

Концепция развития территории в городе Оренбурге

Заказчик: АНО «Центр развития архитектурной деятельности, градостроительства и благоустройства Оренбургской области»

Подрядчик: ООО «Проектдевелопмент»

Договор №41



Выполнение работ по реализации мероприятий по развитию и благоустройству городской среды на территории Оренбургской области

Заказчик: АНО «Центр развития архитектурной деятельности, градостроительства и благоустройства Оренбургской области»

Подрядчик: ООО «Проектдевелопмент»

Договор №41

Авторы:

Руководители проекта:

Александр Осадчий
Антон Шаталов

Архитекторы:

Ирина Евдокимова
Елисей Савельев
Иван Ряпосов

Экономист:

Александр Холоднов

Визуализация:

Юрий Анчевский
Наталья Колесова

ПЭ
ПРОЕКТДЕВЕЛОПМЕНТ

Содержание

1. Предпроектный анализ

1.1. Сбор исходных данных, анализ существующего состояния территории, формирование видения развития проектируемой территории

1.1.1. Социально-экономический анализ проектируемой территории.....	6
1.1.2. Анализ мировых аналогов.....	10
1.1.3. Анализ государственных проектов и программ финансирования.....	19
1.1.4. Анализ экономической эффективности.....	20

1.2. Градостроительный анализ

1.2.1. Анализ расположения территории в структуре города.....	22
1.2.2. Анализ современного использования территории проектирования.....	25
1.2.3. Анализ градостроительной документации.....	30

1.3. Выводы по итогам предпроектного анализа

1.3.1. Определение основных направлений развития проектируемой территории.....	34
1.3.2. Определение ключевых архитектурно-планировочных решений.....	36
1.3.3. Определение функционального наполнения.....	37
1.3.4. Формирование культурно-событийной программы.....	39
1.3.5. Определение возможных механизмов бюджетных и внебюджетных источников финансирования.....	40

2. Объемно-пространственное решение и механизмы реализации проекта

2.1. Объемно-пространственные решения

2.1.1. Схема расположения проектируемых объектов инфраструктуры.....	42
в структуре города с отображением транспортных, пешеходных и смысловых связей с городом	
2.1.2. Схема планировочной организации территории проектирования.....	43
2.1.3. Функциональная и транспортно-пешеходная схема.....	45
2.1.4. Аксонометрическая схема организации территории.....	48
2.1.5. 3D визуализация проекта.....	49

2.2. Организационная структура территории проектирования

2.2.1. Организационная структура ключевых объектов инфраструктуры.....	58
(учредители и резиденты)	
2.2.2. Функциональное наполнение ключевых объектов инфраструктуры.....	60
2.2.3. Матрица мероприятий (календарно-тематический план проведения мероприятий на территории проектирования).....	64
2.2.4. Шаги по формированию ключевых объектов инфраструктуры.....	67
2.2.5. Механизмы и этапы реализации проектных решений.....	68

2.3. Финансовая модель проекта

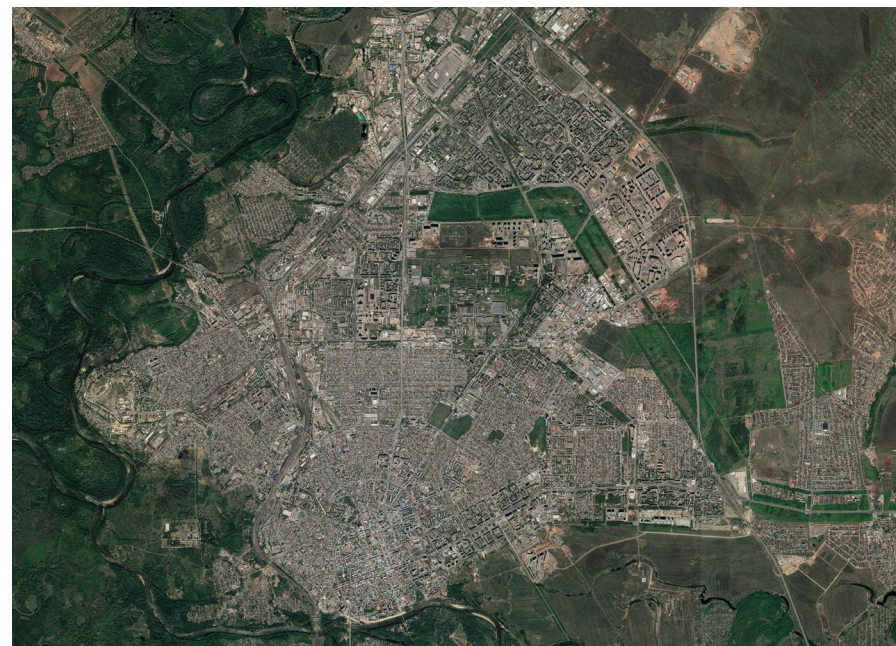
2.3.1. Оценка стоимости реализации решений.....	72
2.3.2. Оценка оперативных расходов.....	73
2.3.3. Оценка потенциальных доходов.....	74
2.3.4. Укрупненная оценка денежных потоков.....	78
2.3.5. Анализ экономической эффективности.....	80



1. Предпроектный анализ

1.1. Сбор исходных данных, анализ существующего состояния территории, формирование видения развития проектируемой территории

Оренбург — Новые ворота в Азию. Опорный пункт ЕАЭС в России



Оренбург — крупнейший город и столица Оренбургской области — форпоста России на границе с Казахстаном, расположен в 290 км от Уральска и в 270 км от Актобе. Оренбург — растущий город с населением более 570 тысяч человек.

Оренбург, основанный как город-крепость на востоке России, исторически является торговым и деловым центром на стыке Европы и Азии, многонационален по своему составу при значительном преобладании русских. Несмотря на переплетение западной и восточной культур, религиозных и культурных различий, город не испытывает проблем в межнациональных отношениях, выступает центром межкультурной коммуникации на пересечении геополитических интересов России и стран Азии.

В XXI веке Оренбургская область становится Новыми воротами России в Азию, становится ведущим центром межгосударственного, торгового и культурного взаимодействия в Средней Азии.

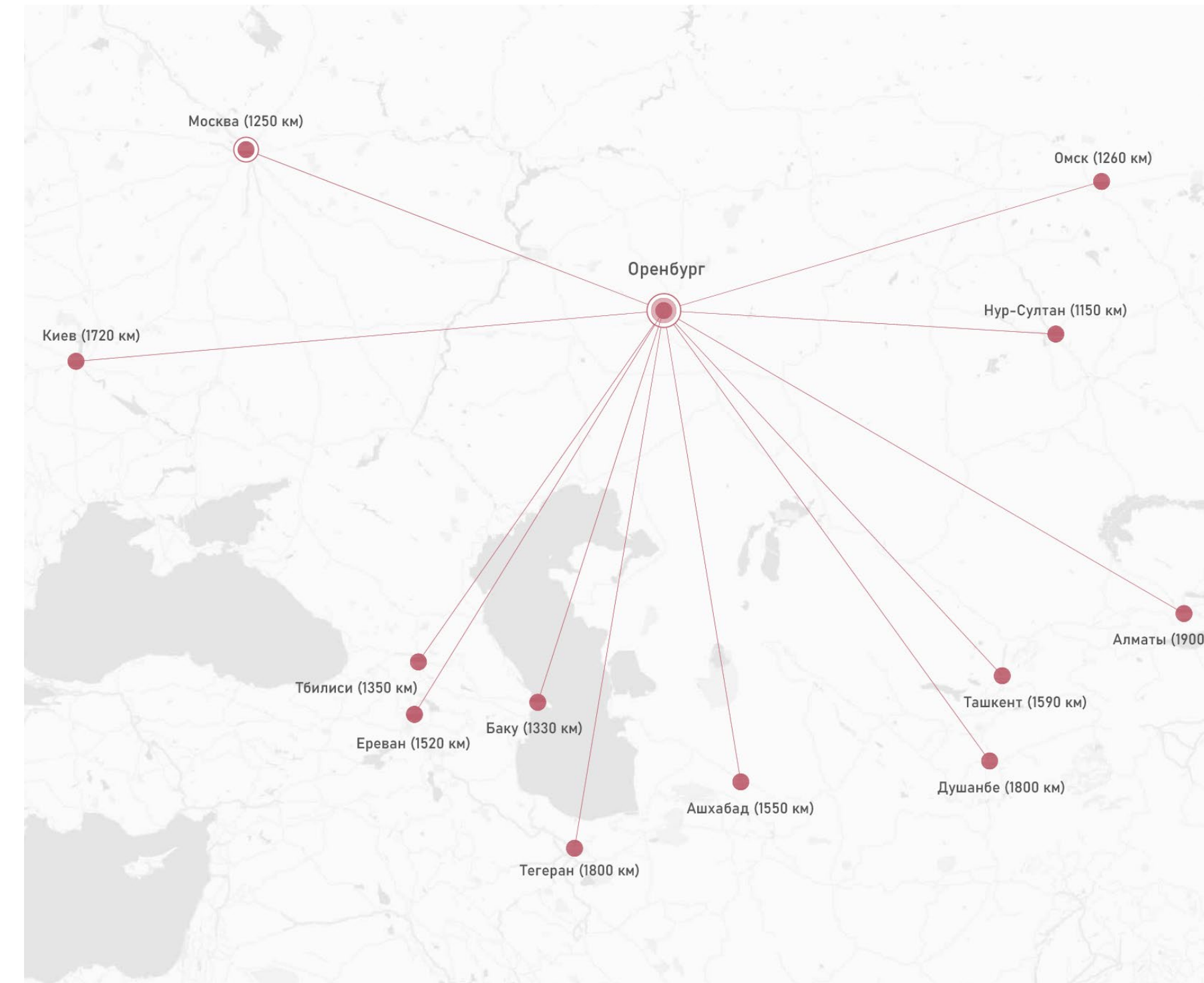
Данное позиционирование должно благотворно сказаться на всех сферах развития области и способствовать реализации задач, изложенных в Стратегии социально-экономического развития региона до 2030 года.

Развитие города, в том числе общественной, деловой и туристической функций, сделает столицу области более привлекательной для проведения крупных массовых мероприятий (большая часть приезжих в Оренбурге на данный момент является бизнес-туристами).

В то же время анализ общественно-деловой недвижимости агломерации показывает недостаток культурно-деловых, экспозиционных, гостиничных площадей, пространств для проведения крупных концертов, форумов, конгрессов и бизнес мероприятий, в том числе федерального уровня.

Сводный событийный календарь ведомств области и города также демонстрирует потребность в большом количестве разноразмерных пространств для проведения мероприятий, например таких как — кинофестиваль, международный форум, спортивные мероприятия, концерты, конгрессы и выставки.

Схема перспективных связей



Оренбург находится в юго-западной части страны на Южном Урале. Он расположен в 1 250 км от Москвы и имеет возможность для развития авиасообщения с ближними странами. Протяженность самого короткого маршрута составляет 1 150 км (Нур-Султан), а самого дальнего — 1 900 км (Алматы).

В Оренбурге уже несколько лет подряд проводится не менее 10 крупных выставок разного характера:

- Межрегиональная выставка «Агро» (4000 чел.);
- Специализированная выставка «Городское хозяйство» (3000 чел.);
- Специализированная выставка «Недвижимость в Оренбуржье» (3000 чел.);
- Специализированная выставка «Стройурал» (3000 чел.);
- Специализированная выставка «Экология. Промышленная безопасность»;
- Специализированная выставка «Нефть. Газ. Энерго» (3000 чел.);
- «Меновый двор» межрегиональная выставка-ярмарка продовольственных товаров, Конкурс отечественных товаропроизводителей «Наша Марка» (13000 чел.);
- Специализированная выставка «Образование и карьера» (7000 чел.);
- Специализированная выставка «Медицина» (3200 чел.);
- Специализированная выставка «Красота. Здоровый образ жизни» (3200 чел.).

Выставки и ярмарки проводятся на трех основных выставочных площадках: Мегамолл «Армада», Дворец культуры и спорта «Газовик», Спортивно-культурный комплекс «Оренбуржье». Их параметры приведены далее.

Мегамолл «Армада»

Площадь офисов и конференц-залов: 28 000 м²;

Площадь выставочных залов: 5 800 м²;



Дворец культуры и спорта «Газовик»

Большой театрально-концертный зал: 720 мест;

Малый театрально-концертный зал: 400 мест;

Конференц-зал: 60 мест.



Спортивно-культурный комплекс «Оренбуржье»

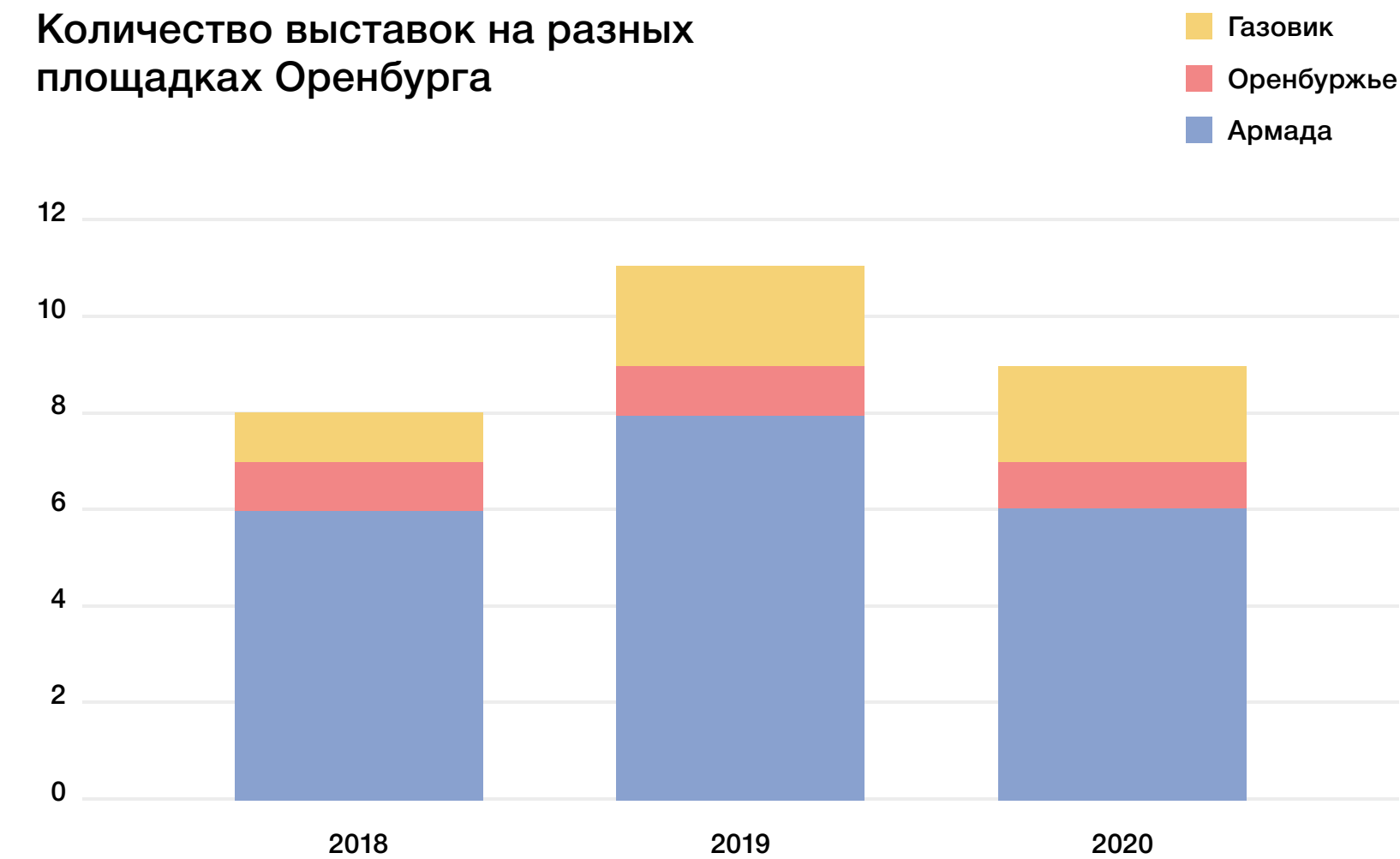
Спортивная арена трансформируется в концертный зал: 4000 мест;

Фойе (позволяет проводить выставки, галереи, ярмарки): 1300 м²;

Конференц-зал: 100 мест.



Количество выставок на разных площадках Оренбурга



При изучении выставочной деятельности в Оренбургской области были выявлены следующие проблемы:

- недостаточно внимания уделяется выставочной деятельности в регионе;
- задействованы лишь три выставочные площадки;
- недостаточное количество выставочных площадей;
- лишь одно специализированное выставочное пространство в регионе;
- недостаточный спектр услуг для проведения международных мероприятий.

Самой крупной выставкой в 2020 году стала XXXVIX межрегиональная выставка-ярмарка продовольственных товаров «Меновой двор», ее за три дня посетило около 13 тысяч гостей. Специализированные выставки, проводимые в мегамолл «Армада» и в ДК «Газовик» посещали приблизительно 3000-7000 человек. Не смотря на то, что эти выставки посещают меньшее количество людей, на них присутствует большое количество специалистов.

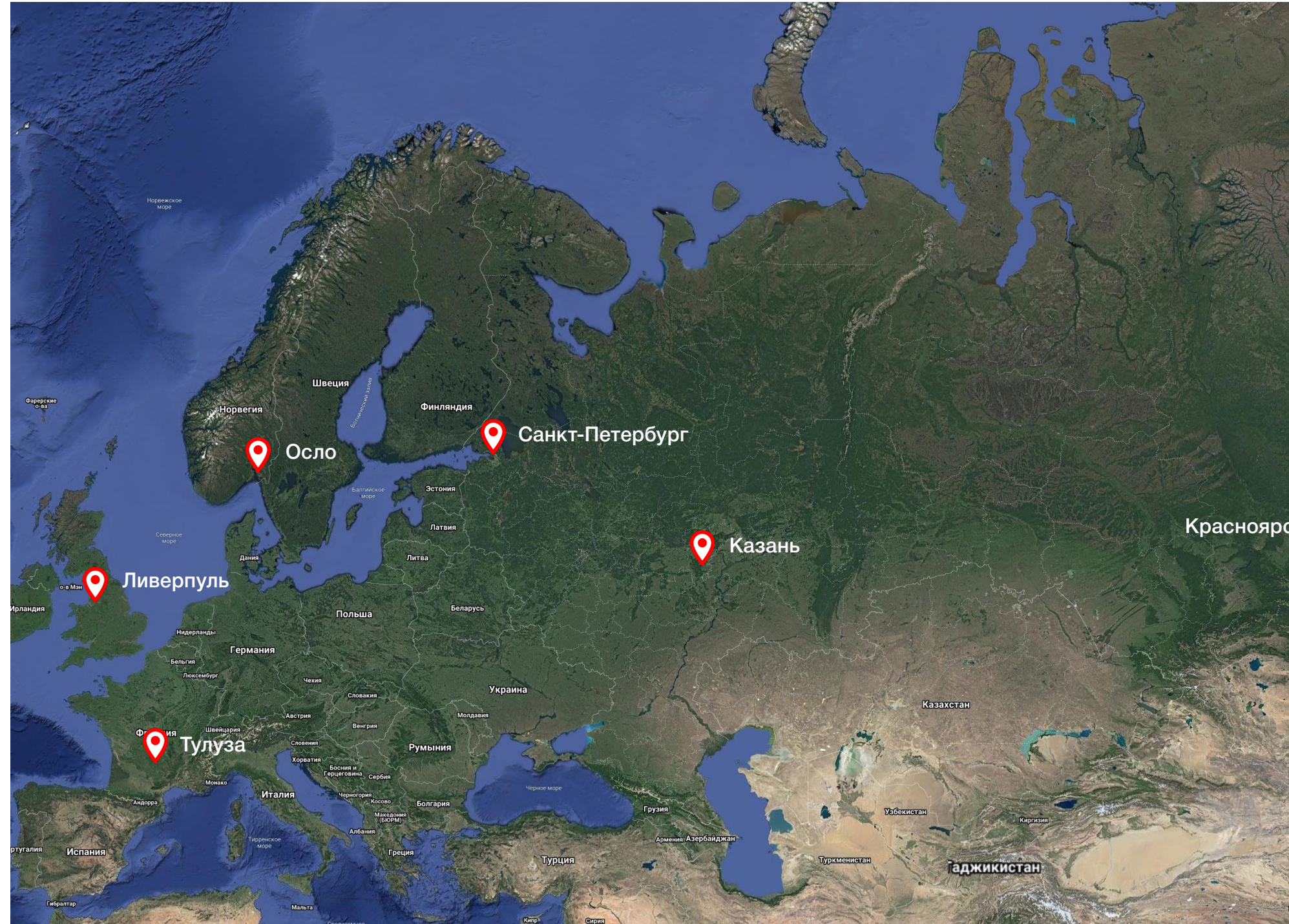
По географическому составу экспонентов и по значимости выставки в Оренбургской области относятся к межрегиональным и местным выставкам, проводятся внутри страны. По отраслевому составу выставки являются специализированными. По времени функционирования выставки краткосрочные.

В 2019 году, как в самом показательном с точки зрения доковидных времен, в городе прошло 11 выставок, которые посетило более 50 000 человек.

Анализ мировых аналогов

Для анализа мировых аналогов определена типология «международный экспоцентр» и выбраны крупнейшие города. В анализе рассмотрены примеры территории удаленных от городского центра. Было рассмотрено три зарубежных и три российских примера:

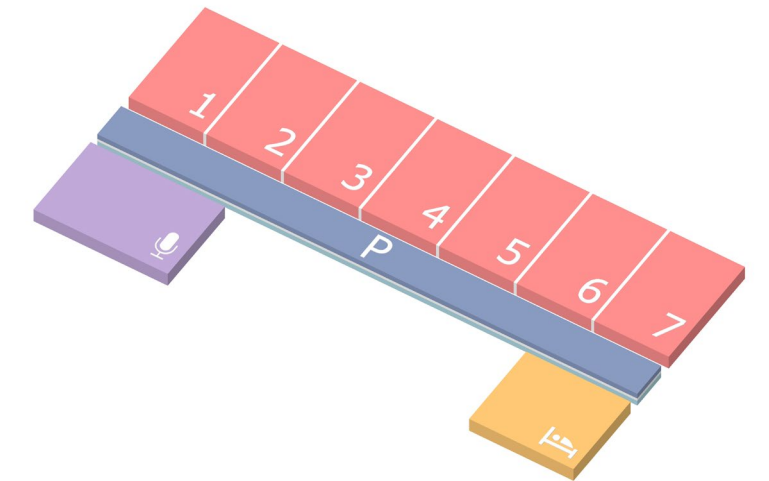
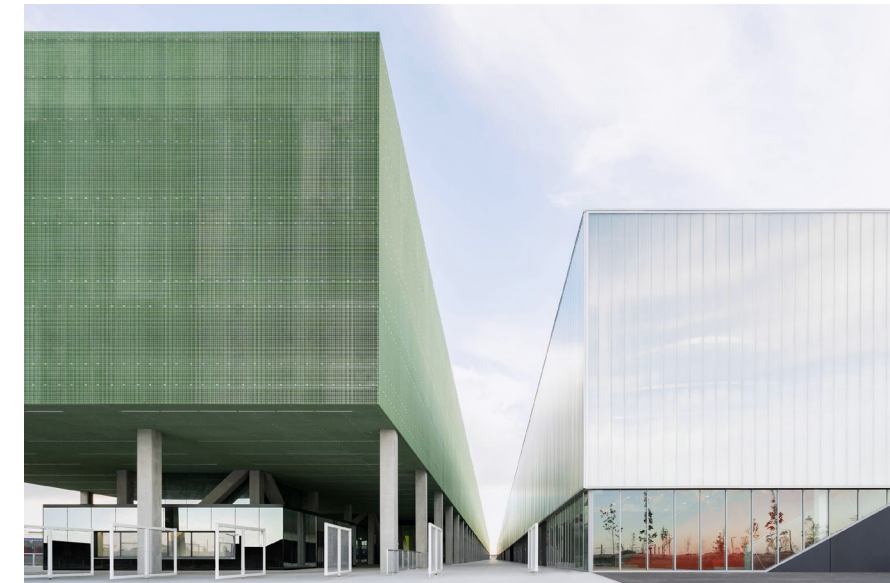
- Тулуза
- Ливерпуль
- Осло
- Санкт-Петербург
- Казань
- Красноярск



Город: Тулуза
Население: 471 941 человек

Выставочный и конференц-центр «МЕЕТТ»

- выставочные залы: 25 000 м²
- конгресс зал: 15 000 м² (трансформируемый)
от 744 до 3 364 мест
- паркинг: 3 000 м/м



- Гостиница
- Конгресс-центр
- Выставочный зал
- Парковка
- Галерея

Город: Осло

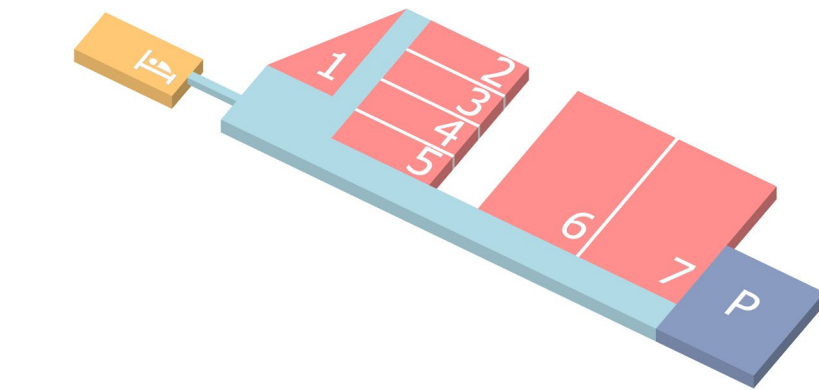
Население: 634 293 человек

Norges Varemesse (Лиллестром)

— выставочные залы: 39 000 м² (7 шт)

— гостиница: 335 номеров

— паркинг: 2 500 м/м



-  Гостиница
-  Выставочный зал
-  Парковка
-  Галерея



Город: Ливерпуль

Население: 496 784 человек

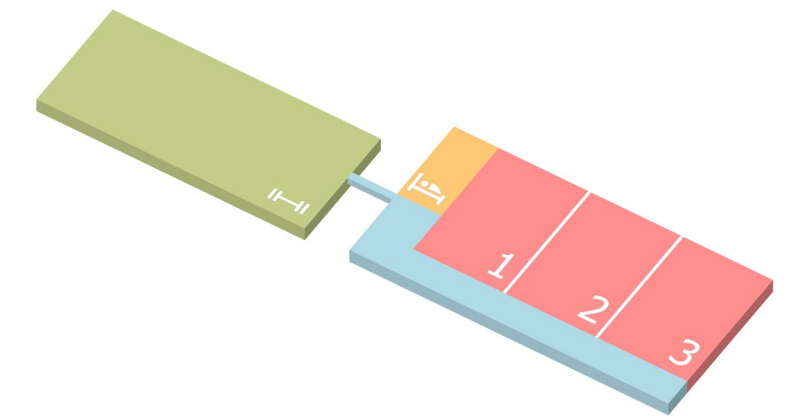
Выставочный центр «Ливерпуль»

— выставочные залы: 8 100 м²
(3 шт по 2 700 м² с возможностью объединения)

— гостиница: 216 номеров

— арена: 3 700 м² и 3 400 м²

— паркинг: 2 000 м/м



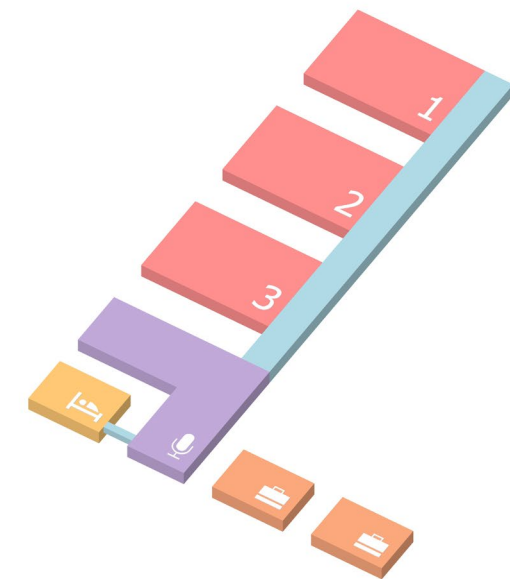
-  Гостиница
-  Выставочный зал
-  Спортивный объект
-  Галерея






Город: Санкт-Петербург

Население: 5 384 342 человек

Конгрессно-выставочный центр «Экспофорум»

- выставочные залы: 210 000 м² (3 шт)
- гостиница: 900 номеров
- бизнес-центр: 25 000 м²
- конгресс зал: 3 000 мест
- паркинг: 4 700 м/м



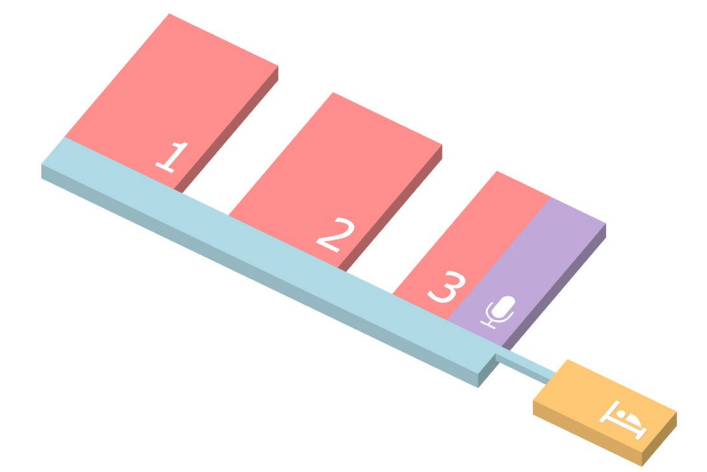
-  Гостиница
-  Конгресс-центр
-  Выставочный зал
-  Бизнес-центр
-  Галерея





Город: Казань

Население: 1 257 341 человек

МВЦ «Казань Экспо»

- выставочные залы: 25 000 м²
(по 10 000 м², 10 000 м², 5000 м²)
- гостиница: 250 номеров (на стадии строительства)
- конгресс зал: 4 156 м², 3 000 мест
- паркинг: 2 400 м/м



-  Гостиница
-  Конгресс-центр
-  Выставочный зал
-  Галерея

Город: Красноярск
Население: 1 092 851 человек

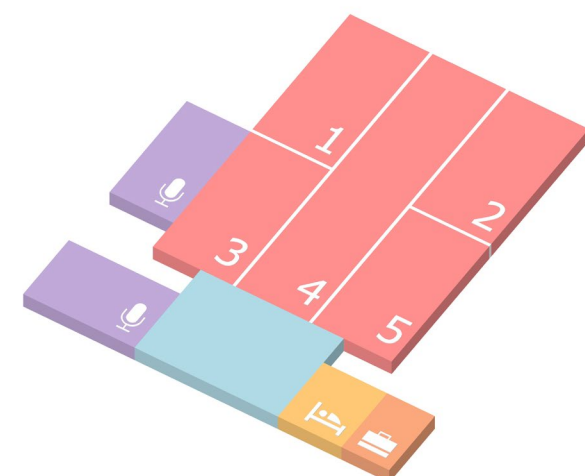
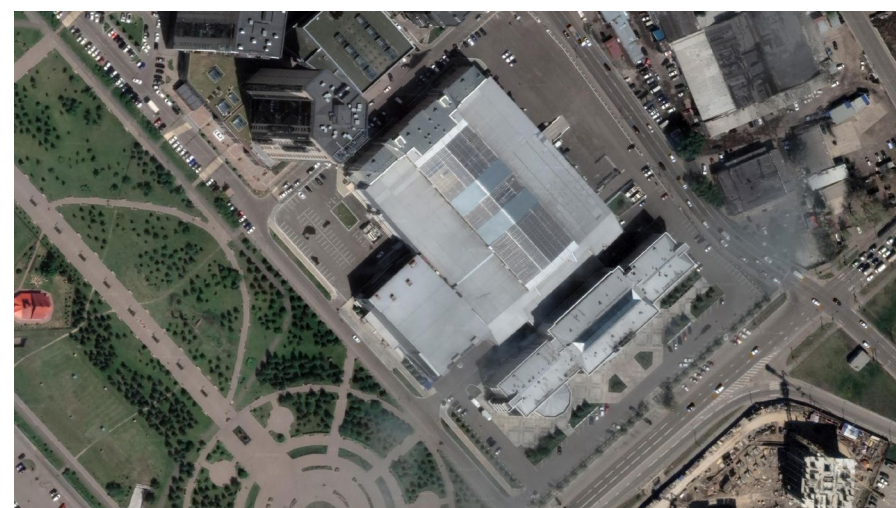
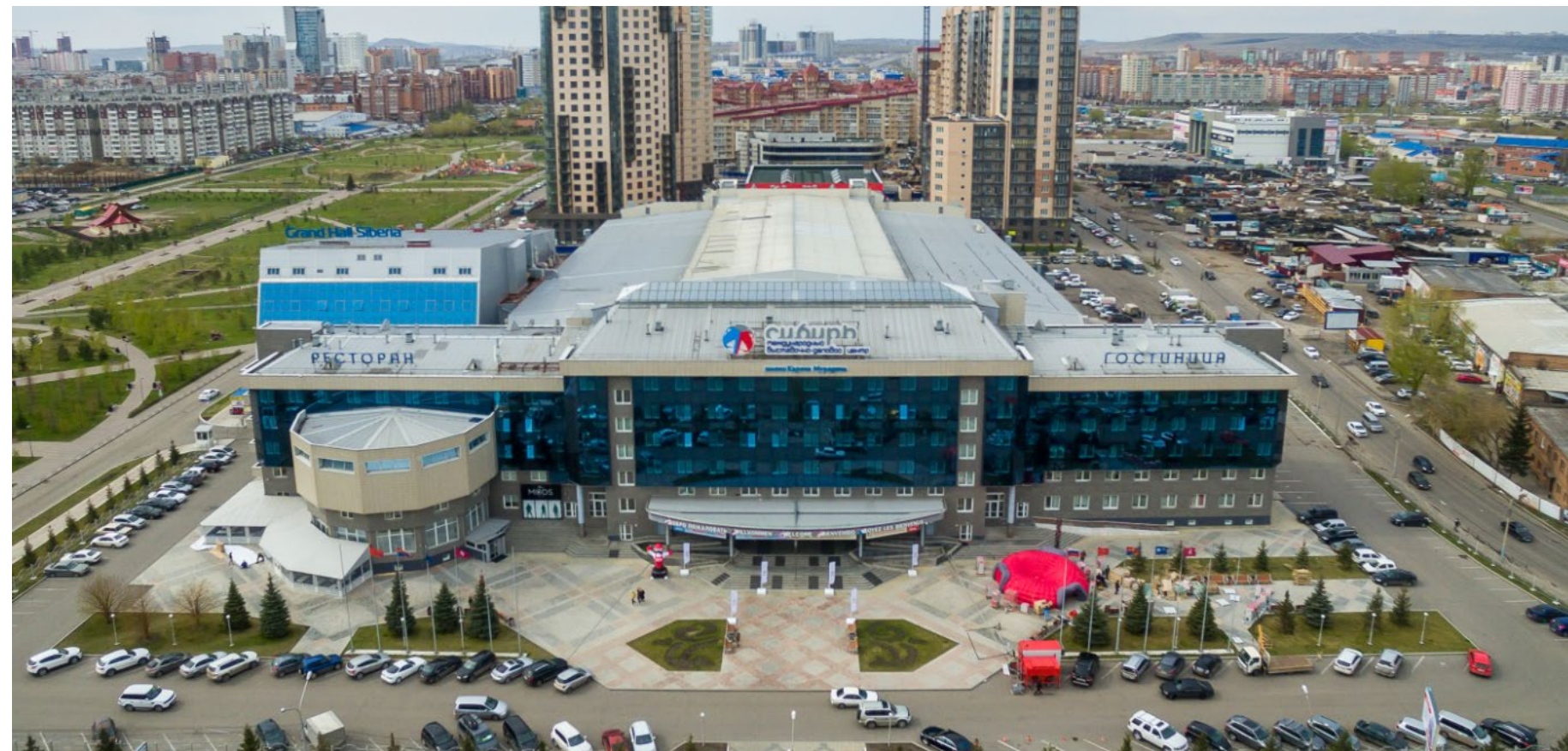
Международный выставочно-деловой центр «Сибирь»






— выставочные залы: 11 000 м² (5 шт)

— гостиница: 173 номера

— конгресс зал: 7 000 м²

— паркинг: 745 м/м



-  Гостиница
-  Конгресс-центр
-  Выставочный зал
-  Бизнес-центр
-  Галерея

Базовое функциональное наполнение

На основе анализа примеров мирового и отечественного опыта было выявлено базовое функциональное наполнение экспоцентра, состоящее из 5 видов.



Используются для проведения различных выставок, как специализированных, так и отраслевых, а также деловых и спортивных мероприятий, требующих большого пространства. Обязательным должно быть наличие в данном блоке выставочных залов, выставочных площадок, галерей.



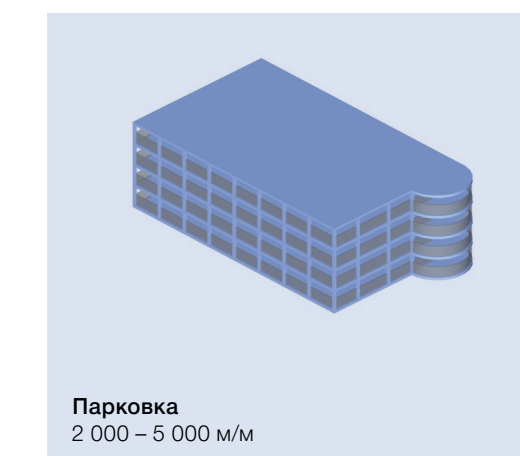
В этом блоке проводятся конгрессы, саммиты, симпозиумы, конференции, форумы, концерты, танцевальные мероприятия и другие заседания с привлечением большого количества зрителей. Ядром данного функционального блока является крупный конгресс-зал, способный вместить всех участников одновременно. В связи с тем, что их количество может меняться, важным является возможность проведения деловых мероприятий в залах разной вместимости.



Гостиница или апартаменты — это место проживания деловых туристов во время их пребывания в городе. Специфика блока проживания для деловых туристов заключается в наличии конференц-зоны и зоны офисов в виде общей рабочей зоны на этаже или приватной — кабинет при номере.

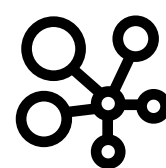


Используется для обеспечения офисной работы, проведения переговоров, учебных занятий. В блок офисного комплекса входят рабочие помещения, оснащенные офисной техникой, средствами связи и необходимым оборудованием для выполнения офисных функций. В качестве функциональной зоны в блок офисного центра может входить конференц-зона.



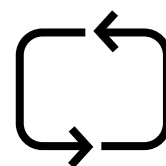
Используется для временного хранения личного транспорта в закрытом помещении в комфортных условиях. Блок позволяет компактно разместить большое количество транспортных средств на небольшой территории. Оснащается вытяжной системой вентиляции, пожаротушения и видеонаблюдения.

Исходя из анализа российского и международного опыта в организации территорий схожих по численности населения города, расположения проектируемой территории и определенному ранее функциональному содержанию, выявлены основные принципы и тенденции:



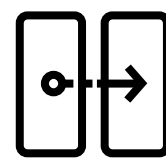
Кластерность — объединение нескольких взаимодополняющих функций для реализации более устойчивой экономической модели

Территории удаленные от городского центра развиваются по принципу Mixed-use — смешанное использование — работа, отдых, проживание в одном месте. Такой подход снижает потребность в перемещениях и предоставляет дополнительные экономические эффекты.



Простота трансформации и конверсии — пространства проектируются максимально гибкими

Возможность трансформации выставочных павильонов под разные нужды и разную площадь являются определяющими в проекте. Строительство из легких и быстровозводимых конструкций — позволяет без труда менять назначение зданий.



Фазирование — проекты реализуются не одновременно, а определенными заранее самостоятельными фазами

Такой подход позволяет растянуть инвестиции во времени, получить минимальную рабочую модель на старте, дать пространство эксперименту и проверить гипотезы на практике.

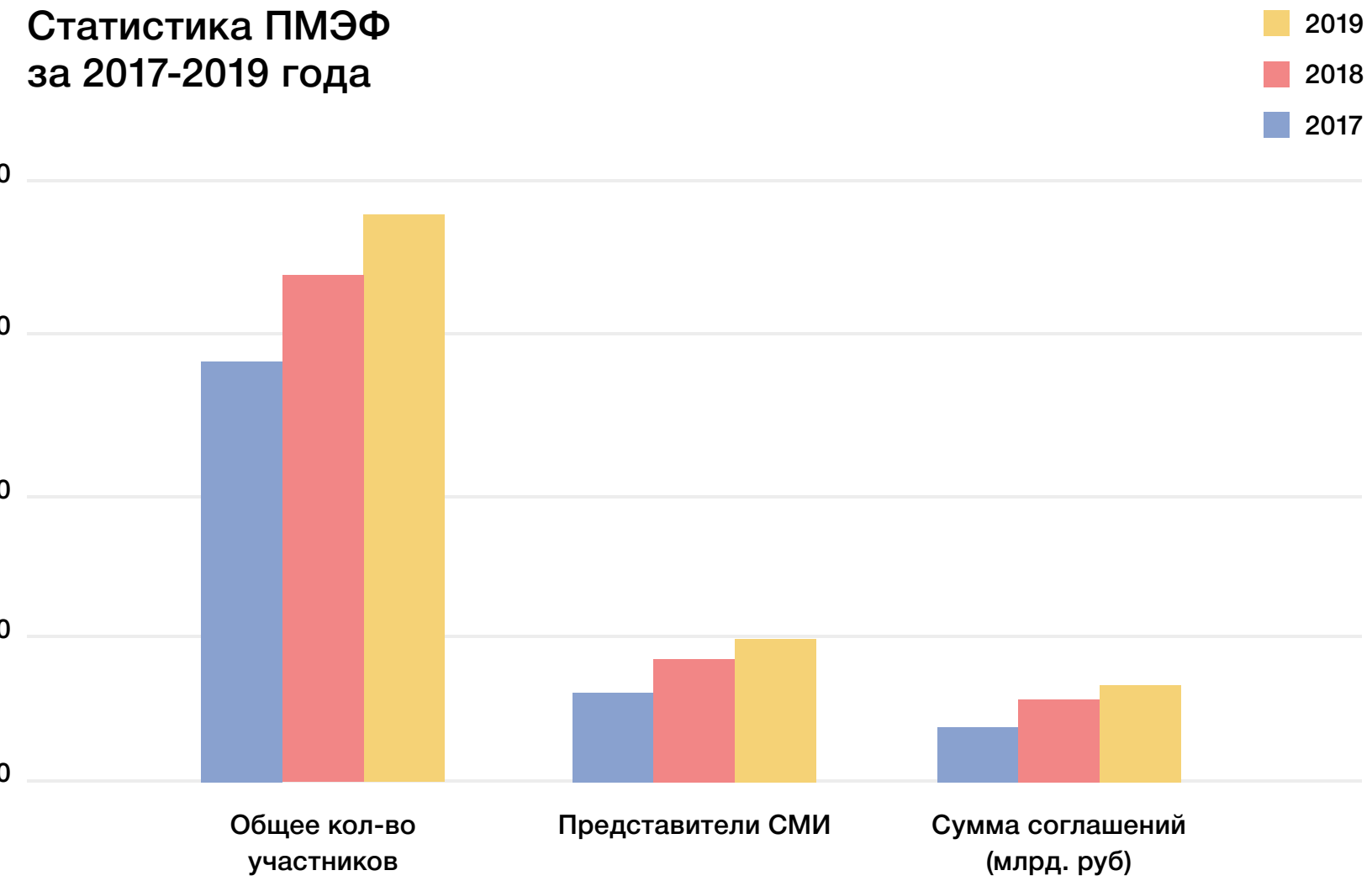
Основная часть бюджетного финансирования приходится в значительной степени нацелена на реализацию системы приоритетных национальных проектов. В Оренбургской области реализуются следующие государственные проекты.

Национальные проекты	Влияние на реализацию проекта развития территории
Демография	Деловые мероприятия по темам развития занятости, ЗОЖ, активного долголетия
Здравоохранение	Деловые мероприятия по вопросам развития здраво-охранения и экспорта медицинских услуг. Частные мед-центры как арендаторы БЦ
Образование	Деловые мероприятия по развитию образования, поддержке волонтерства
Жилье и городская среда	Деловые мероприятия по теме строительства. Офисы строительных компаний
Экология	Экологические выставки и форумы. Офис регионального оператора ТКО
Безопасные и качественные дороги	Повышение транспортной доступности территории
Производительность труда и поддержка занятости	Деловые мероприятия по теме повышения производительности труда
Цифровая экономика	Офисы ИТ-компаний. Деловые мероприятия в ИТ
Культура	Концертная площадка регионального уровня
Малое и среднее предпринимательство	Деловые мероприятия. Офисы инфраструктуры поддержки МСП
Международная кооперация и экспорт	Проведение выставок с международным участием для экспортеров региона

Мировой опыт деятельности конгрессно-выставочного сектора доказывает его значимость в качестве катализатора развития экономики регионов. Признанными лидерами данной отрасли принято считать европейские страны, поскольку они имеют сформированные площадки, многолетний опыт работы и высокий уровень сервиса. В последние годы в странах Азиатско-Тихоокеанского региона также активно развивается конгрессно-выставочная деятельность. Согласно сведениям Всемирного совета по туризму и путешествиям (WTTC) суммарные расходы бизнес-туристов в 2019 году составили 1 904,6 млрд долл., что представляет 21,4% от общей суммы расходов туристов. Именно высокая степень доходности и потенциал влияния на валовой региональный продукт делового туризма и выставочной индустрии вызывают все больший интерес к данным сферам со стороны представителей бизнеса и органов власти.

Выставочная индустрия в России также становится конкурентоспособным сектором рыночной экономики. В последние годы органы власти крупных городов с развитым туристско-рекреационным и культурным потенциалом уделяют все больше внимания этой сфере. Деловой туризм не только увеличивает валовую выручку, но и формирует позитивный и благоприятный имидж для потенциальных и постоянных потребителей услуг. Взаимное влияние конгрессно-выставочной деятельности на туристскую привлекательность и наоборот, обусловлено единой для обеих сфер цели — увеличение потоков потребителей различного рода услуг и максимального удовлетворения спроса.

Одним из базовых показателей развития конгрессно-выставочной деятельности является соотношение качественных и количественных показателей выставочных площадей. Ярким примером может послужить Петербургский Международный Экономический форум (ПМЭФ), проходивший в Конгрессно-выставочном центре «Экспофорум». Одной из возможностей ПМЭФ следует отметить привлечение инвестиций в различные инфраструктурные проекты, что положительно влияет на развитие Санкт-Петербурга.



На графике представлены данные, свидетельствующие о росте числа участников ПМЭФ и объема заключаемых соглашений. Положительные тенденции являются свидетельством эффективности конгрессно-выставочной деятельности и ее вклада в общий ВВП города и страны в целом.

1.2. Градостроительный анализ

Анализ расположения территории в структуре города

Предлагаемая к рассмотрению территория площадью более 25 га находится на востоке Оренбурга на ул. Гаранькина недалеко от кольцевой развязки с Загородным шоссе.

На западе расположен крупный жилой массив высокой плотности. ТРЦ «Кит», находящийся на другой стороне загородного шоссе относительно участка, выполняет функцию общественного центра жилого района. Рассматриваемая территория может также вмещать в себе общественные, культурные функции для нужд селитебной зоны на западе.

На юге участок граничит с экопарком «Качкарский Мар» — крупнейшим зеленым массивом Оренбурга, который вместе с поймами рек Урал и Сакмара образует зеленый пояс города. Качкарский Мар — обладает спортивно-рекреационной функцией. Организация спортивно-туристической зоны на юге участка также является логичным направлением. Необходимо обеспечить удобные сквозные пешеходные связи селитебной и рекреационной зон.

Восточное и северо-восточное направление — территория перспективного развития, мастер-план которой в настоящее время разрабатывается. После утверждения мастер-плана настоящую работу необходимо верифицировать.

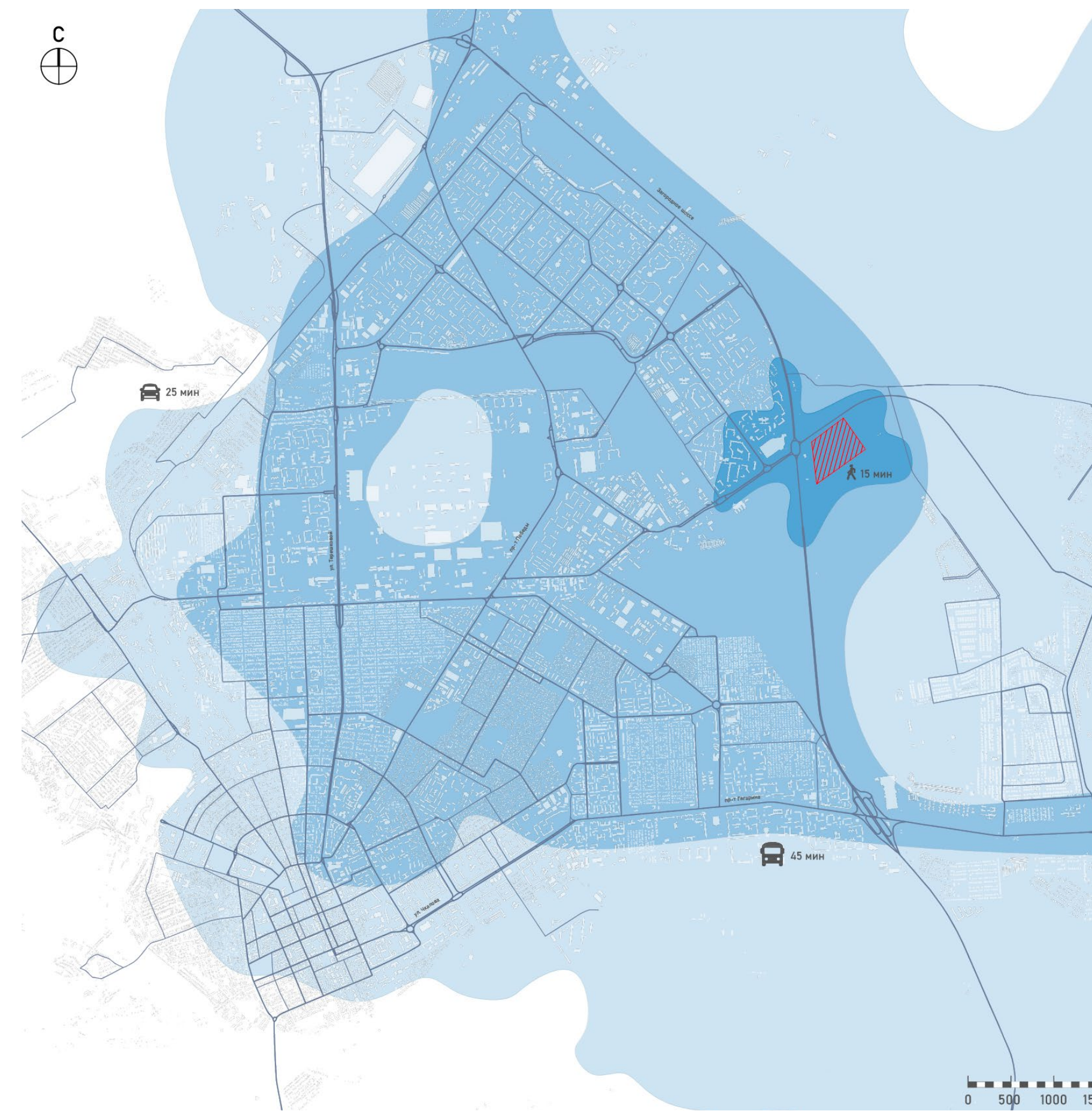
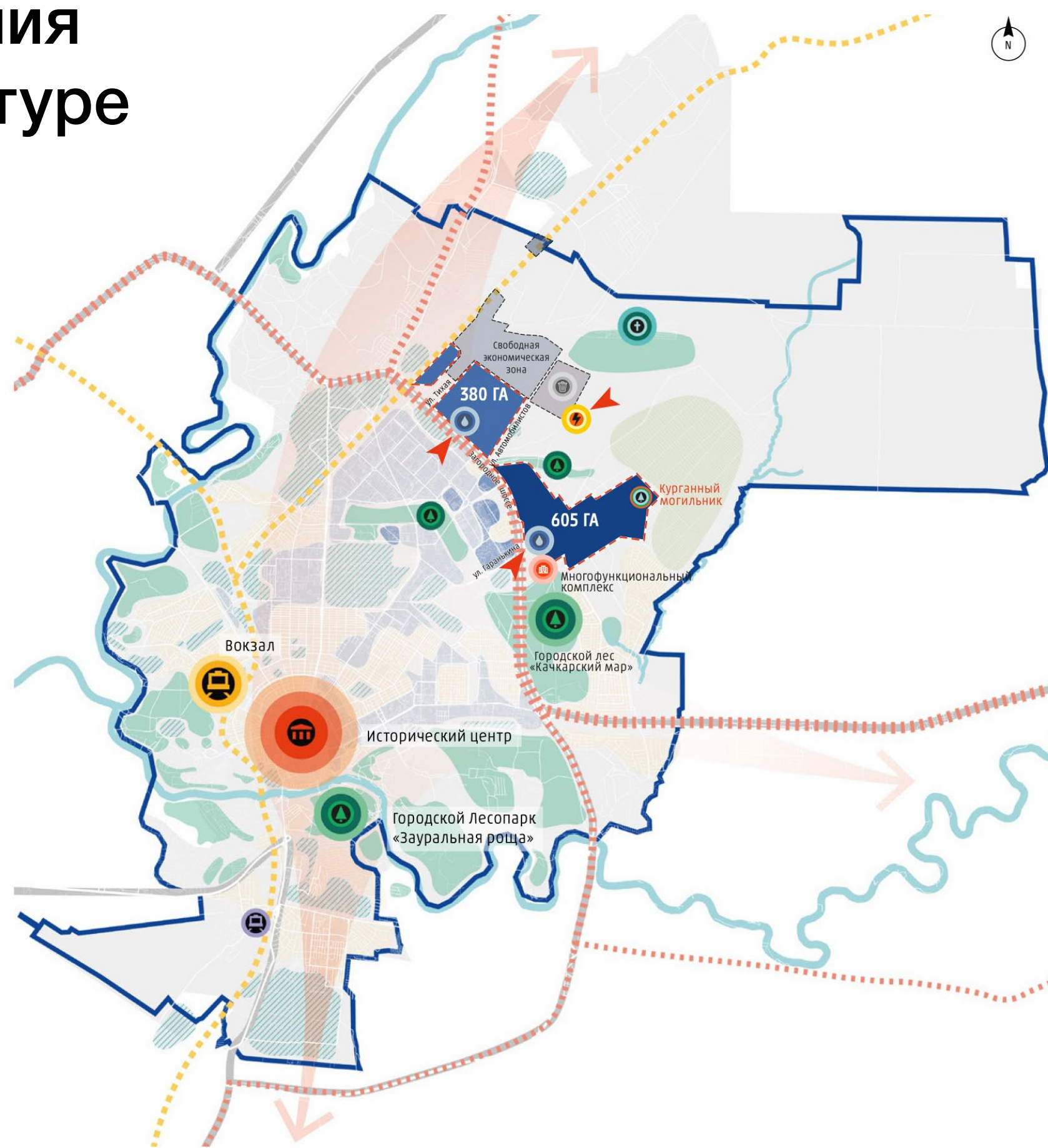


Схема транспортной и пешеходной доступности

В пешеходной доступности (15 мин) находятся ТРЦ «Кит» и объекты первичного обслуживания. Общественный транспорт позволяет добраться до центральной части города (45 мин). Также на личном транспорте возможно попасть в любую точку (25 мин).





-  Граница проектирования
-  Доступность 15 мин пешком
-  Доступность 45 мин на автобусе
-  Доступность 25 мин на машине

Схема расположения значимых общественно-деловых объектов и общественных пространств

Проектная территория находится в восточной части города, на пересечении ул. Гаранькина и Загородного шоссе. Самым дальним значимым объектом является Зауральная роща (15 км), а самым ближним — ТРЦ Кит (менее 1 км).



Анализ современного использования территории проектирования



Площадка свободна от застройки, а участки в ближайшем окружении с западной стороны частично заняты небольшими объектами инженерной инфраструктуры, строительным гипермаркетом, автозаправочной станцией (АГЗС). Территория имеет удобную транспортную связь с историческим центром и аэропортом Оренбурга.

Расположение площадки на второй линии относительно Загородного шоссе является отрицательным фактором. Расширение рассматриваемой территории на запад до Загородного шоссе существенно повысит статусные характеристики площадки.

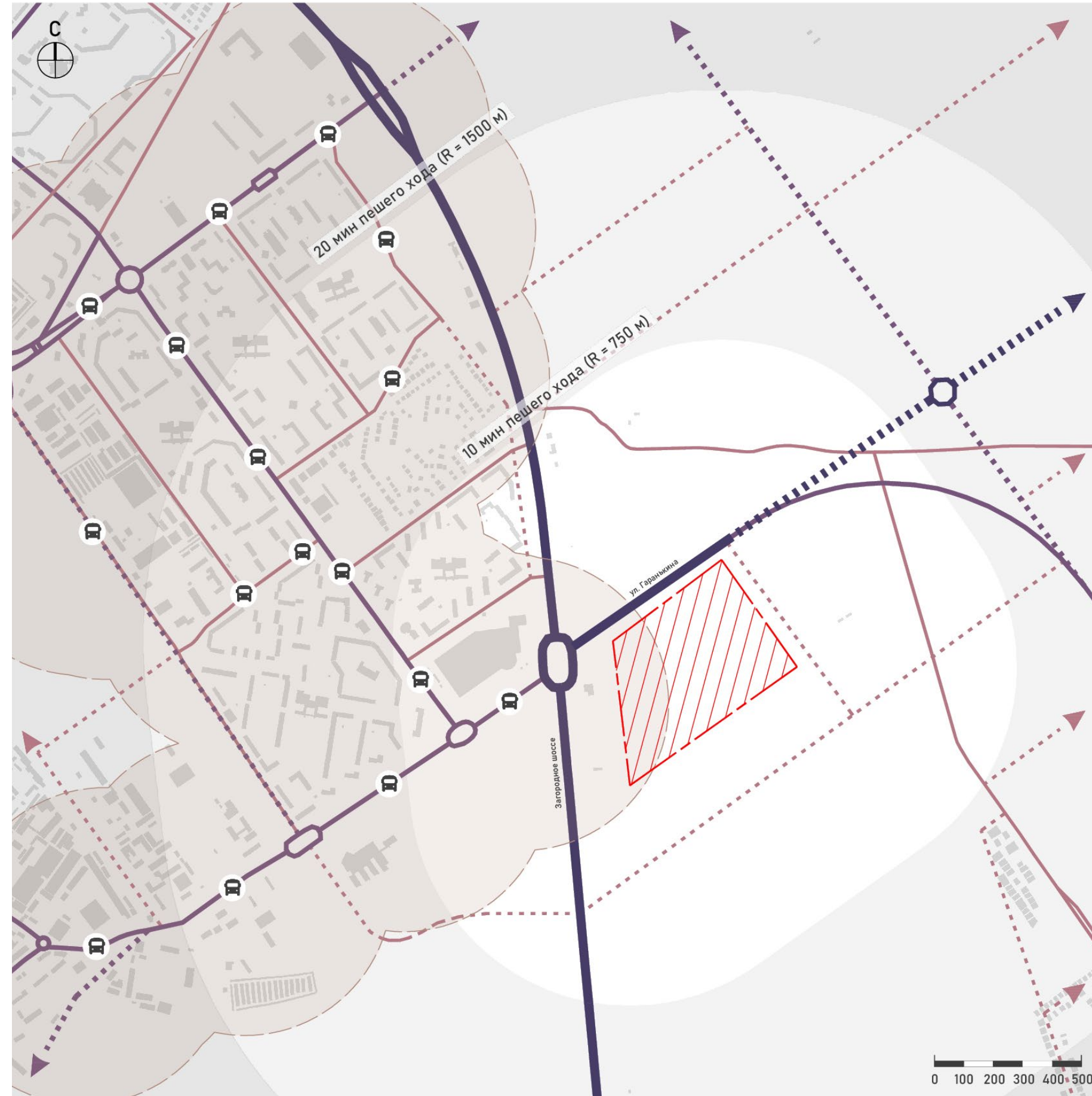
Таким образом основными функциями территории должны стать: выставочный комплекс, конгресс-центр/концертный зал, гостиница, бизнес-парк.

Дополнительные функции — жилье (гостиницы, доходные дома, многофункциональные комплексы), общественное питание, стрит ритейл, спортивно-туристический комплекс (арена, фитнес, спа, ворота в рекреационную зону).

Вспомогательные функции — общественное пространство, транспортный терминал, парковка.

Схема транспортной и пешеходной инфраструктуры

С северной части планируется развитие магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения, с восточной и южной сторон планируется проложить магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения. Также территория частично обеспечена остановками общественного транспорта.











-  Граница проектирования
-  Магистральная улица общегородского значения непрерывного движения (сущ)
-  Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (проект)
-  Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (сущ)
-  Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (проект)
-  Магистральная улица районного значения (сущ)
-  Магистральная улица районного значения (проект)
-  Автобусная остановка (R = 500 м)



Схема культурно-бытового и социального обслуживания

В 10 минутах ходьбы находятся ТРЦ «Кит», автоцентр «Металлург», ДОУ и СОШ. За 20 минут возможно добраться до торговых, медицинских и административных объектов, а также до предприятий общественного питания и религиозных учреждений.

-  Граница проектирования
-  ДОУ (R = 300 м)
-  СОШ (R = 500 м)
-  Медицинское учреждение (R = 1000 м)
-  Административное здание
-  Здание торгового назначения
-  Предприятие общественного питания
-  Религиозное учреждение

Схема землепользования

Территория находится в зоне сельскохозяйственного использования. С южной части расположены зоны индивидуального жилищного строительства и рекреационная, с западной части — зоны многоквартирных жилых домов и торговых объектов.

-  Граница проектирования
-  Зона индивидуального жилищного строительства
-  Зона многоквартирных жилых домов
-  Зона сельскохозяйственного использования
-  Зона административного назначения
-  Зона объектов образования
-  Зона медицинских учреждений
-  Зона торговых объектов
-  Зона спортивных объектов
-  Промышленная зона
-  Зона объектов транспорта
-  Зона улично-дорожной сети
-  Рекреационная зона

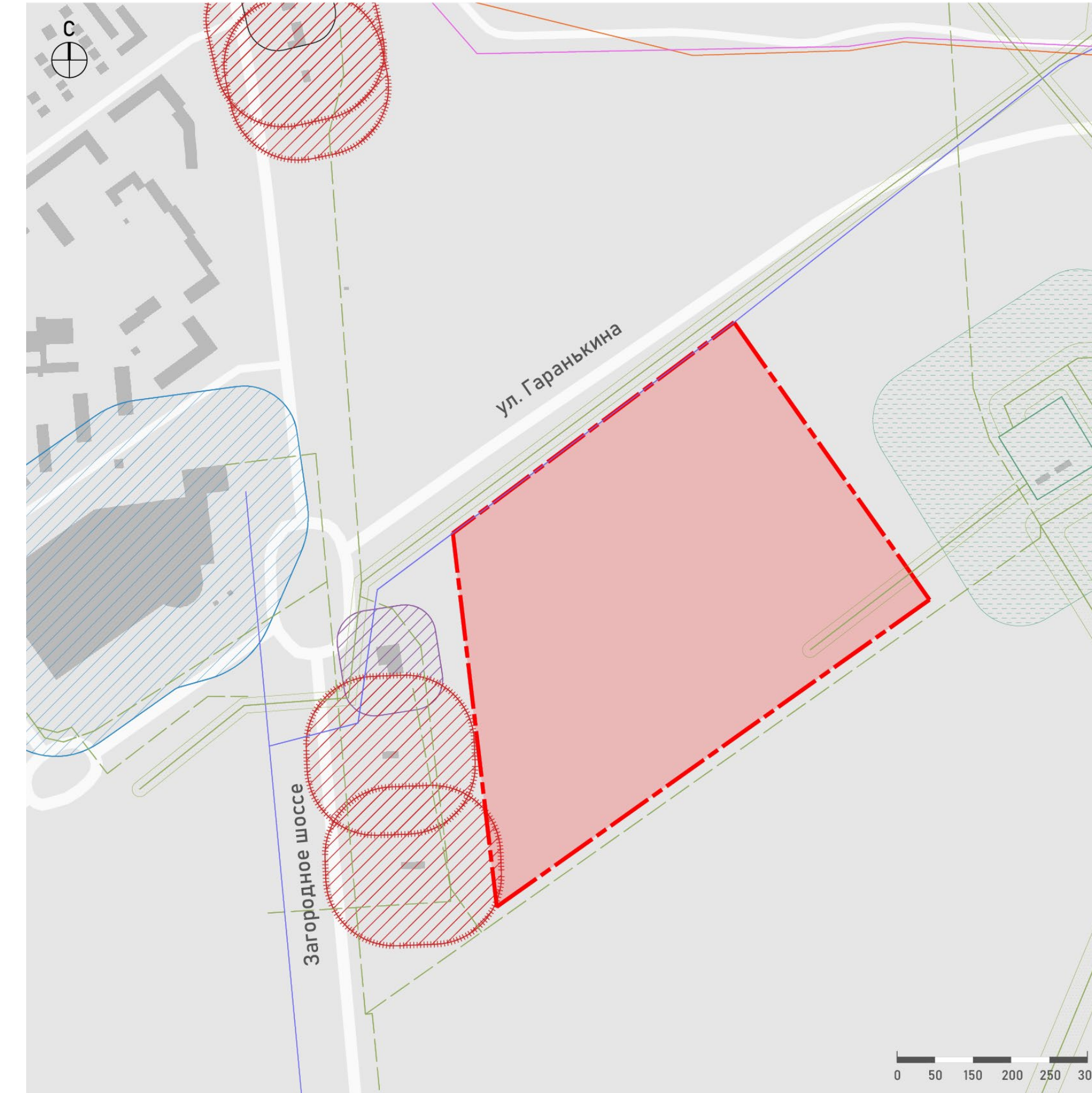










Схема планировочных ограничений и инженерно-технического обеспечения

С западной части находятся санитарно-защитные зоны АЗС и сервиса по обслуживанию автомобилей. Также с восточной части расположена подстанция и ЛЭП.

-  Граница проектирования
-  СЗЗ АЗС (R = 100 м)
-  СЗЗ сервиса по обслуживанию автомобилей (R = 50 м)
-  СЗЗ подстанции 110 / 10 кВт (R = 20 м)
-  СЗЗ ЛЭП 110 кВт (R = 20 м)
-  СЗЗ ТЦ (R = 100 м)
-  ЛЭП воздушные
-  ЛЭП подземные

Анализ градостроительной документации

Генеральный план

Проектная территория расположена в зоне спортивных сооружений. Ее окружают такие зоны как: с севера и запада — административно-деловая и многоэтажной жилой застройки, с юга — городских лесов, с востока — производственных и коммунально-складских объектов.

Жилая зона

- Многоэтажная жилая застройка
- Малоэтажная секционная и блокированная застройка
- Индивидуальная жилая застройка

Зона рекреационного назначения

- Лесничества
- Городские леса
- Озеленение общего пользования
- Озеленение специального назначения
- Водоёмы

Зона транспортной инфраструктуры

- Территория общего пользования
- Дороги, улицы, проезды

Общественно-деловая зона

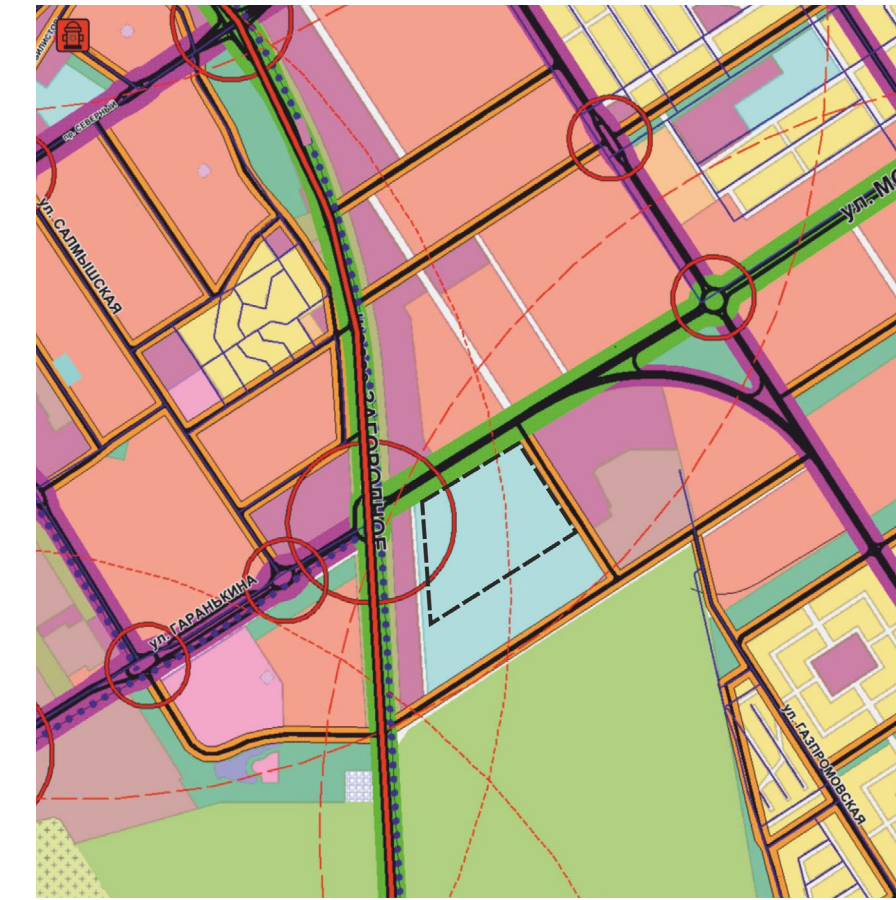
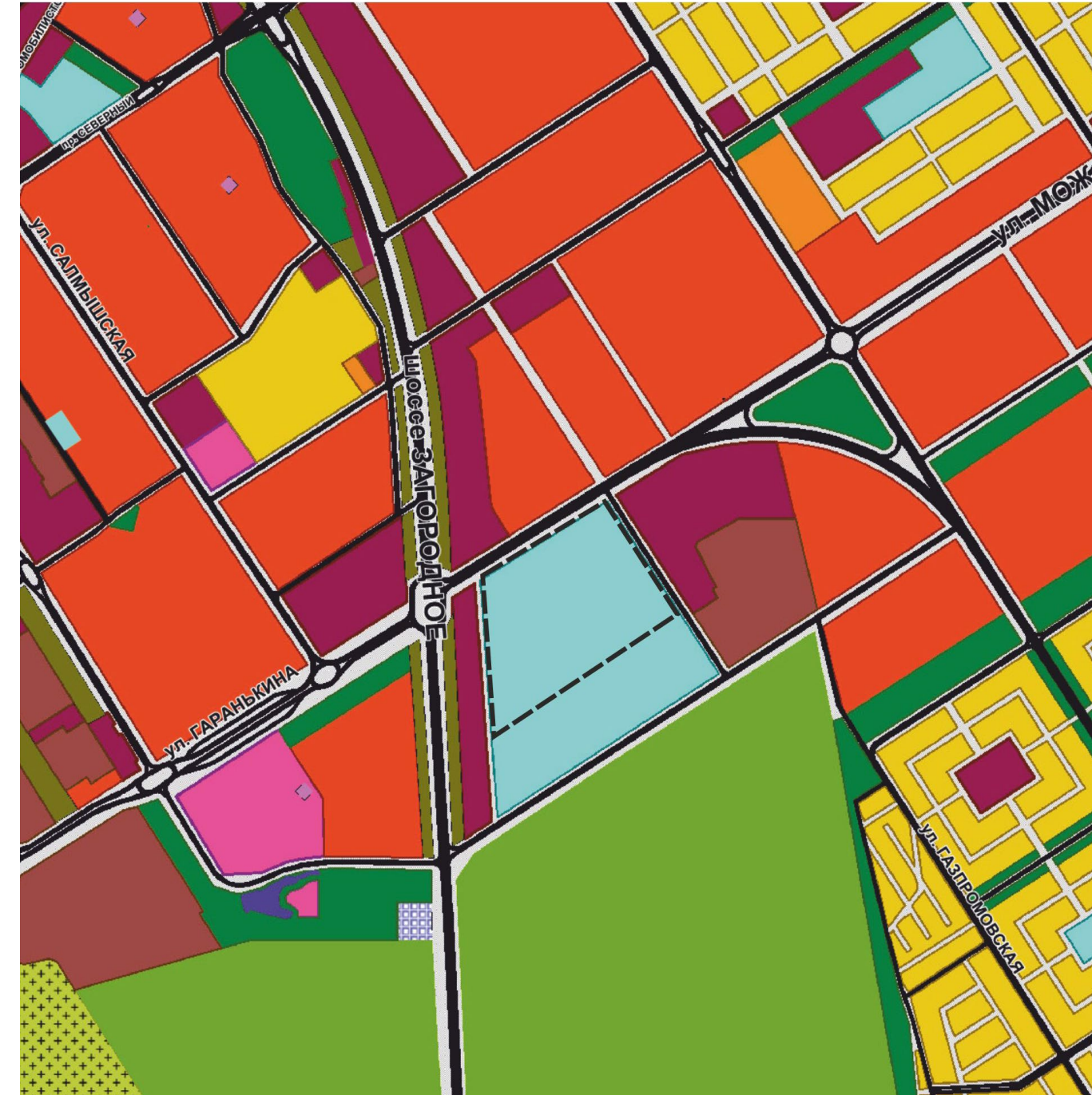
- Административно-деловая
- Больницы и другие стационарные учреждения здравоохранения
- Спортивные сооружения

Зона производственного назначения

- Производственные и коммунально-складские объекты

Зона специального назначения

- Режимные объекты
- Кладбища



Транспортная схема генерального плана

С северной части планируется развитие новой магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения, с восточной и южной сторон планируется проложить магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения.

- Существующие автодороги местного значения
- Планируемые автодороги местного значения
- Общегородского значения непрерывного движения
- Общегородского значения регулируемого движения
- Районного значения
- Грузового движения
- Основные развязки в разных уровнях
- Пождепо (существующее)
- Радиус доступности (3км)

Правила землепользования и застройки

Западная часть территории находится в зоне спортивно-зрелищных объектов (ОД.7), северо-восточная и юго-восточная в зоне среднеэтажной и многоэтажной застройки домами многоквартирными (Ж.3), а между ними расположена зона объектов науки, высшего, среднего и специального образования (ОД.6).

Общественно-деловые зоны «ОД»

- Многофункциональных центров обслуживания и общественно-деловой активности
- Общественно-деловой активности вдоль городских магистралей
- Крупных торговых комплексов, рынков
- Объектов науки, высшего, среднего и специального образования
- Спортивно-зрелищных объектов

Зоны транспортной инфраструктуры «Т»

- Городских автодорог и объектов обслуживания автотранспорта

Жилые зоны «Ж»

- Застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки
- Среднеэтажной и многоэтажной застройки домами многоквартирными

Производственные зоны «П»

- Производственных и коммунально-складских объектов, сохраняемых генеральным планом города

Рекреационные зоны и озелененные территории «Р»

- Озелененных территорий общего пользования
- Лесопокрываемых территорий

Проект планировки территории (2014 г.)

В 2014 году на территории планировалось построить жилой микрорайон. На данный момент проект является неактуальным, т.к. не соответствует действующему Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки.



1.3. Выводы по итогам предпроектного анализа

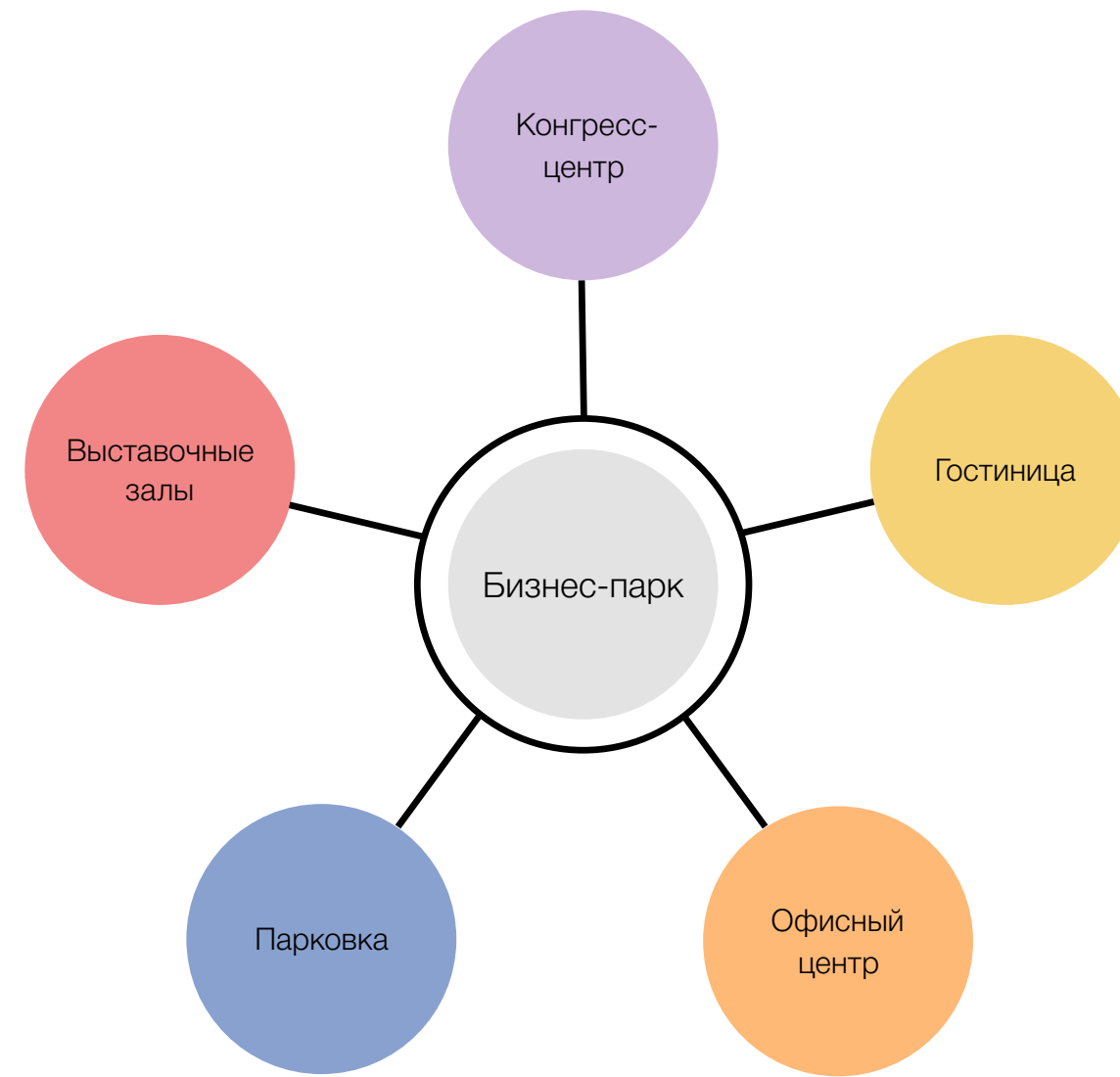
Бизнес-парк «Оренбург»

Географические и политические предпосылки могут сделать бизнес-парк «Оренбург» важнейшей площадкой для развития региона. Создание особой экономической зоны (ОЭЗ) позволит привлечь бизнес из других регионов России, а также ближнего зарубежья, заинтересованный в развитии внешнеторговых связей.

Наличие современной выставочной инфраструктуры позволит эффективно решать задачи по взаимодействию и представлению стран Азии в России, а также стать площадкой для проведения важных мероприятий, способствующих развитию Евразийского экономического союза.

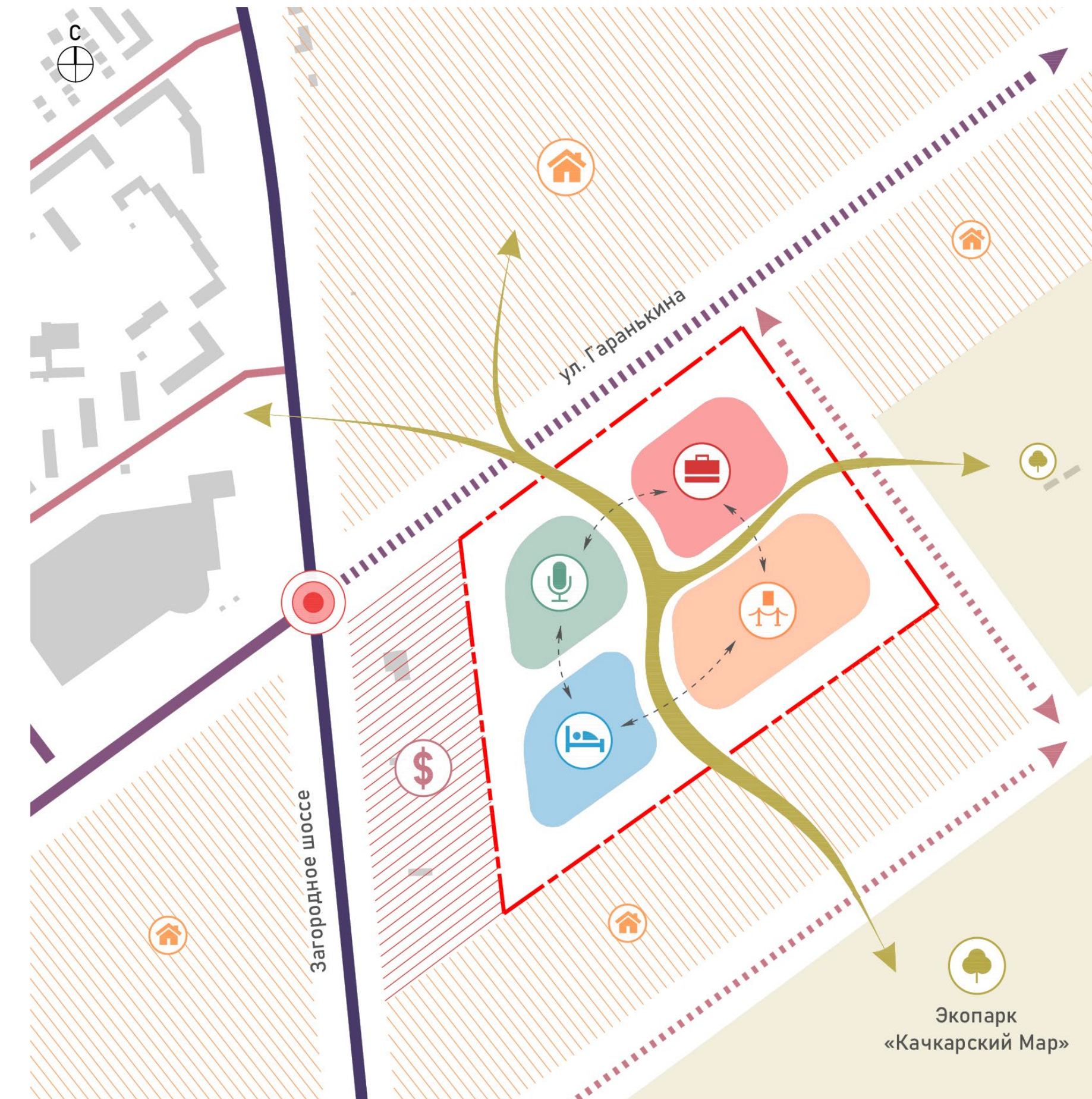
Учитывая историческое положение Оренбурга — город способен стать эффективным партнёром в организации экспортных операций и в реализации российских продуктов на перспективных рынках Азии.

Создание бизнес-парка «Оренбург» станет не только сильным сигналом верности России курсу на континентальную интеграцию для партнёров в Азии, но и важным элементом для перехода от стратегических проблем к стратегической уверенности в регионе и создания новых условий для развития межгосударственной кооперации и предпринимательства.



Возможные мероприятия по федеральной повестке:

- Экспортный форум
- Рабочие конференции ЕАЭС по ключевым направлениям сотрудничества
- Постоянно действующая выставка экспортных товаров России
- Азиатский Digital-форум



Основные направления развития территории

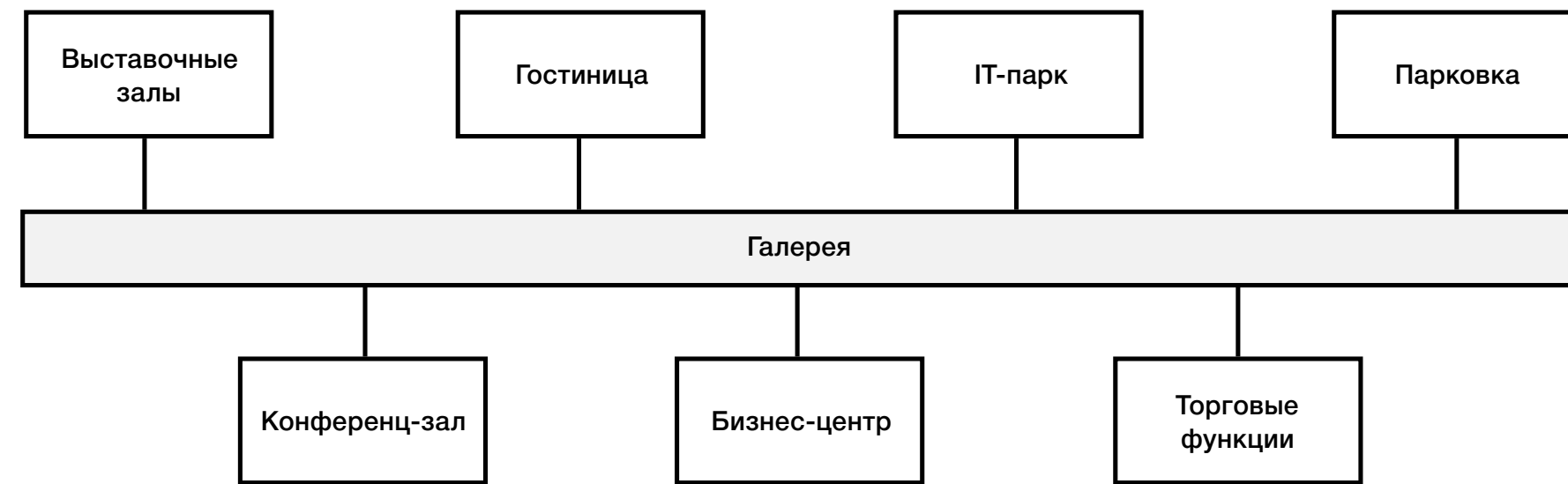
На территории предлагается организовать такие объекты как: конгресс-центр, гостиницу, выставочные павильоны и офисные помещения и объединить их в целостную структуру. Также предлагается проложить зеленый коридор, связывающий экопарк, территорию и планируемую застройку вместе.

- Граница проектирования
- Проектная магистральная улица общегородского значения непрерывного движения
- Проектная магистральная улица районного значения
- Транспортный узел
- Жилая застройка
- Общественно-деловая зона
- Рекреация
- Конгресс-центр
- Гостиница
- Выставочные павильоны
- Офисы

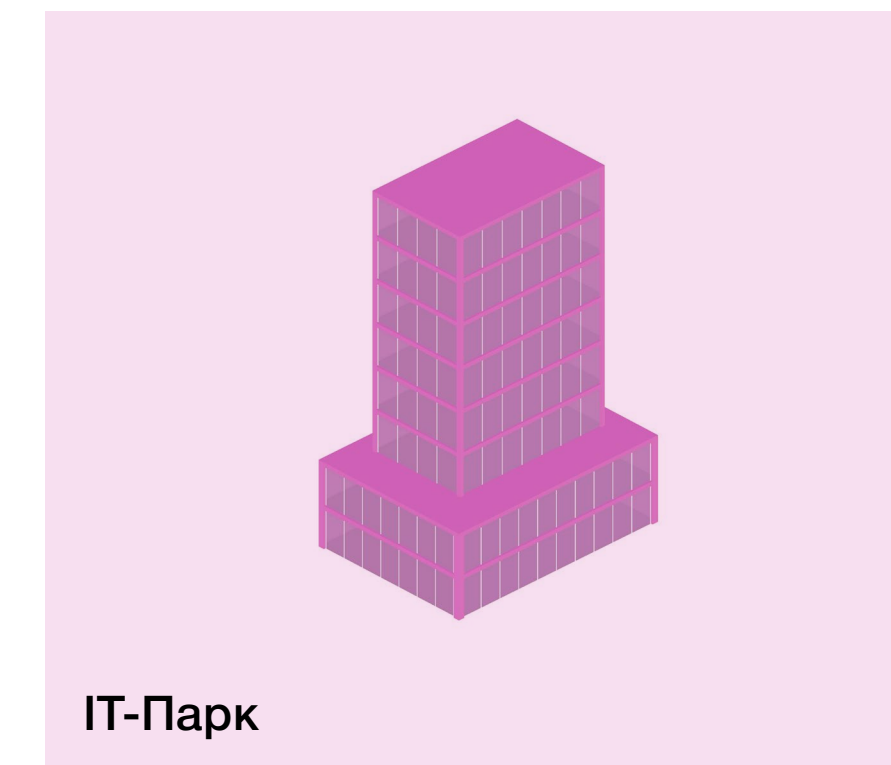
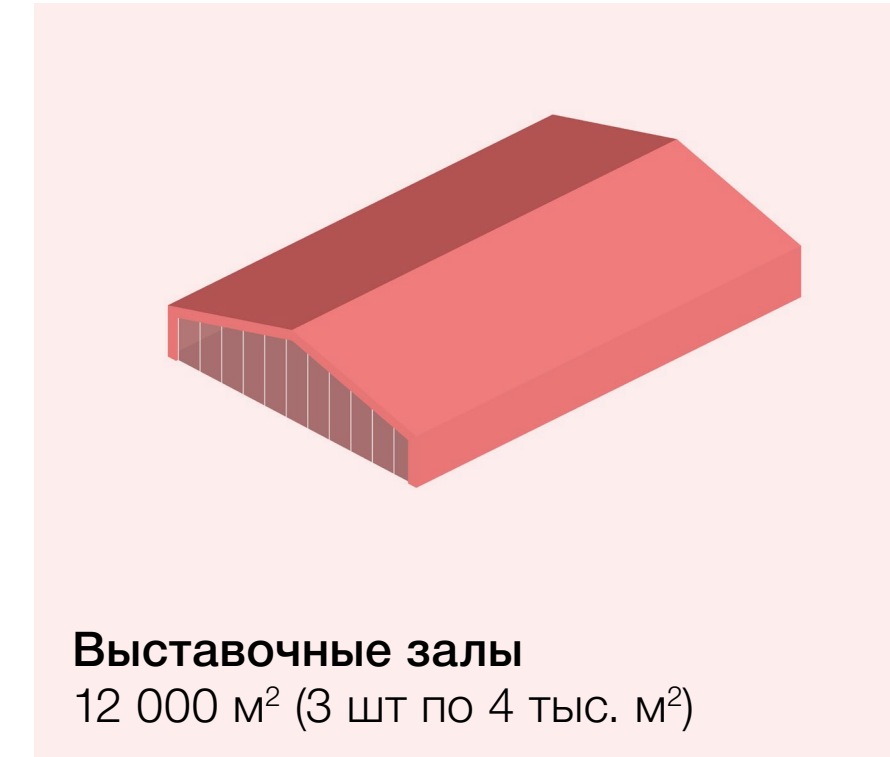
Ключевые архитектурно-планировочные решения

Общий архитектурно-планировочный принцип — отдельные функциональные блоки нанизываются на объединяющее всепогодное коммуникационное общественное пространство — галерею. Галерея содержит базовый набор функций — вестибюли, гардеробы, холлы, санузлы. По мере реализации галерея обрастает дополнительными функциями как например, фуд-моллы, ритейл, инфопoints и любые другие востребованные сервисы.

Функциональные блоки могут иметь разный конструктив и реализовываться параллельно. Башни гостиницы, бизнес-центра и IT-парка должны сформировать узнаваемый современный архитектурный образ.



Функциональное наполнение



Расчет площадей выставочных пространств

За основу расчета взят ближайший по смысловому наполнению алгоритм из «Методических рекомендаций по разработке посещаемости музеев Российской Федерации в зависимости от их объективных возможностей по приему посетителей». Где единовременный расчет посетителей (Е) производится по формуле:

Е = S(м²) / Сп

S(м²) - выставочная площадь,

Сп - комфортное пространство для единичного посещения (7-10 м²),

Поскольку нам известно, что самое крупное выставочное мероприятие в Оренбурге за три дня посетило около 13 тысяч человек (XXXVIX межрегиональная выставка-ярмарка продовольственных товаров «Меновой двор»), можно предположить что каждый день ее посещало равное количество людей, приблизительно по 4500 человек. Рабочий день выставки в среднем 10 часов, а каждому посетителю приблизительно требуется 2 часа для ознакомления с экспозицией, отсюда можно допустить что одновременно выставку посещают 4500/10*2 = 900 человек.

Теперь определим площадь выставочных площадей:

S(м²) = Е x Сп = 900 x 10 = 9 000 м²

То есть, для обеспечения потребности проходящих мероприятий требуется 9000 м². Если взять в учет то, что с каждым годом максимальное количество посетителей увеличивается, нужно заложить буфер 30-50% от текущей цифры по посещаемости.

Оптимальная цифра предполагается: 12 0000 м² выставочных площадей (10 000 посетителей в день).

Расчет вместимости конгресс-центра в 1500-2000 зрителей, был взят исходя из анализа текущих потребностей города.

Площади остальных объектов были определены эмпирически на основе анализа аналогичных международных и отечественных аналогов.

Культурно-событийная программа

Ранее проводимые мероприятия

— Торжественное открытие месячника оборонно-массовой и спортивной работы

— Региональный этап фестиваля студенческого творчества «Российская студенческая весна» в рамках проведения Евразийского фестиваля студенческого творчества «На Николаевской»

— День детских организаций

— Открытие III трудового семестра студенческих отрядов в городе

— Международный форум «Евразия Global»

— Областной слет студенческих отрядов, посвященный закрытию III трудового семестра

— Мероприятия приуроченные к государственному празднику «День добровольца»

— Всероссийские массовые соревнования по уличному баскетболу «Оранжевый мяч»

Предлагаемые мероприятия

— Международные, всероссийские и межрегиональные конкурсы и фестивали

— Концерты от ведущих российских и зарубежных творческих коллективов и исполнителей

— Официальные торжественные мероприятия и церемонии, в т.ч. посвященные государственным праздникам и значимым датам в истории региона (в т.ч. Новый год, 23 февраля, 8 марта, Пасха, День города Оренбурга, День Победы, День России, День Семьи, Любви и Верности, День ВДВ, День знаний, День народного единства)

— Выставки изобразительного искусства, фотографий, декоративно-прикладного творчества и иных направлений.

— Лекции, семинары и мастер-классы различных тематических направлений

— Экспортный форум

— Рабочие конференции ЕАЭС по ключевым направлениям сотрудничества

— Постоянно действующая выставка экспортных товаров России

— Азиатский Digital-форум

Возможные механизмы источников финансирования

Бюджетные источники

Возможным сценарием привлечения бюджетных источников финансирования является реализация проекта с участием одного из институтов развития Оренбургской области, в уставной капитал которого могут быть внесены соответствующие средства.

Подобным образом было организовано финансирование проекта строительства международного выставочного центра «Екатеринбург-Экспо», где в качестве основного соучредителя инвестора выступила принадлежащая Правительству Свердловской области АО «Корпорация развития Среднего Урала»

За счет средств бюджета могут быть профинансированы объекты инженерно-транспортного обеспечения.

На территории комплекса могут быть реализованы мероприятия, организованные при поддержке бюджета. Отдельные бюджетные учреждения, а также компании с государственным участием могут стать арендаторами офисных помещений бизнес-центра.

Внебюджетные источники

Согласно выполненному предварительному маркетинговому исследованию и укрупненной оценке потенциальных финансовых потоков, проект обладает значительным инвестиционным потенциалом для частных инвесторов.

Проект может стать имиджевым для крупнейших финансово-промышленных компаний, ведущих деятельность на территории Оренбургской области.

Базовым условием обеспечение инвестиционной привлекательности являются:

— Обеспечение заполнения площадки комплекса деловыми и концертно-зрелищными мероприятиями;

— Разделение инвестиционных рисков с государственным партнером проекта;

— Предоставление государственных гарантий по кредиту;

— Предоставление льгот по налогу на имущество и налога на прибыль на период окупаемости проекта.

2. Объемно-пространственное решение и механизмы реализации проекта

2.1. Объемно-пространственные решения

Расположение в структуре города

Проектируемый бизнес-парк «Оренбург» размещается в северо-западной части города вблизи пересечения объездной магистрали Загородное шоссе и улицы Гаранькина, ведущей к историческому центру города. Благодаря такому расположению, бизнес-парк имеет хорошую транспортную связанность как с центром города Оренбурга, так с Международным аэропортом «Оренбург Центральный» имени Юрия Алексеевича Гагарина.

К западу от бизнес-парка планируется развитие нового жилого района на 108 тыс. человек. Таким образом, бизнес-парк может одновременно выполнять функции районного общественного ядра. Территория бизнес-центра также имеет прямую связь с крупной рекреационной территорией — лесопарком «Качкарский Мар».

- Территория бизнес-парка
- Рекреационные территории
- Перспективные жилые территории
- Автомобильные связи
- Пешеходные связи
- Связь с Качкарским Маром



Генеральный план



Технико-экономические показатели

Конгресс-холл

№ п/п	Тип помещения	Площадь, кв.м.	Примечание
1	Концертный зал (с блоком сцены)	2 020	трансформируемый, 1900 мест
2	Фойе и коммуникационные пространства	4 730	
3	Ланч-холл	630	на 350 мест
4	Блок кухни	690	
5	Конференц-залы и переговорные	1 210	6 залов, от 100 до 300 м ²
6	Административно-офисный блок	860	
7	Складские помещения	720	
8	Хозяйственно-бытовые и технические помещения	370	
Итого:		11 230	

Гостиница

№ п/п	Тип помещения	Площадь, кв.м.	Примечание
1	Гостиничные номера	3 560	150 номеров
2	Лобби и рекреация	390	
3	Коммуникационные пространства	1 490	
4	Ресторан (с блоком кухни)	840	на 200 мест
5	Коммерческие помещения	580	со входом с улицы
6	Досуговые помещения, переговорные	770	
7	Тренажерный зал	500	
8	Хозяйственно-бытовые и технические помещения	680	
Итого:		8 810	

Экспоцентр

№ п/п	Тип помещения	Площадь, кв.м.	Примечание
1	Выставочные павильоны	12 450	3 павильона по 4150 кв.м.
2	Коммуникационные пространства (галерея)	5 350	
3	Складские помещения	1 130	
4	Хозяйственно-бытовые помещения	1 520	
5	Административный блок	1 450	
Итого:		21 900	

Офисный центр

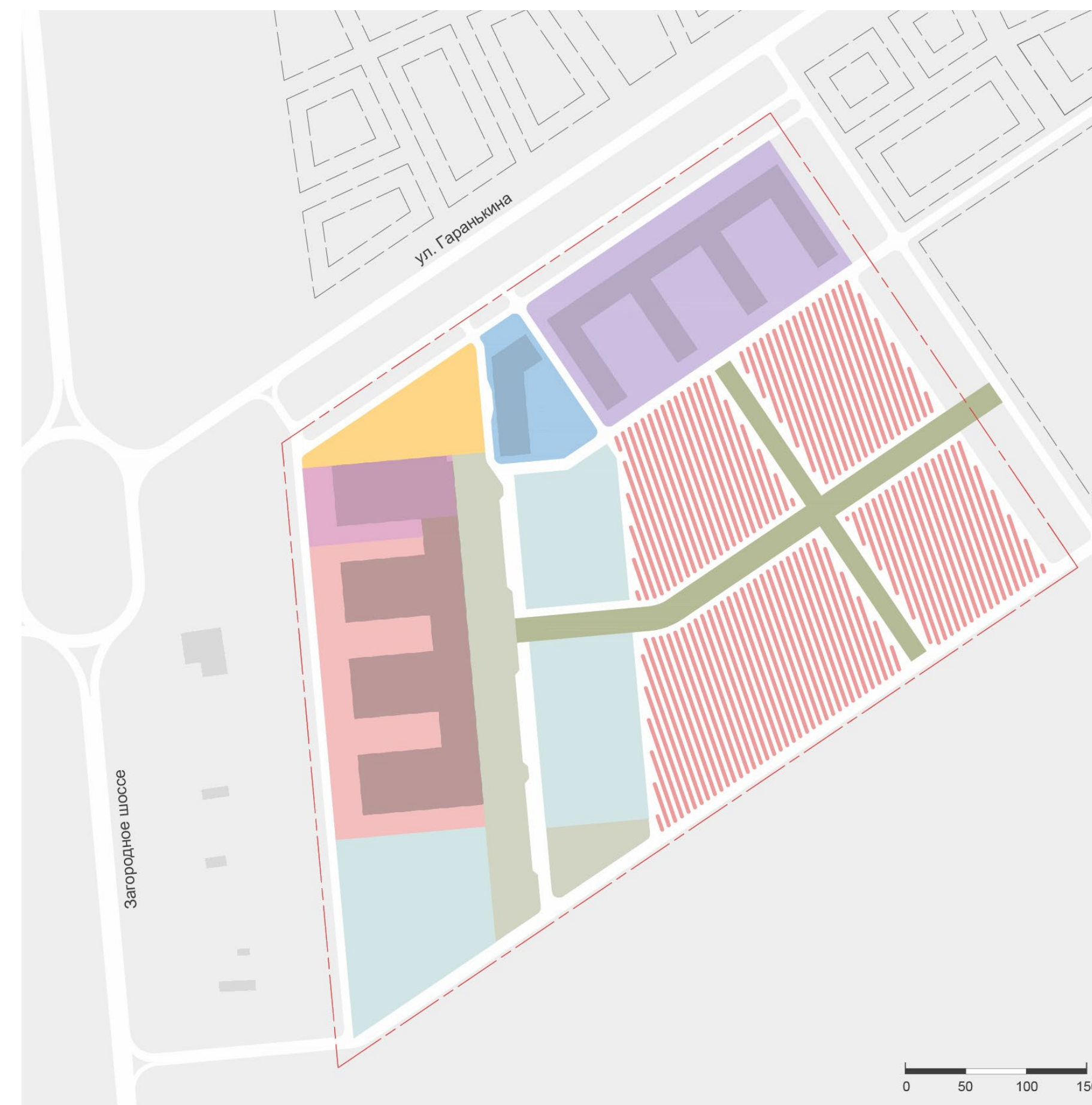
№ п/п	Тип помещения	Площадь, кв.м.	Примечание
1	Офисные помещения	7 280	
2	Коммуникационные пространства	2 230	
3	Коммерческие помещения	2 780	со входом с улицы
4	Переговорные	1 380	
5	Хозяйственно-бытовые и технические помещения	820	
Итого:		14 490	

Баланс территорий участка проектирования

Площадь участка проектирования	25,08 га	100%
Площадь застройки	3,54 га	14%
Площадь асфальтового покрытия	11,46 га	44%
Площадь брусчатого покрытия	3,05 га	12%
Площадь зеленых насаждений	3,87 га	15%
Площадь сохраняемого почвенного покрова	4,16 га	15%
Количество парковочных мест	2 940 м/м	

Функциональная схема

На территории бизнес-парка выделены зоны для четырех основных функциональных блоков: конгресс-центра, экспоцентра, гостиницы и офисного центра. Также территория включает в себя открытую плоскостную парковку и общественные пространства: входную площадь, линейное пространство перед экспоцентром, образующее прогулочный променад, и пешеходные бульвары, связывающие объекты комплекса с парком, проектируемым в новом жилом районе к западу от бизнес-парка.



- Граница проектирования
- Зона конгресс-центра
- Зона экспоцентра
- Зона гостиницы
- Зона офисного центра
- Зона открытого общественного пространства (площадь)
- Зона линейного общественного пространства (променад)
- Зона пешеходных бульваров
- Зона наземной парковки
- Зона перспективного развития застройки








Транспортная схема

(личный транспорт)

Основные заезды на территорию предполагаются с улицы Гаранькина. Дальнее подключение от кольцевой развязки предполагается оборудовать светофорным объектом для обеспечения возможности выезда с территории в сторону исторического центра. Второе подключение предполагает возможность заехать на территорию и выехать в западном направлении, не совершая левых поворотов.

Дополнительный въезд/выезд без возможности выполнить левый поворот также предусмотрен на Загородное шоссе. Для движения в сторону аэропорта в таком случае необходимо будет совершить разворот на ближайшем кольце.

Сценарий использования территории предполагает возможность ограничение и контроль доступа как на всю территорию бизнес-парка, так и экспоцентра отдельно.

-  Граница проектирования
-  Контрольно-пропускной пункт
-  Движение легкового транспорта
-  Парковка легкового транспорта
-  Зона контроля доступа (общая)
-  Зона контроля доступа (экспоцентр)
-  Регулируемый перекресток (светофор)








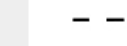
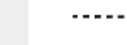





Транспортная схема

(общественный и обслуживающий транспорт)

Обслуживание общественным транспортом может осуществляться как за счет остановок городских маршрутов ОТ, расположенных на ул. Гаранькина, так и при помощи создания специального маршрута, заходящего непосредственно на территорию бизнес-парка. Во время проведения мероприятий предполагается запуск специальных шаттлов, связывающих экспоцентр с ключевыми объектами городской инфраструктуры.

Схема движения такси позволяет подъехать ко входу в гостиницу и входам в экспоцентр. Движение служебной и грузовой техники осуществляется по отдельному проезду, расположенному за экспоцентром.

-  Граница проектирования
-  Контрольно-пропускной пункт
-  Движение автобусов
-  Движение такси
-  Движение грузового транспорта
-  Пешеходные пути
-  Парковка автобусов
-  Зона контроля доступа (общая)
-  Зона контроля доступа (экспоцентр)
-  Автобусная остановка
-  Регулируемый перекресток (светофор)
-  Остановка такси



Аксонометрическая схема

Компоновка бизнес-парка определена контекстом прилегающей территории. Экспоцентр выстраивается параллельно Загородному шоссе и ориентирован главным фасадом на парковку, с которой в него попадает большая часть посетителей. Вдоль этого фасада формируется променада, ведущий к входному узлу лесопарка «Качкарский Мар». Хозяйственная зона экспоцентра развернута к коммунально-бытовой и коммерческой застройке вдоль шоссе.

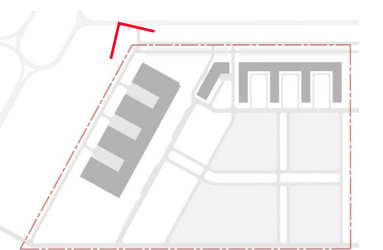
Фронт улицы Гаранькина, ведущей в новый перспективный район, формируется офисным центром. Такое расположение позволяет сохранить единство объемно-пространственного решения улицы.



На пересечении блоков офисного центра и экспоцентра формируется общественное ядро, состоящее из входной площади и зданий конгресс-холла и гостиницы. Именно эти объекты становятся архитектурными доминантами всего комплекса.

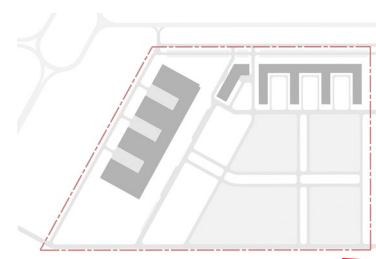


Визуализация 1. Общий вид со стороны ТРЦ «Кит»

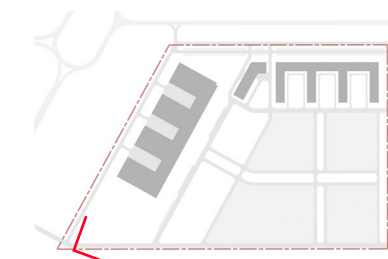




Визуализация 2. Общий вид со стороны парка «Качкарский Мар»

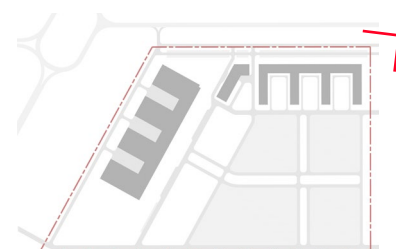


Визуализация 3. Общий вид со стороны Загородного шоссе

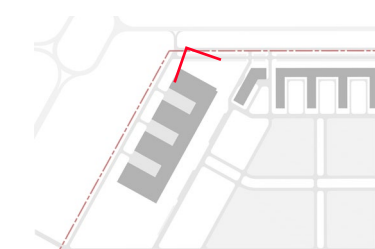




Визуализация 4. Общий вид со стороны ул. Гаранькина



Визуализация 5. Вид на конгресс-холл и входную площадь

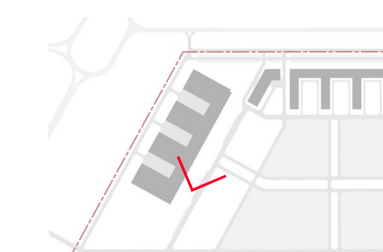




Визуализация 6. Вид на гостиницу, площадь и променад

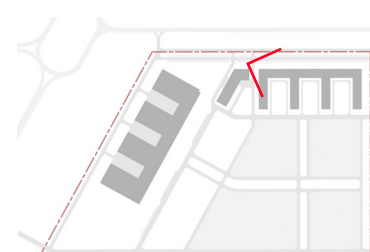


Визуализация 7. Вид на экспоцентр и променад





Визуализация 8. Вид на офисный центр со стороны ул. Гаранькина



2.2. Организационная структура территории проектирования

Учредители и резиденты

Организация выставок и мероприятий



На сегодняшний день «УралЭкспо» является крупнейшим организатором выставок на территории Оренбургской области. Данная организация имеет большой опыт в проведении мероприятий различного масштаба. В арсенале «УралЭкспо» наиболее посещаемые конгрессно-выставочные мероприятия Оренбурга: «Агро», «СтройУрал», «Нефть.Газ.Энерго», «Экология. Промышленная безопасность», «Образование и карьера», «Меновой Двор», «Медицина», «Красота. ЗОЖ».



«Виконт Медиа» — event-компания, созданная в 2010 году в Оренбурге. Компания проводит большое количество событий для бизнеса, муниципальных и региональных властей, праздники для десятков тысяч жителей городов Оренбуржья и других регионов.



Event-агентство полного цикла «ООО...КАКИЕ ЛЮДИ!». Агентство предоставляет возможность организации театральных, концертных мероприятий, промоушн-акций, бизнес-тренингов, семинаров, организацию праздников и выставок.



«Адвизатор» — компания основной сферой деятельности которой является организация и проведение мероприятий, открытий, конференций, презентаций и тимбилдингов.

Возможные операторы отелей



Accor Hotels — крупнейший международный гостиничный оператор. В портфолио Группы входит 40 брендов относящихся к гостиничной индустрии. Среди которых самыми распространенными в России являются: «Novotel» и «ibis».



Hilton Worldwide — американская компания, владеющая и управляющая сетями отелей и курортов. Имеет 18 брендов в различных сегментах рынка.



Radisson Hotel Group — одна из крупнейших гостиничных компаний, портфель которой насчитывает восемь различных брендов и более 1400 открытых и готовящихся к открытию отелей в 114 странах мира; один из крупнейших игроков в сфере гостиничного бизнеса.

Резиденты офисного центра и IT-парка



ООО «Газпром добыча Оренбург» — промышленный комплекс Российской Федерации. Занимает одно из ключевых мест в ряду предприятий ПАО «Газпром». Общество было создано 20 марта 1968 года на базе Оренбургского нефтегазоконденсатного месторождения.



ООО «Руссоль» занимается изготовлением соли для пищевых и технических нужд.



Группа компаний «ИнПром» занимается разработкой и реализацией проектов в сфере металлообработки для нужд нефтегазовой, энергетической, атомной и других отраслей промышленности, государственных Заказчиков и коммерческих компаний.



«Камтент-Оренбург» является одной из ведущих производителей металлотентовых конструкций в России.



ООО «СЫРТ» занимается производством высококачественной трехслойной полиэтиленовой пленки и является одним из лидеров региона.



ЗАО «Фабрика Оренбургских пуховых платков» — успешное предприятие, имеющее сеть партнеров не только в России, но и за рубежом.



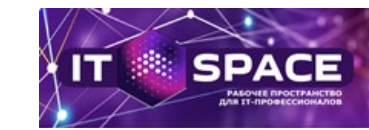
МастерСофт — компания в Оренбурге по автоматизации бухгалтерского и управленческого учета на базе программных продуктов 1С.



Web-строитель — это группа компаний в Оренбурге, занимающаяся созданием технической поддержкой и дизайном сайтов.



«Ростелеком» — российский провайдер цифровых услуг и сервисов. Занимает лидирующие позиции на российском рынке высокоскоростного доступа в интернет, платного ТВ, хранения и обработки данных, а также кибербезопасности.



IT-Space — коворкинг резидентов, чья работа связана с ИТ и Digital.



Веб-студия Крокус — занимается созданием и обслуживанием сайтов.

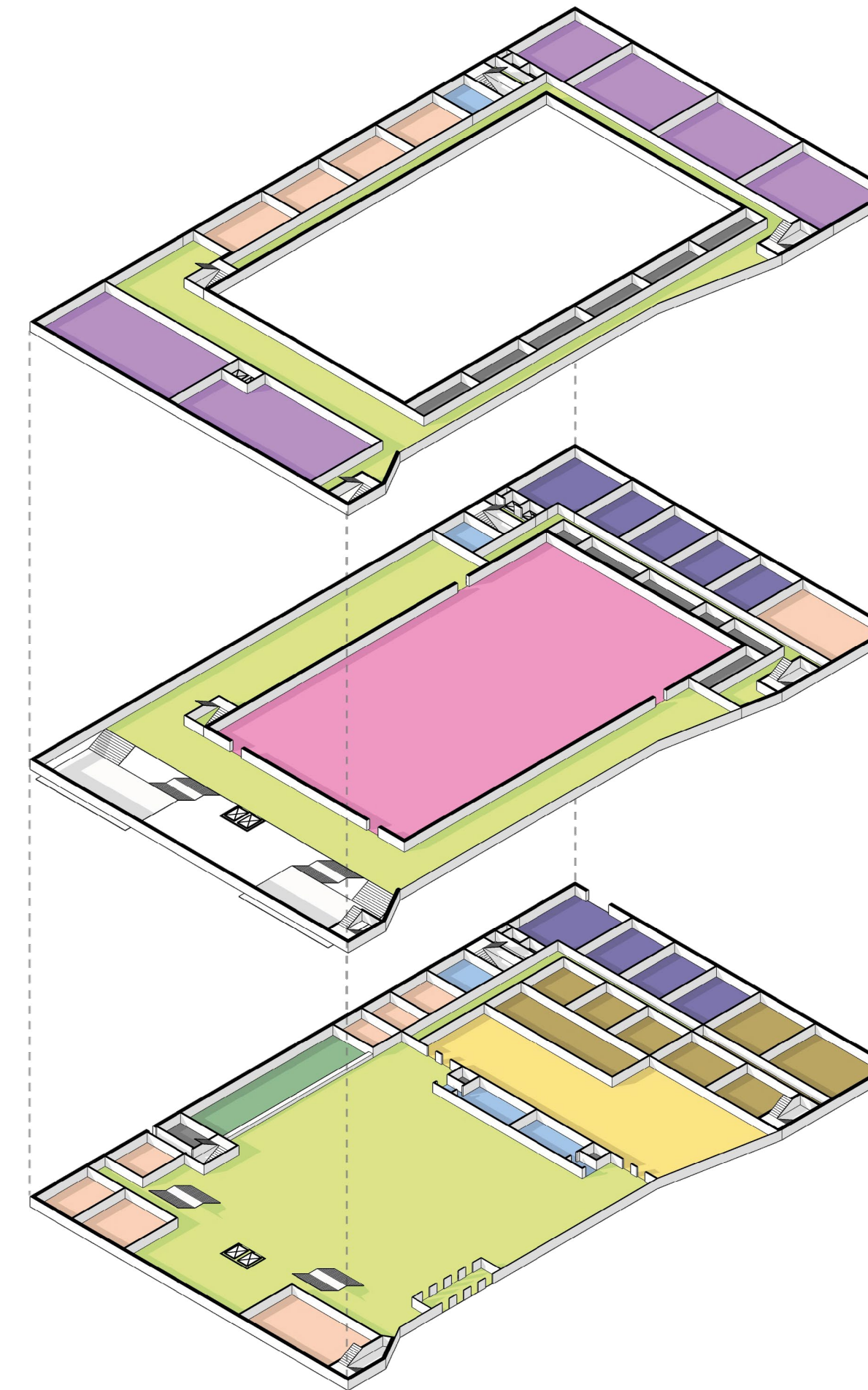
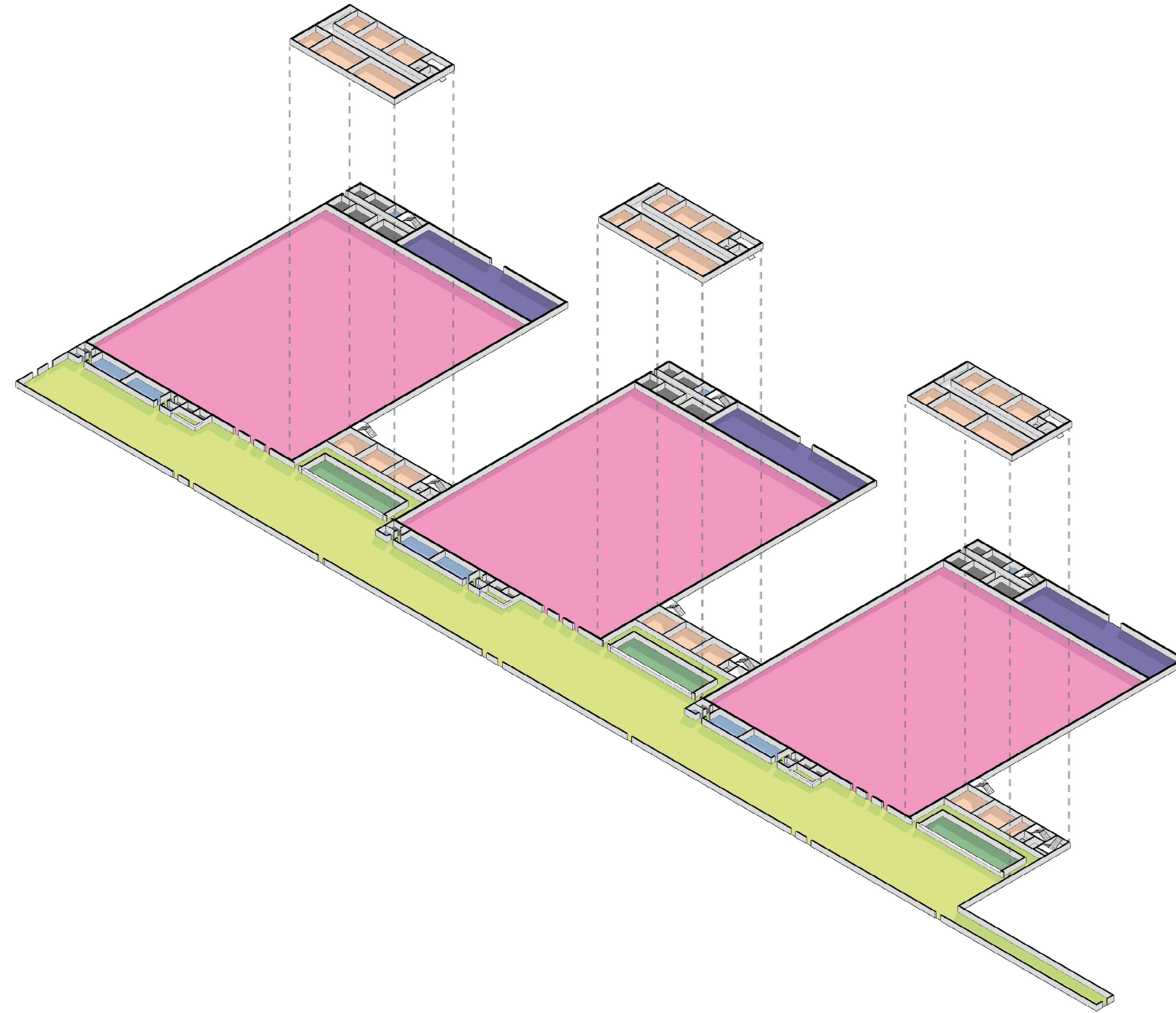
Функциональное наполнение

Экспоцентр

- Выставочные павильоны
- Коммуникационные пространства (галерея)
- Складские помещения
- Административный блок

Хозяйственно-бытовые помещения, в том числе:

- Гардеробы
- Санузлы
- Технические помещения



Конгресс-холл

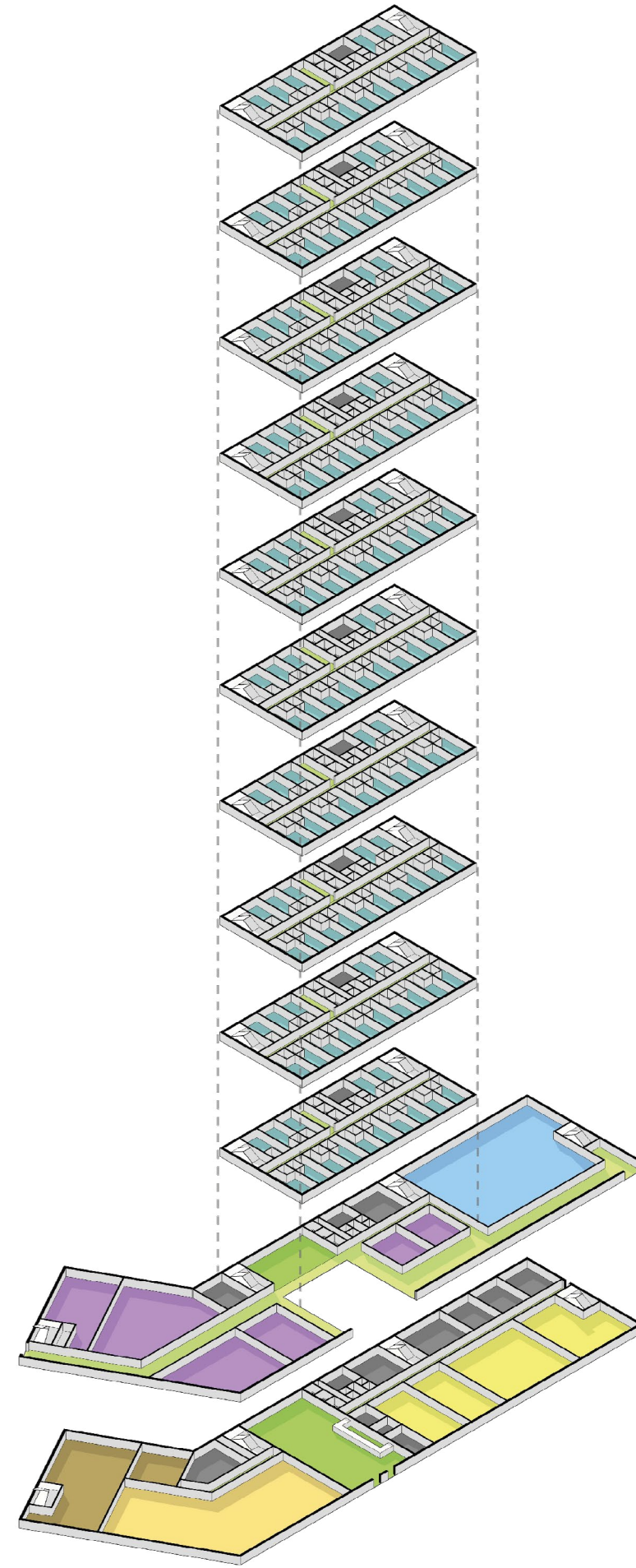
- Зрительный зал на 1900 мест
- Фойе и коммуникационные пространства
- Ланч-холл
- Блок кухни
- Конференц-залы и переговорные
- Административно-офисный блок
- Складские помещения

Хозяйственно-бытовые помещения, в том числе:

- Гардеробы
- Санузлы
- Технические помещения

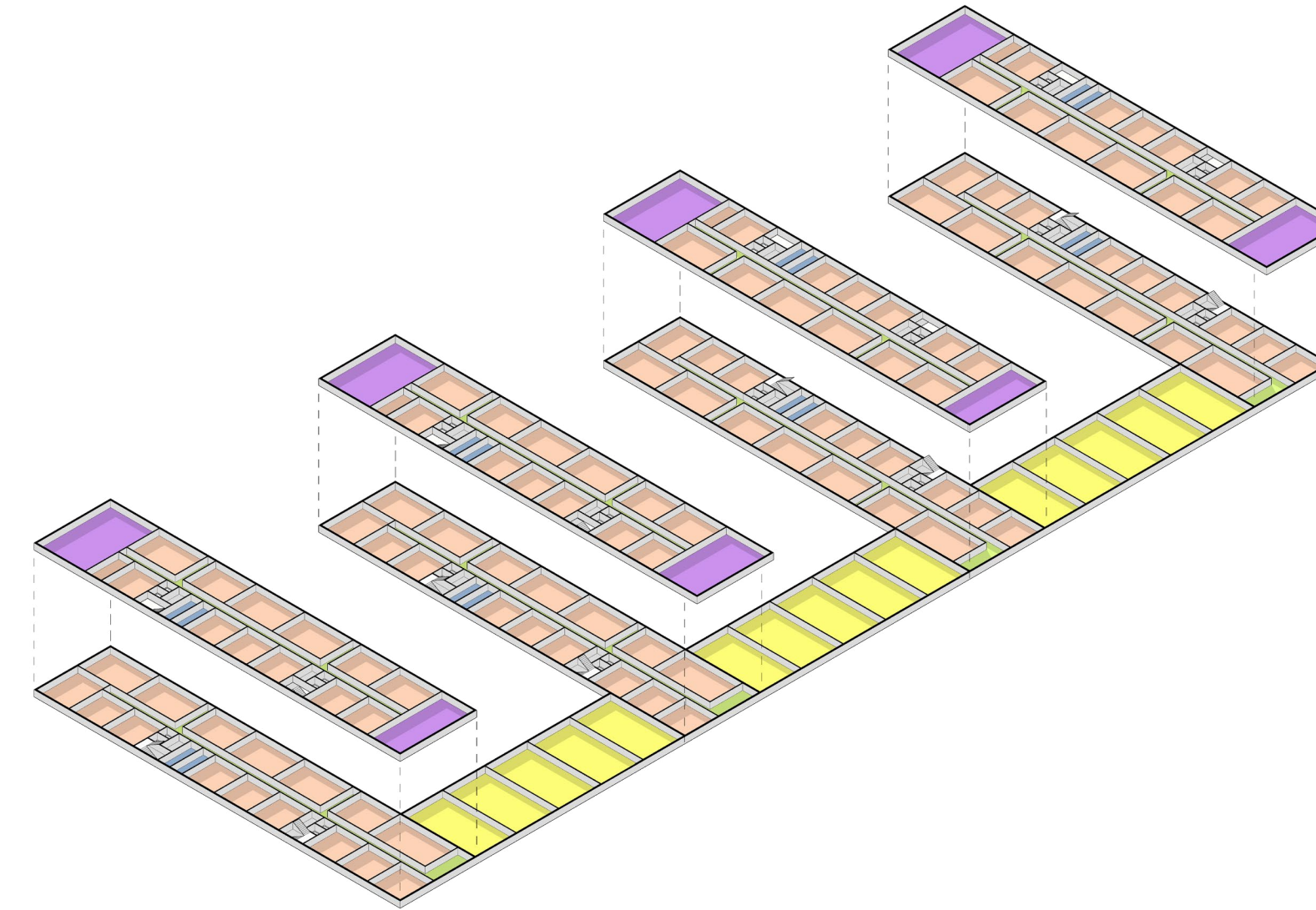
Гостиница ★★★★★

- Гостиничные номера (150 шт.)
- Лобби и рекреация
- Коммуникационные пространства
- Ресторан на 200 мест
- Блок кухни ресторана
- Коммерческие помещения
- Досуговые помещения, переговорные
- Тренажерный зал
- Хозяйственно-бытовые и технические помещения



Офисный центр

- Офисные помещения
- Коммуникационные пространства
- Коммерческие помещения
- Переговорные
- Хозяйственно-бытовые и технические помещения



Матрица мероприятий

Существующие

Мероприятия/Месяцы	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Посетители
Мероприятия													
Открытие спортивного месячника		■											1 000
Российская студенческая весна				■									2 000
День детских организаций					■								500
Семестр студенческих отрядов					■						■		1 000
Форум Евразия Global									■				1 500
День добровольца												■	1 000
Оранжевый мяч						■							500
Выставки													
Агро		■											7 000
Городское хозяйство			■										3 000
Недвижимость в Оренбуржье			■										3 000
Стройурал				■									3 000
Экология. Промышленная безопасность				■									1 000
Нефть. Газ. Энерго			■										3 000
Меновый двор									■				10 000
Товары Оренбуржья								■					1 000
Образование и карьера				■									8 000
Медицина											■		4 500
Красота. Здоровый образ жизни											■		4 500

Предлагаемые

Мероприятия/Месяцы	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Посетители
Мероприятия													
Концерты творческих исполнителей	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1 000 – 2 000
Бизнес-тренинги	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	500 – 2 000
Спортивные соревнования		■		■		■		■		■		■	2 000
Киберспортивные турниры	■		■		■		■		■		■		2 000
Праздничные концерты/балы													
Новый год												■	1 500 – 2 000
День защитника Отечества		■											1 500 – 2 000
Международный женский день			■										1 500 – 2 000
Масленица				■									1 500 – 2 000
Пасхальные концерты					■								1 500 – 2 000
Выпускной					■								1 500 – 2 000
День города								■					1 500 – 2 000
День Победы					■								1 500 – 2 000
День России						■							1 500 – 2 000
День Семьи							■						1 500 – 2 000
День ВДВ							■						1 500 – 2 000
День знаний								■					1 500 – 2 000
День народного единства											■		1 500 – 2 000

Мероприятия/Месяцы	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Посетители
Выставки													
Книжная ярмарка	■												20 000
Грузовой техники		■											3 000
Инновационных технологий			■										10 000
Экспортный форум				■									10 000
Ювелирных изделий					■								5 000
Православная Россия						■							5 000
Энергетики							■						3 000
Ярмарка ремесел								■					10 000
Сельскохозяйственная									■				10 000
Туристическая										■			10 000
Архитектура и строительство											■		5 000
Кожи и меха												■	20 000
Мероприятия международного уровня													
Азиатский Digital-форум		■											10 000
Международный экономический форум СНГ				■									10 000
Всемирное наследие стран СНГ						■							10 000
Азиатский студенческий форум							■						10 000
Евразийский экономический форум молодежи										■			10 000

Принципы реализации

Эффективное развитие территории с подобным функционалом возможно под управлением Государственного девелопера. Правительством Оренбургской области учреждается Корпорация развития территории компания-девелопер — SPV* в качестве акционерного общества с контрольным пакетом в собственности Оренбургской области.

На старте проекта Корпорация наделяется земельным активом и выступает в качестве заказчика мастерплана, градостроительной документации, проектов строительства инженерной и дорожно-транспортной инфраструктуры, а также проектно-сметной документации для реализации первой фазы реализации проекта Бизнес-парка.

Как правило на стадии обеспечения проекта инфраструктурой капитальные затраты ложатся на бюджет области формируемый с учетом федеральных программ или программ корпораций развития (ВЕБ.РФ, ДОМ.РФ).

На стадии реализации объектов капитального строительства, благоустройства территории и ввода в эксплуатацию объектов первой фазы Корпорация может привлекать частные инвестиции в небольших долях, в рамках государственно-частного партнерства и вплоть до 100% для отдельных функциональных блоков — гостиница, бизнес-центр, IT-парк. Во второй фазе реализации проекта Корпорация может существенно увеличить объем частных инвестиций.

На стадии управления Корпорация может выполнять функцию управляющей компании. Это позволит сохранять контроль над имущественным комплексом и минимизирует риск потери управляемости или утраты актива.

* SPV или SPE (от англ. special purpose vehicle) — компания специального назначения, или «проектная компания», созданная для реализации определенного проекта или для определённой цели. SPV позволяет эффективно управлять отдельными бизнес-процессами, финансовыми потоками.)

Фазы реализации проекта

Начальная фаза самая компактная по времени и может быть реализована от года до двух. Освоение участка следует начинать с северо-западного угла по принципу MVP* — сначала реализуются самые востребованные функции.

Из функциональных блоков в первую очередь реализуются выставочный павильон и конгресс-центр. Это объекты-трансформеры, они проектируются предельно функциональными и максимально гибкими.

1a

В промежуточной фазе галерея экспоцентра «вытягивается» вглубь территории, что позволяет нанизывать на ее тело новые блоки. В зависимости от сформировавшегося спроса экспозиционное пространство может увеличиться вдвое или втрое за счет последовательного строительства других выставочных павильонов по такому же принципу.

При наличии достаточного объема финансирования фазы 1a и 1b могут реализовываться одновременно.

1b

На второй фазе в бизнес-парке появляется здание гостиницы одной из глобальных гостиничных сетей вместимостью 100-150 номеров и блок офисно-деловых помещений. Номерной фонд и звездность гостиницы, а также необходимость в дополнительных сервисах, таких как спа и фитнес блок, уточняется в результате реализации начальной фазы.

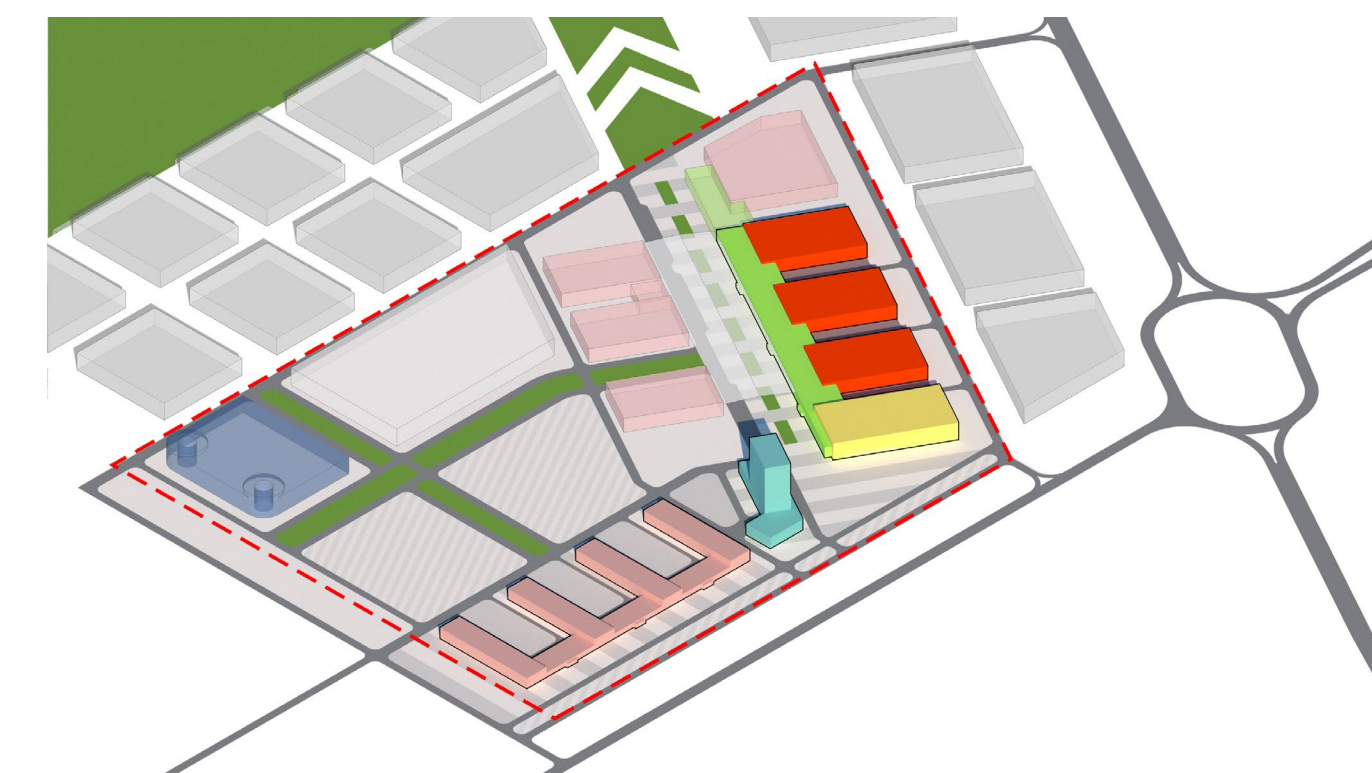
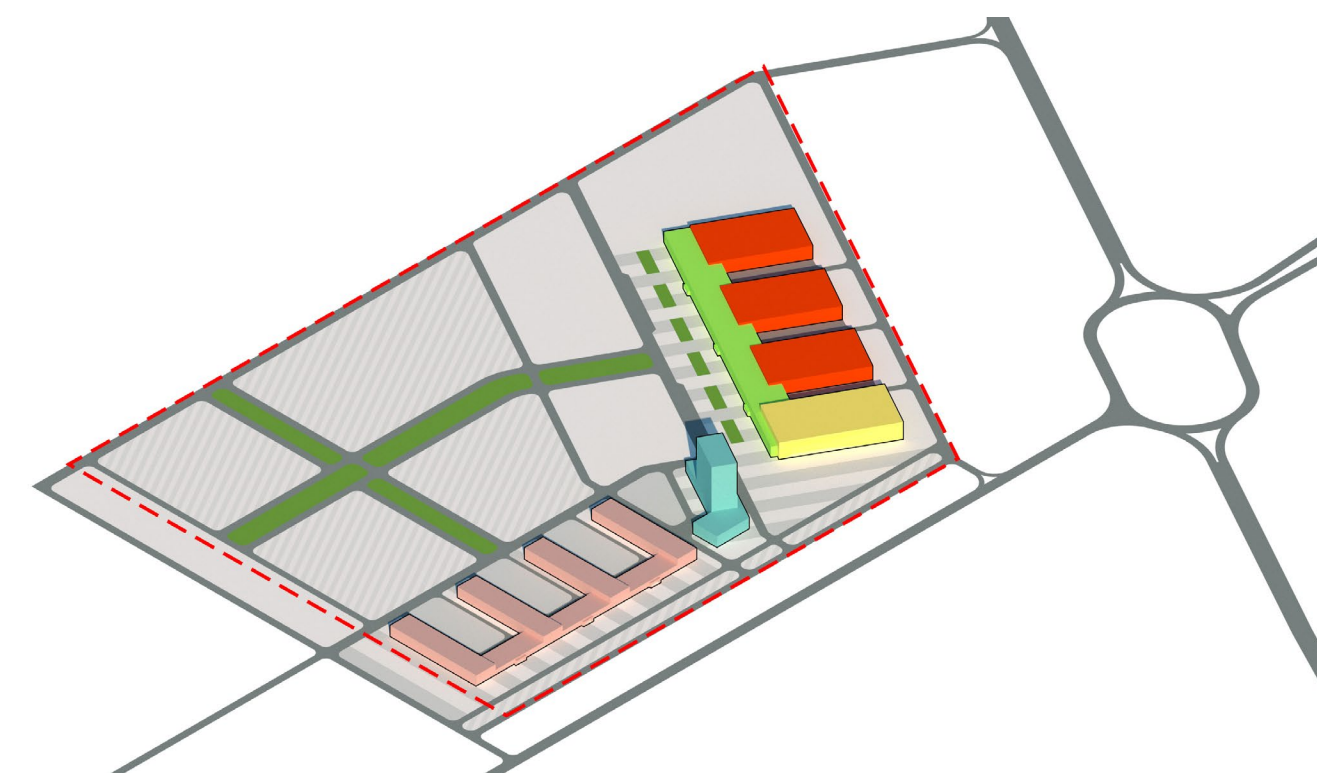
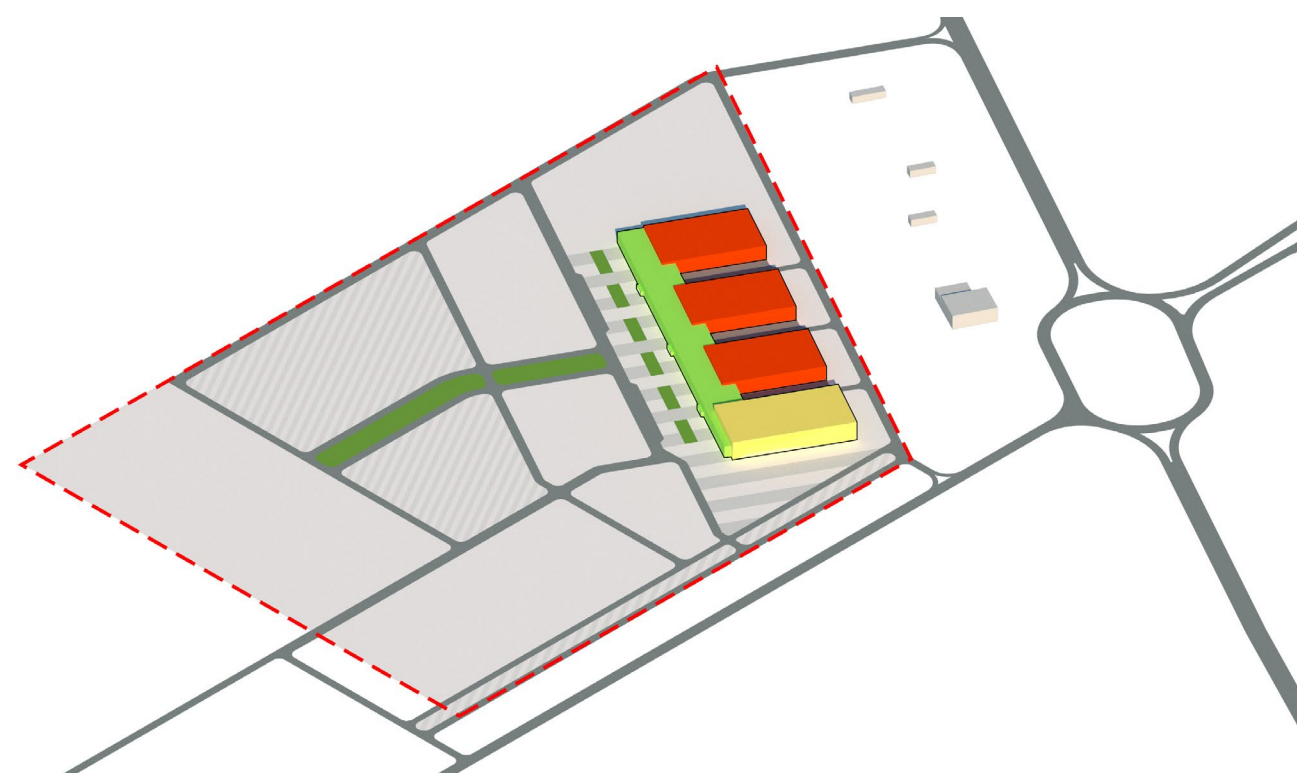
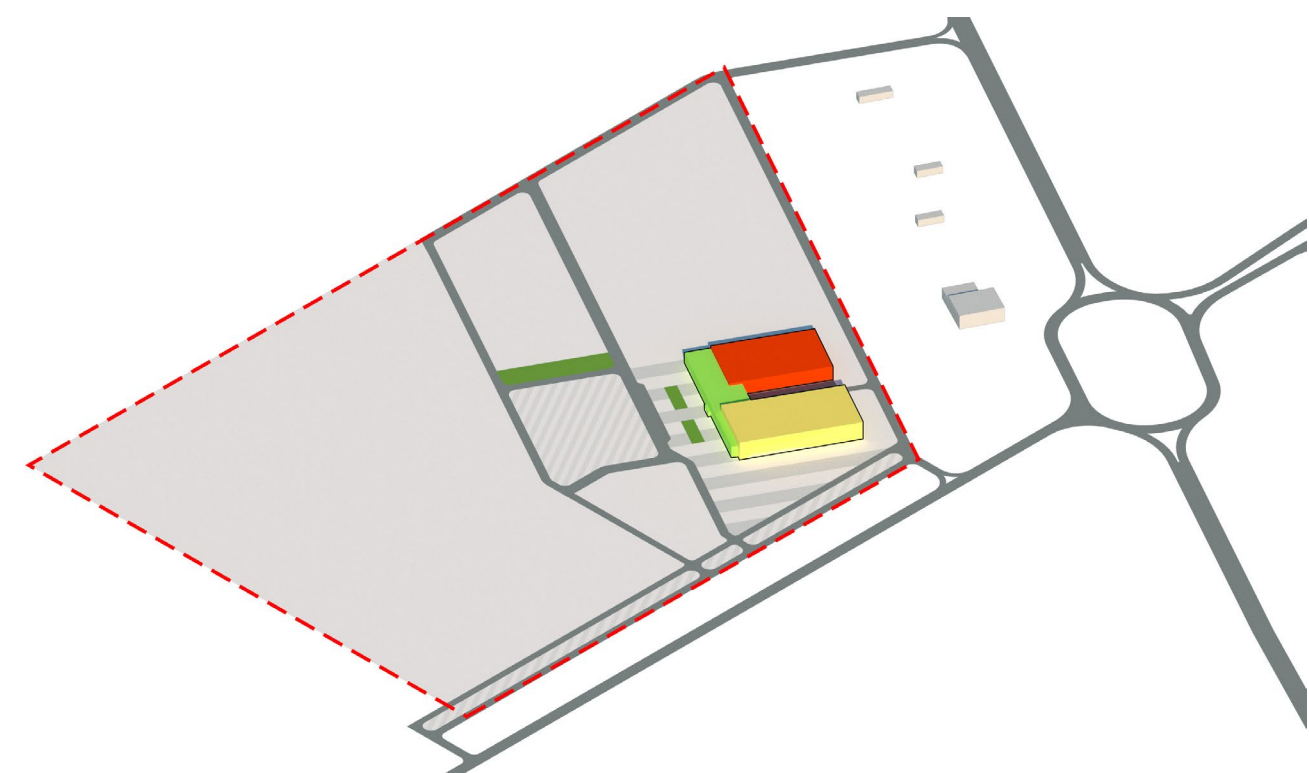
Для создания устойчивой экономической модели в рамках реализации в границах бизнес-парка может быть установлена особая экономическая зона, которая будет стимулировать развитие современных креативных индустрий и стартапов IT-компаний.

2

В заключительной фазе на территориях перспективного освоения формируется полноценный бизнес-район, состоящий из отдельных блоков многофункциональной застройки, включающей в себя жилье, бизнес-центры и прочие общественные функции, полностью обеспеченные общественными пространствами и социальными объектами.

Рост стоимости земли делает целесообразным строительство крупной многоуровневой парковки, которая позволит сократить площадь открытого наземного паркинга. Освободившееся пространство может быть использовано под расширение функций экспоцентра и IT-парка.

3



*MVP — Минимально жизнеспособный продукт (minimum viable product) — продукт, обладающий минимальными, но достаточными для удовлетворения первых потребителей функциями. Основная задача — получение обратной связи для формирования гипотез дальнейшего развития продукта. Сбор информации от MVP зачастую дешевле, чем разработка продукта с большим количеством функций. Это позволяет снизить затраты и риски, если продукт не заработает, например, из-за неверных предположений. Термин был придуман и определен Фрэнком Робинсоном около 2001 года и популяризирован Стивом Бланком и Эриком Рисом. Также может включать проведение предварительного анализа рынка.



2.3. Финансовая модель проекта

Оценка стоимости реализации решений

Укрупненная оценка общего объема инвестиций

В структуре себестоимости наиболее капиталоемкими объектами являются конгресс-холл и гостиница, где применяются высоко-качественные материалы, более сложные архитектурно-планировочные и инженерные решения

Объекты	Площадь, м ²	Удельная стоимость м ² , тыс. руб.	Общая стоимость объекта, млн руб.
Экспо-центр	21 900	30	657
Конгресс-холл	11 230	100	1123
Гостиница	8 810	90	793
Бизнес-центр	14 490	60	869
Всего	56 430	61	3 442



Оценка оперативных расходов

Возврат инвестиций осуществляется за счет формируемого потока арендного дохода со стороны:

- Организаторов выставок;
- Организаторов деловых мероприятий;
- Сетевых операторов гостиниц, ресторанов, фитнеса;
- Арендаторов офисных помещений;
- Арендаторов коммерческих помещений.

Оперативные расходы, связанные с оказанием соответствующих услуг, включаются в бюджеты арендаторов и находятся за рамками концепции.

К основным элементам оперативных расходов управляющей компании относятся:

- Текущие эксплуатационные расходы
- Амортизация;
- Налоги.

Для получения налоговых льгот необходимо получение статуса стратегического инвестора Оренбургской обл.

Текущие эксплуатационные расходы включают в себя зарплату сотрудников управляющей компании, контроль технического состояния объекта, обеспечение ресурсами, текущий брокеридж, клининг, охрану.

Амортизация начисляется по мере износа объектов. Ее размер зависит от срока полезного использования зданий. За счет амортизационных отчислений финансируются текущие ремонтные работы.

К основным налогам относятся налог на прибыль, налог на имущество и земельный налог. Налог на прибыль определяется по расчетам финансовой модели по ставке 20 %. Налог на имущество начисляется по ставке 2,2 % от средней балансовой стоимости объекта. Налоговая база снижается на фоне амортизационных отчислений. Оба налога начисляются после выхода проекта на окупаемость. Земельный налог начисляется по ставке 1,5 % от кадастровой стоимости участка.

Показатели	Единицы	Значения
Текущие эксплуатационные расходы	руб./кв.м/год	500
	млн руб./год	28
Срок полезного использования объекта	лет	30
Размер амортизации	млн руб./год	103
Налог на имущество	млн руб./год	75
Земельный налог	млн руб./год	8

Экспо-центр

Основным источником доходов экспо-центра является выручка от сдачи в аренду выставочных площадей организаторам мероприятий.

Дополнительные источники: доход от сдачи в аренду площадей в галерее, офисов в административном блоке.

Важным условием выхода на целевые показатели выручки является повышение значимости Оренбурга как межрегиональной площадки проведения масштабных выставочных мероприятий.

По оценке Росконгресса, общий оборот выставочной индустрии РФ оценивался в допандемийный период в 28 млрд. руб. в год, где основной объем приходится на Москву и Санкт-Петербург.

Доля Оренбурга в общефедеральном обороте отрасли оценивается от 0,5 до 1,0 %, что составляет от 140 до 300 млн руб. в год. При этом необходимо учитывать альтернативные городские площадки, предлагающие более 7 тыс. м² качественных выставочных площадей.

Ориентировочный поток посетителей крупных мероприятий экспо-центра оценивается в 120 000 чел. в год. (При средней продолжительности мероприятия 3 дня и посещаемости 2000 чел. / сутки).

Уровень загрузки площадей определен из расчета 20 крупных мероприятий в год средней продолжительностью 3 дня, к которым добавляется 2 дня на монтаж / демонтаж застройки.

Важной задачей обеспечения операционной эффективности проекта является заполнение площадки в период между масштабными мероприятиями.

Показатели	Единицы	Значения
Площадь павильонов	м²	12 450
Ставка аренды	руб./м²/сут	100
Крупные мероприятия	событий/год	20
Загрузка площадей	%	27
Выручка от аренды павильонов	млн руб./ год	125
Доп. выручка от аренды площадей в галерее	млн руб./год	12
Доп. выручка от аренды офисных площадей	млн руб./год	4
Всего	млн руб./год	141

Конгресс-холл

Основным источником доходов конгресс-холла является выручка от сдачи в аренду концертного зала для проведения зрелищных культурно-массовых, а также деловых мероприятий.

Дополнительные источники: доход от сдачи в аренду конференц-залов, офисов в административном блоке.

Важным условием выхода на целевые показатели выручки является повышение значимости Оренбурга как межрегиональной площадки проведения масштабных когрессных мероприятий.

По оценке Росконгресса, общий оборот конгрессной индустрии РФ оценивался в допандемийный период в 15 млрд. руб. в год, где основной объем приходится на Москву и Санкт-Петербург.

Доля Оренбурга в общефедеральном обороте отрасли оценивается от 0,4 до 0,8 %, что составляет от 60 до 120 млн руб. в год. При этом необходимо учитывать альтернативные городские площадки, которые сегодня принимают межрегиональные форумы.

На этом фоне важной задачей обеспечения операционной эффективности проекта является диверсификация функционала с привлечением крупных культурно-массовых и зрелищных мероприятий.

Ориентировочный поток посетителей крупных меро-приятий конгресс-холла оценивается в 160 000 чел. в год. (При средней заполняемости в 75 %).

Уровень загрузки площадей определен из расчета 110 крупных мероприятий в год (с учетом проведения концертов и зрелищных событий) и оценивается в 30 %.

Показатели	Единицы	Значения
Число мест в концертном зале	мест	1900
Оценка ставки аренды концертного зала	руб. / место	300
	тыс. руб/день	570
Крупные мероприятия	событий/год	110
Загрузка площадей	%	30
Выручка от аренды концертного зала	млн руб./ год	69
Доп. выручка от аренды конференц-залов	млн руб./год	7
Доп. выручка от аренды офисных площадей	млн руб./год	8
Всего		84

Гостиница

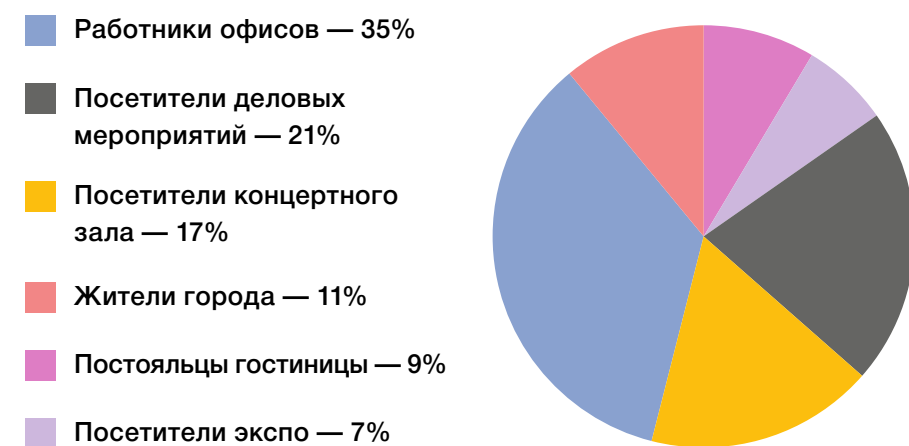
Основным источником доходов от эксплуатации гостиницы является сдача объектов в управление специализированным операторам под % от выручки.

Дополнительные источники: доход от сдачи в аренду сетевым операторам ресторана, коммерческих помещений на 1 этаже, спортивного зала и переговорных.

Наличие диверсифицированных аудиторий, распределенных по времени, позволяет обеспечить эффективную загрузку ресторана.

Показатели	Единицы	Значения
Выручка от гостиницы	млн руб./год	29
Число номеров	мест	150
Цена номера в сутки	тыс. руб.	5
Загрузка фонда по году	%	35
Выручка от проживания	млн руб./ год	96
Арендная ставка для оператора	% от выручки	30
Выручка от аренды ком-мерческих помещений	млн руб./год	17
Выручка от аренды конференц-залов	млн руб./год	5
Доп. выручка от аренды тренажерного зала	млн руб./год	6
Выручка всего	млн руб./год	80

Показатели	Единицы	Значения
Выручка от ресторана	млн руб./год	23
Вместимость зала	Мест	200
Средний чек	руб.	700
Средняя посещаемость	Чел./сутки	610
Выручка всего	Млн руб./год	156
Арендная ставка для оператора	% от выручки	15



Бизнес-центр

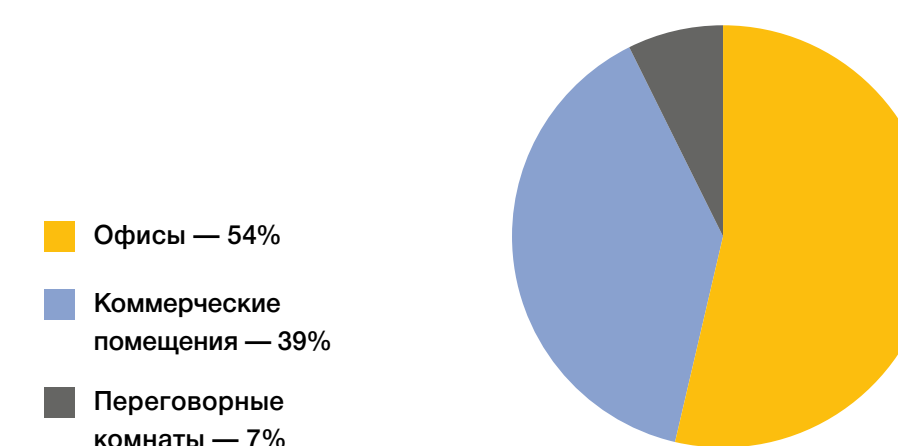
Основным источником доходов от эксплуатации бизнес-центра является сдача в аренду офисных помещений.

Дополнительные источники: доход от сдачи в аренду коммерческих помещений на 1 этаже и переговорных.

Важным условием выхода на целевые показатели выручки является выявленный дефицит в Оренбурге качественной офисной недвижимости. Значимым фактором привлекательности является удобная транспортная доступность, парковка, имиджевая составляющая, близость к главной деловой площадке города.

При этом имеющийся спрос не позволяет предложить на рынок достаточно высокую арендную ставку.

Максимальная эффективность использования площадей достигается благодаря развитию ритейла в первых этажах. Здесь могут располагаться офисы банков, страховых компаний, кофейни и другие сервисы, ориентированные на высокую деловую активность, способные предложить более высокую ставку аренды.



Показатели	Единицы	Значения
Выручка от офисов	млн руб./год	66
Полезная площадь (GLA)	м²	7 280
Арендная ставка за м²	руб./мес.	800
Выручка от аренды ком-мерческих помещений	млн руб./год	48
Полезная площадь (GLA)	м²	2 780
Арендная ставка за м²	руб./мес.	1500
Выручка от аренды конференц-залов	млн руб./год	9
Полезная площадь (GLA)	м²	1 380
Средний доход на м²	руб./мес.	550
Выручка всего	млн руб./год	123

Инвестиционные показатели. Сценарий 1

Показатели, объекты	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Инвестиции	134	604	814	945	945	0	0	0	0	0	0	0
Экспо-центр	22	99	142	197	197	0	0	0	0	0	0	0
Конгресс-холл	112	505	505	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Гостиница	0	0	79	357	357	0	0	0	0	0	0	0
Бизнес-центр	0	0	87	391	391	0	0	0	0	0	0	0
Источники финансирования	134	604	814	945	945	0	0	0	0	0	0	0
Средства частного инвестора (50%)	67	302	407	473	473	0	0	0	0	0	0	0
Банковский кредит под 10% (50%)	67	302	407	473	473	0	0	0	0	0	0	0
Выручка	0	0	0	153	159	541	563	585	608	632	657	6376
Экспо-центр	0	0	0	55	57	178	185	193	200	208	216	225
Конгресс-холл	0	0	0	98	102	106	110	115	119	124	129	134
Гостиница	0	0	0	0	0	101	105	109	114	118	123	128
Бизнес-центр	0	0	0	0	0	156	162	168	175	182	189	196
Реверсия (под 12%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5693
Оперативные затраты	0	7	37	96	144	475	477	478	480	481	51	53
Эксплуатационные расходы	0	0	0	11	11	35	37	38	40	41	43	45
Погашение банковского кредита	0	7	37	78	125	432	432	432	432	432	0	0
Свободный денежный поток инвестора	-67	-309	-444	-416	-457	66	86	107	128	151	606	6323
Дисконтированный денежный поток	-58	-233	-292	-238	-227	28	32	35	36	37	130	1182
Накопленный дисконтированный денежный поток инвестора	-58	-292	-584	-821	-1049	-1020	-988	-953	-917	-880	-749	432

Сценарий 1 предусматривает привлечение банковского финансирования с возвратом инвестиций за счет реверсии

Основные показатели:

NPV: 432 млн руб.
IRR: 20%
Срок окупаемости: 12 лет

Допущения расчета:

Коэф. инфляции: 4%
Ставка дисконтирования: 15%
Ставка капитализации (для оценки реверсии): 12%

Инвестиционные показатели. Сценарий 2

Показатели, объекты	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Инвестиции	134	604	814	945	945	0	0	0	0	0	0
Экспо-центр	22	99	142	197	197	0	0	0	0	0	0
Конгресс-холл	112	505	505	0	0	0	0	0	0	0	0
Гостиница	0	0	79	357	357	0	0	0	0	0	0
Бизнес-центр	0	0	87	391	391	0	0	0	0	0	0
Источники финансирования	134	604	814	945	945	0	0	0	0	0	0
Средства частного инвестора (50 %)	67	302	407	473	473	0	0	0	0	0	0
Государственное финансирование (50%)	67	302	407	473	473	0	0	0	0	0	0
Выручка	0	0	0	153	159	541	563	585	608	632	657
Экспо-центр	0	0	0	55	57	178	185	193	200	208	216
Конгресс-холл	0	0	0	98	102	106	110	115	119	124	129
Гостиница	0	0	0	0	0	101	105	109	114	118	123
Бизнес-центр	0	0	0	0	0	156	162	168	175	182	189
Оперативные затраты	0	0	0	11	11	35	37	38	40	41	43
Эксплуатационные расходы	0	0	0	11	11	35	37	38	40	41	43
Свободный денежный поток частного инвестора	-67	-302	-407	-330	-325	506	526	547	568	591	614
Дисконтированный денежный поток	-58	-228	-268	-189	-161	219	198	179	162	146	132
Накопленный дисконтированный денежный поток частного инвестора	-58	-287	-554	-743	-904	-686	-488	-309	-148	-2	130

Сценарий 2 предусматривает привлечение государственного финансирования с возвратом инвестиций за счет потока

Основные показатели:

NPV: 130 млн руб.
IRR: 18%
Срок окупаемости: 11 лет

Допущения расчета:

Коэф. инфляции: 4%
Ставка дисконтирования: 15%
Доля гос. финансирования: 50%

Основные показатели экономической эффективности	Сценарий 1	Сценарий 2
NPV	432 млн руб.	130 млн руб.
IRR	20%	18%
Срок окупаемости для частного инвестора	12 лет	11 лет
Кэф. инфляции	4%	4%
Ставка дисконтирования	15%	15%
Ставка капитализации	12%	Не применяется
Доля заемного финансирования, процентная ставка	50 % (по ставке 10 %)	Не применяется
Прочие существенные условия	Выход на целевые показатели экономической эффективности рассчитан с учетом реверсии	Выход на целевые показатели экономической эффективности рассчитан с учетом привлечения целевого гос. финансирования

В случае реализации представленных предпосылок при реализации проекта может быть достигнут значительный экономический эффект:

— Создано более 1100 рабочих мест;

— После ввода в эксплуатацию налоговые поступления по НДФЛ в консолидированный бюджет региона на сумму более 100 млн руб./год (с учетом индексации)

— После выхода объекта на окупаемость сформирован поток поступлений в региональный бюджет по налогам на имущество и на прибыль на сумму более 180 млн руб./ год.

Среди косвенных эффектов стоит отметить:

— Формирование мощной точки роста в восточной части города. Создание дополнительных предпосылок для развития в городе качественной недвижимости.

— Повышение конкурентоспособности Оренбурга как значимого делового центра Волго-Уральского региона.

Показатели	Единицы	Значения
Общий объем инвестиций	млрд. руб.	3,4
Общее число создаваемых рабочих мест	чел.	1100
Экспо-центр	чел.	50
Конгресс-центр	чел.	100
Гостиница	чел.	150
Бизнес-центр	чел.	800
НДФЛ	млнруб./год	86
Налог на прибыль (после выхода на окупаемость)	млнруб./год	123
Налог на имущество (после выхода на окупаемость)	млнруб./год	60

