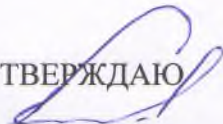


УТВЕРЖДАЮ


Генеральный директор
ООО «Красный Яр»
Сиваев А.В.

МАСТЕР-ПЛАН

Индустриального парка «Красный Яр»

Инициатор проекта:
Общество с ограниченной ответственностью
«Красный Яр», ИНН 2461029213
Тел.: +7 (391) 276-88-66
Факс: +7 (391) 276-88-66
E-mail: red-yar@mail.ru
Сайт: www.kr-yar.com

Дата подготовки: 01.10.2015



г. Красноярск, 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

| № и наименование раздела | Стр. |
|--|------|
| 1. Местоположение земельных участков | 3 |
| 2. Инфраструктурное и ресурсное обеспечение территории индустриального парка | 4 |
| 3. Схема функционального зонирования и транспортная схема индустриального парка для размещения предприятий и объектов инфраструктуры | 6 |
| 4. Схема застройки индустриального парка объектами промышленного назначения | 7 |
| 5. Оценка объемов затрат на создание объектов инфраструктуры | 7 |
| 6. Прогноз показателей потребления энергетических и других видов ресурсов | 8 |
| Приложение №1. Схема электроснабжения индустриального парка | 9 |
| Приложение №2. Схема теплоснабжения индустриального парка | 10 |
| Приложение №3. Схема водоснабжения индустриального парка | 11 |
| Приложение №4. Схема водоотведения индустриального парка | 12 |
| Приложение №5. Схема ливневой канализации | 13 |
| Приложение №6. Функциональное зонирование и транспортная схема индустриального парка | 14 |

Местоположение земельных участков

Индустриальный парк «Красный Яр» находится в городе Красноярск. Расстояния до ближайших населенных пунктов:

- г. Новосибирск - 800 км.;
- г. Иркутск - 1100 км.;
- г. Кемерово - 534 км.;
- г. Абакан - 411 км.;
- г. Ачинск - 173 км.;
- г. Зеленогорск - 153 км.;
- г. Железногорск - 58 км.;
- г. Дивногорск - 39 км.

Расстояние до г. Москва – 4 123 км.

Таблица №1. Информация о земельных участках

| | |
|--|--|
| Наименование индустриального парка | Индустриальный парк «Красный Яр» |
| Расположение земельных участков | Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кутузова, 1 |
| Вид индустриального парка | «Brownfield» |
| Земельные участки (размер в га, кадастровый номер) | Общая площадь земельного массива – 14,7 га, образован семью участками: 24:50:0600031:528 24:50:0600031:1030 24:50:0600031:1231 24:50:0600031:1229 24:50:0600031:1228 24:50:0600031:1032 24:50:0600031:1230 |
| Геологические и геодезические параметры земельных участков (в т.ч. рельеф, проведение инженерных изысканий) | Вся территория застроена, кроме участка 24:50:0600031:528 |
| Управляющая компания | Общество с ограниченной ответственностью «Красный Яр», ИНН 2461029213 |
| Категория земли | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Размещение объектов производственного назначения |
| Зонирование территории (по генеральному плану, схеме территориального планирования) | Зона размещения производственно-коммунальных объектов |
| Смежные земельные участки (в т.ч. совместимость соседствующих производств и учет их интегрального воздействия на окружающую среду) | С восточной стороны земельный участок граничит с объектами производственного назначения, с северной части также граничит с объектами производственного назначения, с южной стороны с территорией под жилую застройку и ТЦ «Метро Кеш энд Керри», с |

| | |
|--------------------------|---|
| | западной стороны с объектами производственного назначения. |
| Санитарно-защитные зоны | Санитарно-защитная зона парка – 50 метров, допускается размещение предприятий V класса опасности. |
| Транспортная доступность | Близлежащие улицы - ул. Мичурина, ул. Волжская, ул. Семафорная. На расстоянии 4,3 км. находится Красноярский речной порт, на расстоянии 5 км находится железнодорожная станция Октябрьская, на расстоянии 10 км. проходит федеральная трасса М53 Байкал», на расстоянии 12 км. проходит федеральная трасса М54 «Енисей», на расстоянии 48 км. расположен аэропорт Емельяново. На участке расположены подъездные пути железнодорожного транспорта, железнодорожные тупики. |

Согласно Генеральному плану г. Красноярска, территория индустриального парка относится к зоне размещения производственно-коммунальных объектов, т.е. ее функциональное назначение соответствует деятельности Парка и не нуждается в изменении.

Индустриальный парк «Красный Яр» относится к типу «Brownfield» (браунфилд), т.е. парк, создаваемый на основе ранее существующей производственной площадки.

Инфраструктурное и ресурсное обеспечение территории индустриального парка

К настоящему моменту существует выполненное присоединение к сетям электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Электроснабжение

Электроснабжение осуществляется от главной понижающей подстанции 110/6 кВ ГПП-2 № 13А с двумя силовыми трансформаторами 40 МВА каждый, расположенной на бывшей территории завода, на земельном участке 24:50:0600031:631.

Существующие линии электропередач: двухцепная ВЛ-110 кВ, проводом марки АСО-300, L=0,884 км, силовые кабельные линии общей протяженностью L=12,678 км.

На данный момент на территории индустриального парка существует 3 МВт свободных трансформаторных мощностей из 9,345 МВт максимально разрешенной мощности, с возможностью по технологическому присоединению дополнительно порядка 30 МВт как по второй, так и по третьей категории надежности электроснабжения потребителей.

Помимо главной понижающей подстанции 110/6 кВ ГПП-2 № 13А, в непосредственной близости находятся следующие точки подключения к электросетям:

- 1) Двухтрансформаторные КТП-6/0,4 кВ:
 - КТП-16-2, 2х1000 кВА;
 - КТП-18-1, 2х1000 кВА;
 - КТП-19-4, 2х1000 кВА;
 - КТП-30-2, 2х1000 кВА;
 - КТП-30-4, 2х1000 кВА;
 - КТП-44, 2х1000 кВА;
 - КТП-31-7, 2х1000 кВА.
- 2) Однотрансформаторные КТП-6/0,4 кВ:
 - КТП-23, 1х630 кВА;
 - КТП-30-8, 1х630 кВА.
- 3) Распределительные пункты РП-6 кВ:
 - РП-6 кВ (ГПП-1), 26 линейных ячеек;
 - РП-16, 5 линейных ячеек;
 - РП-30, 10 линейных ячеек.

Получены технические условия на технологическое присоединение к электрическим сетям ОАО «ФСК ЕЭС» ПС 110 кВ ГПП 2 (13А) ООО «Сибэлектросталь» 23.06.2015 г.

Схема электроснабжения промышленного парка – приложение №1 к мастер-плану.

Теплоснабжение

В настоящий момент теплоснабжение осуществляется за счет тепловых пушек и электродкалов на воде от энергетического предприятия ОАО «Красноярская ТЭЦ-1», которое входит в Группу «Сибирская генерирующая компания». Красноярская ТЭЦ-1 - одна из крупнейших ТЭЦ Сибири.

Общая мощность теплоснабжения – 1,437 Гкал/час, точка подключения находится на расстоянии 0,25 км. Получены технические условия от ООО «Сибирская генерирующая компания» на подключение теплоснабжения мощностью 1,437 Гкал/час (на строения № 37 и № 98).

Теплотрасса проходит вдоль строения № 37, тепловой пункт расположен в строении № 37.

Схема теплоснабжения промышленного парка – приложение №2 к мастер-плану.

Газоснабжение

Газоснабжение на территории промышленного парка отсутствует ввиду того, что для нужд Парка газоснабжение не требуется. В то же время прилегающие к промышленному парку территории обеспечены газом, в том числе газорегуляторными установками. Основной и самой крупной газоснабжающей организацией Красноярского края является ОАО «Красноярсккрайгаз».

Водоснабжение и водоотведение

Общество с ограниченной ответственностью «Красноярская сетевая компания» является сетевой организацией, оказывающей услуги по водоснабжению, водоотведению индустриального парка. Сети водоснабжения и водоотведения находятся в собственности у ООО «КСК».

Мощность водоснабжения и водоотведения по данным ООО «КСК» - 5.377 мкуб/час, потребляемая на данный момент - 3500-4000 куб. м в месяц. точка подключения находится на расстоянии 1 км.

ООО «Красноярский жилищно-коммунальный комплекс» (ООО «КрасКом») является гарантирующим поставщиком водоснабжения и водоотведения в городе, точка подключения к сетям находится на расстоянии 1,2 км.

Схема водоснабжения – приложение №3.

Схема водоотведения – приложение №4.

Схема ливневой канализации – приложение №5.

Выводы технического аудита инфраструктуры Индустриального парка

Существующих мощностей по электроснабжению, теплоснабжению достаточно для обеспечения потребностей индустриального парка «Красный Яр». Мощности по водоснабжению и водоотведению на площадке индустриального парка можно считать условно достаточными. После обсуждения потребностей потенциальных резидентов индустриального парка и в случае превышения потребностей существующих мощностей, будут получены дополнительные технические условия на водопотребление и водоотведение.

Инженерная инфраструктура земельных участков индустриального парка соответствует национальному стандарту ГОСТ Р «Индустриальные парки. Требования».

Схема функционального зонирования и транспортная схема индустриального парка для размещения предприятий и объектов инфраструктуры

На территории индустриального парка можно выделить следующие функциональные зоны: производственно-складские помещения (наибольший удельный вес), офисные здания, транспортная инфраструктура (ж/п пути, автодороги (часть автодорог с асфальтовым покрытием, часть с песчанно-гравийным, состояние дорожного полотна удовлетворительное)).

Схема функционального зонирования и транспортной сети – приложение №6.

Таблица №2. Сводная информация по объектам недвижимости, расположенным на территории индустриального парка

| № п/п | Показатель | Общая площадь, м2 |
|-------|--|-------------------|
| 1 | Общая площадь производственных и складских помещений индустриального парка | 71 832,2 |
| 2 | Общая площадь офисной недвижимости | 10 474,80 |

Схема застройки индустриального парка объектами промышленного назначения в соответствии с его специализацией

Качественных изменений функционального зонирования и застройки индустриального парка объектами промышленного назначения не планируется, структура и объекты будут сохранены, за исключением двух строений производственно-складского назначения.

После демонтажа строения № 36 к. 2 на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0600031:1032 предполагается строительство производственного здания площадью 10 000 кв. м. Кроме того, после демонтажа строения № 147 на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0600031:528 планируется строительство складского здания площадью 8 000 кв. м.

Оценка объемов затрат на создание объектов недвижимости и инфраструктуры

На текущий момент имеется предварительная оценка инвестиционных затрат. Общая сумма инвестиционных вложений, необходимых для окончания реализации проекта, составляет 350 млн. руб.

Таблица №3. Оценка объемов затрат на создание объектов недвижимости и инфраструктуры

| № п/п | Показатель | Сумма, млн. руб. |
|-------|---|------------------|
| 1 | Инвестиционные вложения в объекты недвижимости производственно-складского назначения и инфраструктуру, в том числе: | 259 |
| 1.1 | Строение №37 | 51 |
| 1.2 | Строение №41 | 96 |
| 1.3 | Строение №6 | 12 |
| 1.4 | Ограждение территории (забор) | 4 |
| 1.5 | Строение №1 | 4 |
| 1.6 | Строение №36 | 91 |
| 2 | Затраты на демонтаж сооружений и строений | 92 |
| | Итого затрат | 350 |

Прогноз показателей потребления энергетических и других видов ресурсов

Таблица №4. Информация о мощности энергообеспечения

| | |
|--|--|
| Наличие возможности подключения, либо технических условий на подключение к электрическим сетям | 3 МВт свободных трансформаторных мощностей из 9,345 МВт максимально разрешенной мощности, с возможностью по технологическому присоединению дополнительно порядка 30 МВт как по второй, так и по третьей категории надежности электроснабжения потребителей. Получены технические условия на технологическое присоединение к электрическим сетям ОАО «ФСК ЕЭС» ПС 110 кВ ГПП 2 (13А) ООО «Сибэлектросталь» 23.06.2015 г. |
| Наличие возможности подключения, либо технических условий на подключение к сетям теплоснабжения | Общая мощность теплоснабжения – 1,437 Гкал/час. Получены технические условия от ООО «Сибирская генерирующая компания» на подключение мощностью 1,437 Гкал/час. |
| Наличие возможности подключения, либо технических условий на подключение к сетям водоснабжения/водоотведения (в т.ч. ливневой канализации) | Есть сети водоснабжения и водоотведения, принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «Красноярская сетевая компания» (ООО «КСК»), мощность 5,37 мкуб/час. |

Потребление энергетических и других видов ресурсов прогнозируется в размере, не превышающем значение мощностей индустриального парка (с учетом имеющихся возможностей по дополнительному технологическому присоединению).

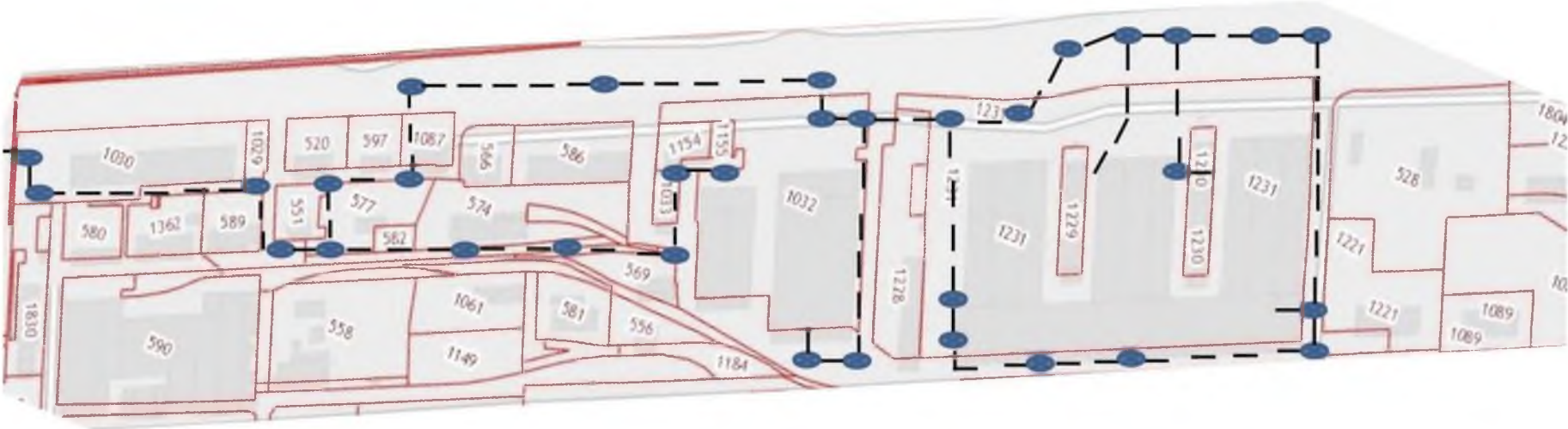
Приложение №1. Схема электроснабжения индустриального парка



Приложение №2. Схема теплоснабжения индустриального парка

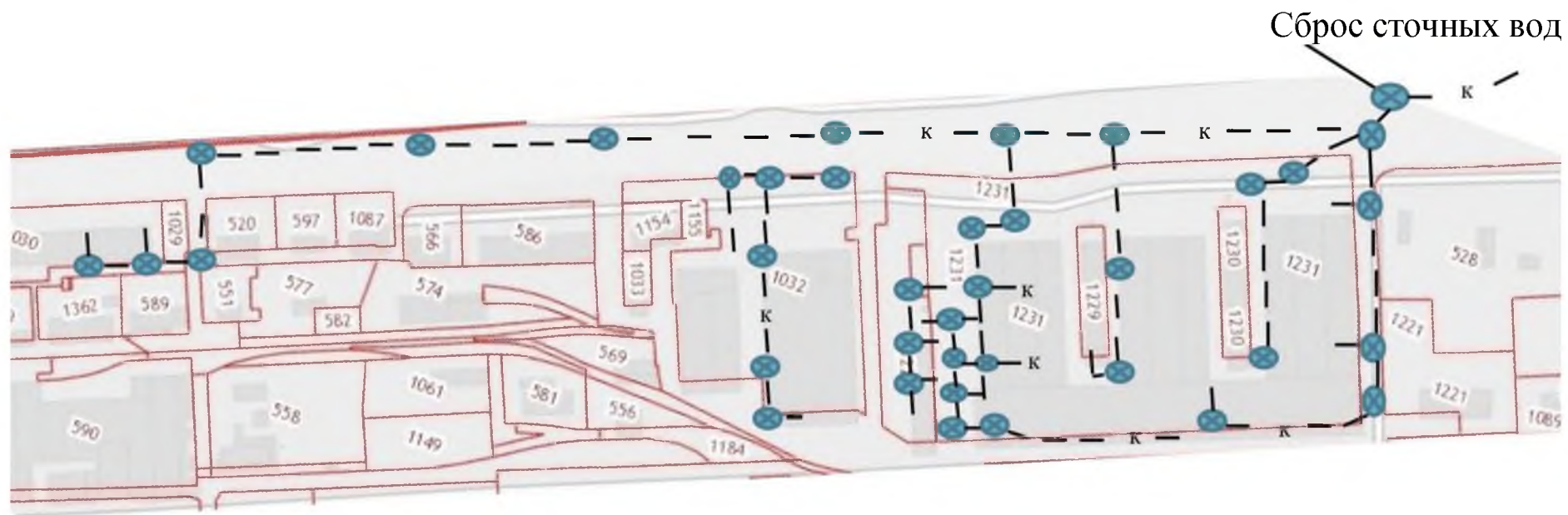


Приложение №3. Схема водоснабжения индустриального парка



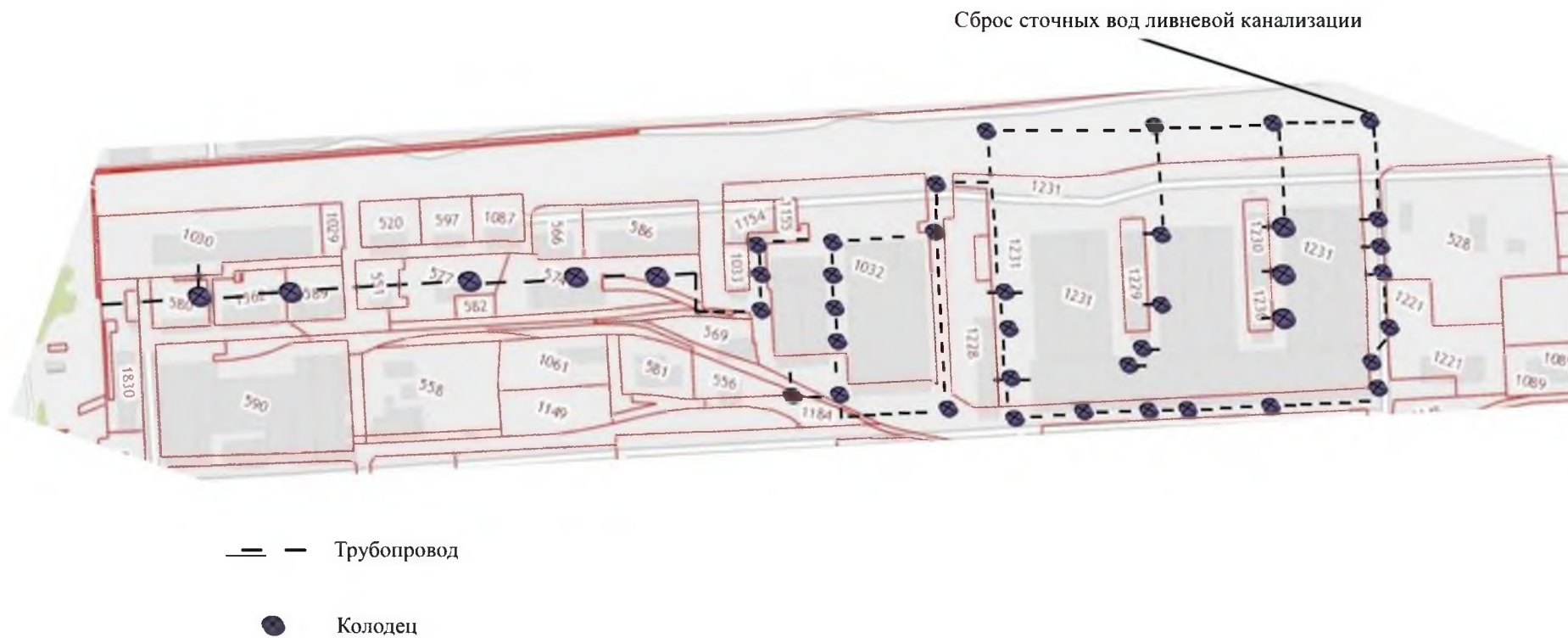
- Трубопровод
- Колодец

Приложение №4. Схема водоотведения индустриального парка

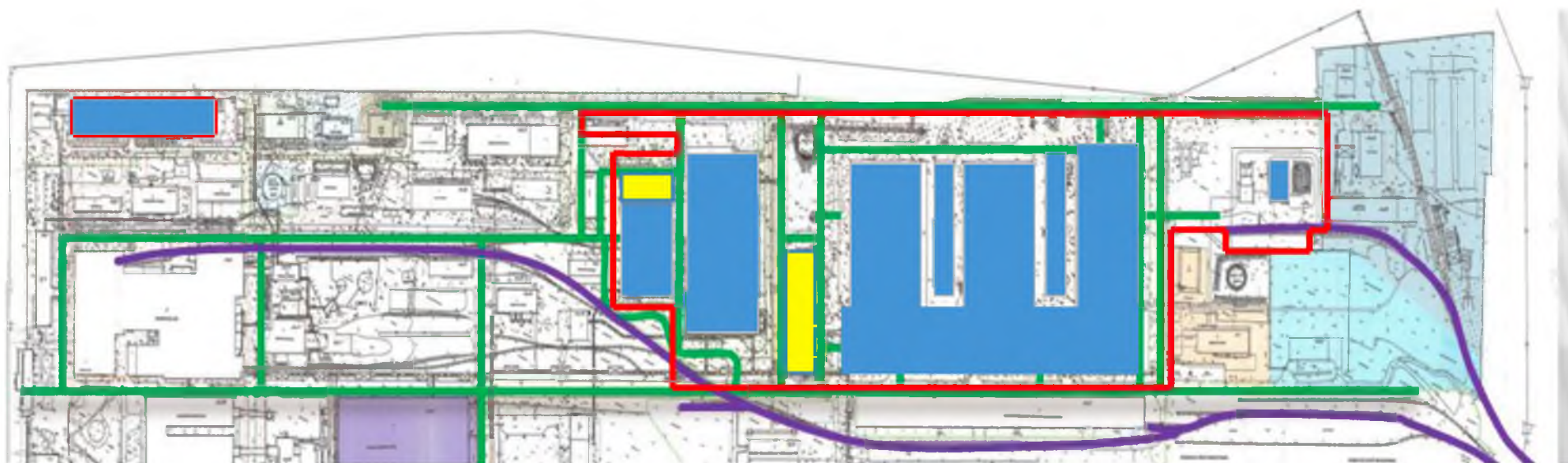


- — Трубопровод
- К Канализация
- Колодец

Приложение №5. Схема ливневой канализации



Приложение №6. Функциональное зонирование и транспортная схема индустриального парка



- | | | | |
|---|--------------------------|--|-------------------------------------|
|  | Внутриплощадочные дороги |  | Производственно-складские помещения |
|  | Ж/Д пути |  | Офисные помещения |
|  | Границы территории | | |