, тыс. чел. в т.ч.:	355,971	100,7
*мужчин, %	162 481	-
*женщин, %	194 357	-
Численность пенсионеров, состоящих на учете в Отделении Пенсионного фонда по г Симферополю, тыс. чел.	102,3	99,2
Удельный вес пенсионеров в общем количестве населения, %	28,7	-
Плотность населения по городу, чел./кв. км	3 327	100,7
**Число родившихся	1 984	97,0
**Число умерших	2 853	87,5
**Объем естественной убыли	- 869	71,58
**Число прибывших, чел.	4 072	102,4
*Число выбывших, чел.	4 070	66,0
***Миграционный прирост/убыль	2	-
**Численность постоянного населения, тыс. чел. в т.ч.:	355,971	100,7

* По данным на 01.01.2023

** По данным Крымстат за январь-июль 2023 года

Занятость населения

Показатели	По состоянию на 30.09.2023	В % к аналогичному периоду 2022 года
Количество населения, занятого во всех сферах экономической деятельности, тыс. человек	-	-
*Средняя численность работников организаций, тыс. чел.	116,2	99,2
Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, чел.:	1 953	63,8
Из них имеют статус безработного, чел	707	67,1
*Число замещенных рабочих мест в организациях тыс. чел. в т. ч.:	116,2	99,2
*в промышленности, тыс. чел.	11,2	91,8
*в сельском хозяйстве, тыс. чел.	0,805	110,2
Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственных учреждениях службы занятости населения, чел.	10 948	96,0
Нагрузка незанятого населения на одну заявленную вакансию, чел.	0,08	66,7

*По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, по данным Крымстата за январь- июль 2023 года

Доходы населения

Показатели	По состоянию на 30.09.2023	В % к аналогичному периоду 2022 года
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (без выплат социального характера), руб., в т.ч.:	56 779	114,8
* - в промышленности	58 027	106,2
* - в сельском хозяйстве	38 542	122,4

*Данные Крымстат за январь-июль 2023 года

Высокий экономический потенциал региона

В Стратегии социально-экономического развития Республики Крым отмечается, что городской округ Симферополь определён как важнейший промышленный, строительный, транспортный, научно-технический, культурный, инновационный центр, имеющий большой

потенциал по привлечению частных и иностранных инвестиций во все сферы экономики городского округа. Локомотивами социально-экономического развития Крыма в современных условиях являются Симферопольская городская агломерация (городской округ Симферополь, Симферопольский и Бахчисарайский районы) и Ялтинская городская агломерация (городские округа Ялта и Алушта). Конкурентными преимуществами городских агломераций являются наличие в их пределах наиболее емких рынков сбыта продукции, недвижимости и труда в Республике Крым, функционирование крупнейших научно-инновационных и сервисных центров и одних из важнейших транспортных узлов, наличие наиболее развитой социальной инфраструктуры. В связи с тем, что экономическая специализация хозяйства административно-территориальных единиц Республики Крым определяется спецификой размещения продуктивных сил полуострова, для городского округа Симферополь определена промышленная специализация.

Городской округ Симферополь, столица Республики Крым, является крупным промышленным центром. На его долю приходится около 40% общего объема реализации промышленной продукции по Республике. По данному показателю городской округ стабильно лидирует в течение многих лет. Производственные предприятия в городском округе ни один год обеспечивают постоянную занятость населения, формируют доходную часть местного бюджета, производя продукцию как для удовлетворения внутреннего спроса, так и на экспорт.

Реальный сектор экономики городского округа Симферополь развивается достаточно активно и является относительно диверсифицированным, а также восприимчивым к изменениям внешней среды.

Отраслевая структура промышленности городского округа Симферополь представлена пищевой, легкой и перерабатывающей промышленностями, добычей природных ископаемых, приборостроительными предприятиями, предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды и др.

По сравнению с другими муниципальными образованиями Республики Крым, городской округ Симферополь характеризуется наиболее высоким уровнем развития деловой среды, кредитно-банковской системы и сферы обслуживания, поскольку здесь сконцентрировано наибольшее количество головных офисов крупных предприятий Республики Крым.

Кроме того, в городском округе зарегистрировано и осуществляют свою деятельность более 120 крупных промышленных предприятий и организаций, в том числе более 30 из них – системообразующие (важны для жизнеобеспечения территории) и, соответственно, 24 - бюджетообразующие.

Доля городского округа Симферополь по объему отгруженной продукции среди всех муниципальных образований Республики Крым составляет порядка 20%. По данному показателю город стабильно лидирует на протяжении многих лет. В расчете на душу населения объем реализации промышленной продукции в 2 раза превышает средний показатель по Республике Крым.

Промышленный сектор городского округа Симферополь обеспечивает порядка 18% продукции обрабатывающей промышленности.

Машиностроение и металлообработка представлена предприятиями:

АО «Завод «Фиолент» - крупнейшее предприятие города, специализирующееся на производстве электроинструмента, микромашин и систем корабельной автоматики;

АО «Электромашиностроительный завод Фирма «СЭЛМА» - производство оборудования для сварки, резки, сварочных материалов;

ООО «Симферопольский электротехнический завод» - производство оборудования для электрифицированных железных дорог, аппаратуры высоковольтной, товаров народного потребления, литейное производство;

ООО «Пневматика» - производство гидрооборудования, дорожных блокираторов (боллардов), компрессоров, фильтрующих элементов;

АО «Завод «Симферопольсельмаш» - производство комплектующих деталей и узлов для современной сельскохозяйственной техники.

В городском округе зарегистрировано предприятие ГУП РК «Черноморнефтегаз», обеспечивающее население Республики Крым природным газом, газовым конденсатом и нефтью, и осуществляющее добычу газа, нефти и газового конденсата на территории полуострова и шельфе Черного моря.

Среди основных предприятий пищевой промышленности, зарегистрированных и функционирующих в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым, можно выделить АО «Крымхлеб», АО «Пивобезалкогольный комбинат «Крым», ООО «Крымская водочная компания», ООО «Производственно-коммерческая фирма «Оазис», ООО «Морская Компания «Транс-сервис», АО «Крыммолоко», ООО «Варенье Крыма», ООО «Эдельвейс-Крым», ООО «Юагрохолдинг» и др.

На долю городского округа Симферополя приходится около 70% всех выполненных *строительных работ* в Республике Крым, что обосновывается высоким уровнем спроса на строительные объекты ввиду развитой инфраструктуры муниципалитета, а также высоким уровнем миграционных процессов, что влияет на численность населения.

Основными направлениями для строительства в городском округе Симферополь являются жилищное строительство, дорожное строительство, строительство объектов социального значения, деловой инфраструктуры, объектов транспортно-логистического комплекса.

На рынке строительных услуг ведущими компаниями являются ООО СК «Консоль-Строй ЛТД», ООО ГК «Монолит», ООО «ГК «Владоград», ООО «Дорожно-транспортная строительная компания», ГУП РК «Крымавтодор», ООО «Профессионалстрой», ООО «ЕТС Крым», ООО ГК «Гринвуд», ООО «Доринвест-Крым», АО «ВАД».

Развитие *сферы услуг* является важнейшей составляющей для столицы. На долю Симферополя приходится около половины всех реализованных населению республики услуг. В городе активно развивается сеть предприятий бытового обслуживания населения в торговых центрах и на рынках, работает более 330 парикмахерских, 176 мастерских по ремонту и техническому обслуживанию транспортных средств, машин и оборудования, 34 объекта по оказанию фотоуслуг, 60 объектов по ремонту и пошиву швейных, меховых и кожаных изделий, головных уборов, 29 объектов по ремонту, окраске и пошиву обуви, 15 объектов химической чистки и крашения, услуг прачечных, 48 саун, бань и душевых, и т.д.

Одной из ключевых отраслей экономики региона является торговля. Торговая сеть Симферополя составляет 1/3 в общем количестве торговых объектов Республики Крым. В городе создана самая крупная в Крыму сеть фирменной торговли, которую осуществляют более 200 торговых объектов.

Наряду с крупными торговыми центрами и сетевыми магазинами, открыты и небольшие магазины, максимально приближенные к районам жилой застройки, в которых также представлен широкий ассортимент товаров.

Статус столицы Крыма, выгодное географическое положение, разветвленная сеть автомобильных дорог, в том числе международного, федерального и регионального значения, развитая транспортная сеть предопределяет дальнейшее развитие города как самого крупного транспортно-логистического узла республики и вызывает высокий интерес у потенциальных инвесторов.

Наличие развитой транспортной инфраструктуры

С точки зрения экономического районирования и функционального зонирования

городской округ Симферополь находится в центре транспортно-коммуникационных осей Республики Крым. Транспортный комплекс Симферополя благодаря выгодному транспортно-географическому положению города является ключевой сферой и одним из локомотивов развития экономики и социальной сферы.

Транспортно-дорожный комплекс Симферополя представлен развитой системой автомобильных дорог общего пользования, крупнейшим в Республике Крым железнодорожным вокзалом, аэропортом международного класса «Симферополь» (действует режим ограничения полетов), центральным автовокзалом и 4 автостанциями.

Водоснабжение

Водоснабжение: обеспечивается Государственным Унитарным Предприятием Республики Крым «Вода Крыма». Система водоснабжения города централизованная.

Источниками служат водохранилища: Симферопольское, Аянское, Партизанское, Межгорное.

Для нужд предприятий эксплуатируются местные подземные воды

В Симферополе располагаются 2 водопроводных очистных сооружения – на Симферопольском гидроузле «Петровские скалы» (проектная производительность – 80 тыс. м³ /сутки, ввод в эксплуатацию – 1959 г., реконструкция – 1986 г.) и на Партизанском гидроузле «Приютное свидание» (проектная производительность – 80 тыс. м³ /сутки, ввод в эксплуатацию – 1974 г., реконструкция – 1986 г.).

Водоотведение и канализация

Водоотведение: система канализации города разбита на восемь канализационных бассейнов.

Такое деление обусловлено топографическими условиями территории, наличием существующих канализационных коллекторов и удаленностью канализуемых районов. Все бассейны канализования имеют разветвленную сеть самотечных коллекторов, с помощью которых сточные воды сбрасываются в главный коллектор и далее отправляются на очистные сооружения в с. Укромное.

Очистка неканализованных домовладений предусматривается ассенизационным транспортом со сливом стоков на сливную станцию города по ул. Мраморной. В черте города водоканалом обслуживается одна канализационная насосная станция на ул. Носенко. Насосная станция перекачивает стоки от района Марьино в главный канализационный коллектор.

Тепло- и электроэнергетический комплекс.

Симферополь является одним из центров электрогенерации Республики Крым. Основной объект энергетической инфраструктуры – Симферопольская ТЭЦ, которая обеспечивает около 40% потребностей городского округа Симферополь в тепловой энергии. Симферопольская ТЭЦ является главным резервно-аварийным источником электроэнергии в Республике Крым.

Помимо действующей Симферопольской ТЭЦ на территории городского округа строится Симферопольская ПГУ-ТЭС – паровая электростанция. Вид топлива – природный газ (основной источник) и дизельное топливо (резервный источник).

Существенным конкурентным преимуществом Республики Крым является наличие значительных возможностей для использования возобновляемых источников энергии (солнечной, ветровой, геотермальной энергии, использование биологических отходов агропромышленного комплекса для производства биогаза, возможности переработки

зерновых культур в биотопливо). Республика Крым отличается высоким уровнем реализации своего потенциала в использовании возобновляемых источников энергии.

Важным инструментом для привлечения в регион инвестиций является свободная экономическая зона (СЭЗ), предусматривающая особый режим осуществления предпринимательской и иной деятельности на территории Республики, налоговые преференции, способствующие развитию инвестиционной деятельности, а также наличие свободной таможенной зоны. Наличие СЭЗ создает дополнительную инвестиционную привлекательность территории Республики Крым среди других регионов России для ведения экономической деятельности, а особый режим налогообложения позволит производить продукцию по конкурентной цене.

Одной из стратегических целей развития муниципального образования городской округ Симферополь является достижение устойчивого экономического роста муниципального образования на основе структурной перестройки промышленности, развития предпринимательства (малого и среднего бизнеса), создание среды для бизнеса и привлекательности инвестиционного климата, в т.ч.:

- ▶ Структурная перестройка промышленности.
- ▶ Содействие развитию предпринимательства (малого и среднего бизнеса).
- ▶ Создание привлекательного инвестиционного климата.

Данные показатели свидетельствуют об инвестиционной привлекательности города на основании следующих факторов:

- ▶ его удобное географическое положение;
- ▶ разветвленная транспортная инфраструктура;
- ▶ транспортная доступность ко всем морским портам Крыма;
- ▶ значительный экономический потенциал;
- ▶ наличие незадействованных производственных площадей и мощностей у существующих промышленных предприятий, расположенных в промышленных зонах города;
- ▶ наличие свободных трудовых ресурсов, в том числе в близлежащих сельскохозяйственных районах Республики Крым;
- ▶ наличие высококвалифицированных кадров;
- ▶ наличие сырьевых сельскохозяйственных ресурсов для дальнейшего развития предприятий пищевой промышленности;
- ▶ близость рынков сырья и сбыта на территории Крыма, России, Белоруссии, стран Причерноморского бассейна и иных регионов благодаря доступной транспортной развязке.

Симферополь обладает большим потенциалом для создания туристических, промышленных кластеров и технопарков.

Указанные экономические, климатические, историко-культурные, инфраструктурные особенности развития городского округа Симферополь Республики Крым в целом обусловили выбор места реализации проекта.

Местоположение испрашиваемого земельного участка

Заявитель для размещения многоэтажного жилого дома, создание которого запланировано в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, планирует использовать земельный участок с КН 90:22:010201:396 площадью 2 600,0 кв.м. расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141-б.

Вид разрешенного использования испрашиваемого земельного участка

Для земельного участка установлен вид разрешенного использования 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Указанный вид разрешенного использования в полной мере соответствует планируемому в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта использованию испрашиваемого земельного участка.

Обоснование выбора площадки

Таблица 2.1. Обоснование выбора площадки

№ п/п	Наименование параметра	Значение (ДА или НЕТ)
1	Соответствие планируемого вида использования земельного участка установленному на дату подачи виду разрешенного использования (ДА или НЕТ)	ДА
2	Необходимость внесения изменений в действующую градостроительную документацию (ДА или НЕТ)	НЕТ
3	Земельный участок в границах населенного пункта (ДА или НЕТ)	ДА
4	Наличие на испрашиваемом земельном участке водных объектов (ДА или НЕТ)	НЕТ
5	Наличие на испрашиваемом земельном участке объектов культурного наследия (ДА или НЕТ)	НЕТ
6	Предполагается снос запрашиваемых объектов недвижимости (ДА или НЕТ)	НЕТ
7	Предполагается перепрофилирование (изменение целевого использования) запрашиваемых объектов недвижимости (ДА или НЕТ)	НЕТ

Потребность в инфраструктуре

Таблица 2.2. Потребность в инженерной инфраструктуре

№ п/п	Наименование параметра	Потребность по проекту	Существующая	Доппотребность	Объем и источник финансирования, тыс.руб.
1	Газоснабжение, м.куб. в час	40,00	0	40,00	Затраты на устройство внешних сетей газоснабжения составят ориентировочно 2 383,05 тыс. руб. Источник финансирования – собственные средства
2	Водоснабжение, м.куб. в час	1,00	0	1,00	Затраты на устройство внешних сетей водоснабжения составят ориентировочно 2 978,82 тыс. руб. Источник финансирования – собственные средства
3	Водоотведение, м.куб. в час	0,90	0	0,90	Затраты на устройство внешних сетей водоотведения составят ориентировочно 3 574,58 тыс. руб. Источник финансирования – собственные средства
4	Энергоснабжение, кВт в час	100,00	0	100,00	Затраты на устройство внешних сетей энергоснабжения составят ориентировочно 2 978,82 тыс. руб. Источник финансирования – собственные средства

Планируемые точки подключения (присоединения) к центральным сетям энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения и газоснабжения проходят по границе испрашиваемого земельного участка. Указанные точки подключения позволят в полной мере обеспечить необходимые для реализации настоящего инвестиционного проекта мощности энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения и газоснабжения.

Таблица 2.3. Потребность в транспортной инфраструктуре

№ п/п	Наименование параметра	Потребность по проекту	Существующая	Доппотребность	Объем и источник финансирования, тыс.руб.
1	Автомобильные дороги с асфальтированным покрытием	есть потребность	существующая сеть автомобильных дорог в полной мере обеспечивает потребность в транспортной инфраструктуре	дополнительное строительство дорог магистрального и районного значения не требуется. УДС жилого дома будет создана в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта за счет заявителя	нет потребности
2	Автомобильные дороги с грунтовым покрытием	нет потребности	нет потребности	нет потребности	нет потребности

4. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

4.1. Количество производственного, инженерно-технического и иного персонала, необходимого для реализации инвестиционного проекта.

Таблица 3.1. Штатная численность сотрудников

№ п/п	Наименование должности	Количество	Период создания (квартал, год)	Заработная плата в месяц, тыс.руб.	Заработная плата за год, тыс.руб.
Управленческий персонал					
1	Директор	1	в штате, в проекте с августа 2024 г. по декабрь 2027 г.	70,0	840,0
2	Главный бухгалтер	1	Апрель 2025 - Декабрь 2027	60,0	720,0
Итого:		2	х	х	1 560,0
Производственный персонал					
1	Инженер по надзору за строительством	1	Апрель 2025 - Декабрь 2027	55,0	660,0
2	Менеджер по продажам	1	Декабрь 2025 - Декабрь 2027	35,0	420,0
Итого:		2	х	х	1 080,0
Сезонный персонал					
1	х	х	х	х	х
Итого:		х	х	х	х
Итого:		4	х	55,00	2 640,0
Итого:		4	х	55,00	2 640,0

4.2. Календарный план основных мероприятий реализации инвестиционного проекта (список видов намеченных мероприятий с указанием даты начала и завершения работ)

Таблица 3.2. Календарный план реализации инвестиционного проекта на срок реализации инвестиционного проекта, указанный в пункте 1.5

№	Наименование этапа/мероприятия	Объем всех затрат (тыс.руб.) по кварталам													
		I год реализации (2024 г.)		II год реализации (2025 г.)				III год реализации (2026 г.)				IV год реализации (2027 г.)			
		III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Предынвестиционный этап															
1	Заключение и регистрация договора аренды земельного участка	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Разработка и утверждение документации по планировке территории (ДПТ)	33,10	99,29	66,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Получение градостроительного плана земельного участка	0,00	0,00	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Разработка и согласование проектной документации, инженерные изыскания	0,00	0,00	0,00	5 957,63	5 957,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Получение технических условий (энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение)	0,00	0,00	0,00	x	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Закупка сырья и материалов	21,00	31,50	31,50	83,25	83,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Затраты на оплату труда	140,00	210,00	210,00	555,00	555,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Страховые взносы	28,03	42,05	40,58	110,34	110,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Коммерческие расходы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Арендная плата за земельный участок	7,78	23,33	23,33	23,33	23,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Прочие расходы на предынвестиционном этапе	0,00	0,00	0,00	190,74	190,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Расходы на уплату процентов за пользование заемными средствами с учетом капитализации	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Инвестиционный этап															
1	Получение разрешения на строительство	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Проведение земляных работ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 929,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Работы по подключению к сетям газоснабжения	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	595,76	893,64	893,64	0,00	0,00	0,00
4	Работы по подключению к сетям электроснабжения	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	744,70	1 117,06	1 117,06	0,00	0,00	0,00
5	Работы по подключению к сетям водоснабжения	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	744,70	1 117,06	1 117,06	0,00	0,00	0,00
6	Работы по подключению к сетям водоотведения	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	893,64	1 340,47	1 340,47	0,00	0,00	0,00
7	Строительно-монтажные работы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49 463,61	74 195,42	84 621,27	92 961,96	61 974,64	0,00
8	Закупка оборудования	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Пусконаладочные работы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Ввод в эксплуатацию	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	x
11	Закупка сырья и материалов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88,50	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00
12	Затраты на оплату труда	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	590,00	660,00	660,00	660,00	660,00	660,00	660,00	660,00	660,00
13	Страховые взносы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118,54	134,96	134,96	134,96	134,96	134,96	134,96	134,96	134,96
14	Коммерческие расходы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	456,17	0,00	2 409,29	3 613,94	4 092,92	4 270,83	2 847,22	0,00
15	Арендная плата за земельный участок	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33
16	Прочие расходы на инвестиционном этапе	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	440,80	0,00	2 328,10	3 492,16	3 955,00	4 126,91	3 633,88	0,00
17	Расходы на уплату процентов за пользование заемными средствами с учетом капитализации	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25 191,23
Итого:		229,91	406,17	371,60	6 920,29	6 920,29	820,37	11 743,64	917,29	58 097,11	86 687,02	98 054,70	102 276,98	69 373,03	26 108,52

Примечание 1: эксплуатационный этап в таблице не предусмотрен, поскольку все созданные в рамках реализации инвестиционного проекта объекты подлежат реализации (передаче) третьим лицам.

Примечание 2: проектные данные рассчитаны в рублях с точностью до 1 копейки, однако, учитывая требования по заполнению данной таблицы в тысячах рублей, расчетные данные в целях заполнения настоящей таблицы свернуты до сотен рублей (например, условно, если значение в рублях составляет 7 551,25 руб., то в таблице он представлен как 7,6 тыс. руб.), однако при суммировании итогов по каждому столбцу учтены именно полные значения проектных данных (например, условно, если складывается два табличных значения 7,6 тыс. руб. (свернуто от 7 551,25 руб.) и 8,7 тыс. руб. (свернуто от 8 663,45 руб.), то в итоге таблицы будет указано **не 16,3 тыс. руб.** (7,6+8,7), а **16,2 тыс. руб.** ((7 551,25+8 663,45)/1 000).

4.3. Производственный план Инвестиционного проекта в сфере агропромышленного комплекса (заполняется для проектов, реализующихся в сфере агропромышленного комплекса)

Инвестиционный проект реализуется в сфере жилищного строительства, соответственно, заявитель настоящий пункт не заполняет.

Таблица 3.3. Основные производственные показатели инвестиционного проекта

№	Наименование показателей	Ед. изм.	I год реализации	II год реализации	...
1	Посевная площадь	га			
	в том числе по культурам	га			
2	Площадь многолетних насаждений - всего	га			
	в том числе по культурам	га			
2.1	из них в плодоношении - всего	га			
	в том числе по культурам	га			
3	Площадь закладки многолетних насаждений в рамках реализации инвестиционного проекта	га			
	в том числе по культурам	га			
4	Урожайность	ц/га			
	в том числе по культурам				
5	Производство продукции растениеводства в весе после доработки*	тонн			
	в том числе по культурам	тонн			
6	Поголовье животных и птиц на конец года, голов:	гол.			
6.1	в том числе по видам животных и птицы:	гол.			
6.2	Пчелы медоносные (смы)	единиц			
6.3	Рыба	кг/га			
7	Производство продукции животноводства*:				
7.1	Скот и птица на убой в живом весе	тонн			
	в том числе по видам животных и птицы:				
7.2	Молоко	тонн			
7.3	Шерсть	кг			
7.4	Мед натуральный пчелиный	кг			
7.5	Рыба	кг			
	в том числе по видам продукции	кг			
8	Продуктивность скота и птицы:				
8.1	Среднесуточный привес на откорм	грамм/гол.			
	в том числе по видам животных и птицы:				
8.2	Приплод	гол.			
	в том числе по видам животных:	гол.			
8.3	выведено молодняка птицы (указать виды)	гол.			
8.4	надоено молока на одну корову (значение показателя за год)	кг/гол.			
8.5	надоено молока на одну козوماتку (значение показателя за год)	кг/гол.			
8.6	Средняя яйценоскость	шт./гол.			
8.7	Средний настриг шерсти с одной овцы	физ.вес в кг			
8.8	Рыба	кг/га			
8.9	Средний сбор меда	кг/пчело семью			

5. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

5.1. Основные принятые допущения для построения финансовой модели (выбранная система налогообложения с указанием ставок по налогам, допущения, принятые при расчете арендной платы за землю и имущество, амортизация)

При построении финансовой модели инвестиционного проекта приняты следующие допущения:

- система налогообложения — общая. Исчисление налогов и страховых взносов в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта осуществлено с учетом следующих ставок, налоговых и иных льгот:
 - ➡ **налог на прибыль организаций.** Ставка в размере 20%, установленная п. 1 ст. 284 НК РФ;
 - ➡ **налог на добавленную стоимость (НДС).** Операции по реализации услуг застройщика-заказчика при строительстве жилого дома, запланированные в рамках инвестиционного проекта, освобождены от налогообложения НДС в соответствии пп. 22 и пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.
 - ➡ **налог на доходы физических лиц (НДФЛ).** Ставка в размере 13%, установленная п. 1 ст. 224 НК РФ.
 - ➡ **страховые взносы.** На дату составления настоящего ТЭО заявителю как вновь созданной организации в соответствии со ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее Федеральный закон №209-ФЗ) присвоен статус субъекта МСП - микропредприятия. Статус субъекта МСП будет сохраняться заявителем на протяжении всего периода реализации проекта, поскольку в указанный период будут соблюдаться критерии, установленные ст. 4 Федерального закона №209-ФЗ, в т.ч. критерий предельного значения дохода, установленный п. 3 ч. 1.1 указанной статьи (сумма дохода не должна превышать 2 млрд. руб.).

Согласно ч. 4 ст. 4 Федерального закона №209-ФЗ категория субъекта малого или среднего предпринимательства изменяется в случае, если предельные значения выше или ниже предельных значений, указанных в пунктах 2, 2.1, 2.2 и 3 части 1.1 настоящей статьи, в течение трех календарных лет, следующих один за другим.

Учитывая изложенное, заявитель планирует использовать следующие тарифы страховых взносов:

- на сумму выплат (заработной платы) в пределах величины минимального размера оплаты труда – по единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ в размере 30%;
- на сумму выплат (заработной платы), превышающую величину минимального размера оплаты труда – по единому пониженному тарифу, установленному п. 2.4 ст. 427 НК РФ для субъектов МСП в размере 15%.

Кроме того, в рамках реализации инвестиционного проекта заявитель планирует уплачивать страховые взносы в Фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний:

- ✓ в 2024 г. - для 8-го класса профессионального риска в размере 0,9% от фонда оплаты труда. Указанный класс профессионального риска соответствует коду ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий», который установлен заявителем в качестве основного и внесен в ЕГРЮЛ;

- ✓ в 2025 – 2027 гг. - для 1-го класса профессионального риска в размере 0,2% от фонда оплаты труда. Указанный класс профессионального риска соответствует коду ОКВЭД 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика», который будет установлен заявителем в качестве основного и внесен в ЕГРЮЛ, начиная с 01.01.2025 г.
- годовой размер арендной платы за земельный участок определен согласно Положению о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденному Решением Симферопольского горсовета Республики Крым от 24.11.2016 г. №987;
- норма дисконта принята на уровне 12,0%;
- уровень цен будет колебаться незначительно;
- расчет финансовой модели произведен на срок реализации инвестиционного проекта, указанный в п. 1.5 настоящего технико-экономического обоснования;
- при расчетах возможна погрешность, связанная с округлениями финансовой модели проекта на базе Excel и переносом числовых данных в текстовый редактор Word. Данная погрешность незначительна и не влияет на показатели проекта.

5.2. Источники финансирования инвестиционного проекта

Таблица 4.1. Источники финансирования инвестиционного проекта в форме капитальных инвестиций

№ п/п	Источники финансирования	Объем финансирования, тыс.руб.	Объем финансирования, %	Стоимость (только для заемных и лизинга)
1	Собственные	39 717,54	10,0%	х
2	Заемные	357 457,86	90,0%	8,00%
3	Привлеченные	0,0	0,00%	х
4	Лизинг	0,0	0,00%	х
ИТОГО:		397 175,40	100,00%	х

5.3. Планируемый объем продаж, расходы операционной деятельности, прогноз чистой прибыли

Доходы инвестиционного проекта

Планируемые в рамках проекта объемы и цены реализации

Год реализации проекта	Календарный период	Планируемые объемы и цены реализации			
		квартиры в многоквартирных жилых домах		встроенные коммерческие помещения	
		площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м., руб.	площадь, кв.м.	цена за 1 кв.м., руб.
1	2024	0	125 000	0	130 000
2	2025	0	125 000	0	130 000
3	2026	0	125 000	0	130 000
4	2027	4 175	125 000	238	130 000
Итого:		4 175	х	238	х

Планируемая в рамках проекта выручка от реализации

Год реализации проекта	Календарный период	Планируемая в рамках проекта выручка от реализации, руб.		
		квартиры в многоквартирных жилых домах	встроенные коммерческие помещения в многоквартирных жилых домах	Итого:
1	2024	0	0	0
2	2025	0	0	0
3	2026	0	0	0
4	2027	521 850 000	30 973 800	552 823 800
Итого:		521 850 000	30 973 800	552 823 800



Таблица 4.2. Объем продаж на срок реализации инвестиционного проекта, указанный в пункте 1.5.

Год реализации проекта	Календарный год	Наименование товара, услуги	Объем производства	Объем реализации	Цена реализации за единицу, руб.	Объем реализации, тыс.руб.
1	2024	квартиры в многоквартирных жилых домах, кв.м.	0,00000	0,00000	125 000	0,00000
		встроенные коммерческие помещения в многоквартирных жилых домах, кв.м.	0,00000	0,00000	130 000	0,00000
2	2025	квартиры в многоквартирных жилых домах, кв.м.	0,00000	0,00000	125 000	0,00000
		встроенные коммерческие помещения в многоквартирных жилых домах, кв.м.	0,00000	0,00000	130 000	0,00000
3	2026	квартиры в многоквартирных жилых домах, кв.м.	1 605,69231	0,00000	125 000	0,00000
		встроенные коммерческие помещения в многоквартирных жилых домах, кв.м.	91,63846	0,00000	130 000	0,00000
4	2027	квартиры в многоквартирных жилых домах, кв.м.	2 569,10769	4 174,80000	125 000	521 850,00000
		встроенные коммерческие помещения в многоквартирных жилых домах, кв.м.	146,62154	238,26000	130 000	30 973,80000
ИТОГО:			х	х	х	552 823,8

Расходы инвестиционного проекта

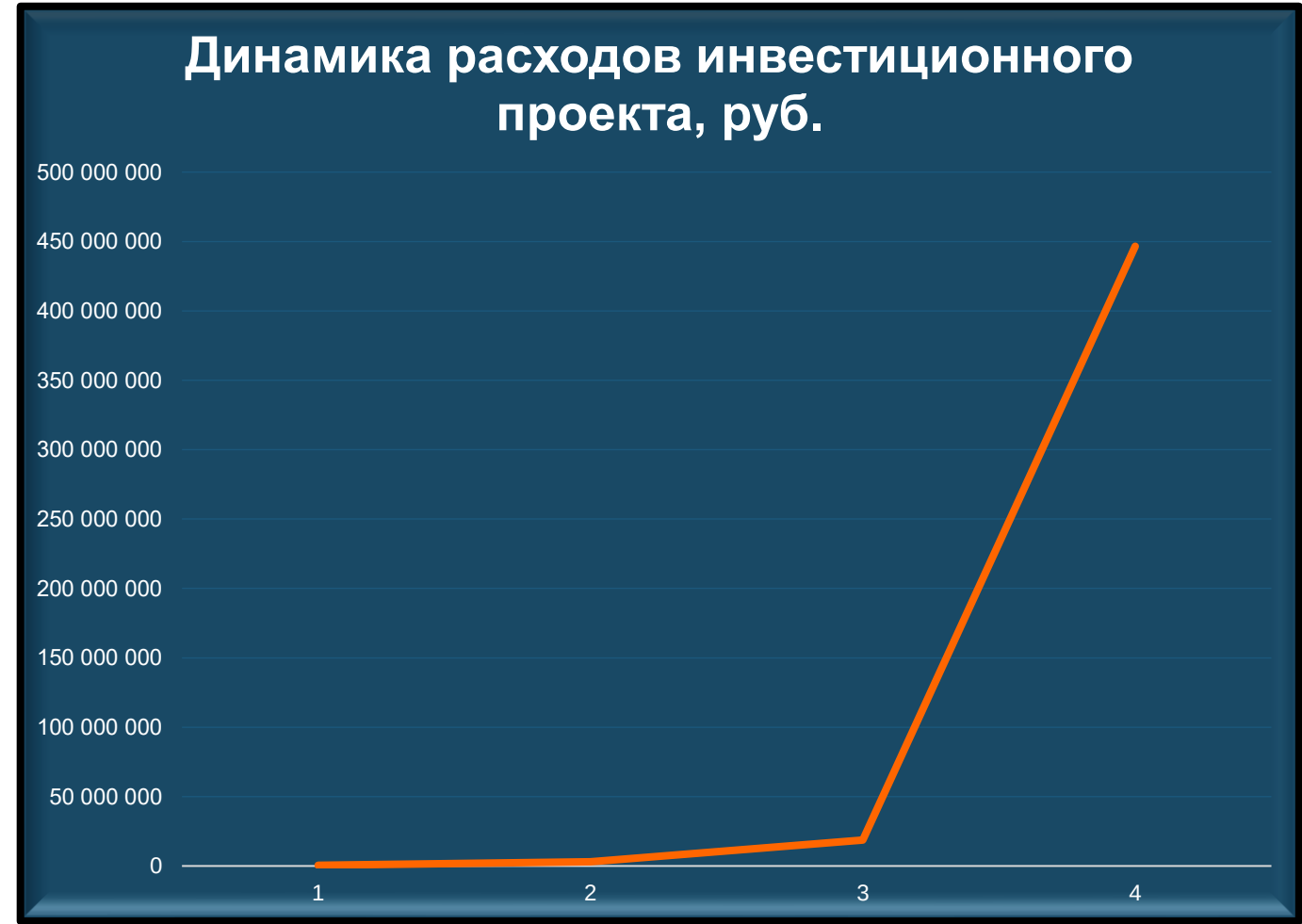
При формировании структуры расходов заявителем обеспечена их группировка по элементам в соответствии с п. 8 ПБУ 10/99 «Расходы организации».

При определении структуры и суммы расходов использовались правила бухгалтерского учета РФ, установленные Законом №402-ФЗ от 06.12.2011 г. и Положениями Бухгалтерского Учета, утвержденными приказами Министерства финансов РФ.

Расходы, отраженные в таблице признаны в бухгалтерском учете по методу начисления (независимо от оплаты) в соответствии с п. 18 ПБУ №10/99 «Расходы организации».

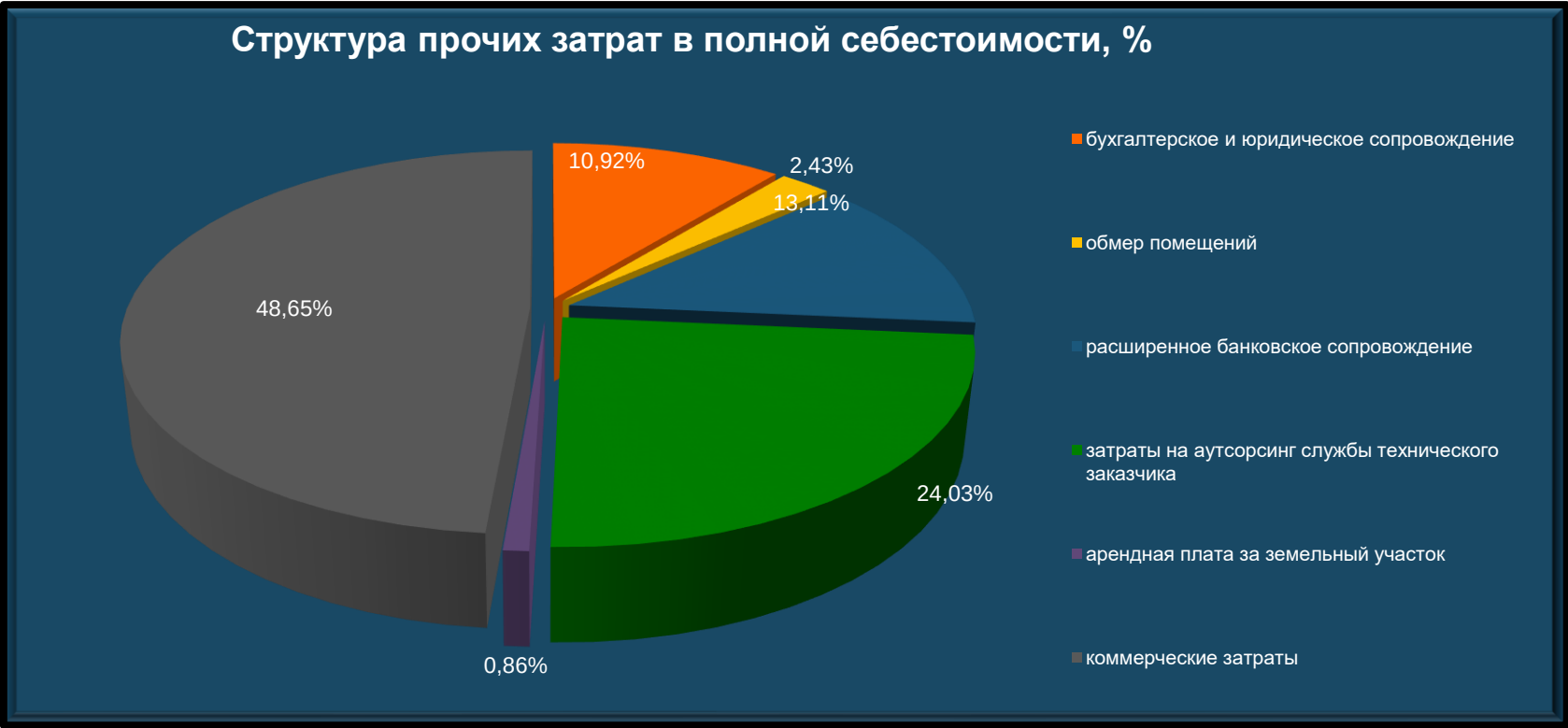
Использование метода начисления при определении расходов в бухгалтерском учете позволяет в соответствии со ст. 272 НК РФ использовать данные о расходах, признанных в бухгалтерском учете, для определения налоговой базы по налогу на прибыль организаций за соответствующий период.

Год реализации проекта	Календарный период	Расходы инвестиционного проекта, руб.						
		Полная себестоимость (расходы, связанные с производством и реализацией)					Внереализационные расходы (расходы на уплату процентов за пользование заемными средствами)	Итого:
		затраты на услуги подрядных организаций по изысканиям, проектированию и строительству объектов	материальные затраты	затраты на оплату труда	страховые взносы	прочие затраты		
1	2024	0	52 500	350 000	70 082	31 107	0	503 688
2	2025	0	286 500	1 910 000	379 795	474 799	0	3 051 095
3	2026	0	396 000	2 640 000	539 822	12 833 782	2 364 959	18 774 564
4	2027	397 175 400	396 000	2 640 000	539 822	23 020 071	22 826 270	446 597 563
Итого:		397 175 400	1 131 000	7 540 000	1 529 522	36 359 759	25 191 230	468 926 910



Прочие затраты в полной себестоимости

Год реализации проекта	Календарный период	Прочие затраты в полной себестоимости, руб.						Итого
		бухгалтерское и юридическое сопровождение	обмер помещений	расширенное банковское сопровождение	затраты на аутсорсинг службы технического заказчика	арендная плата за земельный участок	коммерческие затраты	
1	2024	0	0	0	0	31 107	0	31 107
2	2025	119 212	0	0	262 267	93 320	0	474 799
3	2026	1 411 060	0	1 745 668	3 104 332	93 320	6 479 401	12 833 782
4	2027	2 441 482	882 612	3 020 436	5 371 260	93 320	11 210 961	23 020 071
Итого:		3 971 754	882 612	4 766 105	8 737 859	311 068	17 690 362	36 359 759

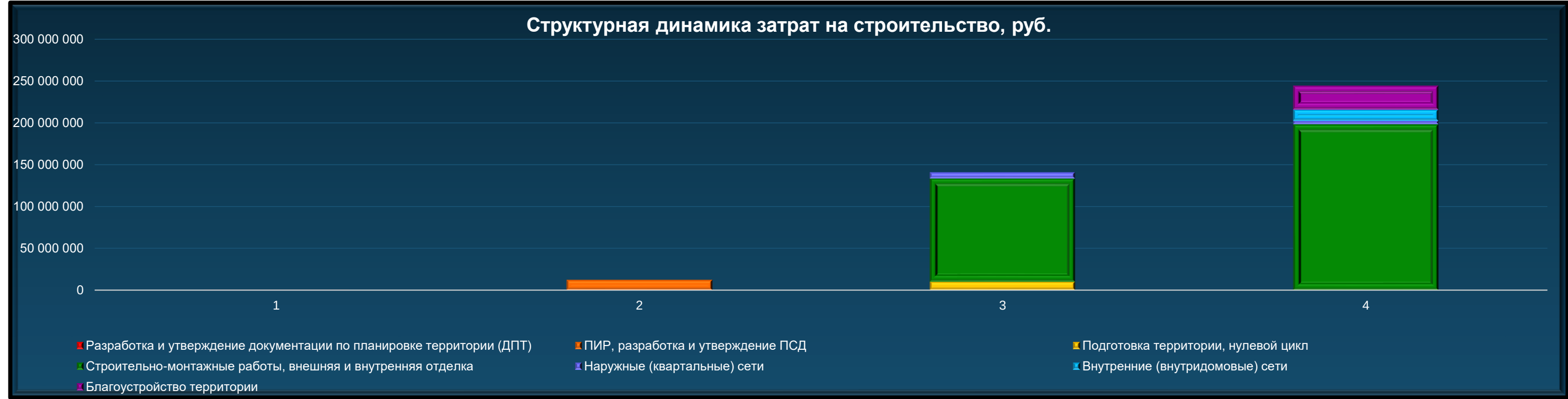


Планируемая в рамках проекта стоимость строительства жилого дома

Стоимость строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры и благоустройства																	
Объект	Продаваемая площадь, кв.м.	Стоимость строительства 1 кв.м., руб.								Стоимость строительства на весь объем, руб.							
		Разработка и утверждение ДПТ 0,05%	ПИР, разработка и утверждение ПСД 3,00%	Подготовительные работы 2,50%	СМР, внешняя и внутренняя отделка 80,95%	Наружные (квартальные) сети 3,00%	Внутренние (внутридомовые) сети 3,50%	Благоустройство территории 7,00%	Итого 100,00%	всего							
										Разработка и утверждение ДПТ	ПИР, разработка и утверждение ПСД	Подготовительные работы	СМР, внешняя и внутренняя отделка	Наружные (квартальные) сети	Внутренние (внутридомовые) сети	Благоустройство территории	Итого
квартиры в многоквартирных жилых домах	4 174,80	45	2 700	2 250	72 855	2 700	3 150	6 300	90 000	187 866	11 271 960	9 393 300	304 155 054	11 271 960	13 150 620	26 301 240	375 732 000
встроенные коммерческие помещения	238,26	45	2 700	2 250	72 855	2 700	3 150	6 300	90 000	10 722	643 302	536 085	17 358 432	643 302	750 519	1 501 038	21 443 400
Итого:	4 413,06	x								198 588	11 915 262	9 929 385	321 513 486	11 915 262	13 901 139	27 802 278	397 175 400

Планируемый в рамках проекта график финансирования затрат инвестиционного проекта

Наименование затрат	График финансирования затрат инвестиционного проекта, руб.				
	1 год	2 год	3 год	4 год	Сумма, руб.
	2024	2025	2026	2027	
квартиры в многоквартирных жилых домах					
Разработка и утверждение документации по планировке территории (ДПТ)	125 244	62 622	0	0	187 866
ПИР, разработка и утверждение ПСД	0	11 271 960	0	0	11 271 960
Подготовка территории, нулевой цикл	0	0	9 393 300	0	9 393 300
Строительно-монтажные работы, внешняя и внутренняя отделка	0	0	116 982 713	187 172 341	304 155 054
Наружные (квартальные) сети	0	0	7 044 975	4 226 985	11 271 960
Внутренние (внутридомовые) сети	0	0	0	13 150 620	13 150 620
Благоустройство территории	0	0	0	26 301 240	26 301 240
Итого:	125 244	11 334 582	133 420 988	230 851 186	375 732 000
встроенные коммерческие помещения					
Разработка и утверждение документации по планировке территории (ДПТ)	7 148	3 574	0	0	10 722
ПИР, разработка и утверждение ПСД	0	643 302	0	0	643 302
Подготовка территории, нулевой цикл	0	0	536 085	0	536 085
Строительно-монтажные работы, внешняя и внутренняя отделка	0	0	6 676 320	10 682 112	17 358 432
Наружные (квартальные) сети	0	0	402 064	241 238	643 302
Внутренние (внутридомовые) сети	0	0	0	750 519	750 519
Благоустройство территории	0	0	0	1 501 038	1 501 038
Итого:	7 148	646 876	7 614 469	13 174 907	21 443 400
Итого капитальные вложения:	132 392	11 981 458	141 035 457	244 026 093	397 175 400
Инвестиционные затраты, за исключением капитальных вложений (затраты на содержание службы застройщика-заказчика)	503 688	3 051 095	16 409 605	68 566 501	88 530 888
Всего инвестиций	636 080	15 032 553	157 445 061	312 592 594	485 706 288



Планируемая в рамках проекта операционная и чистая прибыль

Год реализации проекта	Календарный год	Выручка от реализации, руб.	Операционные расходы руб.	Операционная прибыль (убыток), руб.	Внереализационные расходы, руб.	Объект налогообложения, руб.	Налог на прибыль организаций				Чистая прибыль (убыток), руб.
							Ставка			Сумма, руб.	
							в федеральный бюджет	в региональный бюджет	совокупная ставка		
1	2024	0	503 688	-503 688	0	-503 688	3,00%	17,00%	20,00%	0	-503 688
2	2025	0	3 051 095	-3 051 095	0	-3 554 783	3,00%	17,00%	20,00%	0	-3 051 095
3	2026	0	16 409 605	-16 409 605	2 364 959	-22 329 347	3,00%	17,00%	20,00%	0	-18 774 564
4	2027	552 823 800	423 771 293	129 052 507	22 826 270	83 896 890	3,00%	17,00%	20,00%	16 779 378	89 446 859
ИТОГО		552 823 800	443 735 681	109 088 119	25 191 230	х	х	х	х	16 779 378	67 117 512

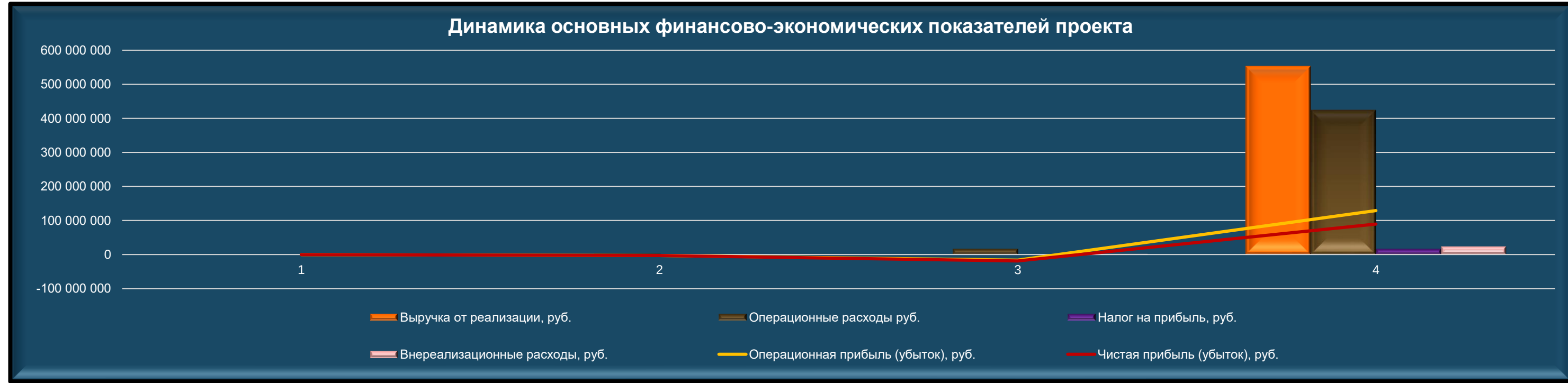


Таблица 4.3. Прогноз чистой прибыли на срок реализации инвестиционного проекта, указанный в пункте 1.5
Данные в таблице ниже приведены в тыс. руб.

Год реализации проекта	Календарный год	Выручка от реализации, тыс.руб.	Полная себестоимость, тыс.руб.	База налогообложения*, тыс.руб.	Налог на прибыль/УСН/ЕСХН				Чистая прибыль, тыс.руб.
					Ставка, %	Сумма налога расчетная, тыс.руб.	Уменьшение налога	Сумма налога к уплате, тыс.руб.	
1	2024	0,00000	503,68829	0,00000	20,00%	0,00000	0	0,00000	0,00000
2	2025	0,00000	3 051,09478	0,00000	20,00%	0,00000	0	0,00000	0,00000
3	2026	0,00000	18 774,56381	0,00000	20,00%	0,00000	0	0,00000	0,00000
4	2027	552 823,80000	446 597,56337	83 896,88975	20,00%	16 779,37795	0	16 779,37795	89 446,85868
ИТОГО:		552 823,80000	468 926,91025	83 896,88975	x	16 779,37795	0,00000	16 779,37795	89 446,85868

*Примечание: при определении базы налогообложения за 4 год реализации проекта заявителем в соответствии с п. 8 ст. 274 НК РФ с учетом ст. 283 НК РФ учтены убытки (полная себестоимость) за 1-3 годы реализации проекта

Таблица 4.3.1. Структура полной себестоимости для расчета чистой прибыли (для общей системы налогообложения) на срок реализации инвестиционного проекта, указанный в п. 1.5
Данные в таблице ниже приведены в тыс. руб.

Год реализации проекта	Календарный год	Затраты на оплату труда, с учетом страховых взносов	Материальные затраты (сырье и материалы, коммунальные платежи)	Амортизация	Прочие расходы (с расшифровкой)*	Итого:
1	2024	420,08150	52,50000	0,00000	31,10679	503,68829
2	2025	2 289,79530	286,50000	0,00000	474,79948	3 051,09478
3	2026	3 179,82240	396,00000	0,00000	15 198,74141	18 774,56381
4	2027	3 179,82240	396,00000	0,00000	443 021,74097	446 597,56337
ИТОГО:		9 069,52160	1 131,00000	0,00000	458 726,38865	468 926,91025

*Примечание: в составе прочих расходов учтены:

- затраты на услуги подрядных организаций по изысканиям, проектированию и строительству объектов;
- бухгалтерское и юридическое сопровождение;
- обмер помещений;
- расширенное банковское сопровождение;
- затраты на аутсорсинг службы технического заказчика;
- арендная плата за земельный участок;
- коммерческие затраты.

Налоговые и неналоговые поступления в бюджеты и в фонды обязательного социального страхования

Год реализации проекта	Календарный год	Налоговые и неналоговые поступления в бюджеты и в фонды обязательного социального страхования совокупно, руб.									ВСЕГО
		федеральный бюджет		бюджет Республики Крым			местный бюджет			в фонды обязательного социального страхования	
		часть налога на прибыль, подлежащая уплате в федеральный бюджет	итого:	часть налога на прибыль, подлежащая уплате в региональный бюджет	часть НДФЛ, подлежащая уплате в региональный бюджет	итого:	часть НДФЛ, подлежащая уплате в местный бюджет	арендная плата за земельный участок	итого:	страховые взносы	
1	2024	0	0	0	38 675	38 675	6 825	31 107	37 932	70 082	146 688
2	2025	0	0	0	211 055	211 055	37 245	93 320	130 565	379 795	721 416
3	2026	0	0	0	291 720	291 720	51 480	93 320	144 800	539 822	976 343
4	2027	2 516 907	2 516 907	14 262 471	291 720	14 554 191	51 480	93 320	144 800	539 822	17 755 721
Итого:		2 516 907	2 516 907	14 262 471	833 170	15 095 641	147 030	311 068	458 098	1 529 522	19 600 167



5.4. Ожидаемые налоговые отчисления

Таблица 4.4. Прогноз налоговых отчислений на срок реализации инвестиционного проекта, указанный в пункте 1.5

Данные в таблице ниже приведены в тыс. руб.

Год реализации проекта	Календарный период	Налог на прибыль/УСН/ЕСХН	НДФЛ	Итого:
1	2024	0,00000	45,50000	45,50000
2	2025	0,00000	248,30000	248,30000
3	2026	0,00000	343,20000	343,20000
4	2027	16 779,37795	343,20000	17 122,57795
ИТОГО:		16 779,37795	980,20000	17 759,57795

Таблица 4.4.1. Структура налоговых отчислений и неналоговых платежей на срок реализации инвестиционного проекта, указанный в пункте 1.5

Данные в таблице ниже приведены в тыс. руб.

Год реализации проекта	Календарный год	Фонд оплаты труда	НДФЛ		Страховые взносы		Итого (гр. 3 + гр. 7)
			Ставка, %	Сумма, тыс.руб.	Ставка, %	Сумма, тыс.руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2024	350,00	13%	45,50000	30,9%/15,9%	70,08150	420,08150
2	2025	1 910,00	13%	248,30000	30,2%/15,2%	379,79530	2 289,79530
3	2026	2 640,00	13%	343,20000	30,2%/15,2%	539,82240	3 179,82240
4	2027	2 640,00	13%	343,20000	30,2%/15,2%	539,82240	3 179,82240
ИТОГО:		7 540,00	х	980,20000	х	1 529,52160	9 069,52160

Налог на прибыль, ставка согласно п. 1 ст. 284 НК РФ

Год реализации проекта	Календарный год	Выручка от реализации, руб.	Операционные расходы руб.	Операционная прибыль (убыток), руб.	Внереализационные расходы, руб.	Объект налогообложения, руб.	Налоговая база, руб.	Налог на прибыль организаций					
								Ставка согласно п. 1 ст. 284 НК РФ			Сумма, руб.		
						ст. 247 НК РФ	ст. 274 НК РФ	в федеральный бюджет	в региональный бюджет	совокупная ставка	всего	в федеральный бюджет	в региональный бюджет
1	2024	0	503 688	-503 688	0	-503 688	0	3,00%	17,00%	20,00%	0	0	0
2	2025	0	3 051 095	-3 051 095	0	-3 554 783	0	3,00%	17,00%	20,00%	0	0	0
3	2026	0	16 409 605	-16 409 605	2 364 959	-22 329 347	0	3,00%	17,00%	20,00%	0	0	0
4	2027	552 823 800	423 771 293	129 052 507	22 826 270	83 896 890	83 896 890	3,00%	17,00%	20,00%	16 779 378	2 516 907	14 262 471
ИТОГО		552 823 800	443 735 681	109 088 119	25 191 230	х	83 896 890	х	х	х	16 779 378	2 516 907	14 262 471

Налог на добавленную стоимость (НДС)

Операции по реализации услуг застройщика-заказчика при строительстве жилого дома, запланированные в рамках инвестиционного проекта, освобождены от налогообложения НДС в соответствии пп. 22 и пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.

Налог на доходы физических лиц (НДФЛ), ставка согласно п. 1 ст. 224 НК РФ

Год реализации проекта	Календарный год	Фонд оплаты труда, руб.	НДФЛ	
			ставка	сумма, руб.
1	2024	350 000	13%	45 500
2	2025	1 910 000	13%	248 300
3	2026	2 640 000	13%	343 200
4	2027	2 640 000	13%	343 200
Итого:		7 540 000	х	980 200

Взносы на социальное и пенсионное обязательное страхование работников

На дату составления настоящего ТЭО заявителю как вновь созданной организации в соответствии со ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее Федеральный закон №209-ФЗ) присвоен статус субъекта МСП - микропредприятия. Статус субъекта МСП будет сохраняться заявителем на протяжении всего периода реализации проекта, поскольку в указанный период будут соблюдаться критерии, установленные ст. 4 Федерального закона №209-ФЗ, в т.ч. критерий предельного значения дохода, установленный п. 3 ч. 1.1 указанной статьи (сумма дохода не должна превышать 2 млрд. руб.).

Согласно ч. 4 ст. 4 Федерального закона №209-ФЗ категория субъекта малого или среднего предпринимательства изменяется в случае, если предельные значения выше или ниже предельных значений, указанных в пунктах 2, 2.1, 2.2 и 3 части 1.1 настоящей статьи, в течение трех календарных лет, следующих один за другим.

Учитывая изложенное, заявитель планирует использовать следующие тарифы страховых взносов:

- ✓ на сумму выплат (заработной платы) в пределах величины минимального размера оплаты труда – по единому тарифу, установленному п. 3 ст. 425 НК РФ в размере 30%;
- ✓ на сумму выплат (заработной платы), превышающую величину минимального размера оплаты труда – по единому пониженному тарифу, установленному п. 2.4 ст. 427 НК РФ для субъектов МСП в размере 15%.

Кроме того, в рамках реализации инвестиционного проекта заявитель планирует уплачивать страховые взносы в Фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний:

- ✓ в 2024 г. - для 8-го класса профессионального риска в размере 0,9% от фонда оплаты труда. Указанный класс профессионального риска соответствует коду ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий», который установлен заявителем в качестве основного и внесен в ЕГРЮЛ;

✓ в 2025 – 2027 гг. - для 1-го класса профессионального риска в размере 0,2% от фонда оплаты труда. Указанный класс профессионального риска соответствует коду ОКВЭД 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика», который будет установлен заявителем в качестве основного и внесен в ЕГРЮЛ, начиная с 01.01.2025 г.

Год реализации проекта	Календарный год	Фонд оплаты труда, руб.			Страховые взносы на заработную плату работников в пределах МРОТ		Страховые взносы на заработную плату работников свыше МРОТ		Страховые взносы в Фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (ст.1 Закона №179-ФЗ)			Совокупный размер страховых взносов, руб.
		всего	из расчета выплат работникам в пределах МРОТ	из расчета выплат работникам свыше МРОТ	единый тариф, установленный п. 3 ст. 425 НК РФ	сумма, руб.	единый пониженный тариф для субъектов МСП, установленный пп. 2.4 ст. 427 НК РФ	сумма, руб.	класс риска	тариф, %	сумма, руб.	
1	2024	350 000	96 210	253 790	30,00%	28 863	15,00%	38 069	8	0,90%	3 150	70 082
2	2025	1 910 000	596 502	1 313 498	30,00%	178 951	15,00%	197 025	1	0,20%	3 820	379 795
3	2026	2 640 000	923 616	1 716 384	30,00%	277 085	15,00%	257 458	1	0,20%	5 280	539 822
4	2027	2 640 000	923 616	1 716 384	30,00%	277 085	15,00%	257 458	1	0,20%	5 280	539 822
Итого:		7 540 000	2 539 944	5 000 056	х	761 983	х	750 008	х	х	17 530	1 529 522

Денежные потоки инвестиционного проекта. Показатели эффективности инвестиционного проекта

5.5. Расчет показателей эффективности инвестиционного проекта

Расчет показателей эффективности инвестиционного проекта выполнен в два этапа:

1. Определение денежных потоков инвестиционного проекта:

Определение денежных потоков инвестиционного проекта проведено в соответствии с требованиями, правилами и допущениями, установленными методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденными Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 г. под номером ВК 477.

В качестве исходных данных для определения денежных потоков инвестиционного проекта приняты проектные данные, приведенные в предыдущих расчетных таблицах.

Денежные потоки по проекту учтены на дату фактического движения денежных средств.

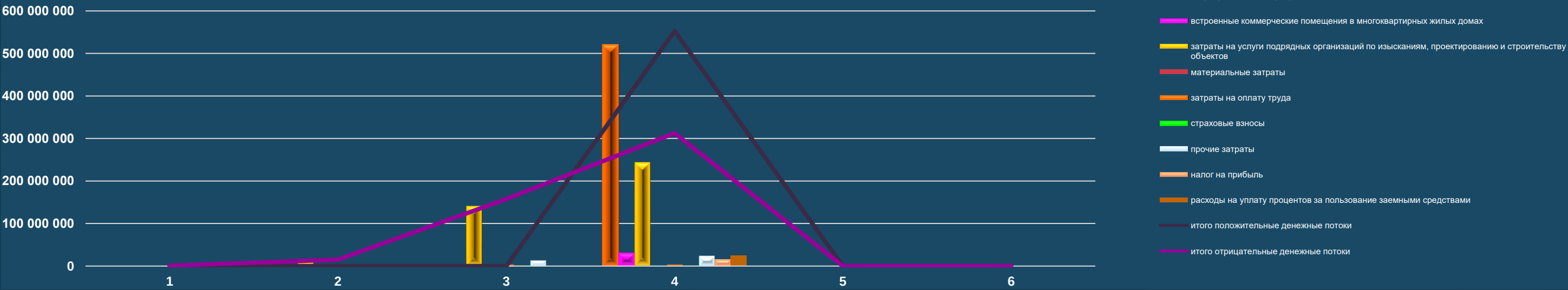
Положительные денежные потоки (поступления) по проекту определены как планируемое поступление денежных средств в виде выручки от реализации.

Отрицательные денежные потоки (оттоки, фактические затраты) по проекту определены в сумме равной величине затрат (фактической оплаты) в денежной форме. В качестве оттоков учтены инвестиции (в т.ч. капитальные вложения и инвестиционные затраты, кроме капитальных вложений).

Структура денежных потоков инвестиционного проекта

Год реализации проекта	Календарный период	Структура денежных потоков (поступлений и затрат) инвесторов, руб.											Сальдо денежных потоков
		Положительные денежные потоки			Отрицательные денежные потоки (затраты)								
		квартиры в многоквартирных жилых домах	встроенные коммерческие помещения в многоквартирных жилых домах	итого	затраты на услуги подрядных организаций по изысканиям, проектированию и строительству объектов	материальные затраты	затраты на оплату труда	страховые взносы	прочие затраты	налог на прибыль	расходы на уплату процентов за пользование заемными средствами	итого	
1	2024	0	0	0	132 392	52 500	350 000	70 082	31 107	0	0	636 080	-636 080
2	2025	0	0	0	11 981 458	286 500	1 910 000	379 795	474 799	0	0	15 032 553	-15 668 633
3	2026	0	0	0	141 035 457	396 000	2 640 000	539 822	12 833 782	0	0	157 445 061	-173 113 694
4	2027	521 850 000	30 973 800	552 823 800	244 026 093	396 000	2 640 000	539 822	23 020 071	16 779 378	25 191 230	312 592 594	67 117 512
Итого:		521 850 000	30 973 800	552 823 800	397 175 400	1 131 000	7 540 000	1 529 522	36 359 759	16 779 378	25 191 230	485 706 288	67 117 512

Структура денежных потоков инвестиционного проекта, руб.



Дисконтирование денежных потоков осуществлено с учетом допущения, что норма дисконта составляет 12,0% годовых.

Норма дисконта	год реализации проекта	Денежные потоки от операционной деятельности				Денежные потоки инвестиционной деятельности (оттоки)				Чистый доход (ЧД)		Чистый дисконтированный доход (ЧДД)	
12,00%		приток (выручка)	расходы операционной деятельности (оттоки)	сальдо денежных потоков от операционной деятельности	дисконтированное сальдо денежных потоков от операционной деятельности	инвестиционные затраты, кроме капитальных вложений	капитальные вложения	сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	дисконтированное сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	по периодам	нарастающим итогом	по периодам	нарастающим итогом
Коефф. дисконт													
1,00000	1	0	0	0	0	503 688	132 392	636 080	636 080	-636 080	-636 080	-636 080	-636 080
0,89286	2	0	0	0	0	3 051 095	11 981 458	15 032 553	13 421 922	-15 032 553	-15 668 633	-13 421 922	-14 058 002
0,79719	3	0	0	0	0	16 409 605	141 035 457	157 445 061	125 514 239	-157 445 061	-173 113 694	-125 514 239	-139 572 241
0,71178	4	552 823 800	0	552 823 800	393 489 061	68 566 501	244 026 093	312 592 594	222 497 234	240 231 206	67 117 512	170 991 827	31 419 586
Итого:		552 823 800	0	552 823 800	393 489 061	88 530 888	397 175 400	485 706 288	362 069 475	67 117 512	67 117 512	31 419 586	31 419 586

2. Расчет показателей эффективности инвестиционного проекта основан на данных о денежных потоках, генерируемых деятельностью заявителя в рамках реализации инвестиционного проекта (определены по результатам первого этапа расчета - см. выше):

Показатели эффективности инвестиционного проекта рассчитаны в соответствии с Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденных Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 №ВК 477.

Основные показатели доходности и окупаемости (эффективности) инвестиционного проекта				
наименование	обозначение	сущность	методика определения	значение
внутренняя норма доходности (показатель доходности), %	IRR	внутренней нормой доходности называется такое положительное число, что при норме дисконта равной такому числу чистый дисконтированный доход проекта обращается в 0, при всех больших значениях E - отрицателен, при всех меньших значениях E - положителен	определяется подбором нормы дисконта (п.2.8. Методические рекомендации №ВК477), %	34,36%
чистая приведенная стоимость (показатель доходности), руб.	NPV	чистый дисконтированный доход	определяется путем дисконтирования денежных потоков, связанных с реализацией инвестиционного проекта, руб.	31 419 586
простой срок окупаемости инвестиционного проекта (показатель окупаемости), лет	PP	продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости (округляется до полного года)		3,42
дисконтированный срок окупаемости инвестиционного проекта (показатель окупаемости), лет	PPд	продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости с учетом коэффициента дисконтирования (округляется до полного года)		3,42

2.1. Чистая приведенная стоимость (NPV, чистый дисконтированный доход) инвестиционного проекта составляет **31 419 586 руб.** и определена как алгебраическая сумма дисконтированных денежных потоков за период реализации инвестиционного проекта (итог по столбцу «Чистый дисконтированный доход (ЧДД)» таблицы «1 этап расчета»).

2.2. Простой срок окупаемости инвестиционного проекта (PP) составляет **3,42 лет**. Сроком окупаемости («простым» сроком окупаемости, payback period) называется продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости без учета дисконтирования денежных потоков – п. 2.8 Методических рекомендаций по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденных совместным приказом Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ от 21.06.1999 N ВК 477. Начальным моментом является август 2024 г. Моментом окупаемости называется тот наиболее ранний момент времени в расчетном периоде, после которого текущий чистый доход становится и в дальнейшем остается неотрицательным. Согласно данным столбца «Чистый доход (ЧД)» таблицы «1 этап расчета» момент окупаемости наступает между 3-м и 4-м годами реализации, поскольку на конец 3-го года чистый доход (нарастающим итогом) еще имеет отрицательное значение, а на конец 4-го года – положительное. Простой срок окупаемости включает в себя:

- ➡ продолжительность 1 – го года (август 2024 г. – декабрь 2024 г.) – 5 месяцев или 0,42 года;
- ➡ продолжительность 2 – 3 годов (январь 2025 г. – декабрь 2026 г.) – 2 года;
- ➡ часть 4-го года, которая включается в срок окупаемости, определяется датой раскрытия ЭСКРОУ счетов. Согласно п. 1.5 ТЭО раскрытие ЭСКРОУ счетов в отношении строительства запланировано на декабрь 2027 г. Соответственно, часть 4-го года, которая включается в срок окупаемости, составляет 12 месяцев или 1 год.

Соответственно, простой срок окупаемости составляет 3,42 лет (0,42 года + 2 года + 1 год).

2.3. Дисконтированный срок окупаемости инвестиционного проекта (PPд) составляет **3,42 лет**. Сроком окупаемости с учетом дисконтирования называется продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости с учетом дисконтирования денежных потоков. Начальным моментом является август 2024 г. Моментом окупаемости называется тот наиболее ранний момент времени в расчетном периоде, после которого текущий чистый дисконтированный доход становится и в дальнейшем остается неотрицательным – п.2.8 Методических рекомендаций по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденных совместным приказом Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ от 21.06.1999 N ВК 477. Согласно данным столбца «Чистый дисконтированный доход (ЧДД)» таблицы «1 этап расчета» момент окупаемости наступает между 3-м и 4-м годами, поскольку на конец 3-го года чистый дисконтированный доход (нарастающим итогом) еще имеет отрицательное значение, а на конец 4-го года – положительное. Дисконтированный срок окупаемости включает в себя:

- ➡ продолжительность 1 – го года (август 2024 г. – декабрь 2024 г.) – 5 месяцев или 0,42 года;
- ➡ продолжительность 2 – 3 годов (январь 2025 г. – декабрь 2026 г.) – 2 года;
- ➡ часть 4-го года, которая включается в срок окупаемости, определяется датой раскрытия ЭСКРОУ счетов. Согласно п. 1.5 ТЭО раскрытие ЭСКРОУ счетов в отношении третьей (заключительной) очереди строительства запланировано на декабрь 2027 г. Соответственно, часть 4-го года, которая включается в срок окупаемости, составляет 12 месяцев или 1 год.

Соответственно, дисконтированный срок окупаемости составляет 3,42 лет (0,42 года + 2 года + 1 год).

2.4. Индекс доходности проекта/рентабельность инвестиций (PI) согласно п. 2.8 Методических рекомендаций по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденных Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 №ВК 477, представляет собой увеличенное на единицу отношение чистого дохода (итог по столбцу «Чистый доход (ЧД)» таблицы «1 этап расчета») к запланированному объему инвестиций (итог по столбцу «Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности» таблицы «1 этап расчета»):

67 117 512 / 485 706 288 + 1 = 1,14

Следовательно, индекс доходности проекта/рентабельность инвестиций составляет 1,14.

2.5. Внутренней нормой доходности (IRR) называется такое положительное число, что при норме дисконта равной такому числу чистый дисконтированный доход проекта обращается в 0, при всех больших значениях Е - отрицателен, при всех меньших значениях Е – положителен. Внутренняя норма доходности определена методом подбора и составляет 34,36%. Именно при таком значении нормы дисконта чистый дисконтированный доход настоящего инвестиционного проекта обращается в 0, смотри таблицу ниже:

Норма дисконта	год реализации проекта	Денежные потоки от операционной деятельности				Денежные потоки инвестиционной деятельности (оттоки)				Чистый доход (ЧД)		Чистый дисконтированный доход (ЧДД)	
34,36%		приток (выручка)	расходы операционной деятельности (оттоки)	сальдо денежных потоков от операционной деятельности	дисконтированное сальдо денежных потоков от операционной деятельности	инвестиционные затраты, кроме капитальных вложений	капитальные вложения	сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	дисконтированное сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	по периодам	нарастающим итогом	по периодам	нарастающим итогом
1,00000	1	0	0	0	0	503 688	132 392	636 080	636 080	-636 080	-636 080	-636 080	-636 080
0,74425	2	0	0	0	0	3 051 095	11 981 458	15 032 553	11 187 955	-15 032 553	-15 668 633	-11 187 955	-11 824 035
0,55391	3	0	0	0	0	16 409 605	141 035 457	157 445 061	87 209 736	-157 445 061	-173 113 694	-87 209 736	-99 033 771
0,41224	4	552 823 800	0	552 823 800	227 898 059	68 566 501	244 026 093	312 592 594	128 864 288	240 231 206	67 117 512	99 033 771	0
Итого:		552 823 800	0	552 823 800	227 898 059	88 530 888	397 175 400	485 706 288	227 898 059	67 117 512	67 117 512	0	0

Таблица 4.5. Показатели экономической эффективности инвестиционного проекта

Наименование показателя		Значение показателя
Чистая приведенная стоимость	NPV	31 419 586р.
Индекс доходности проекта/рентабельность инвестиций	PI	1,14
Внутренняя норма доходности	IRR	34,36%
Простой срок окупаемости инвестиционного проекта	PP	3,42

6. ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

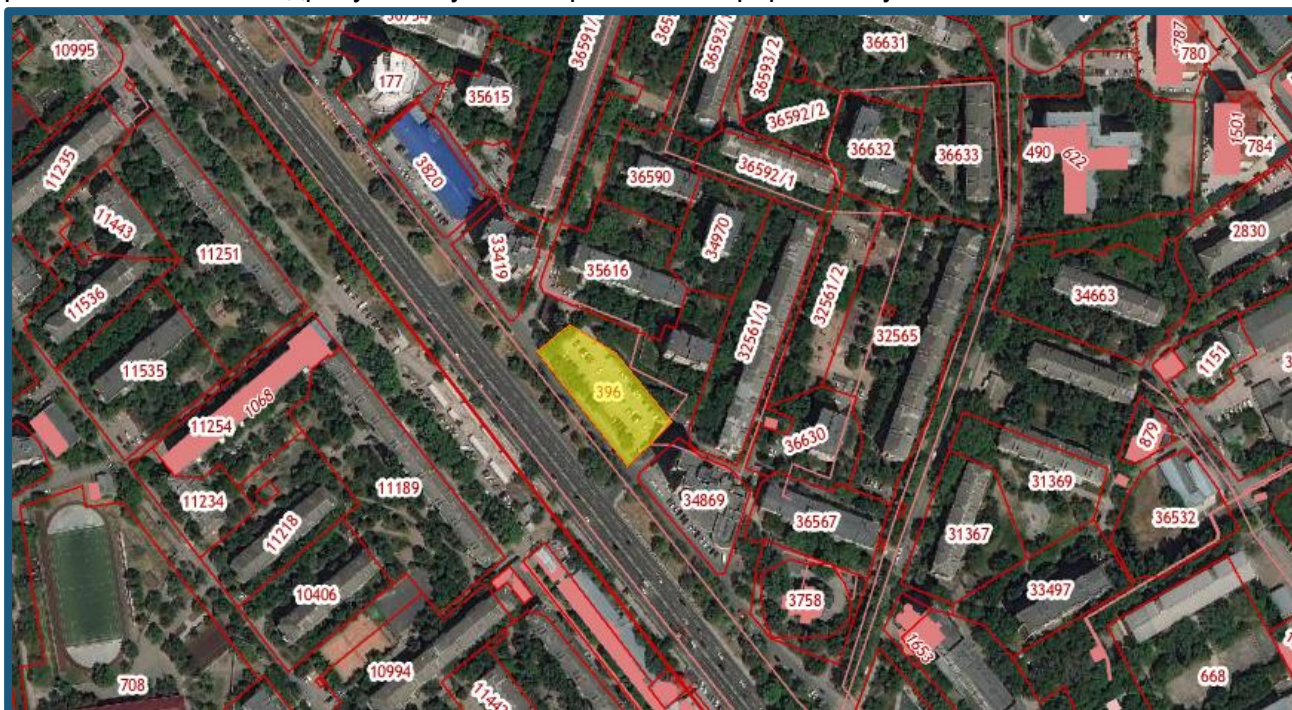
6.1. Предварительная оценка воздействия реализации инвестиционного проекта на состояние окружающей среды

Краткое описание проекта

В рамках настоящего инвестиционного проекта планируется строительство на территории г. Симферополя многоквартирного жилого дома, объектов его инфраструктуры, благоустройства и озеленения

Место реализации проекта

Заявитель для размещения многоэтажного жилого дома, создание которого запланировано в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта, планирует использовать земельный участок с КН 90:22:010201:396 площадью 2 600,0 кв.м. расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 141-б.



Право пользования (аренды) указанным земельным планируется получить для реализации настоящего инвестиционного проекта на основании ст. 22.1 Закона Республики Крым от 15.01.2015 г. №66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» после заключения Соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым в рамках процедуры, предусмотренной Порядком рассмотрения обращений инвесторов, заключения, изменения и расторжения соглашений о реализации инвестиционных проектов, мониторинга и сопровождения инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденным Постановлением Совета министров Республики Крым от 07.10.2014 г. №368. **Указанный земельный участок включен в Реестр инвестиционных площадок Республики Крым под номером 0380.**

Испрашиваемый земельный участок не озеленен. Существующая застройка отсутствует.

Оценка воздействий планируемой деятельности на атмосферный воздух

В период строительства. Видами воздействия на воздушный бассейн в период строительства являются выбросы загрязняющих веществ при проведении сварочных работ, окрасочных работ, работы автотранспорта при доставке строительных материалов. Большинство процессов, при которых происходит выделение в атмосферный воздух загрязняющих веществ, происходят не одновременно и рассредоточены по территории стройплощадки. Строительная площадка будет огорожена забором высотой 2,5-3 метра для снижения воздействия на прилегающую территорию и исключения доступа посторонних лиц. Забор как экран будет снижать шумовое воздействие и распространение загрязняющих веществ.

Сводные сведения о загрязняющих веществах, образующихся в процессе строительства, и их классификация

№	Наименование загрязняющего вещества	Код	ПДК _{м.р.} мг/м ³	Класс опасности
1	Диоксид азота	0301	0,05	2
2	Оксид азота	0304	0,15	3
3	Оксид углерода	0337	1,5	4
4	Сажа	0328	0,02	3
5	Сернистый ангидрид	0330	0,15	3
6	Взвешенные вещества	2902	0,1	3
7	Марганец и его соединения	0143	0,004	2
8	Оксид железа	0123	0,005	3
9	Фториды	0344	0,06	2
10	Водород фтористый	0342	0,01	2
11	Пыль песка	2908	0,1	3
12	Пыль щебня	2909	0,2	3
13	Пыль неорганическая, содержание диоксида кремния 20-70%	2909	0,2	3
14	Н-бутиловый спирт	1042	0,01	3
15	Уайт-спирит	2752	0,2	4
16	2-этоксиэтанол	1119	0,15	ОБУВ
17	Сольвент	2750	0,05	ОБУВ
18	Толуол	0621	0,2	3
19	Ксилол	0616	0,06	3
20	Углеводороды от сжигания дизельного топлива (по керосину)	2732	0,4	4
21	Углеводороды (по бензину)	2704	1	4
22	Бенз(а)пирен	0703	0,00001	1

Выбросы при строительстве носят временный, непродолжительный и неизбежный характер. Исходя из вышесказанного, расчет рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере производить не целесообразно.

Приемы, способы труда, применяемые механизмы и машины будут отвечать уровню развития производственных сил России.

Количество выбросов в атмосферу на строительной площадке будет учитываться в инвентаризации выбросов загрязняющих веществ в подрядной строительной организации как от передвижных источников по факту.

В период эксплуатации. В период эксплуатации жилого дома существенного загрязнения атмосферы не планируется. Источником негативного воздействия являются выбросы от работы двигателей внутреннего сгорания автотранспортных средств при их временной стоянке на автостоянках. Указанные автостоянки будут организованы таким образом, чтобы не допускать попадания в грунт нефтепродуктов, обусловленных работой автотранспорта.

Оценка воздействий планируемой деятельности на поверхностные и подземные воды

Поверхностных вод вблизи запрашиваемого земельного участка нет.

Воздействия на подземные воды **в период строительства и эксплуатации** не прогнозируются.

В рамках настоящего инвестиционного проекта предусмотрен комплекс мероприятий по недопущению воздействия на подземные воды, в т.ч.:

- ➔ соблюдение технологии производства в соответствии с проектом и действующими нормативными документами;
- ➔ ограждение зоны строительных работ;
- ➔ устройство твердых покрытий проездов строительной техники и автотранспорта для предотвращения инфильтрации загрязненного поверхностного стока в грунтовые воды;
- ➔ организация мойки строительной техники и автотранспорта в специально отведенных местах, оборудованных грязеуловителями;
- ➔ установка биотуалетов, обслуживание которых выполняется по договору с лицензированной организацией;
- ➔ организация сбора и временного хранения строительных и бытовых отходов в специально оборудованных местах и емкостях;
- ➔ организация регулярной уборки территории;
- ➔ недопущение захоронения отходов на территории участков проведения работ;
- ➔ использование исправной техники и автотранспорта, прошедшей профилактический осмотр, ремонт и мойку на специализированной базе строительной организации;
- ➔ слив горюче-смазочных материалов в специально отведенных и оборудованных для этих целей местах;
- ➔ недопущение разливов на поверхность земли горюче-смазочных материалов, запрещение хранения горюче-смазочных материалов, ремонта автомобилей в непредусмотренных для этих целей местах;
- ➔ заправка строительной техники на специализированных АЗС или базах подрядной и субподрядных организаций.
- ➔ недопущение проникновения сточных вод в грунты.

Также проектом предусмотрено создание следующих объектов, обеспечивающих охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод:

- ➔ централизованные системы водоотведения (канализации);
- ➔ централизованные ливневые системы водоотведения;
- ➔ сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод);
- ➔ сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

Таким образом, негативное воздействие на поверхностные и подземные воды при строительстве и эксплуатации многоквартирного жилого дома отсутствует.

Оценка воздействий планируемой деятельности на земельные ресурсы

В период строительства. Источниками воздействия на почву в период строительства будут являться строительные и транспортные машины и механизмы.

При этом негативное воздействие может заключаться:

- ⇒ в нарушении естественного почвенного покрова в результате проведения земляных работ;
- ⇒ в ухудшении физико-механических и химико-биологических свойств почвенного слоя.

Работы на этапе строительства связаны с:

... укладкой инженерных коммуникаций;

... укладкой фундаментов и возведением зданий и сооружений.

В рамках проекта ожидается негативное воздействие на геологические условия, выраженное в уплотнении грунта под зданиями. Поверхностное уплотнение грунта в основании зданий будет осуществляться по специально разработанному проекту, в котором будут указаны размеры уплотненной площади в плане; необходимая глубина уплотнения; величина недобора грунта до проектной отметки; диаметр и вес трамбовки; требуемая объемная масса скелета грунта на нижней границе уплотненной зоны; оптимальная влажность уплотняемого грунта и при необходимости требуемое количество воды для доувлажнения грунта; расчетное давление на уплотненный грунт. Указанный проект будет разработан с учетом существующей экологической обстановки, а также содержать мероприятия по ее сохранению и улучшению.

Заявитель в рамках заявленного инвестиционного проекта планирует снять и сохранить плодородный слой почвы, обеспечить его правильное хранение с целью недопущения его смешивания с другими слоями почвы и строительными отходами. Указанный плодородный слой по завершению строительства будет использоваться при проведении технической и биологической рекультивации земель.

Воздействие на геологические условия района в период строительства оценивается как допустимое.

В период эксплуатации. Негативное воздействие на земельные ресурсы в период эксплуатации жилого дома не прогнозируется.

Оценка воздействий планируемой деятельности на растительный мир

В период строительства. Земельный участок, планируемый к использованию в рамках проекта, не озеленен.

В рамках настоящего инвестиционного проекта запланированы мероприятия по озеленению и благоустройству испрашиваемого земельного участка.

В период эксплуатации. Негативное воздействие на растительный мир в период эксплуатации жилого дома не прогнозируется.

Воздействие на особо охраняемые природные территории

Земельный участок, планируемый к использованию в рамках инвестиционного проекта, расположен вне границ особо охраняемых природных территорий (Далее – ОПТ). В связи с чем в рамках реализации инвестиционного проекта не прогнозируется негативное воздействие на ОПТ.

Воздействие на животный мир

В период строительства. Насекомые в районе запрашиваемых земельных участков представлены типичным фаунистическим составом.

Земноводные на исследуемой территории не встречаются.

Среди пресмыкающихся преобладают ящерица прыткая, полоз, уж обыкновенный.

Видовой состав териофауны представлен обыкновенным ежом, полевкой обыкновенной, полевкой темной, и мышью полевой. Иные млекопитающие не встречаются.

Орнитофауна окрестностей запрашиваемого участка представлена следующими видами: домовый воробей, серая ворона, голубь сизый и др.

В период строительства прогнозируется шумовое воздействие на представителей животного мира. Строительная площадка будет огорожена забором высотой 2,5-3 метра для снижения воздействия на прилегающую территорию. Забор как экран будет снижать шумовое

воздействие и распространение загрязняющих веществ, особенно пыли при производстве земляных работ.

В период эксплуатации. Негативное воздействие на животный мир в период эксплуатации жилого дома не прогнозируется.

Краткая характеристика образующихся отходов

В период строительства. Качественный состав производственных отходов (строительного мусора) по проекту представлен золошлаковыми отходами, арматурой, битым кирпичом и бетоном, кусками металла, остатками красок и лаков, линолеума, обломками штукатурки и дерева, битой керамической плиткой, стеклом, гипсокартоном и т.д.

Вывоз строительных отходов будет организован с привлечением специализированной организации по мере их (отходов) образования. Непродолжительное временное хранение строительных отходов будет организовано следующим образом:

- ✓ места накопления будут огорожены по периметру площадки в соответствии с ГОСТ Р 58967-2020 «Ограждения инвентарные строительных площадок и участков производства строительно-монтажных работ. Технические условия»;
- ✓ места накопления будут оборудованы таким образом, чтобы исключить загрязнение отходами строительства почвы и почвенного слоя;
- ✓ освещение мест накопления в темное время суток будет организовано с соблюдением норм ГОСТ 12.1.046-2014 «Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Строительство. Нормы освещения строительных площадок»;
- ✓ размещение отходов в местах накопления будет осуществляется с соблюдением действующих экологических, санитарных, противопожарных норм и правил техники безопасности, а также способом, обеспечивающим возможность беспрепятственной погрузки каждой отдельной позиции отходов строительства на автотранспорт для их удаления (вывоза) с территории объекта образования отходов строительства и ремонта;
- ✓ раздельное складирование отходов, не относящихся к опасным отходам;
- ✓ к местам накопления будет исключен доступ посторонних лиц, не имеющих отношения к процессу обращения отходов или контролю за указанным процессом;
- ✓ по строительному мусору (IV класс опасности), в том числе образованному в результате сноса существующих зданий и сооружений, будет организован вывоз на санкционированный полигон по мере образования;
- ✓ металлический лом (IV, V класс опасности), образующийся при монтаже стальных, чугунных труб, огарки электродов, организация ведущая строительство планирует, сдавать предприятию ООО «Вторчермет» и другим лицензированным предприятиям.

В период эксплуатации планируется образование следующих видов отходов хозяйственной деятельности:

- ➔ лампы ртутные, ртутно-кварцевые, люминесцентные;
- ➔ мусор от уборки территории, состоящий из:
 - ... нефтепродуктов – 4,3800%
 - ... бумаги, картона (целлюлозы) – 7,0700%;
 - ... никеля – 0,0600%;
 - ... алюминия – 1,1900%;
 - ... песка (диоксида кремния) – 50,6500%;
 - ... резины (синтетического каучука) – 3,5900%;
 - ... растительных остатков – 7,6400%;
 - ... железа – 2,3100%;

- ... полиэтилена – 12,75%;
- ... меди – 0,4300%
- ... влажности (воды) – 3,8600%;
- ... древесины (целлюлозы) – 6,0400%;
- ... цинка – 0,0300%.

➔ мусор от уборки жилых помещений, состоящий из:

- ... полипропилена – 6,1200%;
- ... меди – 0,7300%;
- ... железа – 2,4900%;
- ... полиэтилена – 13,0700%;
- ... отходов природного органического происхождения (пищевых отходов) – 7,1800%;
- ... бумаги, картона (целлюлозы) – 4,0300%;
- ... текстиля х/б (целлюлозы) – 4,2500%;
- ... стекла – 3,9700%.

С целью предотвращения загрязнения почвы проект предполагает заключение договора на вывоз и утилизацию отходов деятельности жилого дома со специализированной организацией. При этом планируется организовать отдельный сбор и временное хранение отходов в целях избегания смешивания разных типов отходов и загрязнения окружающей среды. Так, для сбора отходов, которые подлежат переработке для вторичного использования (картон, пластик и др.), будут использоваться специальные контейнеры.

Возможное шумовое воздействие

В период строительства прогнозируется шумовое воздействие на окружающую среду, связанное с работой строительных машин и механизмов. Учитывая непродолжительный характер строительства, прогнозируемое шумовое воздействие расценивается как незначительное. Кроме того, в рамках строительства жилого дома планируется ограждение строительной площадки забором, обеспечивающим снижение шумового воздействия.

В период эксплуатации жилого дома не прогнозируется существенное шумовое воздействие.

Информация о технических решениях водоснабжения и водоотведения объекта

В рамках заявленного инвестиционного проекта водоснабжение и водоотведение жилого дома будет осуществляться с использованием центральных сетей водоснабжения и водоотведения.

Заявителем при разработке настоящего инвестиционного проекта заложены затраты на подведение сетей центрального водоснабжения и водоотведения непосредственно к границе земельного участка и по его территории.

Информация об обеспечении санитарно-защитной зоны объекта

В соответствии с п. 3.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны устанавливаются от источников химического, биологического и /или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке - далее промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

Санитарно-защитная зона для жилых объектов не устанавливается.

Таким образом, в рамках реализации заявленного инвестиционного проекта не прогнозируется существенного негативного воздействия на окружающую среду. Прогнозируемое негативное воздействие в период строительства носит непродолжительный характер.

6.2. Перечень мероприятий, направленных на предотвращение или уменьшение негативного воздействия намечаемой деятельности на окружающую среду

К основным задачам ООО «СЗ Московский» в экологической сфере относятся:

1. поддержание функционирования и совершенствование системы экологического менеджмента;
2. организация и обеспечение экологического контроля;
3. планирование и реализация мероприятий по охране окружающей среды и экологической безопасности;
4. взаимодействие с органами государственной власти, природоохранными надзорными органами, общественными экологическими организациями, научными учреждениями и населением.

Работы по поддержанию функционирования и совершенствованию системы экологического менеджмента включают в себя такие направления как:

- ✓ разработка и реализация экологической политики;
- ✓ актуализация и управление документацией;
- ✓ идентификация и оценка значимости экологических аспектов;
- ✓ проведение проверок и внутренних аудитов,
- ✓ анализ со стороны руководства и др.

Основной задачей экологического контроля, осуществляемого ООО «СЗ Московский», является обеспечение направлений деятельности организации, оказывающих воздействие на окружающую среду, в пределах установленных нормативов и в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативно-технических документов.

Планы мероприятий по охране окружающей среды и экологической безопасности включают в себя работы по:

- ... рациональному использованию природных ресурсов;
- ... внедрению передовых технологий с целью снижения уровня загрязнения окружающей среды всеми видами отходов (газообразными, жидкими, твердыми);
- ... совершенствованию действующих технологических процессов;
- ... совершенствованию порядка обращения со всеми видами отходов;
- ... снижению или прекращению выбросов в атмосферный воздух.

Мероприятия по снижению воздействия на окружающую среду

Мероприятия по снижению воздействия на атмосферный воздух

В период строительства. Заявителем запланированы следующие основные мероприятия по снижению выбросов загрязняющих веществ в атмосферу:

- исключение применения в процессе производства работ веществ, строительных материалов, не имеющих сертификатов качества РФ;
- допуск к эксплуатации машин и механизмов в исправном техническом состоянии;
- контроль за содержанием загрязняющих веществ в выхлопных газах автомобилей и строительной техники;

- запрещение разведения костров и сжигание в них любых видов материалов и отходов;
- размещение на строительной площадке строительной техники, необходимой для выполнения конкретных технологических ситуаций;
- исключение работы двигателей автотранспорта и строительной техники в период временного простоя;
- укрытие пологом сыпучих строительных материалов при транспортировке.

В период эксплуатации Заявителем не планируются мероприятия по снижению воздействия на атмосферный воздух в силу отсутствия значительного прогнозируемого негативного воздействия на указанные объекты.

Заявителем в рамках проекта планируется использовать автономное уличное освещение территории жилого дома с использованием солнечных батарей. Электричество, произведенное при помощи солнечных панелей, не оказывает вредного воздействия на окружающую среду: не загрязняет воздушные массы, ни поверхностные, ни подземные воды, не истощает природные ресурсы и не несет опасности, как для животного мира, так и здоровья человека.

Мероприятия по снижению воздействия на поверхностные и подземные воды

Для уменьшения негативного влияния на грунтовые и поверхностные воды **в период строительства** на строительных площадках проектом предусмотрены следующие мероприятия по охране водной среды:

- соблюдение технологии производства в соответствии с проектом и действующими нормативными документами;
- ограждение зоны строительных работ;
- устройство твердых покрытий проездов строительной техники и автотранспорта для предотвращения инфильтрации загрязненного поверхностного стока в грунтовые воды;
- организация мойки строительной техники и автотранспорта в специально отведенных местах, оборудованных грязеуловителями;
- установка биотуалетов, обслуживание которых выполняется по договору с лицензированной организацией;
- организация сбора и временного хранения строительных и бытовых отходов в специально оборудованных местах и емкостях;
- организация регулярной уборки территории;
- недопущение захоронения отходов на территории участка проведения работ;
- использование исправной техники и автотранспорта, прошедшей профилактический осмотр, ремонт и мойку на специализированной базе строительной организации;
- слив горюче-смазочных материалов в специально отведенных и оборудованных для этих целей местах;
- недопущение разливов на поверхность земли горюче-смазочных материалов, запрещение хранения горюче-смазочных материалов, ремонта автомобилей в непредусмотренных для этих целей местах.

Также проектом предусмотрено создание следующих объектов, обеспечивающих охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод:

- централизованные системы водоотведения (канализации);
- централизованные ливневые системы водоотведения;

- сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод);

- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

Таким образом, воздействие на поверхностные и подземные воды при строительстве объекта отсутствует.

В период эксплуатации многоквартирного жилого дома в рамках настоящего инвестиционного проекта предусмотрен комплекс мероприятий по недопущению воздействия на подземные воды, в т.ч.:

- запрет мойки автотранспорта;
- организация автостоянок с асфальтобетонным покрытием, не допускающим пролив нефтепродуктов и их попадание в почву;
- строительство ливневой канализации для сбора ливневых и талых вод.

В рамках заявленного инвестиционного проекта водоснабжение и водоотведение жилого дома будет осуществляться с использованием центральных сетей водоснабжения и водоотведения.

Заявителем при разработке настоящего инвестиционного проекта заложены затраты на подведение сетей центрального водоснабжения и водоотведения непосредственно к границе земельного участка и по его территории.

Мероприятия по снижению воздействия на земельные ресурсы

В период строительства. С целью предотвращения загрязнения почвы проект предполагает следующие мероприятия:

- ... селективный сбор, временное хранение и размещение строительных отходов согласно «Технологическому регламенту обращения со строительными отходами»;
- ... применение максимально возможных мер по сокращению количества отходов и потерь в строительстве;
- ... организация площадок, оборудованных твердым покрытием, для складирования строительных материалов;
- ... использование только исправной строительной техники, в обязательном порядке прошедшей профилактический осмотр, ремонт и мойку на спецбазе строительной организации;
- ... запрет на заправку строительной техники горюче-смазочными материалами в зоне строительных работ, что предотвращает загрязнение почвы горюче-смазочными материалами;
- ... вывоз строительного мусора, в т.ч. образованного при сносе существующих зданий и сооружений, на санкционированный полигон;
- ... сдача металлического лома, образующегося при строительстве специализированным организациям;
- ... в случае возникновения аварийной ситуации оперативные действия по ее ликвидации, сбор проливов токсичных жидкостей или нефтепродуктов с помощью чистого песка с последующим вывозом и размещением отходов на полигоне;
- ... восстановление нарушенного благоустройства территории после окончания строительства.

Кроме того, заявителем предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на восстановление продуктивности нарушенных земель в процессе строительства, а также на улучшение условий окружающей среды. Так, в рамках заявленного инвестиционного проекта будет проведена техническая и биологическая рекультивация земель:

- ⇒ техническая рекультивация нарушенных земель предполагает реализацию мероприятий по подготовке земель для последующего целевого использования, в т.ч. снятие и обеспечение сохранности верхнего плодородного слоя земли.
- ⇒ биологическая – восстановление плодородия, осуществляемое после технической рекультивации и включающее комплекс агротехнических и фитомелиоративных мероприятий, направленных на возобновление исторически сложившейся совокупности флоры, фауны и микроорганизмов.

В период эксплуатации. С целью предотвращения загрязнения почвы проект предполагает заключение договора на вывоз и утилизацию отходов деятельности жилого дома со специализированной организацией. При этом планируется организовать отдельный сбор и временное хранение отходов в целях избегания смешивания разных типов отходов и загрязнения окружающей среды. Так, для сбора отходов, которые подлежат переработке для вторичного использования (картон, пластик и др.), будут использоваться специальные контейнеры.

Кроме того, заявителем предусмотрено строительство автостоянок для стоянки и подъезда автотранспорта. Указанные автостоянки будут организованы таким образом, чтобы не допускать попадания в грунт нефтепродуктов, обусловленных работой автотранспорта.

Мероприятия по снижению воздействия на растительный мир

В период строительства. Земельный участок, планируемый к использованию в рамках проекта, не озеленен.

В рамках настоящего инвестиционного проекта запланированы мероприятия по озеленению и благоустройству испрашиваемого земельного участка.

В период эксплуатации. Негативное воздействие на растительный мир в период эксплуатации жилого дома не прогнозируется. В рамках проекта запланированы мероприятия по уходу за созданными зелеными насаждениями.

Мероприятия по снижению воздействия на животный мир

В период строительства. С целью снижения шумового воздействия на представителей животного мира заявителем планируется строительство забора высотой 2,5-3 метра. Указанный забор обеспечит снижение шумового воздействия и распространения загрязняющих веществ на представителей фауны.

В период эксплуатации. Заявителем не планируются мероприятия по снижению воздействия на животный мир в силу отсутствия значительного прогнозируемого негативного воздействия на указанные объекты.

Мероприятия по управлению отходами

В период строительства. Проектом предусмотрены следующие мероприятия по управлению отходами:

- ... предотвращение проливов нефтепродуктов на территории, при появлении – локализация с использованием специальных материалов;
- ... размещение строительных и других материалов осуществлять на специальных площадках для исключения смыва атмосферными осадками загрязняющих веществ;
- ... организация биотуалетов на площадке производства строительных работ;

- ... вывоз строительного мусора на санкционированный полигон;
- ... сдача металлического лома, образующегося при монтаже, лицензированным предприятиям.

В период эксплуатации заявителем запланированы следующие мероприятия по управлению отходами:

- ... обустройство и содержание площадок и мест накопления/временного хранения отходов на территории подразделений предприятия будет осуществляться в соответствии с санитарными требованиями и нормами СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- ... приобретение специальных емкостей для организации временного хранения отходов;
- ... обеспечение раздельного сбора и временного хранения отходов в целях избегания смешивания разных типов отходов и загрязнения окружающей среды. Так, для сбора отходов, которые подлежат переработке для вторичного использования (картон, пластик и др.), будут использоваться специальные контейнеры;
- ... своевременное устранение несоответствия обустройства объектов накопления/временного хранения отходов, захламленности территории отходами;
- ... своевременный вывоз отходов с территории в целях недопущения захламления территории;
- ... организация бетонированных площадок и автостоянок, не допускающих пролива нефтепродуктов, обусловленных работой автотранспорта, в грунт;
- ... исключение сжигания отходов.

С целью предотвращения загрязнения почвы проект предполагает заключение договора на вывоз и утилизацию отходов деятельности жилого дома со специализированной организацией. При этом планируется организовать раздельный сбор и временное хранение отходов в целях избегания смешивания разных типов отходов и загрязнения окружающей среды. Так, для сбора отходов, которые подлежат переработке для вторичного использования (картон, пластик и др.), будут использоваться специальные контейнеры.

Шумовое воздействие

В период строительства прогнозируется шумовое воздействие на окружающую среду, связанное с работой строительных машин и механизмов. Учитывая непродолжительный характер строительства, прогнозируемое шумовое воздействие расценивается как незначительное. Кроме того, в рамках строительства жилого дома планируется ограждение строительной площадки забором, обеспечивающим снижение шумового воздействия.

В период эксплуатации жилого дома не прогнозируется существенное шумовое воздействие.

Вывод

Настоящий инвестиционный проект разработан в соответствии с действующим экологическим законодательством, которое направлено на предотвращение и снижение негативного воздействия на окружающую среду.

Экологическое обоснование реализации инвестиционного проекта разработано как предварительная экологическая оценка существующего состояния окружающей среды в

районе размещения объектов, а также соответствия намечаемых инвестиционным проектом решений требованиям экологической безопасности.

Планируемые решения соответствуют требованиям природоохранного, градостроительного и санитарно-эпидемиологического законодательства.

На основе предварительной оценки материалов можно сделать вывод, что при условии выполнения разработанных в проектной документации мероприятий по охране окружающей природной среды, а также правил безопасной эксплуатации применяемого оборудования и строительной техники размещение/эксплуатация объекта не приведёт к кризисным изменениям в естественной природной среде и не представляет угрозы для здоровья человека и устойчивого экологически безопасного развития территории.

При эксплуатации объектов необходимо придерживаться разработанных в проектных материалах комплексных мероприятий по обеспечению нормативного состояния окружающей среды, а также сведения к минимуму экологических рисков.

Влияние объекта на окружающую природную среду в процессе реализации запроектированной деятельности будет детально обосновано расчётами и принятыми решениями по обеспечению нормативов экологической безопасности на стадии проектных работ.

Итоги проведенной оценки показывают, что в рамках реализации настоящего инвестиционного проекта предусматривается реализация комплекса мероприятий. По результатам проведенной оценки основными положительными моментами намечаемой деятельности являются:

- ⇒ эффективное использование земель населенных пунктов;
- ⇒ мероприятия по проекту не противоречат требованиям законодательства в сфере экологии;
- ⇒ в рамках проекта отсутствуют мероприятия, оказывающие значительное негативное влияние на окружающую среду.

Проект является возможным к реализации при условии соблюдения природоохранного законодательства.

