Глава 2. Инвестиционные условия

**1. Предмет конкурса:** Конкурс на право заключения инвестиционного договора в целях строительства объекта местного значения города Урай «Средняя школа в мкр.1А (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)».

1. **Основные характеристики создаваемого объекта**:

Средняя общеобразовательная школа с универсальной безбарьерной средой на 528 мест. Место расположения: микрорайон 1А, город Урай, ХМАО-Югры. Здание трехэтажное, состоящее из основного корпуса и спортивно-оздоровительного блока. Совмещены корпуса теплым переходом. Каждый корпус имеет отдельный вход с системой контроля и управления доступом. На первом этаже основного корпуса располагается блок начальной школы, актовый зал, медицинский блок, пищеблок, кабинеты технологии. На 2 этаже: библиотека, блок 2–3-го уровня образования; на 3 этаже также блок 2–3-го уровня образования, административный блок. Строительство должно быть из современных материалов с применением световых фонарей в холлах, рекреациях и лестничных клетках с целью обеспечения естественным освещением в соответствии с требованием СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий».

**Техническое задание изложено в приложении №1 «Техническое задание» и является неотъемлемой частью конкурсной документации.**

**3. Функциональное назначение создаваемого объекта:** Объект непроизводственного значения, предназначен для организации образовательного процесса обучения по программам начального общего, основного общего и среднего общего образования, с возможностью осуществления присмотра и ухода за детьми в группах продленного дня. В соответствии с ФГОС начального общего, основного общего и среднего общего образования в рамках внеурочной деятельности будет реализована по следующим направлениям дополнительного образования: шахматное образование, робототехника, 3D моделирование, предпрофильное медицинское образование, военно-патриотическое и волонтерское движения. В каникулярный период на базе объекта будет организован лагерь с дневным пребыванием детей.

**4. Максимальная стоимость создания объекта**: 852 632 400 (восемьсот пятьдесят два миллиона шестьсот тридцать две тысячи четыреста) рублей 00 копеек.

**5. Технико-экономические показатели создаваемого объекта:** Площадь участка под строительство объекта – 24 429,0кв.м. Блок начальной школы не менее 760,85 м2, блок 2-3-го уровня образования не менее 3133,85 м2, спортивный блок не менее 2559,0 м2, прочие помещения не менее 4453,63 м2.

Предельные параметры разрешённого строительства: общая площадь здания – не менее 10 927,33 м2, максимальная этажность – 3. По набору и площадям помещений здание должно соответствовать функциональным требованиям, предъявляемым к современным условиям образования.

**Требования к технико-экономическим показателям создаваемого объекта изложены в приложении №2 «Задание на проектирование» и являются неотъемлемой частью конкурсной документации.**

 Для подключения объекта к магистральным сетям инженерно-технического обеспечения необходимо выполнить строительство внутриплощадочных инженерных сетей, а именно:

- наружные сети водоснабжения;

- сети канализации;

- сети теплоснабжения;

- сети электроснабжения;

- сети связи.

Протяженность сетей, нагрузка и определение точек подключения будет определена проектной организацией на основе задания на проектирование и прилагаемой к нему исходной информации.

**6. Эксплуатационные характеристики создаваемого объекта:**

Защита от шума и вибраций - технические помещения, венткамеры, оборудование которых является источником шума и вибрации, расположить таким образом, чтобы исключить передачу вибрации и распространение шума в другие помещения:

- для обеспечения достаточной шумоизоляции объект необходимо отделить перегородками, толщиной не менее 100 мм.;

- окна и витражи наружного остекления с заполнением стеклопакетами, обеспечивающими необходимую защиту от внешнего шума.

Освещение:

Основные помещения для занятий, в том числе спортивные залы должны иметь естественное освещение, а так же должны быть обеспечены уровни искусственной освещенности.

Система централизованного отопления и вентиляции:

- здание оборудовать системами централизованного отопления и вентиляции, которые должны соответствовать нормам проектирования, строительства жилых и общественных зданий, а также обеспечивать оптимальные параметры микроклимата воздушной среды и максимальную энергоэффективность;

- окна должны быть оборудованы откидными фрамугами с рычажными приборами или форточками и функционировать в любое время года;

- обеспечить функционирование системы вентиляции за счет электрического подогрева воздуха.

Отделочные материалы:

Для внутренней отделки помещений применить материалы, соответствующие современным санитарно-гигиеническим, противопожарным и эстетическим требованиям.

Соблюдение безопасного уровня электромагнитных и иных излучений, соблюдение санитарно-гигиенических условий.

Основные силовые шкафы электрооборудования, блоки бесперебойного питания, серверы - расположить в отдельных технических помещениях.

Гидроизоляция и пароизоляция помещений и кровли

В объеме здания в помещениях с влажным режимом: сан.узлы, душевые, предусмотреть гидроизоляцию в конструкции пола (2 слоя гидроизола на горячей битумной мастике).

Предусмотреть гидроизоляцию и пароизоляцию кровли.

Защита металлических конструкций

Металлический каркас защитить от коррозии и покрыть огнезащитным составом, имеющий сертификат пожарной безопасности.

Защита железобетонных и каменных конструкций

Выбор марки бетона и кирпича по прочности на сжатие и морозостойкости, штукатурка, утепление кирпичного цоколя.

Защита фундаментов

Отвод поверхностных, атмосферных вод путем организации вертикальной планировки, выбор марки бетона по прочности на сжатие, по морозостойкости, по водопроницаемости, обмазка битумом.

Система водоснабжения

Качество холодной воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать нормативным гигиеническим требованиям к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения.

**7. Перечень и характеристики оборудования, необходимого для комплектации создаваемого объекта: указаны в приложении №3 «Перечень оборудования (инвентаря)» и является неотъемлемой частью конкурсной документации.**

**8. Сведения о земельном участке:**

Местоположение и (или) адрес земельного участка, кадастровый номер земельного участка: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Урай, мкр.1А, участок №20, 86:14:0101008:4074.

Площадь земельного участка, категория земель, вид разрешенного использования земельного участка: 24 429,0кв.м, земли населенных пунктов, дошкольное, начальное и среднее общее образование.

Территориальная зона земельного участка: Ж2 Зона среднеэтажной жилой застройки.

Права на земельный участок, обременения, ограничения использования этих прав: собственность муниципального образования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры городской округ город Урай; Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации: -86.14.2.195 Охранная зона объекта: линия электроснабжения и уличного освещения 0,4 кВ от трансформаторной подстанции 6/0,4 кВ №12 к жилому дому №6 микрорайона «А», сооружение для энергоснабжения и уличного освещения жилого дома №6 микрорайона «А»; -86.14.2.90 Охранная зона кабельной линии 6 кВ от существующей опоры фидера Шаим-2, расположенной в микрорайоне «А» в районе жилого дома №53 к трансформаторной подстанции 6/0,4кВ №12, расположенной в микрорайоне «А», в районе жилого дома №37; -86.14.2.94 Охранная зона кабельной линии 6 кВ фидер Шаим – 1 от ТП 6/0,4 кВ №45, расположенной в районе ККЦК «Юность Шаима «(мкр. «А», дом №69А), к ТП 6/0,4 кВ №12, расположенной в мкр. «А», в районе жилого дома №37; -86.14.2.88 Охранная зона кабельной линии 6 кВ от трансформаторной подстанции ТП 6/0,4 кВ №12 до трансформаторной подстанции 6/0,4 кВ №2, расположенной: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Урай.

Описание границ, характеристика земельного участка: земельный участок расположен в северо-западной части города Урай. Ограничен с юго-востока улицей Космонавтов, с остальных сторон участками жилой застройки. Земельный участок сухой, ровный, растут деревья.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

1) предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений:

- этажность: максимальная 3;

- высота максимальная 18 метров;

2) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений с северной и западной стороны - 9,2 метра (включая шину проездов для пожарной техники 4,2м. и расстояние от внутреннего края проезда до стены здания 5 м.)

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 20%.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

1. ОАО «ЮТЭК-Региональные сети» от 09.01.2018 №01-04/0014, 26.09.2018 №01-04/7331;

2. АО «Урайтеплоэнергия» от 06.03.2019 №03-057, от 12.09.2018 №03-253;

3. АО «Водоканал» от 25.02.2019 №4-4;

4. ПАО «Ростелеком» от 27.02.2019 №0506/17/76-19.

**Технические условия** **подключения (технологического присоединения)**  **изложены в приложении №4 «Технические условия» и являются неотъемлемой частью конкурсной документации.**

Проект договора аренды земельного участка изложен в Приложении №8 «Проект договора аренды земельного участка» и являются неотъемлемой частью конкурсной документации.

Выписка из документа территориального планирования города Урай и (или) из документации по планировке территории города Урай, подтверждающая отнесение объекта к объектам местного значения города Урай: Генеральный план города Урай утвержден решением Думы города Урай от 26.09.2013 №55 **(приложение №5 «Выписка из Положения о территориальном планировании», приложение №6 «Выписка из материалов по обоснованию генерального плана города Урай», являющиеся неотъемлемой частью конкурсной документации).**

 Проект планировки и проект межевания части территории микрорайона «1А» (3,4 га) утвержден постановлением администрации города Урай от 16.03.2017 №610 **(приложение №7 «Выписка из Положения о размещении объектов капитального строительства. Проект планировки и проект межевания части территории микрорайона «1А» (3,4 га)», являющееся неотъемлемой частью конкурсной документации**).

**9. Максимальный срок строительства объекта составляет 38 месяцев и включает в себя:**

1. Предельный срок выполнения инженерных изысканий – 2 месяца;

2. Предельный срок подготовки проектной документации – 17 месяцев (в том числе проведение экспертизы – 2 месяца);

3. Предельный срок осуществления строительства объекта – 17 месяцев;

4. Предельный срок ввода объекта в эксплуатацию - 2 месяца (при наличии положительного заключения Службы жилищного и строительного надзора, технических паспортов).

**Приложения к инвестиционным условиям в электронном виде (отдельными файлами):**

1. Приложение №1 «Техническое задание»;
2. Приложение №2 «Задание на проектирование»;
3. Приложение №3 «Перечень оборудования (инвентаря)»;
4. Приложение №4 «Технические условия»;
5. Приложение №5 «Выписка из Положения о территориальном планировании»;
6. Приложение №6 ««Выписка из материалов по обоснованию генерального плана города Урай»;
7. Приложение №7 «Выписка из Положения о размещении объектов капитального строительства. Проект планировки и проект межевания части территории микрорайона «1А» (3,4 га)».
8. Приложение №8 «Проект договора аренды земельного участка».