

ПРОЕКТ СОЗДАНИЯ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННОГО КЛАСТЕРА

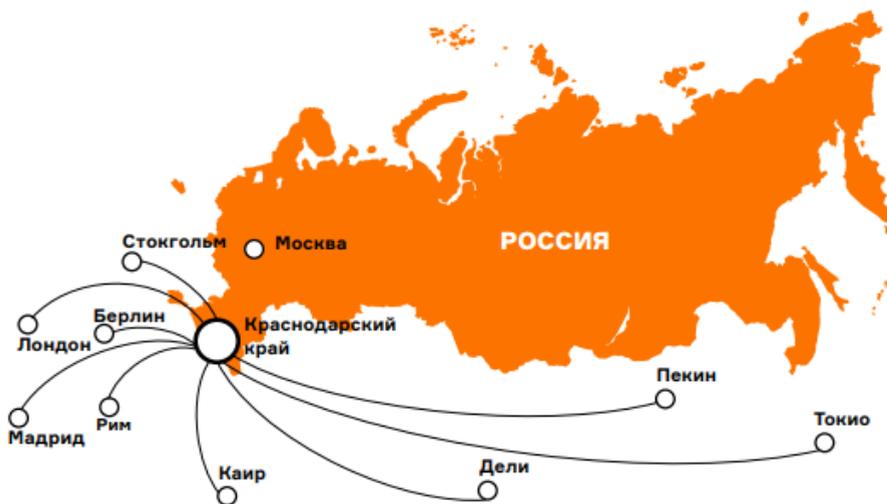


Новороссийск
Набережная им. Адмирала Серебрякова

О КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ

Стратегически выгодное географическое положение

Прямой выход на международные внешнеторговые пути в страны Европы, Средиземноморья и Ближнего Востока



Уникальные транзитные возможности

Через регион проходит более трети внешнеторговых российских транзитных грузов



Черное и Азовское моря

Омывают территорию Краснодарского края

Развитая транспортная инфраструктура

9

Морских портов.
В том числе самый крупный в стране порт Новороссийск

3

Международных аэропортов:
Краснодар, Сочи, Анапа



Разветвленная сеть качественных дорог (447 км автодорог на 1 000 км²)

Привлекательные рынки сбыта

Топ-5

субъектов РФ

По уровню совокупной покупательной способности местного населения

3-е

место в России по численности населения — более 5 млн человек

более 14 млн

туристов и отдыхающих, ежегодно посещающих регион

Топ-10

Краснодарский край стабильно входит в топ-10 регионов России с наилучшим инвестиционным климатом в стране (по данным Национального рейтинга, формируемого Агентством стратегических инициатив)

1A

Наивысший рейтинг инвестиционной привлекательности по версии рейтингового агентства «Эксперт-РА»

О НОВОРОССИЙСКЕ

Стратегическое географическое расположение на пересечении морских и сухопутных путей



Крупнейший морской порт Российской Федерации по грузообороту

Город-герой

Богатое историческое наследие



Ансамбль-мемориал «Малая земля», Новороссийск

270,8 тыс. человек

третий по численности населения город Краснодарского края

226 596 млн рублей

объем производства продукции, товаров и услуг в Новороссийске в I полугодии 2017 года. Рост на 4,5% относительно I полугодия 2016 года

40 410,7 рублей

средняя заработная плата в Новороссийске в I полугодии 2017 года



Абрау-Дюрсо — винодельческая столица Краснодарского края

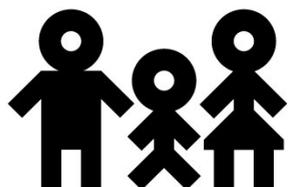


Порт города Новороссийск

СТРАТЕГИЯ СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ДО 2020 ГОДА

Цель

Реализация политических, геостратегических и социально-экономических приоритетов на Юге России и обеспечение кардинального повышения качества жизни населения Краснодарского края на основе создания потенциала опережающего развития.



ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ДО 2020 ГОДА

Цели:

1. Качественная модернизация экономики Краснодарского края за счет увеличения производительности труда в регионе.
2. Формирование благоприятного инвестиционного климата на уровне одного из лучших среди субъектов Российской Федерации.
3. Обеспечение высокого уровня инвестиционной активности, соответствующего сложившемуся имиджу Краснодарского края как одного из наиболее привлекательных для инвестиций субъектов Российской Федерации.
4. Активизация внешнеторгового оборота Краснодарского края с иностранными государствами и субъектами Российской Федерации за счет роста экспортных поставок продукции с высокой добавленной стоимостью, произведенной в регионе.

ТУРИЗМ

**является одним
из ключевых направлений
в сфере развития
государственно-частного
партнерства (ГЧП)
в Краснодарском крае**



Краснодарский край — один из самых значимых, развитых и перспективных регионов России, одно из ключевых направлений внутреннего и въездного туризма

39%

**из 28 проектов ГЧП
в Краснодарском Крае
11 посвящены туризму**

1-е

**место среди регионов РФ
по количеству коллективных
средств размещения (КСР)**

2-е

**место среди регионов РФ
по общему числу размещенных
в КСР**

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО И ТУРИСТСКОГО КОМПЛЕКСА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ДО 2020 ГОДА

Стратегия утверждена 1 октября 2008 года

Ключевая цель Стратегии — формирование конкурентоспособного круглогодичного туристского предложения и доведение уровня санаторно-курортных и туристских услуг до уровня международных стандартов, обеспечение высоких темпов устойчивого экономического роста санаторно-курортного и туристского комплекса края.

КРИТЕРИЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ	ПЛАНИРУЕМЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ К 2020г.	ПРЕВЫШЕНИЕ К 2007г.
Ежегодное число туристов	18 млн человек в год	55%
Общее количество коллективных средств размещения	1678 ед. <i>показатель превышен — 2922 ед. на 2015 г.</i>	34%
Бюджетная эффективность	15 млрд рублей	440%
Социальная эффективность	До 150 тыс. человек в организованном курортном комплексе	40–50%
Доля туризма в ВРП	17% ВРП, 1 000 млрд рублей	Рост с 14% до 17%

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО И ТУРИСТСКОГО КОМПЛЕКСА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ДО 2030 ГОДА

В настоящее время в Краснодарском крае разработана Концепция развития санаторно-курортного и туристского комплекса до 2030 года, которая должна быть следующим документом целеполагания векторов регионального развития туризма. На момент подготовки настоящего отчета Концепция прошла публичное обсуждение и в нее вносятся изменения в соответствии с поступившими предложениями.

В концепции обозначены **5 стратегических целей** до 2030 года, результатом которых станет образ Краснодарского края, как:



- глобально конкурентоспособного центра пляжного и морского отдыха, обеспеченного благоустроенными пляжными территориями и современной пляжной инфраструктурой в необходимом объеме, региона-лидера пляжного туризма и детского отдыха в России;



- всесезонного инновационного лечебно-оздоровительного центра;



- центра культурно-познавательного и развлекательного туризма и крупнейшего российского центра круизного туризма на Черном море;



- одного из регионов-лидеров активного туризма в России;



- международного всесезонного центра делового, событийного (в т.ч. спортивного) и образовательного туризма, региона-лидера MICE-туризма в России.

ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ

По количеству проектов



По локациям



По объему инвестиций



ВОЗМОЖНЫЕ ИСТОЧНИКИ БЮДЖЕТНОГО СОФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА НА ПРИНЦИПАХ ГЧП

Основным документом, регламентирующим развитие отрасли, на федеральном уровне является Государственная программа «Развитие культуры и туризма» на 2013–2020 годы, которая включает следующие подпрограммы:

- «Наследие»;
- «Искусство»;
- «Туризм».

В состав Госпрограммы интегрированы следующие федеральные целевые программы:

- «Культура России (2012–2018 годы)»;
- «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 годы)» (далее — ФЦП).

На региональном уровне основным документом является Государственная программа «Развитие санаторно-курортного и туристского комплекса».

Ориентировочные объемы финансирования I очереди ТРК согласно Федеральной целевой программе «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2019–2025 годы)», концепция которой в настоящее время находится на утверждении в Правительстве Российской Федерации в связи с истекающим в 2018 году сроком действия текущей Федеральной целевой программы.



Что может быть профинансировано из федерального и краевого бюджета в рамках ФЦП:

- строительство инженерной инфраструктуры, обеспечивающей гостиничную инфраструктуру кластера (капитальное строительство и модернизация объектов обеспечивающей инфраструктуры создаваемых туристских объектов с длительным сроком окупаемости);
- частичное возмещение процентных ставок по кредитам и займам, привлеченным инвесторами в российских кредитных организациях.

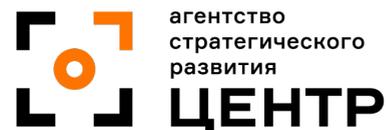
О ПРОЕКТЕ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННОГО КЛАСТЕРА



Инвестор проекта

ЗАО «Пятница» — собственник рассматриваемого земельного участка. Компания входит в холдинг АО «ОЭК», структуры которого выполняют весь комплекс работ от проектирования до сдачи объекта в эксплуатацию силами своих филиалов и дочерних обществ. С участием АО «ОЭК» реализован ряд проектов, имеющих государственное значение, в частности — восстановление Саяно-Шушенской ГЭС, строительство Нововоронежской АЭС-2.

www.roek.ru



Консультант проекта

Агентство стратегического развития «ЦЕНТР» — аналитическая и консалтинговая организация в сфере девелопмента, градостроительства и урбанистики, оператор архитектурно-градостроительных конкурсов. Агентство занимается вопросами стратегического развития территорий и качества городской среды, генерирует идеи для городов и регионов, помогает формировать новую модель территориального развития в России. Компания предлагает эффективные решения для инвесторов, девелоперов и органов власти по развитию территорий и объектов недвижимости.

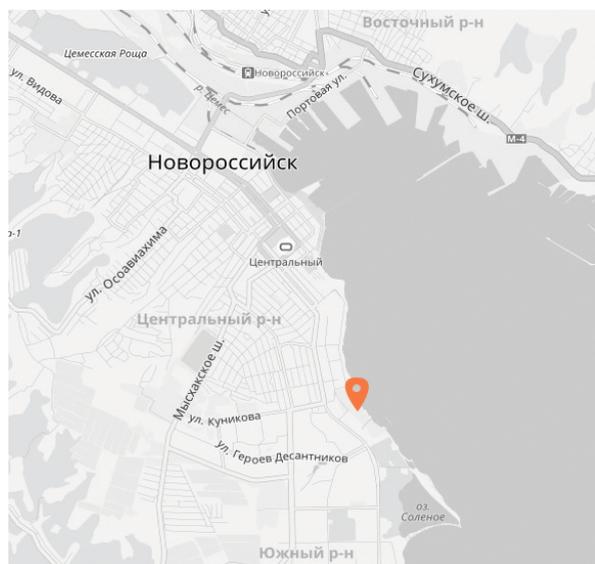
В портфолио команды ЦЕНТРа проекты туристско-рекреационных кластеров, общественных пространств, редевелопмент промышленных территорий и объекты коммерческой недвижимости.

www.centeragency.org

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Территория земельного участка расположена в Южном районе городского округа, в районе 4-ой очереди реконструкции набережной им. Адмирала Серебрякова в г. Новороссийске (в границах ул. Суворовская — ул. Набережной им. Адмирала Серебрякова — урез воды Набережной — граница территории мемориала «Малая Земля»).

В непосредственной близости от мемориального комплекса «Малая земля» — месте высадки морского десанта во время Великой Отечественной Войны. Участок относится к категории «земли населенных пунктов». Предполагается комплексное развитие территории в порядке, установленном ст.46.9 Градостроительного кодекса РФ.



Расположение участка на плане Новороссийска



Схема кадастровых границ рассматриваемого участка (этап I)



Границы перспективного развития ТРК

Адрес объекта	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова, 77
Площадь земельного участка (этап I)	5 Га
Площадь перспективного развития (этап II и III)	5,2 Га и 3,7 Га
Ёмкость номерного фонда (этап I)	1 150 номеров
Объём частных инвестиций (этап I)	7,8 млрд руб.

ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ НАБЕРЕЖНОЙ ИМ. АДМИРАЛА СЕРЕБРЯКОВА



КОНКУРЕНТНОЕ ОКРУЖЕНИЕ В НОВОРОССИЙСКЕ



Отель «Капитал»
3*

Номерной фонд:
23 номера



Торговый центр
«Бон Пассаж»
Класс В

Общая площадь:
20 000 кв.м

Торговая площадь:
15 500 кв.м



Бизнес-центр
«Кутузовский»
Класс В

Общая площадь:
3 600 кв.м



Конференция
в малом зале
«Морского
культурного центра»
(МКЦ)

Вместимость Малого
зала:
100 мест

Вместимость
Большого зала:
460 мест

Уровень ведения гостиничного бизнеса в Новороссийске оценивается как низкий.

Уровень предложений коммерческой недвижимости в целом и для проведения MICE-мероприятий, в частности, в городе оценивается как крайне низкий.

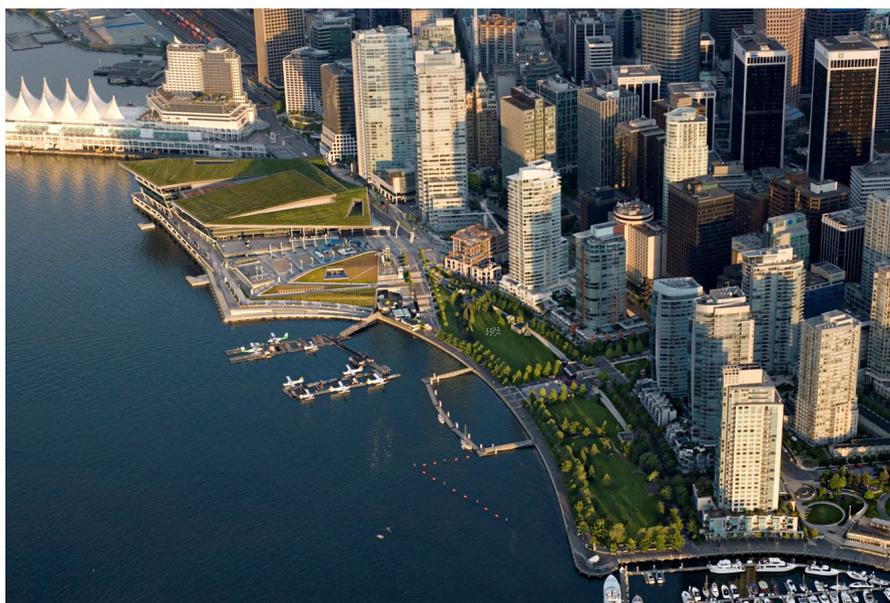
На фоне активно развивающегося яхтинга в регионе уровень предложения соответствующего пакета услуг низкого качества и малой линейки. В ближайшем окружении для среднего сегмента конкурентные предложения отсутствуют.

Такое положение не способствует выполнению стратегических целей развития Краснодарского края, определяющего Новороссийск в качестве центра бизнес-туризма, и не позволяет в полной мере реализовать градостроительный, инвестиционный, производственный, природно-ресурсный, туристско-рекреационный потенциал города.

КОНЦЕПЦИЯ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННОГО КЛАСТЕРА

Концепция туристско-рекреационного кластера:

- деловое ядро;
- апарт-отели;
- коммерческие объекты;
- яхтенная марина.



Портовая набережная Ванкувера, Канада

Срок реализации проекта (этап I): 2018–2021 годы

Предпосылки:

- высокий потенциал развития делового туризма (перенаправление этого потока из Сочи в Новороссийск, что также позволит увеличить доступность Сочи для иных видов туризма);
- выгодное месторасположение — непосредственная близость к центру города;
- наличие существующей яхтенной марины.



Туристско-рекреационный кластер района Барангару, Сидней, Австралия

РЕЛЕВАНТНЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ

Реновация портовой набережной Барангару, Сидней, Австралия

Барангару — историческая портовая территория Сиднея

- 2012 год. — завершение конкурса на лучший проект реновации
- IV квартал 2015 года — открытие Заказника Барангару
- IV квартал 2016 года — завершение строительства Международных башен Сиднея на участке «Барангару-Юг»
- 2021 год — планируемое завершение реконструкции района Барангару

Разделение территории на три участка:

- Барангару-Юг — деловой кластер;
- Барангару-Центр — туристско-рекреационная инфраструктура;
- Заказник Барангару — парковая территория.

22 га **4,84** млн чел
Общая площадь участка Население города

283,9 тыс. м²

Общая площадь International
Towers Sydney («Барангару-Юг»)



Расчищенный от портовой застройки участок Барангару. 2009 год

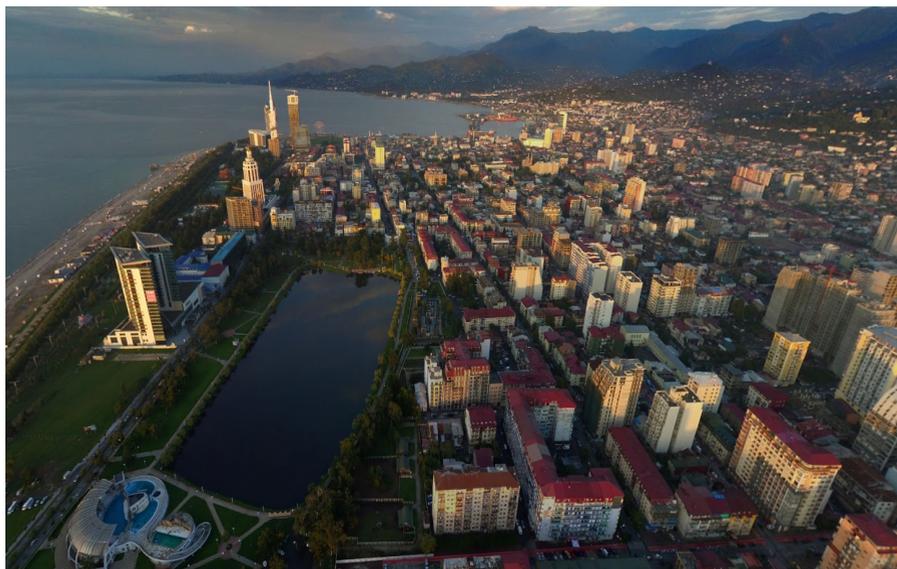


Район Барангару после завершения строительства участков «Юг» и «Заказник». 2017 год

РЕЛЕВАНТНЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ

Прибрежный туристско-деловой кластер Батуми, Грузия

- Крупнейший после Тбилиси город Грузии
- Политический, экономический и культурный центр автономной республики Аджария
- Интенсивное строительство и обновление городской инфраструктуры в начале XXI века
- Главный туристический район — квартал небоскребов близ центрального бульвара



Туристический квартал Батуми

более **25**
коллективных средств
размещения

154 тыс.чел

Население города

Крупнейшие отели	Номерной фонд	Общая площадь MICE-залов
 Sheraton	247	800 м ²
 Hilton	202	1072 м ²
 Radisson BLU	168	750 м ²

РЕЛЕВАНТНЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ

Яхтенная марина и вертолетный транспорт, Монако

- Максимально эффективное использование территории
- Ориентация на состоятельных деловых туристов
- Порт Геркулес — ведущая яхтенная марина западного Средиземноморья
- Собственная линия вертолетного такси с аэропортом Ниццы (30 км)



Порт Геркулес

Парк вертолетов MonacAir



37,5 тыс.чел
Население города

Характеристики порта Геркулес

Сезон	Стоимость ¹ стоянки в день	Стоимость стоянки в месяц	Количество мест	Инфраструктура
Высокий	от 75 до 2 012 €	От 1 549 до 31 312 €	700 причалов по 30 мест	Круглосуточное наблюдение, пополнение запасов пресной воды и электричества, заправочная станция, слив отработанного масла, сбор мусора
Низкий	от 39 до 956 €	от 291 до 20 345 €	2 100 мест	

¹ в зависимости от осадки судна

ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ В ТРК

Формирование ТРК предусматривается в 3 очереди, что обусловлено правовыми особенностями земельно-имущественного комплекса, влияющими на организационно-правовой механизм развития территории и сроки освоения участков.

Выбор помещений и объектов производился с учетом очередности развития ТРК, достаточности помещений для формирования предложения применительно к конкретным видам туризма, возможности/невозможности удовлетворения запросов представителей различных целевых аудиторий в объектах и помещениях.

№ очереди	Общая площадь участка	Земельно-имущественные отношения	Виды деятельности к размещению
1	5,2 га	4,7 га находятся в собственности Инвестора, 0,5 га — в собственности стороннего инвестора	<ul style="list-style-type: none"> ■ Бизнес-туризм/MICE ■ Событийный туризм ■ Оздоровительный туризм ■ Места размещения (апарт-отель, гостиница) ■ Торгово-развлекательные услуги
2	5,2 га	Различные собственники участков. Участки преимущественно находятся в частной собственности, на них располагаются ветхие нежилые здания и сооружения, используемые для сдачи в аренду третьим лицам.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Яхтенный и парусный туризм ■ Места размещения (апартаментный комплекс, гостиница) ■ Сопутствующие туристические услуги (прокат, аренда яхт и катеров, обслуживание) ■ Туристический «хаб» (экскурсионный информационный центр, стоянка экскурсионного транспорта, велопрокат и др.)
3	3,7 га	Собственность ОАО «Новороссийское Морское Пароходство»	<ul style="list-style-type: none"> ■ Центр Морской подготовки группы «Совкомфлот» на базе водно-спортивного центра ПАО «НОВОШИП».

ОСНОВНЫЕ ТУРИСТИЧЕСКИЕ И РЕКРЕАЦИОННЫЕ УСЛУГИ, ФОРМИРУЮЩИЕ УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Основные туристические и рекреационные:



Бизнес-туризм / MICE*



Парусно-яхтенный туризм



Событийный туризм



Оздоровительный туризм

Дополнительные, функционально связанные:



Стоянка экскурсионных автобусов, кратковременное и долговременное хранение личного автотранспорта резидентов комплекса и посетителей



Круизный туризм



Обслуживание и хранение яхт / моторных лодок



Предоставление услуг жителям города

Второстепенные:



Предоставление услуг жителям города



Предоставление парковочных мест



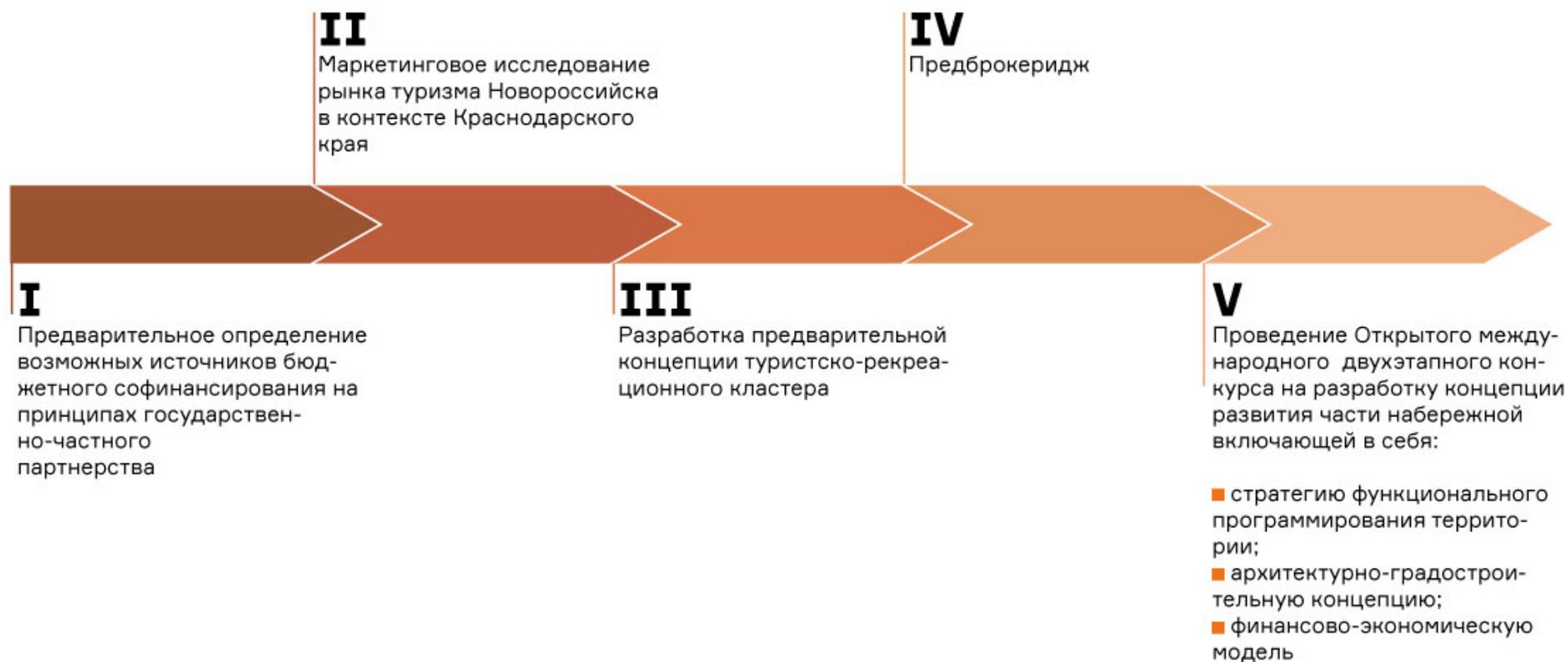
Предоставление помещений

* **MICE** (от англ. Meetings / Incentives / Conferences / Exhibitions) — сектор индустрии делового туризма, специализирующийся на организации и проведении корпоративных мероприятий широкого спектра.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ ОТ СОЗДАНИЯ ТРК

п.п.	Наименование	1 очередь	2 очередь	3 очередь	ИТОГО
1	Объем номерного фонда, ед.	1 150	1 350	0	2 500
2	Количество койко-мест в коллективных средствах размещения, ед.	3 150	3 700	0	6 850
3	Площадь номерного фонда, кв.м	49 250	58 750	0	108 000
4	Общий объем инвестиций (гостиницы, места для временного проживания и иные объекты туристической инфраструктуры, обеспечивающая инженерная инфраструктура за исключением маринных сооружений), тыс. руб.	10 531 484	6 242 470	513 998	17 287 952
5	Рабочие места, ед.	403	330	39	772

ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА — 2017–2018 ГОДЫ



ПРЕДПОСЫЛКИ ФОРМИРОВАНИЯ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННОГО КЛАСТЕРА

Создание туристско-рекреационного кластера по набережной им. Адмирала Серебрякова (4-я очередь) имеет объективные предпосылки по нескольким направлениям:



Соответствие главной стратегической цели стратегии развития региона:

- Краснодарский край-2030 — глобально конкурентоспособный всесезонный инновационный туристический центр; лидер туристического рынка России
- международный всесезонный **центр делового**, событийного, образовательного и спортивного туризма, **регион-лидер MICE-туризма в России**



Следование **мировым трендам** развития приморских территорий



Намерения администрации Краснодарского края по созданию в Черном море **района интенсивного яхтинга**



Уникальное географическое положение



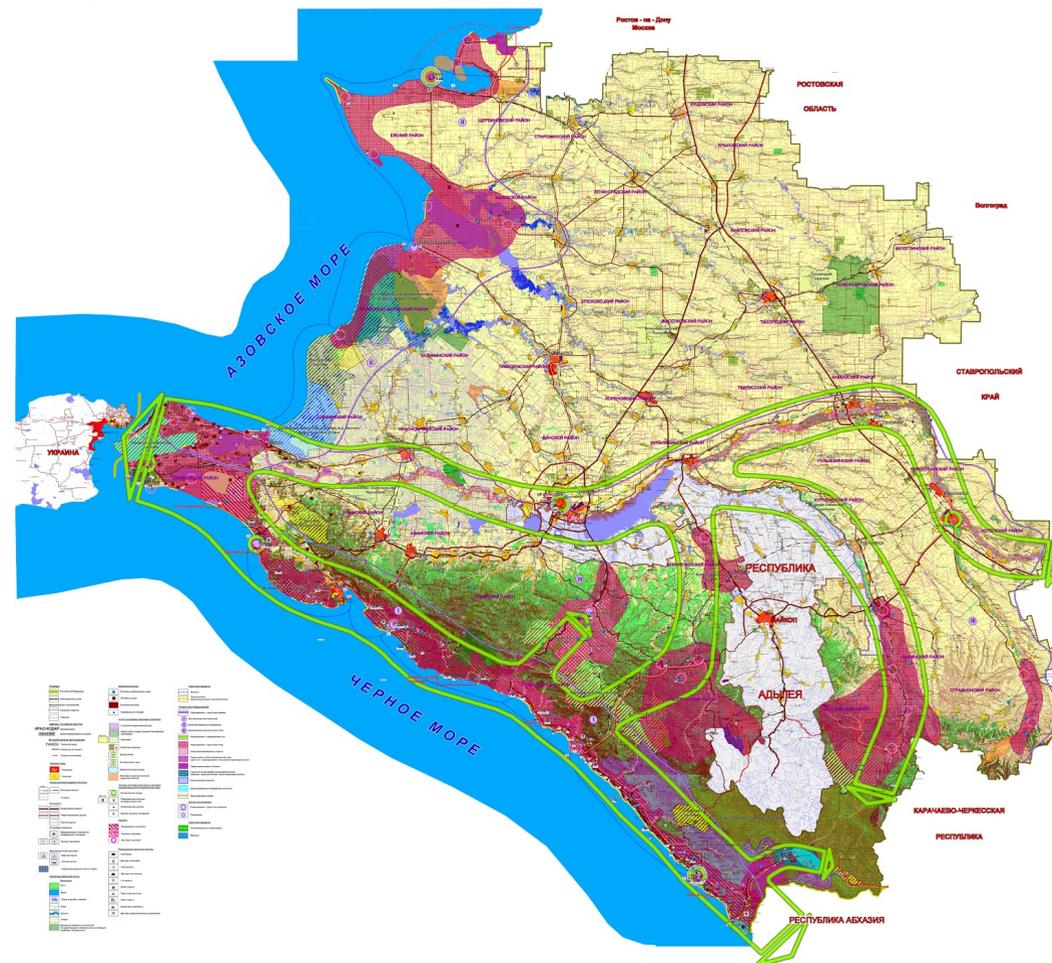
Наличие инфраструктуры морского Новороссийского порта

СИСТЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

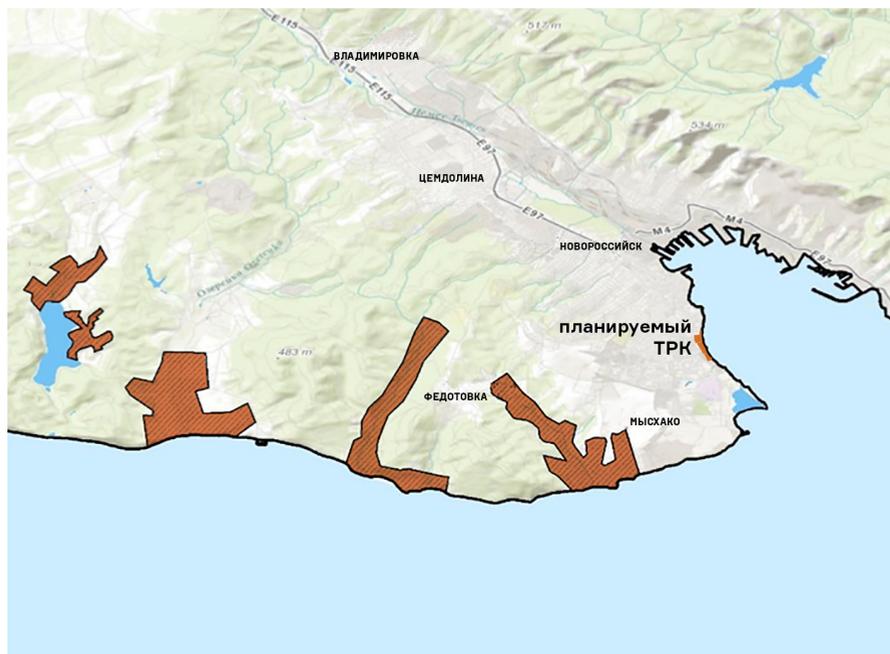
СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
РЕКРЕАЦИЯ И ТУРИЗМ



МЕСТО ТЕРРИТОРИИ В СИСТЕМЕ ЧЕРНОМОРСКОГО ПОБЕРЕЖЬЯ И В СЛОЖИВШЕЙСЯ СИСТЕМЕ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ



5 курортных зон муниципального образования город Новоросийск: Южная Озереевка, Абрау, Широкая Балка, Мысхако, Федотовка

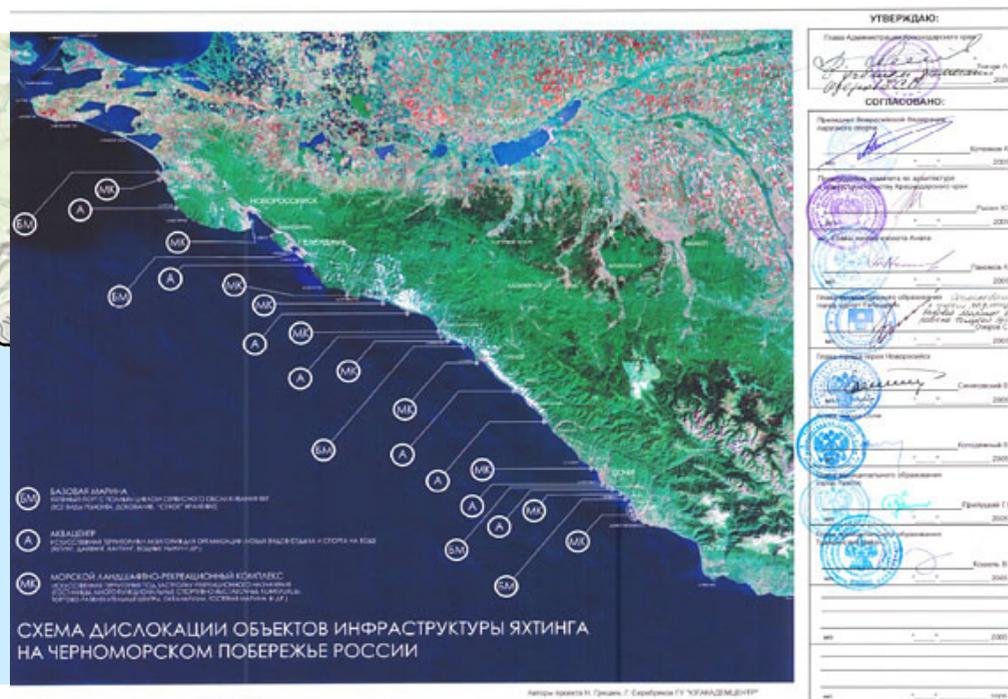
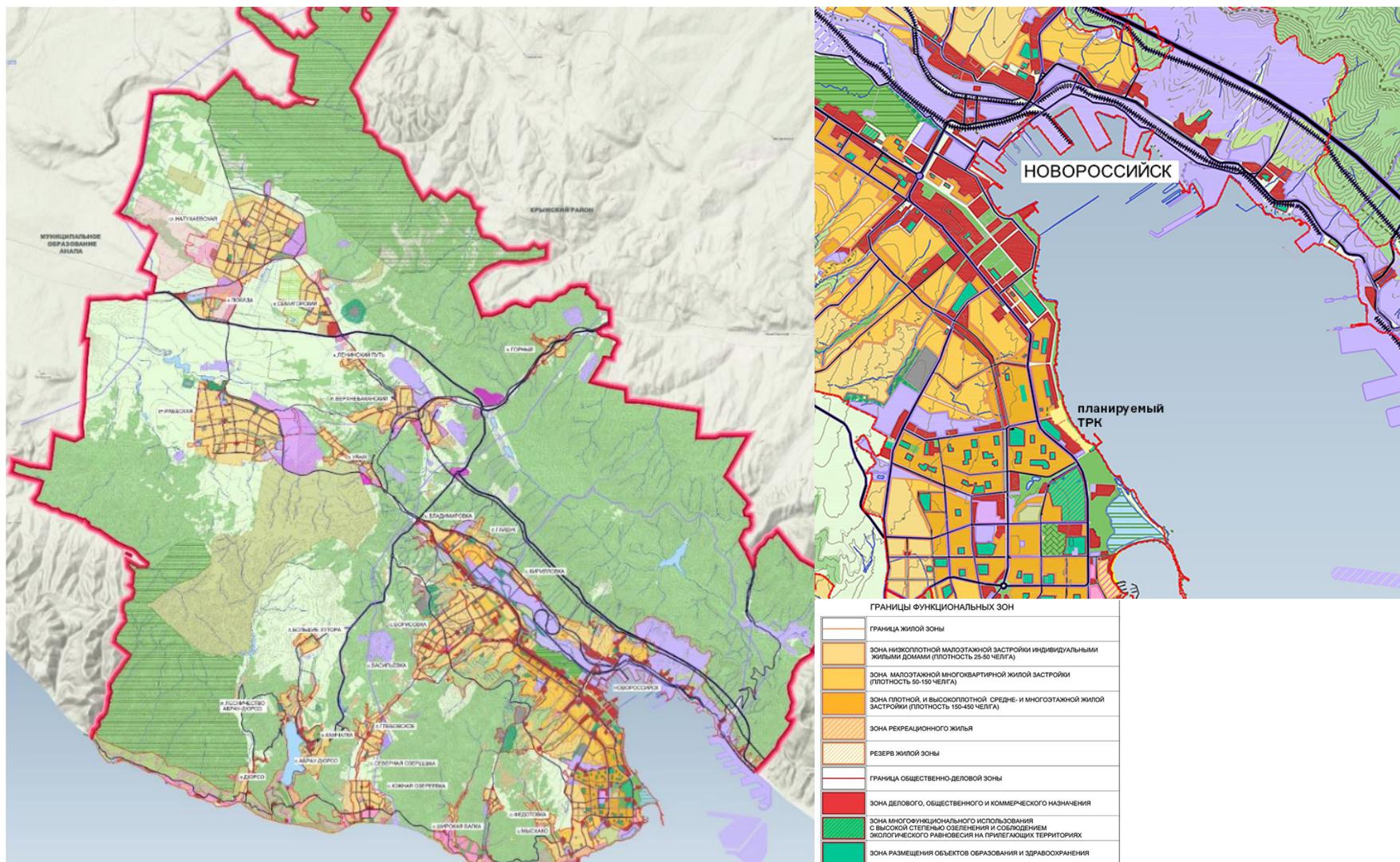


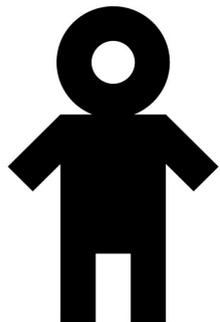
Схема дислокации объектов инфраструктуры яхтинга на Черноморском побережье России: 5 базовых марин, 8 аквацентров и 10 морских ландшафтно-рекреационных комплексов

МЕСТО ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НОВОРОССИЙСК



Генеральный план муниципального образования город Новороссийск

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ ПРОЕКТА

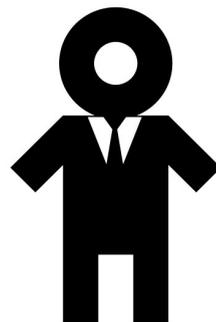


Целевые группы категории «Индивидуальные интересанты»:

- местный яхтсмен;
- российский яхтсмен;
- иностранный яхтсмен;

- местный рекреант;
- краевой рекреант;
- межрегиональный турист;
- иностранный рекреант;

- местный житель.



Целевые группы категории «Бизнес»:

- местный бизнес;
- краевой бизнес;
- российский бизнес;
- иностранный бизнес.

ЁМКОСТЬ СПРОСА

15,8 млн.
человек

посетили Краснодарский край в 2015 году¹

4 452 тыс.
человек

Остановились в КСР в 2015 году¹

530 тыс.
человек

представляли деловой туризм, что составляет 12% от количества размещенных в КСР

1 050 тыс.
человек

посетили Новороссийск в 2015 году

126 тыс.
человек
в год

совокупная ёмкость спроса на КСР в сфере делового туризма в Новороссийске

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Помещения	Административно-деловые, сопутствующие	КСР	Торгово-бытовые	Физкультурно-и лечебно-оздоровительные	Рекреационные	Развлечения	Прочее	Доп. опции
Бизнес-туризм и MICE	Переговорные Конференц-зал (трансформируемый) Банкетный зал Коворкинг (трансформируемый) Выставочные площади	Гостиничные номера Апартаменты	Ресторан авторской кухни Бар с панорамным видом Кафе аутентичной кухни	Wellness+SPA Бассейны (открытый и крытый) Спортивно- оздоровительный центр		Клубы по интересам Школы мастерства		Организация бизнес-туров, выездных бизнес- тренингов и инсентив мероприятий
Парусно-яхтенный туризм		Гостиничные номера Апартаменты	Брендовые магазины Спец. магазины Сетевой магазин	Wellness+SPA, фитнес — бассейны (открытый и крытый)	Приватная зона отдыха Спортивные и детские площадки	Клубы по интересам Школы мастерства	Помещение для хранения яхт / моторных лодок Хранение яхт на стационарных и плавучих пирсах	Центр морских подготовок Ремонт яхт, моторных лодок Гостевые стоянки для яхт
Событийный туризм	Конференц-залы	Гостиничные номера Апартаменты	Ресторан Бар Кафе					Использование прилегающей набережной и акватории залива
Оздоровительный туризм		Гостиничные номера Апартаменты		Wellness+SPA, фитнес — Бассейн Спортивно- оздоровительный центр	Зеленая зона с многофункцио- нальными площадками			Прокат средств для водных прогулок, организация водных экскурсий

I очередь

II очередь

III очередь

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И ВТОРОСТЕПЕННЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Помещения	Административно-деловые, сопутствующие	Торгово-бытовые	Физкультурно-и лечебно-оздоровительные	Рекреационные	Развлечения	Доп. опции
Отстой экскурсионных автобусов, хранение личного автотранспорта резидентов комплекса и посетителей	Парковочное пространство (подземное) открытая автостоянка					
Круизный туризм	Офисы Переговорные Офис продаж					Информ. центр
Продажа яхт / моторных лодок	Офис продаж Демонстрационный зал					
Предоставление услуг жителям города	Офис продаж туристических услуг	Сетевой магазин Сетевое кафе Сетевой ресторан Бар	Бассейн крытый	Спец. площадки на открытом воздухе (work-out, детская и т.д.)		Информ. турпортал
		Спец. магазины				
Медицинские услуги			Медицинский консультационно-диагностический центр			
Предоставление помещений и парковочных мест	Подземный паркинг Офисы Переговорные Конференц-залы			Спец. спортивные площадки	Проведение праздничных и иных мероприятий	

I очередь

II очередь

III очередь

КОНКРЕТИЗИРОВАННАЯ МОДЕЛЬ 1-Й ОЧЕРЕДИ ТРК

Общественно доступные помещения	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Бар с панорамным обзором и смотровой площадкой ▪ Кафе «аутентичной» кухни (морепродукты, местная еда) ▪ Бассейн панорамный открытый/закрытый 	
Помещения ограниченного доступа	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Гостиничный комплекс ▪ Апартаменты (Сюит) ▪ Апартаменты (Апартамент) ▪ Апартаменты (Студия) 	
Общественно доступные помещения	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Помещения выставочного назначения: выставочные площади ▪ Помещения делового назначения: конференц-залы, банкетный зал, коворкинг ▪ Помещения офисного назначения: офисы, переговорные, офис продаж туристических услуг, в т.ч. круизов, прогулок на катерах и т.д. 	
Пространства свободного доступа неограниченного круга лиц	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ресторан авторской кухни ▪ Помещения досугово-спортивного назначения: Wellness+SPA, фитнес, тренажерный зал, солярий, баня, сауна ▪ Медико-диагностический центр (медицинский центр) ▪ Сетевое общественное питание: кафе, ресторан, бар ▪ Помещения торгового назначения: бутики, спец. магазины, сетевой магазин ▪ Развлекательные центры для детей (батутный центр, центр интерактивных развлечений и т.п.) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Благоустроенное общественное пространство
Помещения ограниченного доступа	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Подземный паркинг ▪ Вспомогательные помещения для Студии, Апартамента, Сюита (категория: «чулан») 	



ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ БЛОКОВ 1-Й ОЧЕРЕДИ ТРК

п. п.	Функциональные блоки	Площадь (полезная), итого, кв. м	Площадь (общая), итого, кв. м	Количество номерного фонда, шт.	Количество койко-мест, шт.	Количество машино-мест, шт.
1	Номерной фонд	49 250	66 125	1 150	3 150	
2	Деловой	1 800	2 340			
3	Выставочный	1 200	1 560			
4	Развлекательный	3 500	4 550			
5	Офисный	10 000	13 000			
6	Торговый	3 000	3 900			
7	Общественного питания	1 820	2 366			
8	Оздоровительный (Wellness+SPA, фитнес, тренажерный зал, солярий, баня, сауна)	2 400	3 120			
9	Медицинский	3 000	3 900			
10	Административный	1 200	1 560			
11	Технологические помещения, в т. ч. МОП	24 719	32 555			
12	Вспомогательные помещения	5 100	6 630			
13	Паркинг	26 460	34 398			1 470
14	Благоустроенная общественная территория		7 380			
ИТОГО (помещения)			176 004			
ИТОГО (территория)			7 380			
ИТОГО по I очереди				1 150	3 150	1 470

403 ед.
количество создаваемых
рабочих мест

Для реализации проекта потребуются следующие мощности

2 080 м³ в сут.
Водоснабжение

21,9 МВт
Теплоснабжение

2 080 м³ в сут.
Канализование

21 МВт
Электроснабжение

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ БЛОКОВ ТРК

п.п.	Функциональные блоки	Площадь (полезная), итого, кв.м	Площадь (общая), итого, кв.м	Количество номерного фонда, шт.	Количество койко-мест, шт.	Количество машино-мест, шт.	Количество рабочих мест
1	Номерной фонд	108 000	144 950	2 500	6 850		204
2	Деловой	6 867	8 927				61
3	Выставочный	1 700	2 210				15
4	Развлекательный	3 500	4 550				20
5	Офисный	10 500	13 650				
6	Торговый	4 795	6 234				54
7	Общественного питания	3 580	4 654				225
8	Оздоровительный (Wellness+SPA, фитнес, тренажерный зал, солярий, баня, сауна)	4 800	6 240				46
9	Медицинский	3 000	3 900				25
10	Информационный	350	455				20
11	Административный	1 637	2 128				34
12	Технологические помещения, в т.ч. МОП	49 530	65 299				
13	Вспомогательные помещения	11 128	14 467				
14	Складской (хранение яхт)	18 711	24 324				16
15	Паркинга	51 758	67 286			2 850	8
16	Благоустроенная общественная территория		20 294			130	30
17	Стационарные и плавучие пирсы для хранения яхт и гостевые стоянки		5 380				14
	ИТОГО (помещения)	279 857	369 274				
	ИТОГО (территория)		20 294				
	ИТОГО (Стационарные и плавучие пирсы для хранения яхт и гостевые стоянки)		5 380				
	ИТОГО, иные показатели			2 500	6 850	2 980	772
	Вертолетная площадка		1 592				
	Памятник федерального значения железнодорожный мост (виадук) 1943 г.		1 235				

Апарт-отели — это коммерческие объекты недвижимости, которые часто используются для заработка на сдаче апартаментов в аренду.



Интерьер апартаментов в Space Apart Hotel, Лондон



Интерьер апартаментов в Harry's Home Wien Hotel & Apartments, Вена

Апарт-отели можно разделить на два вида:

- Отели, предоставляющие для найма только апартаменты, как, например, Space Apart Hotel в Лондоне;
- Отели смешанного типа, где есть и апартаменты, и обычные гостиничные номера. Например, Harry's Home Wien Hotel & Apartments в Вене.

Апартаменты также классифицируются по качеству своих услуг, комфорту, площади и количеству комнат:

- Апартаменты типа А (студио), как правило, имеют одну комнату и совмещенную с кухней зал-гостиную. Площадь: 40–45 кв. м, принимают от 2 до 4 человек.
- Апартаменты типа В включают две отдельные спальни, зал и кухню. Площадь: 60–90 кв. м, принимают от 2 до 6 человек.
- Апартаменты типа С состоят из трех-четырех отдельных комнат, зала-гостиной, столовой и кухни. Площадь: более 100 кв. м, принимают до 12 человек.
- Апартаменты класса люкс — это номера в пентхаусах, отдельные виллы или резиденции. В апарт-отелях такие номера, как правило, называются «президентскими апартаментами».

АПАРТ-ОТЕЛИ YE`S

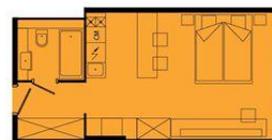
YE`S (ГК «Пионер») — крупнейшая российская сеть апарт-отелей. Сочетает в себе европейскую модель формата extended stay и особенности развития российского рынка. YE`S является первой российской сетью апарт-отелей.

Ориентация преимущественно на длительное проживание. Сочетает в себе уникальные возможности инвестиционной недвижимости и апарт-отеля.

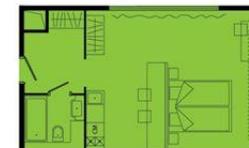
Апарт-отель имеет концептуально продуманную инфраструктуру. В таком формате отеля есть все услуги, которые предоставляют традиционные гостиницы: уборка помещения, охрана и т.п.

В YE`S представлены апартаменты трех категорий:

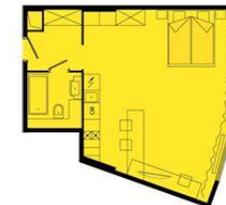
- Standard — 27–29 кв. м;
- Superior — 31–35 кв. м;
- Deluxe — 42 кв. м.



Standard – 27–29 кв. м



Superior – 31–35 кв. м



Deluxe – 42 кв. м

Варианты планировок в апарт-отелях YE`S



Санкт-Петербург: 975 апартаментов
Площадь МФК: 157 000 кв. м
Площадь апарт-отеля: 52 000 кв. м



Москва (Митино): 504 апартаментов
Площадь МФК: 47 000 кв. м
Площадь апарт-отеля: 25 000 кв. м



Варианты оснащения апартаментов в сети YE`S

АПАРТ-ОТЕЛИ APARTHOTEL ADAGIO

Adagio — бренд французской компании AccorHotels, оперирующей сеть апарт-отелей по всему миру. В России сеть представлена двумя апарт-отелями в Москве: Adagio Москва Киевская и Adagio Москва Павелецкая.

Отели располагают различными номерами — от студий до трехкомнатных. Номера представляют собой большие модульные пространства с кухней, в которой есть все необходимое оборудование для приготовления еды.

Цены на размещение в отелях Adagio устанавливаются в соответствии с площадью апартаментов и не зависят от количества проживающих гостей. Выгодные предложения при размещении на 4 ночи и более долгий срок.



Adagio Москва Киевская
149 апартаментов



Adagio Москва Павелецкая
94 апартамента



АПАРТ-ОТЕЛЬ VERTICAL

VERTICAL — это проект доходной недвижимости, реализуемый одним из лидеров в сфере коммерческой недвижимости — российской компанией NAI Becar. Объект располагается в Санкт-Петербурге. Все номера имеют качественную отделку и полностью меблированы.

Управляет отелем профессиональная управляющая компания NAI Becar, которая берет на себя все вопросы по заселению номеров.

В отеле представлены апартаменты трех категорий:

- Стандарт — 25–34 кв. м;
- Комфорт — 35–59 кв. м;
- Премиум — от 60 кв. м.

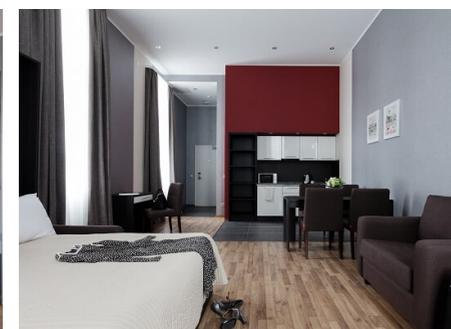
Все номера сдаются со свободной (студийной) планировкой.



Отель VERTICAL, Санкт-Петербург
Вариант планировки номера категории «Комфорт»



Отель VERTICAL, Санкт-Петербург
Варианты оснащения номера категории «Комфорт» и «Стандарт»



Технические характеристики отеля:

- 12-этажное здание;
- 126 номеров с меблировкой и полным внутренним оснащением;
- кирпично-монолитный дом;
- модульный фасад;
- номера с видом на Московский проспект — витражное остекление, номера с видом во двор — стеклопакеты с функцией микро-проветривания;
- неостекленные балконы и террасы на 4-м и 7-м этажах;
- радиаторы с терморегуляторами;
- лучевая разводка отопления;
- система пожарной сигнализации с датчиками задымления в каждом номере;
- доступ к высокоскоростному интернету, цифровой телефонии, спутниковому и кабельному телевидению.

ПРЕИМУЩЕСТВА КОНКУРСНОЙ ПРАКТИКИ

Инициация общественного обсуждения и экспертной дискуссии

на всероссийском и международном уровне, привлечение внимания к предмету и проблеме конкурса на федеральном уровне

Публичная экспертиза проекта

профессиональным жюри и междисциплинарным экспертным советом

Привлечение внимания к территории со стороны СМИ

медиа-эффект

Привлечение лучших российских и зарубежных бюро

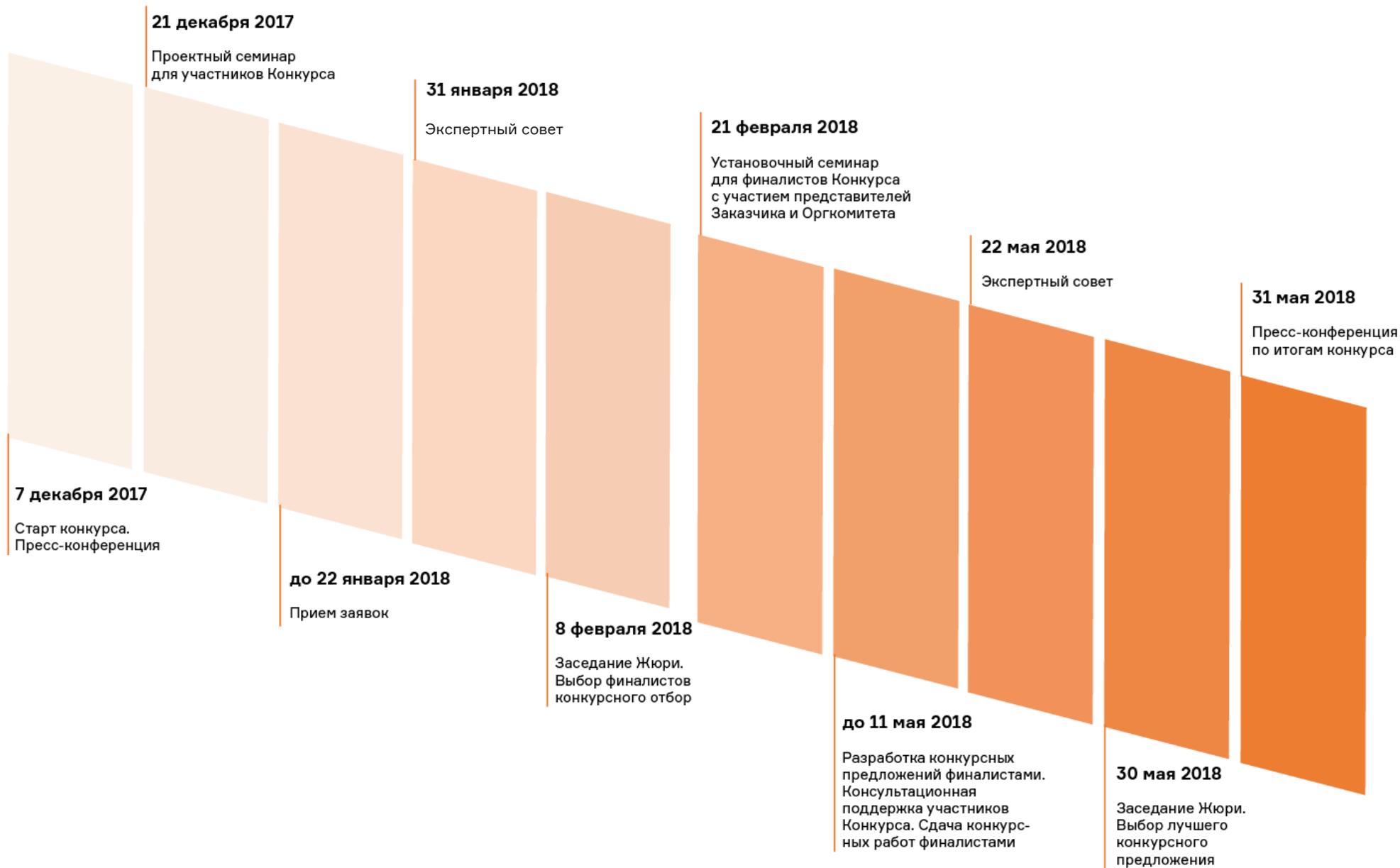
для решения задач конкурса

Получение инициатором конкурса нескольких вариантов

готовых к реализации концепций мирового уровня с возможностью выбора наиболее успешного

ГРАФИК ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА

Конкурсная процедура является самым прогрессивным способом выбора оптимального сценария развития территории, ее концепции, а также градостроительного и архитектурного решений.



ЧЛЕНЫ ЖЮРИ



Международный куратор
Конкурса
Аня София Эренфрид
Партнер архитектурного
бюро EDDEA, эксперт
в области архитектуры
и градостроительства



Юрий Барзыкин
Вице-президент Российского
Союза Туриндустрии (РСТ),
Председатель Комитета ТПП
РФ по предпринимательству
в сфере туризма.



Игорь Дяченко
Глава муниципального
образования город-герой
Новороссийск



Игорь Жаринов
Президент Союза
Новороссийской торгово-
промышленной палаты



Ирина Ирбитская
Соучредитель архитектурного
бюро «Платформа», директор
Центра градостроительных
компетенций. РАНХиГС



Алексей Калачев
Директор Ассоциации
«Национальное конгресс-
бюро»



**Христофор
Константииди**
Министр курортов, туризма
и олимпийского наследия
Краснодарского края



Максим Коробов
Основной акционер ЗАО
«Пятница»



Елена Кривенкова
Член Генерального совета,
Председатель комитета по
гостеприимству
Общероссийской
общественной организации
«Деловая Россия»



Владимир Плоткин
Главный
архитектор/Партнер-
основатель ТПО «РЕЗЕРВ»



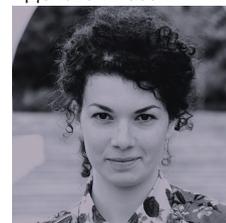
Александра Пузанов
Генеральный директор Фонда
«Институт экономики города»,
заведующий кафедрой
экономики города
и муниципального управления
факультета государственного
и муниципального управления
НИУ ВШЭ



Юрий Рысин
Главный архитектор
Краснодарского края



Антон Финогенов
Генеральный директор
Института
территориального
планирования «Урбаника»



Наталья Фишман
Помощник Президента
Республики Татарстан

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ



Василий Горбунов
Главный архитектор
компании «Арт-ВИНД»



Станислав Гужов
Руководитель НПО
Экономики
градостроительства
и стратегических
разработок Института
Генплана Москвы



Александр Квенцель
Эксперт в области
конструирования гражданских
зданий



Валентина Кипчатова
Почетный архитектор России,
советник Российской
академии архитектуры и
строительных наук



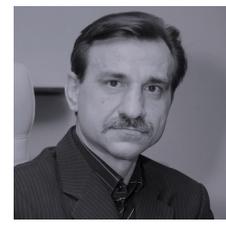
Ксения Мокрушина
руководитель Центра
городских
исследований
бизнес-школы
СКОЛКОВО



Николай Переслегин
партнер архитектурного
бюро Kleinewelt Architekten



Дмитрий Цветков
исполняющий обязанности
генерального директора
Санкт-Петербургское
Государственное бюджетное
учреждение «Конгрессно-
выставочное бюро»;



Геннадий Шаталов
Президент Коммуникационной
группы «Region PR».
Президент Центрально-
Черноземной региональной
премии в области связей
с общественностью

ОПЫТ КОНКУРСНОЙ ПРАКТИКИ АГЕНТСТВА «ЦЕНТР»



Международный конкурс на разработку архитектурного облика станций московского метрополитена: «Шереметьевская», «Ржевская», «Стромынка»

Председатель Жюри: **Марат Хуснуллин** — Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства

design-metro.ru



Закрытый международный конкурс на разработку концепции жилого района в с. Малые Кабаны, Татарстан

Председатель Жюри: **Майкл Геллер** — архитектор, специалист в области устойчивого развития территорий, президент The Geller Group, архитектор (AIBC, FCIP RPP)



Первая российская молодежная архитектурная биеннале

Учредитель биеннале:

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Соорганизатор биеннале:

Правительство Республики Татарстан.

Председатель Жюри: **Сергей Чобан** — руководитель архитектурного бюро SPEECH (Москва, Россия), управляющий партнер бюро Tchoban Voss (Берлин, Германия)

architectbiennale.ru



Открытый конкурс на разработку концепции редевелопмента кинотеатров «Варшава» и «Восход»

Председатель Жюри: **Сергей Кузнецов** — главный архитектор города Москвы

cinemarenovation.com



Открытый конкурс на разработку концепции развития набережной системы озёр Кабан

Инициатор Конкурса: Президент Республики Татарстан

Рустам Минниханов

Председатель Жюри: **Ильсур Метшин** — Мэр города Казани

kazanlakes.com



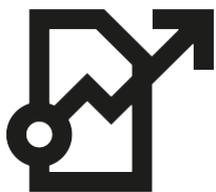
Открытый международный конкурс ландшафтного дизайна (г. Москва)

Председатель Жюри: **Мэтью Чайлдс** — ландшафтный дизайнер, Matthew Childs Design studio

moscowflowerfest.ru

РЕЗУЛЬТАТЫ КОНКУРСА

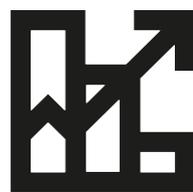
Три варианта Концепции развития ТРК, включающие следующие элементы:



Стратегия функционального
программирования
территории



Архитектурно-
градостроительная
концепция



Финансово-экономическая
модель

