

РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЛАЙН»

Заказчик – ООО «СЗ «Юг-Девелопмент»

Внесение изменений в  
документацию по планировке территории  
с целью размещения объекта регионального значения  
«Строительство многофункционального жилого комплекса  
«Проспект 82» по адресу: Республика Крым,  
г. Евпатория, проспект Ленина».

Том 3. Часть 1.

Материалы по обоснованию проекта планировки  
и проекта межевания территории

1/ДПТ/2023

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Симферополь, 2024 г.

РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЛАЙН»

Свидетельство № П-196-14022018  
Регистрационный номер члена в реестре СРО: 124 от 06.06.2018

Заказчик – ООО «СЗ «Юг-Девелопмент»

Внесение изменений в  
документацию по планировке территории  
с целью размещения объекта регионального значения  
«Строительство многофункционального жилого комплекса  
«Проспект 82» по адресу: Республика Крым,  
г. Евпатория, проспект Ленина».

Том 3. Часть 1.

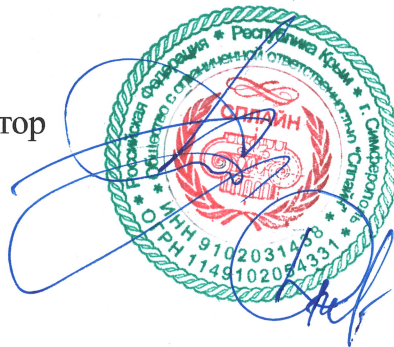
Материалы по обоснованию проекта планировки  
и проекта межевания территории

1/ДПТ/2023

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор

Главный инженер  
проекта



Поддубняк А.Н.

Онищук С.Г.

г. Симферополь, 2024 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>	4
<b>1. ВВЕДЕНИЕ</b>	5
<b>2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.</b>	12
2.1 <b>Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.</b>	12
2.1.1 <b>Существующее расположение участков</b>	12
2.1.2 <b>Основные решения развития территории, функциональное зонирование.</b>	19
2.1.2.1 <b>Жилые блок-секции.</b>	24
2.1.2.2 <b>Встроенно-пристроенные помещения торгово-развлекательного центра</b>	25
2.1.2.3 <b>Центр культурного развития</b>	26
2.1.2.4 <b>Объекты транспортной инфраструктуры</b>	27
2.1.2.5 <b>Комплексное благоустройство</b>	32
2.1.3 <b>Потребность в объектах социального назначения.</b>	35
2.2 <b>Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;</b>	37
2.3 <b>Результаты инженерных изысканий.</b>	38
2.3.1 <b>Инженерно-геодезические изыскания</b>	39
2.3.2 <b>Инженерно-геологические изыскания</b>	41
2.3.3 <b>Инженерно-экологические изыскания</b>	44
2.3.4 <b>Инженерно-геофизические исследования</b>	47
2.3.5 <b>Инженерно-гидрометеорологические изыскания</b>	49
2.4 <b>Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне</b>	51
2.4.1 <b>Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера.</b>	51
2.4.2 <b>Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера.</b>	51
2.4.3 <b>Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне</b>	52
2.5 <b>Перечень мероприятий по гражданской обороне.</b>	53
2.6 <b>Мероприятия по охране окружающей среды.</b>	53
2.7 <b>Мероприятия для маломобильных групп населения</b>	54
2.8 <b>Обоснование очередности планируемого развития территории</b>	55
2.9 <b>Инженерные сети</b>	55
2.9.1 <b>Электроснабжение объекта</b>	55
2.9.2 <b>Теплоснабжение объектов</b>	56
2.9.3 <b>Сети водоснабжения и водоотведения</b>	57
2.9.4 <b>Сети связи</b>	58
2.9.5 <b>Сети ливневой канализации</b>	58
2.10 <b>Основные технико-экономические показатели по проекту планировки территории.</b>	59
<b>3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	60
<b>4. ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	
Приложение 4.1 <b>Выкопировка из схемы территориального планирования Республики Крым</b>	62
Приложение 4.2 <b>Описание местоположения границ</b>	63
Приложение 4.3 <b>Договор Аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым №40-Н</b>	70
Приложение 4.4 <b>Дополнительное соглашение к договору Аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым от 30.05.2024г. №40-Н</b>	83
Приложение 4.5 <b>Соглашение о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым №388</b>	86
Приложение 4.6 <b>Приложение об утверждении документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения</b>	112

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Наименование		Масштаб
<b>ТОМ – 1</b> <b>Утверждаемая часть проекта планировки территории</b>	Раздел 1 Пояснительная записка	
	Раздел 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей основной части проекта планировки территории
		Лист 2. Чертеж планировки территории
		1:1500
<b>ТОМ – 2</b> <b>Утверждаемая часть проекта межевания территории</b>	Раздел 1 Пояснительная записка	
	Раздел 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей основной части проекта межевания территории
		Лист 2. Чертеж межевания территории
		1:1000
<b>ТОМ –3</b> <b>Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории</b>	Раздел 1 Пояснительная записка	
	Раздел 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей по обоснованию проекта планировки и межевания
		Лист 2. Схема расположения элемента планировочной структуры (Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Евпатория)
		Лист 3. Границы существующих земельных участков. Схема размещения существующих объектов незавершенного строительства подлежащих сносу
		Лист 4. Схема организации движения транспорта и пешеходов, включая схему движения транспорта на территории
		Лист 5. Схема границ территории объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий
		Лист 6. Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории
		Лист 7. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории
		1:2000
		1:1000
		1:1000
		1:500
		1:1000

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Данной документацией по планировке территории вносятся корректировки и изменения в ранее разработанную документацию по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Многоквартирный жилой комплекс «Пионер» со встроенными торговыми и общественными помещениями г. Евпатория Республика Крым», которая утверждена приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым 25.09.2023г. №231. Внесение изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории связано:

- с корректировкой названия документации;
- с приведением основных архитектурно-строительных показателей застройки в соответствие с уточненными данными, полученными при разработке стадии Проект по данному объекту;
- с разделом исходного земельного участка с целью образования нового ЗУ под размещение Центра культурного развития.

Измененная документация по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многофункционального жилого комплекса «Проспект 82» по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, проспект Ленина» разработана на основании:

- соглашение о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым №388 от 18 августа 2022г., заключенного между Советом министров Республики Крым и Обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001).

- постановления Совета министров Республики Крым от 13.12.2022 №1145 «О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 №855 «Об утверждении Схемы территориального планирования Республики Крым»;

- договора между ООО «СЗ «Юг-Девелопмент» и ООО «СПЛАЙН» о разработке документации по планировке территории №1/ДПТ от 16.03.2023г;

- Договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым №40-Н от 30.05.2024г. Заключенного между Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Евпатория Республики Крым, (ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001 и Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001).

- Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым от 30.05.2024г. №40-Н 13 июня 2024г. Заключенного между Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Евпатория Республики Крым, (ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001 и Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001).

Документация по планировке территории (далее - ДПТ) разрабатывается для территории перспективного развития в составе городского округа Евпатория в границах существующего элемента планировочной структуры (квартала) с образованием в его границах единого градостроительного объема.

ДПТ включает в себя материалы проекта планировки территории (далее - ППТ) выполненные согласно ст. 42 Градостроительного кодекса РФ и материалы проекта межевания территории (далее - ПМТ) выполненные согласно ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

ПМТ разрабатывается на основании разработанных и обоснованных решений в ППТ.

ДПТ разрабатывается на земельном участке, который по правовому признаку относятся к одному юридическому лицу, планирующему осуществлять его застройку - обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Юг-Девелопмент» (далее – ООО «СЗ «Юг-Девелопмент»).

ДПТ разрабатывается в целях создания необходимых условий для реализации

мероприятий по освоению территории застройки. Объект согласно схемы территориального планирования Республики Крым имеет номер 18.21.

**Таблица 1.** *Координаты границы рассматриваемой территории перспективного развития объекта регионального значения «Строительство многофункционального жилого комплекса «Проспект 82» по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, проспект Ленина».*

<b>Номер точки</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>
1	4367023.00	4997248.95
2	4367038.12	4997252.39
3	4367048.60	4997254.79
4	4367094.91	4997266.49
5	4367097.55	4997258.34
6	4367116.95	4997263.28
7	4367173.45	4997276.15
8	4367179.61	4997277.56
9	4367209.84	4997153.69
10	4367052.83	4997117.18
1	4367023.00	4997248.95

Территория в границах ППТ представляет собой земельный участок в составе существующего элемента планировочной структуры (квартала). Согласно определению Региональных нормативов градостроительного проектирования элемент планировочной структуры – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы), в том числе зона (массив), район (в том числе жилой район, микрорайон, квартал, промышленный район), территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территория общего пользования, территория транспортно-пересадочного узла, территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта и улично-дорожная сеть.

Специализированный застройщик будет осуществлять свою инвестиционно-строительную деятельность в границах одного элемента планировочной структуры, в котором расположена рассматриваемая территория.

Основой для разработки ДПТ являются следующий земельный участок:

**Таблица 2. Показатели исходных земельных участков.**

<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>
1	90:18:010120:3129	21 007

Земельный участок принадлежат Застройщику ООО «СЗ «Юг-Девелопмент» на основании:

- Соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым №388 от 18.08.2022г., заключенного между Советом министров Республики Крым, администрацией города Евпатория Республики Крым и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Юг-Девелопмент».

- Договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым №40-Н от 30.05.2024г. Заключенного между Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Евпатория Республики Крым, (ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001 и Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001).

- Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым от 30.05.2024г. №40-Н 13 июня 2024г. Заключенного между Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Евпатория Республики Крым, (ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001 и Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001).

Застройку рассматриваемой территории планируется производить за счет внебюджетных средств.



ДПТ предусматривается:

- рациональное использование земельного участка для создания современной жилой застройки, внутри которой сконцентрирован основной набор социально-бытовых, культурно-развлекательных и общественно-деловых встроенных помещений для комфортного проживания жильцов комплекса;
- образование основных зон в планировочной структуре застройки территории, для разделения функциональных потоков;
- расчет основных градостроительных показателей по планируемой застройке территории;
- приведение видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с планируемой деятельностью направленной на реализацию инвестиционной программы с целью освоения территории перспективного развития объекта регионального значения.

Подготовка ДПТ осуществляется на основании следующих нормативных актов:

- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Жилищный кодекс Российской Федерации.
- Водный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите

населения и территорий о чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения».

- 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 г. № 20».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2020 года № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2017 года № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления».

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

- СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей.

Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*.

- СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНиП 35-01-2001.

- Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года N 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым».

- Закон Республики Крым от 15 сентября 2014 года N 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений».

- Закон Республики Крым от 13 января 2015 года № 65-ЗРК/2015 «О Красной книге Республики Крым»;

- Закон Республики Крым от 25 декабря 2014 года № 50-ЗРК/2014 «О растительном мире».

- Постановление Совета министров Республики Крым от 07 октября 2014 года N 368 «О Порядке рассмотрения обращений инвесторов и заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым».

*Базовая градостроительная документация:*

- Схема территориального планирования Российской Федерации;

- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855 (с изменениями и дополнениями).

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым утвержденные постановлением Совета Министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года N 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» (с изменениями и дополнениями).

- Генеральный план муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым.

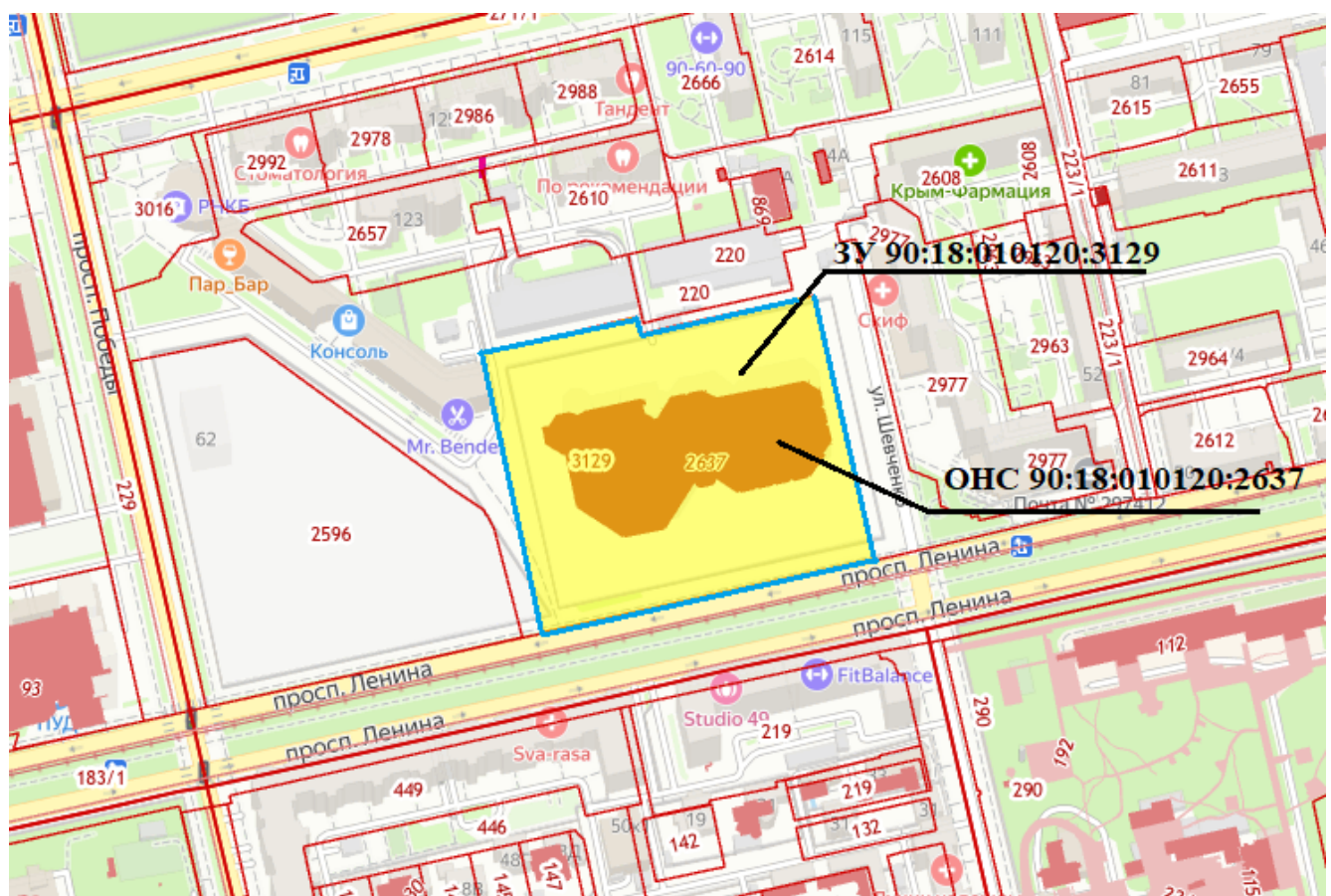
- Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (действующая редакция).

## 2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

### 2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

#### 2.1.1. Существующее расположение участков.

Рассматриваемая территория перспективного развития объекта регионального значения расположена в центральной части городского округа Евпатория. С северной части участок проектирования соприкасается с существующей застройкой жилого квартала города. С южной и восточной стороны ограничивается существующими городским проездами по проспекту Ленина и улице Шевченко. С западной стороны территория граничит со свободным от застройки участком общественно-деловой территориальной зоны.



**Рис 1.** Фрагмент кадастровой карты с указанием кадастрового номера земельного участка и объекта незавершенного строительства (ОНС).

— Граница территории разработки ДПТ, согласно заданию.

В границах рассматриваемых земельных участков расположен объект

незавершенного строительства (ОНС) с кадастровым номером 90:18:010120:2637, общей площадью 18 132,3 м<sup>2</sup>.

Объект незавершенного строительства планировался как общественное здание для проведения культурных мероприятий. Строительство начато в 80-х годах 20 века. По зданию в 2019 году проведены работы по оценке состояния основных несущих конструкций ООО «ИНСТИТУТ «КРЫМГИИНТИЗ». По данным отчета о проделанной работе объект представляет из себя двух-трехэтажный объем незавершённого строительства. Конструкции находятся в аварийном состоянии, существует угроза их обрушения. По заключению здание не способно воспринимать любые динамические нагрузки, в том числе сейсмические. По итогу инструментального обследования и проверке расчетами конструкций на восприятие усилий сделан вывод: «Недостроенное не сейсмостойкое аварийно-опасное здание разобрать и организовать за счет привлечения частных инвестиций строительство на освободившемся участке какого-либо самокупаемого объекта, в наибольшей мере отвечающего насущным интересам жителей городского поселения г. Евпатория».

По данным рекомендациям данное строение планируется к демонтажу.

**Таблица 3.** *Перечень существующих земельных участков, ОНС в границах рассматриваемой территории с указанием исходного вида разрешенного использования.*

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования согласно публичной кадастровой карте	Площадь участка, м <sup>2</sup>	ОНС в границах участка	Общая площадь ОНС, м <sup>2</sup>
1	90:18:010120:3129	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки	21 007	90:18:010120:2637	18 132,3

Площадь рассматриваемого участка (территории) в границах ДПТ составляет 2,1007 га.

В настоящее время, согласно Правил землепользования и застройки (далее ПЗЗ) муниципального образования городской округ Евпатория, рассматриваемый участок расположен в одной территориальной зоне И-2: иная зона - зона объектов перспективного развития многоквартирной жилой застройки городских территорий.



— Граница территории перспективного развития  
объекта регионального значения

**Рис. 2** Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ городского образования Евпатория.

Согласно градостроительному регламенту ПЗЗ го Евпатория, территориальная зона И-2 представлена следующими видами разрешенного использования:

**Таблица 4.** *Виды разрешенного использования для зоны И-2 согласно градостроительного регламента действующей редакции ПЗЗ.*

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1. 2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1

Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>		
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2	3.8
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Обеспечение занятий спортом в	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3



Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметр	Значение
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Не подлежат установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке

Растительность территории участка представлена злаковыми видами трав, и рудеральной растительностью. Древесно-кустарниковая растительность на рассматриваемой территории представлена деревьями вяза, ясеня, ореха грецкого, робинии ложноакациевой.

Растения, занесенные в Красную книгу Российской Федерации или Красную книгу Республики Крым на территории не встречены согласно данных отчета по инженерно-экологическим изысканиям выполненных ООО «НПО «Крымспецгеология» в 2023 году.

По границам северо-западной части территории установлены следующие публичные сервитуты согласно данных кадастровых выписок по рассматриваемым участкам:

- для строительства напорного коллектора городских сетей ливневой канализации;
- охранная зона скважины водоснабжения.

Расположение данных зон по отношению к рассматриваемой территории указано в графической части раздела.

**Таблица 5. Существующие зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ).**

№ п/п	Кадастровый номер ЗОУИТ	Описание зоны	Срок действия
1	90:00-6.835	Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: скважины № 6373 ООО "ТОК "Евпатория"	бессрочный
2	90:00-6.806	Третий пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины № 6411 ООО "Санаторий "Орен Крым"	бессрочный
Примечание: 1. Подробная информация о публичных сервитутах находящихся в границах проектирования территории указана в утверждаемой графической и текстовой части проекта межевания территории.			

Согласно Водного кодекса Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022) ст. 65 в границах водоохранных зон настоящей документацией по планировке территории предусматривается:

- движение и стоянка транспортных средств внутри рассматриваемой территории по дорогам, имеющим твердое покрытие. Поверхностные стоки со стоянок и дорог собираются во внутриквартальную сеть ливневой канализации с последующей очисткой на ливневых очистных сооружениях, строительство которых также предусмотрено ДПТ;

- сбор хозяйственно-бытовых стоков в организованную сеть водоотведения, которая подключена в городскую сеть канализации согласно технических условий от ГУП РК «Вода Крыма»;

- мероприятия по комплексному благоустройству территории, с организацией мест сбора мусора от локальных (урны пешеходных путей сообщения) до централизованных (организованная установка контейнеров для сбора ТКО) с последующей утилизацией обслуживающим предприятием ГУП РК «Крымэкоресурсы».

В границах водоохранных зон на рассматриваемой территории в ДПТ отсутствует размещение:

- кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов

захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами;

- автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

- сброса сточных, в том числе дренажных вод;

- зданий или сооружений по разведке и добыче общераспространенных полезных ископаемых.

Согласно данных инженерных изысканий и ответов на запросы от:

- Министерства экологии и природных ресурсов № 12856/1 от 10.04.2023 в границах территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории.

- Министерства культуры Республики Крым №10583/22-11/1 от 19.04.2023 - на рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

- Государственного комитета по водному хозяйству и мелиорации Республики Крым № 6841/09-23/1 от 03.04.2023, в границах рассматриваемой территории внутренние водные объекты и водоохраные зоны отсутствуют.

### **2.1.2. Основные решения развития территории, функциональное зонирование.**

Документацией по планировке территории предусматривается комплексный подход к освоению территории с созданием комфортного и удобного городского пространства с объектами капитального строительства различной функциональной направленности и необходимым набором социально-бытовых и общественных помещений и пространств. Освоение земельных участков планируется производить в рамках территории перспективного развития объекта регионального значения.

Освоение территории предусматривается в рамках существующей территориальной зоны И-2, согласно правилам землепользования и застройки городского округа Евпатория.

При освоении территории применяются следующие основные

планировочные решения:

- рациональное использование территории под размещение современной и востребованной застройки объектами жилого и общественного назначения;
- обеспечение проживающих в комплексе необходимым набором объектов оздоровительного, развлекательного, социально-бытового и общественно-делового обслуживания;
- комплексное благоустройство и озеленение территории;
- создание безбарьерной среды по всей территории комплекса;
- организация внутренних пространств в комплексе, свободных от стоянки транспортных средств;
- размещение необходимого количества объектов транспортной инфраструктуры;
- рациональное размещение объектов инженерной инфраструктуры.

При организации планировочной структуры территории под застройку, планируется создать комплекс с современным обликом, который в одном объеме учитывает размещение общественных, торговых и социально-бытовых встроенно-пристроенных площадей для покрытия основных потребности жильцов комплекса. Во время разработки ДПТ особое внимание уделялось организации дорожно-транспортных путей сообщения по комплексу, организации парковочного пространства, а также комплексному озеленению территории.

Проектом планировки территории предусматривается строительство двух основных объектов капитального строительства:

- жилого комплекса;
- центра культурного развития.

Единое строение жилого комплекса, условно можно разделить на следующие объемы разной функциональной направленности:

- жилые блок-секции;
- встроенно-пристроенный торгово-развлекательный и общественно-деловой центр;
- помещения и площадки для транспортной инфраструктуры.

В целом планируемое здание жилого комплекса неправильной формы в

плане представляет собой рассредоточенные три жилых объема, которые соединены пристроенным единым трехэтажным стилобатом, в котором размещаются помещения торгово-развлекательного центра и парковочные пространства. На кровле стилобата выполняется комплексное благоустройство для жильцов комплекса.

Здание центра культурного развития предназначено для проведения городских культурно-массовых мероприятий, организации кружков детского творчества и дополнительного образования молодежи. Здание представляет из себя двухэтажный объем.

Проект межевания территории предусматривает:

- изменение видов разрешенного использования образуемых участков в соответствии с намеченной инвестиционной деятельностью и территориальной зоной И-2 согласно ПЗЗ го Евпатория;

- образование нового земельного участка под центр культурного развития, путем раздела существующего земельного участка с сохранением его кадастрового номера в новых границах.

- определение последовательности межевания участков согласно нормативных требований в сфере землепользования и кадастрирования.

Координаты территориальной зоны И-2 совпадают с координатами рассматриваемой территории в рамках ДПТ, а так же совпадают с координатами исходного земельного участка с кадастровым номером 90:18:010120:3129.

**Таблица 6. Основные градостроительные показатели застройки жилого комплекса.**

№ по генплану	Номер ЗУ	Наименование квартала, здания и сооружения	Этажность, эт.		Расчетная площадь, м <sup>2</sup>	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Котн в границах ЗУ	Кисп в границах ЗУ	Котн согласно РНГП	Кисп согласно РНГП
			согласно ППТ	максимальная							
<b>Тип застройки согласно РНГП – Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)</b>											
1	90:18:010120:3129	Многокв. жилой дом, Блок1	22	23	4 000	6 100	19 510	0,31	0,73	0,4	1,7
		Многокв. жилой дом, Блок2	22	23	4 500						
		Многокв. жилой дом, Блок3	22	23	5 800						
		<b>Встроенно-пристроенные помещения:</b>									
		- торгово-развлекательного центра, (Торговая площадь 5000 м2);	3	3							
		<b>Всего</b>			<b>14 300</b>						
<b>Тип застройки согласно РНГП – Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)</b>											
2	:ЗУ1	Центр культурного развития	2	3	800	720	1 497	0,48	0,53	0,7	2,0
		<b>Итого по комплексу</b>			<b>15 100</b>	<b>6 820</b>	<b>21 007</b>				

Примечание:

1. На стадии разработки допускается уточнение расчетной площади и площади застройки объектов капитального строительства в пределах установленных данной ДПТ показателей Котн и Кисп.

Основные градостроительные показатели для жилого комплекса рассчитывались согласно требований РНГП:

- п. 4.1.3 К<sub>отн</sub> - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории. Определяется как отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка.

- п. 4.1.4 К<sub>исп</sub> - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории. Определяется как отношение расчетной площади здания к площади участка.

Для привязки к нормативным показателям в границах территории рассматриваются два типа застройки:

- «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)» - для размещения многоквартирного жилого дома;

- Общественно-деловая застройка (специализированная общественная

застройка) – для размещения Центра культурного развития.

Расчетная площадь многоквартирных жилых домов принята согласно требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования (далее - РНГП).

Согласно разделу 2 РНГП:

1. «Расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом, комплекс апартаментов, апарт-отель и гостиницу, в номерной фонд которой включены номера по типу апартаментов – 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, 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)».

Таким образом, в расчетную площадь здания МКД не включены площади встраиваемых помещений. При расчете необходимого количества парковочного пространства площади встраиваемых помещений учитываются согласно требований пункта 4.1.5. РНГП.

При расчете Котн площадь застройки от встроенных помещений учтена.

Жилой комплекс представляет собой «дом-квартал» - это строительный объем, в котором во едино собраны все функционально-необходимые помещения и зоны. Набор данных помещений полностью покрывает все потребности современного городского жителя.

Расчетная площадь Центра культурного развития определена согласно требований РНГП: «Расчетная площадь общественного здания (за исключением комплекса апартаментов, апарт-отеля и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты) - сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для

размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, в том числе за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства».

#### ***2.1.2.1. Жилые блок-секции.***

Размещение жилых блоков комплекса выполнено с учётом норм санитарно-бытовых, противопожарных разрывов и норм инсоляции.

Жилые объёмы комплекса представлены тремя секциями, соединенные между собой функциональными связями в уровне трехэтажного стилобата. В уровне первого и второго этажа жилых секций предусматриваются встроенные нежилые помещения коммерческого назначения. Сообщение с коммерческими помещениями в уровне первого этажа осуществляется со стороны фасада. Работа таких помещений предусматривается независимо от работы торгового центра и может вестись круглосуточно. Коммерческие помещения 2-го этажа жилых блоков сообщаются с 2-м этажом торгово-развлекательного центра. Работа данных помещений зависит от режима работы торгового центра. Таким образом, происходит беспрепятственная коммуникация жильцов с любыми торговыми и офисными помещениями торгово-развлекательного центра. Также жилые этажи соединены вертикальным транспортом с подземным паркингом.

Внешнее сообщение между жилыми блоками выполнено в уровне третьего этажа через благоустроенное кровельное пространство над помещениями торгово-развлекательного центра. Озеленение и комплексное благоустройство кровли оформлено с целью создания комфортных условий проживания и времяпрепровождения. Возможность использования кровельного пространства под нужды благоустройства и озеленения закреплено нормативными положениями СП 118.13330.2022 п. 4.24 «...На эксплуатируемых кровлях общественных зданий допускается размещать озеленение (с учетом пункта 9.35 СП 82.13330.2016), площадки (детские игровые, для занятий физкультурой и отдыха взрослых, для хозяйственных целей), а также инженерное оборудование, обслуживающее здание, при условии обеспечения безопасности пользования, с устройством ограждений и



контролем доступа».

Таким образом, между зданиями формируется безбарьерная и свободная от машин благоустроенная городская среда. Так же комплексное благоустройство выполнено в уровне планировки земельного участка.

Уровень комфортности и тип квартир в жилых зданиях сформированы исходя из результатов маркетинговых исследований спроса и требований нормативных документов в сфере строительства.

В целях определения обеспеченности населения объектами социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур на территориях муниципальных образований Республики Крым минимально допустимый уровень жилищной обеспеченности на одного жителя принимать в соответствии с таблицей 4.9. РНГП.

**Таблица. 7. Расчет количества жителей комплекса.**

Общая площадь квартир, м <sup>2</sup> .	Уровень жилищной обеспеченности м <sup>2</sup> /чел.	Количество жителей, чел.
31 530	35	901
<b>Примечание:</b> В расчет принята общая площадь квартир, которая учитывает площадь летних помещений с понижающими коэффициентами.		

#### **2.1.2.2. Встроенно-пристроенные помещения торгово-развлекательного центра.**

Помещения торгово-развлекательного центра (ТРЦ) расположены в встроенно-пристроенном трехэтажном объеме по периметру которого расположены 3 жилых блок-секции. Под ТРЦ расположен двухуровневый паркинг, часть которого используется для собственных нужд центра. Функционально ТРЦ обеспечивает жильцов комплекса и жителей г. Евпатория:

- товарами продовольственной и непродовольственных групп;
- разнообразными площадями общественного питания;
- необходимым набором социально ориентированных помещений;
- услугами бытового уровня;
- услугами развлекательного и досугового формата.

Потребность комплекса в тех или иных помещениях будет формироваться и форматироваться на основании спроса населения на определенные

функциональные площади в данном районе городского округа. На основании чистой конкуренции рынок коммерческий помещений самостоятельно будет регулировать состав, площадь и назначение общественных, бытовых и торговых помещений ТРЦ. Несмотря на адаптивность коммерческой недвижимости под рыночный спрос проектными решениями предусматривается обеспечение жилого комплекса нормативными площадями исходя из минимального уровня обеспеченности предусмотренного РНГП:

**Таблица 8. Нормативные и фактические данные по нормируемым площадям общественных помещений.**

№ п/п	Наименование показателя по РНГП	Нормативный показатель РНГП	Расчетные показатели комплекса	Фактические показатели комплекса, не менее
1	Объекты общественного питания	80 мест на 1000 чел.	68,6 мест.	350 мест
2	Стационарные торговые объекты	449,6 м2 на 1000 чел.	385,3 м2.	8000 м2
3	Нестационарные торговые павильоны для продажи продуктов с/х назначения	8,5 ед на 10 000 чел.	0,7 ед.	5 ед.
4	Нестационарные торговые павильоны для продажи продуктов общественного питания	0,9 ед на 10 000 чел.	0,1 ед.	180
5	Нестационарные торговые павильоны для продажи печатной продукции	1,6 ед на 10 000 чел.	0,1 ед.	2 ед.
6	Розничные рынки продовольственных товаров	2,4 места на 1000 чел.	2,1 место.	10 мест.
7	Аптеки	-	-	5 ед.
8	Предприятия бытового обслуживания	9 раб. Мест на 1000 чел.	7,7 чел.	20 раб. Мест.
9	Банковские (кредитно-финансовые) учреждения	1 объект на 2000 чел.	0,4 объекта.	5 объектов.

### **2.1.2.3. Центр культурного развития.**

Проектом планировки территории предусматривается размещение на территории отдельно стоящего здания центра культурного развития, в котором предусматривается организация:

- культурного развития и патриотического воспитания детей и молодежи;
- мест для проведения культурно-массовых мероприятий детей школьного и дошкольного возраста;
- досуга и творческих занятий;

- спортивных секций;
- дополнительного образования.

Центр ориентирован на главную улицу города проспект Ленина. К центру оборудован свободный подъезд с организацией открытого парковочного пространства. В непосредственной близости расположена остановка общественного транспорта. Здание имеет независимый вход со стороны проспекта Ленина и функционально не связано с помещениями жилого комплекса.

#### **2.1.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры.**

Данные объекты представлены развитой сетью автомобильных дорог, парковочными пространствами, а также специальными зонами для покрытия функциональных нужд комплекса (организация пожарных проездов, разгрузочно-погрузочные рампы, места проезда технологического транспорта и др.).

Согласно региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП) Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года №171 с изменениями от 30.03.2018 №157, от 30.12.2019 №829, от 26.11.2020 №729, от 01.12.2021 №728, от 07.04.2022 №219, от 29.06.2022 №485, от 16.12.2022 №1168 таблица 4.3 расчетный коэффициент обеспеченности рассматриваемых объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади:

-  $K_{м/м}=0,35$  – для типа застройки «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная жилая застройка)»;

-  $K_{м/м}=0,4$  – для типа застройки «Общественно-деловая застройка (за исключением комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты).

Согласно требований РНГП - при использовании земельного участка с несколькими типами застройки минимальная площадь парковочного пространства определяется как сумма требуемых расчетных коэффициентов обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, для всех типов застройки, планируемых к

размещению. При размещении многофункциональных зданий и комплексов минимальная площадь парковочного пространства определяется как сумма требуемых расчетных коэффициентов обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, для всех помещений различного функционального назначения и производится индивидуально для каждого типа помещений.

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 25 кв. м на автомобиль при размещении плоскостных открытых стоянок автомобилей;

- не менее 35 кв. м на автомобиль при размещении гаражей-стоянок (паркингов), в том числе подземных гаражей (паркингов);

- не менее 18 кв. м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей (без учета проездов);

- не менее 14 кв. м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и перпендикулярном расположении автомобилей или расположении под углом (без учета проездов);

- не менее 40 кв. м на автомобиль при размещении автомобиля с электрическим двигателем с возможностью осуществления его зарядки.

Парковочное пространство с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, размещается в границах рассматриваемых земельных участков.

В рассматриваемом комплексе организация парковочных мест предусматривается:

- на открытых плоскостных парковках на территории застройки;

- на открытых парковках, оборудованных вдоль дорог и проездов;

- в подземном паркинге.

**Таблица 9. Расчет потребности объектов капитального строительства в**

площадах, необходимых для организации машино-мест (парко-мест), согласно требованиям РНГП.

№ п/п	Наименование здания, сооружения, зоны	Расчетная площадь здания, м <sup>2</sup>	Км/м	Нормативная потребность, м <sup>2</sup>	Размещено в ППТ, м <sup>2</sup>		Баланс +/-, м <sup>2</sup> площади
					Открытые плоскостные парковки	Подземный паркинг	
1	Многokвартирные жилые дома (тип застройки согласно РНГП табл 4.3 «Многokвартирная жилая застройка (многоэтажная жилая застройка)»)	14 300	0,35	5 005			
2	Встроенно-пристроенные помещения торгово-развлекательного центра (тип застройки согласно РНГП табл 4.3 «Общественно-деловая застройка (за исключением комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты)).	5 000	0,4	2 000	5 681	5 070	+3 746
3	Центр культурного развития (тип застройки согласно РНГП табл 4.3 «Общественно-деловая застройка (за исключением комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты)).	800	0,4	320	129	-	-191*
	<b>Всего</b>	<b>20 100</b>		<b>7 325</b>	<b>10 880</b>		<b>+3 555</b>

Примечание:

1. Количество парковочных мест и площадь парковочного пространства уточняется на стадии разработки проектной документации.

\* Согласно п. 4.1.5 «Парковочное пространство с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, размещается в границах земельного участка или в границах иных земельных участков, расположенных в пределах пешеходной доступности не более 400 метров, а в случае, если размещение объектов капитального строительства планируется в пределах территорий перспективной жилой застройки, такие земельные участки могут располагаться на расстоянии и пределах пешеходной доступности не более 600 метров, и предназначенных, в том

числе, для размещения гаражей и автостоянок».

Таким образом, нормативная нехватка парковочных мест в границах земельного участка, предназначенного для размещения Центра культурного развития - компенсируется профицитом парковочного пространства основного участка строительства. Устройство части парковочного пространства за границами участка центра культурного развития предусматривается для создания площадей вокруг детского центра максимально свободных от машин и загрязнений связанных с их эксплуатацией. Парковка гостей центра будет осуществляться на расположенных в шаговой доступности (50-100 метров) специально оборудованных парковочных пространствах. Для организации части парковочных мест за границами ЗУ Центра культурного развития выполняются основные условия РНГП:

- такое размещение предусматривается ДПТ;
- правообладателем данных участков является одно юридическое лицо;
- участки имеют соответствующий ВРИ для размещения парковочных пространств.

Баланс необходимого парковочного пространства для рассматриваемой территории между плоскостными и подземными местами уточняется на стадии разработки проектной документации.

Улично-дорожная сеть.

Основные въезды на территорию осуществляются с основных магистральных автомобильных дорог пр. Ленина и ул. Шевченко города Евпатория.

Основные решения по организации подъездных путей со стороны существующей автодороги будут разработаны на основании технических условий от ГКУ РК «Служба автомобильных дорог Республики Крым» полученных на стадии архитектурно-строительного проектирования (стадия «Проект»).

В настоящее время в границах проектируемой территории улично-дорожная сеть отсутствует.

Основные параметры улично-дорожной сети приняты в соответствии с требованиями «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

**Таблица 10.** Основные параметры проектируемой улично-дорожной сети

Категория дорог и улиц	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Минимальная ширина пешеходной части тротуара, м
Проезды основные по жилой зоне	3,5	2	2
Проезды основные по общественным зонам	3,5	2	2

Дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети представлены ниже.

**Таблица 11.** Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети

Показатели	Единица измерения	Количество
Проезды	км	0,55

Движение общественного транспорта осуществляется по автодороге по пр. Ленина, на которой планируется расположить остановку общественного транспорта в пределах нормативной пешеходной доступности для жителей проектируемой территории.

**Таблица 12.** Координаты существующих красных линий для рассматриваемой территории.

Номер	Y	X
1	4367209.84	4997153.69
2	4367052.83	4997117.18

Устанавливаемые красные линии нанесены в графических утверждаемых частях ДПТ, а также в графических частях материалов по обоснованию.

При формировании планировочной структуры застройки жилой зоны приняты следующие отступы от красных линий:

- отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений - 5 м;

- отступ от красной линии проездов –3 м.

#### ***2.1.2.5. Комплексное благоустройство.***

В проекте планировки учтено комплексное благоустройство территории с озеленением и организацией мест для отдыха и занятий детей и взрослых.

К мероприятиям по благоустройству территорий комплекса относятся:

- организация безбарьерных пешеходных путей сообщения;
- освобождение прогулочных пространств от автомобильных стоянок;
- устройство площадок для занятия спортом;
- устройство детских площадок;
- устройство площадок для отдыха взрослых;
- организация мест общего пользования;
- комплексное озеленение территории;
- прокладка наружных инженерных сетей (освещение и подсветка территории, система полива, ливневая канализация, слаботочные сети для организации точек WI-FI).

Нормативные показатели по озеленению и организации площадок отдыха детей и взрослых приняты согласно региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года №171 (с изменениями и дополнениями):



**Таблица 13. Нормативные показатели коэффициентов озеленения, обеспеченности детскими площадками и площадками для отдыха взрослых.**

№ п/п	Наименование показателя для типа застройки согласно РНГП «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	Норматив
1	Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания, Коз. Тип застройки по РНГП: «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная).	Не менее 25%
2	Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания, Коз. Тип застройки по РНГП: «Общественно-деловая застройка (за исключением комплексов апартаментов, апартаментов и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов).	Не менее 20%
3	Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания, Кдет.пл.	Не менее 3,5 %
4	Расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания, Квзр.пл.	Не менее 3,5%

Примечание: Согласно табл. 4.5 РНГП норма озеленения принимается для общественно-деловой застройки в случае если в ней размещаются места для временного проживания населения. В рассматриваемых в ДПТ помещениях торгово-развлекательного центра и центра детского творчества такие места отсутствуют.

Все потребности по озеленению и устройству площадок для отдыха взрослых и детей учитываются в границах рассматриваемой территории застройки.

**Таблица 14. Расчет потребности проектируемой территории в озеленении.**

№ п/п	Наименование здания, сооружения, зоны	Расчетная площадь здания, м <sup>2</sup>	Коз	Нормативная потребность, м <sup>2</sup>	Размещено в ППТ, м <sup>2</sup>	Баланс +/-, м <sup>2</sup> площади озеленения
1	Многоквартирные жилые дома. Тип застройки по РНПП: «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная).	14 300	0,25	3 575	4 937	+362
2	Встроенно-пристроенные помещения торгово-развлекательного центра. Тип застройки по РНПП: «Общественно-деловая застройка (за исключением комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов).	5 000	0,2	1 000		
3	Центр культурного развития (тип застройки согласно РНПП табл 4.3 «Общественно-деловая застройка (за исключением комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты)).	800	0,2	160	375	+215
<b>Всего</b>				4 735	5 312	+577

Примечание:

1. Плоскостное озеленение размещено в уровне планировки земельного участка в размере 4 007,2 м<sup>2</sup> и озеленения кровли над помещениями торгово-развлекательного центра – 930 м<sup>2</sup>.
2. При разработке проектной документации потребность проектируемой территории в озеленении, принимается не менее площади определенной по Коз указанных в данной таблице.

**Таблица 15. Расчет потребности проектируемой территории в детских и взрослых площадках отдыха.**

№ п/п	Наименование здания, сооружения, зоны	Расчетная площадь, м <sup>2</sup>	Кдет.пл	Квзр.пл	Нормативная потребность, м <sup>2</sup>		Размещено в ППТ, м <sup>2</sup>		Баланс +/-, м <sup>2</sup> площади озеленения	
					Детские площадки, м <sup>2</sup>	Площадки отдыха взрослых, м <sup>2</sup>	Детские площадки, м <sup>2</sup>	Площадки отдыха взрослых, м <sup>2</sup>	Детские площадки, м <sup>2</sup>	Площадки отдыха взрослых, м <sup>2</sup>
1	Зона многоквартирной жилой застройки (многоэтажной)	14 300	0,035	0,035	501	501	820	730	+319	+229

Примечание:

1. При разработке проектной документации потребность проектируемой территории в детских и взрослых площадках, принимается не менее 3,5 % от расчетной площади объектов.

Таким образом, зонирование территории произведено с учетом создания комфортной городской среды, учитывая современные требования нормативных актов в части размещения зон отдыха, парковочного пространства, а также требования к комплексному благоустройству территории. Координаты зон и участков указаны в утверждаемой части проекта межевания территории.

### **2.1.3. Потребность в объектах социального назначения.**

Основным показателем для подсчета необходимо числа мест в дошкольных и общеобразовательных учреждениях является количество жителей жилого квартала.

Комплекс предназначен для постоянного проживания 901 человек.

Расчет показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения дошкольными и общеобразовательными организациями выполнен согласно требований табл. 5.2.1 РНГП.

Согласно нормативных требований при подготовке документации по планировке территории в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры должна быть обеспечена нормируемая потребность существующего и планируемого населения в объектах социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, в том числе соблюдение предельных значений расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального и местного значения населения муниципальных образований, расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности такими объектами населения муниципальных образований, устанавливаемых региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**Таблица 16. Расчет необходимого количества мест в общеобразовательной организации.**

№ п/п	Наименование показателя	Един. изм.	Кол-во	Примечание
1	Количество жителей в многоквартирных домах	чел.	901	
2	Количество учеников	учен.	97	108 учеников на 1000 человек согласно табл.5.2.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования.

**Таблица 17. Расчет необходимого количества мест в детском дошкольном учреждении.**

№ п/п	Наименование показателя	Един. изм.	Кол-во	Примечание
1	Количество жителей в многоквартирных домах	чел.	901	
2	Количество детей дошкольного возраста	учен.	52	58 детей на 1000 человек согласно табл.5.2.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования.

Обеспечение жителей комплекса необходимым количеством мест в дошкольных и школьных образовательных учреждениях планируется осуществить за счет действующих организаций города Евпатория, которые расположены в нормативной шаговой доступности от рассматриваемой территории.

Согласно требованиям РНГП табл. 5.2.1 пешеходная доступность для городского населенного пункта составляет:

- 300 метров для дошкольных учреждений;
- 500 метров для общеобразовательных учреждений.

Данную пешеходную доступность допускается увеличивать до 1000 метров (примечание п.3, п.4.1 к табл. 5.2.1 РНГП) при разработке документации по планировке территории.

В пешеходную доступность от рассматриваемой территории застройки входят следующие действующие дошкольного и общеобразовательные организации:

**Таблица 18. Общеобразовательные организации шаговой доступности:**

№	Название учреждения	Адрес
1	МБОУ СШ № 2 Города Евпатории Республики Крым	ул. Фрунзе, 21
2	МБОУ СШ № 11 города Евпатории республики Крым	просп. Победы, 21
3	МБОУ Физико-математического профиля «Учебно-воспитательный комплекс «Интеграл» города Евпатории Республики Крым.	ул. Некрасова, 98
4	МБОУ Гимназия № 8 города Евпатории Республики Крым.	ул. Сытникова, 22
5	МБОУ СШ № 13 Города Евпатории Республики Крым.	ул. Сытникова, 16

**Таблица 19. Дошкольные организации шаговой доступности:**

№	Название учреждения	Адрес
1	МБДОУ детский сад № 38 «Дельфин» города Евпатории Республики Крым	ул. Дёмышева, 110Б
2	МБДОУ детский сад № 4 «Люттик» города Евпатории Республики Крым	Советская ул., 9
3	МБДОУ детский сад № 2 «Золотой Ключик» города Евпатории Республики Крым	ул. Дёмышева, 133
4	МБДОУ детский сад № 19 «Елочка» города Евпатории Республики Крым	просп. Победы, 14
5	МБДОУ детский сад № 37 «Журавлик» города Евпатории Республики Крым	улица Некрасова, 70
6	МБДОУ детский сад № 27 «Розочка» города Евпатории Республики Крым	Кольцевая ул., 14
7	МБДОУ детский сад № 23 «Ласточка» города Евпатории Республики Крым	пр. Некрасова, 24
8	МБДОУ детский сад № 31 «Мишутка» города Евпатории Республики Крым	ул. Некрасова, 90
9	МБДОУ детский сад № 25 «Белоснежка» города Евпатории Республики Крым	ул. Сытникова, 24

Размещение детей школьного и дошкольного возраста будет осуществляться в действующие учреждения образования г. Евпатория.

**2.2 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами**

**землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;**

Разработка документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многофункционального жилого комплекса «Проспект 82» по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, проспект Ленина» производилась на основании действующих региональных нормативов градостроительного проектирования. Данные нормативы регулируют:

- предельную площадь застройки участка;
- плотность застройки;
- обеспеченность парко-местами;
- минимальные показатели озеленения территории;
- минимальную обеспеченность местами отдыха взрослых и детей;
- доступность до объектов транспортной инфраструктуры;
- показатели для расчета обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.

Обоснование соответствия принятых параметров требованиям региональным градостроительным нормам выполнено в п.2.1. данного раздела по каждому градостроительному показателю.

### **2.3. Результаты инженерных изысканий.**

На проектируемой территории перспективного развития выполнены следующие инженерные изыскания:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-геофизические исследования;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания.

### **2.3.1. Инженерно-геодезические изыскания.**

Исполнитель инженерно-геодезических изысканий: ООО «НПП «КрымСпецГеология».

ОГРН: 1149102004413; ИНН/КПП: 9102003536 / 910201001

Адрес: 95017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гаспринского, д. 9а, кв. 15.

ООО «НПП «КрымСпецГеология» является членом ассоциации «СРО Некоммерческое партнерство инженеров – изыскателей «ГЕОБАЛТ» (регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО: И-038-25122012), регистрационный номер члена саморегулируемой организации и дата его регистрации ГБ-9102003536 от 30.10.2014г.

Сроки выполнения инженерных изысканий:

- начало: 06.09.2022;
- окончание: 04.10.2022.

Работы выполнены в системе координат СК-1963 (4 зона) и Балтийской системе высот 1977.

Полевые и камеральные работы выполнены в соответствии с требованиями Задания на выполнение инженерно-геодезических изысканий и Программы инженерно-геодезических изысканий, СП 47.13330.2016, СП 11-104-97, а также других нормативные документов, приведенных в перечне нормативных ссылок на технические документы, обосновывающие методы выполнения работ.

Полевые и камеральные работы выполнены приборами, прошедшими метрологическую поверку, в марте-августе 2022г., бригадой геодезистов под руководством Парманова Р.Р.

Район изысканий обеспечен пунктами государственной геодезической сети – пунктами триангуляции 2-го, 3-го и 4-го класса. Точность полученных исходных геодезических пунктов в высотном положении не соответствует требованию развития высотной опорной сети IV класса. В связи с этим выполняются с точностью технического нивелирования. Исходными пунктами ГГС для создания опорной сети послужили пункты триангуляции: Евпаторийский маяк, Заозерное, Уютное

сев., Суворовское, Прибрежное.

Сведения об исходных пунктах ГГС были запрошены в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

При рекогносцировочном обследовании участка производства работ проведена ревизия существующих исходных пунктов государственной геодезической сети. По результатам обследования определена их сохранность и возможность использования в качестве исходных при развитии опорной геодезической сети, составлена ведомость обследования пунктов.

На основе обработанных полевых материалов создан электронный инженерно-топографический план в масштабе 1:500 с сечением рельефа 0,5м в СК-1963 и Балтийской системе высот 1977г., построена цифровая модель местности (ЦММ).

Работы по созданию инженерно-топографического плана и ЦММ выполнены в специализированной программе «ZWCAD» и «Топография».

Точность и достоверность созданного инженерно-топографического плана соответствует требованиям п.п.5.1.16 - 5.1.19 СП 47.13330.2016 и п.п.5.57-5.71 СП 11-104-97.

Инженерно-топографический план выполнен в соответствии с действующими «Условными знаками для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500».

Содержание отображаемой на инженерно-топографических планах информации о предметах и контурах местности, рельефе, гидрографии, растительном покрове, подземных и надземных сооружениях соответствует требованиям Приложения Д СП 11-104-97.

Технический отчет составлен в полном соответствии с требованиями действующей нормативной документации.

Технический отчет содержит сведения о каждом из видов работ, с исчерпывающей полнотой характеризует методы, качество выполненных работ и все особенности технологии их исполнения и состоит из пояснительной записки и приложений.



### **2.3.2. Инженерно-геологические изыскания.**

Исполнитель инженерно-геологических изысканий: ООО «НПП «КрымСпецГеология».

ОГРН: 1149102004413; ИНН/КПП: 9102003536 / 910201001

Адрес: 95017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гаспринского, д. 9а, кв. 15.

ООО «НПП «КрымСпецГеология» является членом ассоциации «СРО Некоммерческое партнерство инженеров – изыскателей «ГЕОБАЛТ» (регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО: И-038-25122012), регистрационный номер члена саморегулируемой организации и дата его регистрации ГБ-9102003536 от 30.10.2014г.

Сроки выполнения инженерных изысканий – апрель 2023г.

Территория изысканий достаточно изученная, в период с 2015 года по настоящее время группой компаний ООО «КРЫМСПЕЦГЕОЛОГИЯ» регулярно выполнялись инженерно-геологические изыскания под строительство различного рода зданий и сооружений, в результате которых были получены первичные данные об инженерно-геологических условиях территории проектируемого строительства.

В июне 2017 года на основании договора № 15-02-1/17 от 15 февраля 2017г. изыскательским учреждением ООО НПП «КрымСпецГеология» был выполнен комплекс инженерно-геологических работ по объекту «Реконструкция киноконцертного зала «Отдых» по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, ул. Горького, 5н».

В январе 2022 года на основании договора № 21.2-115 изыскательским учреждением ООО НПП «КрымСпецГеология» был выполнен комплекс инженерно-геологических работ по объекту «Территория перспективного развития многофункциональной комплексной жилищно-рекреационной застройки г.о. Евпатория, г. Евпатория, в районе оз. Мойнаки».

В апреле-мае 2022 года изыскательским учреждением ООО «НПП «КрымСпецГеология» был выполнен комплекс инженерно-геологических работ по

объекту: «Многоквартирная многоэтажная жилая застройка, расположенная по адресу Республика Крым, городской округ Евпатория, г.Евпатория, в районе оз. Мойнаки, автодорога на пгт. Заозерное. 1 этап строительства».

Архивные материалы использовались для общей характеристики участка работ и не учитывались в статистической обработке лабораторных исследований грунтов и при построении инженерно-геологических разрезов.

По результатам архивных изысканий выделено три стратиграфических комплекса, представленные – техногенными, делювиальными отложениями, а также миоценовыми породами.

В геологическом строении площадки изысканий по результатам буровых работ, совокупности характерных признаков генезиса, особенностей литологического состава, а также математической обработки результатов лабораторных исследований на исследуемом участке до глубины 25,0 м выделено четыре структурно-генетических комплекса (СГК):

СГК-I – Современные техногенные образования (tQh)

Слой Н – Насыпной грунт из суглинка коричневого цвета с дресвой и щебнем известняка, со строительным мусором, залегает повсеместно от поверхности слоем мощностью 0,3 - 1,0 м, абсолютные отметки подошвы +8,60 - +9,47 м.

СГК-II – Современные элювиальные образования (eQh)

Слой П – Почвенно-растительный слой: суглинок темно-коричневый с корнями растений, вскрыт только в скважине 1 и залегает в виде слоя мощностью 1,0 м в интервале глубин от 1,0 до 2,0 м, абсолютная отметка подошвы +8,08 м.

СГК-III – Эолово-делювиальные образования верхнего неоплейстоцена голоцена (vdQN3-Qh)

ИГЭ-1 – Суглинок коричневого цвета, твердый, тяжелый, среднедеформируемый, непросадочный, запесоченный, с дресвой и щебнем известняка, залегает повсеместно в виде слоя мощностью 0,4 - 2,1 м в интервале глубин от 0,4 до 2,5 м, абсолютные отметки подошвы +7,37 - +8,00 м.

Слой-1a – Песок коричневого цвета, крупный, плотный, малой степени водонасыщения, вскрыт только в скважине 3 и залегает в виде слоя мощностью 0,6 м в интервале глубин от 0,3 до 0,9 м, абсолютная отметка подошвы +8,00 м.

СГК-IV – Породы миоцена неогеновой системы понтического яруса (N1od)

ИГЭ-2 – Известняк ракушечник желто-коричневого цвета, полускальный, очень низкой прочности, низкой плотности, размягчаемый, сильнопористый, сильновыветрелый, размягчаемый, кавернозный (рис. 4.2), с прожилками ожелезнения, залегает повсеместно в виде слоя мощностью 0,9 - 1,7 м в интервале глубин от 1,3 до 3,5 м, абсолютные отметки подошвы +5,90 - +7,00 м.

ИГЭ-3 – Известняк оолитовый желто-коричневого цвета, полускальный, пониженной прочности, с прослоями известняка низкой прочности и малопрочного, средней плотности, сильнопористый, сильновыветрелый, размягчаемый, кавернозный, с прожилками ожелезнения, с вкраплениями марганца, залегает повсеместно в виде слоя мощностью 0,1 - 7,0 м в интервале глубин от 3,0 до 10,0 м, абсолютные отметки подошвы -1,10 - +4,10 м.

СГК-VI – Породы миоцена неогеновой системы сарматского яруса(N1vs)

ИГЭ-4 – Известняк детритово-оолитовый светло-серого цвета, полускальный, пониженной прочности, с прослоями известняка скального малопрочного и низкой прочности, средней плотности, сильнопористый, сильновыветрелый, размягчаемый (рис 4.3), вскрыт только в скважине 1 и залегает в виде слоя мощностью 0,2 - 11,2 м в интервале глубин от 9,5 до 25,0 м, абсолютные отметки подошвы -14,92 - -0,22 м.

В соответствии с СП 131.13330.2020, рассматриваемая территория относится к умеренно теплой с мягкой зимой – к климатическому району III-Б.

Насыпной грунт и грунты ПРС не рекомендуются в качестве основания фундамента и рекомендуется к удалению из-под проектируемого сооружения.

При бурении инженерно-геологических скважин до глубины 25,0 м грунтовые воды были вскрыты во всех скважинах, установившийся уровень был зафиксирован на глубине от 8,3м до 9,7м, что соответствует абсолютным отметкам от +0,38м до +1,57м.

Согласно приложения И СП 11-105-97 (ч. II) исследуемая территория относится по наличию процесса подтопления к II-й области – потенциально подтопляемые, по условиям развития процесса к II-Б2 району – Потенциально подтопляемые в результате техногенных аварий и катастроф. Возможно локальное

повышение уровня при прорывах водонесущих коммуникаций.

В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015-А и СП 14.13330.2018, фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 7 баллов при повторяемости 1 раз в 500 лет, с вероятностью 90 % непревышения этой величины в ближайшие 50 лет. Согласно отчеты по геофизическим исследованиям максимальное приращение исследуемой территории составляет 0,16 балла. Следовательно, расчётная сейсмичность участка для уровня риска «А» (ОСР-2015), с учетом максимального приращения сейсмической интенсивности и УГВ составило 7,16 балла. В целочисленном значении сейсмичность площадки составляет 7 баллов.

Согласно таблице 5.1 СП 115.13330.2016 участок изысканий относительно проявлений землетрясений, относится к категории «опасные».

### **2.3.3. Инженерно-экологические изыскания**

Исполнитель инженерно-экологических изысканий: ООО «НПП «КрымСпецГеология».

ОГРН: 1149102004413; ИНН/КПП: 9102003536 / 910201001

Адрес: 95017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гаспринского, д. 9а, кв. 15.

ООО «НПП «КрымСпецГеология» является членом ассоциации «СРО Некоммерческое партнерство инженеров – изыскателей «ГЕОБАЛТ» (регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО: И-038-25122012), регистрационный номер члена саморегулируемой организации и дата его регистрации ГБ-9102003536 от 30.10.2014г.

Сроки выполнения инженерных изысканий – май 2023г.

Целью проводимых инженерно-экологических изысканий является характеристика современного состояния и прогноз возможных изменений окружающей природной среды под влиянием проектируемой антропогенной нагрузки.

#### Задачи инженерно-экологических изысканий:

- произвести рекогносцировочное и маршрутное обследование территории для составления инженерно-экологической карты;
- изучить и описать отдельные компоненты окружающей среды и ландшафтов в целом, состояние наземных и водных экосистем, источников и признаков загрязнения, значимых при оценке экологической безопасности проектируемого строительства;
- выполнить радиационно-экологические исследования, включающие в себя оценку гамма-фона, определение плотности потока радона, определение радионуклидного состава;
- произвести опробование почво-грунтов для геоэкологического и санитарно-микробиологического исследований;
- провести камеральную обработку материалов с проведением химико-аналитических и других лабораторных исследований и анализом полученных данных;
- разработать рекомендации и меры по организации природоохранных мероприятий, восстановлению и оздоровлению природной среды;
- составить технический отчет и карту современного экологического состояния.

В г. Евпатория наблюдения за состоянием окружающей среды регулярно осуществляются Министерством экологии и природных ресурсов Республики Крым, Федеральным бюджетным учреждением здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Крым и городе федерального значения Севастополе», ГУП РК «Центр лабораторного анализа и технических измерений», Государственным комитетом по водному хозяйству и мелиорации Республики Крым. При подготовке отчета привлекались опубликованные материалы Министерством экологии и природных ресурсов Республики Крым, научные статьи и монографии, а также материалы инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «НПП «КрымСпецГеология».

Современное состояние объекта: участок представляет собой спланированную территорию, отсыпанную насыпным грунтом в центральной

части города Евпатория. На участке расположен объект не завершеного капитального строительства, подлежащий демонтажу.

Участок техногенно преобразован, расположен на спланированной территории.

Территория изысканий покрыта густой разнотравно-злаковой степной растительностью, (Типчак, бодяк полевой, горец птичий, подорожник ланцетовидный, костер пустой). Ревесно-кустарниковая растительность представлена деревьями айланта высочайшего, кустарниками шиповника, ежевики сизой.

По результатам проведенных маршрутных наблюдений редкие и исчезающие виды растений, занесенные в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Республики Крым – отсутствуют.

В результате рекогносцировочного обследования исследуемого участка и прилегающих территорий промышленных источников загрязнения атмосферного воздуха не обнаружено.

По результатам лабораторных исследований в почвогрунтах участка изысканий превышений загрязняющих веществ не выявлено.

Согласно таблице 4.5 и таблицы 4.6 СанПиН 1.2.3685-21 почвы участка изысканий относятся к категории «допустимые»

Согласно СП 11-105-97 ч. II приложения И участок изысканий может быть отнесен к III области по наличию процесса подтопления – неподтопляемый, к III-Б1 району (неподтопляемые в силу неосвоенности территории).

Уровень гамма-излучения территории не превышает  $0,033 \pm 0,007$  мкЗв/час, что соответствует нормальному естественному показателю МЭД 0,3 мкЗв/час (ОСПОРБ-99/2010), система защиты сооружений от повышенных уровней гамма-излучения не требуется.

На обследованных участках скотомогильники, биотермические ямы, захоронения трупов животных отсутствуют.

На территории изысканий отсутствуют объекты культурного наследия федерального значения, объекты культурного наследия, которые подлежат государственной охране, объекты культуры регионального и местного значения,

выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, зоны охраны объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия

Особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значений на участке изысканий отсутствуют.

В недрах под участком изысканий месторождения твердых полезных ископаемых (в том числе и общераспространенных) и углеводородного сырья, учтенные Государственным балансом запасов полезных ископаемых, отсутствуют.

#### **2.3.4. Инженерно-геофизические исследования.**

Исполнитель инженерно-геофизических исследований: ООО «НПП «КрымСпецГеология».

ОГРН: 1149102004413; ИНН/КПП: 9102003536 / 910201001

Адрес: 95017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гаспринского, д. 9а, кв. 15.

ООО «НПП «КрымСпецГеология» является членом ассоциации «СРО Некоммерческое партнерство инженеров – изыскателей «ГЕОБАЛТ» (регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО: И-038-25122012), регистрационный номер члена саморегулируемой организации и дата его регистрации ГБ-9102003536 от 30.10.2014г.

Сроки выполнения инженерных изысканий – апрель 2023г.

Исследования выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов: СП 14.13330.2018, СП 11-105-97, РСН 60-68 и др.

В процессе инженерно-геофизических исследований на участке проектируемого строительства были проведены сейморазведочные работы методом МПВ для целей получения скоростных характеристик продольных и поперечных преломленных и преломлено-рефрагированных сейсмических волн, являющихся основой для сейсмического микрорайонирования методом сейсмических жесткостей. По полученным встречным и нагоняющим годографам были построены границы преломлений волн, дающих возможность построения

сейсмических разрезов и профилей, являющихся дополнительным материалом для детального и комплексного анализа геологического строения территории.

Регистрация проводилась телеметрической сейсмостанцией «ТЭЛСС-3», предназначенной для производства сейморазведочных работ методами отраженных и преломленных волн при инженерно-геологических изысканиях и микросейсмическом районировании, производства ООО «Геосигнал» (Рисунок 4.1), с использованием 24 каналов с применением вертикальных и горизонтальных сейсмоприемников GS-20DX и GS-20DX-2B производства ООО «ГЕОИМПУЛЬС».

На основании изучения скоростей распространения сейсмических волн, рассчитанных по данным МПВ и значений плотности грунтов, полученных по данным инженерно-геологических изысканий была произведена оценка приращенной балльности методом сейсмических жесткостей.

По полученным полевым сейсмограммам получены годографы сейсмических волн, на основании которых построены отражающие границы и вычислены скорости для каждого сейсмического горизонта.

Обработка данных выполнялась на лицензионном программном обеспечении Radexpro Start производства DecoGeophysical (г. Москва).

Фоновая сейсмичность района в соответствии СП 14.13330.2018 и карте А ОСР–2015 составляет 7 баллов.

В результате сопоставления данных бурения и результатов МПВ, получены модели расчетных толщ грунтов и произведен расчет приращения сейсмической интенсивности от дневной поверхности.

Согласно примечанию 1 п.3.4.4 РСН 65-87, для оценки приращений сейсмической интенсивности для водонасыщенных грунтов используются только значения скоростей поперечных волн.

По расчету методом сейсмических жесткостей, максимальное приращение исследуемой территории составляет 0,23 балла, следовательно, расчётная сейсмичность участка для уровня риска «А», с учетом II категории грунтов по сейсмическим свойствам с учетом максимального приращения сейсмической интенсивности составило 7 баллов.



### **2.3.5. Инженерно-гидрометеорологические изыскания.**

Исполнитель инженерно-гидрометеорологических изысканий: ООО «НПП «КрымСпецГеология».

ОГРН: 1149102004413; ИНН/КПП: 9102003536 / 910201001

Адрес: 95017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гаспринского, д. 9а, кв. 15.

ООО «НПП «КрымСпецГеология» является членом ассоциации «СРО Некоммерческое партнерство инженеров – изыскателей «ГЕОБАЛТ» (регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО: И-038-25122012), регистрационный номер члена саморегулируемой организации и дата его регистрации ГБ-9102003536 от 30.10.2014г.

Участок инженерно-гидрометеорологических изысканий по климатическому районированию относится к III климатическому району, подрайону III-Б согласно СП 131.13330.2020 "Строительная климатология. Актуализированная редакция (с изменением №4)".

Главными климатообразующими факторами являются радиационные, циркуляционные особенности, рельеф, а также влияние Черного моря. Циркуляционные условия, определяющие формирование климата на территории изыскания, имеют ярко выраженные сезонные различия.

Среднегодовая температура воздуха составляет 12.1°C, в среднегодовом ходе температур самым холодным месяцем является январь 1,1°C, абсолютный минимум температуры воздуха приходится на февраль и составляет минус 28.5°C. Наиболее теплым месяцем является июль, среднемесячная температура воздуха составляет плюс 23.7°C, абсолютный максимум температуры воздуха в июле с температурой плюс 40.1°C. Продолжительность теплого периода составляет 324 дней, продолжительность холодного периода 41 день. Безморозный период составляет 180-200 дней.

Средняя годовая влажность воздуха 75%.

Годовая сумма атмосферных осадков в районе изысканий составляет 411.7мм. Максимальное среднемесячное количество осадков 42,9мм наблюдалось в июне. Максимальный суточный уровень осадков наблюден в количестве 90,7мм.

Годовая величина радиационного баланса составляет 125.0ккал/см<sup>2</sup>.

Снежный покров устанавливается в среднем II декаде декабря, с запасом воды в снеге (53.3мм). Сходит снежный покров в третьей декаде февраля. Наблюдается снежный покров в течение зимнего периода около 18 дней. Зимний период на участке изысканий считается малоснежным. Согласно СП 20.13330.2016 относится к I району с нагрузкой 0.45кПа.

В среднем за год в Евпатории менее 5 дней с гололедом. Отложения гололеда с диаметром менее 10мм отмечаются в 80% случаев, повторяемость отложений с диаметром 15мм и более составляет 8-14%, особо опасные отложения  $\geq 25$ мм отмечаются редко 1-2%. Масса отложений гололеда в большинстве случаев колеблется от 20г до 80г на 1м погонной длины. Толщина стенки гололедно-изморозевых отложений на высоте 2м в перерасчете на 10 м по Н.В. Кобышевой составляет 4.2мм (случаи превышения норматива 1 раз за 5 лет). Согласно СП 20.13330.2016 относится к III району с нагрузкой 10мм.

Среднегодовая скорость ветра по данным метеостанции составила 3.6м/с, наибольшая среднемесячная скорость ветра -4.4м/с, наименьшая -3.0м/с. Преобладают направления северо-восточного и северного ветров. Количество дней со скоростью ветра  $\geq 15$  м/с (в порывах) составляет в среднем 40 дней в году. Количество дней со скоростью ветра  $\geq 25$ м/с (в порывах) в среднем составляет 0.6. Значения ветрового давления 0.30 кПа к средней скорости ветра 26.6м/с (повторяемостью раз в 50лет), согласно СП 20.1333.2016 относится к IV району с нагрузкой 0.48кПа.

Из опасных гидрометеорологических явлений: среднее число дней с грозой за годовой период в среднем - 21. Среднегодовое количество дней с метелью - 1.6. Туман наблюдается на участке изысканий 34 (наибольшее 59) дней в году. Участок изыскания, относительно подверженности опасным явлениям, спокоен - за исключением случаев с очень сильным дождем ( $\geq 30$ мм за 1ч): 6 случаев за 27 лет

и очень сильный ветер( $\geq 25$ м/с): 12 случаев за 22 года. Проявление эпизодическое, не имеет постоянной основы.

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

### **2.4.1 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера.**

В границах территории перспективного развития, в отношении которой разрабатывается ДПТ для размещения жилой застройки, источниками возможных чрезвычайных ситуаций природного характера могут быть: опасные геологические процессы (землетрясение); карст (карстово-суффозионный процесс); опасные метеорологические (атмосферные) явления и процессы (шквалистый ветер, сильные снегопады и морозы, ливневые дожди, гололед). При строительстве зданий, сооружений и коммуникаций должно предусматриваться устройство их молниезащиты. Проектом планировки территории предусматриваются: организация поверхностного стока, рекультивация нарушенных территорий. В связи с наличием источников возможных чрезвычайных ситуаций природного характера необходима разработка и осуществление мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера, которые должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», в частности, должны учитываться ветровые, снеговые и гололедные нагрузки для района проектирования.

### **2.4.2 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера.**

В границах территории перспективного развития, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории отсутствуют: химически опасные объекты с угрозой выброса аварийно-химически опасных веществ; пожаро-

взрывоопасные объекты; радиационно-опасные объекты; гидродинамические опасные объекты. Вышеперечисленные данные приведены в отчете об инженерно-экологических изысканиях, выполненных в 2023 году ООО «НПО «Крымспецгеология».

### **2.4.3 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.**

Комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объектов капитального строительства предусматривает необходимость разработки и реализации решений по обеспечению первичных мер пожарной безопасности, которые должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Основными мероприятиями, с учетом фактического выполнения мероприятий по обеспечению первичных мер пожарной безопасности в муниципальном образовании, следует считать:

- реализации полномочий органов местного самоуправления по решению вопросов организационно-правового, финансового, материально-технического обеспечения пожарной безопасности муниципального образования;
- разработки и осуществления мероприятий по обеспечению пожарной безопасности муниципального образования, которые должны предусматриваться в планах и программах развития территории, обеспечения надлежащего состояния источников противопожарного водоснабжения;
- разработки и организации выполнения муниципальных целевых программ по вопросам обеспечения пожарной безопасности;
- разработки плана привлечения сил и средств для тушения пожаров и проведения аварийно-спасательных работ на территории муниципального образования и контроль за его выполнением;
- обеспечения беспрепятственного проезда пожарной техники к месту размещения проектируемого объекта по существующей дорожной сети;

- обеспечения связи и оповещения при пожаре с помощью устройств существующих систем проводной и радиотелефонной связи.

## **2.5. Перечень мероприятий по гражданской обороне.**

Мероприятия по гражданской обороне как в период эксплуатации так и на период строительства будут предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

## **2.6. 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.

Планируемое размещение объектов капитального строительства не оказывает влияния на окружающую среду выше установленных предельных значений, включая частичное воздействие в процессе строительства. По предварительным результатам оценки негативное воздействие на окружающую среду не превышает допустимые пределы, установленные действующим законодательством. В целях сокращения негативного воздействия объектов капитального строительства на окружающую среду, включая период строительства, необходимо разработка и осуществление мероприятий по охране окружающей среды, предусмотренные правилами благоустройства поселения. Необходимость осуществления мероприятий по охране окружающей среды должна быть предусмотрена при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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:

- санитарными разрывами объектов транспортной инфраструктуры;
- санитарно-защитными зонами;
- охранными зонами;

**Таблица 20.** Зоны с особыми условиями использования территорий

№ п/п	Назначение объекта	Размер ограничений, м
1	Открытые автомобильные стоянки	10; 15; 25; 35; 50
2	Трансформаторные подстанции	10
3	Газорегуляторные пункты	10
4	Газопровод	4; 10
5	Линейно-кабельные сооружения электросвязи	2
8	Самотечные сети городской канализации	10
9	Напорные сети городской канализации	10

#### *Мероприятия по санитарной очистке территории*

Проектом рекомендуется организация следующих мероприятий по санитарной очистке территории:

- организация плано-регулярной системы очистки территории, сбора и вывоза твердых коммунальных отходов на действующие полигоны утилизации ТКО;
- уборка территории обслуживающей компании от мусора и последствий осадков;
- организация оборудованных контейнерных площадок для сбора ТКО;
- установка урн для мусора в местах общего пользования территории.

#### **2.7 Мероприятия для маломобильных групп населения**

Территория перспективного развития запроектирована соответствии с СП 59.13330.2016 «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.

## **2.8. Обоснование очередности планируемого развития территории**

Реализация данного проекта предусматривается двумя этапами. Первым этапом предусматривается строительство жилого дома, вторым этапом – строительство Центра культурного развития.

## **2.9 Инженерные сети**

Здания комплекса подключаются к существующим городским инженерным сетям для водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения.

На стадии разработки ДПТ принимается следующая расчетная потребность в инженерном обеспечении объекта капитального строительства:

### **2.9.1 Электроснабжение объекта.**

Электроснабжение объекта осуществляется от существующих городских сетей. Для организации электроснабжения предусматривается устройство трансформаторной подстанции.

Категория электроснабжения объекта – II (вторая).

**Таблица 21. Расчёт потребления электроэнергии проектируемой застройки**

№	Токоприемник (название)	Надежность (по прогнозу) к экологической или аварийной брони	Категория по ПУЭ	Расчетная нагрузка, кВт
1	Многоквартирный жилой дом №1 (180кв.)		II	244,8
2	Многоквартирный жилой дом №2 (150кв.)		II	225,0
3	Многоквартирный жилой дом №3 (210кв.)		II	285,6
4	Торгово-офисные площади, центр культурного развития		II	1575,0
5	Паркинг подземный		II	100,0
6	Благоустройство территории		II	50,0
	<b>Итого</b>		<b>II</b>	<b>2 480,4</b>

Суммарное потребления электроэнергии проектируемой застройки:  
2 480,4 кВт

### 2.9.2 Теплоснабжение объекта.

Теплоснабжение объектов осуществляется от отдельно стоящих модульных котельных, которые расположены в северо-восточной части территории. Одна котельная работает для обеспечения жилого комплекса, вторая для центра культурного развития.

**Таблица 22. Расчёт потребления тепла проектируемой застройки**

№ п/п	Наименование объекта	Расчетная площадь здания, кв.м	Теплопотребление, кВт (ккал/ч)			
			Отопление	Вентиляция	ГВС	Общая нагрузка
1.	Многоквартирный жилой дом, Блок 1	9 000	726,0 (624247,6)	73,5 (63198,6)	222,5 (191315,5)	1022,0 (878761,7)
2.	Многоквартирный жилой дом, Блок 2	7 500	737,0 (633705,9)	73,5 (63198,6)	281,9 (242390,3)	1092,4 (939294,8)
3.	Многоквартирный жилой дом, Блок 3	10 500	695,0 (597592,4)	73,5 (63198,6)	366,1 (314789,3)	1134,6 (975580,3)
4.	Торгово-офисные площади.	6 300	300,0 (257953,5)	310,0 (266552,0)	235,8 (202751,5)	845,8 (727257)
5.	Центр культурного развития		80,0 (68787,6)	32,9 (28288,9)	9,7 (8340,4)	122,6 (105416,9)



Общий расход тепла:  $Q_{\text{общ.}} = 4\,217,4 \text{ кВт} = 3\,626\,310,7 \text{ ккал/ч} = 3,6263107 \text{ Гкал/ч}$

Калорийность газа: 8 000-8 250 ккал/м<sup>3</sup>

Принимаем коэффициент полезного действия котлов 88-90%, тогда расход газа составит:  $3626310,7 / (0,88 \cdot 8000) = 515,1 \text{ (м}^3\text{/ч)}$

Общий максимальный расход газа на нужды многофункционального жилого комплекса (отопление, подогрев приточного воздуха, приготовление горячей воды) составит:  $Q = 515,1 \text{ м}^3\text{/ч}$

### 2.9.3 Сети водоснабжения и водоотведения.

Расчет водопотребления проектируемой застройки на хозяйственно-питьевые нужды.

#### Многоквартирные жилые здания

##### Исходные данные:

1. Этажность проектируемых зданий: до 25 этажа.
2. Потребитель – жилые здания, оборудованные с централизованным горячим водоснабжением, водоотведением, оборудованные унитазами, раковинами, мойками, душами и ваннами длиной 1650-1700 мм с душем
3. Продолжительность водоразбора: 24 часов
4. Кол-во потребителей: 771 чел.
5. Горячее водоснабжение: централизованное

**Таблица 23.** Расчет водоснабжения для жилых зданий.

Водопотребители Нормативные показатели	Холодное водоснабжение
Количество потребителей, чел.:	771
Нормы водопотребления л/сут:	СП 30.13330.2020 Таблица А.2 - Расчетные расходы воды потребителями – 180
Суточный расход воды, м <sup>3</sup> /сут.: $q_T = \frac{q_{u,i} U_i}{1000}$	$Q = (771 \times 180) / 1000 = 139$

#### Торгово-офисный центр

##### Исходные данные:

1. Количество потребителей в сутки: 315 чел.
2. Продолжительность водоразбора: 12 ч.

### 3. Горячее водоснабжение: централизованное

**Таблица 24.** Расчет водоснабжения для общественных помещений.

Водопотребители Нормативные показатели	Холодное водоснабжение
Количество работников, чел.:	315
Нормы водопотребления, л/сут:	СП 30.13330.2020 Таблица А.2 - Расчетные расходы воды потребителями – 250
Суточный расход воды, м <sup>3</sup> /сут.: $q_T = \frac{q_{u,i} U_i}{1000}$	$Q = (315 \times 250) / 1000 = 79$

#### Полив территории с зелеными насаждениями

Суточный расход на полив территории (где расположены зеленые насаждения, клумбы, цветники) в жилом комплексе общей площадью около 5 200 м<sup>2</sup> при условии однократного полива с нормой расхода 3 л/м<sup>2</sup> (согласно приложению А, табл. А2 СП 30.13330.2020): 3 (л/м<sup>2</sup>) x 5 200 (м<sup>2</sup>) = 15 600 л = 15,6 (м<sup>3</sup>/сут)

#### Расход воды на противопожарную защиту

Максимальный расход воды на наружное пожаротушение многоуровневой надземной автостоянки согласно п.5.12 табл.6 СП 8.13130.2020 «Внутренний противопожарный водопровод» составит 20 л/с.

Максимальный расход воды на наружное пожаротушение многоквартирных жилых зданий приходится согласно п.5.2 СП 8.13130.2020 «Внутренний противопожарный водопровод» составит 20 л/с.

Суммарный суточный расход воды:  $Q_{\text{сут}} = 139 + 79 + 15,6 = 233,6$  (м<sup>3</sup>/сут)

Максимальный часовой расход воды:  $Q_{\text{max.h.}} = 9,7$  (м<sup>3</sup>/ч)

#### **2.9.4 Сети связи**

Предусматривается подключения объекта к сетям связи АО «Крымтелеком».

#### **2.9.5 Сети ливневой канализации**

Предполагается подключение к сетям городской ливневой канализации.

## 2.10. Основные технико-экономические показатели по проекту планировки территории.

**Таблица 25. ТЭП.**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Проектные решения	
1	Площадь проектируемой территории, всего	м <sup>2</sup>	21 007	
2	Площадь застройки жилого дома	м <sup>2</sup>	6 100	
3	Площадь застройки Центра культурного развития	м <sup>2</sup>	720	
4	Показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, <b>Котн</b> (расчетный / устанавливаемый)	Многоквартирный жилой дом	-	0,31 / 0,4
		Центр культурного развития	-	0,48/0,7
5	Показатель максимально допустимого коэффициента использования территории, <b>Кисп</b> (расчетный / устанавливаемый)	Многоквартирный жилой дом	-	0,73 / 1,7
		Центр культурного развития		0,53/2,0
6	Этажность (по ППТ / устанавливаемая)	Жилые блок-секции	эт.	22/25
		Встроенно-пристроенные помещения торгово-развлекательного центра	эт.	3/3
		Центр культурного развития	эт.	2/3
7	<b>Показатели жилых блок-секций</b>			
7.1	Расчетное количество проживающих	чел	901	
7.2	Расчетная площадь многоквартирного жилого дома	м <sup>2</sup>	14 600	
7.3	Жилищная обеспеченность на 1 жителя	м <sup>2</sup> /чел	35	
8	<b>Показатели торгово-развлекательного центра</b>			
8.1	Расчетная площадь	м <sup>2</sup>	5 000	
9	<b>Показатели центра культурного развития</b>			
9.1	Расчетная площадь	м <sup>2</sup>	800	
10	<b>Нормативные показатели потребности в социальных объектах</b>			
10.1	Детское дошкольное учреждение	мест	50	
10.2	Общеобразовательное учреждение	мест	93	
11	<b>Озеленения территории ДПТ, места отдыха</b>			
11.1	Плоскостное озеленение территории	м <sup>2</sup>	5 312	
11.2	Детские площадки	м <sup>2</sup>	820	
11.3	Площадки для отдыха взрослых, спортивные площадки	м <sup>2</sup>	730	
12	<b>Транспортная инфраструктура комплекса рассматриваемого в ДПТ</b>			
12.2	Проезды	км	0,6	
12.3	Подземный паркинг	м <sup>2</sup>	5 070	
12.4	Открытые плоскостные парковки	м <sup>2</sup>	5 810	

### **3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

– определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

– установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

ПМТ предусматривает 1 этап межевания территории.

Согласно ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации производится раздел земельного участка с сохранением кадастрового номера исходного земельного участка.

Образованному земельному участку :ЗУ1 будут присвоены следующие виды разрешенного использования:

- 3.6.1 «Объекты культурно-досуговой деятельности».

Дополнительные виды разрешенного использования земельному участку 90:18:010120:3129 не присваиваются.

Присвоенный ранее ВРИ 2.7. «Обслуживание жилой застройки» так же как и 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» является основным для планируемой инвестиционной деятельности в границах рассматриваемой территории. Принятый ВРИ дает возможность обеспечить многоквартирный жилой дом необходимым набором вспомогательных площадей для комфортного проживания жильцов в соответствии с видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1. 2, 5.1.3. Использование данных видов согласно

определения по коду 2.7 не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны. Данный вид позволяет разместить в комплексе:

- торговые площади в встроенно-пристроенном торгово-развлекательном центре, на основании кода 4.4 «Магазины» (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м<sup>2</sup>).

Изменение ВРИ происходит на основании действующих градостроительных регламентов муниципального образования городской округ Евпатория (далее ПЗЗ). Все вновь устанавливаемые ВРИ для ЗУ содержатся в перечне основных или вспомогательных видов разрешенного использования для территориальной зоны И-2 (иная зона) в которой расположена вся рассматриваемая территория. Территориальная зона И-2 согласно ПЗЗ является зоной объектов перспективного развития многоквартирной жилой застройки городских территорий.

Проект межевания территории разработан на основе кадастрового плана территории.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 21 007 м<sup>2</sup>.

## 4. ПРИЛОЖЕНИЯ.

### Приложение 4.1.

#### СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

##### КАРТА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Карта планируемого размещения объектов регионального значения в области железнодорожного, водного, воздушного транспорта и автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения



18.21	Многофункциональный жилой комплекс «Пионер»	С	г.о. Евпатория, г. Евпатория, пр-кт им. В.И. Ленин 90:18:010120:2903 90:18:010120:92	площадь территории: 21 007 кв. м
-------	---	---	--	----------------------------------

**ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ**

Территория И-2. Зона объектов перспективного развития  
многоквартирной жилой застройки городских территорий

---

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее – объект))

**ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ**  
Территория И-2. Зона объектов перспективного развития  
многоквартирной жилой застройки городских территорий  
(наименование объекта, местоположение границ которого описано)

<b>№ п/п</b>	<b>Содержание</b>	<b>Номера листов</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Сведения об объекте	3
2	Сведения о местоположении границ объекта	10
3	План границ объекта	11



<b>ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ</b>			
Территория И-2. Зона объектов перспективного развития многоквартирной жилой застройки городских территорий			
<small>(наименование объекта, местоположение границ которого описано)</small>			
<b>Сведения об объекте</b>			
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик	
1	2	3	
1	Местоположение объекта	Республика Крым, городской округ Евпатория	
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР)	Территория И-2. Зона объектов перспективного развития многоквартирной жилой застройки городских территорий 21 007 м <sup>2</sup> ± 51 м <sup>2</sup>	
		<p>1. Цель выделения зоны – создание правовых условий развития объектов перспективного развития комплексной жилой застройки «Многофункциональный жилой комплекс «Пионер»».</p> <p>2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</p>	
		Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
			Код
		<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома</p>
		Хранение автотранспорта	<p>Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9</p>
			2.6
			2.7.1

	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>			
	Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3

	Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2	3.8						
	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5						
	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2						
	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3						
	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4						
	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3						
<p>3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Параметр</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков</td> <td>Не подлежат установлению</td> </tr> <tr> <td>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</td> <td>Устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется настоящим градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сведения об ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены на Карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. о. Евпатория</p>				Параметр	Значение	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке
Параметр	Значение								
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Не подлежат установлению								
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Устанавливаются документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном порядке								

**ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ**  
 Территория И-2. Зона объектов перспективного развития  
 многоквартирной жилой застройки городских территорий  
(наименование объекта, местоположение границ которого описано)

**Сведения о местоположении границ объекта**

1. Система координат \_\_\_\_\_ СК 63, зона 4

**2. Сведения о характерных точках границ объекта**

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Метод определения координат и средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>t</sub> ), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	4 997 248,95	4 367 023,00	Метод спутниковых геодезических измерений (определений), 0,10	—
2	4 997 252,39	4 367 038,12		
3	4 997 254,79	4 367 048,60		
4	4 997 266,49	4 367 094,91		
5	4 997 258,34	4 367 097,55		
6	4 997 263,28	4 367 116,95		
7	4 997 276,15	4 367 173,45		
8	4 997 277,56	4 367 179,61		
9	4 997 153,69	4 367 209,84		
10	4 997 117,18	4 367 052,83		
1	4 997 248,95	4 367 023,00		

ОПИСАНИЕ МЕСТРОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Территория И-2. Зона объектов перспективного развития многоквартирной жилой застройки городских территорий



Масштаб 1:1 500

Используемые условные знаки и обозначения:

-  - граница образуемого объекта
-  - образуемая точка границы объекта
-  - границы участков внесенных в ЕГРН
-  - границы оксов внесенных в ЕГРН
-  - граница кадастрового квартала
-  - номер кадастрового квартала



### ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЕВПАТОРИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ № 40-Н

от «30» мая 2024 г.

г. Евпатория

Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым (далее - ДИЗО), ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Революции, 61/4/8, в лице заместителя начальника департамента Сениченко Ильи Сергеевича, действующего на основании Положения о департаменте имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым в новой редакции, утвержденного решением Евпаторийского городского совета от 17.02.2017г. №1-53/10 (с изменениями), распоряжения администрации города Евпатории Республики Крым от 18.04.2024г. №284/02-02, и именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

и общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001), адрес юридического лица: 295000, Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Екатерининская, д.28/10, в лице директора общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» Власенко Тимура Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

руководствуясь ст.ст. 22, ст. 39.6, 39.8, 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», Конституцией Республики Крым, Законом Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», Законом Республики Крым от 15.01.2015г. № 66-ЗРК «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений», Соглашением о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от 18.08.2022 №388, Уставом муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 30.11.2023 №2-75/9 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет без проведения торгов, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование земельный участок (далее - Участок) общей площадью **21 007 +/-51 кв.м. (Двадцать одна тысяча семь квадратных метров)** из земель, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6., обслуживание жилой застройки, код 2.7., кадастровый номер 90:18:010120:3129, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, пр-кт. им. В.И.Ленна, для реализации инвестиционного проекта «Многофункциональный жилой комплекс «Пионер» (Соглашение о реализации инвестиционного проекта от 18.08.2022 №388).

1.2. Границы Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект

недвижимости от 29.05.2024, копия которой является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 1).

1.3. Изменение разрешенного вида использования земельного участка, на базе которого реализуется инвестиционный проект, допускается в рамках действующего законодательства Российской Федерации и Республики Крым.

1.4. Участок, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, передается Арендатору по акту приема-передачи (Приложение 4), который подписывается Арендодателем и Арендатором в течение 10 дней со дня поступления первого платежа арендной платы.

1.5. На арендованный земельный участок установлены ограничения и прочие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

1.6. Передача в аренду земельного участка не является основанием для прекращения или изменения ограничений (отягощений) и иных прав третьих лиц на данный земельный участок.

## 2. Арендная плата

2.1. Арендатор вносит ежегодную арендную плату за право пользования Участком в размере: 660 172,99 рублей (Шестьсот шестьдесят тысяч сто семьдесят два руб. 99 коп.).

Арендатор не имеет права на рассрочку (отсрочку) платежей за пользование земельным участком.

2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания и может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с инфляцией и индексацией цен, внесенном изменении и дополнений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Крым, муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, но не чаще одного раза в год.

2.3. Размер арендной платы изменяется с момента вступления в законную силу нормативных актов Российской Федерации, Республики Крым, решений органов местного самоуправления, регулирующих порядок начисления и размера арендной платы без дополнительных соглашений с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и дополнения в договор аренды. Исчисление и оплата арендных платежей осуществляется на основании Договора аренды, уведомления Арендодателя, начиная с момента вступления в силу нормативного акта, на основании которого изменяется порядок и (или) размер арендной платы.

Перерасчет арендной платы Арендатор производит самостоятельно, после вступления в силу указанных правовых актов и получения от Арендодателя уведомления, предусмотренного п. 3.1.3. настоящего Договора.

2.4. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами договора аренды земельного участка и перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Первый платеж перечисляется в течение двух банковских дней с даты подписания договора аренды в размере и порядке, установленном договором аренды земельного участка.

2.5. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа.

2.6. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

2.7. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами, отдельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается. В платежном документе по перечислению пени в обязательном порядке указывается назначение платежа, дата и номер договора или соглашения, по которому произведено начисление пени.

2.8. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

Получатель:	ДФА г. Евпатория РК (Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым))
ИНН получателя	9110087191
КПП получателя	911001001
Р/с получателя	03100643000000017500
ЕКС (единый казначейский счет) (кор. счет)	40102810645370000035
Лицевой счет	04753253120
БИК банка	013510002
Банк получателя	Отделение Республика Крым Банка России/УФК по Республике Крым г. Симферополь
ОКТМО	35712000
в платежном поручении указываются	
КБК	90511105024040000120 – аренда земельных участков
КБК	90511607090040600140 – пеня
Назначение платежа	Арендная плата по договору от _____ № _____ за _____, Ф.И.О. (название организации)

2.9. В случае изменения платежных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора в письменном виде. В случае если после соответствующего уведомления Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчетный счет, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несет ответственность, предусмотренную подпунктом 2.5 настоящего Договора.

2.10. Копия платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы, представляется Арендатором по требованию Арендодателя.

2.11. Не позднее 10 февраля года, следующего за отчетным, Арендатор производит с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

2.12. Непользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством.

### 3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора и инвестиционного соглашения.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в подпункте 2.2. настоящего Договора и изменении платежных реквизитов.

3.1.4. После утверждения документации по планировке территории в границах земельного участка и осуществления государственного кадастрового учета образуемых участков по письменному обращению Арендатора предоставить в соответствии с земельным законодательством земельные участки, образованные для исполнения обязательств по инвестиционному соглашению, указанному в настоящем Договоре.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Доступа на арендуемый земельный участок с целью осуществления контроля за использованием земельного участка и за выполнением Арендатором принятых на себя обязательств по настоящему договору.

3.2.2. На возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, осуществляемой с нарушением условий договора и действующего законодательства, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

2



#### 4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. Использовать Участок исключительно в соответствии с видом разрешенного использования. Капитальное строительство на арендованном земельном участке производить в соответствии с проектной документацией, разработанной и утвержденной в установленном порядке и после оформления разрешения на строительство. Застройку производить в сроки, определенные проектной и разрешительной документацией.

4.1.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию). В случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности, осуществляемой с нарушением условий договора и действующего законодательства, возместить Арендодателю убытки.

4.1.5. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке.

4.1.6. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.7. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков.

4.1.8. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.9. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (фактический адрес проживания, изменение фамилии, банковские реквизиты и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением.

4.1.10. В течение месяца с даты подписания договора аренды Участка подать договор в органы государственной регистрации и уведомить ДИЗО в течение 10 (десяти) дней с даты подачи.

4.1.11. Арендатор несет ответственность за непроведение мероприятий по борьбе с карантинными объектами, в частности, по выявлению карантинных объектов и борьбе с ними, локализации, ликвидации их очагов, а также ответственность за их проведение.

4.1.12. Арендатор не имеет права сдавать земельный участок в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять его в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залоги вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ или паевого взноса в производственный капитал, за исключением залога для кредитования заемщиков с использованием счетов эскроу. Данное обязательство не распространяется на случаи предоставления земельного участка для реализации инвестиционных проектов, связанных со строительством новых объектов, при соблюдении следующих условий:

-отсутствие задолженности по арендной плате за пользование земельным участком;

-исполнение Арендатором существенных условий Договора;

-регистрация права собственности на объекты имущества за Арендатором;

-в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.2. Арендатор несет право

4.2.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования

4.2.2. Осуществлять корректировку (уточнение, изменение) границ и иных характеристики земельного участка любым способом, не запрещенным действующим законодательством, в том числе, но не исключая: осуществлять межевание земельного участка, осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка для определения частей земельного участка, занятых объектами недвижимости, осуществлять все необходимые действия, связанные с образованием земельных участков из исходного земельного участка, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, изменять/добавлять виды разрешенного использования.

4.2.3. Производить улучшения арендуемого земельного участка, возводить на участке здания, строения сооружения, выполнять прочие работы и мероприятия в соответствии с условиями инвестиционного соглашения, указанного в п. 1.2. настоящего Договора.

4.2.4. После осуществления кадастровых работ, на основании проекта планировки территории в границах земельного участка и проведения государственного кадастрового учета образуемых земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах земельного участка приобрести образованные участки на праве аренды без проведения аукциона.

4.2.5. Заключать соглашение (соглашения) об установлении сервитута с третьими лицами без согласия Арендодателя.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несет имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. В случае нарушения вида разрешенного использования земельного участка Арендатор несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

5.3. В случае выявленного использования земельного участка в нарушение вида разрешенного использования Арендатор обязан в месячный срок устранить указанные нарушения и уплатить Арендодателю штраф в размере трехкратной годовой арендной платы.

Если Арендатор в течение одного месяца не устранил указанные нарушения и не уплатил штраф, то договор аренды прекращается в одностороннем порядке, определенном настоящим Договором по инициативе Арендодателя.

5.4. Арендодатель не несет ответственности за последствия, возникшие в результате недостатков переданного в аренду земельного участка, если о таких недостатках земельного участка указано в договоре аренды.

5.5. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 6. Условия возврата земельного участка

6.1. После прекращения действия договора Арендатор в месячный срок возвращает Арендодателю земельный участок в состоянии, не хуже того, в котором он получил его в аренду.

Арендодатель в случае ухудшения полезных свойств арендованного земельного участка, связанного с изменением его состояния, имеет право на возмещение убытков в порядке, определенном сторонами в случаях, предусмотренных п.3.2.2.

Если сторонами не достигнуто соглашение о размере возмещения убытков, спор решается в судебном порядке.

6.2. Осуществленные Арендатором без согласия Арендодателя затраты на улучшение арендованного земельного участка, которые невозможно отделить без причинения вреда этому участку, не подлежат возмещению.

#### **7. Срок действия Договора, изменение, расторжение, прекращение**

7.1. Настоящий Договор аренды земельного участка заключен на срок 5 лет 6 месяцев, то есть до 18.01.2028 (Восемнадцатого января две тысячи двадцать восьмого) года.

Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, вступает в силу с даты заключения для сторон, его заключивших.

7.2. Изменение условий договора осуществляется в письменной форме с взаимного согласия сторон. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон. В случае отказа или уклонения какой-либо стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном пунктом 5.5. настоящего Договора. В случае утверждения формы примерного (типового) договора аренды земельного участка нормативным актом Республики Крым, муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, настоящий Договор приводится в соответствие с примерным (типовым) договором путем заключения дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка.

7.3. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, согласно ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, без заключения дополнительного соглашения к данному Договору, в случаях, когда арендатор:

- использует земельный участок в нарушение вида разрешенного использования;
- использует земельный участок с существенным нарушением экологических требований;

- систематически не уплачивает арендную плату (в течение трех месяцев).

7.4. В случае неисполнения п. 4.1.10. настоящего Договора Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды земельного участка и взыскать с Арендатора сумму неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

7.5. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендодателя в случаях, установленных законодательством.

7.6. При досрочном расторжении Договора арендная плата Арендатору не возвращается.

#### **8. Заключительные положения**

8.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

8.2. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации Договор аренды данного земельного участка подлежит государственной регистрации.

8.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу и предназначены для Арендодателя, Арендатора.

Неотъемлемыми частями договора являются:

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1);

- расчет размера годовой арендной платы (Приложение 2);

- документ, подтверждающий внесение первого платежа по арендной плате (Приложение 3);

- акт приема-передачи земельного участка (Приложение 4).

«Арендодатель»:

Департамент архитектуры и  
земельных отношений администрации  
города Евпатория Республики Крым  
ОГРН 1149102178180.  
ИНН 9110087191.  
КПП 911001001  
ул. Революции, д. 61/4 8,  
г. Евпатория, Республика Крым,  
Российская Федерация

«Арендатор»:

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ- ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
ОГРН 1219100016915.  
ИНН 9109026814.  
КПП 910201001.  
Российская Федерация, Республика Крым,  
г.о. Симферополь, г. Симферополь,  
ул. Екатерининская, д. 28/10

Подписи сторон:

«Арендодатель»:  
Зам. начальника ДИЗО  
И.С.Сениченко  
«30» мая 2024 г.  
М.П.



«Арендатор»:  
И.С.Сениченко  
М.П.



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

	Значение
	29.05.2024
	****_***/****_*****

Дата запроса	Значение
Дата запроса	29.05.2024
Дата запроса органом регистрации	29.05.2024

Сведения об объекте недвижимости - земельном участке	
Дата постановки на учет/ регистрации	Значение
Кадастровый номер	16.05.2024 15:21:06
№ кадастрового квартала	90:18:010120:3129
№ объекта недвижимости	90:18:010120
№ земельного участка	002001001000, Земельный участок
№ кадастровых номеров расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	01, Землепользование
№ категории	90:18:010120:2637
№ документа	003002000000, Земли населенных пунктов
№ документа	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки
№ документа	009, Уточненная площадь
Площадь	21007
Площадь в кв. метрах	51
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Республика Крым, г. Евпатория, пр-кт им. В.И. Ленина
Кадастровая стоимость	44177936.17

Сведения о правах и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	Значение
№ зарегистрированного вещного права	16.05.2024 15:21:06
№ регистрации вещного права	001001000000, Собственность
Сведения о правообладателе	90:18:010120:3129-91/052/2024-1
	Муниципальное образование городского округа Евпатория Республика Крым

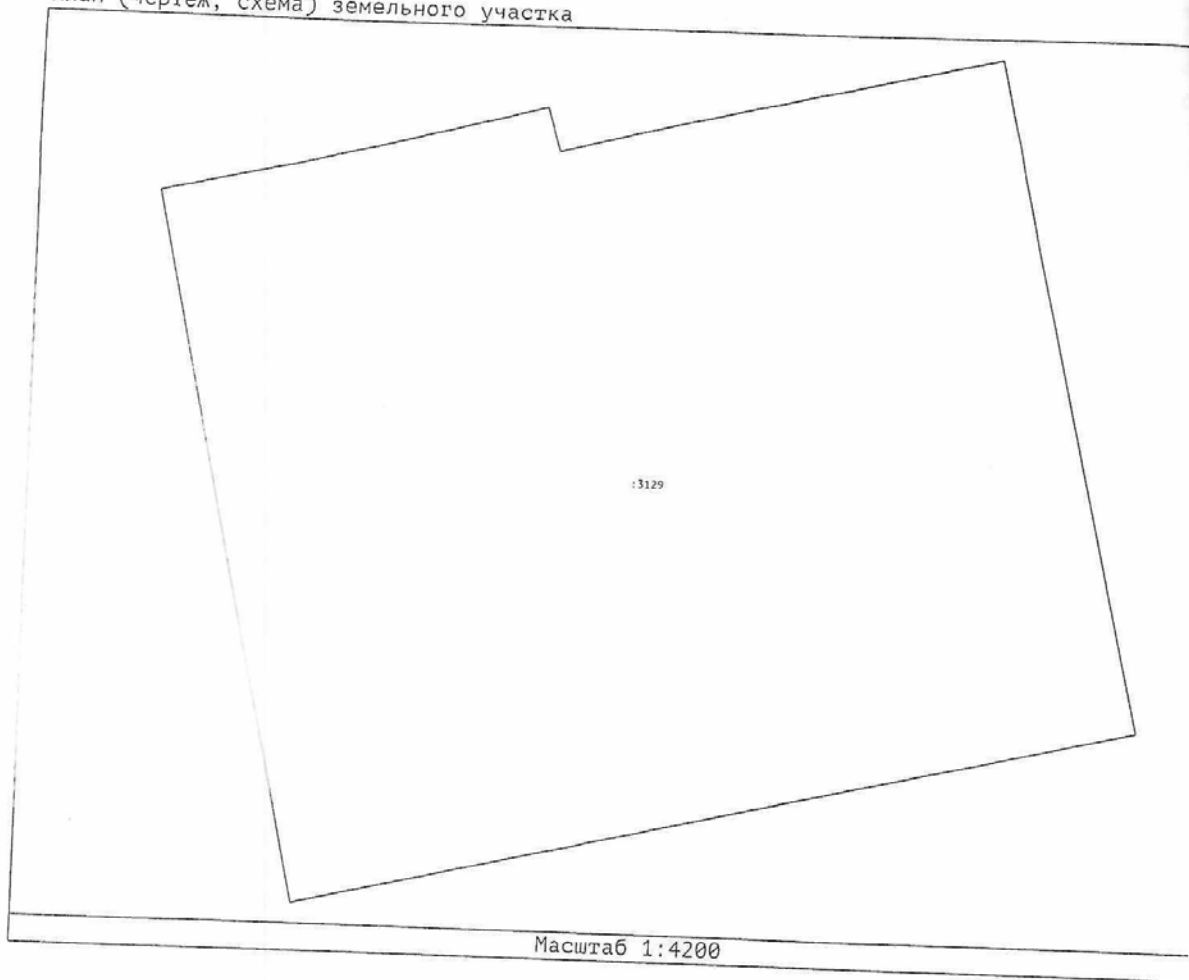
Сведения о записи об объекте недвижимости	
Дата записи об объекте недвижимости	Значение
	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Части	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
-------	---	---	------------------	----------------

Части	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
90:18:010120:3129				
90:18:010120:3129				
4997248.95	4367023.00	-		0,1
4997252.39	4367038.12	-		0,1
4997254.79	4367048.60	-		0,1
4997266.49	4367094.91	-		0,1
4997258.34	4367097.55	-		0,1
4997263.28	4367116.95	-		0,1
4997276.15	4367173.45	-		0,1
4997277.56	4367179.61	-		0,1
4997153.69	4367209.84	-		0,1
4997117.18	4367052.83	-		0,1

5

План (чертеж, схема) земельного участка



29.05.2024  
29.05.2024  
НОМЕР В ОРП: ВС-2024-05-29-941023  
НОМЕР КУВД: КУВИ-001/2024-145276196  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 90:18:010120:3129

ПОЛУЧЕННЫЙ ОТВЕТ

РЕЗУЛЬТАТ: Положительный  
ДАТА ПОЛУЧЕНИЯ: 29.05.2024  
ПОДПИСЬ: --

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБМЕН

ДАТА СОЗДАНИЯ	ДАТА ДОКУМЕНТА	КОММЕНТАРИЙ
29.05.2024 15:16	29.05.2024 15:03	Получены документы
29.05.2024 15:13	29.05.2024 15:03	Запрос принят в обработку Регламентный срок исполнения обращения (количество рабочих дней): 3 Регламентный срок исполнения обращения (дата): 03.06.2024 Регламентный срок исполнения обращения для сотрудника кадастровой палаты (дата): 03.06.2024
29.05.2024 15:07	29.05.2024 15:01	Принято от заявителя Номер КУВД КУВИ-001/2024-145276196
29.05.2024 15:07	29.05.2024 15:01	На проверке ФЛК
29.05.2024 15:01	29.05.2024 15:01	Запрос передан на портал
29.05.2024 14:52	29.05.2024 14:52	Отправлена



**Расчет  
размера годовой арендной платы**

30» мая 2024 г.

г. Евпатория

**Базовые показатели расчета:**

Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, пр-кт. им. В.И.Ленина;

вид разрешенного использования земельного участка – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6., обслуживание жилой застройки, код 2.7.;

общая площадь земельного участка, кв.м: - 21 007 кв. м.

Расчет арендных платежей за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым определяется на основании Порядка определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденного Решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 30.11.2023 № 2-75/9 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведения перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым» (далее – Порядок 2-75/9).

В соответствии с п. 2.2. Порядка 2-75/9, размер арендной платы земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, определяется в процентном отношении от кадастровой стоимости в границах населенного пункта муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым в соответствии с видом разрешенного использования по формуле:

$$АП = КС \times С \times К,$$

где:

АП – годовой размер арендной платы земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым;

КС – кадастровая стоимость земельного участка;

С – ставка арендной платы, установленная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка согласно Приложения к настоящему Порядку;

К – коэффициент индексации соответствующих платежей, применяется с 01.01.2024.

Статьей 1 Федерального закона Российской Федерации от 27.11.2023 № 540-ФЗ «О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов» установлено, что уровень инфляции на 2024 не превышает 4,5%. Соответственно коэффициент индексации соответствующих платежей за пользование земельными участками на 2024 составляет 1,045.

Кадастровая стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, пр-кт им. В.И. Ленина, общей площадью 21 007 кв.м., с видами разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6., обслуживание жилой застройки, код 2.7., с кадастровым номером 90:18:010120:3129 составляет 44 177 936,17 руб.

Согласно п. 2.14. Порядка 2-75/9, в случае если на земельном участке установлен более чем один вид разрешенного использования, то для расчета годового размера арендной платы используется наибольший размер ставки арендной платы для соответствующего вида разрешенного использования на данном земельном участке.

Ставка арендной платы для вида разрешенного пользования земельным участком «обслуживание жилой застройки», код 2.7., составляет 1,43 % от кадастровой стоимости земельного участка.

7



Следовательно, размер арендной платы за пользование земельным участком в 2024 году составляет:

АП =  $44\,177\,936,17 \times 1,43\% \times 1,045 = 660\,172,99$  рубля (шестьсот шестьдесят тысяч сто семьдесят два руб. 99 коп.)

Ежемесячный платеж: 55 014,42 рублей (пятьдесят пять тысяч четырнадцать руб. 42 коп.)

Юридические адреса сторон:

«Арендодатель»:

Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым  
ОГРН 1149102178180,  
ИНН 9110087191,  
КПП 911001001  
ул. Революции, д. 61-48,  
г. Евпатория, Республика Крым,  
Российская Федерация

«Арендатор»:

Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ- ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
ОГРН 1219100016915,  
ИНН 9109026814,  
КПП 910201001,  
Российская Федерация, Республика Крым,  
г.о. Симферополь, г. Симферополь,  
ул. Екатерининская, д. 28/10

Подписи сторон:

«Арендодатель»:  
Зам. начальника ДИЗО  
И.С.Сениченко  
«30» мая 2024 г.  
М.П.

«Арендатор»:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ- ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
«30» мая 2024 г.  
М.П.

Данное приложение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

30.05.2024 31.05.2024  
 В банк плат, Списано со сч. плат  
 Поступ. по системе "Интернет-Банк" ID: 28\*3\*2024\*8 Дата: 31.05.2024  
**ЕЖЕНОЕ ПОРУЧЕНИЕ №31** 31.05.2024

Сумма  
 Пятьдесят пять тысяч четырнадцать рублей 42 копейки

ИНН 9109026814	КПП 910201001	Сумма	5501442	
Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"		Сч. №	40702810041020000042	
Платательщик РНКБ БАНК (ПАО) Г.СИМФЕРОПОЛЬ		БИК	043510607	
Банк плательщика		Сч. №	30101810335100000607	
ОТДЕЛЕНИЕ РЕСПУБЛИКА КРЫМ БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Крым г. Симферополь		БИК	013510002	
Банк получателя		Сч. №	40102810645370000035	
ИНН 9110087191	КПП 911001001	Сч. №	03100643000000017500	
УФК по Республике Крым (ДИЗО)		Вид оп.	01	Срок плат.
Получатель		Наз. пл.		Очер. плат. 5
		Код	0 0	Рез. поле
90511105024040000120	35712000	0	0	0

Арендная плата за землю по договору №40-н от 30.05.2024г. за май 2024 г. ООО "СЗ ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"  
 НДС не облагается.

Назначение платежа

Подписи  
 М.П. Власенко Тимур Георгиевич

Отметки банка  
 Принято по системе  
**Интернет-Банк**  
 РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК  
 (публичное акционерное общество)  
 Дополнительный офис: №167  
 РНКБ Банк (ПАО) г. Симферополь  
 БИК 043510607 и/с 30101810335100000607  
 31.05.2024  
 Исполнитель: Админ (ОС №165)



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В  
СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ  
ОКРУГ ЕВПАТОРИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ от 30.05.2024 г. № 40-Н

«13» июня 2024г.

г. Евпатория

Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым (далее - ДИЗО), ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Революции, 61/4/8, в лице заместителя начальника департамента Сениченко Ильи Сергеевича, действующего на основании Положения о департаменте имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым в новой редакции, утвержденного решением Евпаторийского городского совета от 17.02.2017г. №1-53/10 (с изменениями), распоряжения администрации города Евпатории Республики Крым от 18.04.2024г. №284/02-02, и именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и

и общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001), адрес юридического лица: 295000, Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Екатерининская, д.28/10, в лице директора общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» Власенко Тимура Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 30.05.2024г. № 40-Н о нижеследующем:

1. Пункт 1.5 договора аренды земельного участка с кадастровым № 90:18:010120:3129 от 30.05.2024г. № 40-Н читать в следующей редакции:

На арендованный земельный участок установлены (не установлены) ограничения и прочие права третьих лиц: *ограничения прав на земельный участок, предусмотренные, статьёй 56 Земельного кодекса Российской Федерации:*

**- Номер зоны: 90:00-6.835**

*Мероприятия по третьему поясу зоны санитарной охраны (далее — ЗСО):*

1) *Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;*

2) *Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова производится при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора;*

3) *Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;*

4) *Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.: здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой канализации с учетом санитарного режима на территории второго пояса;*

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническим требованиями к охране поверхностных вод.

Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: скважины №6373 ООО «ТОК «Евпатория»

Документ основание: Приказ Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №2544 от 06.12.2016.

- Номер зоны: 90:00-6.806

Мероприятия по третьему поясу зоны санитарной охраны (далее — ЗСО):

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова производится при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора;

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническим требованиями к охране поверхностных вод.

Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: скважины №6411 ООО «Санаторий «Орел Крым»

Документ основание: Приказ Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №1807 от 24.12.2021.

2. В остальной части текст договора аренды земельного участка оставить без изменений.

3. В соответствии с п. 3 ст. 453 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего дополнительного соглашения применяются к правоотношениям сторон, возникшим до его государственной регистрации.

4. Настоящее дополнительное соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации в Евпаторийском городском управлении Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, вступает в силу с даты подписания.

5. Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Юридические адреса сторон:

Арендодатель:

Департамент имущественных и  
земельных отношений администрации  
города Евпатории Республики Крым  
ОГРН 1149102178180  
ИНН 9110087191,  
КПП 911001001,  
ул. Революции, д. 61/4/8,  
город Евпатория,  
Республика Крым,  
Российская Федерация

Арендатор:

Общество с ограниченной  
ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ- ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
ОГРН 1219100016915,  
ИНН 9109026814,  
КПП 910201001,  
Российская Федерация, Республика Крым,  
г.о. Симферополь, г. Симферополь,  
ул. Екатерининская, д. 28/10

Подписи сторон

Арендодатель:  
Зам. начальника ДИЗО  
 И.С. Сениченко  
«13» июля 2024 г.  
М.П.

Арендатор:  
 2024 г.  


**Соглашение  
о реализации инвестиционного проекта  
на территории Республики Крым № 388**

г. Симферополь

«18» августа 2022 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, действующего 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 Евпатории Республики Крым, именуемая в дальнейшем «Администрация города Евпатории», в лице временно исполняющего обязанности главы администрации города Евпатории Лоскутова Александра Александровича, действующего на основании решения внеочередной 50-й сессии Евпаторийского городского совета от 29 апреля 2022 года № 2-50/1, с другой стороны, и общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от 21 октября 2021 года, ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814), именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице директора Власенко Тимура Георгиевича, действующего 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 «Многофункциональный жилой комплекс «Пионер» в г. Евпатория Республики Крым» на земельных участках общей площадью 21 007 кв. м, расположенных по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, в том числе:

- земельный участок № 1 площадью 16 725 кв. м (кадастровый номер 90:18:010120:2903), расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, з/у 58;

- земельный участок № 2 площадью 4 282 кв. м (кадастровый номер 90:18:010120:92), расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, проспект им. В.И. Ленина.

**2. Основные показатели инвестиционного проекта**

2.1. Инвестиционным проектом предусматривается объем капитальных вложений в размере 2 298 591,6 тыс. руб. согласно приложению 1 к настоящему Соглашению, в том числе:

- в отношении строительства жилой недвижимости - 1 375 316,6 тыс.руб.;
- в отношении строительства коммерческой недвижимости – 923 275,0 тыс.руб.

2.2. Объем налоговых поступлений в течение 5 лет и 6 месяцев составит: 238 414,7 тыс. рублей (приложение 2 к настоящему Соглашению), в том числе:

- в отношении строительства жилой недвижимости – 169053,779 тыс. рублей;
- в отношении строительства коммерческой недвижимости – 69360,874 тыс. рублей.

2.3. Срок окупаемости инвестиционного проекта: 5 лет и 6 месяцев.

2.4. Срок реализации инвестиционного проекта: 5 лет и 6 месяцев.

2.5. Количество создаваемых рабочих мест: 12 (приложение 3 к настоящему Соглашению), в том числе:

- занято в строительстве жилой недвижимости – 7 шт.ед.;
- занято в строительстве коммерческой недвижимости – 5 шт.ед.

### **3. Выполнение обязательств Инвестора в рамках Соглашения**

3.1. Обязательства Инвестора в рамках Соглашения составляют 10,5 % от объема капитальных вложений в отношении строительства коммерческой недвижимости, указанных в пункте 2.1 раздела 2 Соглашения, что составляет 96 943,88 тыс. руб. в денежном эквиваленте.

3.2. Обязательства Инвестора, указанные в пункте 3.1 настоящего Соглашения, принимаются в виде выполнения работ и оказания услуг в развитии социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым. Перечень мероприятий и сроки выполнения обязательств согласовывать с Администрацией города Евпатории.

3.3. Определить, что прием обязательств, указанных в пунктах 3.1, 3.2 настоящего Соглашения, осуществляется в соответствии с Порядком принятия обязательств Инвестора в собственность муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым в рамках соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденным нормативным правовым актом муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым.

3.4. Получателем результатов исполнения обязательств, указанных в пунктах 3.1, 3.2 настоящего Соглашения, является Администрация города Евпатории.

3.5. Инвестор обязуется:

3.5.1 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;

3.5.2 обеспечить при подготовке документации по планировке территории нормируемую потребность территории объектами инфраструктуры.

#### **4. Меры государственной поддержки Республики Крым**

4.1. Предоставление Инвестору в аренду сроком на 5 лет и 6 месяцев земельных участков общей площадью 21 007 кв. м, схемы расположения которых указаны в приложении 4 к настоящему Соглашению, необходимых 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 земельные участки, передаваемые 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 испрашиваемых земельных участков 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 Евпатории 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 Евпатории письменные обращения, связанные с реализацией инвестиционного проекта;

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

6.2. Инвестор не имеет права:

6.2.1 передавать, сдавать земельные участки в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по договорам 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 земельные участки в целях, не связанных с реализацией инвестиционного проекта;

6.2.4 на рассрочку (отсрочку) платежей за пользование земельными участками, полученными для реализации инвестиционного проекта;

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 земельных участков для реализации инвестиционных проектов, связанных со строительством новых объектов, созданием индустриального (промышленного) парка, промышленного технопарка, агропромышленного парка в соответствии с приказом Министерства промышленной политики Республики Крым

от 19 мая 2021 года № 2067 «О Порядке заключения соглашения о реализации проекта по созданию индустриального (промышленного) парка, промышленного технопарка с управляющей компанией индустриального (промышленного) парка, промышленного технопарка», при соблюдении следующих условий:

- отсутствие задолженности по арендной плате за пользование земельными участками;
- исполнение Инвестором существенных условий Соглашения.

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 земельными участками.

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 ежеквартально до 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом:

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

6.3.5.2 отчет о ходе реализации инвестиционного проекта по форме в соответствии с приложением 5 к настоящему Соглашению;

6.3.5.3 отчет о выполнении этапов календарного плана реализации инвестиционного проекта с приложением подтверждающих документов по форме в соответствии с приложением 6 к настоящему Соглашению;

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

6.3.5.5 копии документов статистической отчетности за все отчетные месяцы квартала (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);

6.3.6 обеспечить сохранность имущества, являющегося предметом Соглашения;

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

6.3.8 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»;

6.3.9 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;

6.3.10 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»;

6.3.11 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;

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

6.3.13 исполнять обязательства по договорам аренды земельных участков, заключенным в рамках настоящего Соглашения;

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

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

6.3.16 заключить соглашение на сопровождение инвестиционного проекта со специализированной организацией;

6.3.17 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);

6.3.18 обеспечить постановку на налоговый учет обособленного подразделения инвестора (филиала, представительства, иного обособленного подразделения) на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым в установленном законодательством порядке;

6.3.19 в случае если Инвестор допустит ухудшение или уничтожение земельного участка, на базе которого реализуется инвестиционный проект, Инвестор возмещает убытки муниципальному образованию городской округ Евпатория Республики Крым, которые равны стоимости ухудшения имущества, определенной на основании экспертной оценки, а также расходы на приведение объекта в первоначальное состояние;

6.3.20 осуществить мероприятия по демонтажу капитального объекта муниципальной собственности (КН 90:18:010120:2637), не являющегося предметом Соглашения, на основании согласия собственника на списание в порядке, утвержденном решением Евпаторийского городского совета от 25 сентября 2020 года № 2-21/13 «Об утверждении порядка списания муниципального имущества», за счет собственных средств, в качестве частичного исполнения обязательств инвестора, определенных в виде выполнения работ и оказания услуг в развитии социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, с обеспечением соблюдения требований законодательства при проведении работ по демонтажу;

6.3.21 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 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи»;

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

6.3.23 обеспечить соблюдение ограничений хозяйственной деятельности в соответствии с режимом хозяйственного использования территорий в границах зон санитарной охраны подземных источников согласно требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;

6.3.24 обеспечить сохранение зеленых насаждений, произрастающих на земельных участках, в соответствии с требованиями Федерального закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» и Закона Республики Крым от 25 декабря 2014 года № 50-ЗРК/2014 «О растительном мире»;

6.3.25 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»;

6.3.26 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;

6.3.27 обеспечить использование земельного участка с учетом содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости относительно него сведений об обременениях;

6.3.28 согласовать с Главным архитектором Республики Крым схему планировочной организации земельных участков, объемно-пространственные решения, этажность и архитектурные решения фасадов планируемых к реализации или реконструкции зданий;

6.3.29 инициировать обращение в соответствующий уполномоченный орган государственной власти Республики Крым (с приложением необходимых графических, текстовых и обосновывающих материалов) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Евпатория Республики Крым с целью направления Министерством строительства и архитектуры Республики Крым требования в адрес уполномоченных органов местного самоуправления городского округа Евпатория Республики Крым;

6.3.30 предусмотреть при разработке проектной документации обеспечение парковочными местами в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;

6.3.31 предусмотреть при разработке проектной документации озеленение земельных участков в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;

6.3.32 предусмотреть при разработке проектной документации обеспечение детскими спортивными и игровыми площадками земельных участков в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым;

6.3.33 разработать мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения в соответствии с СП 35-102-2001;

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

6.3.35 соблюдать требования установленных санитарно-защитных и водоохранных 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;

6.3.36 подписать после завершения работ по подготовке и утверждению документации по планировке территории дополнительное соглашение в части корректировки и (или) установления объема социальных обязательств при реализации инвестиционного соглашения:

- согласно приложению № 1 к Методике расчета обязательства инвестора в рамках соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденной приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 5 августа 2020 № 265 в случае, если проектируемый объект не обеспечен нормируемой потребностью в объектах социальной, инженерной, коммунальной, транспортной и иных инфраструктур (далее- объекты инфраструктуры);

- согласно приложению № 2 к Методике расчета обязательства инвестора в рамках соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденной приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 5 августа 2020 № 265 в случае, если в ходе реализации инвестиционного проекта в границах земельного участка (земельных участков, объединенных проектом планировки территории), на котором проектом планировки территории предусмотрено строительство объектов инфраструктуры за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

- согласно приложению № 3 к Методике расчета обязательства инвестора в рамках соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденной приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 5 августа 2020 № 265 в случае реализации инвестиционного проекта в границах земельного участка (земельных участков,

объединенных проектом планировки территории), который обеспечен полностью или частично объектами инфраструктуры.

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 земельным участкам, переданным 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 Евпатории**

8.1. Администрация города Евпатории имеет право:

8.1.1 получать от Инвестора информацию о ходе реализации инвестиционного проекта.

8.2. Администрация города Евпатории 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.



## **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.

## **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 о расторжении Соглашения);

12.1.4 по инициативе Совета министров РК в случае невыполнения Инвестором условий Соглашения по результатам рассмотрения вопросов о ходе реализации инвестиционного соглашения, в том числе по результатам ежегодного доклада, предусмотренного пунктом 8.3 Порядка рассмотрения обращений инвесторов, заключения, изменения и расторжения соглашений о реализации инвестиционных проектов, мониторинга и сопровождения инвестиционных проектов на территории Республики Крым, утвержденного постановлением Совета министров Республики Крым от 7 октября 2014 года № 368;

12.1.5. 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, или непредставления отчетов о ходе реализации инвестиционного проекта и отказа Инвестора заключить дополнительное соглашение об изменении условий Соглашения в течение 90 календарных дней с даты направления Инвестору уведомления о результатах мониторинга;

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

12.1.7 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 дополнительного 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 «Многофункциональный жилой комплекс «Пионер» в г. Евпатория Республики Крым» на территории Республики Крым;

14.2. Приложение 2 – Объем ожидаемых налоговых отчислений по видам в рамках реализации инвестиционного проекта «Многофункциональный жилой комплекс «Пионер» в г. Евпатория Республики Крым» на территории Республики Крым;

14.3. Приложение 3 – Информация о создании (сохранении) рабочих мест в рамках реализации инвестиционного проекта «Многофункциональный жилой комплекс «Пионер» в г. Евпатория Республики Крым» на территории Республики Крым;

14.4. Приложение 4 – Схемы расположения земельных участков общей площадью 21 007 кв. м, расположенных по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, предоставляемых для реализации инвестиционного проекта «Многофункциональный жилой комплекс «Пионер» в г. Евпатория Республики Крым», на кадастровом плане территории;

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

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

**Реквизиты и подписи Сторон**

**Совет министров РК**

**Администрация города Евпатории**


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

Юридический адрес: 297408,  
Республика Крым, г. Евпатория,  
пр. имени В.И. Ленина д. 2

ОГРН 1149102016414  
ИНН 9102011424  
ПП 910201001

ОГРН 1149102081050  
ИНН 9110004283  
КПП 911001001

  
**И.В. Кивико**  
(подпись)

  
**А.А. Лоскутов**  
(подпись)

**Инвестор**

Юридический адрес: 295014,  
Республика Крым,  
Симферопольский м. р-н,  
Мирновское с.п., с. Мирное,  
ул. Крымской весны,  
д. 1, к. 1, кабинет 4

ОГРН 1219100016915  
ИНН 9109026814  
ПП 910901001

  
**Т.П. Власенко**  
(подпись)

Приложение 1

к Соглашению

о реализации инвестиционного проекта  
на территории Республики Крым  
от «18» 08 2018 г. № 388

Календарный план реализации инвестиционного проекта  
«Многофункциональный жилой комплекс «Пионер» в г. Евпатория Республики Крым» на территории Республики Крым

№	Наименование эпизода/мероприятия	Объем всех затрат (тыс.руб.) по кварталам																VII год реализации (2024 г.)								
		I год реализации (2022 г.)				II год реализации (2023 г.)				III год реализации (2024 г.)				IV год реализации (2025 г.)					V год реализации (2026 г.)				VI год реализации (2027 г.)			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV		I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Высшие полномочия в Правительстве Республики Крым по вопросу оформления и застройке земельного участка в г. Евпатория Республики Крым	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
2	Работа и утверждение ДПТ участка №1 и №2, предназначенного для застройки земельного участка под разрешенного использования 2.6	0,0	250,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
3	Объяснение земельных участков №1 и №2, предназначенного для застройки земельного участка под разрешенного использования 2.6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
4	«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) и вносные соответствующих сведений в кадастр»	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
5	Заключение и регистрация договоров аренды земельных участков	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
6	Получение градостроительных планов земельных участков	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
7	Работа и согласование проектной документации, инженерные изыскания	0,0	0,0	0,0	0,0	2 000,0	3 000,0	3 000,0	3 000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
8	Получение геоинформационных данных (энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
9	Закупка сырья и материалов	45,0	45,0	45,0	45,0	73,8	124,2	142,2	142,2	47,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
10	Затраты на оплату труда	375,0	375,0	375,0	375,0	615,0	1 035,0	1 185,0	1 185,0	395,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
11	Строительные работы	69,5	69,5	69,5	69,5	114,3	194,8	233,9	233,9	74,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
12	Коммерческие расходы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
13	Архитектурная плата	0,0	0,0	0,0	0,0	70,2	105,2	105,2	105,2	35,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
14	Прочие организационные расходы на получение земельных участков с учетом капитализации	0,0	0,0	0,0	0,0	104,0	156,0	156,0	156,0	52,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
1	Получение разрешения на строительство	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
2	Проведение кадастровых работ	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
3	Работа по согласованию к сети газоснабжения	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Объем всех затрат (тысяч руб.) по кварталам

№	Наименование этапа/мероприятия	I год реализации (2022 г.)				II год реализации (2023 г.)				III год реализации (2024 г.)				IV год реализации (2025 г.)				V год реализации (2026 г.)				VI год реализации (2027 г.)				VII год реализации (2028 г.)										
		IV				I				II				III				IV				I				II				I						
		01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02					
4	Работы по подготовке к сезону заездных объектов	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
5	Работы по подготовке к сезону заездных объектов	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
6	Работы по подготовке к сезону заездных объектов	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
7	Строительно-монтажные работы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
8	Закупки оборудования	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	Пусконаладочные работы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	Вход в эксплуатацию	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Закупка сырья и материалов	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	Затраты на оплату труда	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13	Страховые взносы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14	Коммерческие расходы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15	Архивная плата	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16	Прочие операционные расходы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
17	Расходы на оплату процентов за пользование заемными средствами с учетом капитализации	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Итого:</b>		<b>489,5</b>	<b>799,5</b>	<b>799,5</b>	<b>489,5</b>	<b>3 012,4</b>	<b>4 615,3</b>	<b>4 812,4</b>	<b>4 812,4</b>	<b>15 668,7</b>	<b>115 937,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>	<b>266 738,9</b>

Совет министров РК

*И.В. Кнычко*  
 (подпись)  
 И.В. Кнычко

Администрация города Евпатории

*А.А. Доскутов*  
 (подпись)  
 А.А. Доскутов

Инвестор

*Т.Г. Власенко*  
 (подпись)  
 Т.Г. Власенко



Приложение 2  
к Соглашению  
о реализации инвестиционного проекта  
на территории Республики Крым  
от «18» 08 2011 г. № 388

Объем ожидаемых налоговых отчислений  
по видам в рамках реализации инвестиционного проекта «Многофункциональный жилой комплекс  
«Пионер» в г. Евпатория Республики Крым» на территории  
Республики Крым

Год реализации проекта	Налог на прибыль/УСН/ЕСХН, тыс. руб.	НДФЛ, тыс. руб.
1	0,0	48,8
2	0,0	195,0
3	0,0	522,6
4	0,0	980,2
5	0,0	1 053,0
6	0,0	1 053,0
7	234 298,9	263,3
<b>ИТОГО:</b>	<b>234 298,9</b>	<b>4 115,8</b>

Совет министров РК



И.В. Кивико

(подпись)

Администрация города Евпатории



А.А. Лоскутов

(подпись)

Инвестор



Т.Г. Владенко

(подпись)

Приложение 3  
к Соглашению  
о реализации инвестиционного проекта  
на территории Республики Крым  
от «18» 08 2011 г. № 388

Информация  
о создании (сохранении) рабочих мест в рамках реализации  
инвестиционного проекта «Многофункциональный жилой комплекс «Пионер» в г. Евпатория  
Республики Крым» на территории Республики Крым

№ п/п	Наименование должности	Количество	Зарботная плата в месяц, тыс. руб.	Зарботная плата за год, тыс. руб.
<b>Управленческий персонал</b>				
1	Генеральный директор*	1	65,0	780,0
2	Главный бухгалтер	1	60,0	720,0
3	Офис менеджер	1	35,0	420,0
	<b>Итого:</b>	<b>3</b>	<b>х</b>	<b>1 920,0</b>
<b>Производственный персонал</b>				
1	Руководитель проекта	1	60,0	720,0
2	Специалист-проектировщик по общестроительным работам	1	50,0	600,0
3	Специалист-проектировщик по проектированию инженерных систем	1	50,0	600,0
4	Сметчик	1	50,0	600,0
5	Специалист по техническому надзору по общестроительным работам	1	50,0	600,0
6	Специалист по техническому надзору по инженерным системам	1	50,0	600,0
7	Маркетолог	1	55,0	660,0
8	Главный инженер	1	60,0	720,0
9	Менеджер по продажам	1	45,0	540,0
10	Менеджер по продажам	1	45,0	540,0
	<b>Итого:</b>	<b>10</b>	<b>х</b>	<b>6 180,0</b>
<b>Сезонный персонал</b>				
1	х	х	х	х
	<b>Итого:</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>х</b>
	<b>Итого:</b>	<b>13</b>	<b>х</b>	<b>8 100,0</b>

\* - сохраняемое рабочее место

Совет министров РК

  
И.В. Кивико  
(подпись)

Администрация города Евпатории

  
А.А. Лоскутов  
(подпись)

Инвестор

  
Г.Г. Власенко  
(подпись)



Приложение 4  
к Соглашению  
о реализации инвестиционного проекта  
на территории Республики Крым  
от «18» 08 2022 г. № 388

Схемы расположения земельных участков общей площадью 21 007 кв. м, расположенных по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, предоставляемых для реализации инвестиционного проекта «Многофункциональный жилой комплекс «Пионер» в г. Евпатория Республики Крым», на кадастровом плане территории

Земельный участок № 1 площадью 16 725 кв. м (кадастровый номер 90:18:010120:2903), расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, пр-кт им. В.И. Ленина, з/у 58



Земельный участок № 2 площадью 4 282 кв. м (кадастровый номер 90:18:010120:92),  
расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория,  
пр-кт им. В.И. Ленина

Участки 90:18:010120:92

**Земельный участок 90:18:010120:92**  
Республика Крым, г. Евпатория, пр-кт Ленина  
Предпринимательство  
План ЗУ → План ИК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:18:010120:92
Кадастровый квартал:	90:18:010120
Адрес:	Республика Крым, г. Евпатория, пр-кт Ленина
Площадь участка:	4 282 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Предпринимательство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	29 032 602,3 руб.
дата задела:	01.09.2016
дата утверждения:	21.11.2019
дата внесения сведений:	07.12.2019
дата применения:	-

Совет министров РК



**И.В. Кивико**

(подпись)

Администрация города Евпатории



**А.А. Лоскутов**

(подпись)

Инвестор



**Т.Г. Власенко**

(подпись)

к Соглашению  
о реализации инвестиционного проекта  
на территории Республики Крым  
от «18» 08 2011 г. № 388

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
	Доходы от реализации продукции (оказания услуг, выполнения работ)	тыс. руб.		
	Чистая прибыль	тыс. руб.		
	Среднесписочная численность работников	чел.		
	Объем инвестиций в основной капитал	тыс. руб.		
	Объем налогов, уплаченных в бюджет Республики Крым	тыс. руб.		
	Объем налогов, уплаченных в местный бюджет	тыс. руб.		
	Количество созданных рабочих мест	шт.		
	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)

\_\_\_\_\_  
(подпись, дата)

М.П.

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__ г. (предыдущий квартал) значения показателя указываются нарастающим итогом	По состоянию на 01. __. 20__ г. 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.

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	Общий объем арендной платы, тыс. руб., в т.ч.: *		
					Реквизиты договоров аренды	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 «18» 08 2011 г. № 388

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 приложению к Соглашению	факт	согласно приложению к Соглашению	факт	согласно приложению к Соглашению	факт		

Ф. И. О. \_\_\_\_\_  
М.П. \_\_\_\_\_  
подпись



МІНІСТЕРСТВО  
БУДІВНИЦТВА  
ТА АРХІТЕКТУРИ  
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
И АРХИТЕКТУРЫ  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КЪЫРЫМ  
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ  
КЪУРУДЖЫЛЫКЪ ВЕ  
МИМАРЛЫКЪ НАЗИРЛИГИ

## П Р И К А З

от 25 сентября 2023 года № 231

Об утверждении документации  
по планировке территории  
с целью размещения объекта  
регионального значения

В соответствии со статьями 42, 43, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 года № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», 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 «Юг-Девелопмент» от 16 сентября 2023 года № 30

### **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) с целью размещения объекта регионального значения «Многоквартирный жилой комплекс «Пионер» в следующем составе:



1.1. Документация по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Многоквартирный жилой комплекс «Пионер» со встроенными торговыми и общественными помещениями г. Евпатория Республика Крым». Том 1. Часть 1. Утверждаемая часть проекта планировки территории. 1/ДПТ/2023. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (приложение на электронном носителе);

1.2. Документация по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Многоквартирный жилой комплекс «Пионер» со встроенными торговыми и общественными помещениями г. Евпатория Республика Крым». Том 1. Часть 2. Основная (утверждаемая) часть. Графическая часть. 1/ДПТ/2023. Проект планировки территории (приложение на электронном носителе);

1.3. Документация по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Многоквартирный жилой комплекс «Пионер» со встроенными торговыми и общественными помещениями г. Евпатория Республика Крым». Том 2. Часть 1. Утверждаемая часть проекта межевания территории. 1/ДПТ/2023. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (приложение на электронном носителе);

1.4. Документация по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Многоквартирный жилой комплекс «Пионер» со встроенными торговыми и общественными помещениями г. Евпатория Республика Крым». Том 2. Часть 2. Основная (утверждаемая) часть. Графическая часть. 1/ДПТ/2023. Проект межевания территории (приложение на электронном носителе).

2. Управлению реализации документов территориального планирования Министерства строительства и архитектуры Республики Крым в соответствии с частью 15 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации направить указанную в пункте 1 настоящего приказа документацию по планировке территории главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка такой документации по планировке территории, в течение семи дней со дня её утверждения.

3. Управлению делопроизводства, контроля и административно-хозяйственной деятельности Министерства строительства и архитектуры Республики Крым обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Министерства строительства и архитектуры Республики Крым в течение двух рабочих дней со дня его издания.

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

**Заместитель министра  
строительства и архитектуры  
Республики Крым**



**В.В. Колодчук**