
МАСТЕР-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ
ДОЛИНЫ РЕКИ СТЕПНОЙ ЗАЙ

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

Консорциум под лидерством:
ООО «ОБЕРМАЙЕР Консульт» (Москва, Россия) - мастерплан

Члены консорциума:
OBERMEYER Planen und Beraten (Мюнхен, Германия) - мастерплан;
ООО «Кушман энд Вэйкфилд» (Москва, Россия) - коммерческая аналитика;
МОО «МЦОС» (Москва, Россия) - экология, зеленые технологии;
ООО «ГК Города» (Москва, Россия) - инвестиции и ГЧП

Участники - эксперты:
REFRAME Architects (Москва, Россия) - архитектура, адаптация, визуализации
Александр Соколов, Иван Галицын, Евгения Песчанская, Вадим Косарев;
RAEX (Москва, Россия) - рейтинговое международное агентство;

Эксперты, потенциальные партнеры:
Просвещение;
Сбербанк;
МСП Банк

Мастер-план развития территории долины реки Степной Зай

Master plan for the development of the territory of the Stepnaya Zai river valley

Комплексная оценка потенциала развития конкурсной территории

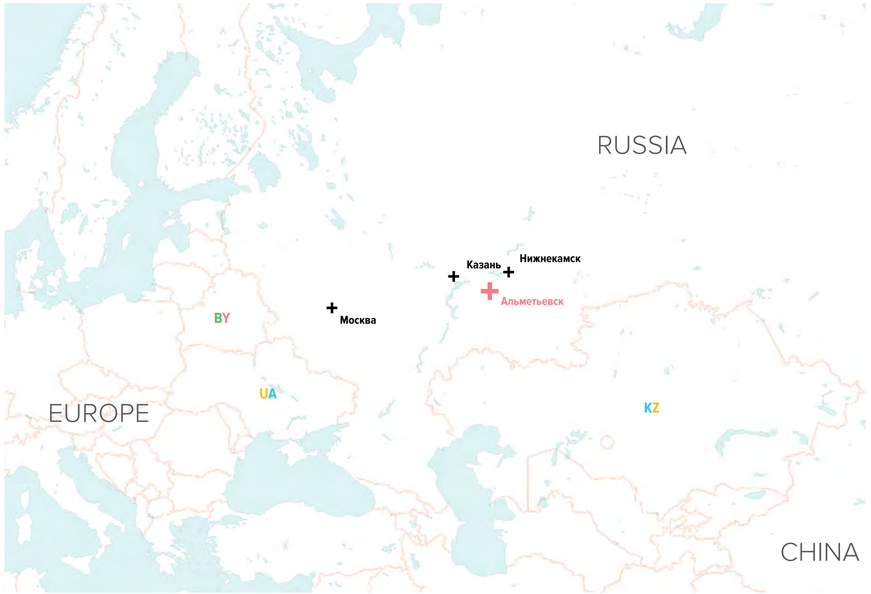
Comprehensive assessment of the development potential of the competitive territory



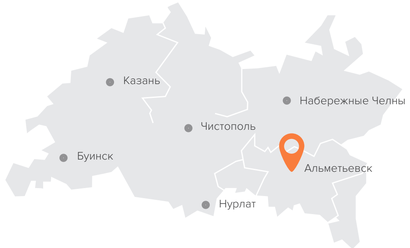
Оценка существующего положения -

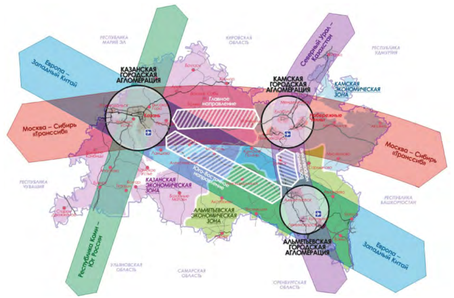
экологических, градостроительных, социально-экономических и иных предпосылок, определяющих потенциальные возможности и ограничения развития конкурсной территории

РАСПОЛОЖЕНИЕ
location



РАСПОЛОЖЕНИЕ
location





ТАТАРСТАН

Субъект Российской Федерации, суверенная республика (государство) в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Поволжского экономического района.

Столица — город Казань.

Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской и Оренбургской областями, Республикой Башкортостан, Республикой Марий Эл, Удмуртской Республикой и Чувашской Республикой.

Официальные языки: татарский и русский.

Otas adit vent eribus quae sum sum venitatur at.
Ceaquas dolorer ferореptatia volupta tempos sa id que volorro vitiatus, volupta tisque aceaquament quae pratem vit audae excescil etur rerum nis ma doluptatiae labore nus aut omnihil eumquam ex et volupta tiorepu dionseq uiduci nus quo eum facilla dolorpos et audam dolupta sitatent ut et esseque nimus dolorrum rem es pro is ent ra nos et pra doluptur, etum nos as ma cus aperibus ut re ditaquo et volupta tionempor aliquaere cuptaecti a isto qui ide se laborero quidemp orumet prore lab illbus etur, corestrum re suntem apiet volorehendae del eate de pressum hilia sim aut volora dent voles quam, utemos et moditatatiis expellabor a im liberia temporesto bero molori dollit voluptis delest quiam ulpa voluptur?

АЛЬМЕТЬЕВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ

Альметьевская (Альметьевско-Бугульминско-Лениногорская) агломерация — полицентрическая городская агломерация-конурбация на юго-востоке Татарстана, по населению и значимости третья в республике.

Население тесной агломерации — около 0,5 млн чел, а с поселком Джалиль Сармановского района и тяготеющими поселениями Бавлинского и Ютазинского районов — 0,54 млн чел. (последние два района одновременно тяготеют к географически очень близкой агломерации городов Октябрьский и Туймазы соседнего Башкортостана).

Альметьевская агломерация является ядром Альметьевской экономической зоны, выделенной в республике согласно «Стратегии социально-экономического развития Республики Татарстан до 2030 года»[1].

Otas adit vent eribus quae sum sum venitatur at.
Ceaquas dolorer ferореptatia volupta tempos sa id que volorro vitiatus, volupta tisque aceaquament quae pratem vit audae excescil etur rerum nis ma doluptatiae labore nus aut omnihil eumquam ex et volupta tiorepu dionseq uiduci nus quo eum facilla dolorpos et audam dolupta sitatent ut et esseque nimus dolorrum rem es pro is ent ra nos et pra doluptur, etum nos as ma cus aperibus ut re ditaquo et volupta tionempor aliquaere cuptaecti a isto qui ide se laborero quidemp orumet prore lab illbus etur, corestrum re suntem apiet volorehendae del eate de pressum hilia sim aut volora dent voles quam, utemos et moditatatiis expellabor a im liberia temporesto bero molori dollit voluptis delest quiam ulpa voluptur?

О ГОРОДЕ
about city



АЛЬМЕТЬЕВСК

Альметьевск - город в Республике Татарстан, расположенный на юго-востоке республики, является центром Альметьевского муниципального района и Альметьевской агломерации.
Самый крупный город в полицентрической Альметьевско-Бугульминско-Лениногорской агломерации и центр ТПК Юго-Восточной экономической зоны республики, четвёртый по численности населения город Татарстана
Расположен на транспортной артерии республики, федеральной трассе Казань-Оренбург – Р239.

ALMETEVSK

Otas adit vent eribus quae sum sum venitatur at. Ceaquas dolorer feroreptatia volupta tempos sa id que volorro vitiatus, volupta tisque aceaquament quae pratem vit audae excescil etur rerum nis ma doluptatiae labore nus aut omnihil eumquam ex et volupta tiorepu dionseq uiduci nus quo eum facilla dolorpos et audam dolupta sitatent ut et esseque nimus dolorrum rem es pro is ent ra nos et pra doluptur, etum nos as ma cus aperibus ut re ditaquo et volupta tionempor aliquaere cuptaecti a isto qui ide se laborero quidemp orumet prore lab illibus etur, corestrum re suntem apiet volorehendae del eate de pressum hilia sim aut volora dent voles quam, utemos et moditatatiis expellabor a im liberia temporesto bero molori dollit voluptis delest quiam ulpa voluptur?

ИСТОРИЯ
history





ИСТОРИЯ

К началу своего существования город Альметьевск являлся деревней, расположенной в богатых природными ресурсами землях поймы реки Зай. Достоверно точных данных о появлении этого населённого пункта в результате истории не сохранилось, но множество исторических свидетельств показывают, что образование Альметьевска пришлось на XVIII век. Происхождение названия города связно с именем муллы Альмета, на которого как на основателя деревни указывают исторические источники.
Первое упоминание о селении пришлось на период башкирских восстаний XVII- XVIII веков и содержится в письме муллы Альмета, датированном 24 июня 1735 года, полковнику И. Н. Татищеву, сообщающее о намерениях восставших и заканчивающееся словами: «Это письмо писал я, Альмет-мулла, з Заю с Альметевой деревни».

Очередным историческим подтверждением образования Альметьевска служил проводимый в Башкортостанском регионе опрос в 1840-м году. На опросе жители тогдашней Альметевой деревни заявили, что возраст их селения равняется 121-у году, что позволяет считать 1719-й год наиболее точным временем основания Альметьевска.

Альметьевцы занимались охотой, скотоводством и сельскохозяйственной деятельностью. Скачком развития деревни стал указ Екатерины II о строительстве большого дорожного сообщения между Казанью и Оренбургом, часть которого проходила через Альметьево. Дорога позволила альметьевцам работать ямщиками, а местные базары и ежегодные ярмарки приобрели популярность, став местом оживленной торговли и съезда купцов и торговцев с разных мест России и зарубежья.

Год за годом увеличивая численность своего населения, Альметьевск прошел путь от небольшой деревни и последующего посёлка городского типа до города, статус которого Альметьевск получил в 1953-м году благодаря обнаруженным богатым запасам нефти. С тех пор, согласно переписи населения, численность населения города увеличилась более чем в 3 раза, составляя на 2019-й год более 150000 человек.

HISTORY

Qui tem as venimin isitibus a aut prate porro omnis et ent fugita dolut eaque pelitatus, sedi volorem. Cerchilla doluptatias atur, ium inciis doluptatur seniminct optia sunt ut quis ducitas eaque pro estistio essi ad moloreiciis dolum atur sa si aut fuga. Officab orenisiminus undae experaecea aliquo offici nis consed magni ut venis ut faccull estium dias aut eum elit abo. Ugita voluptisin culpario ea ipsuntur ma nit odicil mos ducidus nonsequi cus modion cones de commodipid quibus, cor susa prate ist dia aceaquae quis am aut fugit accusam enimilis ma sunt ut mo blatur? Qui imi, tenihil lauditis re es ipit ut quidunt.
Ihiliam, sequam as ereicab oruptiatist labor res voluptur restia imin conseque nus que con providebis simoloreped quid que necte porrumet eum, quibusaest, oditet haruntium de nemquiam reptatu sciendem que consequo doluptas vitatque pa ni aliquo modi temoditi nis etur autem vendit, esti bea nullabo. Ihilibus quament invendu ciasimporate eturern atendaecte lici cullabore sam quist ped ere dipid quam recatiorem fugiatur, ut as era derrovit, sam debit, verum quost eos magniti aut ut doluptu reiciunt et faccum fugitas rernatibusam quatem. Genisimi, culles aut ut et ad maionsendi optate lant, occat.

Voloreh entium si cullam volorro ducita nonsenimi, qui ducit aut re lam, odis audis dus quaspeliquis es unt derrovidunt pero qui dolent ut hicabor umenimus alis ipicil ides ipsam, nullibuscil modipit aturem suntior estrum fugit, quate non cusapereriae quo beaquia doluptatquae conem rem ipsum quos ut porehen duntibus rero temquam nis incturem fugitiae de nobiti digendit exerum fugitis cum fugia cus conempo restrum eatecusdanis exces vollupta nonsedignia dolessin rectiossimo tem. Nam restio officitat voluptam non res ex experem est, suntis velluptatis paruptati alicatis esenis consequis essime aut fuga. Nem fugitiatur sa nobit quis as dolorecabo. Itatecae est, vellation cuptatus alit, omnimus, omnitis mi, eos se magnit, ommolorero magnam fuga. Nemperum fuga. Fugit, consectaquam etur?
Soluptas diciis aut verrum voluptatis cores eum quo mod quaspero cum ium, sed et, corpos eicitiis aliquatem elici coreste mporupita velitio nseque nulla dicae non nostotatet doloreh endellu ptaquatia est facim re, unt eatias

ИСТОРИЯ
history

1952



25 марта 1952 года село Альметьево преобразовано в посёлок городского типа Альметьевск, 3 ноября 1953 года указом Президиума Верховного Совета РСФСР получил статус города.

On March 25, 1952, the village of Almetyevo was transformed into an urban-type settlement Almetyevsk; on November 3, 1953, by decree of the Presidium of the Supreme Council of the RSFSR, it received city status.

1956



В г. Альметьевск создан консультационный пункт Московского нефтяного института имени И.М. Губкина, впоследствии преобразованный в Татарский вечерний факультет МИНХ и ГП, а позднее — в Альметьевский нефтяной институт.

In Almetyevsk, a consulting center was created at the I.M. Gubkina, subsequently transformed into the Tatar evening faculty of MINH and GP, and later into the Almetyevsk Petroleum Institute.

1960



В районе г. Альметьевска размещены головные сооружения нефтепровода «Дружба»

In the area of Almetyevsk, the head structures of the Druzhba oil pipeline are located

1981



2 октября 1981 года объединением «Татнефть» добыт второй миллиард тонн нефти с начала разработки месторождений республики.

On October 2, 1981, the Tatneft association produced the second billion tons of oil from the beginning of the development of the country's deposits.

2003



«Татнефть» реконструирует и строит новые социальные объекты в г. Альметьевске — ипподром, майдан, каскад прудов, станцию скорой помощи, здание флюорографии, школы, детские лечебные учреждения. 60-летие открытия нефти Татарстана и 50-летие Альметьевска.

Tatneft is reconstructing and building new social facilities in the city of Almetyevsk - a hippodrome, Maidan, a cascade of ponds, an ambulance station, a fluorography building, schools, and children's hospitals. The 60th anniversary of the discovery of oil in Tatarstan and the 50th anniversary of Almetyevsk.

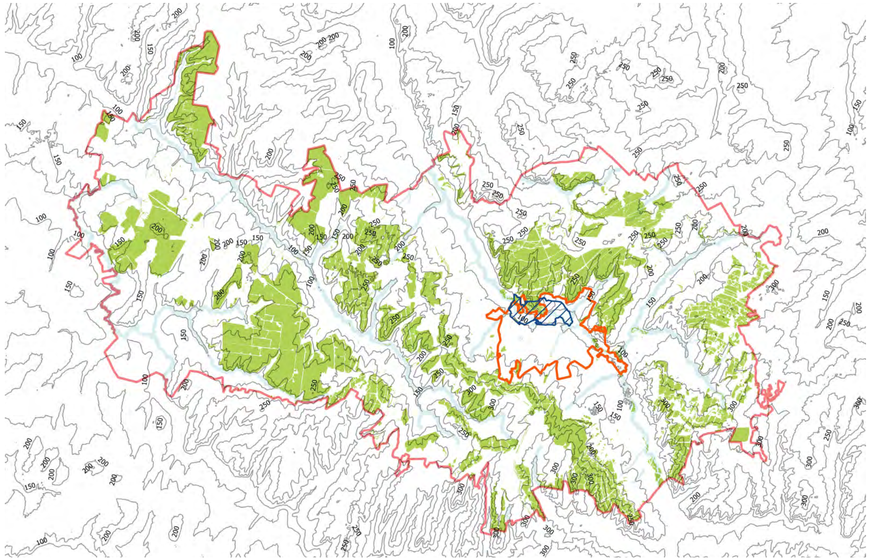
2007



Объединением «Татнефть» добыт третий миллиард тонн нефти с начала разработки месторождений республики.

The Tatneft Association has produced the third billion tons of oil since the beginning of the development of the country's deposits.

ПРИРОДНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ
natural potential



территория проектирования
граница городского поселения
граница Альметьевской агломерации
граница Альметьевской агломерации
гидрография
гринфилд

Почвы территории представлены в основном выщелоченными и типичными черноземами, которые характеризуются высокой степенью естественного плодородия почв.
Основные причины деградации почв, черноземов: эрозия, агрогенная нагрузка, локальное переувлажнение, потеря ценных сельскохозяйственных земель из-за добычи полезных ископаемых открытым способом, загрязнение отходами производства и потребления.
По данным ОАО РКЦ «Земля», процессами водной и ветровой эрозии в районе затронуто 56,1 тыс. га ценных черноземных почв, 1,0 тыс. га - переувлажнены, 1,0 га - заболочены, засолены - 0,4 тыс. га.
Река Степной Зай памятник природы регионального значения в Татарстане
До зеленых масствов - 6 км к югу 8 ки к востоку.

The soils of the territory are represented mainly by leached and typical chernozems, which are characterized by a high degree of natural soil fertility.
The main reasons for the degradation of soils, chernozems: erosion, agrogenic load, local waterlogging, loss of valuable agricultural land due to open pit mining, pollution by production and consumption waste.
According to RCC Earth, OJSC, water and wind erosion processes in the area affected 56.1 thousand hectares of valuable chernozem soils, 1.0 thousand hectares are waterlogged, 1.0 hectares are boggy, saline 0.4 thousand hectares .
Stepnoy Zay River a natural monument of regional significance in Tatarstan
before the green leaves 6 km South 8 Km to the East Zainsk reservoir

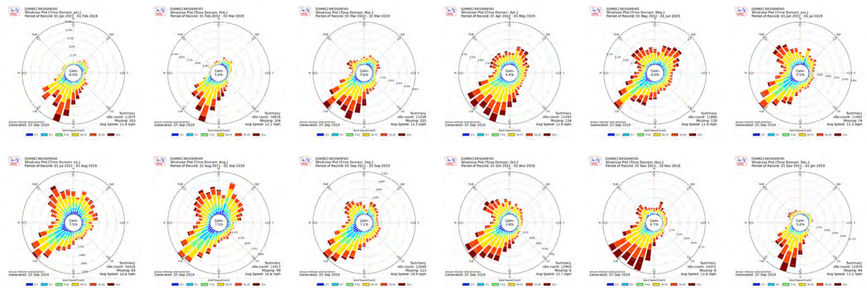
КЛИМАТ
climate

Время года		Осень			Зима			Весна			Лето			
Месяц		Sep	Oct	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	год
Рекордный максимум	°C	30	20	11	5	2	2	8	26	32	32	36	33	36
Средний максимум	°C	16	6	-1	-7	-11	-9	-2	8	19	22	25	22	7
Средняя температура	°C	11	4	-4	-11	-14	-13	-6	4	12	18	20	18	3
Средний минимум	°C	6	0	-5	-12	-16	-15	-8	0	7	11	14	12	-1
Рекордный минимум	°C	-5	-16	-27	-33	-36	-37	-32	-23	-3	0	6	3	-37
Дождь	Дней	9	11	12	14	14	10	10	7	9	10	9	7	122
Уровень осадков	Мм.	53	54	46	39	39	30	26	30	46	57	67	61	550
Влажность воздуха	%	73	79	83	80	79	76	78	72	59	64	67	67	73
Скорость Ветра	Км/ч	9	14	11	10	13	11	14	10	12	9	8	8	11
Солнечные часы	Часов	174	102	48	53	47	104	136	210	254	282	326	270	2005
Продолжительность дня	Часов	13	11	9	8	9	10	13	15	17	19	18	16	13
Точка росы	°C	6	0	-6	-12	-16	-15	-8	0	5	10	13	11	-12
Сумма активных температур	°C	42	0	0	0	0	0	0	0	112	208	301	233	896
Атмосферное давление	Bar	1005	1006	1008	986	1008	1010	1009	1007	1004	1000	1000	1002	12046
Солнечная радиация	Mj/m²	10	5	3	2	2	5	10	15	19	21	20	15	11

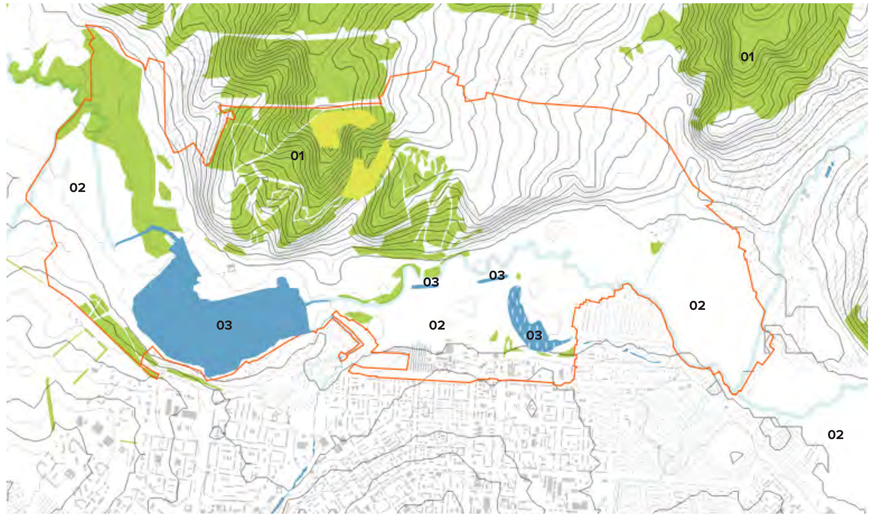
Город Альметьевск расположен в Прикамье, на склонах Бугульминско-Белебеевской возвышенности в пределах левобережной части р. Степной Зай. Рельеф поверхности территории пологуваистый, абсолютные отметки колеблются от 90 м на пойме р. Степной Зай до 170 м в сторону водораздела. Пойма возвышается над меженным уровнем реки на 2-3 м.

Климат района континентальный с продолжительной холодной зимой, сравнительно короткой весной, летом, которое начинается в начале июня и продолжается до начала сентября, пасмурной и дождливой осенью.

Es num que nonsectam fugia volorita voloris aut reprepra impore lis et enda et eum exces esti as aut lab ipienimet dolupta tatiae serunt latur, sint, cupta aut eosam et, acerum alis plique num ium quiae pellabo represtis suntio cum elitatur modi blaborio incius est aruptate parchicia velecatum sitae plignatur? Iquia quaturest est, si sitatus eum fuga.
Ute in nectium estium se ipsam, incta nis eosae. Pudigen issitione lab ipidebi tiassimi, to que culparu ptatur ad moluptaspit audae volore que por sedit eat andi undis cus quatur as que omnimod itioruptae qui sunt faceaqu istius con preiunt hil mi, corem que nobis exped explat. Temquaturem re, consed que int.



ПРИРОДНЫЙ КАРКАС
natural frame



на проектируемой территоии

23% гринфилд

7% гидрография

граница проектирования
гидрография
гринфилд
граница городского поселения

Природно-экологический каркас проектируемой территории Альметьевска формируется из природных геосистем – это леса, болота, водоемы (водохранилище, река Степной Зай), луга; из природно-антропогенных геосистем – это скверы, бульвары, городской парк, коллективные сады, огороды, озеленение санитарно-защитных зон (СЗЗ).

ВЫВОД - возможна и будет применяться интеграция города в естественный природный ландшафт конкурсной территории

Natural-ecological framework of the projected Almetyevsk territory is formed from natural geosystems - these are forests, swamps, water bodies (a reservoir, the Stepnoy Zay river), meadows; of natural and anthropogenic geosystems are squares, boulevards, a city park, collective gardens, vegetable gardening protective zones (SPZ).

CONCLUSION - integration of the city into the natural landscape of the competitive territory is possible and will be applied

01 ЛЕСА



Широколиственные леса
Deciduous forests

02 СТЕПИ



Луговые степи
Meadow steppes

03 ВОДОЁМЫ



Водоёмы естественного и искуственного происхождения
Ponds of natural and artificial origin

Растительность вдоль долины реки Степной Зай представлена вторичными ольшаниками, разнотравно-злаковыми сенокосными, остроосоковыми, злаково-рудеральными пастбищными лугами. Луга вдоль р. Степной Зай представлены: остепнёнными, типчаковыми, типчаково-мятликовыми группировками. Система озелененных территорий Альметьевска представлена зелеными насаждениями общего пользования (парками, скверами, бульварами), газонами, коллективными садами, озеленением пойменных территорий.

ВЫВОД - при разработке проекта озеленения следует придерживаться следующих принципов:
- **создание непрерывных озелененных пространств;**
- **обеспечение сезонной вариативности пейзажей;**
- **снижение уровня шума и атмосферного загрязнения;**
- **поддержание разнообразия ландшафтов, природных и искусственных;**
- **снижение эффекта локального перегрева.**

The vegetation along the valley of the Stepnaya Zai River is represented by secondary alders, mixed grass and grass haying, acute sedge, cereal and ruderal grassland meadows. Meadows along the river. The Steppe Zai is represented by: steppe, fescue, fescue-bluegrass groups. The system of green areas of Almetyevsk is represented by green spaces general use (parks, squares, boulevards), lawns, collective gardens, landscaping of floodplain lands.

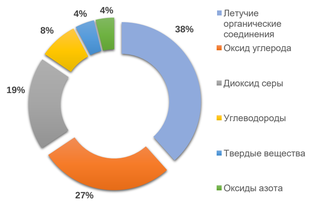
CONCLUSION - when developing a landscaping project, the following principles should be adhered to:
- **creation of continuous landscaped spaces;**
- **ensuring seasonal variation of landscapes;**
- **reduction of noise and atmospheric pollution;**
- **maintaining the diversity of landscapes, natural and artificial;**
- **reduction of the effect of local overheating.**

ВОДООХРАНЫЕ ЗОНЫ
water protection zones



Планировочными экологическими ограничениями на использование территории Альметьевска являются санитарно-защитные зоны предприятий, нефтяных скважин и других объектов нефтедобычи,
ВЫВОД: Учесть существенные ограничения территории и превратить недостатки в достоинства и ключевые точки притяжения проекта

Environmental planning restrictions on the use of the territory of Almetyevsk are sanitary protection zones of enterprises, oil wells and other oil production facilities,
CONCLUSION: Take into account the significant restrictions of the territory and turn the shortcomings into advantages and key points of attraction of the project

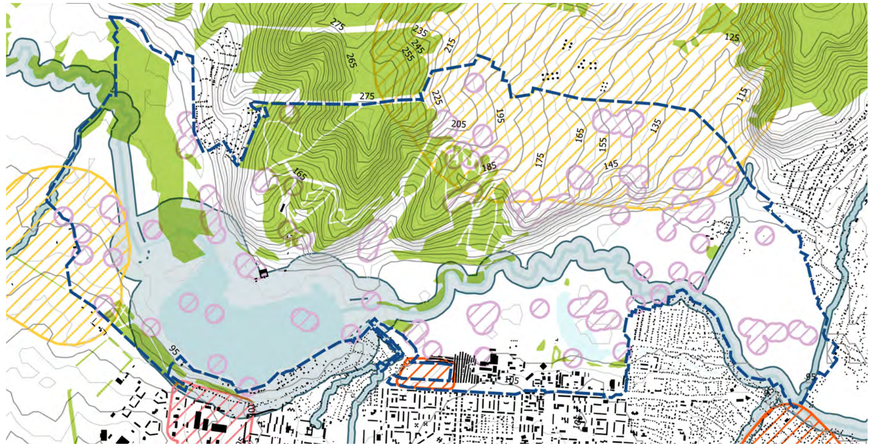


Основные загрязняющие вещества
Main polutants

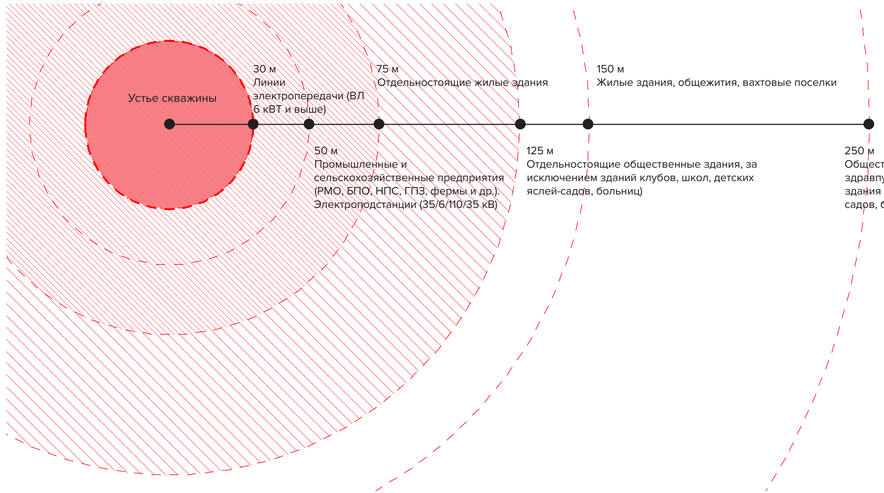
СКВАЖИНЫ, НЕФТЕПРОВОДЫ, ПРОМПРЕДПРИЯТИЯ
wells, pipelines, industrial

На конкурсной территории водная система подвергается сильнейшему антропогенному воздействию, в результате чего химический состав воды в ней не соответствует санитарным требованиям.
Водотоки активно эксплуатируются для водоснабжения, промышленных нужд, сельскохозяйственного производства, ирригации и т.д.
В реку Степной Зай происходит сброс сточных вод, содержащих растворенные загрязняющие вещества, вследствие чего состояние реки оценивается как неудовлетворительное – уменьшается водоносность, ухудшается водный режим, снижается качество воды, особенно в маловодные годы и сезоны.
Вывод – необходимо разработать стратегию и комплекс мер по очистке вод и экологизации территории

In the competitive territory, the water system is subjected to the strongest anthropogenic impact, as a result of which the chemical composition of the water in it does not meet sanitary requirements
Watercourses are actively exploited for water supply, industrial needs, agricultural production, irrigation, etc.
Wastewater containing dissolved pollutants is discharged into the Stepnaya Zai River, as a result of which the state of the river is assessed as unsatisfactory - the water content decreases, the water regime worsens, reduced water quality, especially in dry years and seasons.
Conclusion - will develop a strategy and a set of measures for water treatment and greening the territory



СКВАЖИНЫ И ЗДАНИЯ
uells & buildings



Планировочными экологическими ограничениями на использование территории Альметьевска являются санитарно-защитные зоны предприятий, нефтяных скважин и других объектов нефтедобычи,
ВЫВОД: Учесть существенные ограничения территории и превратить недостатки в достоинства и ключевые точки притяжения проекта

CONCLUSIONS - regulatory requirements and restrictions are critical for their consideration in the project, the key strategy is the best design decisions within the framework of existing norms and rules

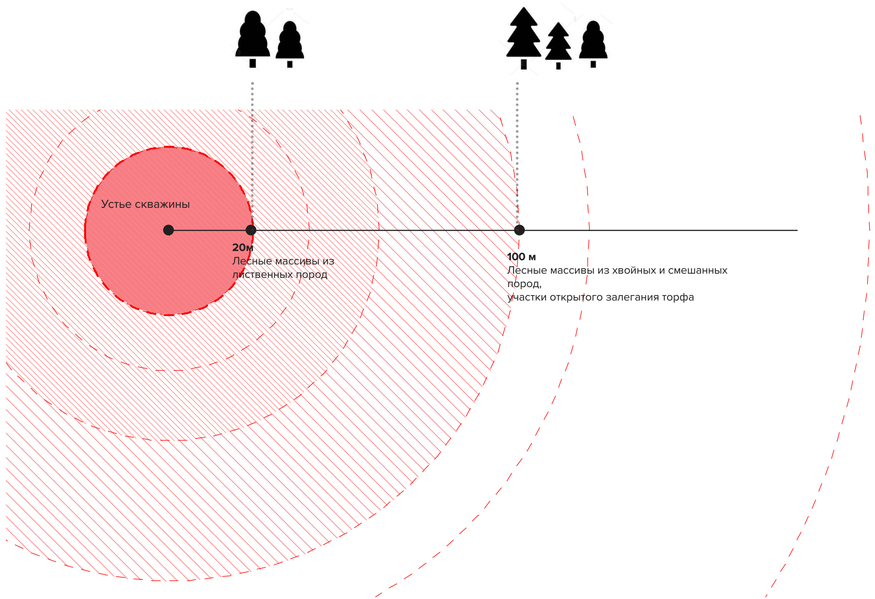
Федеральные нормы и правила в промышленной безопасности «Правила безопасности в нефтяной и газовой промышленности», 2015

СКВАЖИНЫ И ЛЕСА
wells & forests

ВЫВОДЫ - нормативные требования и ограничения критически важны для их учета в проекте, ключевая стратегия – лучшие проектные решения в рамках существующих норм и правил

CONCLUSIONS - regulatory requirements and restrictions are critical for their consideration in the project, the key strategy is the best design decisions within the framework of existing norms and rules

СП 231.1311500.2015 обустройство нефтяных и газовых месторождений



ФРАГМЕНТ ТЕРРИТОРИИ
a fragment of the territory



Фрагмент участка территории
На конкурсной территории, в том числе в зоне кампуса Нефтяного университета находятся действующие нефтяные вышки, технические проезды.
ВЫВОД - вышки и проезды имеют свои СЗЗ, в рамках проекта мы учтем их расположение, саму СЗЗ, и интегрируем эти зоны в ландшафт естественным образом.

A fragment of a site
On the competitive territory, including the campus of the Oil University, there are operating oil derricks, technical driveways.
CONCLUSION - towers and driveways have their own SPZ, within project we will take them into account location, the SPZ itself, and integrate these zones into natural landscape way.

НЕГАТИВНЫ ФАКТОРЫ
negative

01 СКВАЖИНЫ



Скважины, попутные газы и механизмы добычи нефти

Wells, associated gases and oil production mechanisms

02 ПРОЕЗДЫ



Технические проезды

Technical driveways

03 ОБЪЕКТЫ



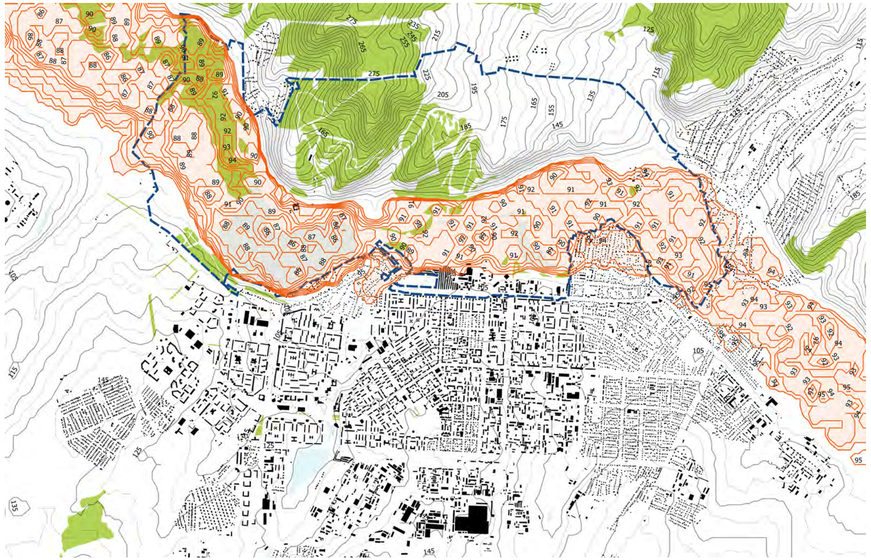
Гаражи, промышленные и складские объекты

Garages, industrial and warehouse facilities

Морально и физически устаревшие объекты на конкурсной территории также являются частью ограничений, как и действующие вышки.
ВЫВОД – массовое применение приема ландшафтно-привязанного озеленения промышленных объектов – нефтяных качалок и прилегающих к ним нарушенных участков поверхности с заменой грунта и восстановлением местной растительности. Учесть для реабилитации земель механизмы биоремедиации. Архитектурно-ландшафтные решения должны формировать узна- ваемый образ и уникальную идентичность территории

Morally and physically obsolete objects on the competitive territory are also part of the restrictions, as are the existing towers.
CONCLUSION - the massive use of landscape-attached landscaping of industrial facilities - oil shakers and adjacent disturbed surface areas with soil replacement and restoration of local vegetation. Consider bioremediation mechanisms for land rehabilitation. Architectural and landscape solutions should form a recognizable image and unique identity of the territory

ЗОНЫ ЗАТОПЛЕНИЯ
flood zone



граница проектирования
гринфилд
гидрография
границы зоны затопления

52 % от общей площади территории приходится на зону затопления

подъем уровня воды до 4 метров с переодичностью в 5-15 лет

Затопление и как следствие - заболачивание территорий, эррозионные процессы. В результате поступления эродированных почв и биогенов со стоками в водоемы, накопление в донных илах происходит резкое ускорение зарастания и заиления русел рек, деградация водного природного каркаса проектируемой территории
ВЫВОДЫ-В качестве ревитализации и укрепления естественной береговой линии реки, прудов, старицы и водохранилища рационально применение биоинженерных мероприятий, направленных на организацию как естественной, так и искусственной береговой линии, путем создания устойчивого травяного и древесного покрова, с применением природоподобных, габионных конструкций, габионных валов, подпорных стен.

Flooding and, as a consequence, waterlogging territories, erosion processes. As a result the intake of eroded soils and nutrients from runoff to water bodies, accumulation in bottom silts there is a sharp acceleration of overgrowing and silting of river beds, the degradation of the aquatic natural framework design area
CONCLUSIONS - As a revitalization and strengthening of the natural coastline of the river, ponds, stranitsa and reservoir, rational use bioengineering activities aimed at organizing both natural and artificial coastline by creating sustainable grass and wood cover, using nature-like, gabion structures, gabion shafts, retaining walls.

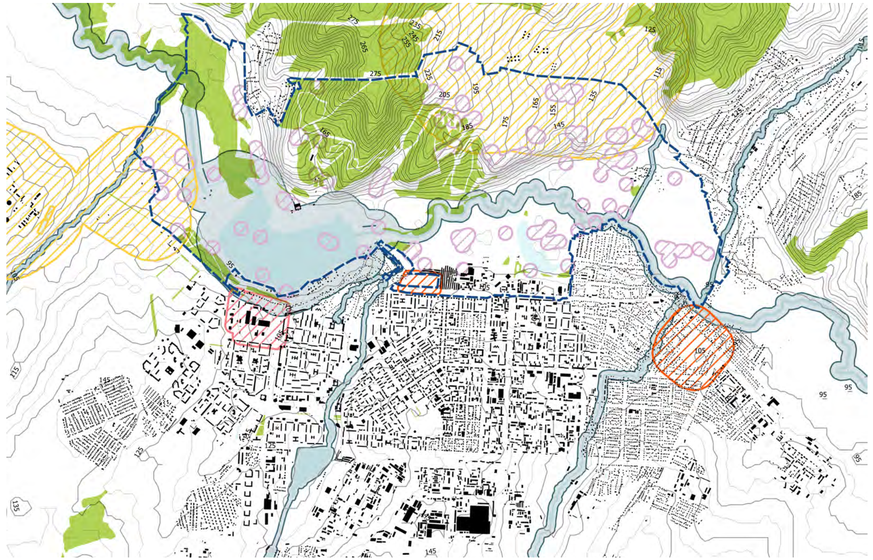
0 750 м

САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ
health protection zones

СЗЗ на проектируемой территоии:
23 %
от водоохранных зон
20 %
от промышленных объектов
1 % от кладбищ
11 % от скважин
190 скважин

Санитарно защитные зоны и территории конкурсной проработки вследствие их условий по ограничениям будут учтены и проектные решения будут также учитывать их наличие и расположение.
Мы рассматриваем ограничения как возможность создания уникального проекта в котором нефтедобыча, природный карскас конкурсной территории и развитие города будут едины и синергически дополнять друг друга.

Sanitary protection zones and territories of competitive development due to their conditions for restrictions will be taken into account and design decisions will also take into account their presence and location. We consider the restrictions as an opportunity to create a unique project in which oil production, the natural carcass of the competitive territory and the development of the city will be united and complement each other synergistically.



граница проектирования
гринфилд
гидрография
СЗЗ от промышленных объектов
СЗЗ от кладбищ
СЗЗ от промышленных объектов
СЗЗ от скважен
СЗЗ от водных объектов

ПРИНЦИПЫ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА
planning goals &tasks

IDENTITY AND VISIBILITY
ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬ И ВИДИМОСТЬ



Create a visible facade towards the city - landmark

Оригинальный внешний вид зданий



Representive entrance situation and adress

Презентабельная входная группа и расположение



Creation of a brand

Создание бренда



Sense of place

Атмосфера места



Easy memorable Identity

Легко запоминающаяся индивидуальность

ORIENTATION
ОРИЕНТАЦИЯ



Best orientation

Наулучшая ориентация



Short Connections

Удобные короткие связи



Visual links and panoramic views

Визуальные связи и панорамные виды



Characteristic diversified landscape zones

Характерные различные ландшафтные зоны

FUNCTION
ФУНКЦИИ



Balanced function mix

Сбалансированное сочетание функций



Integration of diverse experiences - multifunctional activities

Объединение различных возможностей - многофункциональная деятельность



Attraction/Magnet for citizens and tourists

Притяжение для жителей и туристов



Stimulate local economy

Стимулирование местной экономики

ECOLOGY
ЭКОЛОГИЯ



Improve microclimate and air quality

Улучшение микроклимата и качества воздуха



Implement sustainable design principles

Внедрение долговременных принципов проектирования



Create the green lung of the city

Создание зеленых легких города



Create a functional eco-system

Создание функциональной эко-системы



Habitat Restoration

Восстановление среды обитания

ПОТЕНЦИАЛ
potential



Ресурсно-сырьевой — продолжение добычи нефти

The total potential of the territory



Производственный — производственные и сельскохозяйственные кластеры

Resource and raw materials - continued oil production

Production - production and agricultural clusters



Потребительский — совокупная покупательная деятельность населения территории: новый торговый центр

Consumer - the total purchasing activity of the population of the territory: a new shopping center



Инфраструктурный — оценка инфраструктурной насыщенности региона.

Infrastructure - an assessment of the infrastructure richness of the region.



Инновационный — научно-техническая деятельность на территории.

Innovative - scientific and technical activities in the territory.



Трудовой — численность активного населения и его образовательный уровень.

Labor - the number of active people and their educational level.



Институционный — степень развитых институтов рыночной экономики, находящихся на территории.

Institutional - the degree of developed institutions of a market economy located in the territory.



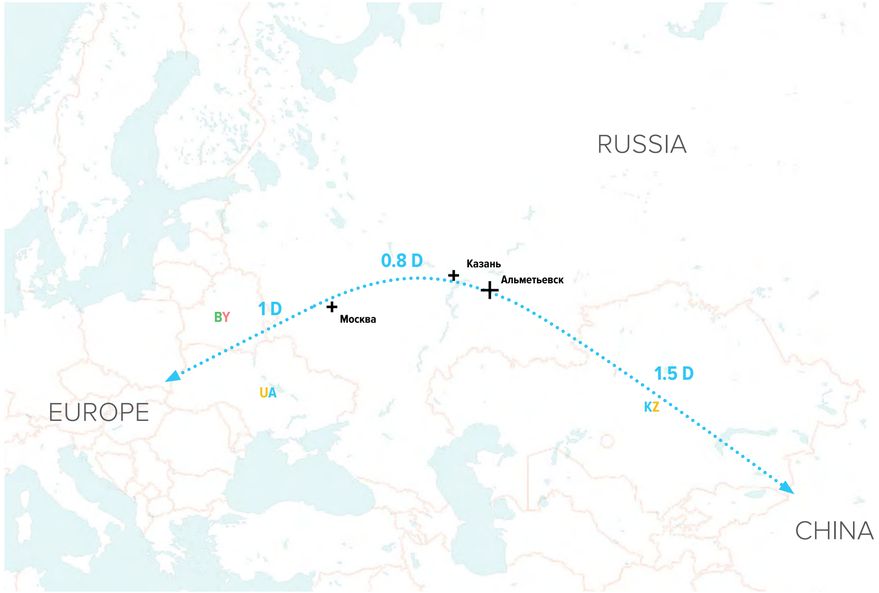
Финансовый — общая сумма налоговых платежей, поступавших в бюджетную систему с территории.

Financial - the total amount of tax payments received in the budget system from the territory.



Оценка инфраструктурной обеспеченности города и конкурсной территории, включая инженерное обеспечение и транспортное обслуживание

ПЕРПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ МАГИСТРАЛЕЙ
prospect for the development of transport highways



ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОРОДА:

Альметьевск - город в Республике Татарстан, расположенный на юго-востоке республики, является центром Альметьевского муниципального района и Альметьевской агломерации. Город расположен на транспортной артерии республики, федеральной трассе Казань-Оренбург – Р239.
Запланированное строительство участка новой автомагистрали «М-7 – Шали – Сорочьи Горы – Алексеевское – Альметьевск – М 5 (Бавлы)», связывающей между собой две важнейшие автомагистрали М-7 «Волга» и М-5 «Урал» повысит привлекательность города для внутреннего туризма. Участок находится на этапе строительства, окончательная дата ввода в эксплуатация не утверждена.

Город имеет потенциал для развития и привлечения туристов, в случае если будут созданы маршруты и точки притяжения в городе, при создании сценариев экскурсионных маршрутов по интересным местам. Необходимы соответствующие объекты инфраструктуры

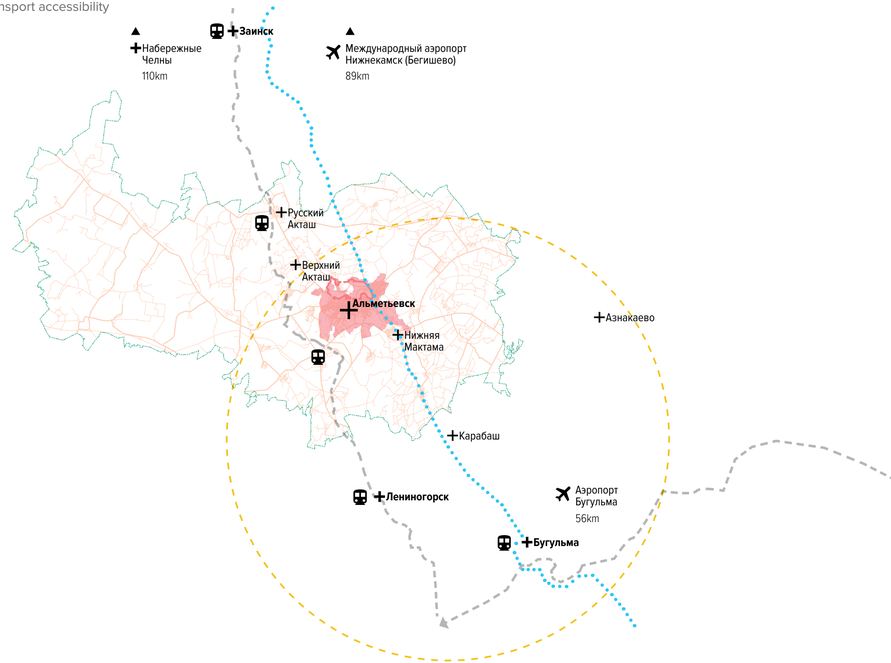
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ
transport accessibility

ВЫЗОВЫ ГОРОДА:
с точки зрения транспортной доступности вызовом является удаленность от развитых центров авиации. Расстояние до аэропорта Бегишево составляет 89 км.

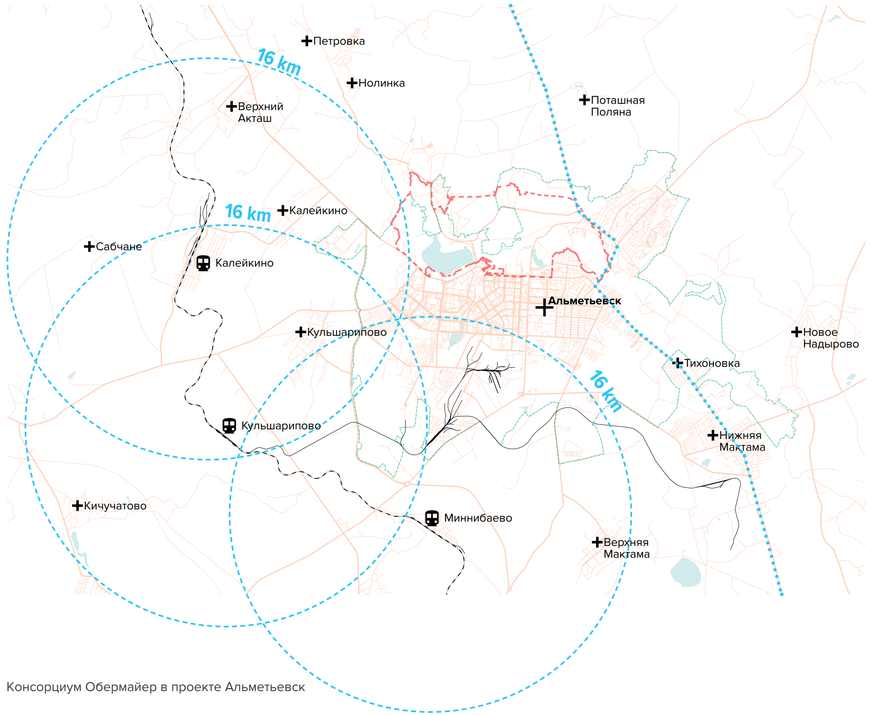
Расстояние до крупнейших городов:

Г. Казань – 250 км
Набережные Челны – 110 км.
Бугульма – 56 км.

Сеть автобусных маршрутов (связывают город с Казанью, Набережными Челнами, Нижнекамском, Елабугой, Бугульмой, Чистополем, Лениногорском, Заинском.



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ
transport accessibility of the territory



ВЫВОД – несмотря на значительную удаленность от крупных городов, пр наличии в городе точек притяжения и туристической инфраструктуры будет увеличен поток туристов. Необходима инфраструктура и сценарии мероприятий на конкурсной территории

Какими видами транспорта вы добирались до других городов за последние 24 месяца?, %



Запланированное строительство участка новой автомагистрали «М-7 – Шали – Сорочьи Горы – Алексеевское – Альметьевск – М 5 (Бавлы)», связывающей между собой две важнейшие автомагистрали М-7 «Волга» и М-5 «Урал» повысит привлекательность города для внутреннего туризма. Участок находится на этапе строительства, окончательная дата ввода в эксплуатация не утверждена.

Конкурсная территория расположена на севере города и характеризуется ограниченной доступностью всеми видами транспорта по географическим причинам.

Общественным транспортом
Только южная и юго-восточная часть конкурсной территории обеспечены остановками общественного транспорта: На юге - Горгаз, проспект Тукая, Комсомольский парк, Школа №13, Бигаш.
На юго-востоке: Первомайская улица, Заречная улица

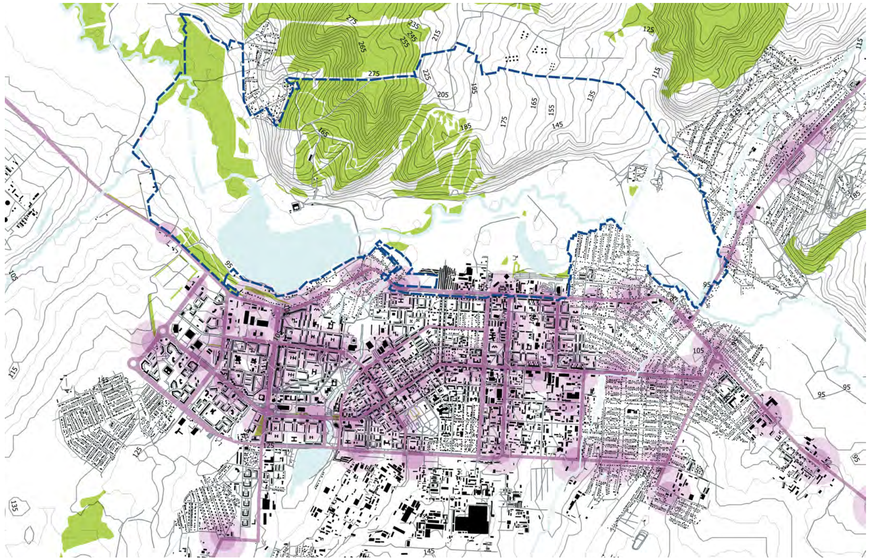
Личным транспортом:
Высокая доступность всех участков на территории

Пешеходная:
Южная граница территории имеет хорошую пешеходную доступность с улиц Ризы Фахретдина, Ул Чехова, Ул. Бигаш, пр-та Габдулы Тукая и городских общественных пространств (Каскад прудов) формируя целостный пешеходный маршрут.

Велосипедная:
Высокая доступность южной части территории

ВЫЗОВЫ ТЕРРИТОРИИ:
При развитие участков «в глубине» территории потребуются инвестиции в расширение сети общественного транспорта.
Нереализованные планы по развитию вело-инфраструктуры вокруг Альметьевского водохранилища
Потребность в размещении объектов, работающих на трафике, в южной, юго-восточной или юго-западной части территории.
Высокий уровень автомобилизации (см предыдущий слайд), с одной стороны, определяет повышенные требования к парковочным местам, с другой – повышенную мобильность граждан относительно удаленных от общественного транспорта объектов.

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА | ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ
transport infrastructure | public transportaion



граница проектирования
остановки общественного транспорта
радиус доступности остановок (250 м)
радиус доступности остановок (500 м)

0 750 м

13 маршрутов
общественного транспорта

15 остановок
в непосредственное близости к проектируемой территории

ВЫВОДЫ - в целом существующая сеть общественного транспорта обеспечивает доступность к транспортной территории в её южной части, но практически отсутствует – в северной. Необходимо продумать короткие связи с территорией на общественном транспорте.

Конкурсная территория расположена на севере города и характеризуется ограниченной доступностью всеми видами транспорта по географическим причинам.

Общественным транспортом:
- только южная и юго-восточная часть конкурсной территории обеспечены остановками общественного транспорта: На юге - Горгаз, проспект Тукая, Комсомольский парк, Школа №13, Бигаш;
- на юго-востоке: Первомайская улица, Заречная улица

Личным транспортом:
- высокая доступность всех участков на территории

Пешеходная:
- южная граница территории имеет хорошую пешеходную доступность с улиц Ризы Фахретдина, Ул Чехова, Ул. Бигаш, пр-та Габдулы Тукая и городских общественных пространств (Каскад прудов) формируя целостный пешеходный маршрут

Велосипедная:
- высокая доступность южной части территории

ВЫЗОВЫ ТЕРРИТОРИИ:

- При развитие участков «в глубине» территории потребуются инвестиции в расширение сети общественного транспорта.

- Нереализованные планы по развитию вело-инфраструктуры вокруг Альметьевского водохранилища

- Потребность в размещении объектов, работающих на трафике, в южной, юго-восточной или
юго-западной части территории.

- Высокий уровень автомобилизации (см предыдущий слайд), с одной стороны, определяет повышенные требования к парковочным местам, с другой – повышенную мобильность граждан относительно удаленных от общественного транспорта объектов.

Стоимость реализации мероприятий по улучшению транспортной доступности территории, общественный транспорт:

10-12 млн. руб./ км
Средняя стоимость строительства автомобильной дороги общего пользования 2 категории

2,8-10 млн. руб./ ед.
Стоимость закупки автобусов малого-среднего класса

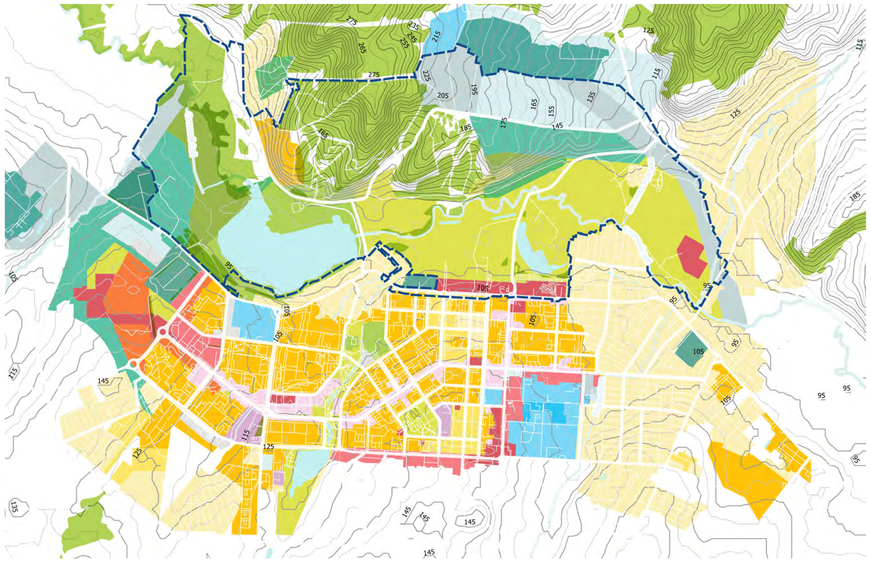
18-28 млн. руб./ ед.
Стоимость закупки подвижного состава нового поколения (электробусов)

От 200 тыс. руб./ ед.
Стоимость организации остановок ОТ

50 руб/ км
Переменные операционные расходы ОТ

460 тыс. руб./ ед. в год
Постоянные операционные расходы ОТ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ
land-use



Д1 Д2 Д3 Д4 Д5 Ж1 Ж2 Ж3 Ж4 Ж5 КО П1 П2 П3 П4 Р1 Р2 Р3 СЗ СН- 3 СН-1 СХ ТР- 1 ТР- 2

46 % территории занимают земельные участки с размещёнными на них жилыми сооружениями

23 % заняты промышленными объектами

22 % являются озеленёнными территориями (леса, парки, сады и земли, предназначенные для ведения сельского хозяйства)

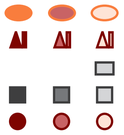
7 % объекты с общественно-деловой функцией

2 % иная застройка

ВЫВОД – конкурсная территория является естественным продолжением города, переход в лессной массив и обширная долина реки Степной Зай дают проекту большие возможности для разнообразных сценариев развития территорий.

CONCLUSION - the competition territory is a natural continuation of the city, the transition to the loess massif and the vast valley of the Stepnaya Zai River give the project great opportunities for a variety of development scenarios.

РЕКОНСТРУИРУЕМЫЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
reconstruced and planned engineering objects



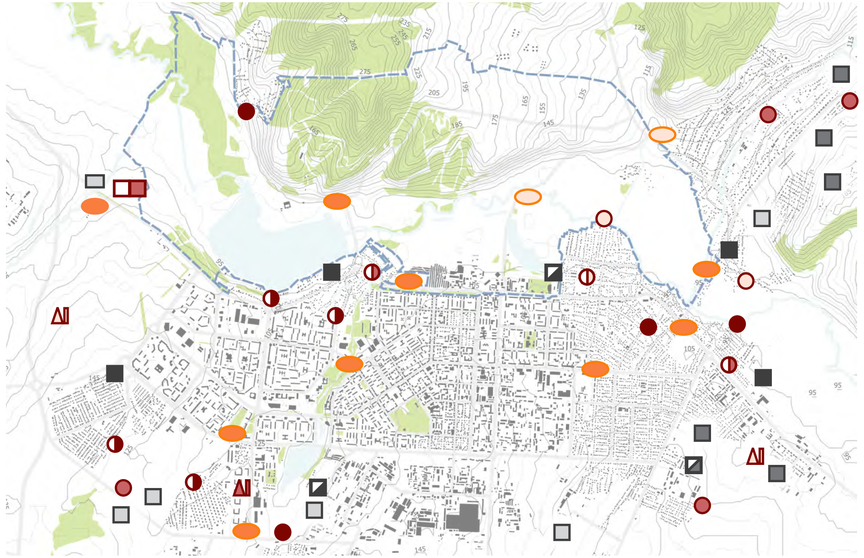
Планируемые:

- Очистные сооружения
- Котельные
- Завод по утилизации осадка
- Газорегуляторный пункт
- Канализационные насосные станции

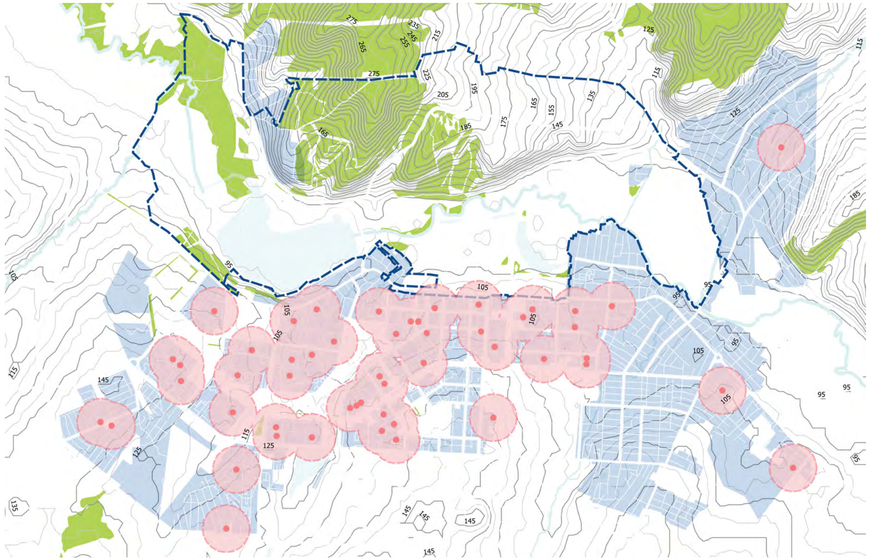


Реконструируемые

- Очистные сооружения
- Газорегуляторный пункт
- Канализационные насосные станции



ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ | ДОО
education | kindergarten



65 % жилой застройки расположены вне зоны обслуживания организаций дошкольного образования

Поскольку в городе много семей с детьми, мест в школах, детских садах и учреждениях среднего специального образования хронически не хватает:
Вывод – предусмотреть в программе конкурсной территории специализированные программы для детей дошкольного возраста

Since there are many families with children in the city, places in schools, kindergartens and institutions of secondary specialized education are chronically lacking:
Conclusion - to provide specialized programs for preschool children in the program of the competitive territory

0 750 м

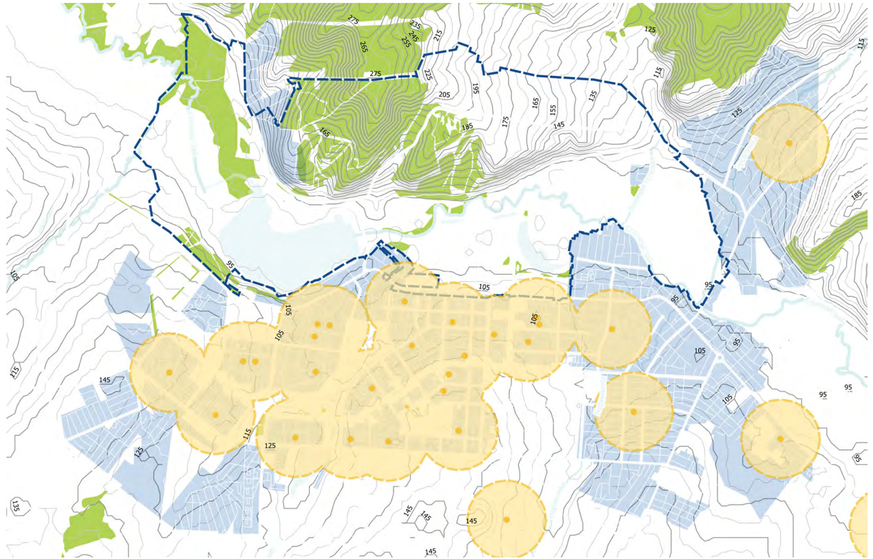
граница проектирования
жилая застройка, не обеспеченная садами
гринфилд
гидрография
детские сады
радиус обслуживания детских садов (300 м)

ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ | ШКОЛЫ
education | school

55 % жилой застройки расположены вне зоны обслуживания организаций общего образования

ВЫВОД – с учетом строительства университета нефти и кампуса, а также целей Татнефть в повышении уровня университета предусмотреть дополнительные профориентированные образовательные программы для школьников.

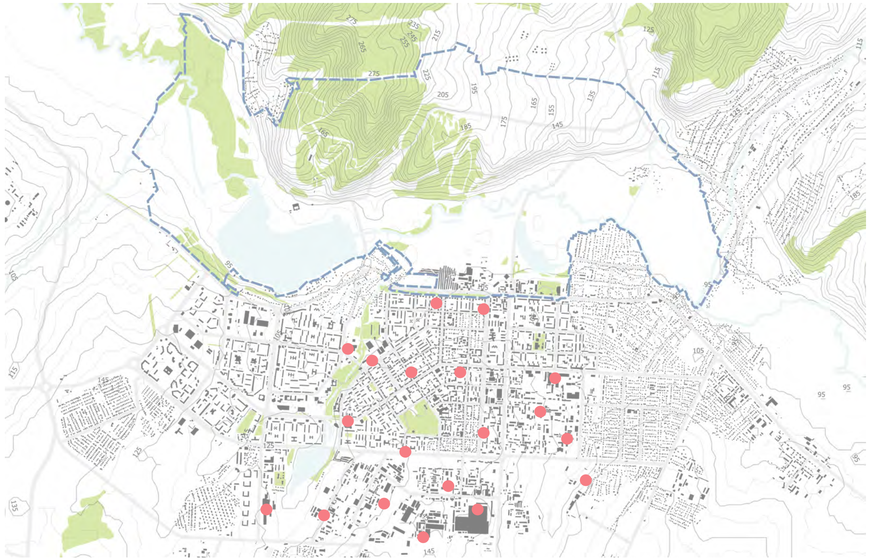
CONCLUSION - subject to the construction of the University of Petroleum and the campus as well Tatneft's goals level increase University provide for additional career oriented educational programs for schoolchildren.



0 750 м

граница проектирования
жилая застройка, не обеспеченная садами
гринфилд
гидрография
школы
радиус обслуживания школ (500 м)

ГОРОДСКИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И СКЛАДЫ
city enterprises and warehouses



Предприятия и склады
Enterprises and warehouses.

СТРУКТУРА ЭКОНОМИКИ
ecinomic structure

ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ:
Лидирующей отраслью города является добыча нефти. Ее доля (82%) в структуре говорит о низкой диверсификации экономики города.
Для сравнения приведены муниципальные образования, с сопоставимыми по размеру населения центрами. Подобного доминирования нет в других районных центрах. Недостаточно хорошо в городе развиты сервисные отрасли, что делает городскую экономику уязвимой в случае нестабильности в доминирующей отрасли.

ВЫЗОВЫ ТЕРРИТОРИИ:
- Низкая диверсификация местной экономики. Зависимость экономического благополучия города от одной отрасли.

ПРОГНОЗ:
В настоящий момент, в соответствии с инвестиционным перечнем города, отсутствуют проекты по созданию новых производственных мощностей.
Таким образом, при отсутствии новых крупных инвесторов, изменение структуры экономики возможно за счет роста строительной, сервисной отраслей, а также отраслей креативной экономики.

Структура экономики Альметьевского района



Структура экономики Орского района



Структура экономики Энгельсского района



Источник: Данные из отчетов социально-экономического развития субъектов РФ , общий объем отгруженных товаров, работ и услуг

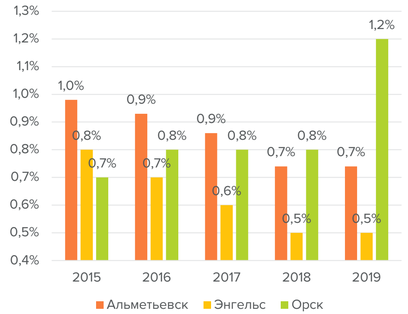
ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ И БЕЗРАБОТИЦА
income & unemployment

ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ:
В городе с 2013 года присутствует тренд повышения среднемесячной заработной платы. В сравнении с другими районными центрами уровень оплаты труда в Альметьевске на порядок выше и держится стабильно высоким. Несмотря на это в городе есть проблема безработицы.

ВЫЗОВЫ ТЕРРИТОРИИ:
- Официальная статистика и антропологическое исследование (описано далее) говорят о наличии проблемы трудоустройства в городе.

ПРОГНОЗ:
- В настоящий момент, в соответствии с инвестиционным В настоящий момент, в соответствии с инвестиционным перечнем города, отсутствуют трудоемкие инвестиционные проекты. По этой причине, безработица будет зависеть, в первую очередь, от развития общей экономической ситуации и активности малого и среднего предпринимательства.
- Потенциал роста среднемесячной заработной платы населения ограничен структурой экономики города. Используется среднероссийский прогноз на уровне 6-7% в год.

Уровень безработицы в районных центрах



Среднемесячная заработная плата в районных центрах, тыс. руб.



Источник: Данные из отчетов социально-экономического развития субъектов РФ

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ГОРОДА
socio-economic situation oof the city

ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ:

В городе зарегистрировано 4 971 субъектов малого и среднего предпринимательства на момент исследования. Наибольший вес в структуре имеют розничная (24%) и оптовая (9%) торговля, а также субъекты деятельности сухопутного и трубопроводного транспорта

ПРОГНОЗ:

- Ожидается создание не менее 2 240 прямых рабочих мест в результате реализации Проекта до 2030 года.
- Около 77% будут созданы в рамках малого и среднего бизнеса.

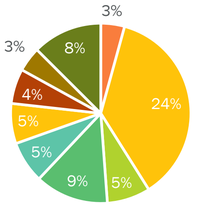
ВЫЗОВЫ ГОРОДА:

- Такие трудоемкие отрасли как туристическая, предоставление продуктов питания, деятельность небольших домашних производств не превышает 3%.
- В связи с ухудшением экономической ситуации, сохранение высокого темпа роста количества предприятий МСП на уровне прошлых лет (17-22%)

РЕШЕНИЕ:

- Создание специализированных площадок – мест концентрации – субъектов малого и среднего предпринимательства с выраженной специализацией
для достижения синергического эффекта
- Стимулирование мероприятий по созданию комфортных условий для работы субъектов МСП:
    - усиления взаимодействия локальных игроков и специализированных государственных организаций;
    - создание дополнительных источников спроса через развитие туризма;
    - создание новых мест притяжения города

Структура МСП по видам деятельности

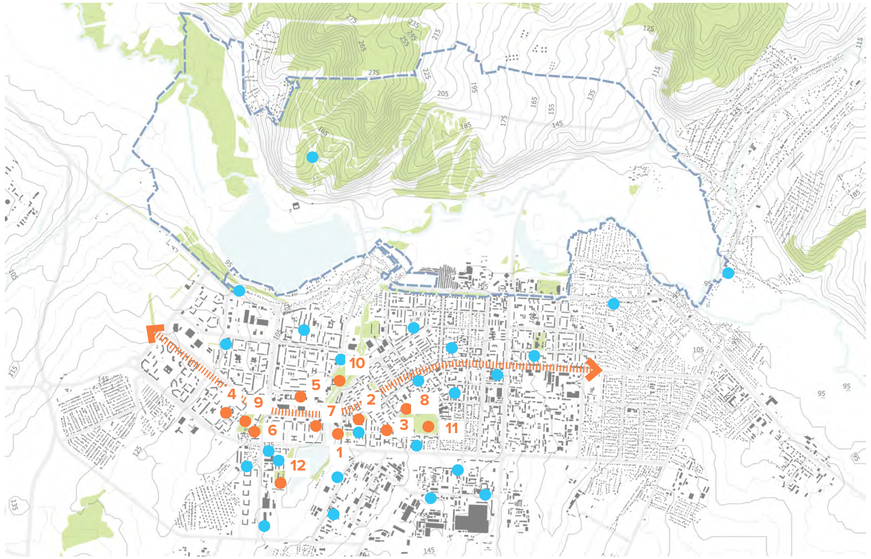


Источник: ФНС РФ

- Деятельность по предоставлению прочих персональных услуг
- Торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами
- Операции с недвижимым имуществом
- Торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами
- Строительство зданий
- Работы строительные специализированные
- Торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт

Размер субъектов	Кол-во субъектов
Средние	16
Малые	4 745
Микропредприятия	210

ВАЖНЫЕ МЕСТА ГОРОДА
important places in the city



Объекты в городе
Objects in the city

Отели и гостиницы
Hotels

1. Офис компании Татнефть
2. Центр и главная площадь
3. Театр драмы
4. Монумент нефти
5. Музей
6. Храм Казанской Иконы Божией Матери
7. Мечеть имени Р.Г. Галеева
8. Церковь Рождества Христова
9. Парк «Здоровье»
10. Парк «Каскад прудов»
11. Городской парк имени 60-летия нефти Татарстана
12. Пляж

1. Tatneft main office New Community
2. Center and a public square,
3. Tatar State Drama Theater
4. Oil monument
5. Local culture museum
6. Temple of the Icon of the Kazan Mother of God
7. Mosque named after R.G. Galeev
8. Church of the Nativity
9. Park «Zdorovye»
10. Park «Cascade of ponds»
11. Park named after the 60th anniversary of the oil of Tatarstan
12. Plyazh

ВЫВОД - южная окраина города, примыкающая к конкурсной территории малообеспечена общественными и культурными объектами, на конкурсной территории необходимо создать новую точку притяжения для горожан.

CONCLUSION - the southern outskirts of the city, adjacent to the competitive territory, are poorly provided with public and cultural facilities, a new point of attraction for citizens should be created on the competitive territory.

01



Офис компании Татнефть

Tatneft main office
New Community

02



Новый культурный центр

Center and a public square

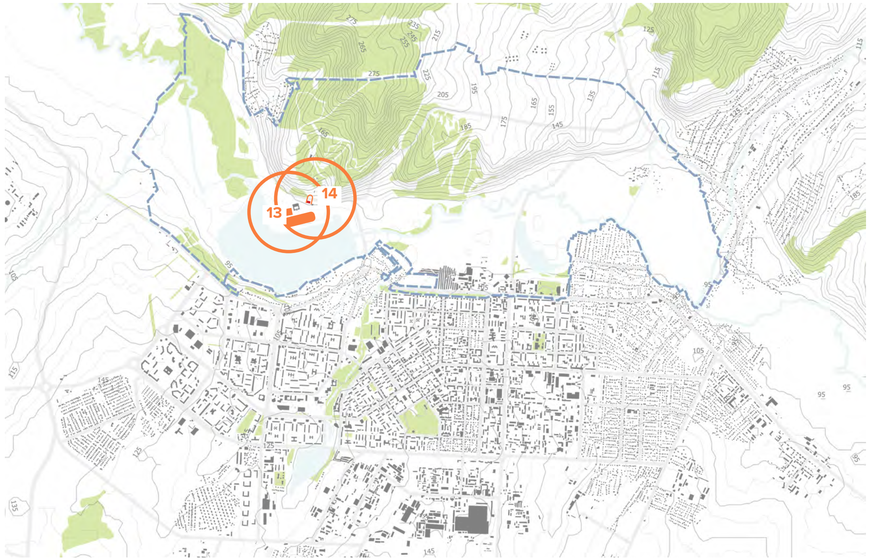
10



Парк «Каскад прудов»

Park «Cascade of ponds»

ВАЖНЫЕ МЕСТА ГОРОДА
important places in the city



Объекты в городе
Objects in the city

13. Ипподром
14. Майдан

13. Hippodrome
14. Maidan

Ипподром и Майдан – одни из ключевых точек культурной жизни города. Выводы – с учетом планов по развитию территории ипподрома и роли Майдана в проектных решениях учесть их культурообразующую роль для города, расширить сценарии использования в разное время года

Hippodrome and Maidan are one of the key points of the cultural life of the city. Conclusions - taking into account plans for the development of the hippodrome and the role of the Maidan in design decisions, take into account their culture-forming role for the city, expand scenarios for use at different times of the year

13



Ипподром

Hippodrome

14



Майдан

Maidan

15



Празднование “Сабантуя”
на территории майдана

«Sabantui» Celebration
on the territory of the Maidan

КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ГОРОДА.

A brief analysis of the socio-economic situation of the city. Tourist flow

Вызовы города:

- Программы развития туризма (как республиканская, так и муниципальная, отдают приоритет развитию внутреннего и въездного туризма, в то время как в настоящее время в регионе преобладает выездной туризм – как граждан региона за рубеж, так и в другие регионы России, в первую очередь, в курортные зоны.
- Внутренний туризм поддерживается небольшими объектами, предлагающими отдых и развлечения ограниченного объема и ассортимента ограниченному кругу лиц. Основной потенциал на сегодняшний день – природный и историко-познавательный, в то время как наибольшим спросом пользуются поездки с целью отдыха и развлечений.
- Транспортная система не достаточно развита для обеспечения обслуживания массового спроса – ближайший аэропорт – Бугульма – находится в 55 км. от города, аэропорт Казани – более 100 км.

Решение:

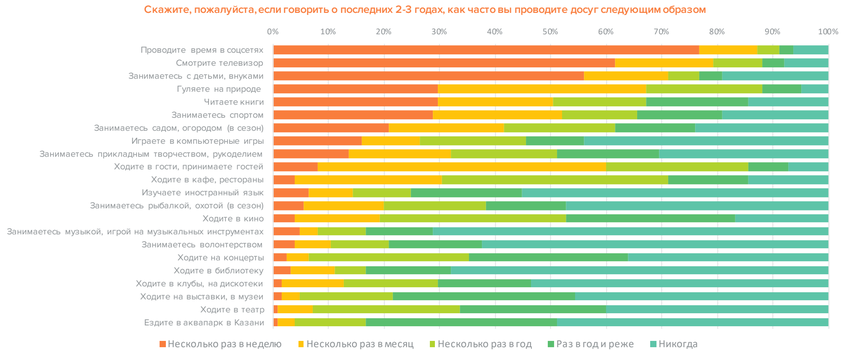
- Муниципальная Программа развития туризма в Альметьевском муниципальном образовании ставила своей целью создать на территории Альметьевского района современную конкурентоспособную туристскую отрасль, создающую новые рабочие места, генерирующую налоговые отчисления в местный бюджет и улучшающую восприятие района как его гостями, так и местными жителями.
- В рамках развития туризма в Альметьевском районе предполагалось совершенствовать туристскую инфраструктуру, в том числе, транспортную, повышать качество туристских услуг, поддерживать малое и среднее предпринимательство в сфере туризма, а также реализовывать инвестиционные проекты в сфере туризма и сфере обслуживания.
- На реализацию Программы выделено по 100 тыс. рублей в год из муниципального бюджета (2019 -2020 гг.), в том числе, на продвижение и рекламу турпродукта Альметьевска. Еще 129 млн рублей предполагалось привлечь из внебюджетных источников.
- Основные направления развития - проект спортивно-оздоровительного туризма на базе горно-лыжного комплекса Ян (предполагалась реконструкция санатория-профилактория), строительство туристских баз «выходного дня», и развитие медицинского туризма на базе медсанчасти «Татнефти», популяризация природного объекта «Акташский провал».
- Программа предполагает реализацию объектов обслуживания туристов вдоль основных транспортных коридоров и в местах скопления посетителей района, в том числе, предприятий питания и средств размещения в национальном стиле.
- Программа включала также инвестиционный проект «СМП-Нефтегаз» «Поташная Поляна», для чего предполагалось включить 21 га земель Лесфонда в границы поселения Поташная Поляна. Проект предполагал строительство мини-гостиницы, гостевых домов, бассейна, спортивного комплекса, банного комплекса и т.д.

КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ГОРОДА. РЫНОК РАЗВЛЕЧЕНИЙ И СПОРТА

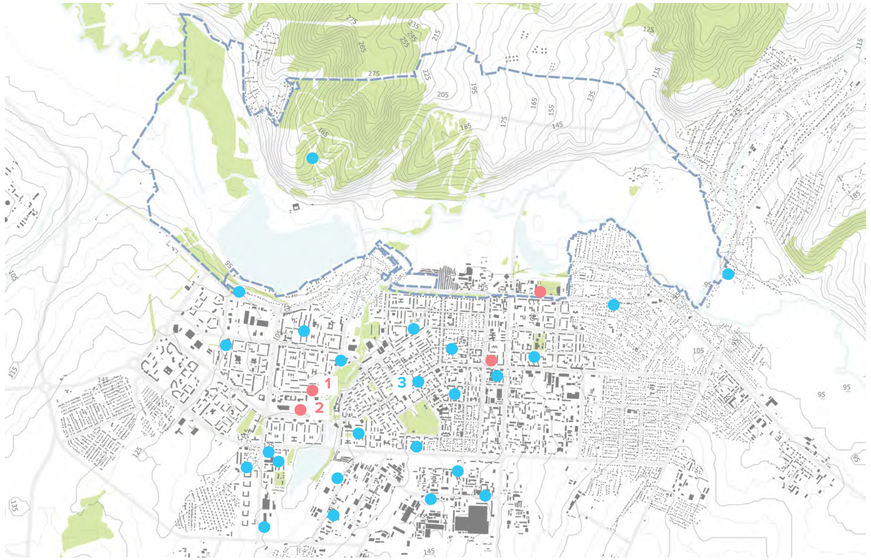
A brief analysis of the socio-economic situation of the city.
Entertainment and Sports Market

Текущее положение:

- В настоящее время рынок развлечений Альметьевска ограничен в предложении как количественно, так и качественно. Основные развлечения представлены либо банями-саунами, либо ресторанами и караоке. Имеется один боулинг и три бильярдных. Это – типичный набор развлечений для небольшого районного центра, ориентированный, в основном, на взрослых и пары.
- В городе практически отсутствуют развлечения для всей семьи и детские развлечения (для детей есть только две игровые комнаты), а также предложение, направленное на оздоровление и развитие.
- В то же время, в Альметьевске есть театр, картинная галерея, парк отдыха и краеведческий музей, что для небольшого районного центра нетипично. Но эти объекты не являются объектами массового спроса (кроме парка отдыха), и, несмотря на то, что их наличие в целом, воспринимается позитивно, но оно не меняет дисбаланса между современными запросами горожан и устаревшим предложением культурно-развлекательного плана.
- Существующие горнолыжные спуски (2 объекта) и ипподром также ориентированы больше на взрослую аудиторию. Горнолыжные спуски имеют сезонный характер работы и не направлены на удовлетворение массового спроса, как и конноспортивные объекты.



ТУРИСТИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ
tourist potential



Музеи
Museums

Отели и гостиницы
Hotels

1. Альметьевский краеведческий музей
2. МБУ Альметьевская картинная галерея Р.Г. Галеева
3. Отель Нефтяник

1. Almetyevsky museum of local lore
6.MBU Almetyevsk Picture Gallery R.G. Galeeva
7. Oilman Hotel

В городе практически нет предложения культурного, развлекательного или туристского плана, способного привлечь клиентов из других регионов, что отражается на низкой диверсификации спроса.

ВЫВОД

- Сформировать качественно новый продукт, создать критическую массу нового предложения, привлекательного для спроса как горожан, так и туристов;
- Воспользоваться эффектом синергии между различными проектами культурной, образовательной и развлекательной направленности;
- Воспользоваться существующим потенциалом и работающими объектами спортивно-развлекательного плана, а также традициями проведения праздников и фестивалей для формирования событийного календаря.

There is practically no offer in the city cultural, recreational or tourist a plan that can attract customers from others regions, which is reflected in low diversification of demand.

CONCLUSION

- To form a qualitatively new product, to create a critical mass of new supply, attractive to demand for both citizens and tourists;
- Take advantage of the synergy effect between various cultural, educational and recreational projects;
- Take advantage of the existing potential and the working objects of the sports and entertainment plan, as well as the traditions of holding holidays and festivals to form an event calendar.

01



Альметьевский
краеведческий музей

Almetyevsky
museum of local lore

02



МБУ Альметьевская
картинная галерея
Р.Г. Галеева

MBU Almetyevsk
Picture Gallery R.G. Galeeva

10



Отель Нефтяник

Oilman Hotel

ТУРИСТИЧЕСКИЙ ПОТОК
tourist arrival

ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ:

В настоящее время туризм находится в начальной стадии развития, хотя эта отрасль названа в числе стратегических приоритетов развития города в концепции развития Альметьевска 2030
Муниципальная программа развития туризма в Альметьевском муниципальном районе на 2019 - 2021 год, разработанная в рамках выполнения Республиканской целевой программы «Развитие сферы туризма и гостеприимства в Республике Татарстан на 2014-2020 годы», определяет количество туристов в Альметьевске в 2019 году в объеме 65 тыс. человек. Альметьевск включен в турмаршрут «Золотая Подкова Татарстана», который включает в себя ряд районов Закамья, в том числе, Альметьевск. Проект реализуется АНО «Центр развития туризма Альметьевской агломерации», который получил грант Президента РФ.

ПРОГНОЗ:

Реализация Муниципальной Программы развития туризма в Альметьевском районе предполагала увеличить турпоток к 2021 году до 78,8 тыс. Посетителей или на 20% по сравнению с текущей ситуацией.
В случае, если будет реализован проект развития Альметьевска в рамках предлагаемой концепции, с формированием новых точек роста экономики города, существенного улучшения качества жизни в городе, а также с учетом формирования новых туристских аттракт – культурных, образовательных, деловых центров, а также рекреационных комплексов (кроме отмеченных выше), можно рассчитывать на включение в туристскую деятельность существенно большего количества жителей республики и других регионов. Наши прогнозы учитывают 25-30% рост турпотока после реализации основных мероприятий концепции (2025-2026 гг), что характерно для новых туристских дестинаций. Это позволит увеличить турпоток

65 тыс. человек
текущий ежегодный туристический поток города

около 338 тыс. человек
потенциал роста туристического потока при реализации предложенных мероприятий к 2030 году



ВЫЗОВЫ ГОРОДА:

Программы развития туризма (как республиканская, так и муниципальная, отдают приоритет развитию внутреннего и въездного туризма, в то время как в настоящее время в регионе преобладает выездной туризм – как граждан региона за рубеж, так и в другие регионы России, в первую очередь, в курортные зоны.

Внутренний туризм поддерживается небольшими объектами, предлагающими отдых и развлечения ограниченного объема и ассортимента ограниченному кругу лиц. Основной потенциал на сегодняшний день – природный и историко-познавательный, в то время как наибольшим спросом пользуются поездки с целью отдыха и развлечений.

Транспортная система не достаточно развита для обеспечения обслуживания массового спроса - ближайший аэропорт – Бугульма – находится в 55 км. от города, аэропорт Казани – более 100 км

РЕШЕНИЕ:

Муниципальная Программа развития туризма в Альметьевском муниципальном образовании ставила своей целью создать на территории Альметьевского района современную конкурентоспособную туристскую отрасль, создающую новые рабочие места, генерирующую налоговые отчисления в местный бюджет и улучшающую восприятие района как его гостями, так и местными жителями.

В рамках развития туризма в Альметьевском районе предполагалось совершенствовать туристскую инфраструктуру, в том числе, транспортную, повышать качество туристских услуг, поддерживать малое и среднее предпринимательство в сфере туризма, а также реализовывать инвестиционные проекты в сфере туризма и сфере обслуживания.

На реализацию Программы выделено по 100 тыс рублей в год из муниципального бюджета (2019 -2020 гг), в том числе, на продвижение и рекламу турпродукта Альметьевска. Еще 129 млн рублей предполагалось привлечь из внебюджетных источников.

Основные направления развития - проект спортивно-оздоровительного туризма на базе горно-лыжного комплекса Ян (предполагалась реконструкция санатория-профилактория), строительство туристских баз «выходного дня», и развитие медицинского туризма на базе медсанчасти «Татнефти», популяризация природного объекта «Акташский провал».

Программа предполагает реализацию объектов обслуживания туристов вдоль основных транспортных коридоров и в местах скопления посетителей района, в том числе, предприятий питания и средств размещения в национальном стиле.

Программа включала также инвестиционный проект «СМП-Нефтегаз» «Поташная Поляна», для чего предполагалось включить 21 га земель Лесфонда в границы поселения Поташная Поляна. Проект предполагал строительство мини-гостиницы, гостевых домов, бассейна, спортивного комплекса, банного комплекса и т.д.

АНАЛИЗ ГОРОДСКОГО КАЛЕНДАРЯ СОБЫТИЙ
analysis of the city calendar of events

ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ:

Культурно-событийная программа в Альметьевске на сегодняшний день представлена, как и в большинстве других районных центров, однопланово – в качестве развлечений предлагаются походы в кино или на спектакль местного драматического театра, ведется культурно-образовательная работа на базе дворца культуры «Нефче» или дома культуры Нижней Мактамы.

Дополнительно в городе проводится культурно-развлекательная программа «Культурная среда города». В рамках этого проекта каждую субботу на 9 площадках города: в парке «Шамсинур», сквере «Яшьлек», сквере «Литературный дворик», на улице Гагарина, Городском озере, Городском парке им. 60-летия Татарстана, на улице Чехова, площади Ленина, площади поющего фонтанаи на городском пляже проводятся культурно-развлекательные мероприятия. Выступают самодеятельные коллективы, организуются мастер-классы для школьников, проводятся спортивные соревнования, концерты классической музыки и т.д. Организуются фестивали различных направлений, например, фестиваль Уличных театров. Спонсором программы является Татнефть.

В городе проводятся различные праздники – день города, день нефтяника и т.д, на которые организуются уличные гуляния и развлекательная программа. Популярен также праздник урожая – Сабантуй, организуемый на Майдане (в районе ипподрома).
В городе работает

В целом, для республики характерна приверженность традициям, что проявляется и в культурной жизни и в культурно-развлекательном календаре

ПРОГНОЗ:

Стратегия социально-экономического развития Альметьевского муниципального района ставит задачей повысить качество человеческого капитала в районе, для чего развитие культуры имеет большое значение. Качество и разнообразие культурной жизни являются реальными факторами притяжения человеческого капитала.

Реализация намеченных в Стратегии социально-экономического развития Альметьевского муниципального района мероприятий предполагает строительство ряда новых объектов - трех МФЦ, развитие передвижных культурных комплексов, перевод в режим онлайн культурных активнстей (экскурсии), предполагается также увеличить финансирование культурной сферы, в том числе, за счет грантов.

ВЫЗОВЫ ГОРОДА:

Основные вызовы связаны с однотипностью предлагаемых программ, рассчитанных на воскресные-праздничные дни и проведение времени на открытых площадках («гуляния»).

В городе отсутствует сформированный календарь мероприятий культурной сферы, также как и современных центров, которые могли бы стать центрами культурно-развлекательной жизни.

Проекты культурной сферы всегда были прерогативой государства, которое финансировало их по «остаточному» принципу («Стратегия социально-экономического развития Альметьевского муниципального района» приводит данные о финансировании культуры и образования в районе на уровне 242,8 тысяч рублей в 2015 году).

РЕШЕНИЕ:

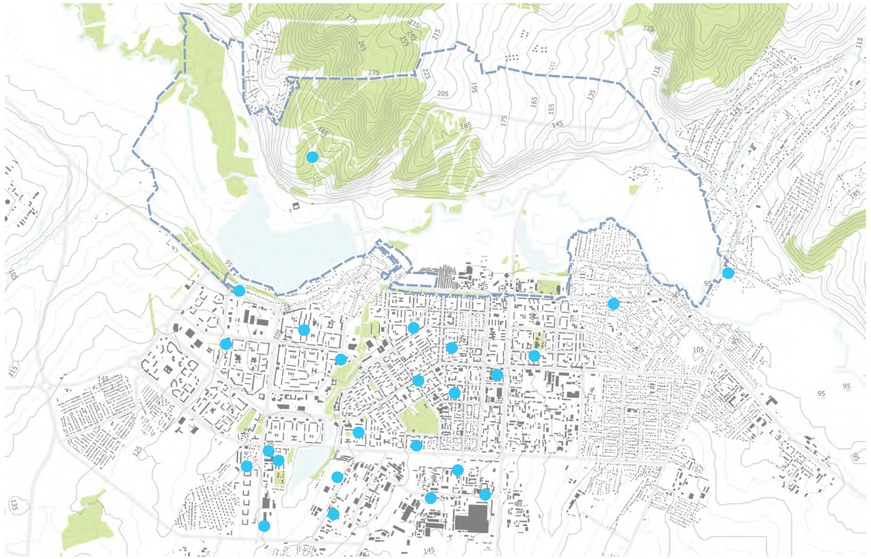
Сформировать событийный календарь, разработать сайт «Визит Альметьевск», где размещать новости культурной жизни города, программу культурной и событийной жизни.

Этот сайт будет также использоваться для привлечения в город туристов, наряду с другими мерами по популяризации туризма в городе и формирования инфраструктуры соответствующего плана (туристско-рекреационный кластер).

Активнее использовать возможности федеральных целевых программ, в первую очередь, национального проекта «Культура», за счет которого уже сейчас реализуется проект многофункционального культурного центра на 200 мест на станции «Миннибаево». В Альметьевске за счет проекта «Культура» предполагается реализовать проект общественного центра, для чего будет реконструировано здание бывшего универмага. В здании будет организован музей нефти и центр технического творчества для молодежи.

Привлекать спонсорскую поддержку бизнеса для развития событийного календаря города по примеру программы «Культурная среда», поддерживаемой Татнефтью

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
hotels real estate



Отели и гостиницы
Hotels

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
hotels real estate

СПРОС:

- Спрос на гостиницы формируется со стороны командированных в город, в основном, партнеры Татнефти. Поездки с туристскими целями пока формируют небольшие объемы – порядка 2 тыс. человек прошли по маршруту «Золотая Подкова Татарстана», куда входит, в том числе, Альметьевск.

- В городе практически нет предложения культурного, развлекательного или туристского плана, способного привлечь клиентов из других регионов, что отражается на низкой диверсификации спроса.

- Основным транспортным средством является личный автомобиль (практически все гостиницы указывают на наличие парковки)

- Общий объем спроса в 2019 году определялся в количестве 65,12 тыс. человек.

- Спрос характеризуется сезонностью со снижением в выходные дни и в периоды отпусков.

- Средняя продолжительность пребывания – порядка 2-3 ночей.

- Средняя загрузка – на уровне 50-55%

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

- По данным ресурса «Booking.com» в Альметьевске порядка 44 объектов размещения, из которых только порядка 25% - это гостиницы и хостелы, остальное – апартаменты.

- В городе порядка 10-11 гостиниц на 208 номеров, из них 4 объекта позиционируют себя в сегменте 3 звезды, остальные имеют более низкую классность.

- Только одна гостиница предлагает конференц-зал и полноценный ресторан.

- Большинство предлагает только размещение и завтрак, то есть, самый базовый уровень услуг. Дополнительно практически все гостиницы оснащают номера чайниками и предлагают парковку.

- Только одна гостиница имеет бассейн и сауну, спортивный центр. Вместе с тем, она предлагает только 5 номеров.

- Самая крупная гостиница предлагает 57 номеров (старый отель Нефтяник), в среднем вместимость гостиниц 10-20 номеров, что недостаточно для предложения развитой инфраструктуры дополнительных услуг.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
hotels real estate

КОНКУРЕНТЫ:

- Ближайшим конкурентом проекту – рекреационному комплексу в составе нового комплексного проекта – будет горнолыжный комплекс «Ян» (Татнефть) в селе Поташная Поляна.

- В составе комплекса гостиница на 35 номеров, санаторий-профилакторий с лечебной базой на 75 номеров, бильярд, боулинг, сауна, спорт-кафе, бар, ресторан, горно-лыжный спуск, гольф-поле, вело-роллерная трасса, батуты.

- В городе не заявлены какие-либо проекты строительства гостиниц, которые могли бы составить конкуренцию проектируемому комплексу в среднесрочной перспективе.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
кол-во гостиниц	9	10	13	15	16	20	22	30	32	34	36
кол-во номеров	225	250	325	415	505	535	585	665	815	965	1065
кол-во мест	563	575	715	913	1111	1177	1287	1463	1793	2123	2343
кол-во размещенных лиц	71 634	78 797	86 677	95 344	104 879	120 611	150 763	195 992	244 990	293 988	338 087
кол-во ночевок	107 451	118 196	130 015	162 085	188 782	205 038	226 145	293 988	367 486	440 983	507 130
Загрузка гостиниц	57%	59%	55%	56%	57%	58%	59%	67%	69%	70%	72%

ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА:

- В своих прогнозах мы опирались на прогнозы развития туризма в Альметьевске, сформулированные в муниципальной программе развития туризма в Альметьевском муниципальном районе на 2019-2021 годы. Заложенные темпы роста – 10% в течение первых трех лет действия программы.

- Мы предположили, что эффект от реализации как тех мероприятий, которые закладываются в Стратегии социально-экономического развития Альметьевского муниципального района, так и в других документах и планах, регулирующих развития города, проявится на горизонте 2026-2028 годов.

- К этому времени, как мы полагаем, на рынке произойдут качественные изменения, сформируются новые «точки роста», что позволит увеличить турпоток в город темпами на уровне 25-30% в год.

- Рост турпотока повлияет на активность гостиничных девелоперов, и это отразится на росте – количественном и качественном – гостиничной сферы города.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
hotels real estate

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ:

- Наличие туристского и природного потенциала;

- Наличие спроса на отдых на природе со стороны самих жителей города;

- Отсутствие серьезной конкуренции практически по всем сегментам гостинично-туристского рынка;

- Альметьевск включен в туристские маршруты по Нижне-Камскому району Татарстана;

- Альметьевск – штаб-квартира одной из крупнейших нефтяных компаний страны, это формирует спрос на поездки с деловыми целями и проведение конференций;

- Несмотря на небольшую величину города (200 тыс. жителей), здесь исторически строились гостиницы, в первую очередь, для обслуживания нефтяников, что говорит о востребованности гостиниц;

- Туризм признается приоритетной отраслью экономики Татарстана и Альметьевского муниципального района.

ВОЗМОЖНОСТИ:

- Сформировать качественно новый продукт, создать критическую массу нового предложения, привлекательного для спроса как горожан, так и туристов;

- Воспользоваться эффектом синергии между различными проектами культурной, образовательной и развлекательной направленности;

- Воспользоваться существующим потенциалом и работающими объектами спортивно-развлекательного плана, а также традициями проведения праздников и фестивалей для формирования событийного календаря.

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ:

- Гостинично-туристский рынок находится в стадии формирования: качественное предложение практически отсутствует, нет предложения с профессиональным управлением;

- Туристская сфера развита слабо, отсутствуют развлекательные объекты современного уровня, особенно для семейного досуга

– аквапарки, парки аттракционов, спортивно-развлекательные объекты и т.д.;

- Существующее предложение однотипно и не рассчитано на массовый спрос: маршрут «Золотая Подкова Татарстана», куда включен город, посетили 12 тыс. человек;

- Высокая капиталоемкость туристских и гостиничных проектов, высокие требования к хорошей транспортной доступности, наличию инженерных коммуникаций;

- Альметьевск в настоящее время удален от крупных транспортных узлов, что помешает развитию массового туризма;

- Высокая конкуренция за потребителя гостиничных услуг с квартирами, предлагаемыми в посуточную аренду.

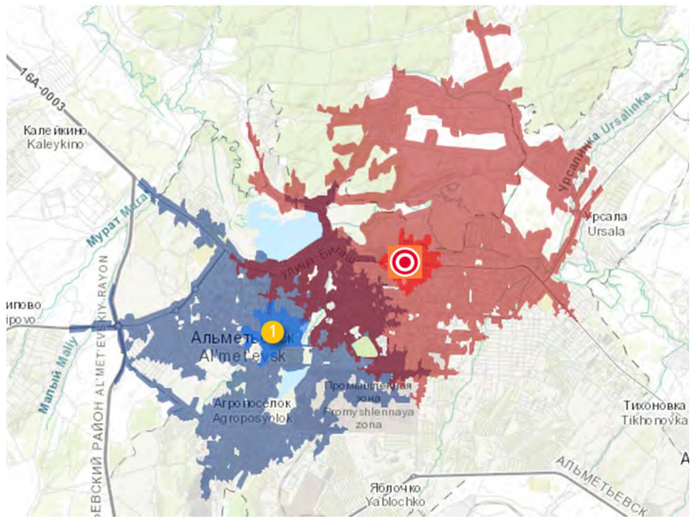
УГРОЗЫ:

- Затяжное восстановление экономики ослабит экономические связи между регионами, которые на сегодня играют ведущую роль в формировании спроса на гостиницы в регионах;

- Дальнейшее ослабление покупательской способности населения снизит спрос на услуги культурно-познавательного и развлекательного формата;

- Отсутствие инвестиций не позволит реализовать комплексный проект, создать «критическую массу» предложения нового уровня, что позволило бы добиться качественных изменений в туристской сфере.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
retail real estate



ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ:

На момент проведения анализа в городе функционируют 3 торговых центра – «Панорама» (арендуемая площадь – 15 360 кв. м), «Западный» (11 000 кв. м), и SHIFA (3 400 кв. м);

Только один торговый объект можно отнести к качественным – ТЦ «Панорама». Его преимуществом является расположение в зоне высотной жилой застройки, что обеспечивает ему высокую плотность населения в первичной зоне охвата.

От рассматриваемого участка до торгового центра на автомобиле можно добраться за 10-15 минут (без учета пробок). Что означает, что ТЦ «Панорама» и планируемый на рассматриваемом участке торговый центр будут находиться в одной конкурентной зоне.

ТЦ	Зона охвата, 10 мин пешком	Зона охвата, 7 мин на машине	Пересечение
Торговая функция Проекта	1 231	20 504	5 447
Панорама	1 121	18 478	



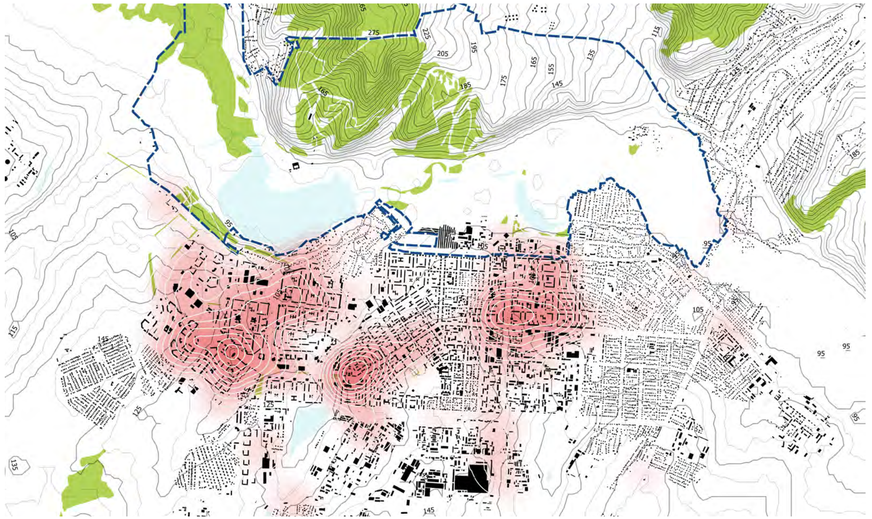
1. Панорама
2. Западный
3. SHIFA

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
retail real estate

ВЫВОДЫ
в соответствии с результатами исследований, на конкурсной территории для обеспечения будущих жильцов и учащихся кампуса потребуется коммерческая недвижимость - торговый центр, схожий по формату с ТЦ «Панорама» (15 тыс. м2), но в концепции, соответствующей новой территории.

FINDINGS
in accordance with the research results, commercial real estate will be required on the competitive territory to provide future residents and campus students - a shopping center similar in format to the Panorama shopping center (15 thousand m2), but in a concept that corresponds to the new territory.





границы проектирования

плотность объектов торговли

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
retail real estate

01



Панорама
Девелопер:
ООО «УРС – Торговый Дом»

02



Западный
Девелопер:
IDEM

03

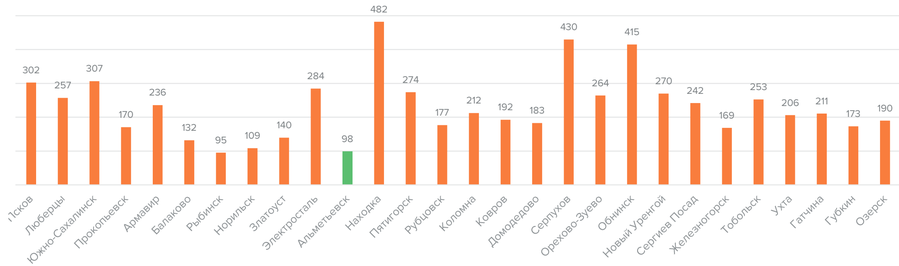


SHIFA
Девелопер:
ООО ТПК «SHIFA»

ПРОЕКТ	ПАНОРАМА	ЗАПАДНЫЙ	SHIFA
Адрес:	Альметьевск, ул. Ленина, д. 100	Альметьевск, ул. Ленина, д. 140	Альметьевск, пр.Строителей, 10а
Общая площадь:	23 090 кв. м	12 900 кв. м	4 367 кв. м
Арендуемая площадь:	15 360 кв. м	11 000 кв. м	3 400 кв. м
Девелопер:	ООО «УРС – Торговый Дом»	IDEM	ООО ТПК «SHIFA»
Количество этажей:	3	2 + цокольный этаж	4
Дата открытия:	Q2 2007	Q1 2018	Q2 2013
Парковка:	700 мест	458 мест	150 мест
Якорные арендаторы:	М.Видео, Перекресток, Л Этуаль	Эльдорадо, Стройландия, X-Fit	Магнит, ТК Пегас
Другие арендаторы:	O'Stin, Zolla, F5, Zarina, Pandora, Kari, Salamander, Chester, Henderson, Milavitsa	Ламур, 4 KIDS, Vincero, ЭТМ, Впрок,Стройландия	Newform, ателье, бытовая химия, аксессуары на авто
Ставка, руб, м2 в месяц:	1 600 – 2 400	1 000-1 400	600 – 1 200
Развлекательный компонент:	СтарСинема, Игротека	Magic City	-

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
retail real estate

Обеспеченность торговыми площадями по городам России*



- На момент проведения анализа показатель обеспеченности торговыми площадями жителей города составляет 98 кв. м на 1000 жителей. Значение является одним из самых низких по выборке, что говорит о потенциале развития функции.

- Среднее значение показателя по выборке - 231 кв. м

ПРОГНОЗ:

Показатель обеспеченности торговыми площадями жителей города можно охарактеризовать как низкий, что показывает и его сравнение с городами со сходными социально-экономическими показателями (в том числе расположенными на сравнимом расстоянии от крупного города). Это означает, что потенциал для развития еще одного схожего по площади с ТЦ «Панорама» (15 тыс. полезной площади (GLA) есть – появление такого объекта доведет показатель обеспеченности до 200 кв. м. Однако подходить к разработке его концепции надо очень тщательно, чтобы не проиграть в конкурентной борьбе функционирующему, знакомому жителям существующему торговому объекту (ТЦ «Панорама»), с сильным составом арендаторов.

* Выборка состоит из городов с численностью населения от 80 до 211 тыс. чел.(на графике они расположены в порядке убывания показателя численности населения). Из рассмотрения были исключены города, в которых отсутствуют качественные торговые центры, а также города первого пояса Московской области (как правило, показатель обеспеченности в них очень высокий в силу того, что на их территории расположены торговые объекты, рассчитанные на жителей Москвы)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
retail real estate

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Обеспеченность города качественными торговыми ниже сопоставимых по формату городов;

- Строительство нового торгового центра возможно в рамках многофункционального освоения всего участка: ввод торгового объекта возможно совместить с вводом жилых, общественных и рекреационных объектов, которые будут положительно влиять на посещаемость торговой составляющей;

- Высокий средний уровень доходов населения по сравнению с сопоставимыми городами (см. слайд 5).

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

- Существующий качественный торговый центр Панорама смог привлечь сильный пул сетевых арендаторов. Открытие дополнительной точки может оказаться нецелесообразной для компаний, уже представленных в городе, из-за небольшой численности населения города;

- Несмотря на наличие плотной многоэтажной жилой застройки на южной границе территории, без развития новой жилой застройки в составе проекта, реализация ТЦ будет затруднена децентрализованной локацией;

- Рынок торговой недвижимости пострадал в наибольшей степени среди всех рынков недвижимости в период коронавируса.

ВОЗМОЖНОСТИ

- Возможность расположить объект на участке первой линии с отличной визуальной доступностью;

-Создание нового качественного предложения жилья вблизи ТЦ позволит привлечь платежеспособную аудиторию;

-Создание нового формата крупного торгового объекта вместо знакомого жителям «классического» формата торгового центра – преобладающая доли развлечений и объектов общественного питания в структуре площадей, включение культурной составляющей в виде временных выставок, музея и тд.

УГРОЗЫ

- Необходимо развести наполнение и, как следствие, аудиторию создаваемых на территории объектов торговли, услуг и развлечений, в ином случае, будет иметь место каннибализация трафика и товарооборотов;

- Ожидается, что восстановление рынка торговой недвижимости от последствий кризиса из-за коронавируса будет самым длительным из всех рынков.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
retail real estate

Основная зона концентрации объектов стрит-ритейл – вдоль ул. Ленина и прилегающих к ней улиц;

В структуре представленных профилей торговых помещений 28% занимают продуктовые магазины, 11% - кафе, рестораны и прочие предприятия общественного питания, 10% - аптеки;

Низкая доля объектов одежды и обуви в структуре основного торгового коридора говорит о высоком развитии рынка торговли города – люди совершают покупки в качественных объектах – торговых центрах;

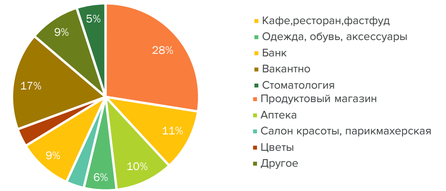
Средний размер помещений в аренду составляет 78 м2. Средний размер помещений в продажу имеет аналогичную площадь около 80 м2;

Уровень вакансии в помещениях стрит-ритейла находится на уровне 240-250 м2. на 1 км. улицы или около 17% всех проанализированных помещений;

Стоит отметить высокие ставки аренды с учетом небольшого размера города. Для сравнения, ставка в г. Казань составляет 900-1300 руб./ м2 в месяц;

Только 2 заведения общественного питания города является сетевыми, что говорит о низком уровне развития сегмента. Данный факт подтверждается и опросом жителей города (см. раздел антропологическое исследование).

Основные профили арендаторов объектов стрит ритейла, и доля вакантных помещений



Из глубинных интервью:
«На мой взгляд, во-первых, есть проблема с зоной общепита – этих мест мало, а те, что есть, они не очень хорошего качества и они несовременные, то есть как были они построены 20 лет назад, и они принадлежат тем же людям и там точно такая же обстановка и атмосфера. В направлении общепита вообще город вперед не идет.»

ПРОГНОЗ:

Стрит-ритейл объекты являются вспомогательной функцией –

790 руб/м2
Средняя месячная ставка аренды в основном торговом коридоре, с учетом коммунальных платежей и налогов

69,7 тыс. руб/м2
Средняя цена предложения на продажу в основном торговом коридоре специализацией для достижения синергического эффекта

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
retail real estate

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Обеспеченность города качественными торговыми ниже сопоставимых по формату городов;
- Строительство нового торгового центра возможно в рамках многофункционального освоения всего участка: ввод торгового объекта возможно совместить с вводом жилых, общественных и рекреационных объектов, которые будут положительно влиять на посещаемость торговой составляющей;
- Высокий средний уровень доходов населения по сравнению с сопоставимыми городами

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

- Существующий качественный торговый центр Панорама смог привлечь сильный пул сетевых арендаторов. Открытие дополнительной точки может оказаться нецелесообразной для компаний, уже представленных в городе, из-за небольшой численности населения города;
- Несмотря на наличие плотной многоэтажной жилой застройки на южной границе территории, без развития новой жилой застройки в составе проекта, реализация ТЦ будет затруднена децентрализованной локацией;
- Рынок торговой недвижимости пострадал в наибольшей степени среди всех рынков недвижимости в период коронавируса.

ВОЗМОЖНОСТИ

- Возможность расположить объект на участке первой линии с отличной визуальной доступностью;
-Создание нового качественного предложения жилья вблизи ТЦ позволит привлечь платежеспособную аудиторию;
-Создание нового формата крупного торгового объекта вместо знакомого жителям «классического» формата торгового центра – преобладающая доли развлечений и объектов общественного питания в структуре площадей, включение культурной составляющей в виде временных выставок, музея и тд.

УГРОЗЫ

- Необходимо развести наполнение и, как следствие, аудиторию создаваемых на территории объектов торговли, услуг и развлечений, в ином случае, будет иметь место каннибализация трафика и товарооборотов;
- Ожидается, что восстановление рынка торговой недвижимости от последствий кризиса из-за коронавируса будет самым длительным из всех рынков.

СТРИТ-РИТЕЙЛ

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Создание новых городских «аттракт» в виде городского парка или крупных развлекательных/ образовательных объектов создаст существенный пешеходный и велосипедный поток;
- Высокие ставки аренды с учетом небольшого размера города;
- Структура профилей арендаторов основного торгового коридора говорит о высоком уровне развития торговой недвижимости города.

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

- Высокий уровень вакансии в центральном торговом коридоре, характеризующем состояние формата для всего города. Уровень заполнения можно регулировать дисконтом к ставке аренды.

ВОЗМОЖНОСТИ

- В городе наблюдается дефицит качественных, современных объектов общественного питания. Создание специализированных помещений с учетом нужд формата на стадии разработки концепции будут способствовать его развитию;
- Текущее предложение торговых помещений на первых этажах сформировано, преимущественно, советским жилым фондом с неприспособленными для торговли планировками. Современные проектные предложения сделают помещения востребованными для широкого перечня арендаторов.

УГРОЗЫ

- Недостаточный поток посетителей территории в будние дни из-за удаленности от центра города.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
retail real estate

Основная зона концентрации объектов стрит-ритейл – вдоль ул. Ленина и прилегающих к ней улиц;

В структуре представленных профилей торговых помещений 28% занимают продуктовые магазины, 11% - кафе, рестораны и прочие предприятия общественного питания, 10% - аптеки;

Низкая доля объектов одежды и обуви в структуре основного торгового коридора говорит о высоком развитии рынка торговли города – люди совершают покупки в качественных объектах – торговых центрах;

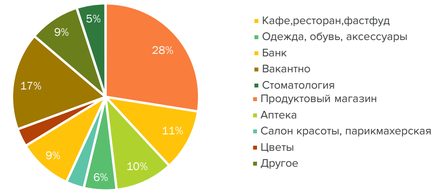
Средний размер помещений в аренду составляет 78 м2. Средний размер помещений в продажу имеет аналогичную площадь около 80 м2;

Уровень вакансии в помещениях стрит-ритейла находится на уровне 240-250 м2. на 1 км. улицы или около 17% всех проанализированных помещений;

Стоит отметить высокие ставки аренды с учетом небольшого размера города. Для сравнения, ставка в г. Казань составляет 900-1300 руб./ м2 в месяц;

Только 2 заведения общественного питания города является сетевыми, что говорит о низком уровне развития сегмента. Данный факт подтверждается и опросом жителей города (см. раздел антропологическое исследование).

Основные профили арендаторов объектов стрит ритейла, и доля вакантных помещений



Из глубинных интервью:
«На мой взгляд, во-первых, есть проблема с зоной общепита – этих мест мало, а те, что есть, они не очень хорошего качества и они несовременные, то есть как были они построены 20 лет назад, и они принадлежат тем же людям и там точно такая же обстановка и атмосфера. В направлении общепита вообще город вперед не идет.»

ПРОГНОЗ:

Стрит-ритейл объекты являются вспомогательной функцией –

790 руб/м2
Средняя месячная ставка аренды в основном торговом коридоре, с учетом коммунальных платежей и налогов

69,7 тыс. руб/м2
Средняя цена предложения на продажу в основном торговом коридоре специализацией для достижения синергического эффекта

СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
industrial real estate

ОПИСАНИЕ ФУНКЦИОНАЛА:

По итогам 2019 г. индустриальные парки сохранили высокую динамику развития. Даже на фоне низкой инвестиционной активности в мире, и в России особенно, количество парков за год выросло на 37% (на 61 в натуральном выражении) и составило 227 площадок, которые расположились на территориях 60 регионов. Причина растущей популярности заключается в следующем:

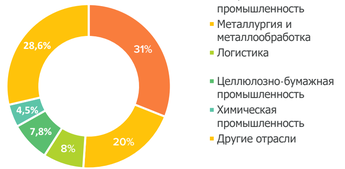
- Индустриальные парки, как вид экономической деятельности, предлагают не существовавший ранее формат удобного и профессионального размещения производства;
- Государственная поддержка в форме субсидий на строительство и реконструкцию индустриальных парков и возмещение ранее понесенных затрат. Поддержка государства сыграла свою роль именно с точки зрения финансирования инфраструктуры, что обеспечивает продолжающийся приток инвестиций со стороны главной целевой аудитории индустриальных парков – новых производственных предприятий.

В Республике Татарстан расположено 19 индустриальных парков, 32% предприятий в которых специализируются на химической продукции, 20% - легкой промышленности, 19% - машиностроении. Крупнейшие инвестиционные проекты последних двух лет включают в себя:

- завод по производству протеина из природного газа компании «Протелюкс Алабуга», ОЭЗ «Алабуга»;
- завод компании «Гемонт Металл» по производству холоднокатаного листового металла, ОЭЗ «Алабуга»;

Ближайшими к Альметьевску являются индустриальные парки Новошешминск (8 га, в 90 км), Алабуга-2. Нефтехимия (760 га в 94 км, создается), Камские поляны (230 га в 97 км).
Средняя площадь резидента (без учета крупнейших ОЭЗ Алабуга, Алабуга-2 и Хайер) - 9 га.

Отраслевая структура инвестиций в индустриальных парках и ОЭЗ ППТ в 2018 г. в России



Источник: Ассоциация Индустриальных парков

Отраслевая структура резидентов в индустриальных парках и ОЭЗ ППТ в Республике Татарстан, по количеству резидентов



Источник: Ассоциация Индустриальных парков

СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
industrial real estate

ОПИСАНИЕ ФУНКЦИОНАЛА:

Малый производственный парк - разновидность индустриального парка - растущий сегмент на рынке недвижимости в России. Существуют как частные, так и государственные проекты. Все они предлагают оснащенные участки или готовые площадки для ведения производственной деятельности.

Малый производственный парк подразумевает строительство комплекса многофункциональных производственно-складских зданий площадью от 450 кв. м с возможностью объединения в блоки до 1 800 кв. м каждое, с высотой стеллажного хранения до 10 метров и наличием офисного пространства на 2-м этаже. Все здания должны быть подключены к инженерным коммуникациям (электричество, тепло, вода, канализация) и в базовой комплектации оснащены одними погрузочно-разгрузочными воротами на все здание(секцию).

При каждом модуле присутствует возможность организации парковочного места для автомобилей сотрудников, также как и зоны для погрузки/разгрузки грузовых автомобилей.

Такие проекты могут иметь концепцию промышленного коворкинга - место, где компании малого и среднего бизнеса могут вести деятельность, учитывая смежность бизнесов.

В качестве примера далее представлена план-схема модели парка малых производителей:

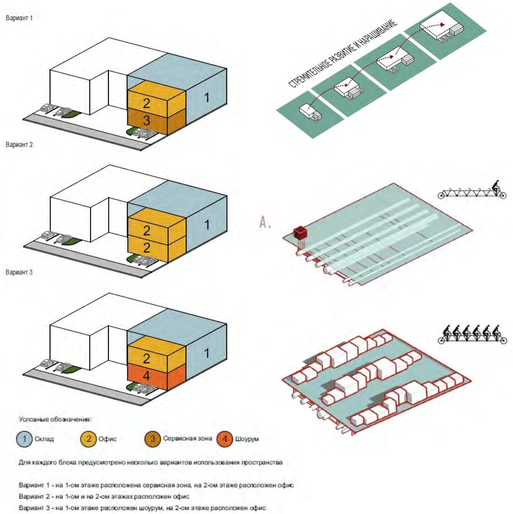
ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА:

- Реализация проекта малого производственного парка возможна в рамках и содействия развития промышленного производства в регионе и в городе в частности.

- Предполагается, что территория должна иметь возможность организации особого режима налогообложения и иных льгот для привлечения резидентов.

- Реализация данного проекта может не иметь прямого инвестиционного эффекта, но будет способствовать развитию альтернативных рабочих мест в городе, особенно в сфере малого и среднего предпринимательства, что важно для долгосрочной стратегии развития города.

- Данные проект обладает большой гибкостью и может быть реализован в несколько фаз.



СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК КРУПНЫХ ПРОИЗВОДСТВ

industrial real estate

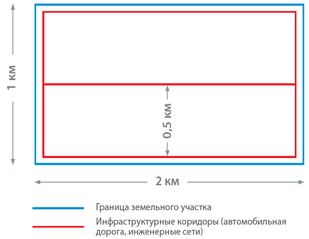
ОПИСАНИЕ ФУНКЦИОНАЛА:

Индустриальный парк – управляемый специализированной управляющей компанией комплекс объектов недвижимого имущества, состоящий из земельного участка (участков) с производственными, административными, складскими и иными зданиями, строениями и сооружениями, обеспеченный инженерной и транспортной инфраструктурой, необходимой для создания нового промышленного производства, а также обладающий необходимым правовым режимом для осуществления производственной деятельности.
Концепция предусматривает создание площадки для размещения и функционирования производственных мощностей резидентов парка с последующей сдачей в аренду соответствующих участков и включающей в себя:
подготовленные земельные участки
подведенную инфраструктуру
вспомогательные здания и сооружения общего пользования
оказание широкого спектра сервисных услуг и аутсорсинга резидентам, со стороны управляющей компании и привлекаемых партнеров.
Индустриальные парки для крупных производств, как правило, реализуются участками или в формате built-to-suit, что снижает риск «простоя» незаполненных объектов недвижимости.

ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА:
Реализация проект индустриального парка возможна в рамках и содействия развития промешенного производства в регионе и в городе в частности.
Предполагается, что территория должна иметь возможность организации особого режима налогообложения и иных льгот для привлечения резидентов.
Территория должна предоставлять гибкость по запросу резидентов, предлагается предоставлять готовые участки, на которых резидент будет сам строить необходимый ему объём.
Реализация данного проекта может не иметь прямого инвестиционного эффекта, но будет способствовать развитию альтернативных рабочих мест в городе, что важно для долгосрочной стратегии развития города.



$S_{ип}$ = 200га = 2км^2



СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТЕПЛИЦЫ
industrial real estate. Industrial greenhouses

ОПИСАНИЕ ФУНКЦИОНАЛА:

- Промышленные и фермерские теплицы из поликарбоната предназначены для выращивания различных растений в гораздо больших объемах, чем теплицы для стандартных дачных участков. Такие теплицы в состоянии обеспечить разные варианты температурного режима. В зависимости от конкретных условий эксплуатации, в теплицах устанавливаются соответствующие системы отопления, освещения и полива.
- Промышленные теплицы обычно устанавливаются на бетонный фундамент или фундамент из бруса. Они имеют очень высокий уровень герметичности и пригодны для круглогодичного использования.
- Если в стандартных теплицах можно лишь выращивать овощные, ягодные или цветочные культуры, то промышленные теплицы выполняют ещё такие процессы, как хранение, сортировка, упаковка, а в некоторых случаях и переработка выращенной продукции. Для большого комплекса промышленных теплиц с отоплением строится котельная, подстанция, склады, гаражи, холодильные камеры, здание для администрации.
- Теплицы обычно составляют 30 метров в длину и 7-8 метров по ширине.
- Крупные тепличные хозяйства также зарабатывают на проведении экскурсий и мероприятий для детей: школьные экскурсии, мастер-классы, персонализированные тематические программы. Наиболее успешным опытом в этом направлении обладает «Агрохолдинг Московский».
- В Альметьевске существует «Мактаминское тепличное хозяйство», специализирующееся на производстве цветов, огурцов и помидоров.

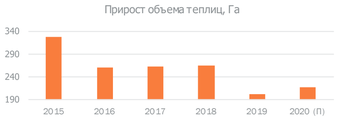
Выводы и прогноз развития рынка:

- Темпы прироста объема теплиц снижаются вследствие снижения маржинальности бизнеса.
- Бизнес модель промышленных тепличных комплексов, в текущих экономических условиях, предполагает операционное управление самим инвестором. Данный факт является главным ограничением для реализации объекта.
- По обозначенным причинам, потенциал появления формата на территории ограничен. Реализация объекта возможна во 2-3 очереди проекта.

18-23 тыс. руб/м²
Средняя цена строительства высокотехнологичного тепличного комплекса, с учетом затрат на строительство котельной

8-10 тыс. руб/м²
Средняя годовая выручка хозяйства

Требования по расходу электричества:
Зимой: 4 МВат на 10 га земли **(0,4 Мват/га)**
Летом: 0,86 МВат на 10 га земли **(0,01 МВат/Га)**
Требования по расходу воды:
Зимой: Не менее 50 куб.м/Га в день.
Летом: В летний период, расход возрастает на 15-20%.





Кушкульский тепличный комбинат, Оренбург. Полезная площадь объекта – 7 Га

СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
industrial real estate

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ	СЛАБЫЕ СТОРОНЫ
• Отсутствие качественного предложения производственных комплексов, соответствующих современным требованиям для комфортного пребывания работников на территории; • Успешный опыт реализации проектов индустриальных парков с применением льгот на территории России и региона; • Высокая гибкость форматов – возможность регулировать развитее в зависимости от запросов резидентов; • Общероссийский тренд на реализацию локальных проектов малых производств и промышленных теплиц для обеспечения собственной промышленной и плодово-овощной продукцией.	• Удаленность города от крупных городов и сильных рынков сбыта продукции делает город непривлекательным для логистической функции; • Низкие ставки аренды на существующие объекты будут оказывать существенное влияние на экономику нового объекта; • Конкуренция нового промышленного комплекса с существующим «Мактаминским тепличным хозяйством», а также наличие достаточно большого количества индустриальных парков в республике – сильная конкуренция.

ВОЗМОЖНОСТИ	УГРОЗЫ
• Потенциал развития мелких и средних производств в рамках мероприятий по диверсификации структуры экономики города; • Возможность стать центром сосредоточения новых производственных компаний через предоставление льгот. Включение в перечень индустриальных парков; • Долгосрочный эффект для развития города путем создания рабочих мест, диверсификация экономики города, снижение оттока населения.	• Снижение маржинальности бизнеса, зависимость функции от льготного кредитования и субсидий минсельхоза; • Невозможность включить проект в программы льготного финансирования вызовет сложности с созданием комплексного проекта; • Общее ухудшение экономической ситуации.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
office real estate

ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ:

Объекты, позиционирующий себя в формате бизнес-центров со спекулятивными офисными помещениями – БЦ «Рюмар», БЦ «Олимп», БЦ «Деловой центр».
Общая площадь объектов не превышает 6 тыс. м2

Несмотря на позиционирование в формате офисных помещений, основные арендаторы – операторы услуг и торговли.

Ставка аренды составляет до 800 руб./кв. м/год с учетом УСН в зависимости от размера помещений, и качества отделки.

Общий объем некачественного предложения в городе оценить невозможно, так как это могут быть отдельные помещения, расположенные на первых этажах зданий или в подвалах, которые в моменте могут использоваться не только под офисную функцию и, по общепринятой на рынке классификации, не могут быть отнесены к офисным помещениям.

Данная структура характерна для небольших городов России с наличием ярко-выраженных доминирующих отраслей. В таких случаях, спрос на офисную недвижимость ограничен форматом офисов для МСП.

01



БЦ «Деловой центр»

02



БЦ «Рюмар»

ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА:

Структура экономики определяет отсутствие спроса на формат спекулятивных офисных центров высокого класса. При этом в городе существует потенциал развития малого и среднего предпринимательства (см. слайд 4). У компаний МСП востребованы помещения свободного назначения, с гибкими планировочными решениями - эта конфигурация позволит соответствовать специфическим запросам небольших компаний. Целесообразно включить подобные помещения в состав комплекса смешанного использования (торговля, услуги и т.д.) для снижения рисков незаполнения.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
office real estate

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- отсутствие качественных офисных центров как формата;

- хорошая транспортная доступность части территории автомобильным и общественным транспортом.

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

- слабый спрос на функционал из-за низкого уровня диверсификации экономики;
отсутствие крупных международных и федеральных компаний, а также филиалов компаний в сфере B2B, которым могут потребоваться крупные офисные блоки, делают

- формат офисного центра невостребованным в городе.

ВОЗМОЖНОСТИ

- создание качественного предложения для субъектов малого и среднего предпринимательства, способного удовлетворить специфические запросы арендаторов;

- включение офисной составляющей в небольшом формате в состав места притяжения креативной и/ или образованной части населения города;

- достижение синергического эффекта от соседства с новым кампусом АГНИ.

УГРОЗЫ

- дальнейшее ухудшение макроэкономической ситуации повлияет, в наибольшей степени, на субъекты МСП;
демпинг на офисные помещения со стороны кампуса АГНИ, при условии их реализации в среднесрочной перспективе.

- демпинг по ставке аренды офисных помещений со стороны кампуса АГНИ в среднесрочной перспективе.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
residential real estate

ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ:

В целом, рост объемов ввода индивидуального жилья для небольших городов в большей степени зависит от предложения на рынке МКД – с увеличением проектов с высоким качеством строительства и комфортными планировками, ввод ИЖС сокращается. Данный тренд не касается ввода ИЖС в высоком ценовом сегменте;

Развитие индивидуального жилого строительства происходит за счет развития существующих деревень, СНТ и нескольких поселков. Малоэтажная регулярная застройка (в формате коттеджных поселков) в городе не развивается;

По результатам антропологических исследований жителей города, остается запрос на жизнь загородом – жители охотно приобретают дачи;

Несмотря на это, доля ИЖС в структуре общего ввода жилья составляет около 34,2% и стабильно снижается за период с 2015 г;

Наиболее престижный поселок с индивидуальными жилыми объектами, Поташная поляна, расположен недалеко от северной границы конкурсной территории.

39,3 тыс. руб/ м2

Средняя цена продажи индивидуальных жилых домов на вторичном рынке

60-80 тыс. руб/ сотка

Средняя цена продажи ЗУ в наиболее престижных районах застройки ИЖС*

8,5 соток

Средняя размер ЗУ на продажу

В 2-2,5 раза выше

Стоимость жилых домов и участков в районах с позитивным имиджем (Поташная поляна, Урсала)

Планируете ли вы в ближайшие 2 года покупать, менять недвижимость в Альметьевске? Если да, то какие типы жилья вы бы рассматривали?, %



* - выборка сформирована преимущественно объектами района «Урсала». Объекты в черте города исключены.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
residential real estate



ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА:

В настоящий момент, формат поселка с единой концепцией застройки не распространён. Спрос на ИЖС будет сокращаться за счет естественного сдвига в пользу роста городского населения и уплотнения застройки. Реализация проекта коттеджного поселка или поселка таунхаусов с единой концепцией в небольшом формате может быть востребован в среднесрочном периоде из-за отсутствия альтернативного предложения на рынке.

Опыт реализованных проектов показывает, что доля проекта в структуре спроса города не сможет превысить 10% , так как основной источник – индивидуальное (частное) строительство на существующих участках.

По аналогии с другими реализованными в Татарстане проектами, можно заключить, что темпы реализации лотов не превысят 20 в год, при бюджете покупки более 12 млн. руб.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
residential real estate

ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ:

Существующее предложение представлено объектами комфорт- и эконом-класса и формируется 2 объектами в южной части города. Оба проекта заявлены к выходу в 2020 году;

Реализованные в городе проекты не учитывают в полной мере современных подходов застройки жилых районов – квартальная застройка, наличие общественных пространств, детских площадок, качественной торгово-сервисной инфраструктуры на первых этажах, требования сомасштабности среды и человека;

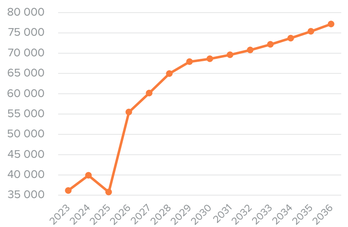
Новых проектов на период 2022-2023 года не заявлено, что выразится в виде отложенного спроса на жилье в последующих периодах.

Существенное влияние на спрос оказывает программа социальной ипотеки от ПАО «Татнефть», в среднем, около 60 000 м2. в год за период 2005-2018.

54 тыс. руб/м2
Средняя цена продажи жилья эконом класса

57 тыс. руб/м2
Средняя цена продажи жилья комфорт класса

Объем спроса на МКД в Проекте, м2



ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА:

В городе ограничено предложение качественных жилых Проектов – только ЖК Новиков Сад можно отнести к повышенному классу комфортности. При этом, 95% квартир на момент исследования выкуплены, что говорит о высоком спросе на объекты повышенного класса комфорта.

Для определения объема спроса на многоквартирную жилую застройку в проекте за основу взяты предположения об изменении численности населения (слайд 5) и прогноз изменения обеспеченности населения жилой площадью (Стратегия развития Альметьевского муниципального района до 2030 года).

Доля Проекта в структуре предложения города в рамках прогноза растет поэтапно с 50% до 80%, что определяется стратегическими документами планирования.

Сделано допущение, что программа социальной ипотеки от ПАО Татнефть может быть реализована на территории

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
residential real estate

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

Дефицит качественного предложения жилых комплексов, соответствующих современным требованиям для комфортного проживания;

Отсутствие предложения (конкуренции) в северной части города;

В городе нет проектов индивидуального жилого строительства с единой концепцией, в формате коттеджного посёлка или таунхаусов;

Отличная транспортная доступность личным транспортом позволяет реализовать на удаленных от центра города участках формат индивидуального жилья;

Конкурсная территория имеет преимущество над другими периферийными территориями города с точки зрения экологии, природного разнообразия, доступности и функционального разнообразия.

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

Плохая транспортная доступность общественным транспортом северной части территории делает ее непривлекательной для многоквартирного жилого строительства и позволяет реализовать только формат индивидуального жилья;

Ухудшение экономической ситуации может негативно повлиять на накопившийся отложенный спрос.

ВОЗМОЖНОСТИ

Реализация уникального формата жилья – низкоэтажной сомасштабной человеку застройки;

Отсутствие проектов регулярной застройка (в формате коттеджных поселков) от одного девелопера с единой концепцией;

Повышение интереса к проекту из-за близости к новому центру притяжения города и создаваемой на его базе торгово-сервисной и развлекательной инфраструктуре;

Снижение ставки по ипотеке до 6,5% (текущее средняя ставка - около 9%) в рамках мер поддержки из-за коронавируса.

УГРОЗЫ

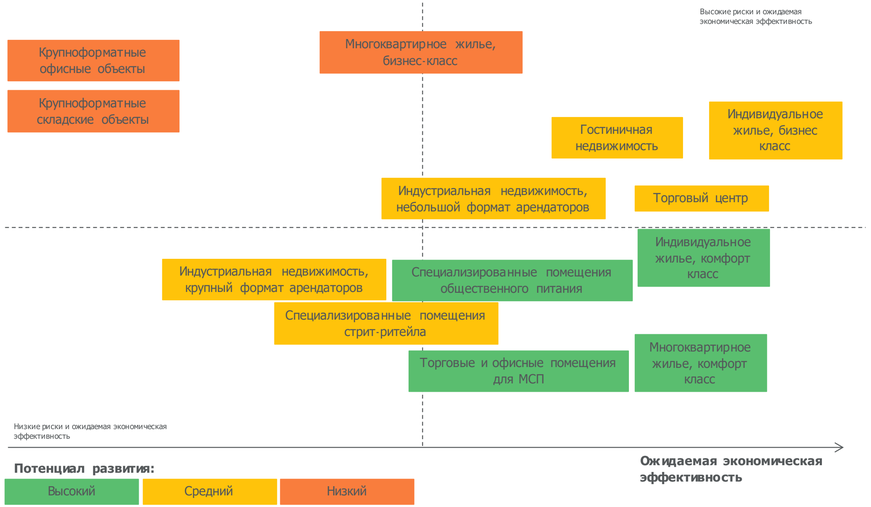
Отсутствие спекулятивного рынка малоэтажного жилого строительства как формата создает неопределённость потенциального спроса;

Дальнейшее ухудшение экономической ситуации в стране приведет к снижению спроса как на все типы нового строительства;

Снижение спроса на первичное жилое строительство в следствии завершения программы льготной ипотеки от компании ПАО «Татнефть» для своих сотрудников.

ВЫВОДЫ И ЗАДАЧИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

conclusions and objectives during the project





Анализ ключевых проблем пространственного развития города,

определяющих направление развития территории и ее функциональное наполнение.

КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕВИЖИМОСТИ
brief analysis of the retail real estate market

Вызовы территории и задачи реализации Проекта

С точки зрения девелопмента (строительства объектов и получения дохода) проект является сложным по следующим причинам:

- небольшой объем населения города;
- узкосегментированная деловая активность;
- маленький объем рынка.

В данных условиях, для получения высокого дохода, необходимо повышение привлекательности города для бизнеса в целом, что соответствует выводам раздела антропологического исследования.
С точки зрения пространственного развития существует программа «закольцовывания» инженерных сетей на западе города, не предполагается его развитие на запад.

С учетом обозначенных вызовов, стоящими перед городом и территорией, разработчики ставят следующие задачи перед проектом развития конкурсной территории:

- Проект должен стать точкой роста, которая может повысить ценность территории и города для разных групп пользователей – местных жителей, местного бизнеса (в первую очередь малого и среднего) и гостей города.

- Основной эффект должен достигаться за счёт функций, которые могут повысить человеческий капитал через качество образования и создание новых рабочих мест. По мнению разработчиков мастер-плана, именно эти два направления в наибольшей степени повлияют на повышение уровня жизни населения, и позволят снизить отток из города экономически активного населения.

- Потребность в создании туристской аттракты. Она позволит не только создать рабочие места, но и привлечет внешний поток для повышения спроса на сервисные функции МСБ и создаст импульс для развития креативной экономики города.

- Улучшение имиджа территории и создание сбалансированной среды позволит повысить капитализацию участков рядом с проектом и на его территории – например, для строительства жилья и сопутствующей инфраструктуры.

- В дальнейшем бюджет получит эффект от реализации проекта в виде налоговых поступлений от экономической деятельности (налоги на имущество, прибыль организаций, земельный налог), прямых и косвенных рабочих мест (а также социальные отчисления и НДФЛ от созданных мест) и НДС.

- Развитие территорий предполагается на север, с привязками инженерных сетей, в соответствии с планами развития на ближайшую перспективу.



Обоснование целевых аудиторий



ОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

ОТНОШЕНИЕ К ГОРОДУ

13 интервью
Глубинные интервью, в т.ч.

9 интервью
Жители Альметьевска
(в т.ч. По одному респонденту из районов, примыкающих к территории Старое Альметьево, улица Ермакова, Красноармейка, Урсала)

2 интервью
Представители бизнеса, связанного со спортом

2 интервью
Риэлторы

Средняя продолжительность интервью – 50 минут
Интервью проводились с 4 по 19 марта 2020.

ОНЛАЙН-ОПРОС
участников онлайн-панели в возрасте 18+ лет, постоянно проживающих в Альметьевске

Выборка имеют небольшой объем, предполагающих высокий уровень погрешности. Так, для выборки из **125 человек** погрешность с доверительной вероятностью 95% и при проценте ответов 50% составляет +-8,76%., в при проценте ответов 5% реальный интервал составит +-3,82%. В то же время она позволяет сделать выводы об общих тенденциях.

Опрос проводился с 16 по 20 марта 2020 года.

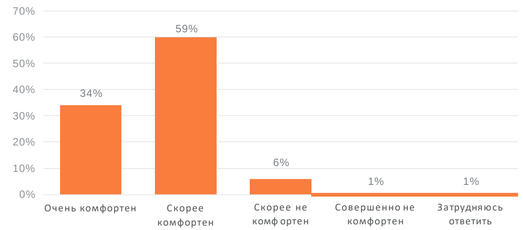
Композиция выборки

Всего	125 человек
Мужчины	38%
Женщины	62%
18-29 лет	31%
30-49 лет	55%
50-60 лет	9%

АНТРОПОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Для получения данных о целевой аудитории и сбора мнений основных стейкхолдеров территории были проведены 2 этапа исследования:
Глубинные интервью и Онлайн-опрос

Насколько, по Вашему мнению, Ваш город в целом комфортен для Вас и Вашей семьи?



Наиболее значимые выводы из исследования:
В целом жители Альметьевска своим городом, скорее, довольны (93%), поскольку он выгодно отличается от соседних населенных пунктов (Бугульма, Нактама, Азнакаево и т.п.). Многим нравится благоустройство центра, каскад прудов, велодорожки;
Однако многие хотят в будущем уехать. Дети массово уезжают на учебу в другие города;
Основные проблемы города по мнению респондентов:
Сложности с поиском хорошей работы;
высокие цены на ЖКХ;
состояние дорог (пробки в центре);
состояние медицины и образования;
экология.
У многих вызывает опасение распространенность онкологических заболеваний – жители считают это следствием плохой экологической ситуации.
Поскольку в городе много семей с детьми, мест в школах, детских садах и учреждениях среднего специального образования хронически не хватает

1 Глубинные интервью
Жители Альметьевска (в т.ч. по одному респонденту из районов, примыкающих к территории Старое Альметьево, улица Ермакова, Красноармейка, Урсала) – 9 интервью
Представители бизнеса, связанного со спортом – 2 интервью

АНТРОПОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Для получения данных о целевой аудитории и сбора мнений основных стейкхолдеров территории были проведены 2 этапа исследования:
Глубинные интервью и Онлайн-опрос

2 Онлайн-опрос участников онлайн-панели в возрасте 18+ лет, постоянно проживающих в Альметьевске

Какие социальные и экономические проблемы Альметьевска в последнее время волнуют вас больше всего?



Наиболее значимые выводы из исследования:
У многих вызывает опасение распространенность онкологических заболеваний – жители считают это следствием плохой экологической ситуации.
Поскольку в городе много семей с детьми, мест в школах, детских садах и учреждениях среднего специального образования хронически не хватает

ЖЕЛАНИЕ ПЕРЕЕХАТЬ | МНЕНИЕ ГОРОЖАН

Однако многие жители говорят, что хотят в будущем уехать, особенно это касается тех, кто не работает в компании Татнефть –им распределение благ в городе кажется не очень справедливым.

Кроме того, дети массово уезжают на учебу в другие города, а потом становятся драйвером для переезда родителей:

«Ну посмотрим, дочь в Казани живет, может быть, ближе к дочери переберемся когда-то. Здесь мама пока, слава богу жива». (3)

«В Казань, к дочкам хотим... там две дочки живут, 250 километров сюда они ездить тоже не могут, а сын здесь остается. У сына теща есть, ничего страшного, присмотрит. У меня только один внук в Казани, просто возраст у нас, 65 лет, надо ехать... сами знаете, ближе к дочкам, дочки же смотрят родителей, а не сыновья». (7)

«Когда мои дети вырастут, мне тут делать будет нечего. Возможно, я и перееду в Москву, я там взяла квартиру, в Подмосковье... на будущее, на всякий, случай, может быть сдавать буду, может быть, там жить буду, пока я никуда отсюда. У меня есть дом в деревне, и тут... я прям удовольствие получаю, мне в Альметьевске очень хорошо. Просто когда дети вырастут, если дети разъедутся, вот как старшие все уехали, если и младшие уедут, ну что я тут одна буду делать. Поеду туда, где семья, где внуки, где дети... ну это естественно, это правильно». (11)

«Я всегда думала, что пока у меня растут дети и пока я активно работаю, я бы жила здесь. Потому что растить детей в этом городе удобно в силу его компактности, это плюс. Как бы я ни любила большие города, растить здесь удобнее в разы. Когда дети уедут, возможно, я буду думать о переезде, если мне не надо будет зарабатывать столько, сколько сейчас, наверное, я смогу позволить себе уехать – я бы уехала, я не вижу здесь большого потенциала жизни в городе для пенсионеров. Я понимаю, что если здесь рядом с тобой нет твоих детей, тебе здесь делать нечего вообще». (13)

В то же время сдерживают миграцию такие факторы как наличие в городе пожилых родственников, работы или клиентской базы (для бизнеса), привычка и ощущение родины (особенно для тех, кто живет в городе с рождения), а также невозможность поменять квартиру на аналогичную в более крупном городе из-за разницы в ценах

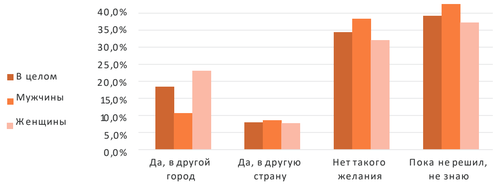
«У нас шли разговоры переехать в Казань, но пока бабули-дедули помогают с ребенком, сидят, он еще маленький. Если бы ему было лет 12, то я бы, не думая, в Казань переехала, но, естественно, все упирается в жилье – продать здесь, купить в Казани и, естественно, добавлять. Я об этом задумалась – мне подкопить и туда переехать или плюнуть и взять ипотеку и добавить к этой трешке еще 2-3 миллиона, чтобы купить в Казани хотя бы двухкомнатную. Потому что если здесь трешка у нас стоит 70 квадратов – 3-3,5, то в Казани она стоит около 6-ти, 5-ти... ну за 4-4,5 можно купить двухкомнатную 70 квадратов, но двухкомнатную». (4)

ЖЕЛАНИЕ ПЕРЕЕХАТЬ | МНЕНИЕ ГОРОЖАН

По данным количественного опроса переехать в другой город хочет 18% опрошенных, еще 8% думают о переезде в другую страну. Особенно часто о желании переехать сообщают женщины, молодежь до 30 лет и люди, не имеющие детей. Среди наиболее частых направлений планируемого отъезда – Казань (туда стремится 10% опрошенных жителей), а также Москва, Санкт-Петербург, Башкирия, Оренбург и т.п. Среди других стран наиболее популярным направлением является Европа.

Самыми частыми предпосылками отъезда являются отсутствие хорошей работы, неудовлетворительный уровень медицинских учреждений (это особенно важно для людей, имеющих в семье больных хроническими заболеваниями), а также недоброжелательная атмосфера, отношения между людьми.

Есть ли у Вас желание переехать из Вашего города?



Вчем основные причины Вашего желания переехать?



ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ | МНЕНИЕ ГОРОЖАН

Какие социальные и экономические проблемы Альметьевска в последнее время волнуют вас больше всего? (не более 7 ответов)



Наиболее острыми проблемами города оказались ситуация на дорогах, высокие цены на услуги ЖКЖ, нехватка специалистов в поликлиниках и больницах, вопросы материального благосостояния жителей (низкий уровень зарплат, рост цен), безработица, экология.

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ | МНЕНИЕ ГОРОЖАН

Состояние дорог и парковочные места
Сужение проезжей части из-за велодорожек стало причиной негативных эмоций у многих водителей.

В центре города мало мест для парковки.

«Проблема всех городов – это вдоль дороги кто-то паркуется и остается полторы полосы, то есть две машины там не проедут, потому что сплошную пересечешь – это карается штрафами, а в местах очень много перекрестков, светофоров и везде там поворачивать налево, а справа стоят ряды и из-за этого создаются заторы на центральных улицах. Помимо трафика, в зимнее время, как во всех городах, на этих улицах бывают задержки с уборкой снега, то есть на крупных улицах еще все в порядке, то когда выпадает снег, можно об этих двух полосах вообще забыть, то есть остается априори полторы. Ну чистят, но чистят с задержкой».

«Я так скажу, что у нас в Альметьевске в избытке – у нас прекрасные велодорожки сделаны. До печенок прям, проехать невозможно, машину нельзя остановить, велодорожки везде у нас сделаны, и велосипедисты ездят зимой. Все для блага народа сделано».(8)

Во многих дворах очень плохая ситуация с парковкой.

«Есть один минус - в том, что сейчас очень мало мест для машин. Обязательно где будут строить, чтобы было много парковочных мест. Во дворах очень тяжело поставить машину, мы одно время купили квартиру на Галиева, многие жалуются на парковку и многие уже начали продавать оттуда квартиры и съезжают. Муж постоянно ругается, не знаем, куда машину поставить, а у всех практически по 2-3 машины в семье. Единственный минус – это парковка, а в целом меня все устраивает в городе, мне нравится». (12)

«С парковкой очень проблемно, у нас же нет подземных застроек, в Альметьевске нет подземных стоянок с квартирами – просто отсутствуют. Во дворе все заставлено, негде машину поставить». (9)

Тарифы на ЖКХ

Высокие тарифы на отопление оказываются обременительными.

«Квартплаты бешеные тоже. В зимний период порядка 12-15тысяч приходит за 3-комнатную. у нас в Альметьевске... управляющие компании... наверное, самая из дорогих, это в Альметьевске квартплата, в Казани дешевле, в Москве еще дешевле, самые дорогие у нас. Бабушки-бедняжки жалуются - с нас, пенсионеров, 80 лет, берут капремонт дома, а ничего не делают». (9)

«Коммуналка очень дорогая. У меня около 9-ти тысяч отопление в месяц». (11)

РАБОТА | МНЕНИЕ ГОРОЖАН

Возможность заработать (проблема особенно волнует мужчин)

Основным работодателем в городе является Татнефть, а остальные сферы, фактически, обслуживают ее сотрудников. Но Татнефть не может принять на работу всех желающих, а в других местах платят более низкие зарплаты. Возможности для открытия бизнеса также ограничены маленьким размером рынка и влиянием большой компании:

«У нас насосный завод есть, литьевой завод есть, но сейчас ничего не работает. А людям куда деваться? Вот здесь купил – там продал. У нас один из пяти человек работает, один зарабатывает деньги и тратит на всех остальных – на такси, на одежду и на пожрать... а эти между собой уже меняются. (2)

«Ну, как сказать, работу найти вообще не проблема, вопрос только в том, оплачивают ли эту работу или нет. Работа везде есть, если человек хочет – он найдет работу. Работа есть – зарплаты нету, 20 тысяч зарплата. Вот и все, как человек будет выживать – либо он захочет работать за эти 20 тысяч, либо не захочет». (8)

«Ну какой другой бизнес здесь в Альметьевске может быть? Все, что связано с Татнефтью, все под ними. Кто-то начинает вроде приближаться – сразу по рукам бьют, вот и все». (3)

При этом общепринятым является мнение, что в самой Татнефти невозможно сделать карьеру без протекции. Поэтому многие жители отправляют детей учиться и жить в большие города, а в Альметьевск приезжают на работу менее «привередливые» жители окрестных населенных пунктов.

«В нефтянку можно отдавать тогда, когда у ребенка будет возможность, что ему помогут – клановость и семейственность в городе на очень высоком уровне, никуда не деться». (13)

«Ну нефтяником работать всю жизнь без карьерного роста, потому что хорошие места все давно заняты и уже и вперед, там папа, мама, а дальше мастера никто не поднимется, смысла нет. Я сам проработал в нефтяной сфере, 12 лет в Татнефти, ничего хорошего не увидел и ушел, и не зря ушел, меня [в другом месте] подняли до начальника отдела». (2)

«Тут уже у руководства свои дети, у детей – внуки, и пошло, пошло, поэтому если никого знакомых нет, чтобы тебя на нормальную работу устроить, то не устроишься на нормально, хорошо оплачиваемую работу». (1)

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ | МНЕНИЕ ГОРОЖАН

Ситуация в здравоохранении (проблема волнует все группы)

Основная и повсеместная жалоба – при хорошей материально-технической базе не хватает хороших квалифицированных врачей-специалистов, из-за чего приходится долго ждать приема, а в случае хоть какой-то нетипичной ситуации ехать на консультацию в Казань или Москву, поскольку местные врачи оказываются не в силах поставить диагноз:

«Ну самое элементарное нужно - в больницу попасть. Центры строятся, а специалистов не хватает. Специалистов очень мало, которые разбираются, кто разбирается, они быстро уходят в Казань. Допустим, если пациент обращается в больницу ко врачу, врач не видит диагноза заранее, люди говорят – мне плохо, мне обследование, и врач начинает одно, второе, куда-то посылать, туда-сюда... диагноз не могут поставить. Были такие случаи у многих, с онкологией связанные, они снимки эти смотрят и не видят саму болезнь даже по снимкам, в Казани более четко уже...» (8)

«Это больше квалификация врачей. Например, в Москве есть оборудование, которое смотрит онкоклетки, мы каждый месяц ездим в Москву на это обследование, то есть мы тратим на дорогу, на питание, на проживание, нам же это никто не оплачивает, нас в этом никто не поддерживает. И таких детей, как мой ребенок, в городе немало, они есть, просто про них не знают, не слышат, а когда с ними сталкиваешься в Казани, думаешь – ужас какой, сколько нас, оказывается». (4)

«С медициной как... вот если взять детскую больницу – тоже у нас не хватает специалистов, очень большие очереди. Чтобы нам получить талон к лору или к окулисту – полтора месяца максимум, нам приходится ждать, и большинство зачастую нам приходится обращаться к частным клиникам, специалистам. Хотелось бы, чтобы наши больницы были укомплектованы специалистами». (12)

«У нас плохо с врачами, нет врачей, вначале у них была проблема с жильем... Детский хирург – мы ездили в другой город. Как бы врачи на приеме есть, а если операция, мы ездили в Лениногорск, у нас вызывают скорую помощь, она бесплатно отвозит, мы там лежим. У нас проблема с детским оперирующим хирургом, у нас проблема - нет детского эндокринолога, вообще нет, уже несколько лет. Клиники есть, клиники оборудованные, но не хватает персонала. И у них не такие большие зарплаты, я знаю, работы очень много, вот наш терапевт, а оплаты мало, никому не надо так». (11)

«В другие города приезжаешь когда, они с удивлением говорят -у вас такое оборудование современное, а едете к нам. Потому что врачей нет, кадров хороших». (9)

«Нормальных врачей нет вообще. Что в детской поликлинике, что во взрослых – нет врачей. Так вроде есть врачи, сидят, но от них толку не очень. С одной и той же болезнью можно к разным врачам подойти и все по-разному скажут». (1)

«Сейчас ребенок выздоровеет, он болеет 4 месяца, и наша медицина тоже поспособствовала, чтобы это затянулось, то есть я возил в Казань, в РКБ... потому что все специалисты там, я заплатил деньги и ребенка обследовали заново просто. Просто ради диагностики, то есть я сделал анализы здесь, чтобы поехать с анализами туда». (6)

«Тут оборудование одно из самых лучших в Татарстане, наверное. Но специалистов тут нет. Если у нас реклама УЗИ 5D или 4D идет... все равно у нас в Альметьевске не видят, не знают». (6)

ЭКОЛОГИЯ | МНЕНИЕ ГОРОЖАН

Экологическая обстановка называется среди базовых проблем города – всем понятно, что они живут рядом с нефтедобывающим предприятием, к тому же в городе очень много автомобилей, он расположен в низине (по принятому выражению, «в яме»), поэтому над ним постоянно наблюдается смог.

У меня супруг работает в сфере Татнефти, и он видел карту скважин, весь Альметьевск, весь, даже стоянка, куда я ставлю машину – тоже раньше была под землей скважина, здесь кругом скважины законсервированные, представляете, какая экология? Это не ощущается, люди к этому привыкают, тем более, кто здесь родились, живут, они привыкают к этому. (4)

Тут же нефтедобывающий регион, кругом эти нефтяные объекты, постоянные выбросы сероводорода происходят, поэтому экология нехорошая. (1)

«Недалеко от нас скважины стоят нефтяные, когда дальше поедешь с этого озера, в окошко видно качалки, внуки любят смотреть, как они качаются. Запаха нет, чистота, у нас же этот… каждый год нас проверяют все это». (7)

Про экологию в нефтяном крае чего говорить-то… все эти ваши заводы хотят построить, это же все на словах, что он безопасный, какой там безопасен. Ну малеиновый завод, вы чего, про него первый раз слышите? (3)

Ну сам город находится в низине, в яме, загазованность очень большая в городе. (8)

Экология, конечно, желает лучшего. Несмотря на то, что у нас идет борьба за чистый воздух, много всего проверяется и прочее, но все равно есть это, никак не избежишь – и заводы работают. Больше, скорее всего, в городе загазованность, что много машин. Даже несмотря на то, что у нас большой велопарк, дорожки сделали, много людей сели на велосипеды, я тоже поддерживаю, мне это очень нравится, что у нас почти полгорода ездят на велике, но это все равно не решает проблему, и загазованность все равно есть, если смотреть со стороны на город. (12)

У многих вызывает опасения распространенность онкологических заболеваний – это тоже считают следствием плохой экологической ситуации:

Очень много больных раком, много знакомых раком болеют, кто-то выжил, кто-то не выжил. Все нефтяники, кто бурили, добывали, со временем вырабатывается, наверное, онкология же не просто так возникает… 50-60 лет, все работали в нефтяной сфере, напрямую связаны с нефтью, с радиацией напрямую были связаны, нефть – это радиация, а сейчас это как-то дает о себе знать, может быть. (8)

Говорят, что у нас плохая экология, мы же находимся в котле, город, в яме, и говорят, что у нас очень много онкологии, это давно говорят, в этом плане у нас нехороший город. (11)

В город заезжаешь летом, город от смога не видно. Тем более, город в яме у нас находится. (3)

Экология плохая, онкологии очень много. Нам занижают статистику, но все знают, что много онкобольных. Ну Татнефть старается, но я не думаю, что она сможет деревьями, елками, палками перекрыть это все. (5)

В то же время сам вид «качалок» жителей не пугает, они являются естественным элементом пейзажа.

Еще один фактор существенного недовольства горожан – запах со стороны очистных сооружений.

ОБРАЗОВАНИЕ | МНЕНИЕ ГОРОЖАН

Ситуация в сфере образования

Поскольку в городе много семей с детьми, мест в школах, детских садах и учреждениях среднего специального образования хронически не хватает:

«Садиков не хватает, и по идее детей много, у нас рождаемость очень хорошая. Со школами тоже беда, вот новую школу недавно построили, но говорят, она будет для очень одаренных детей. В нашем районе не хватает школ, у нас расстраивается, много новых домов, много молодых семей – не хватает школ. В школу – беда попасть, не все попадают, если хочешь – езди туда в центр, детей возит. Это есть, хотя школ много у нас, но детей тоже много». (11)

«Некоторые школы в две смены учатся, потом вот среднего образования практически вообще нет, вот есть два техникума в городе и все на этом, а туда попасть очень тяжело и в итоге после 9-ого класса практически… ну один колледж есть, два техникума и один колледж, но это очень мало… троечникам пойти учиться вообще некуда». (1)

«В школах да, на сегодняшний день очень много детей… по 9 классов, а то и по 15 классов первоклашек было, и не знаю, как они нашли учителей… ну молодые учителя – кто-то в декрет ушел, все равно не хватает. Не хватает специалистов – математика, русский язык, химия, биология, физика. У нас как раз когда мой сын пошел учиться, был момент, что 15 первых классов набрали, видимо, все рожали, давали этот сертификат… и так попалось, что было очень много классов. В две смены бывают, у меня ребенок второй год учится во вторую смену». (12)

При этом качество школьного образования неравномерно и для поступления в ВУЗы в других городах многие пользуются репетиторами:

«Ну если сдавать ЕГЭ, необходимо дополнительно… я знаю, что родители дополнительно берут услуги репетитора. А так в целом если брать по шкале, то например, ЕМГЛИ у нас, 20-я школа, другие школы – очень хорошие показатели, то есть рейтинг хороший, даже 100-балльные ученики есть по ЕГЭ. Это очень мало на весь город или район, хотелось бы больше». (12)

«Ну [школьного образования], конечно, не хватит, как и везде, понятное дело, что это только репетитор, есть у нас такая школа – ЕМГЛИ, лицей № 2, которая долгое время считалась одной из лучших школ города, у меня там дети учились и учатся, я вожу через весь город, потому что там хотя мы что-то еще можем получить. Но проблема с образованием есть – в городе нет учителей, даже в нашем лицее нет математиков – все, естественно, сидят только на репетиторах. Говорить о том, что что-то дает школа, я не могу сказать. Я старшего сына 10-11-й класс – сразу отправила в Питер, в гимназию-интернат, и он уже учился там». (13)

Городские ВУЗы считаются относительно слабыми и не очень престижны, к тому же имеют ограниченный набор специальностей, поэтому большинство выпускников старается уехать поступать в Казань, Москву, Санкт-Петербург и др. города:

«У нас в Татарстане все учатся на нефтяника, на бухгалтера и на юриста. А кто будет хлеб печь, мясо варить, кто будет убираться, еще чего-нибудь?» (2)

«Ну какие у нас здесь высшие учебные заведения, в селе у нас, грубо говоря, нефтяной техникум, который в России нигде не котируется, это детский сад… елки-палки… а остальные институты – это одно название только». (3)

«У нас что тут, основной – это нефтяной институт, более поставлено на нефтянку, кадры только нефтяные, поэтому тоже многие уезжают в другие города, институты, Казань, Питер, Москва. Муниципальный, но это слабый институт, многие там остаются, потому что не хотят переезжать в другой город, либо возможности нет, вот и приходится в этом институте отучиваться». (9)

ДОСУГ | ОПРОС

Наиболее распространенными занятиями горожан 18-60 лет являются чтение соцсетей, просмотр телевизора, занятия с детьми и внуками, прогулки, чтение книг, спорт. Довольно значительная часть увлекается занятиями творчеством и рукоделием (32% уделяют это время хотя бы несколько раз в месяц). Среди мест для посещения лидируют кафе и рестораны, однако всего 30% бывает там регулярно, еще 40% - всего несколько раз в год. Затем следуют кинотеатры. В аквапарк в Казань ездят чаще раза в год 17%, раз в год и реже – еще 34%, а никогда – 49%.

Давайте поговорим о вашем свободном времени. Скажите, пожалуйста, если говорить о последних 2-3 годах, как часто вы проводите досуг следующим образом



Если сравнивать с Москвой заметно более редкое посещение выставок, музеев и театров и более частое увлечение рыбалкой и садоводством (что является естественным для жителей небольшого города

ДОСУГ | ОПРОС

Среди тех, кто сказал, что занимается спортом, большинство выбирает формат самостоятельных занятий. Из возможных мест для занятий спортом чаще всего респонденты посещают бассейны, тренажерные залы и фитнес-клубы.
На вопрос о желаемых местах проведения досуга самое большое число упоминаний с большим отрывом получил аквапарк (11 упоминаний, или 9% опрошенных), затем парки и природные зоны (8 упоминаний). По 5 упоминаний собрали клубы и развлекательные центры – возможно, в силу некоторой абстрактности этих понятий. Затем идут боулинг, кафе, кинотеатр и торговый центр.

Каких мест проведения досуга не хватает Вам и вашей семье в Альметьевске? (открытый вопрос, без вариантов ответа)	Число упоминаний, штук
Аквапарк	11
Парк, лесопарк, природная зона ("Парк на природе, чтоб можно пожарить шашлыки", "пляжи, зеленые парки с большими лужайками", "организованного места для отдыха на природе с беседками мангалами и местом для игр")	8
Клуб/ночной клуб	5
Развлекательный центр	5
Боулинг	4
Кафе (в том числе "для проведения детских праздников" и "уютные кофейни кондитерские")	4
Роллердром	3
Кинотеатр («с большим количеством залов», «с доступными ценами»)	3
Торговый центр, ТРЦ	3
культурно - оздоровительный комплекс с доступными ценами	1
приют для животных	1
детские, спортивные комплексы, секции доступных по цене развивающих кружков	1
Музеев	1
баров	1
пляжи	1
театров	1
развлечения для взрослых людей.	1
Интересных кружков для взрослых.	1

А где именно вы занимаетесь спортом?
(вопрос задавался только тем, кто сказал, что занимается, ответы приведены в % от всех опрошенных)



ДОСУГ I МНЕНИЕ ГОРОЖАН

В целом досуговыми возможностями горожане, скорее, довольны, особенно большими возможностями для детских развлечений и занятий спортом.

«Летом в парке устраивают всякие мероприятия, чуть ли не каждый день в парке мероприятие, то концерты, то дети, то взрослые выступают, то спортивные игры у нас, круглое лето это все бывает. У нас несколько парков здесь, потом еще квартал есть, где сын живет, там шикарнейший, для детей все сделано, игровые, все-все сделано, не по земле ходишь, а там постелили травку… зелененькая такая. И там постоянно мероприятия, на каждые праздники мероприятия, и вот 7-го или 8-го уже в парке будут мероприятия. Все есть, и для стариков, и для молодых, и для детишек есть, очень даже хорошо». (7)

«Если я раньше детей возила в Москву на каникулы летом, погулять, куда-то там, что-то интересное показать, то сейчас летом даже уезжать отсюда не хочется. Если не работать, как у меня есть свободное время, заниматься детьми, то в Альметьевске целыми днями развитие детям, это рай для детей. Вот в субботу у меня тут под окнами мероприятия, у меня дети прямо ждут его, выбегают, там и концерты, аниматоры. Вот последний осенью был – прям балдеж какой-то, цветомузыка и дети… все счастливы, все кричат, танцуют, поют, детям хорошо и мне хорошо, у меня ощущение счастья в Альметьевске». (11)

Большая доля населения - сельского происхождения

«У нас в Альметьевске 50 процентов жителей – приезжие из деревень и сел, лет 30 назад приехали сюда, лет 50 назад приехали сюда молодыми, покорять столицу… И тут остались. Город молодой, вырос на глазах».
«Здесь есть некий менталитет, город, в основном, сформирован из деревенских жителей и пополняется тоже за счет жителей близлежащих районов». (13)

ЛЮДИ I СТАТИСТИКА

«Общинность» - ориентация на мнение соседей, референтной группы. Жители (особенно в районах частной застройке) хорошо друг с другом знакомы, мнение соседей является важным механизмом утверждения своего статуса

«Частный сектор, там все бабушки, все друг друга знают, я там вырос, с 83-го года родился и вырос, там меня все бабушки знают» (2)

«Еще у нас тут, если в Москве все равно, как ты одет, в чем ходишь, то тут люди привыкли – им надо… Вот в Москве когда мы жили, свекровь приезжала, они были в шоке, как мы ходим. А они все ходили в шубах, у всех меховые шапки – это как бы престижность у них была такая. Молодежь на это сейчас не смотрит, а дома все хотят и строят хорошие дома, у них есть, у местного населения такой пунктик – они любят показать. Они любят красивые вещи». (11)

Многим важна территория своего дома, а общественное пространство воспринимается как «бесхозное», о нем не заботятся, не очень понятны большие траты на это:

«Народ недовольный, он злой тут, для него очень много делается нашей администрацией, нефтяниками очень много делается, а если вы зайдете в соцсети – никакой благодарности, неблагодарный у нас народ. Мне очень неприятно, я же вижу, сколько всего делается, и шикарно, и как народ говорит – деньги спускают ни на что… То есть им это не в радость, то, что делают – лучше деньгами дали… ну как вот… то ли зажрались они, я не знаю, как это сказать. Неблагодарные люди». (11)

«Для части населения это все-таки большой город, где много чего есть по сравнению с другими провинциальными городами, здесь много чего есть, я не умаляю заслуг, но люди привыкли вести себя по-другому и жить по-другому, и это привносит совершенно низкий уровень культуры бытовой. Во-первых, все эти модные плакаты – «чисто не там, где убирают» – вот с этим сложно, очень сложно. Мне просто обидно за город, который постоянно так вот портится обычными людьми, которые стоят, грызут семечки. С этим ничего не сделаешь, наверное, должно смениться сколько-то поколений, чтобы было по-другому. Опять же низкие запросы досуговые – есть торговый центр – ну и слава богу, там есть куриные крылышки и все довольны. И очень много люди сейчас хотят, чтобы им давали и делали бесплатно. Они постоянно всем недовольны, им все всем обязаны, но при этом сам никто ничего делать не хочет. С одной стороны, это тоже побочный эффект, когда сейчас компания Татнефть тратит большие деньги на горожан, но все считают, что так и должно быть, то есть никто не помнит, что пять лет назад такого не было. Сейчас всем кажется – дайте, вы должны, вы должны… это отношение, что я хочу ничего не делать и чтобы у меня все было – очень распространено в этом городе, и как с этим бороться, я не знаю». (13)

Значимых и заметных сообществ в городе не выявлено. Есть небольшие группы по интересам и занятиям: рыбаки, «моржи», велосипедисты, фермеры, приемные родители, также есть организации предпринимателей («под крылом» администрации города). Кроме того, есть чат водителей (Анти-ДПС), а также группа тех, кто протестовал против строительства малеинового завода. Также легко объединяются для отстаивания интересов жители микрорайонов частной застройки.

ДОСУГ | СТАТИСТИКА

Наиболее востребованным направлением розницы оказались магазины одежды.

Также востребован продуктовый рынок, однако рынки, по словам респондентов, собираются делать в зданиях бывших гипермаркетов Эссен. В пункте «другое» упоминались также Икеа, магазины для хобби и творчества, крупный гипермаркет типа Эссена, веганские и халяльные продукты. В глубинных интервью жители также жаловались на то, что выбор одежды в городе ограничен, многие ездят на шоппинг в Набережные челны и Казань:

«Ну если пойти вещи покупать в магазин, то там либо дорогие, брендовые вещи, например, Хендерсон… Это если купить хорошую вещь – это либо что-то выше среднего, дорогое, например, как Хендерсон, в общем, слабая конкуренция и тяжело найти здесь хорошую вещь. Если честно, если я попадаю в Казань, я иду и покупаю там. Либо в Питере, например, гораздо больше магазинов и цены адекватнее. Ну есть одежда уровня дешевого. Может быть много, кто хорошо зарабатывает есть, но не все хотят покупать дорогую одежду. Например, мне нужно что-то для работы, какие-то штаны, а не хочется покупать в дешевом магазине… А вот таких, чтобы нормальный магазин и чтобы купить там недорогую вещь – таких очень мало». (5)

«Если я хочу за одеждой поехать, я еду в Челны, там есть магазины, которые мне нужны, где мне нравится одеваться, а у нас только в Детский мир хожу детям и Лента. Ну я в Челнах люблю Адидас. Рибок, мы там одеваемся, у нас таких цен нет, а таместь, я могу всю семью там одеть и по приемлемым ценам, и вещи хорошие». (11)

«В Альметьевске вроде действительно много магазинов, но у нас кто занимается торговлей, наверное, ищет, чтобы была хорошая прибыль, выгода, и соответственно покупает дешевый, некачественный товар. Я вот люблю хорошие качественные вещи, и естественно езжу в Казань и там покупаю, мне там больше нравится, и выбор, в первую очередь, и качество. У меня муж так же – давай поедем в Казань, здесь мы все равно путного, хорошего не найдем. Он сразу видит, что это подделка, Китай или еще что-либо». (12)

Еще одной потребностью являются книги:
«В первую очередь мне хотелось бы пойти в хороший книжный магазин. Когда я приезжаю в Питер к сыну, первое, что я делаю, я начинаю покупать книги. У нас книжных магазинов нет, то есть они есть, их три на город, по-моему, но там ассортимент очень печальный, продаются самые популярные, модные книжки и все, детской литературы нет вообще. Как они хотят научить читать детей, если литературу негде брать».

Каких магазинов, товаров или услуг не хватает Вам и вашей семье в Альметьевске?, %



ПРЕДПОЧТЕНИЕ В ЖИЛЬЕ | ОПРОС

Глубинные интервью также показали, что идеалом жилья для жителей является частный дом. Там есть участок (можно что-то вырастить), нет соседей и шума, дети могут играть во дворе, там легко парковать машину и можно сэкономить на ЖКХ. Кроме того, многие жители являются первым-вторым поколением приезжих из сельской местности и хотят «вернуться к корням».

«Сейчас очень многие из моего дома, с моего подъезда очень многие… человек пять уехали и еще одни хотят уезжать опять в дом. То есть, кто покупал жилье в этом доме – они все переезжают в частный сектор. Говорят, что лучше в частном секторе, спокойнее и не платить за коммуналку». (11)

«Я бы в городе держал 10 коров, частный сектор, там все бабушки, все друг друга знают, я там вырос, с 83-го года родился и вырос, там меня все бабушки знают, раньше табуны все гоняли, все пасли, а сейчас нет такой возможности, а меня тянет».(2)

«Ну, первая причина – это квартплата, она напрягает многих. Вторая причина – шумоизоляция соседей, парковка, с парковкой очень проблемно, у нас же нет подземных застроек, в Альметьевске нет подземных стоянок с квартирами – просто отсутствуют». (9)

«Я сама выросла в своем доме, пожила немножко в квартире – мне почему-то неуютно в квартире, мне нравится дом. Во-первых, свой двор, свой мини-огородик. можно поставить баню, построить гараж или просто загнать машину во двор и мне не нужно искать парковочное место, мне не нужно беспокоиться, что дети на улице и, не дай бог, машина собьёт, они у меня во дворе будут гулять. Я могу посадить огурцы, помидоры и выйти, сорвать свое. То есть человек, который прожил в своем доме…» (12)

«Квартира, особенно новые дома строят… старые, с советских времен, они еще нормальные, а вот которые новые строят, там как это… на первом этаже человек чихнет, а с пятого этажа ему скажут – будь здоров, такие стены». (1)

«Я жил всегда в частном доме – для меня дом. Ну это своя территория, нет соседей, больше площадь». (5)

Около половины опрошенных рассматривают для себя возможность покупки недвижимости в ближайшие 2 года.

При этом наиболее предпочтительным форматом является частный дом, за ним идут многоквартирные дома средней этажности.

Планируете ли вы в ближайшие 2 года покупать, менять недвижимость в Альметьевске? Если да, то какие типы жилья вы бы рассматривали?, %



Однако некоторые удовлетворяют тягу к частному дому, покупая дома в деревне в качестве дачи – как правило, на некотором удалении от города.

ПРЕДПОЧТЕНИЕ В ЖИЛЬЕ | ОПРОС

В то же время существующий частный сектор расположен, в основном, на окраинах, поэтому там, вероятно, остается жить более пожилое население – в большой степени из-за отсутствия в шаговой доступности школ и детских садов:

«Пожалуйста, сыну говорю, переезжайте [в наш дом] и живите, а мы уедем под Казань – нет, дети маленькие, в садик надо вести, потом в школу надо вести будет, это им неудобно, это надо раньше вставать, а когда рядом школа, садик – отправил детей и все, дети лишний часок поспят». (7)

«Частный сектор достаточно широкий, но почти весь расположен в пригороде, то есть это добираться, и у кого дети, они пытаются купить дом, но они продают дом и возвращаются в город, потому что возить невозможно». (13)

«У нас же вроде город маленький, небольшие расстояния, а тут возьмешь километра два – и все, далеко, в школу возить. В Казань приедете – люди готовы по 20 километров ездить и ничего. А у нас тут такой менталитет – лишь бы все под боком было». (9)

Востребованным может оказаться многоквартирный дом со своей котельной – снижение платы за отопление может стать существенным стимулом для успешности продаж:

«У нас, знаете, очень хочется народу отвязаться от больших квартплат, построить такие дома не высокие, 5-6-ти этажные, чтобы там было индивидуальное отопление, то есть котлы, у нас их в городе раз-два и обчелся, 3-4 дома и все. Если на такую постройку выйдите, это будет шикарно, очень будут в спросе такие квартиры, бежать будут, в очередь стоять на них. Не от общего отопления, а индивидуальное, это будет вообще бомба». (9)

Современные вновь построенные дома не очень высокого качества, там устаревшие планировки, нет подземных паркингов, закрытых дворов.

«Не хватает нового современного жилья, ездим на экскурсии к застройщикам в Казань, я уж не говорю про другие города крупные, не про Москву, не про Сочи – мы просто плачем, потому что то, что продаем мы и другие люди – это две большие разницы. Рынок жилья находится в отвратительном состоянии, строят тоже, что строили 20-30 лет назад. Люди хотят жить уже в других квартирах, в удобных планировках, с закрытыми дворами, хорошими соседями, но, к сожалению, в городе такой возможности нет». (13)

В то же время большой объем квартир приобретается по социальной ипотеке, так что покупателям не приходится выбирать. К тому же из-за постоянного миграционного притока в город, они потом могут выгодно продать полученную недвижимость.

Из свежепостроенных проектов удачным оказался проект комфорт-класса Новиков сад – из кирпича, современные планировки, закрытый двор: «Вот у нас Новиков сад, это из Башкирии застройщики, по прогнозам он планировал в течение двух лет все квартиры продать, а в итоге за год все раскупили, он даже был в принципе удивлен, что такая окупаемость, такой спрос в Альметьевске, и он дальше хочет продолжать строиться. Они сделали такие, каких в Альметьевске нет – закрытый двор, у нас не было таких еще застроек, там индивидуальные планировки интересные, которых тоже не было, под стандарт шли, и конечно, покупателям это интересно. И цена вроде даже не маленькая, тем не менее все раскупили. У нас такие дома еще ни разу не строились… 1-С, 2-С – таких не было. Это как новинка, и это пошло. И плюс полностью кирпичный дом – это редкость, даже в крупных городах монолиты кирпичом обшивают и все. А это полностью кирпичный, 65 сантиметров стена, толщина». (9)

ПОСЕЩЕНИЕ СОСЕДНИХ ГОРОДОВ | СТАТИСТИКА

Посещали ли вы другие города за последние 12 месяцев? Если да, то какие? %



Какими видами транспорта вы добирались до других городов за последние 24 месяца?, %



Больше всего связей жители Альметьевска имеют с Казанью: 70% опрошенных побывали там хотя бы раз за последний год. Но и в целом основные пути поездок проходят внутри республики Татарстан: на втором месте по посещаемости оказались Набережные челны, на третьем - Бугульма. В других местах России за год были всего 15% опрошенных, в других странах – 6%.

Наиболее популярным способом путешествий является личный автомобиль (в пункте «другое» также оказались его вариации – такси и Блаблакар), затем – с большим отрывом – автобус и маршрутное такси. Железной дорогой за последний год пользовались всего 10% опрошенных (при этом интересно, что местными станциями пользовались только часть из них: Калейкино 4%, Миннибаево и Кульшарипово – по 2%, а некоторые также садились на поезд в Казани и Бугульме).

Основными причинами отказа от пользования железной дорогой являются комфортность своего автомобиля («свой автомобиль удобнее, комфортнее, сам себе хозяин», «имею двоих малолетних детей, с которыми крайне сложно ездить на поезде», «комфортнее на своем авто захотел остановился сфотографировался, поел»), а также скорость («дольше, чем на машине»), отсутствие нужных маршрутов («со станции Альметьевская нет сообщения с нужными городами») и неудобное расположение станций в Альметьевске («нет ж/д вокзала в Альметьевске»).

НАСЕЛЕНИЕ | ОПРОС

Большая доля населения - сельского происхождения

«У нас в Альметьевске 50 процентов жителей – приезжие из деревень и сел, лет 30 назад приехали сюда, лет 50 назад приехали сюда молодыми, покорять столицу... И тут остались. Город молодой, вырос на глазах».
«Здесь есть некий менталитет, город, в основном, сформирован из деревенских жителей и пополняется тоже за счет жителей близлежащих районов». (13)

Многим важна демонстрация статуса

«У нас вообще они кирпич строят, наверное, у нас люди любят жить хорошо, красиво. Еще у нас тут, если в Москве все равно, как ты одет, в чем ходишь, то тут люди привыкли – иммадо... вот в Москве когда мы жили, свекровь приезжала, они были в шоке, как мы ходим. А они все ходили в шубах, у всех меховые шапки – это как бы престижность у них была такая. Молодежь на это сейчас не смотрит, а дома все хотят и строят хорошие дома, у них есть, у местного населения такой пунктик – они любят показать. Они любят красивые вещи». (11)

Многим важна территория своего дома, а общественное пространство воспринимается как «бесхозное», о нем не заботятся, не очень понятны большие траты на это:

«Народ недовольный, он злой тут, для него очень много делается нашей администрацией, нефтяниками очень много делается, а если вы зайдете в соцсети – никакой благодарности, неблагодарный у нас народ. Мне очень неприятно, я же вижу, сколько всего делается, и шикарно, и как народ говорит – деньги спускают ни на что... То есть им это не в радость, то, что делают – лучше деньгами дали... ну как вот... то ли зажрались они, я не знаю, как это сказать. Неблагодарные люди». (11)

«Для части населения это все-таки большой город, где много чего есть по сравнению с другими провинциальными городами, здесь много чего есть, я не умаляю заслуг, но люди привыкли вести себя по-другому и жить по-другому, и это привносит совершенно низкий уровень культуры бытовой. Во-первых, все эти модные плакаты – «чисто не там, где убирают» – вот с этим сложно, очень сложно. Мне просто обидно за город, который постоянно так вот портится обычными людьми, которые стоят, грызут семечки. С этим ничего не сделаешь, наверное, должно смениться сколько-то поколений, чтобы было по-другому. Опять же низкие запросы досуговые – есть торговый центр – ну и слава богу, там есть куриные крылышки и все довольны. И очень много люди сейчас хотят, чтобы им давали и делали бесплатно. Они постоянно всем недовольны, им все всем обязаны, но при этом сам никто ничего делать не хочет. С одной стороны, это тоже побочный эффект, когда сейчас компания Татнефть тратит большие деньги на горожан, но все считают, что так и должно быть, то есть никто не помнит, что пять лет назад такого не было. Сейчас всем кажется – дайте, вы должны, вы должны... это отношение, что я хочу ничего не делать и чтобы у меня все было – очень распространено в этом городе, и как с этим бороться, я не знаю». (13)

Значимых и заметных сообществ в городе не выявлено. Есть небольшие группы по интересам и занятиям: рыбаки, «моржи», велосипедисты, фермеры, приемные родители, также есть организации предпринимателей («под крылом» администрации города). Кроме того, есть чат водителей (Анти-ДПС), а также группа тех, кто протестовал против строительства малеинового завода.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ | ОПРОС

Сейчас на конкурсной территории, жители города бывают чаще всего в ситуациях посещения стационарных объектов – майдан во время Сабантуя, Снежинка, ипподром:

«На Снежинке они поставили игровую зону, не скажу что она массивная, большая, но для маленьких детей там горка есть, а так для отдыхающих там предоставлены беседки - даже дни рожденья, мини-свадьбы там справляют, корпоративы с работы там отдыхают, в зависимости от количества людей предоставляют беседки, сауна там есть, тоже люди отдыхают.» (12)

«Ну да, бывает, на Снежинку возишь детей, верёвочный парк есть... ну Снежинка и все. Ипподром – туда ездят те, у кого дети с лошадьми занимаются, просто погулять - там негде пройтись, негде присесть». (13)

У многих водохранилище устойчиво ассоциируется с утопленниками, которых там несколько раз находили, и вызывает ощущения опасности:

«А где у нас купаться, водохранилище – там страх божий зайти, там люди умирали, топились у нас, утопленники были. Ну 1-2 раза было, кто по пьянке залезет, кого спасут, кто остался внизу. А Зай – очень сильная река, быстро течет, воронками закручивается, утащит любого. У нас здесь купаться нет места. Условий нет, она вся заиленная, там трава растет. (7)

...начали в озерах, прудах кое-что находить, некие пережитки 90-х годов, если вы понимаете, очем я. То есть люди от этого ужасались... Ну в 90-ые годы это было во всех городах, это же город нефтяной, промышленный, там такое было в 90-ые, по всей России людей находили в лесах и везде. Поэтому там все потихоньку позахирело, забросилось и там сейчас полуболото такое. (5)

Остальная территория используется мало и воспринимается как абсолютно не ценная, ее обычно просто проезжают насквозь:

«Там никто ничего не делает, там ничего нет - чего там делать?» (1)

«Там ничего нету – зачем нам туда ездить?» (11)

«На самом деле там ничего интересного нет, там лес, грязь, машины в принципе редко туда заезжают, сейчас нет ничего там и люди в принципе там ничего не делают. А если разговаривать с улицы Бигаш и где Старое Альметьево, там тоже в принципе ничего нет, минимум кафешек, никаких детских площадок». (5)

«Тот район от Урсалы до очистных, там речка Зай протекает, там вообще ничего нет, там пустота, никаких построек нет, там огороды, пару озер, очистные какие-то в конце стоят, я не знаю, что там можно сделать, на болоте что можно сделать?» (8)

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ | ОПРОС

Рыбалка «на Заю» - хотя рыба там ловится мелкая, рыбалка «несерьезная» (считается, что для настоящей рыбалки требуется уезжать подальше):

«Рыбалка так, просто придешь, закинешь удочку, сидишь и нервы успокаиваешь. Окунь есть, голавль, пескарики, щука иногда попадается. (1)

Купание в реке

«Купаемся иногда. Ну недалеко от дома, просто где привыкли купаться, где более-менее нормально зайти, выйти можно было, в таких местах купаемся». (1)

Летом на Зае у нас ловят, от нашего дома километра нет пройти вниз и Зай течет, течение сильное, у нас Зай речка с разворотами всякими, не прямая, скорость большая, даже зимой она не замерзла в этом году. У нас рыбаки ловят, ходят». (7)

Сбор грибови ягод

«Грибы, ягоды ходим, собираем. Все есть. У меня муж 1мая сморчки приносит по 2-3 ведра, потом белый гриб… даже на территории лагеря я как-то ходила, дядька грибы собирал, где дети играются, где трава растет, грибы срезал. Мелкие, красивые такие, как пуговички грибы. (7

«Люди там еще ягоды собирают, и все». (11)

«Ничего нет, туда никто не ходит, только рыбаки ездят туда, на Зай, и то мало, в основном, ездят подальше, в Чистопольский район ездят, Нижнекамск… ну у нас если только сельские жители, какую-то маленькую рыбку половить. У меня дети туда ходили ловить. Но мужчины хотят, это для них… Люди у нас любят рыбу ловить, рыбаков очень много, а ловить негде». (11)

Катание около леса на велосипедах

«Ну там на машине добираться надо, чтобы на велосипеде покататься, надо ехать на машине, там разгрузить велосипеды, покататься по кругу чтобы». (12)

«Лично я рыбак, бывает, вечером уехал с ночевкой, утром порыбачил, к обеду приехал. Да, километров сто. В городе я бы не сказал что есть где порыбачить. Ну вот на этом водохранилище, а смысл… люди едут к нам, а мы к ним… рыбы больше, где подальше». (2)

Катание на лыжах

«На этом берегу, там накатают лыжню и немножко катаюсь. Просто снегоход пройдет, утопает лыжню и по ней в основном, все и катаются, желающих не так много. Нет оборудованного места, чтобы пешком ходить, на лыжах ездить, так сами, кто как может, придумывает себе, чтобы не ехать никуда». (1)

«Зимой в выходные дни, я детей сажаю в машину и еду туда в лес, там настолько красиво, настолько свежо, и очень много приезжает, даже машины негде было ставить, когда погода хорошая. Погулять в лесу, на лыжах катаются, летом на велосипедах катаются, хорошая зона, машины не мешают, чистый воздух». (12)

Свидания в машинах около леса

«Как сгущаются сумерки – там находится машины и молодые парочки, все загажено средствами личной гигиены вокруг». (13)

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ | ОПРОС

Вы слышали, что планируется реконструкция территории около реки Степной Зай? %



Посмотрите, пожалуйста, на карту территории, которая планируется к реконструкции. Как вы в целом относитесь к этой идее? %



Многие жители что-то слышали о предстоящей реконструкции (судя по интервью, обычно это знание касается предыдущих проектов благоустройства территории около водохранилища.

В целом жители демонстрируют позитивное отношение к предстоящей реконструкции – 87% относятся к этой идее хорошо или очень хорошо.

Глубинные интервью также показывают, что идея реконструкции территории вызывает позитивные ощущения:

«То, что можно было нарушить – давным-давно нарушили, там уже ничего не угрожает, уже все сделано было. Сохранять там уже нечего абсолютно, там голые берега. Ну раньше там по берегам леса были, лесов давно нету, много уже изменилось. Но сейчас, конечно, да… раньше и нефть текла по реке прям, купаться когда в детстве ходил, между нефтяными пятнами старались не испачкаться там… Сейчас нормально, этого нет, конечно, вода более-менее чистая идет». (1)

«Ну эта место такое, ничего там не испортите, хоть гранату взрывайте. Вплоть до Урсалы, там вообще ничего нет, кроме качалок. Там один пустырь, болота да пустырь». (2)

«Сам по себе город мне очень нравится, у нас сейчас очень красивый город, особенно летом, бесподобно у нас, цветов много, зелени много, но озеро это запущено. Раньше у нас Альметьевск-нефть занимался, лет 20 назад там красиво было и купались, загорали люди, было все сделано, а потом все запустилось, как помойка стало. Обустроить ее было бы хорошо, и жителям приезжать, и нам хорошо» (7)

ОПАСЕНИЯ И НАДЕЖДЫ | СТАТИСТИКА

Как вы думаете, если начнется это строительство, то чего следует опасаться?, %



Большинство жителей ожидают плюсов от реконструкции и практически не испытывают опасений. Основное пожелание – не вырубать лес, однако это ответы с выбором из списка предложенных вариантов.

Какие преимущества, с вашей точки зрения, может принести развитие этой территории?, %



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ | ОПРОС

В глубинных интервью основные опасения оказались связаны с возможностью подтопления этой зоны и количеством комаров.

Там еще дома строят для людей, там болотистое место, я не знаю, что они там хотят делать, комары будут одни всех заедать, комары с лошадиную голову будут. (7)

Там еще бывает, что подтопления происходят, вот чтобы подтоплений больше не было, это уже зависит от Карабашского водохранилища, потому что там этот... воду там с дамбы если больше спускают... ну их тоже понять можно, потому что если критическая масса набирается воды, и они сброс делают и этот район, Старый Альметьевск как раз, затопляет водой. Вот чтобы не затопляло, вот это вот основное. (1)

Если сильные паводки, бывает, затапливает, этот район прям весь в воде плавает. Насколько я помню, сейчас зимы не такие лютые, снега столько нет, а раньше было прям вода в прямом смысле слова, где гаражи построены. Иам много гаражей выстроено, они под снос получаются, у нас там тоже гараж есть, у нас гараж от дороги улица Советская идет, и буквально там десяток, 15 гаражей, и потом после наших гаражей, лет 30 назад там гаражей не было, там в прямом смысле было болото. Потом стали подсыпать и гаражи ставить. И вот весной, когда вода разливалась, все в воде плавало там, когда сильные паводки были. Но это болото. А вам обязательно в этом месте строить? (8)

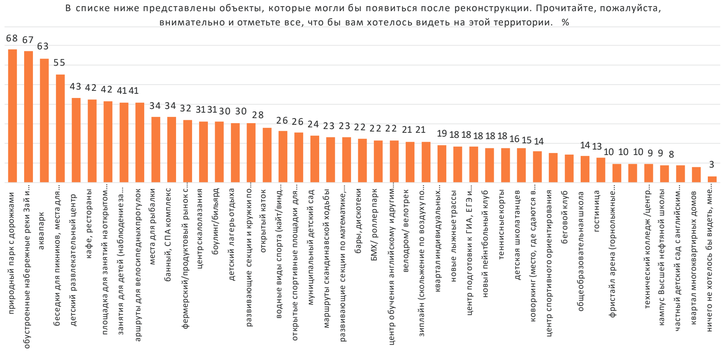
Кроме того, есть опасения по поводу чистоты воды в реке из-за возможных канализационных стоков.
Во-первых, нужно убедить жителей, что очистные сооружения действительно приведут в порядок (сейчас они доставляют много беспокойства)

Там еще дома строят для людей, там болотистое место, я не знаю, что они там хотят делать, комары будут одни всех заедать, комары с лошадиную голову будут. (7)

Во-вторых, вызывает опасение попадание в реку стоков из городского озера и каскада прудов – сейчас вода там загрязняется стоками из канализации:

Вот знаете еще, откуда все в Зай может попадать - где у нас городской пляж, озеро, там есть поселок Петуховка, и у них, в основном, у всех септики и все знают, что канализация напрямую на это озеро уходит, и поэтому не купаются, в основном, из-за этого. Она протекает через каскад прудов и попадает в Зай. Там как будто все очистили, оборудовали, а начало-то не закрыли. Они должны были сделать очистные, сделать уже централизованно... но это же затратно, бюджет. Просто дамбу закрыли, как будто все сделали, а ничего подобного не было. Она под землей, труба есть, впадает туда. Даже открывали озеро, все чисто, можно купаться, а потом были повторные исследования санэпидстанции, обнаруживали всякие палочки все равно. (9)

ЖЕЛАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ | СТАТИСТИКА



Наиболее востребованными объектами оказались природный парк, обустроенная набережная, беседки для пикников и шашлыков, а из строений – аквапарк, детский развлекательный центр и кафе/рестораны. Также востребованы площадки для занятий спортом на открытом воздухе, занятия для детей (наблюдение за птицами и т.п.), маршруты для велопрогулок.

При выборе желаемых опций наблюдаются предсказуемые закономерности: люди, имеющие детей, чаще выбирают детские развлечения (кроме того, их чаще упоминают женщины, так как именно они в семьях обычно отвечают за воспитание детей), люди с высшим образованием чаще других выбирают образовательные активности, мужчины – велодром, пейнтбольный клуб, фристайл арену и главное – места для рыбалки (их отметили 45% опрошенных мужчин - то есть для них это вошло в топ5 пожеланий - и всего 27% женщин), зато женщины были бы особенно рады площадкам для ворк-аута и йоги.

ЖЕЛАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ | ОПРОС

Пляж на водохранилище

«У нас в чем проблема - у нас шикарный пляж, но вода грязная, купаться нельзя, опасно, в городе прям. Там есть бассейн платный, но я лично туда не хожу, туда не ходим, и песочек мне больше нравится натуральный, очень хороший пляж, но купаться нельзя. Вот если бы территорию Зая сделали, чтобы природный водоем был». (11)

«На этой территории обязательно должны присутствовать зоны отдыха для людей, потому что Альметьевск обделен водой, у нас нет хорошей большой реки, у нас нет... вот городское озеро в центре Альметьевска, оно большей частью закрыто и не проходит по санэпидемиологическим нормам и постоянно вода там не очень хорошего качества, оно стоит закрытым. У нас нет хорошей воды и людям негде отдыхать. Вода – такое место, которое привлекает людей, поэтому надо организовать весь досуг, отдых около воды». (10)

Велодорожки, чтобы кататься еще и на свежем воздухе (сейчас это практикуется на городских улицах, но хочется на природе)

«Если бы велодорожки сделали – было бы вообще хорошо. Люди бы ездили, катались бы, а то в городе есть велодорожки везде, но город есть город, там машины ездят, люди ходят постоянно, а так, чтобы на прогулки велодорожки хорошо было бы». (1)

«У нас по всему городу велодорожки, и если бы там продумали... ну это я для себя, я читала про Белоруссию, Беловежская пуща – у них там маршруты велосипедные, мне почему-то хотелось там покататься. Может быть, как-то сделать... соединить наши велодорожки, наши велосипеды, потому что люди ходят ездить на велосипедах, было бы неплохо, по идее, чтобы туда и чтобы они как-то добирались туда, маршруты такие интересные, кататься же где-то надо, а нету». (11

Прогулочная зона – как возможность безопасно и бесплатно провести досуг

«Если что-то строить, надо строить так, чтобы мог обычный гражданин, средний, чтобы он мог туда пойти спокойно с детьми, отдохнуть, вот это будет нормально, если отдых какой-то... парк какой-то сделать общедоступный, прогулочный, чтобы просто человек смог пойти с детьми, с семьей, кафе небольшое можно сделать, посидеть, но, естественно, не очень дорогое кафе, бюджетное, доступное. Не тот человек, который зарабатывает по 200 тысяч, он куда хочет пойдет...» (8)

«Просто место для прогулок, где чисто, безопасно и красиво, уже этого бы хватило». (13)

Беседки для пикников – сейчас спрос на них частично удовлетворяет Снежинка

«На Снежинку очень многие ездят на выпускной, на Новый год, там же елочки бывают, и мы с детьми, с классами туда выезжаем отмечать. Вот где Снежинка, где лыжная база, там сейчас домики построили, люди там арендуют... шашлык... гулять так. Отмечать мероприятия – у нас многие на природу любят ездить, вот такие места нам нужны, они востребованы. На природу выезжать всем классом, организациями. Раньше у нас были родники обустроенные, а сейчас Татнефть это не делает или что... родников много в округе у нас – они там беседки, мостики, очень облагораживали территорию, люди за водой приезжали, но они свинячат, конечно, после них надо убирать». (11)

«Конечно, жители больше хотели бы видеть таких зон, куда можно выехать спокойно, где-то отдохнуть, пожарить мясо, еще что-то такое, может быть снять домик, еще что-нибудь». (10)

ЖЕЛАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ | ОПРОС

Аквапарк – наиболее востребованный объект, поскольку многие жители города ездят в Казань и хотели бы иметь аквапарк поближе.

«Аквапарк отобьется, у нас по Татарстану он один, и люди ездят по 5-6 часов в дороге, чтобы детей свозить, 1-2 часа покатались и обратно ехать».(2)

«У нас нет аквапарка – может быть, летом открытый, люди хотят, а у нас этого нет».(11)

«Все в ожидании, конечно же, большого парка… как в Казани Ривьера есть… аквапарка… Все мечтают о большом таком развлекательном центре, как в Казани. Многие наши альметьевцы ездят в Казань. Знакомые говорят – вот ходим на выходные съездить в Казань, в аквапарк. У нас в Альметьевске есть бассейны, но это вперед-назад поплавал, а хочется аттракцион, чтобы были и бары, и для взрослых отдельная зона, и для детей отдельная зона». (12)

Детский развлекательный центр и в целом детские развлечения с детскими площадками - возможно, с открытой и закрытой частью

«У нас не так много мест, куда можно сходить с детьми погулять, покататься, побеситься. У нас для маленьких детей зимой типа батутов одно место только и то там три батута и четыре горки с шариками – детей некуда сводить вообще. Типа детского центра надо, там батуты-матуты… чего-то такого». (2)

«Можно развлекательный сделать, даже нужно, у нас парк есть в центральном развлекательном, потом «Здоровье» есть в другом районе города, вот два таких, недалеко от каскада прудов – очень много детей бывает, и на этом конце надо сделать, чтобы сюда ездили, детей много здесь». (7)

«Я больше хотела увидеть детскую супер-массивную площадку. Детей хочется удивить, они любят различные аттракционы, большие горки, еще что-то. И различные конструкции, по которым они любят прыгать, бегать. Чтобы ребенок мог зайти босиком на эту территорию и чтобы я не боялась, что там будет стекло, гвоздь или еще что-то. Не во всех дворах есть хорошие, красивые площадки. Где-то просто покрасили, но детям уже неинтересно, а вот хочется мега, супер-развлекательный центр, вот именно открытого характера, чтобы летом можно было приехать и целый день провести там. И чтобы там работал и общепит, и ребенок мог отдохнуть, может быть закрытого плана можно, особенно маленькие дети, чтобы целый день на жаре не быть». (12)

«Детских площадок у нас вообще нигде нет толком. Да вообще детских заведений, чтобы прийти и ребенку кроме Макдональдса, вот день рожденья отметить, еще как-то… чтобы детская тематика была, а не так, чтобы рядом сидели взрослые и бухали». (3)

«У нас что тут – пошел в торговый центр, там батутный центр есть и детские комнаты, мало, негде развлекать детей. Надо что-то детское. Развлекательный центр, наверное, потому что батутный центр у нас достаточно большой есть. Тоже детям нравится. Дельфинарий можно поставить, но дельфинарий в Челнах есть. Нет, дельфинарий не пойдет. Надо думать, фантазировать, вспоминать, что хочется. Если прям в нормальном плане открыть зоопарк – это бы не помешало. Не такой, как там 3-4 клетки, или который у нас передвижной приезжает со старыми КАМАЗами, с бедными животными, а который постоянно, на месте будет стоять. Вот поток будет, все с детьми в выходные все там будут. Также и приезжие из Бугульмы. На детей надо ставить, с ними некуда, у меня у самого сын 5-летний, не знаю, куда с ним ходить даже». (9)

«Если взять детские площадки, которые бесплатно построили, у меня есть ребёнок маленький, и когда погода хорошая и особенно суббота, пятница – мы туда не идем, народу много». (5)

ЖЕЛАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ | ОПРОС

Спортплощадки для командных видов спорта

«Просто такие площадки цивилизованные можно построить, потому что во дворе чего - два человека, два человека придут с чуждого двора, им пинка дадут и скажут – идите, у себя играйте, а тут ничейная территория, нейтральная, и культурно». (2)

«Чтобы и спортивные площадки там были, может быть, в футбол погонять…» (11)

Экстрим парк – сейчас он есть около городского озера, но небольшой, открыт только летом и там не хватает места всем желающим

Места для занятий отдельными видами спорта

«Моя фирма лично сама готова поставить туда хороший павильон и сделать прокат велосипедов, гироскутеров, сигвеев. То есть и взрослым дать, и детям дать. Если зимой, там можно прокат беговых лыж и наверное, недорого это стоит – залить каток, прокат коньков. У нас есть где покататься, но в принципе дополнительное место тоже неплохо». (6)

Роллердром и боулинг – такие объекты в городе уже были и закрылись, многих это расстраивает

«Вот большой минус – этот роллердром, раньше был у нас в городе роллердром, хорошее место, и люди ездили, и многих там встречал, вот особенно в плохую погоду там катались на роликах, на досках, а потом из этого сделали магазин очередной и все, и больше кататься негде на роликах». (1)

«Роллердром закрылся, тоже место было неплохое, достаточно востребованное. Потому что дети могли развлекаться, а родители могли спокойно заниматься своими делами». (13)

«У нас боулинг закрыли, у нас нет боулинга в городе». (5)

«Роллердром нужен, зря закрыли. Такое заведение было хорошее, с районов приезжали, приятно было показать гостям, приятно было сводить детей, день рожденья устроить – дети покатались, навеселились, клоуны пришли, порадовали, бары, кухня работает, замечательное было здание. Но закрыли, не захотели больше содержать… может быть, администрация не помогала содержать его, это мое мнение. А так я считаю, что нужен роллердром, хорошее было заведение, я там работала». (12

«Боулинг тоже закрыли, очень жалко. Молодежь с семьями, подростки ходили, играли. Тоже, видимо, был простой, не всегда работал, и в связи с этим наверное, закрыли». (12)

ЖЕЛАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ | ОПРОС

Детский общепит

«Больше детского питания, потому что когда идешь в заведение, в кафе или ресторан, хотелось меню детского питания, то есть более полезное – кашки, выпечка детская… то есть чем можно накормить маленького ребенка, вот что-то мини-магазинчика, чтобы мама в любой момент, не бежать в город купить салфетки, сок или пюре, а чтобы и там это можно было приобрести. То есть в доступном шаге все». (12)

Детский лагерь отдыха – несмотря на то, что около города есть несколько детских лагерей, многие говорят, что они предназначены только для детей сотрудников Татнефти, а остальным жителям отправить туда детей сложно. Кроме того, нет лагерей с образовательной составляющей

«Все лагеря вокруг нас – они все у нефтяников, лагеря у нас востребованы, но обычному человеку туда не попасть. Обычные люди в попроще лагеря попадают. Лагерей не хватает».(11)

«Лагерь тоже не помешал бы, потому что не все работают в системе Татнефти, и не все могут приобрести путевку. Я считаю, что если там поставить какой-то мини-лагерь для детей, и может быть там будет база каких-то курсов, то есть преподавать какие-то языки, мастер-классы и прочее, мини-лагерь для детей – тоже было бы хорошо. Потому что не все работают в системе Татнефти, не все могут приобрести путевку.» (12

Я отправляю детей в Казань, в платный лагерь, потому что стоит это также как сюда, но дают там гораздо больше. Лагеря наши ориентированы только на отдых, а я отправляю в лагерь, который ориентирован и на учебу, вот такого лагеря у нас нет. Если бы он был, думаю, достаточное количество людей туда бы пришло, чем увозить в другой город за 3-4 часа». (13).

ЖЕЛАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ | ОПРОС

Базы, дома отдыха, загородный отель (сейчас рядом с городом есть только комплекс ЯН, но он считается дорогим)

«У нас есть санаторий ЯН, горнолыжный комплекс есть, знаменитый, хороший, с Москвы приезжают, но я туда не могу пойти покататься, не по карману просто. И там абсолютно пусто». (8)

«Мне кажется, людям нужен отдых на природе, чтобы они могли туда ехать… есть домики такие, база отдыха – заезжают и живут. Я сама как-то хотела чего-то такое замутить, но мне никто не даст территорию, но было бы хорошо – приехать на природу, дача – не дача… У нас такие базы есть, но не вокруг города, а куда-то люди ездят. Опять же от нефтяников, у нефтяников есть, а у обычных людей нет». (11)

Спа-центр – на такие услуги есть некоторый спрос, но его объем не до конца понятен, поскольку будут зависеть от уровня и набора услуг:

«Спа у нас нет ни одного в городе, один был, год просуществовал и закрылся – за такими мероприятиями мы опять же ездим в Набережные челны. (13)

«Нужно, можно, по городу есть спа-комплексы и желающих много, особенно на выходные, на праздники ездят, отдыхают люди». (12)

Однако такие услуги слабо востребованы со стороны жителей частных домов, имеющих свои собственные бани, а также тех, кто имеет дома в деревне:

«Баня зачем? У нас две бани».(7)

«Я в деревню к себе на дачу поеду, в баньке попаримся». (8)

Релакс-зона для взрослых – те, у кого нет маленьких детей, хотели бы иметь тихое пространства для отдыха

«Возможно, какая-то зона только для взрослых, может быть это не очень правильно говорить, но когда весь досуг ориентирован полностью только на детей, это напрягает, я не люблю маленьких детей, я не хочу, чтобы они около меня сидели, я бы хотела, чтобы были заведения для взрослых – такого формата в городе тоже нет». (13)

Общественный транспорт и парковка для машин –поскольку в городе часто не хватает мест для парковки, жителям кажется важным предусмотреть на новой территории места для паркингов и маршруты общественного транспорта

«Вот если будут открывать эту развлекательную площадку, обязательно учитывать, чтобы и автобусы туда ходили, то есть был бы какой-то маршрут, потому что подростки, дети не все могут ездить на машинах. Чтобы дети могли туда добираться сами». (12)

«Чтобы можно было приехать на машине, где-то ее поставить. Не как на нашем пляже, где нет места для машины, мне с другого конца города неудобно добираться на пляж, поэтому я туда никогда не хожу, хотя можно там погулять. Мы туда приезжаем только в будни летом, потому что в будни там можно припарковать машину, и потом погулять. Прогулочная, пешеходная зона с возможностью припарковать машину. (13)

АНТРОПОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ | ОПРОС

Наиболее острыми проблемами города являются: ситуация на дорогах (особенно нехватка парковочных мест и пробки), высокие цены на услуги ЖКХ, острая нехватка квалифицированного медицинского персонала (при хорошем уровне оснащения клиник), сложности с поиском хорошо оплачиваемой работы (существует расслоение на высокооплачиваемых работников Татнефти и всех остальных, которое воспринимается как несправедливость), экологическая ситуация (смог, вред от нефтедобычи, страх онкологических заболеваний), нехватка мест в школах и сложности с получением высшего образования. В результате наблюдается отток из города относительно образованной части горожан и приток неквалифицированных (менее «привередливых») жителей более мелких населенных пунктов.

Более всего жители хотели бы получить после реконструкции территорию для прогулок, купания, занятий спортом, катания на велосипедах, а также места для пикников и рыбалки. Наиболее востребованным крытым объектом с большим отрывом является аквапарк, однако его строительство уже запланировано в городе на другой территории. Также востребованы детский развлекательный центр, кафе и рестораны, банный/СПА комплекс, развивающие занятия и кружки и детский лагерь отдыха (также с образовательным компонентом). Какую-то часть территории желательно сделать свободной от детей. Востребован фермерский рынок, однако такие рынки, по общему мнению, уже планируется организовать в зданиях бывших гипермаркетов Эссен.

В городе хорошая инфраструктура для детских занятий и проведения досуга, но не хватает крупных торговых центров, магазинов одежды и товаров для дома, в результате чего жители регулярно ездят в Казань и Набережные челны на шоппинг.

Территория будущей реконструкции в ее нынешнем состоянии воспринимается как мало ценная, ее будущая модернизация вызывает у подавляющего большинства жителей положительные эмоции . Основные опасения касаются сохранения леса и опасности наводнений, а также чистоты воды в реке и водохранилище из-за возможных канализационных стоков.

Идеалом жилья для многих горожан является частный дом (в том числе потому, что это позволяет существенно экономить на коммунальных платежах, а также свободно парковать машину и не бояться за безопасность детей). Также востребованы квартиры в зданиях средней этажности (в этом случае тоже особенно хорошо может быть воспринято наличие парковки, закрытой территории и своей котельной – пока в городе мало современных проектов).

Важно предусмотреть возможность добраться до территории общественным транспортом, а также парковку для машин.

Значительная часть жителей, особенно среднего и старшего возраста, происходит из сельской местности – многие сохранили склонность к садоводству, рыбалке и рукоделию. Кроме того, для них важным является мнение соседей и соответствие ожиданиям референтной группы. Еще один характерный момент – приоритет личной территории перед общественной.

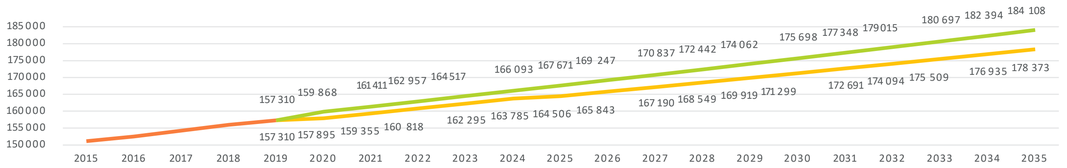


ОЦЕНКА ДЕМОГРАФИИ

Текущее положение:

Город отличается поступательным увеличением численности населения за последние 6 лет. Основной вклад остается за миграцией – около 2/3 прироста.
При этом, существует и проблема миграционного оттока населения в группе 15-19 лет.

Сценарии изменения численности постоянного населения города



Источник: CW, Росстат, Стратегия развития АМР до 2030 г.

Прогноз:

За основу прогноза взяты сценарии стратегии развития Альметьевского муниципального района до 2030 года. Прогноз скорректирован с учетом более быстрого роста городского населения по сравнению с сельским (прирост, около 0,3% в год).

Вызовы территории:

Отток населения в возрасте 15-19 лет является одной из ключевых угроз успешного развития города. Данный факт подтверждается выводами антропологического исследования

Решение:

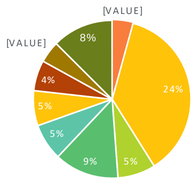
Предлагаемые для реализации мероприятия должны повысить привлекательность города, в первую очередь, для молодых жителей и семей с детьми: город становится интересным для молодежи, с детства формируется осонание, что Альметьевск соответствует всем современным трендам больших городов. Акцент на развитии сектора креативной экономики создает рабочие места и повышает вовлеченность города в региональное и федеральное взаимодействие

МАЛОЕ И СРЕДНЕЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО

Текущее положение:

В городе зарегистрировано 4 971 субъектов малого и среднего предпринимательства на момент исследования. Наибольший вес в структуре имеют розничная (24%) и оптовая (9%) торговля, а также субъекты деятельности сухопутного и трубопроводного транспорта

Структура МСП по видам деятельности



Источник: ФНС РФ

Прогноз:

Ожидается создание не менее XX прямых рабочих мест в результате реализации Проекта до 2030 года.
Около XX% будут созданы в рамках малого и среднего бизнеса.

Размер субъектов	Кол-во субъектов
Средние	16
Малые	4 745
Микропредприятия	210

Вызовы территории:

Такие трудоемкие отрасли как туристическая, предоставление продуктов питания, деятельность небольших домашних производств не превышает 3%.
В связи с ухудшением экономической ситуации, сохранение высокого темпа роста количества предприятий МСП на уровне прошлых лет (17-22%)

Решение:

Создание специализированных площадок – мест концентрации – субъектов малого и среднего предпринимательства с выраженной специализацией для достижения синергического эффекта
Стимулирование мероприятий по созданию комфортных условий для работы субъектов МСП:
усиления взаимодействия локальных игроков и специализированных государственных организаций;
создание дополнительных источников спроса через развитие туризма;создание новых мест притяжения города

ТРИ МАКРО ПРОБЛЕМЫ:

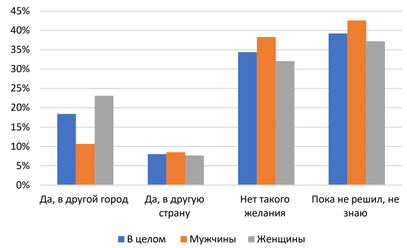
1. Высокая доля жителей желает покинуть город.

2. Проблема занятости населения вследствие низкой диверсификации экономики.

3. Экологическая ситуация и распространение хронических заболеваний



Желание переехать?
Improving the comfort of citizens



Причины желания переехать?
Improving the comfort of citizens



СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ МАСТЕР ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ

1. Экологизация

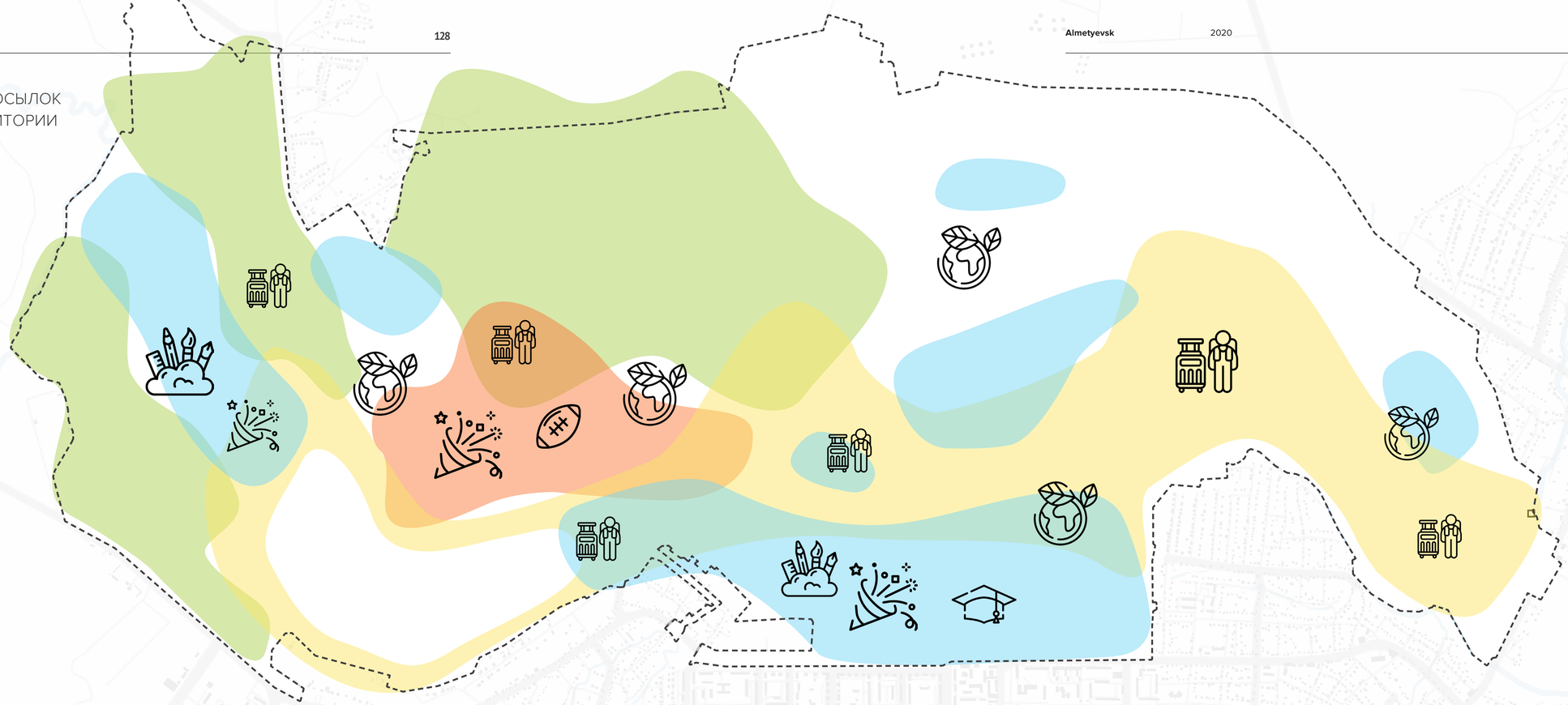
2. Занятость

3. Образование и социальный капиталл.

Стратегическая природоохранная цель мастер плана - разработать систему оптимального восстановления и использования природных компонентов конкурсной территории в решении задач по достижению устойчивости среды, декарбонизации, формированию структуры социально востребованных функций экосистем, а также созданию эстетических и культурных маркеров территории.



КОМПЛЕКСНАЯ СХЕМА ПРЕДПОСЫЛОК РАЗВИТИЯ КОНКУРСНОЙ ТЕРРИТОРИИ



Мастер-план развития территории долины реки Степной Зай

Master plan for the development of the territory of the Stepnaya Zai river valley

Ключевая идея и Стратегия развития конкурсной территории на период 2020-2030 гг.

Key idea and Strategy for the development of the competitive territory for the 2020-2030

2

ВЫЗОВЫ, СТОЯЩИЕ ПЕРЕД ГОРОДОМ
ключевая идея и стратегия развития территории

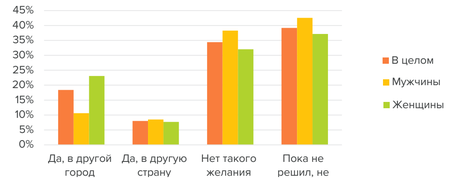
По результатам комплексного анализа стратегических документов, глубинных опросов основных стейкхолдеров территории и количественных опросов разработчики мастер-плана выделили 3 макро проблемы, которые должны учитываться в первую очередь при формировании концепции.

1 Высокая доля жителей желает покинуть город:
- По данным количественного опроса переехать в другой город хочет 18% опрошенных, еще 8% думают о переезде в другую страну. Особенно часто о желании переехать сообщают женщины, молодежь до 30 лет и люди, не имеющие детей.

2 Проблема занятости населения вследствие низкой диверсификации экономики:
- 34% респондентов выделили проблему как особенно важную для города, 17% респондентов, желающих покинуть город, назвали проблему причиной;
- Из глубинных интервью: «В больших городах больше возможности найти работу. У нас тут проблематично будет, если ты в нефтяной отрасли не хочешь, то идти некуда – таксистом или риэлтором. Честно говоря, тут весь город держится, пока нефтяники есть, и работа есть у остальных».

3 Экологическая ситуация и распространение хронических заболеваний:
- 40% респондентов выделили проблему как особенно важную для города;
- Из интервью: «Говорят, что у нас плохая экология, мы же находимся в котле, город в яме, и говорят, что у нас очень много онкологии, это давно говорят, в этом плане у нас нехороший город».

Есть ли у Вас желание переехать из Вашего города?



В чем основные причины Вашего желания переехать?



ВЫЗОВЫ ТЕРРИТОРИИ И ЗАДАЧИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА
ключевая идея и стратегия развития территории

С точки зрения девелопмента (строительства объектов и получения дохода) проект является сложным по следующим причинам: небольшой объем населения города, узкосегментированная деловая активность, маленький объем рынка. В данных условиях, для получения высокого дохода, необходимо повышение привлекательности города для бизнеса в целом, что соответствует выводам раздела антропологического исследования.

С учетом обозначенных вызовов, стоящими перед городом и территорией, разработчики ставят следующие задачи перед проектом развития конкурсной территории:

Проект призван стать точкой роста, которая может повысить ценность территории и города для разных групп пользователей – местных жителей, местного бизнеса (в первую очередь малого и среднего) и гостей города.

Основной эффект должен достигаться за счёт функций, которые могут повысить человеческий капитал через качество образования и создание новых рабочих мест. По мнению разработчиков мастер-плана, именно эти два направления в наибольшей степени повлияют на повышение уровня жизни населения, и позволят снизить отток из города экономически активного населения.

Потребность в создании туристской аттракты. Она позволит не только создать рабочие места, но и привлечет внешний поток для повышения спроса на сервисные функции МСБ и создаст импульс для развития креативной экономики города.

Улучшение имиджа территории создаст сбалансированную среду и позволит повысить капитализацию участков рядом с проектом и на его территории – например, для строительства жилья и сопутствующей инфраструктуры.

В дальнейшем бюджет получит эффект в виде налоговых поступлений от экономической деятельности, прямых и косвенных рабочих мест, которые создаст проект.

КЛЮЧЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА
ключевая идея и стратегия развития территории

Ключевые цели стратегии 2030 при разработке концепции развития территории:	**Достижение целей возможно за счет улучшения следующих показателей:**
Повышение эффективности использования существующих ресурсов нефтегазодобывающей отрасли путем развития смежных наукоемких производств.	• Количество современных ресурсных центров подготовки рабочих кадров для ведущих отраслей экономики Альметьевской агломерации. • Объем кадров с общеинженерной подготовкой
Диверсификация экономики путем развития обрабатывающей промышленности, агропромышленного кластера, спортивно-оздоровительного и медицинского туризма.	• Доля отраслей в ВТП кроме нефтедобывающей 37% к 2030 г. • Комфортные условия для работы местных фермерских хозяйств
Создание условий для эффективного формирования востребованного человеческого капитала	• Рост численности населения; • Продолжительность жизни населения - 74,1 лет к 2030 г. • Рост доли творческих индустрий в структуре экономики и количества программ бизнес-образования
Повышение инвестиционной привлекательности территории.	• Рост средней заработная платы до 56 804 руб. к 2030 г. • Доля МСП в структуре экономики 20% к 2030 г.
Развитие социальной инфраструктуры муниципального района.	• Формирование модели ведения здорового образа жизни • Популяризация спорта и здорового образа жизни

КЛЮЧЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА
ключевая идея и стратегия развития территории

Ключевая идея развития конкурсной территории	**Методы достижения целей**
Объединение всех направлений развития территории идеей декарбонизации, как одной из составляющих устойчивого развития.	Создание пространств смешанного пользования и комплексных сценариев развития и жизни парка, в которых присутствуют только не углеводородные источники энергии. Пропаганда идей перехода к чистым источникам энергии в просветительской форме и форме образовательных программ дополнительно к программам среднего и высшего образования.
Ревитализация нарушенных территорий, восстановление ланд- шафтов и сохранение ценных природных объектов.	Стратегия экологической концепции, включающая комплекс мероприятий по ревитализации, экологизации и мониторингу процессов.
Развитие эко-ориентированного «здьютейнмента» – распростра- нения основ экологической культуры в познавательно-развлека- тельной форме с использованием современных технологий.	Экологическая идеология конкурсной территории и парка, его связь с Университетом нефти поддерживается на всем жизненном цикле объекта принципами образования и в ,познавательно развлекательной форме инфраструктурой парка
Применение «зеленых» технологий при создании объектов инфраструктуры и размещении объектов различного функционального назначения.	Предусматривается применение «зеленых» технологий и материалов, последующая сертификация по стандартам LEED, BREAM для объектов капитального строительства в целях их экологизации и повышения их ценности и капитализации
Оптимизация использования потенциала территории с учетом за просов жителей города., в том числе создание рабочих мест	С учетом запросов жителей и экономики проекта генерируются наиболее востребованные и логичные сценарии развития территорий, с учетом фаз их развития и строительства и возможностей для малого и среднего бизнеса. Создание центров притяжения

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ МАСТЕРПЛАНА ТЕРРИТОРИИ

1. Экологизация

2. Занятость

3. Образование и социальный капиталл

Стратегическая природоохранная цель мастер плана - разработать систему оптимального восстановления и использования природных компонентов конкурсной территории в решении задач по достижению устойчивости среды,декарбонизации, формированию структуры социально востребованных функций экосистем, а также созданию эстетических и культурных маркеров территории.



МЕТОДЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ



Методология реализации стратегии предполагает комплексный подход к развитию территории, выделение 5 принципов, обеспечивающих синергию при их комплексной реализации.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ ДЛЯ КОНКУРСНОЙ ТЕРРИТОРИИ

принципиальная пространственная модель территории с учетом стратегии развития территории

А где именно вы занимаетесь спортом? (вопрос задавался только тем, кто сказал, что занимается, ответы приведены в % от всех опрошенных)



Каких мест проведения досуга не хватает Вам и вашей семье в Альметьевске? (открытый вопрос, без вариантов ответа)	Число упоминаний, штук
Аквапарк	11
Парк, лесопарк, природная зона ("Парк на природе, чтобы можно пожарить шашлыки", "пляжи, зеленые парки с большими лужайками", "организованного места для отдыха на природе с беседками мангалами и местом для игр")	8
Клуб/ночной клуб	5
Развлекательный центр	5
Боулинг	4
Кафе (в том числе "для проведения детских праздников" и "уютные кофейни кондитерские")	4
Роллердром	3
Кинотеатр («с большим количеством залов», «с доступными ценами»)	3
Торговый центр, ТРЦ	3
культурно - оздоровительный комплекс с доступными ценами	1
приют для животных	1
детские, спортивные комплексы, секции	1
доступных по цене развивающих кружков	1
Музеев	1
баров	1
пляжи	1
театров	1
развлечения для взрослых людей. Интересных кружков для взрослых.	1

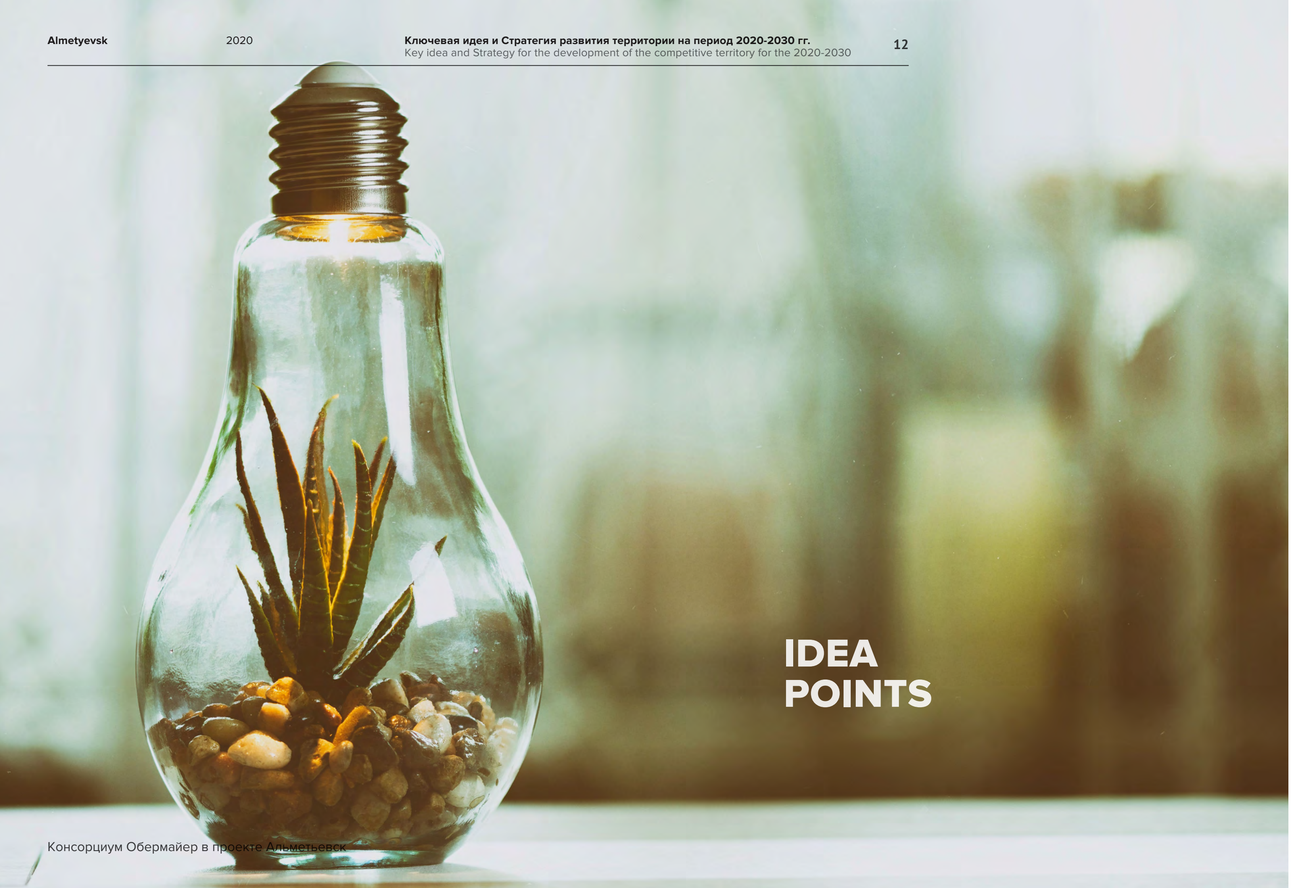
Среди тех, кто сказал, что занимается спортом, большинство выбирает формат самостоятельных занятий. Из возможных мест для занятий спортом чаще всего респонденты посещают бассейны, тренажерные залы и фитнес-клубы.

На вопрос о желаемых местах проведения досуга самое большое число упоминаний с большим отрывом получил аквапарк (11 упоминаний, или 9% опрошенных), затем парки и природные зоны (8 упоминаний). По 5 упоминаний собрали клубы и развлекательные центры – возможно, в силу некоторой абстрактности этих понятий. Затем идут боулинг, кафе, кинотеатр и торговый центр.

МЕТОДЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

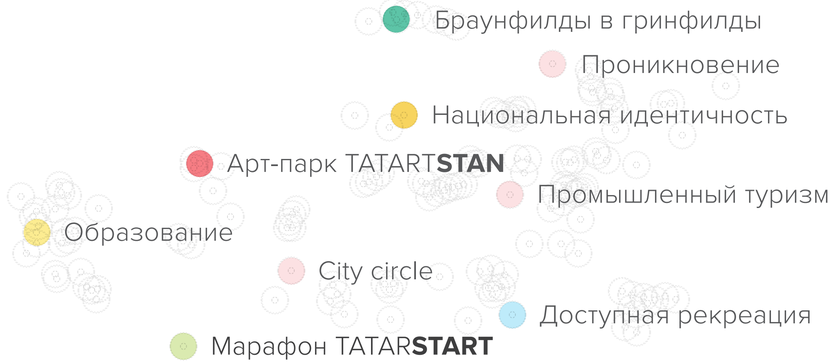
принципиальная пространственная модель территории с учетом стратегии развития территории





IDEA POINTS

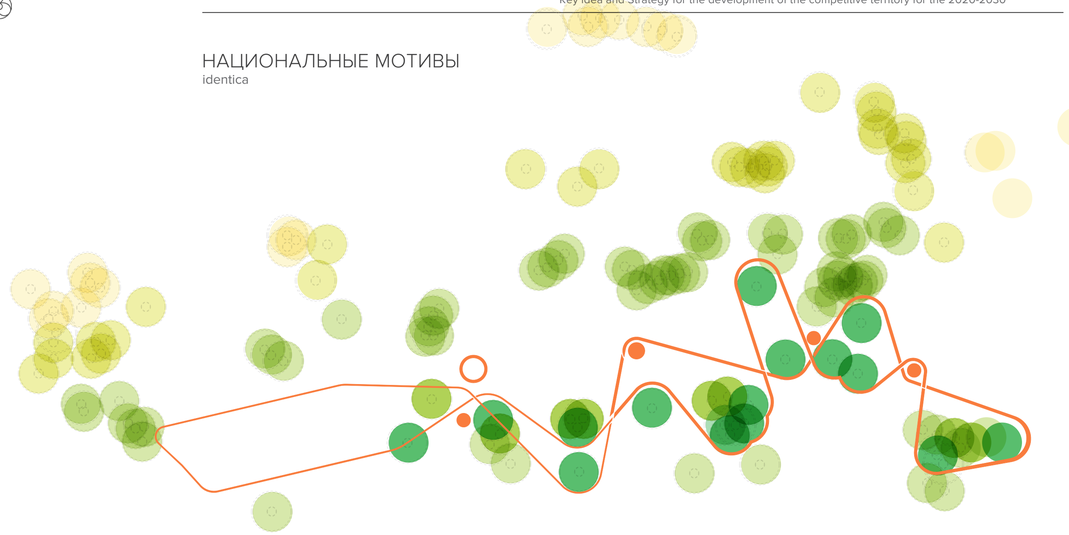
ОБЛАКО ТЕГОВ
teg cloud

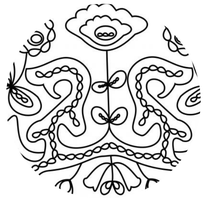


IDENTICA

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

НАЦИОНАЛЬНЫЕ МОТИВЫ
identica







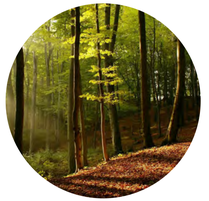




ZONING

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

РАЗНООБРАЗИЕ ПРИРОДНЫХ ЗОН
natural areas



лес
forest



вода
water



сады
gardens



болота
swamps



луга
meadow



ЛЕТНИЕ И ЗИМНИЕ ФЕСТИВАЛИ **TATARTSTAN**
summer & winter festivals TATARSTART



кемпинги



точка притяжения 1
attractor 1



точка притяжения 2
attractor 2



точка притяжения 3
attractor 3



точка притяжения n
attractor n

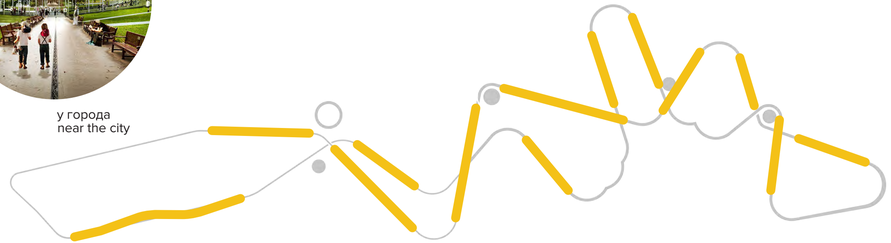


Кластерный брендинг в проекте Альметьевск

РАЗНООБРАЗИЕ АЛЛЕЙ
avenues



у города
near the city





в поле
in field



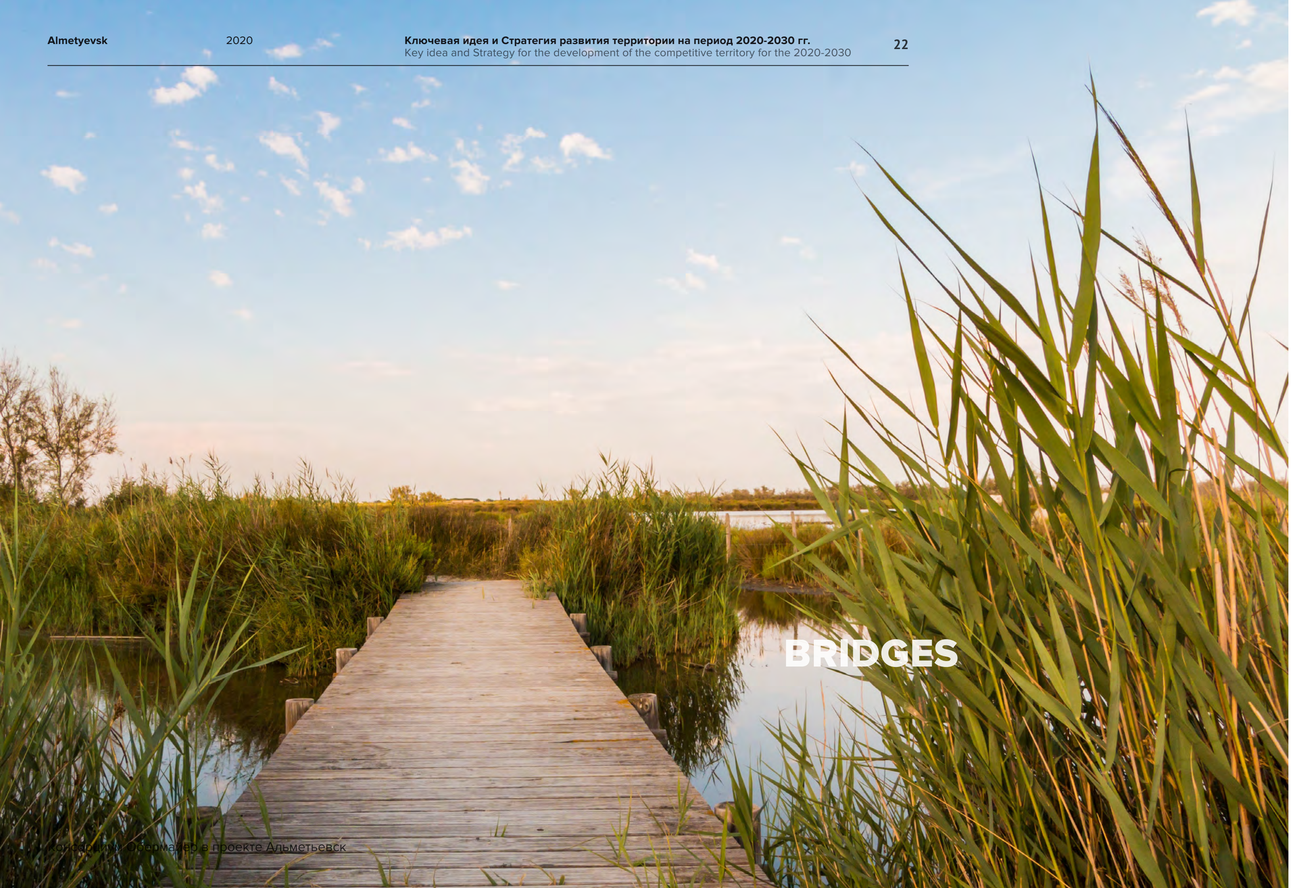
в зарослях
in jungle



по болотам
through the swamp



точка притяжения п
attraction



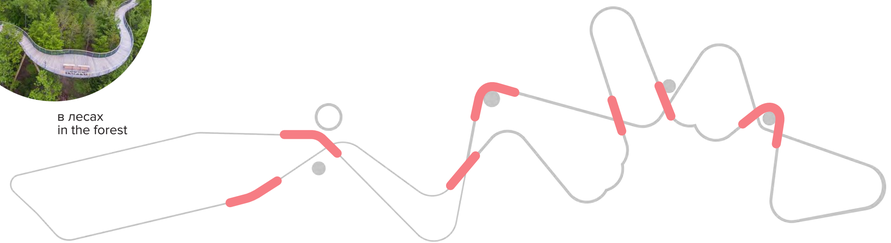
BRIDGES

Коллекция «Формалёв в проекте Альметьевск

РАЗНООБРАЗИЕ МОСТОВ
bridges



в лесах
in the forest





на воде
on a river



в болотных угодьях
in a swamp



на вхое в парк
on entrance

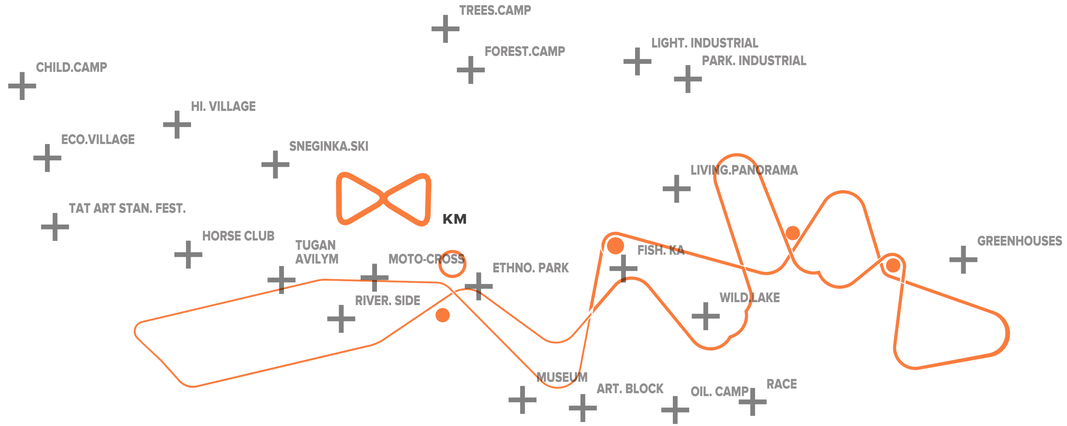


через реку
on a river



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

СПОРТ И ПРОГУЛКИ
SPORT & WALKING





на велосипеде
cycling



на лыжах
skiing



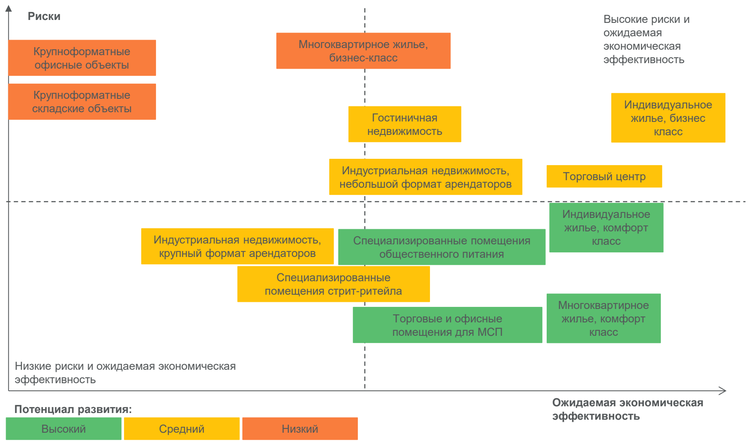
на собаках
dogging



на лошадях
horsing

ОБОСНОВАНИЕ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ

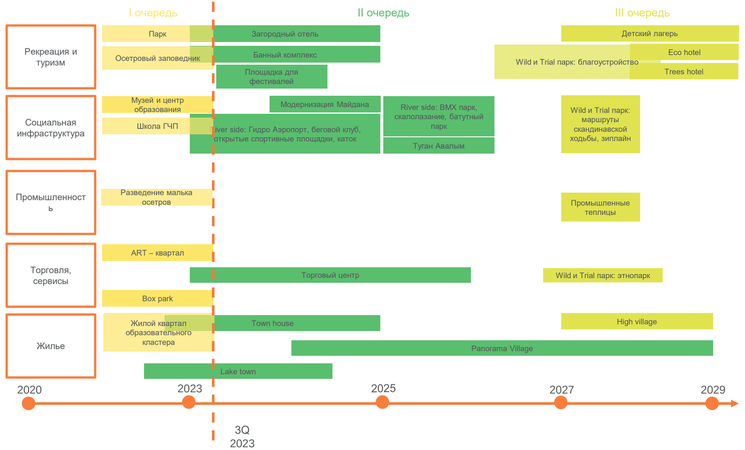
потенциал развития основных рынков недвижимости города с учетом рисков



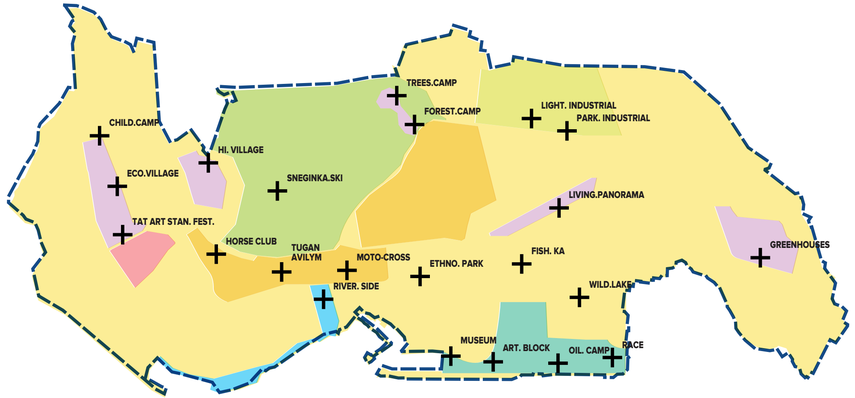
Объекты высокого и среднего приоритета рассматриваются для развития на конкурсной территории в совокупности с результатами исследований и соц опросов

ОБОСНОВАНИЕ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ

В данном разделе приведены технико-экономические и финансовые параметры предлагаемых к реализации объектов. На сводном графике приведен план-график их реализации по фазам.



С учетом внешних рисков в первой очереди развивается парк и сопутствующая инфраструктура, жилой квартал и объекты образования



- **Рекреационная**
- **Урбанизированная**
- **Водно-рекреационная**
- **Лесная**
- **Спортивная**
- **Жилая**
- **Фестивальная**
- **Деловая**

- Recreational area
- Urban area
- Water-recreational area
- Forest area
- Sports area
- Living area
- Festival area
- Business aea

Развитие первой очереди:

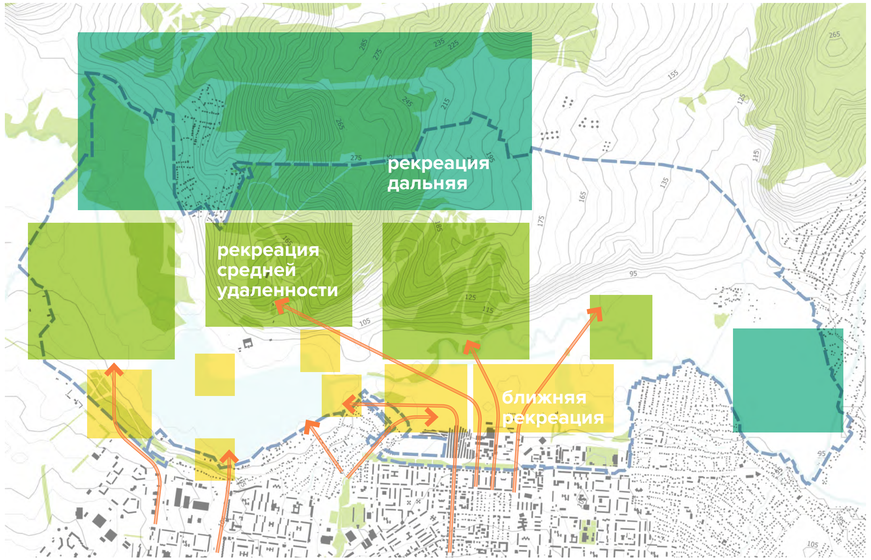
- Короткая логичная связь с городом
- Нефтяной университет и кампус
- Необходимость развития инфраструктуры для жителей кампуса , учащихся и педагогов
- Создание новой точки притяжения для жителей города
- Главный вход на территорию парка

Экономическое обоснование Развития первой очереди:
Возможность привлечения банка МСП
Создание новых рабочих мест



Объекты инфраструктуры- арткварталл, бокс парк, музей Будущего, расположенные в зоне главного входа на территории парка - это новая точка притяжения для горожан. Обеспечат развитие малого и среднего бизнеса.

ЗОНИРОВАНИЕ РЕКРЕАЦИИ



По условиям доступности и наполнению инфраструктурой выделим три зоны:
- зона ближней рекреации;
- зона рекреации средней удаленности;
- зона дальней рекреации.

Ближняя рекреация.
Зона ярких, имиджевых объектов, проекта инвентаря, экскурсий к скважинам, сезонных арт-объектов. Именно эти территории будут использоваться наиболее интенсивно всеми категорями посетителей.

Средня рекреация.
Улучшить уже существующие объекты, такие как мото-кросс парк, ипподром, сделать объекты достойными для проведения международных соревнований и ярких фестивальных событий, что позволит увеличить поток спортивного и культурного туризма.

Дальняя рекреация - лесные релакс- зоны.
Запланировать несколько лесных миниотелей, куда жители Альметьевска или соседних городов смогут приезжать на выходные. Увеличить протяженность вело-пешеходных трасс города.

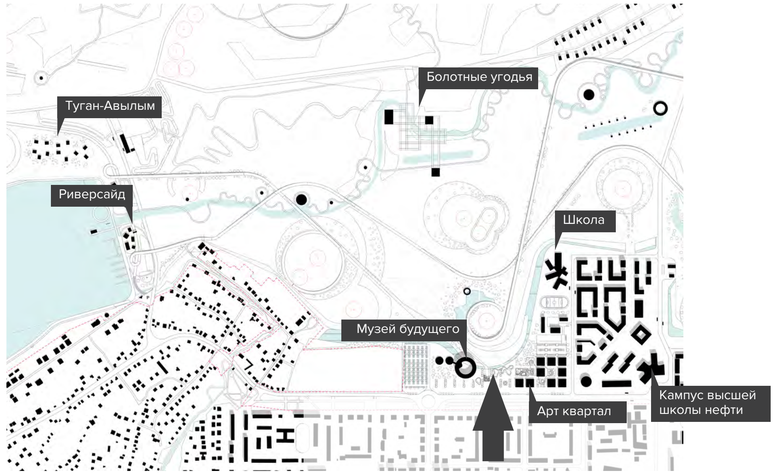
ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ

Исходя из принятых решений развития участка, граничащего с расматриваемой территорией, и размещения здесь нового кампуса АГНИ, культурного центра и жилой застройки, первая очередь развития конкурсной территории должна быть именно здесь.

Решения
1. Провести ревитализацию браундфилдов на границе территории и застройки.
2. Обеспечить связность территории рекреации с городом. Убрать то, что мешает, добавить нужное.
3. Обеспечить город выходами к водоёму водохранилища.



ТЕМАТИЧЕСКИЕ ЗОНЫ И ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ





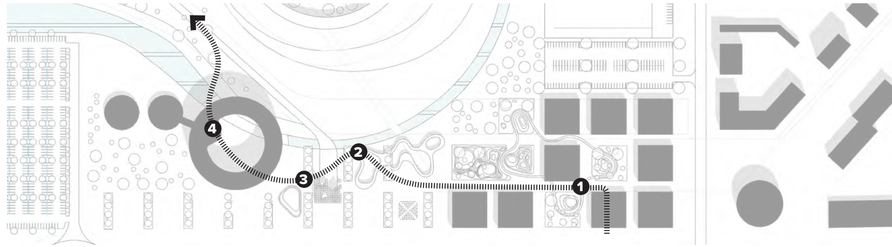
Кампус высшей школы нефти
Oil Campus



Жилая застройка
Residential development

- Развитие первой очереди
- Короткая связь с городом
- Нефтяной университет и кампус
- Необходимоть развития инфраструктуры для жителей кампуса , учащихся и педагогов
- Создание новой точки притяжения для жителей города
- Ворота на территорию парка

ТЕМАТИЧЕСКИЕ ЗОНЫ И ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ
примеры проектов



1.Арт квартал
Art block



2.Сухой фонтан
Dry fountain



3. Главный вход
Main entrance



4. Музей будущего
Museum of the Future



ПРИНЦИПЫ КУЛЬТУРНО-СОБЫТИЙНОГО ПРОГРАММИРОВАНИЯ

Культурное программирование территорий предполагает регенерацию городских кварталов или отдельных зон с включением их в новый контекст городской и туристской реальности. Примеры – АртПлей, **дизайн завод Флакон и Хлебозавод 9** в Москве. При этом пространство задает рамки, в которые затем «вписывается» определенный сценарий «жизни» в этом пространстве. Он может сложиться стихийно – за счет появления новых арендаторов, привносящих свою «тему» в обновленный городской ландшафт, в первую очередь, за счет смены аудитории посетителей. Но «стихийное» формирование сценариев использования новых пространств несет риски неуправляемости процессом, вследствие чего он может пойти и по обратному пути, и «модное» место быстро потеряет привлекательность.

Если новые культурные пространства создаются по определенному плану и программе, то логично было бы прописывать дальнейший план использования этой территории, насыщения ее событиями культурной и социальной направленности.

В последние годы часто говорят о создании креативных пространств. Креативность рассматривается как фактор, способствующий развитию туризма и повышающий уровень экономики региона или территории за счет привнесения в обычную городскую среду элементов творчества. Выделяют четыре составляющих креативности: креативные люди, креативные продукты, креативные процессы и креативная среда.

Креативные процессы предполагают вовлечение горожан и гостей города в сотворчество, что проявляется в их участии в культурных событиях не в качестве просто зрителей, но и участников. Наиболее ярко это проявляется в вовлечении посетителей культурной зоны в игры, в обучении навыкам какого-либо ремесла, народного творчества и т.д.

Культурное программирование территорий предполагает также активное включение их в туристский сценарий развития, поскольку в силу своей специфичности они становятся притягательными не только для жителей города, но и для туристов. Последние ищут что-то самобытное, новые впечатления, и места, популярные для самих горожан, обычно становятся привлекательными и для туристов.

Помимо объектов, формирующих каркас культурной территории, одним из элементов, создающих эту самую территорию, являются такие объекты культурной жизни как обычаи – национальный уклад, кулинарные традиции – национальная кухня

ПРИНЦИПЫ КУЛЬТУРНО-СОБЫТИЙНОГО ПРОГРАММИРОВАНИЯ

01



Арт Плей
Art play

02



Дизайн завод Флакон
Flacon

03



Хлебозавод 9
Hlebozavod 9

ПРИНЦИПЫ КУЛЬТУРНО-СОБЫТИЙНОГО ПРОГРАММИРОВАНИЯ

характеристики целевых аудиторий, сценариев использования конкурсной территории, формата и масштаба событий, необходимых институциональных мероприятий

Целевыми аудиториями конкурсной территории будут все категории горожан – взрослые и дети, школьники, молодежь и старшее поколение, а также туристы.

Сценарии использования будут предполагать формирование программ выходного дня, когда данная территория будет особенно привлекательна для прогулок, а также повседневные занятия:

- Тихий отдых
- Прогулки с детьми
- Молодежные тусовки
- Гуляния
- Свадебные и прочие фотосессии

Создаваемая инфраструктура – малые архитектурные формы, а также предприятия питания, спортивные объекты и т.д. будут использоваться для:

- Организации уличного питания
- Проката спортивного инвентаря
- Коворкинг и библиотека – для общения и работы
- Зона для настольных игр
- Уличная тематическая выставка со сменой экспозиций
- Творческие мастерские
- Занятия на свежем воздухе
- Выступления самодеятельных и профессиональных коллективов
- Фестивали
- Спортивная активность
- Велосипеды и ролики, скейты
- Скандинавская ходьба
- Прогулки в парке
- Зимние горки и каток

Форматы организуемых событий могут быть различными – от нескольких человек (коворкинг, творческие мастерские и классы) до массовых и многодневных (Сабантуй, Новый год и Рождество). Основную долю будут составлять повседневные занятия, но в любом случае, главное, чтобы все предлагаемые активности были четко распределены по времени – года, суток и информация о них была широко доступна всей целевой аудитории.

ПРИНЦИПЫ КУЛЬТУРНО-СОБЫТИЙНОГО ПРОГРАММИРОВАНИЯ

характеристики целевых аудиторий, сценариев использования конкурсной территории, формата и масштаба событий, необходимых институциональных мероприятий

01



Арт-объект
Art object

02



Фестиваль
Festival'

03



Прогулки с детьми
Tours with children

ПРИНЦИПЫ КУЛЬТУРНО-СОБЫТИЙНОГО ПРОГРАММИРОВАНИЯ

характеристики целевых аудиторий, сценариев использования конкурсной территории, формата и масштаба событий, необходимых институциональных мероприятий

Для формирования туристской привлекательности конкурсной территории следует как обеспечить соответствующие туристские аттракты - в качестве которых могут рассматриваться ландшафтные объекты, музей, благоустроенные зоны вдоль водохранилища, а также элементы туристкой инфраструктуры - гостиницы, предприятия питания и т.д.

Туриста привлекает аутентичная городская среда, формирующая новые впечатления, знакомство с новыми обычаями, национальной кухней, возможность отдохнуть в красивом месте, узнать что-то новое и т.д. Таким образом, включение в проект таких элементов, как этнопарк, где можно будет не просто посмотреть на элементы быта различных народов, но и самому попробовать сделать какую-то поделку или попробовать экзотическое блюдо, будут привлекать на конкурсную территорию и местных жителей, и туристов.

Помимо самого факта формирования соответствующей инфраструктуры, требуется уделять внимание кадровому вопросу, поскольку для успешного продвижения туристской территории требуется, чтобы качество обслуживания соответствовало заявленным ценам и физическим характеристикам продукта.

Формирование туристской привлекательности предполагает также грамотное продвижение сформированного туристского продукта.- создание новых туристических маршрутов Для этого рекомендуется создать специальный сайт по продвижению города и туристской территории, сформировать сеть туристско-информационных центров, а также разработать туристский бренд города и территории.













ПРИНЦИПЫ КУЛЬТУРНО-СОБЫТИЙНОГО ПРОГРАММИРОВАНИЯ

характеристики целевых аудиторий, сценариев использования конкурсной территории, формата и масштаба событий, необходимых институциональных мероприятий

КУЛЬТУРА И СРЕДА

СРЕДА И ГОРОД

СРЕДА И СПОРТ

СРЕДА И ТУРИЗМ

СРЕДА И ОБРАЗОВАНИЕ

Принципы культурно-событийного программирования описаны выше. Они предполагают, в том числе, формирование разнообразного календаря мероприятий. Всесезонность предполагает, что программу мероприятий нужно формировать на весь год. При этом задействованы могут быть не только помещения, предназначенные для этих целей - здания музея, гостиницы, спортивные и развлекательные сооружения, но и открытые пространства, особенно в периоды устойчивой погоды - летом, зимой. Некоторые из видов активностей и мероприятий, которые можно включать в такие программы:

- Регулярные кинопоказы на свежем воздухе
- Стендап шоу
- Музыкальные концерты
- Чемпионаты по различным играм, в том числе, настольным
- Организация фестивалей
- Празднование дня города
- Организация парадов
- Уличный театр
- Празднование Нового года
- Фестиваль зимних арт-объектов и т.д



Мероприятия по календарю праздников

Основные праздники

1 января	Новый год
7 января	Рождество Христово
25 января	День студента
23 февраля	День защитника Отечества
1 марта	Масленица
8 марта	Международный женский день
1 мая	Праздник Весны и Труда
9 мая	День Победы
24 мая	Ураза-байрам
май - июнь	Сабантуй
июнь	Фестиваль арт объектов ТатАртСтан
12 июня	День России
31 июля	Курбан-байрам
8 августа	День физкультурника
30 августа	День Республики Татарстан
1 сентября	День знаний
6 сентября	День нефтяника
3 ноября	День города
4 ноября	День народного единства
6 ноября	День Конституции Республики Татарстан

Международные праздники

20 марта	День земли
21 марта	Международный день лесов
12 апреля	Всемирный день авиации и космонавтики
15 апреля	Международный день культуры
3 мая	Всемирный день Солнца
18 мая	Международный день музеев
1 июня	Международный день детей (День защиты детей)
15 июня	Всемирный день ветра
19 июня	Международный день прогулки
23 июня	Международный Олимпийский день
11 ноября	Международный день энергосбережения







Промышленный туризм

Рекреация как часть экспозиции под открытым небом

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск



Тони Смит,
Скульптура «Light Up!»

Питтсбург_Пенсильвания

Тони Смит,
Скульптура «Light Up!»

Питтсбург_Пенсильвания



Виртуальное наполнение

The Semaphore Group,
Интерактивная инсталляция
«Project Henge»

Торонто_Канада



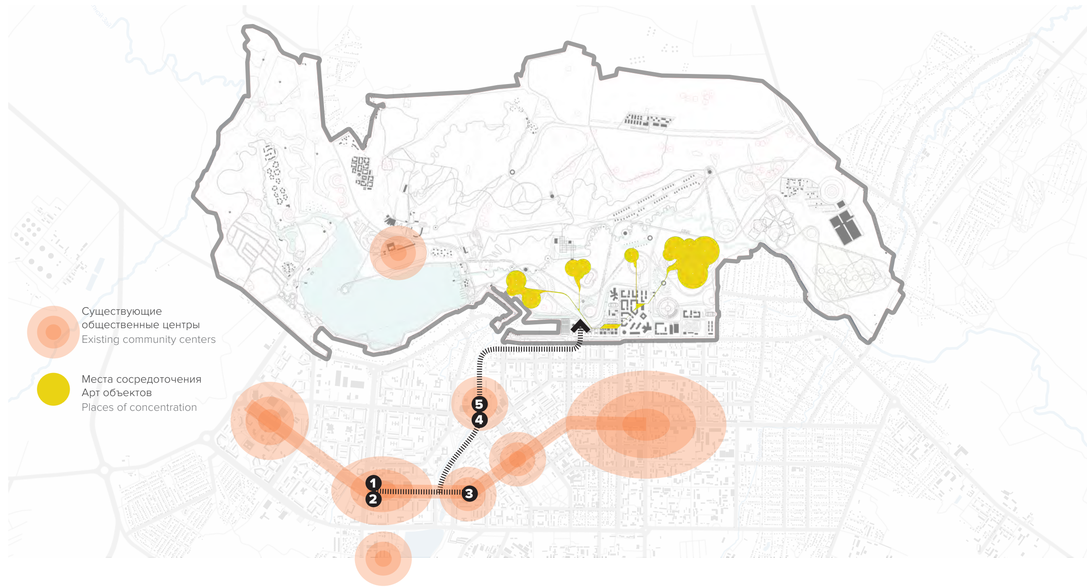
Участки производственных
зон

Light Industria none

Промышленный туризм

Исследовательская база

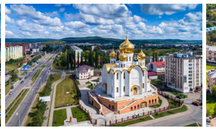
Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск



1.Монумент «Нефть»
«Oil» Monument



2.Кафедральный собор
Temple of the Kazan Mother of God



3.Офис «Татнефть»
Tatneft office



4.Мечеть мени Р.Г. Галеева
Mosque named after R.G. Galeev



5.Парк «Каскад Прудов»
Park «Cascade of ponds»





Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

Спортивная акивность | Лето

Лето

Легкая атлетика
Бег
«Кросс Татарстана»
«Татнефть музыкальный полумарафон»
Кубок России и Кубок Федерации триатлона

BMX

Пляжный волейбол
Баскетбол

Парусный спорт

Спортивное ориентирование

Конный спорт
Конные прогулки

Гребля на байдарках и каноэ

1. Tatneft main office
New Community
2. Center and a public square,
3. Tatar State Drama Theater
4. Oil monument
5. Local culture museum
6. Temple of the Icon of the Kazan Mother of God
7. Mosque named after R.G. Galeev
8. Church of the Nativity
9. Park «Zdorovye»
10. Park «Cascade of ponds»
11. Park named after the 60th anniversary of the oil of Tatarstan
12. Plyazh

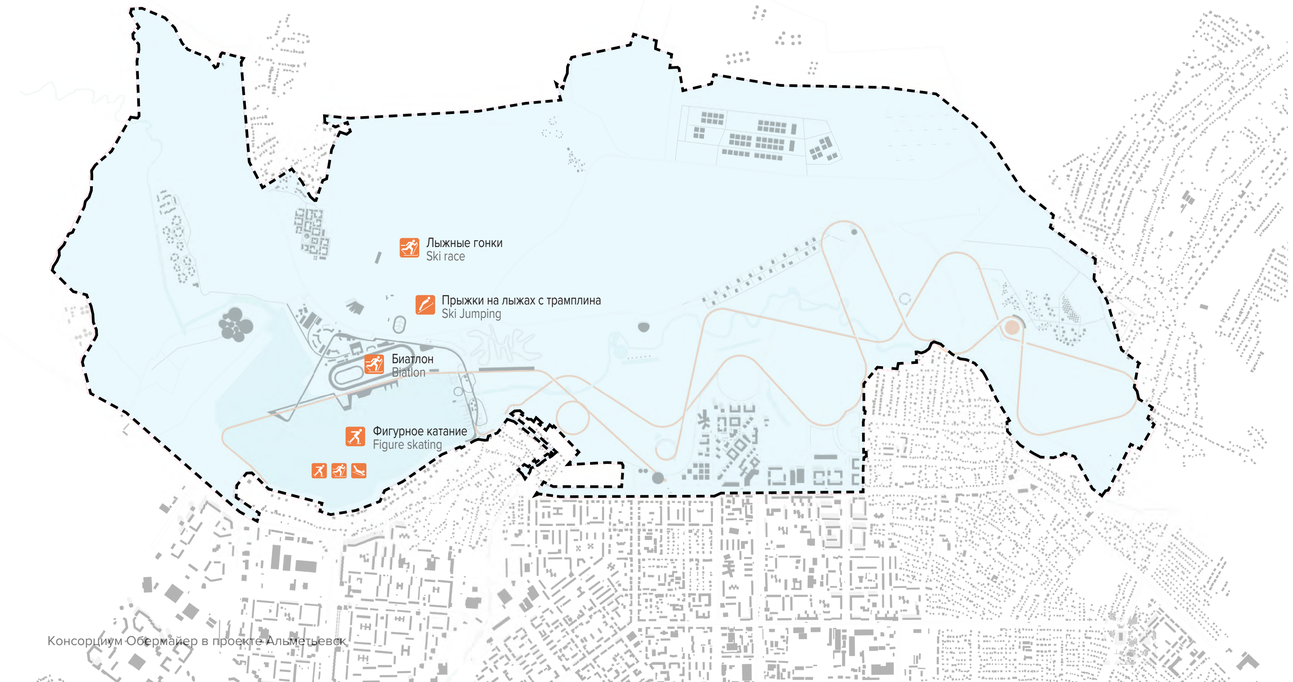












Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

Спортивная акивность | Зима

Зима

- прыжки на лыжах с трамплина
- биатлон,
- лыжные гонки на 7,5 км, 15 км, 30 км, 50 км.

фигурное катание (водохранилище)

1. Tatneft main office
New Community
2. Center and a public square,
3. Tatar State Drama Theater
4. Oil monument
5. Local culture museum
6. Temple of the Icon of the Kazan Mother of God
7. Mosque named after R.G. Galeev
8. Church of the Nativity



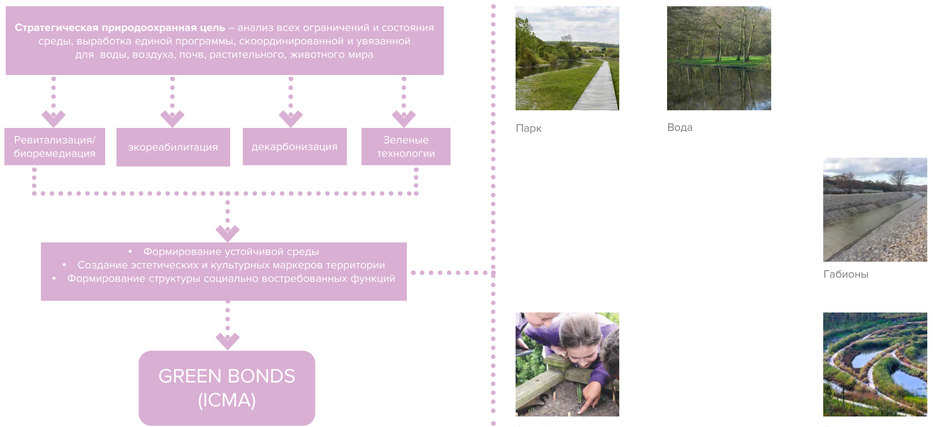








ЭКОРЕАБИЛИТАЦИИ НАРУШЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ
ключевые принципы ревитализации конкурсной территории



Парк

Вода

Габионы

Экообразование

Болота

ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ КОНЦЕПЦИИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ GREEN BONDS
ключевые принципы ревитализации конкурсной территории

Привлечение финансирования для стратегического инвестора на принципах «green bonds»

Учитывая исходную задачу экологической ориентации проекта ревитализации территории, входящей в периметр Мастер-плана, Консорциум рекомендует на следующих стадиях проработать гипотезы о возможном привлечении целевого финансирования в проектах на принципах «зеленного финансирования». Зеленые облигации являются инновационным финансовым инструментом и направлены на содействие инвестированию в зеленые проекты, связанные с сохранением и улучшением экологической среды, в частности, в сферах возобновляемой энергетики, энергоэффективности, устойчивой утилизации отходов, чистой воды и транспорта.

Структура, риск и возвратность зеленых облигаций в большей степени аналогичны традиционным облигациям. Принципов зеленых облигаций (Green Bonds Principles, далее – GBP/ Принципы зеленых облигаций) Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA) в 2014 году Принципы зеленых облигаций, разработка которых координируется ICMA и которые нашли широкую поддержку среди участников международного финансового рынка, направлены на обеспечение целостности и единообразия рынка зеленых облигаций посредством установления стандартов прозрачности, раскрытия информации и отчетности.

Ориентируясь на целевое использование поступлений от размещения зеленых облигаций (Use of Proceeds), GBP нацелены на поддержку эмитентов, изменяющих свою бизнес-модель в направлении повышения экологической устойчивости посредством реализации конкретных проектов. При этом GBP носят рекомендательный характер и не являются обязательными к исполнению.

Преимуществами специализированного привлечения средств со стороны ПАО «Татнефть» на цели реализации проекта по линии зеленых облигаций представляются следующими:

- зеленые облигации могут привлечь новых инвесторов, инвестиционные декларации которых дополнительно предусматривают инвестиции в экологические проекты;
- компании, выпускающие зеленые облигации, тем самым ориентированные на реализацию государственных инициатив по сохранению и улучшению экологии и климата, могут получить репутационные преимущества;
- доступ для компаний, реализующих проекты по устойчивому развитию, к финансированию.

На начальном этапе развития международного рынка зеленых облигаций характерным было участие институтов развития, таких как Европейский инвестиционный банк, Европейский банк реконструкции и развития, Группа Всемирного банка, а также государственных органов по управлению государственным долгом.

На российском рынке практика использования зеленых облигаций постепенно развивается, на май 2020 г. выпущено более 7 корпоративных выпусков

В начале апреля Московская биржа присоединилась к международной инициативе «Биржи за устойчивое развитие», а уже в августе открыла специальную секцию ценных бумаг устойчивого развития. В декабре прошлого года «Ресурсосбережение ХМАО» завершила размещение на Московской бирже облигаций на 1,1 млрд руб. Эти бумаги стали первыми зелеными облигациями в России на основе стандарта Green Bond Principle ICMA. В мае текущего года РЖД разместила зеленые еврооблигации объемом €500 млн.

РЕКРЕАЦИОННАЯ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНО- РАЗВЛЕКАТЕЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ключевые принципы

Рекреационно – образовательная и развлекательная инфраструктура конкурсной территории развивается как часть природоохранной стратегии конкурсной территории. Включает в себя коммерчески обоснованные образовательные объекты. Также сама территория является наглядным образцом реализации экологических принципов и конкретных эко мероприятий.



Цели:

- Вовлечение жителей города в жизнь парка и конкурсной территории
- Образовательно-развлекательные экопрограммы
- Пропаганда зеленых технологий
- Просветительская деятельность по теме зеленых источников энергии.

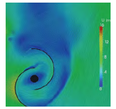
ОСОБЕННОСТИ СОЗДАНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СРЕДЫ – ЭНЕРГИЯ ВЕТРА И ЭНЕРГИЯ СОЛНЦА
примеры решений

Использование силы ветра в районе может стать альтернативным источником энергии и использоваться для снижения энергопотребления парковых функций городской сети. Если стандартным ветрякам нужна большая высота и лопасти большого диаметра, то для использование вертикальных ветряков нужно меньше пространства и высоты.

Климатическая ситуация Альметьевска позволяет рассматривать фотоэлектрическую систему для выработки дополнительной мощности. Отдельно стоящие панели в определенной зоне или системы панелей на крышах зданий, гостиницы или арен для мероприятий создают хорошие возможности собрать возобновляемую энергию солнца.





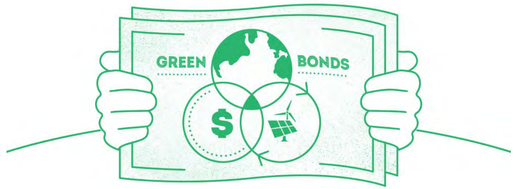





ГИПОТЕЗЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНВЕСТИЦИЙ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ
общие принципы, привлечение местных предпринимателей

В целях анализа инвестиционной привлекательности предлагаемого мастер-плана, Консорциум проработал гипотезы привлечения внебюджетных источников инвестиций к реализации проектов, а также провел ряд предварительных переговоров с представителями финансовых и отраслевых организаций.

При разработке Мастер-плана Консорциум основывался на следующих принципах, опубликованных Государственной корпорацией развития ВЭБ.РФ «Качественных инвестиций в инфраструктуру – Quality Infrastructure Investment».



Принцип 1. Повышение позитивного влияния инфраструктуры на достижение целей устойчивого развития и роста национальной экономики

Корреспонденция целей и задач долгосрочных документов планирования развития территории г. Альметьевская и республики Татарстан
Экономический эффект от реализации проекта создается в регионе присутствия

Принцип 2. Обеспечение экономической эффективности на протяжение всего жизненного цикла реализации инфраструктурного проекта.

Принцип 3. Интеграция экологических аспектов в инфраструктурные проекты.

Принцип 4. Устойчивость к природным катастрофам, чрезвычайным происшествиям и прочим рискам.

Принцип 5. Интеграции социальных аспектов в инфраструктурные проекты

Принцип 6. Повышение качества управления инфраструктурой.

ГИПОТЕЗЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНВЕСТИЦИЙ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ
ключевые принципы ревитализации конкурсной территории

Привлечение местных предпринимателей.

Учитывая разносторонний характер объектов, представленных в мастер-плане, Консорциум предварительно проработал ряд гипотез о возможном содействии привлечения инвестиций в создание данных объектов.

Учитывая значимость для глобальных инвесторов характера интеграции местного малого и среднего бизнеса в реализацию проектов, Консорциум рекомендует, используя Принцип 5 QII, активно вовлекать в реализацию отдельных проектов Мастер-плана локальных предпринимателей и бизнесменов, осуществляя общую координацию и содействие привлечению данных инвестиций за счет существующих мер поддержки субъектов МСП.

Представительство МСП Банка в республике Татарстан провело предварительный анализ long-листа предлагаемых гипотез подпроектов и выразило предварительную заинтересованность в поддержке следующих направлений проектов: загородный отель, аквапарк, спортивный кластер, детский лагерь, строительство жилой недвижимости (в т.ч. среднеэтажной и малоэтажной), создания объектов торговой и сервисная недвижимости, строительство торгового центра, Box-park, фермерский рынок (с фудкортом), создание объектов на территории парка (в т.ч. отдельностоящие объекты общепита, торговые павильоны, пункты проката), проект строительства коммерческих теплиц. По итогам общего экономического моделирования инвестиций в Мастер-план, более чем 70% объема инвестиций в объекты возможно с привлечением инвесторов и малых и средних предпринимателей с поддержкой финансирования по программе кредитования субъектов МСП по линии Корпорации МСП.

Возможная для применения программа имеет льготную ставку заемного финансирования, а также другие меры поддержки, в том числе путем дополнительного обеспечения (гарантий) со стороны Корпорации МСП.

Привлечение системообразующих отраслевых инвесторов для повышения качества услуг в создаваемой социальной инфраструктуре и реализация проектов на принципах государственно-частного партнерства.

Консорциум считает, что качественная образовательная и музейная инфраструктура, предлагаемая к созданию в рамках Мастер-плана, увеличивает инвестиционную привлекательность смежных территорий, влияет на увеличение стоимости жилья, увеличивает туристическую привлекательность города и обеспечивает необходимый уровень качества реализации всего мастер-плана в целом.

В связи с этим, для двух проектов Консорциум посчитал необходимым проработать вопросы привлечения инвестиций более подробно.

Для проекта строительство школы Консорциум предварительно проработал вопрос организации проекта государственно-частного партнерства. Совместно с профильным инвестором – образовательным интегратором ГК «Просвещение» и ПАО «Сбербанк» проработана предварительная финансовая модель организации создания и эксплуатации. Принципиальным отличием модели ГЧП является снижение единоразовой нагрузки на бюджет города или региона по созданию объекта, создание его за счет внебюджетных источников. Сформированная модель соответствует коробочным решениям Сбербанка, а также уже имеет широкий опыт применения в других субъектах РФ (ХМАО, Нижегородская область).

Стоит также обратить внимание, что бюджетные инвестиции на стадии создания объекта (капитальный грант) может быть профинансирован в т.ч. из средств федерального бюджета. Такая практика сформирована профильным отраслевым инвестором в других субъектах и может быть успешно применена в рамках данного проекта. Возврат инвестиций планируется из средств муниципального/регионального бюджета и планируется на срок от 5 до 8 лет.

Для проекта создания образовательно-музейного комплекса Консорциум также рассчитал возможную модель реализации проекта на принципах государственно-частного партнерства путем создания специализированной образовательной некоммерческой организации.

ГИПОТЕЗЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНВЕСТИЦИЙ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ
общие принципы, привлечение местных предпринимателей

Какие проекты можно будет финансировать с помощью «зеленых» облигаций?

- Возобновляемые источники энергии (включая производство и передачу энергии, оборудование
- «Зеленые» здания отвечающие требованиям региональным, национальным и международно-признанным стандартам или системам сертификации
- Проекты, направленные на повышение эффективности использование энергии (например, энергоэффективность в новых и отремонтированных зданиях, аккумулирование электроэнергии, центральное теплоснабжение, интеллектуальные сети, энергоэффективное оборудование)
- Предотвращение загрязнения окружающей среды (включая проекты в сфере очистки сточных вод, сокращения выбросов в атмосферу, контроль за парниковыми газами, восстановление почв, предотвращение загрязнений, переработку отходов эффективную переработку отходов в электроэнергию, производство товаров с добавленной стоимостью из отходов)

ГИПОТЕЗЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНВЕСТИЦИЙ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ
ключевые принципы ревитализации конкурсной территории

Привлечение финансирования для стратегического инвестора на принципах «green bonds»

Учитывая исходную задачу экологической ориентации проекта ревитализации территории, входящей в периметр Мастер-плана, Консорциум рекомендует на следующих стадиях проработать гипотезы о возможном привлечении целевого финансирования в проектах на принципах «зеленного финансирования». Зеленые облигации являются инновационным финансовым инструментом и направлены на содействие инвестированию в зеленые проекты, связанные с сохранением и улучшением экологической среды, в частности, в сферах возобновляемой энергетики, энергоэффективности, устойчивой утилизации отходов, чистой воды и транспорта.

Структура, риск и возвратность зеленых облигаций в большей степени аналогичны традиционным облигациям. Принципов зеленых облигаций (Green Bonds Principles, далее – GBP/ Принципы зеленых облигаций) Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA) в 2014 году Принципы зеленых облигаций, разработка которых координируется ICMA и которые нашли широкую поддержку среди участников международного финансового рынка, направлены на обеспечение целостности и единообразия рынка зеленых облигаций посредством установления стандартов прозрачности, раскрытия информации и отчетности.

Ориентируясь на целевое использование поступлений от размещения зеленых облигаций (Use of Proceeds), GBP нацелены на поддержку эмитентов, изменяющих свою бизнес-модель в направлении повышения экологической устойчивости посредством реализации конкретных проектов. При этом GBP носят рекомендательный характер и не являются обязательными к исполнению.

Преимуществами специализированного привлечения средств со стороны ПАО «Татнефть» на цели реализации проекта по линии зеленых облигаций представляются следующими:

- зеленые облигации могут привлечь новых инвесторов, инвестиционные декларации которых дополнительно предусматривают инвестиции в экологические проекты;
- компании, выпускающие зеленые облигации, тем самым ориентированные на реализацию государственных инициатив по сохранению и улучшению экологии и климата, могут получить репутационные преимущества;
- доступ для компаний, реализующих проекты по устойчивому развитию, к финансированию.

На начальном этапе развития международного рынка зеленых облигаций характерным было участие институтов развития, таких как Европейский инвестиционный банк, Европейский банк реконструкции и развития, Группа Всемирного банка, а также государственных органов по управлению государственным долгом.

На российском рынке практика использования зеленых облигаций постепенно развивается, на май 2020 г. выпущено более 7 корпоративных выпусков

В начале апреля Московская биржа присоединилась к международной инициативе «Биржи за устойчивое развитие», а уже в августе открыла специальную секцию ценных бумаг устойчивого развития. В декабре прошлого года «Ресурсосбережение ХМАО» завершила размещение на Московской бирже облигаций на 1,1 млрд руб. Эти бумаги стали первыми зелеными облигациями в России на основе стандарта Green Bond Principle ICMA. В мае текущего года РЖД разместила зеленые еврооблигации объёмом €500 млн.

Мастер-план развития территории долины реки Степной Зай

Master plan for the development of the territory of the Stepnaya Zai river valley

Архитектурно-градостроительная концепция развития

Architectural and urban development concept



ПРИНЦИПЫ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА
planning goals &tasks

IDENTITY AND VISIBILITY
ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬ И ВИДИМОСТЬ

Create a visible facade towards the city - landmark

Оригинальный внешний вид зданий

Representive entrance situation and adress

Презентабельная входная группа и расположение

Creation of a brand

Создание бренда

Sense of place

Атмосфера места

Easy memorable Identity

Легко запоминающаяся индивидуальность

ORIENTATION
ОРИЕНТАЦИЯ

Best orientation

Наилучшая ориентация

Short Connections

Удобные короткие связи

Visual links and panoramic views

Визуальные связи и панорамные виды

Characteristic diversified landscape zones

Характерные различные ландшафтные зоны

FUNCTION
ФУНКЦИИ

Balanced function mix

Сбалансированное сочетание функций

Integration of diverse experiences - multifunctional activities

Объединение различных возможностей - многофункциональная деятельность

Attraction/Magnet for citizens and tourists

Притяжение для жителей и туристов

Stimulate local economy

Стимулирование местной экономики

ECOLOGY
ЭКОЛОГИЯ

Improve microclimate and air quality

Улучшение микроклимата и качества воздуха

Implement sustainable design principles

Внедрение долговременных принципов проектирования

Create the green lung of the city

Создание зеленых легких города

Create a functional eco-system

Создание функциональной эко-системы

Habitat Restoration

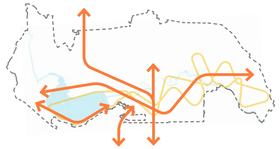
Восстановление среды обитания

ОСНОВНЫЕ ШАГИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
steps in the development of



1 РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

redevelopment of industrial territories



2 ЗЕЛЕНЫЙ ПЕШЕХОДНЫЙ КАРКАС

green pedestrian frame



3 НАСЫЩЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫМИ ПРОСТАНСТВАМИ И ФУНКЦИЯМИ

filling public functions and spaces

Концепция развития конкурсной территории основана на принципах работы с существующим потенциаломтерритории, включая ресурс утративших актуальность индустриальных зон и продолжения эксплуатации нефтедобывающих скважин.

После завершения развития территории пойма реки и набережная водохранилища станут главным общественным пространством города, современной, разнообразной рекреационной зоной, наполненной полезным функционалом.

Появится акцентированный, раскрытый на город ценральный вход в парковую зону.

Вдоль набережной водохранилища будет непрерывная пешеходная система, созданы удобные парковки личного автотранспорта и остановки автобусов. Новые и уже запланированные вело-пешеходные пути свяжут город в единую и безопасную систему.

Набережная станет любимым местом всех групп населения и туристов, будет служить

стимулом к дальнейшему обновлению города и капитализации

The concept of development of the competitive territory is based on the principles of working with the existing potential of the territory, including the resource of obsolete industrial zones and the continued operation of oil wells.

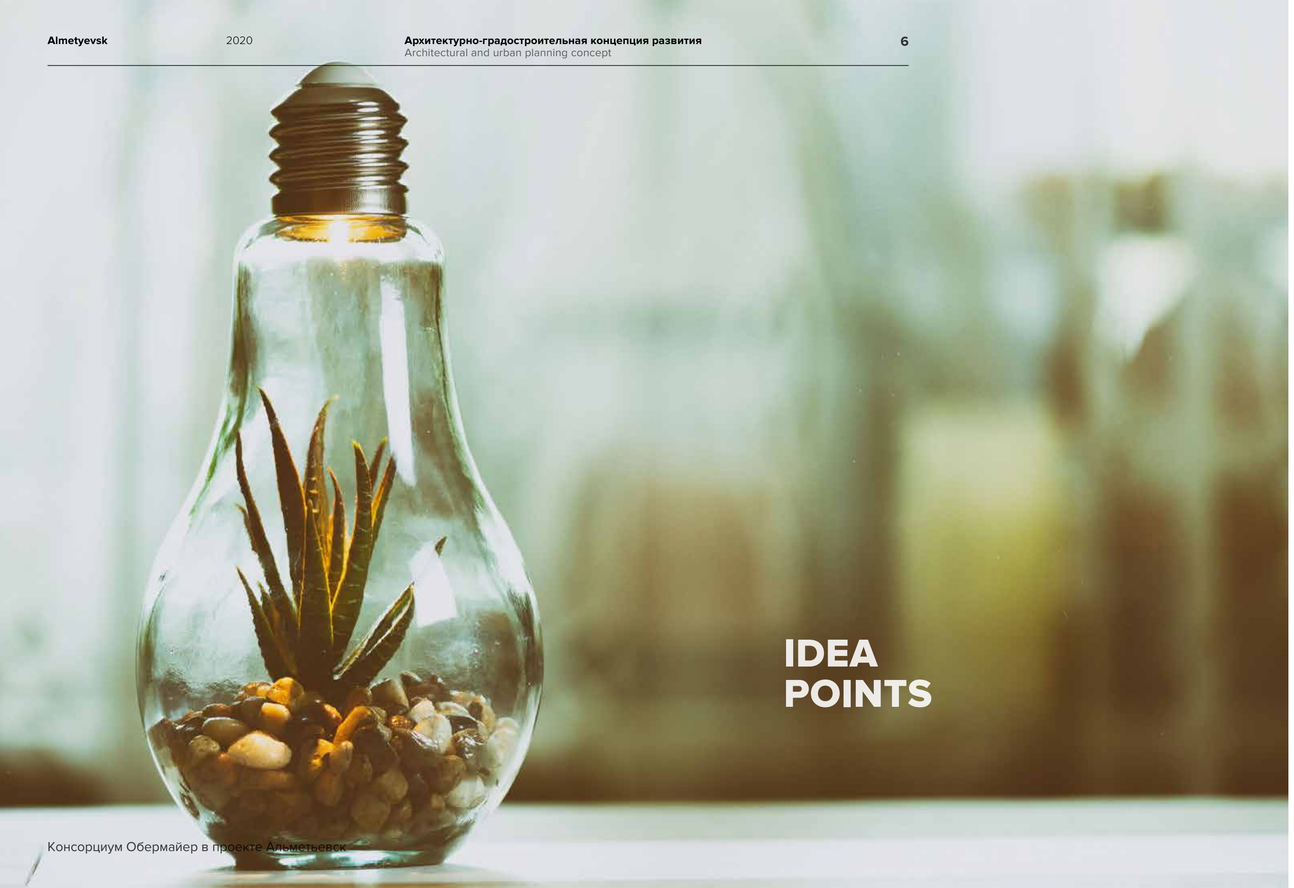
When the development of the territory is completed, the river floodplain and the reservoir embankment will become the main public space of the city, a modern, diverse recreational area filled with useful functionality.

You will see an accentuated Central entrance to the Park zone that is open to the city.

Along the embankment of the reservoir there will be a continuous pedestrian system, convenient Parking for personal vehicles and bus stops. New and already planned bike and pedestrian paths will link the city in a single and secure system.

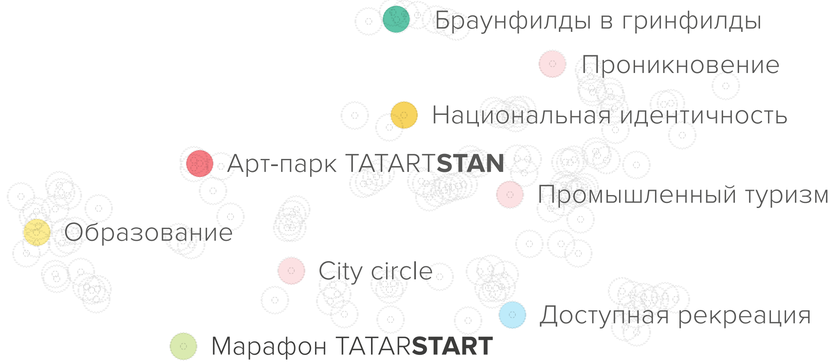
The embankment will become a favorite place for all groups of the population and tourists, will serve as a

an incentive to further upgrade the city and capitalize the surrounding territories



IDEA POINTS

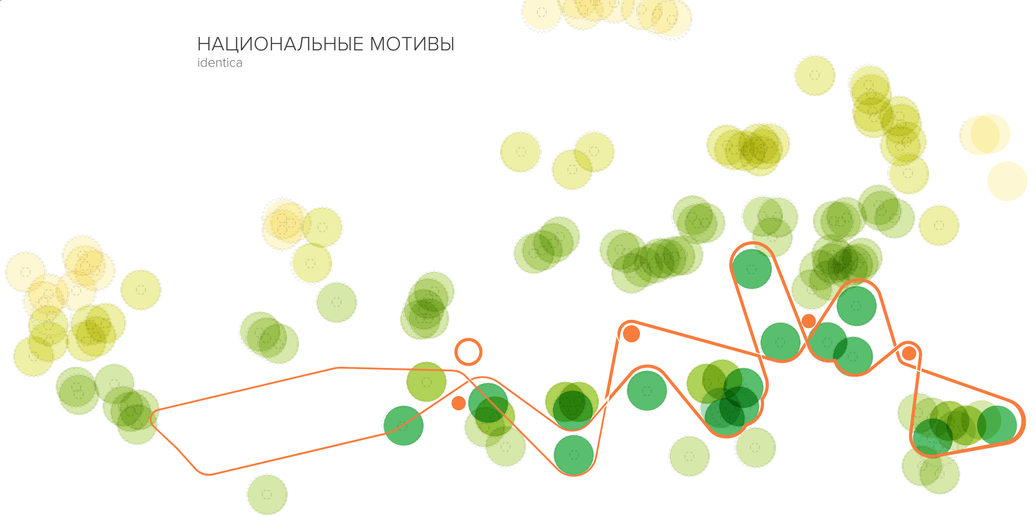
ОБЛАКО ТЕГОВ
teg cloud



IDENTICA

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

НАЦИОНАЛЬНЫЕ МОТИВЫ
identica











ZONING

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

РАЗНООБРАЗИЕ ПРИРОДНЫХ ЗОН
natural areas



лес
forest



вода
water



сады
gardens



болота
swamps



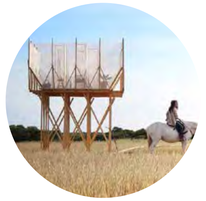
луга
meadow



ЛЕТНИЕ И ЗИМНИЕ ФЕСТИВАЛИ **TATARTSTAN**
summer & winter festivals TATARSTART



кемпинги



точка притяжения 1
attractor 1



точка притяжения 2
attractor 2



точка притяжения 3
attractor 3



точка притяжения n
attractor n

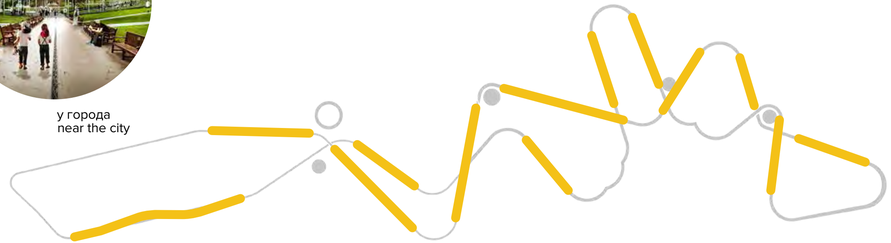

WALKWAYS

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

РАЗНООБРАЗИЕ АЛЛЕЙ
avenues



у города
near the city





в поле
in field



в зарослях
in jungle



по болотам
through the swamp



точки притяжения n
attractor n

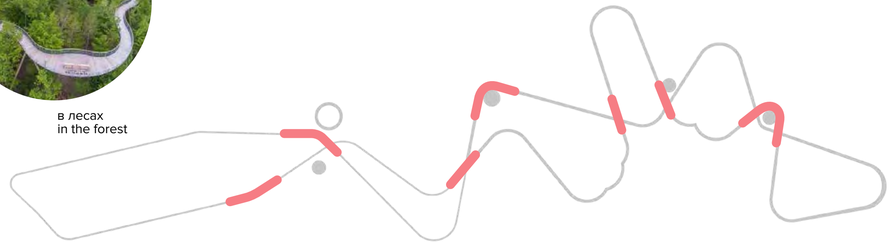
BRIDGES

Проработка объемов в проекте Альметьевск

РАЗНООБРАЗИЕ МОСТОВ
bridges



в лесах
in the forest





на воде
on a river



в болотных угодьях
in a swamp



на вхое в парк
on entrance

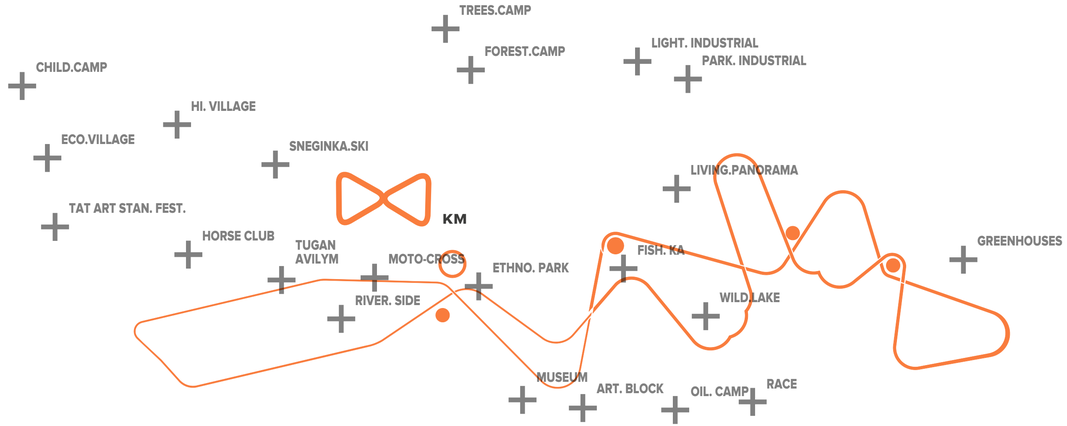


через реку
on a river



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

СПОРТ И ПРОГУЛКИ
SPORT & WALKING





на велосипеде
cycling



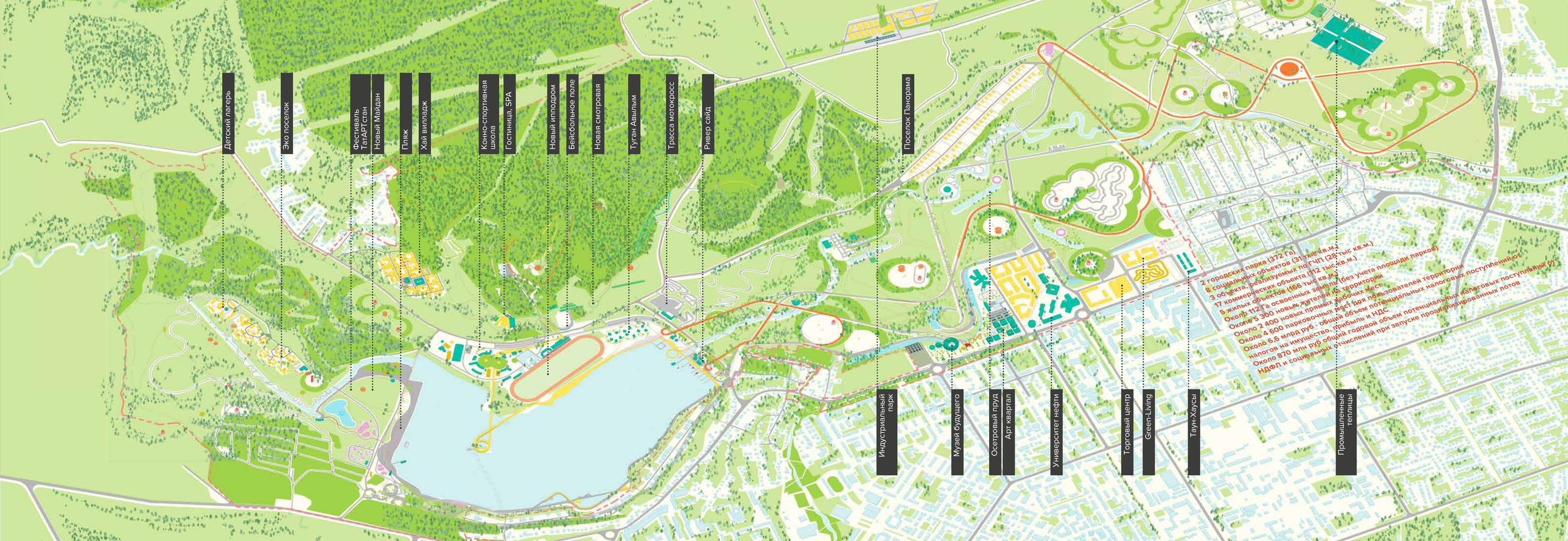
на лыжах
skiing



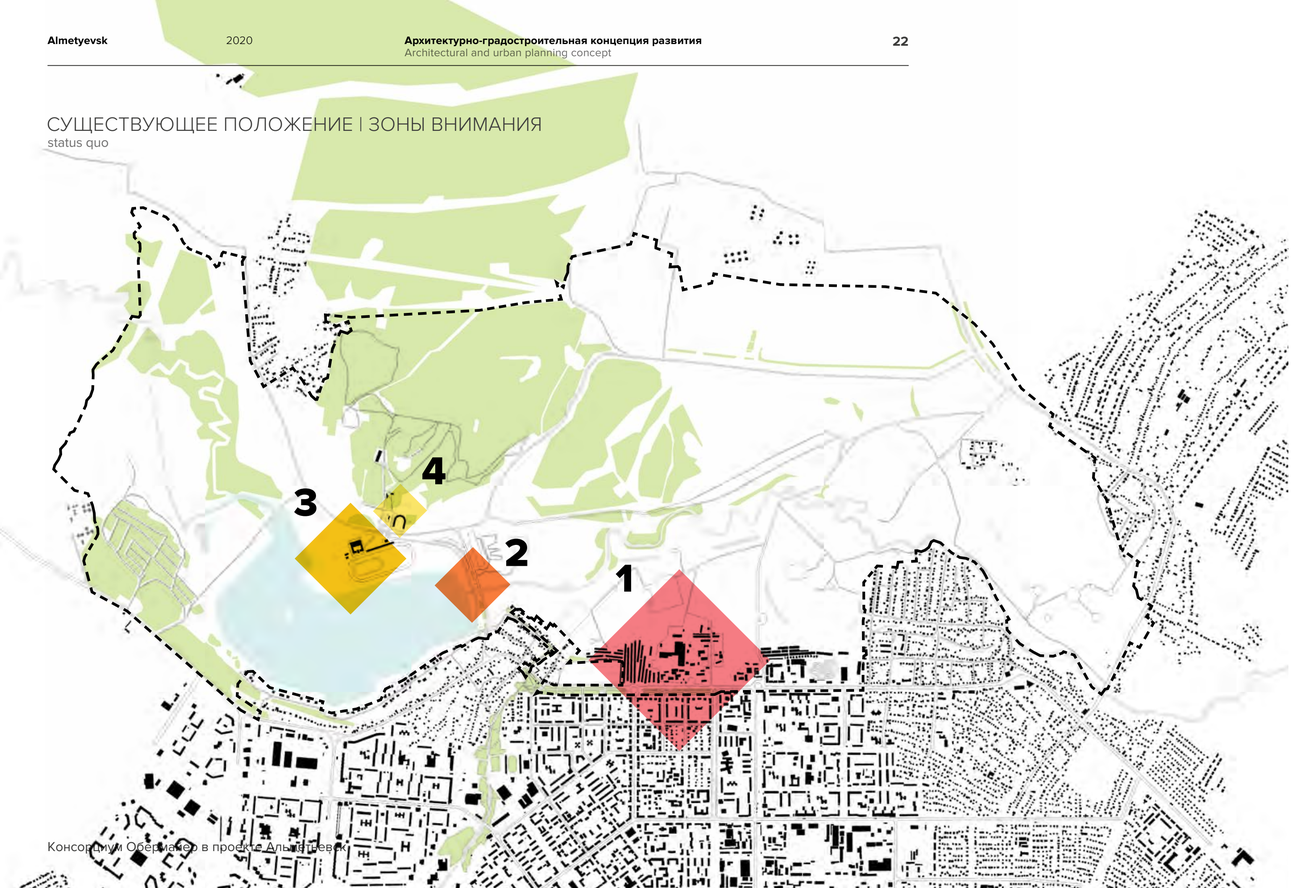
на собаках
dogging



на лошадях
horsing


Детский лагерь
Эко поселок
Фестиваль ТатАРТстан
Новый Майдан
Пляж
Хай виллидж
Конно-спортивная школа
Гостиница, SPA
Новый ипподром
Бейсбольное поле
Новая смотровая
Туган Авылым
Трасса мотокросс
Ривер сайд
Поселок Панорама
Индустриальный парк
Музей будущего
Осетровый пруд
Арт квартал
Университет нефти
Торговый центр
Green-Living
Таун-Хаусы
Промышленные теплицы
2 городских парка (372 га)
8 социальных объектов (31 тыс кв.м.)
3 объекта, реализуемых по ГЧП (28 тыс кв.м.)
17 коммерческих объектов (112 тыс кв.м.)
5 жилых объектов (166 тыс кв.м.)
Около 112 Га освоенных земель (без учета площади парков)
Около 5 300 новых жителей на территории
Около 2 400 новых прямых рабочих мест
Около 4 600 парковочных мест для пользователей территории
Около 6,6 млрд руб - общий объем потенциальных поступлений от налогов на имущество, прибыль и НДС
Около 870 млн руб общий годовой объем потенциальных налоговых поступлений от НДФЛ и социальных отчислений при запуске проектируемых лотов

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ | ЗОНЫ ВНИМАНИЯ
status quo



СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ | ЗОНЫ ВНИМАНИЯ
status quo

Учитывая намерения по реализации планов по строительству новых объектов и реконструкции существующих, а так же учитывая данные социологических исследований, выделены зоны повышенного внимания.

Это территории нового кампуса АГНИ (Альметьевского государственного нефтяного института), территории конно-спортивной школы и ипподрома, зона земляных трамплинов и майдана.

Given the intention to implement plans for the construction of new facilities and the reconstruction of existing ones, as well as taking into account the data of sociological studies, areas of increased attention are highlighted.

These are the territories of the new AGNI campus (Almetyevsk State Oil Institute), the territory of the equestrian school and hippodrome, the area of earthen ramps and Maidan.



1 Кампус АГНИ
AGNI campus



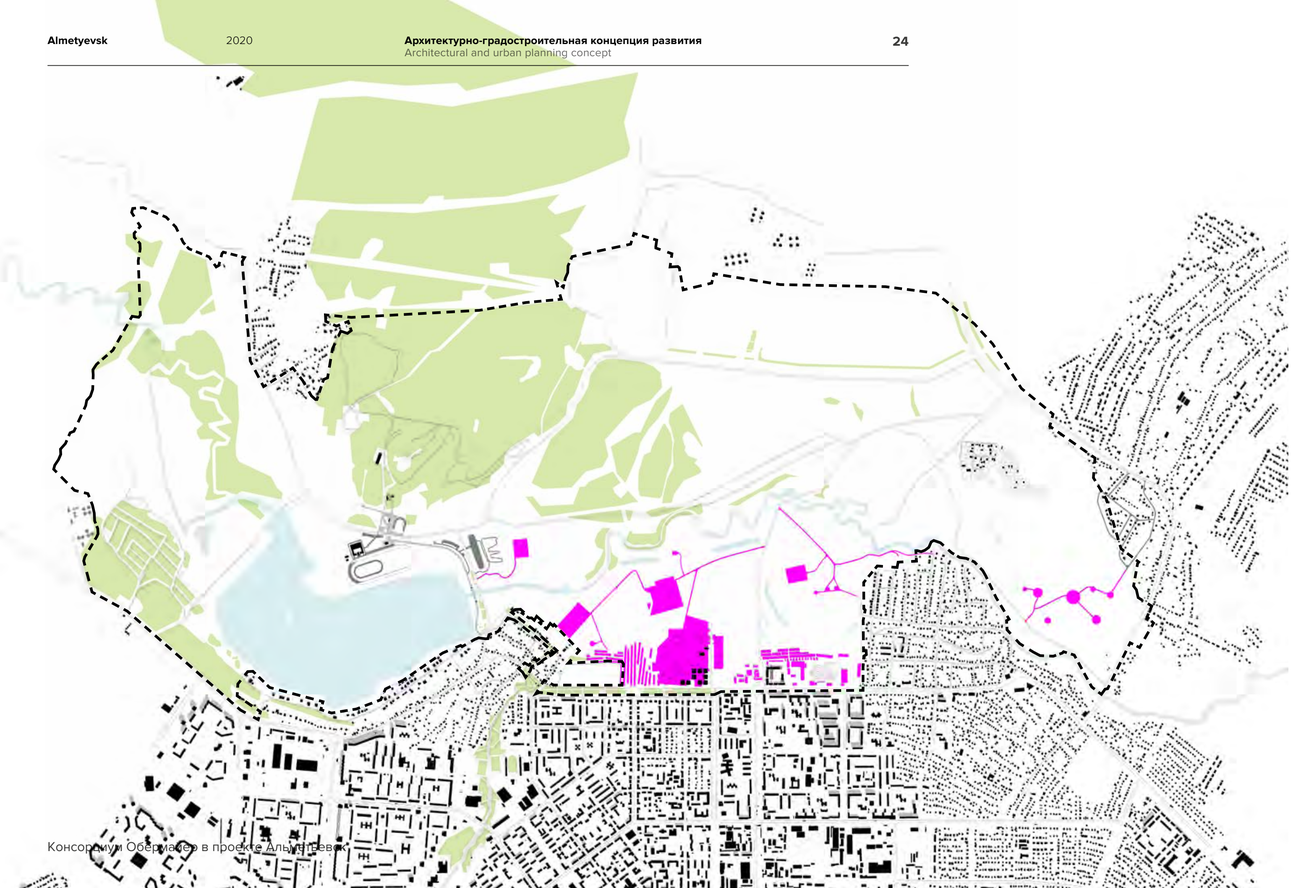
2 Набережная
Riverside



3 Конно-спортивная школа и ипподром
Horse-club



4 Майдан
Maidan



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

БРАУНДФИЛДЫ*
braundfields

Потенциальные территории развития на границе города и рекреации заняты производственно-складскими зданиями и гаражами, административными зданиями.
Пойма реки исчерчена многочисленными грунтовыми дорогами, ведущими к скважинам добычи нефти.

Необходимо изменение существующего положения положения в условиях работающих работающих скважин.

Potential development areas on the border of the city and recreation are occupied by industrial and warehouse buildings, garages, and administrative buildings.
The river floodplain is dotted with numerous dirt roads leading to oil production wells.

It is necessary to change the existing position of the situation in the conditions of working working wells.

* Браунфилд — это участок или группа участков, на которых располагаются нефункционирующие и заброшенные здания промышленного или коммерческого назначения, обладающие потенциалом для редевелопмента

* Brownfield is a site or group of sites that contain non-functional and abandoned industrial or commercial buildings with potential for redevelopment



Гаражи и складские здания



Грунтовые плоскостные автомобильные парковки



Участки кустовой добычи нефти



Проезды к скважинам

Браунфилды, территории и объекты реновации
Brownfields, areas and objects of renovation



Консорциум Оберманн в проекте Альметьевск

ДОСТУПНОСТЬ
availability

С учетом уловий рельефа, растительности, нормативных ограничений и возможного расположения зон остановок общественного транспорта выделены три основные зоны удаленности конкурсных территорий. Линией отсчета можно считать крайние северные дороги, обслуживаемые общественным транспортом — улицы Бигаш и Советская.

500 метровая зона. Зона пешеходной доступности.
1500-метровая зона. Зона веломаршрутов и дальних прогулочных маршрутов.
2. Зона рекреации средней удаленности

Potential development areas on the border of the city and recreation are occupied by industrial and warehouse buildings, garages, and administrative buildings.
The river floodplain is dotted with numerous dirt roads leading to oil production wells.

It is necessary to change the existing position of the situation in the conditions of working working wells.

* Brownfield is a site or group of sites that contain non-functional and abandoned industrial or commercial buildings with potential for redevelopment

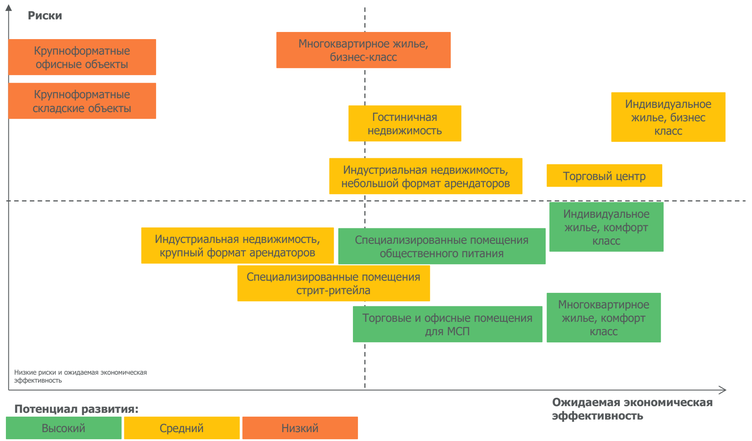
Ближняя рекреация
Near recreation

Рекреация средней удаленности
Middle recreation

Дальняя рекреация
Far recreation

ОБОСНОВАНИЕ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ

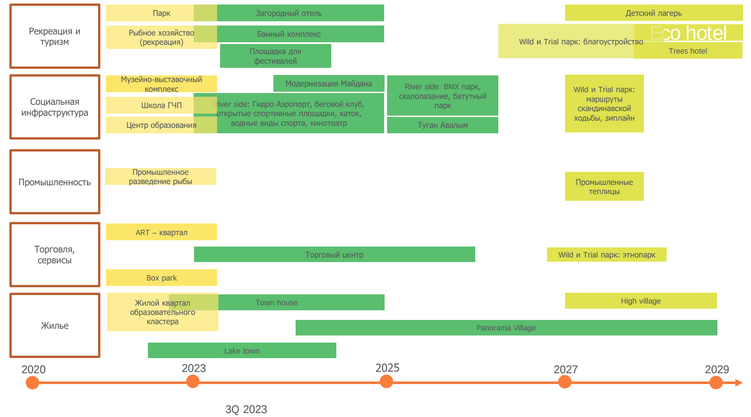
потенциал развития основных рынков недвижимости города с учетом рисков



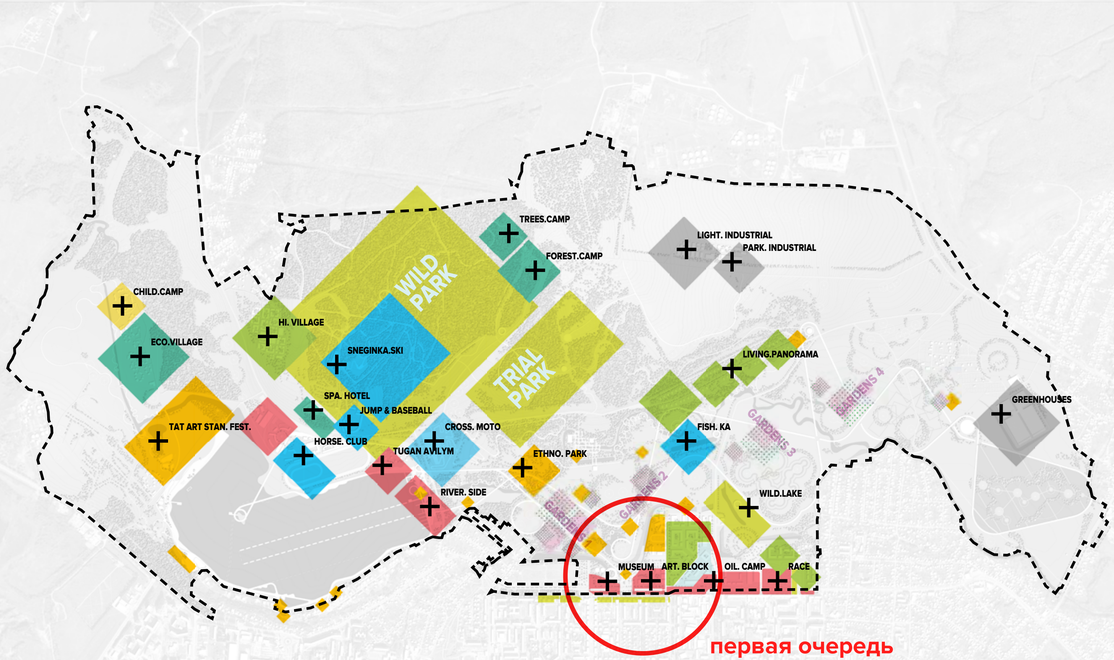
Объекты высокого и среднего приоритета рассматриваются для развития на конкурсной территории в совокупности с результатами исследований и соц опросов

ОБОСНОВАНИЕ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ

В данном разделе приведены технико-экономические и финансовые параметры предлагаемых к реализации объектов. На сводном графике приведен план-график их реализации по фазам.



С учетом внешних рисков в первой очереди развивается парк и сопутствующая инфраструктура, жилой квартал и объекты образования



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ
functional zones

С учетом сложившегося каркаса города, его улиц, кварталов, функций, граничащих с конкурсной рекреацией предложено функциональное зонирование, учитывающее интересы всех групп населения, экономические, психологические и социальные факторы.

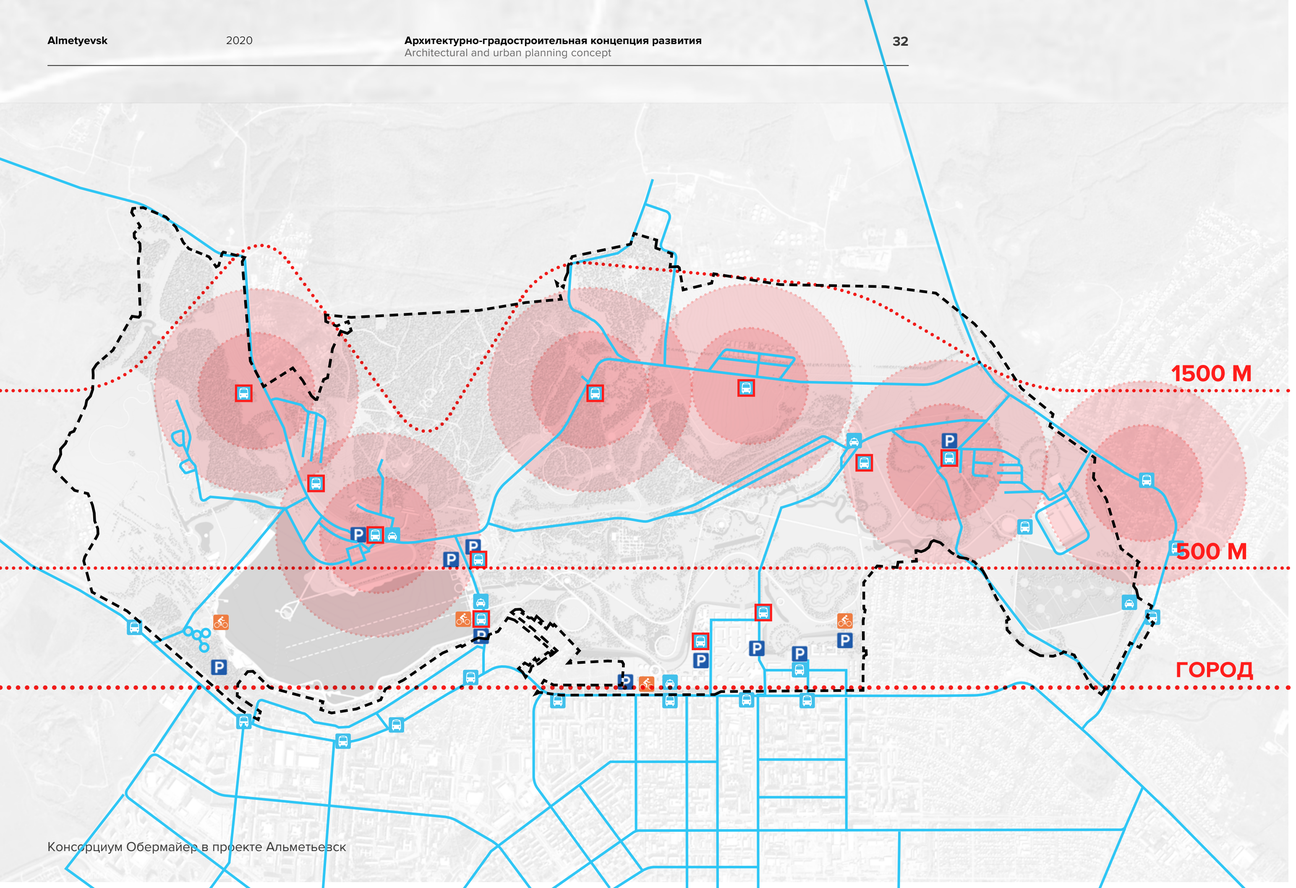
Given the existing framework of the city, its streets, quarters, functions bordering competitive recreation, a functional zoning is proposed that takes into account the interests of all groups of the population, economic, psychological and social factors.

Выделены 8 основных зон

- **Зона детского лагеря**
- **Зона эко-отелей**
- **Зона активного спорта**
- **Зона пассивной рекреации**
- **Зона семейного отдыха**
- **Зона цветущих садов**
- **Зона бизнес-активности**
- **Жилая зона**
- **Индустриальная зона**

8 main zones allocated

- Зона детского лагеря
- Зона эко-отелей
- Зона активного спорта
- Зона пассивной рекреации
- Зона семейного отдыха
- Зона цветущих садов
- Зона бизнес-активности
- Жилая зона
- Индустриальная зона



ТРАНСПОРТ
functional zones

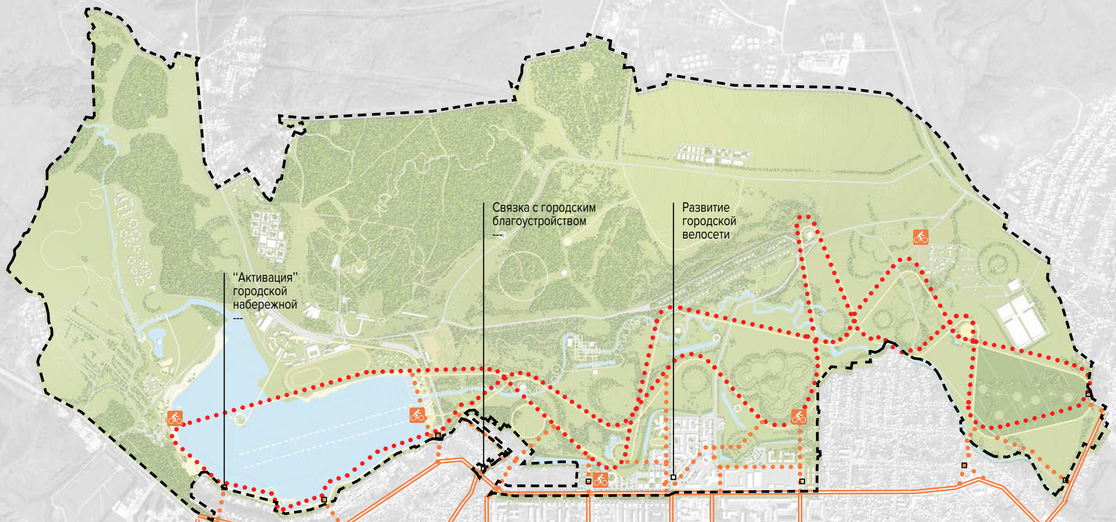
Увеличение количества остановок общественного транспорта позволит преодолеть трудности доступа к территориям рекреации, обеспечит доступность к новым производственным и жилым территориям.

Increasing the number of public transport stops will help overcome the difficulties of accessing recreational areas and ensure access to new industrial and residential areas

Новые организованные зеленые места для парковки личного транспорта доступны для туристов и жителей.

New organized green spaces for private transport Parking are available for tourists and residents.

- Основные дороги
  Main roads
- Станции проката спортивного инвентаря
  Sports equipment rental
- Остановки общественного транспорта
  Proposed Bus Stop
- Плоскостные парковки автотранспорта
  Parking
- Остановки такси
  Taxi



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТОВ
engineering support of the territory

СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ
Кабельную линию, обеспечивающую электроснабжение центральной и восточной части проектируемой территории предложено провести от городской ПС-34 «Восход» (см. материалы НИИ ГЕНПЛАН стр.20. «Основные направления развития системы электроснабжения») с вводом в районе перекрестка улиц Советской и Р. Фахретдина. Электроснабжение западной части участка от ПС «Парковая». Перед вводом в каждый кластер система оборудуется понижающими напряжение трансформаторными подстанциями. Система электроснабжения является возможной альтернативой системе газоснабжения для удаленных кластеров, для обеспечения теплом и функционирования оборудования приготовления пищи. Это решение прорабатывается на следующих этапах проектирования.

СИСТЕМА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ
Для первой фазы строительства, кластера «OIL CAMP», система теплоснабжения осуществляется от существующей районной котельной №2, как наиболее близко расположенной к границе участка. Предварительная оценка потребления тепла (отопление +ГВС) данного района – 17 Гкал/час. Теплоснабжение остальных кластеров осуществляется автономными газовыми котлами.

СИСТЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ
Осуществляется от городского газораспределительного пункта ЦГРП №1 (см. материалы НИИ ГЕНПЛАН стр.17. «Основные направления развития системы газоснабжения»), ввод на участок предусмотрен на перекрестке улиц Советской и Р. Фахретдина. Для первой фазы строительства, кластера «OIL CAMP», система газоснабжения предназначена для жилых и общественных здания для газовых плит. Для данного кластера возможно альтернативное решение, отказ от газоснабжения в пользу электроснабжения (электрические плиты). Предварительная оценка нагрузок от эл. плит составит 4,5 МВт. Это решение прорабатывается на следующих этапах проектирования.

Для остальных кластеров следующих очередей строительства система газоснабжения предназначена для обеспечения автономных тепловых газовых котлов для системы теплоснабжения (отопление и ГВС) и для газовых плит.

Для третьей фазы строительства, объект «Промышленные теплицы» подключается от проектируемого ГРП отдельной веткой с точкой ввода по ул. Заречной.

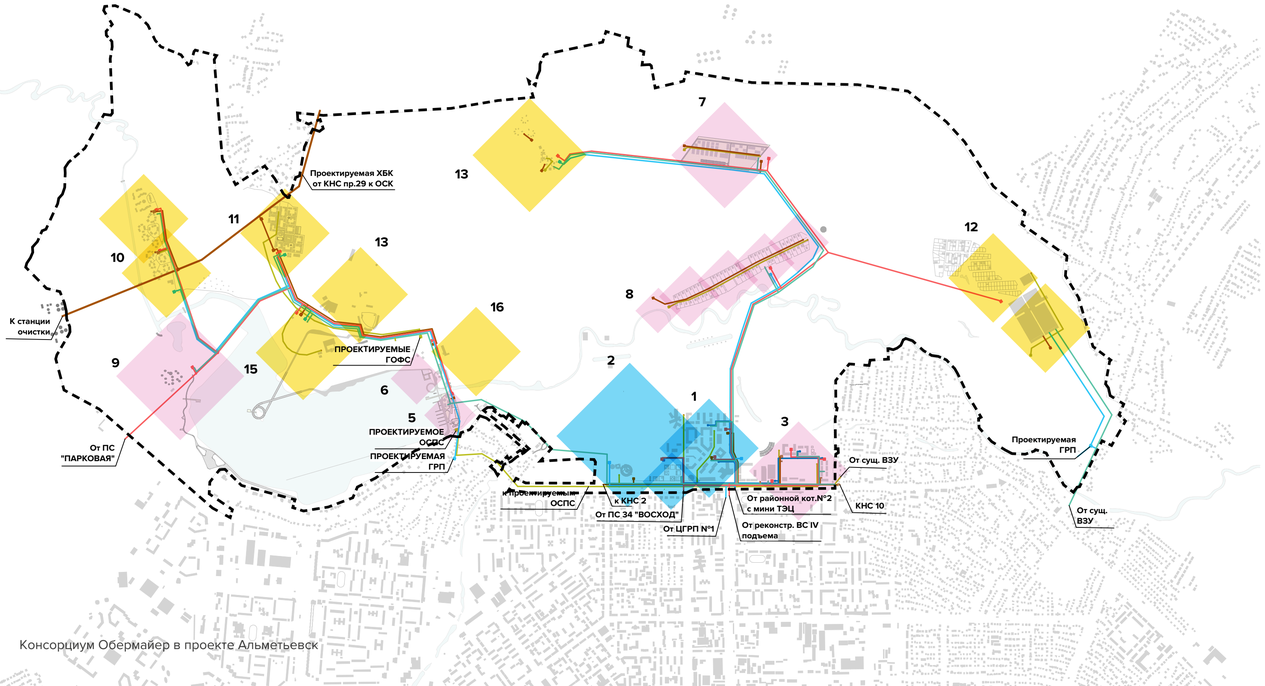
SUPPLY SYSTEM
Cable line, providing electricity to the Central and Eastern part of the territory proposed to hold from the town's PS-34, «Sunrise» (see proceedings of the Institute of master PLAN page 20. «The main directions of development of power supply system») with the introduction of the intersection of Sovetskaya and Fakhretdin streets. Power supply to the Western part of the site from the PS «Park». Before entering each cluster, the system is equipped with voltage-reducing transformer substations. The power supply system is a possible alternative to the gas supply system for remote clusters, for providing heat and functioning of cooking equipment. This solution is being worked out at the next design stages.

HEAT SUPPLY SYSTEM
For the first phase of construction, the «OIL CAMP» cluster, the heat supply system is carried out from the existing district boiler house No. 2, as the closest to the border of the site. Preliminary assessment of heat consumption (heating +DHW) in the area – 17 Gcal / hour. Heat supply to other clusters is provided by Autonomous gas boilers.

GAS SUPPLY SYSTEM
Is supplied from the city gas-distributing point cgrp No. 1 (see materials Institute master PLAN p. 17. «The main directions of development of system of gas supply»), the input to the site provided at the intersection of streets Soviet and R. Fakhretdin. For the first phase of construction, the «OIL CAMP» cluster, the gas supply system is intended for residential and public buildings for gas stoves. For this cluster, an alternative solution is possible: abandoning gas supply in favor of electricity (electric stoves). The preliminary estimate of the loads from electric plates will be 4.5 MW. This solution is being worked out at the next design stages.

For the remaining clusters of the next stages of construction, the gas supply system is designed to provide Autonomous thermal gas boilers for the heat supply system (heating and DHW) and for gas stoves.

For the third phase of construction, the «Industrial greenhouses» facility is connected from the projected hydraulic fracturing station by a separate branch with an entry point on Zarechnaya street.



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТОВ
engineering support of the territory

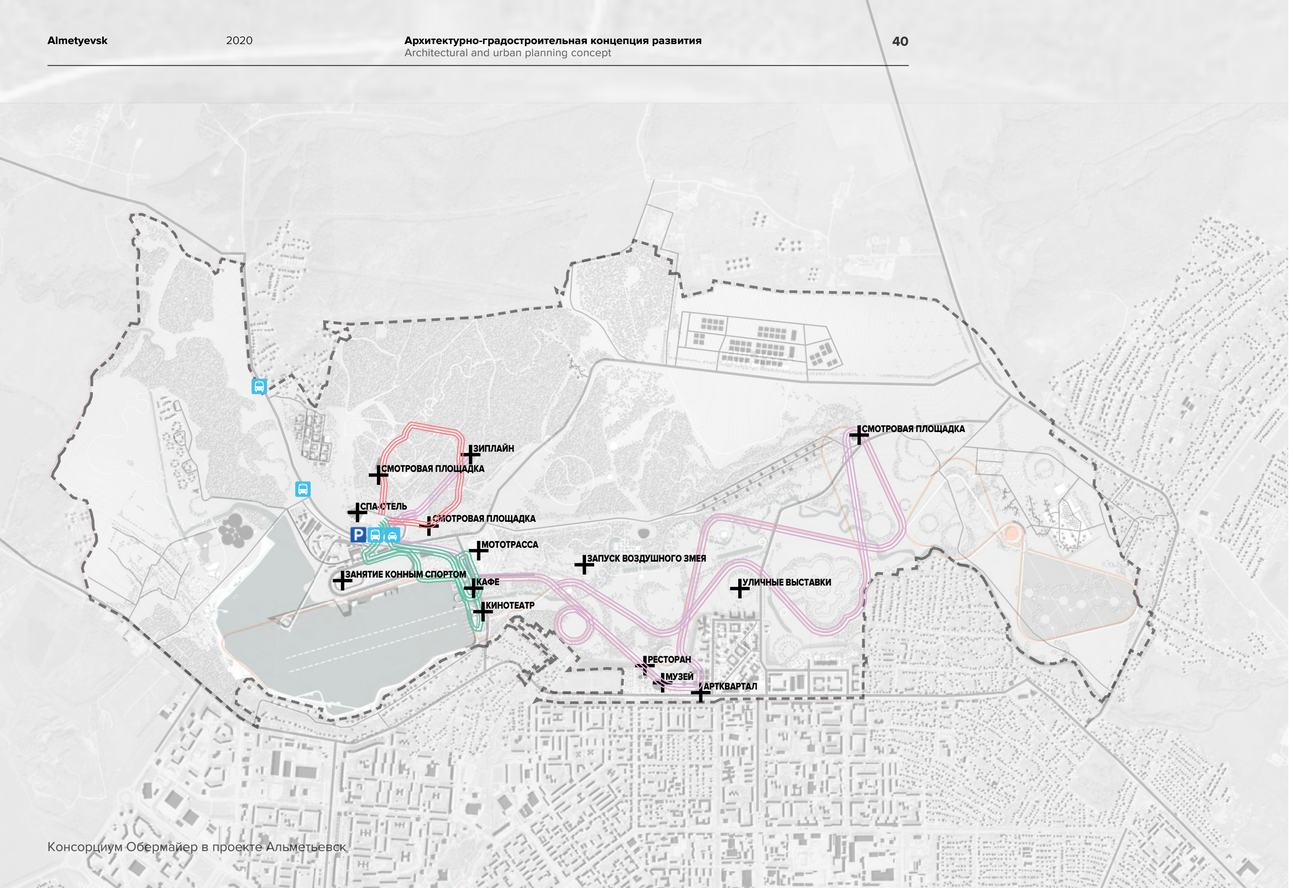
ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕМОВ РАБОТ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ
инженерное обеспечение объекта

N°	Наименование инж. сетей	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3
1	Электроснабжение	Длина трассы высокого напряжения в зоне проекта 2,5 км ТП1 -6шт	Длина трассы высокого напряжения 4,0 км ТП- 3шт	Длина трассы высокого напряжения 8,5 км ТП -8 шт
2	Водоснабжение	2,5 км	3 км	8 км
3	Канализация х/б	1 км напорной канализации КНС- 6 шт	2 км ЛОС – 4 шт	4 км напорной канализации, 2 км проектируемая ХБК от пр. КНС29 (НЖМ ГП) КНС – 5 шт ЛОС – 1 шт
4	Канализация ливневая	4 км ОС (ГОФС) -1 шт	2 км ЛОС-3 шт	3 км ОС (ГОФС)-1 шт
5	Теплоснабжение	3 км ЦТП- 6 шт	-	-
6	Газоснабжение	1,5 км ГРП – 2 шт	4 км ГРП – 3 шт	7 км ГРП-5 шт

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА НАГРУЗОК ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ
инженерное обеспечение объекта

N°	Наименование Комплекса	Общая площадь, м2	В отношении: (проектируемая, реконструкция, ...)	Тепловой режим (с учетом ГВС), Гкал/час	Водопотребление (водопот.) куб. м/сут	Водоотведение (водоотвед.) куб. м/сут	Газопотребление, м³/час	Электропотребление, кВт
	1	2	3	6	7	8	9	10
1	OIL CAMP (1 фаза, 1 очередь)	173 000	4609	16,9	968	968	2250	8650
2	Пожарная зона (1 фаза, 1 очередь)	460	38	0,1	4	4		100
	Итого фаза 1			**17,0**	**972**	**972**	Точка: дав. газопров.-пункт **2250(макс) 300 (мин.)**	**8750**
3	Hi-town 2 фаза (2 фаза, 1,2 очередь)	44 100	932	6,16	195	195	760	2200
4	Рекреационный кластер 2 фаза(2 фаза, 1 очередь)	16500	572	0,92	120	120	150	825
5	River side (west) (2 фаза, 1 очередь)	6000	240+100	0,84	55	55	110	300,0
6	River side (east) (2 фаза, 1 очередь)	1000	210+90	0,14	44	44	20	50
7	Industrial +Lightindustrial (2 фаза, 1-3 очередь)	69642	510	7,83	107	107	950	3500
8	Panorama village (2 фаза, 1-3 очередь)	9100	156	1,27	33	33	160	455
9	Площадка для фестивалей (2 фаза, 1 очередь)		2000		30	30		200
	Итого фаза 2			**17,16**	**584**	**584**	**2150**	**7530**
10	Eco-village (3 фаза, 1 очередь)	7633	500	1,07	100	100	160	380
11	Hi-village (3 фаза, 1 очередь)	50 000	1197	6,96	250	250	900	2500
12	Farm-village (3 фаза, 1 очередь) Промышленные теплицы	40 000	52	1,12	10	10	130	300
13	Wild park Снежинка	-	-					
14	Wild/ trial park (3 фаза, 1 -2очередь)	1500	203	0,21	42	42	40	75
15	Horce club (1 фаза, 1 очередь)	1000 (12000)	100	0,14	20	20	20	200
16	Cross park 1 фаза							100
	Итого фаза 3			**9,63**	**422**	**422**	**1250**	**3555**

- электр. кабель высокого напряжения
- теплотрасса
- водопровод
- канализация ливневая
- канализация хозяйственно-бытовая
- газопровод
- газораспределительный пункт
- электр. распределительная подстанция
- трансформаторная подстанция
- центральный тепловой пункт
- тепловой пункт
- ЛОС хоз.быт.канал
- КНС
- ЛОС ливневая
- колодец водоснабжения
- колодец водоснабжения
- колодец ливневой канализации



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

МАРШРУТ ВЫХОДНОГО ДНЯ

пользователь: семья с ребенком

продолжительность сценария: три дня

ПЯТНИЦА

- заселение в спа-отель
- вечерняя прогулка по тропе на уровне деревьев /
- ужин на природе

СУББОТА

- завтрак в отеле
- занятие в конном клубе / прогулка на лошадях
- обед в кафе прогулка по набережной
- катания на мототрассе
- ужин на набережной
- посещение кинотеатра
- прогулка по набержной

ВОСКРЕСЕНЬЕ

- завтрак
- зиплайн
- прогулка на велосипедах до кампуса
- посещение музея
- посещение ат-квартала
- обед в ресторане/ кафе в зоне артквартала
- прогулка на велосипедах до смотровой площадки и уличной выствки
- запуск воздушного змея
- ужин в кафе/отеле
- отъезд

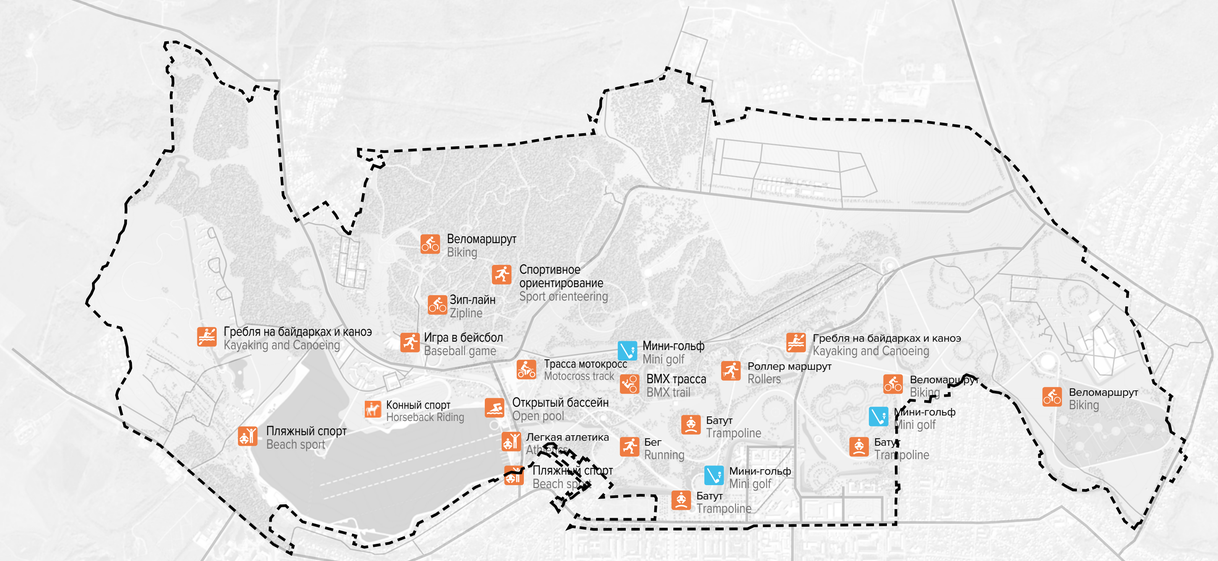
СПОСОБЫ ПЕРЕДВИЖЕНИЯ ДО ОТЕЛЯ

- общественный транспорт
- автомобиль, такси

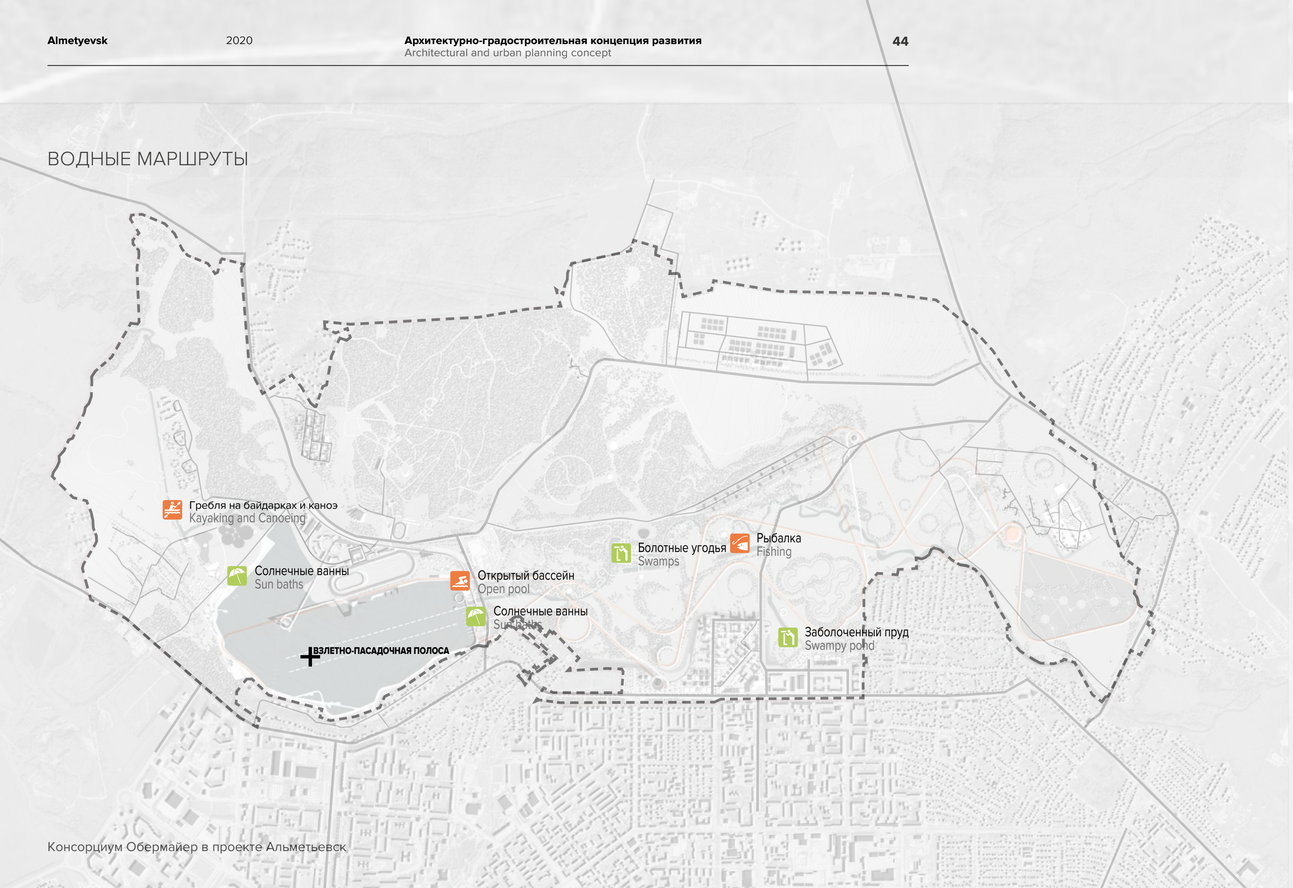
ИНФРАСТРУКТУРА



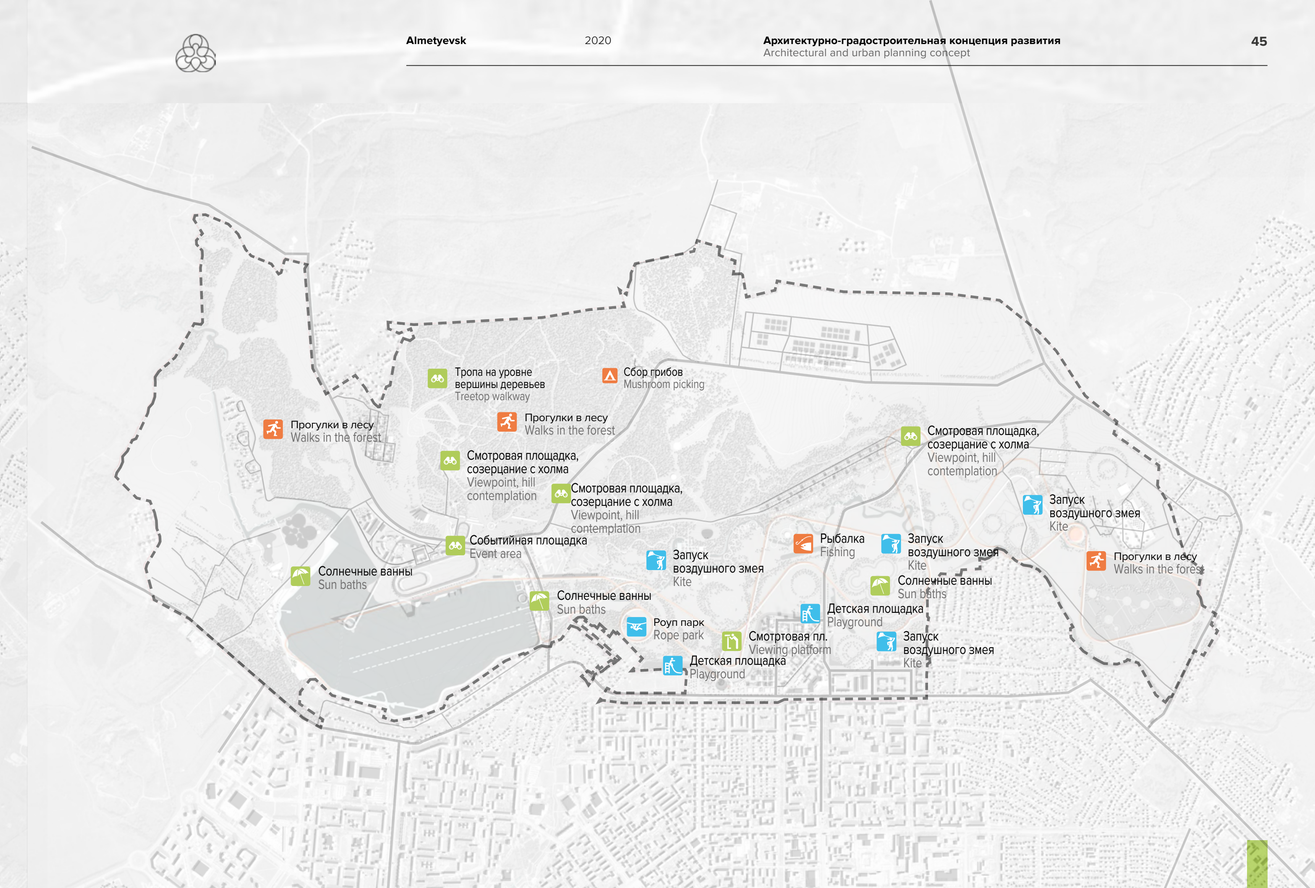
МАРШРУТЫ

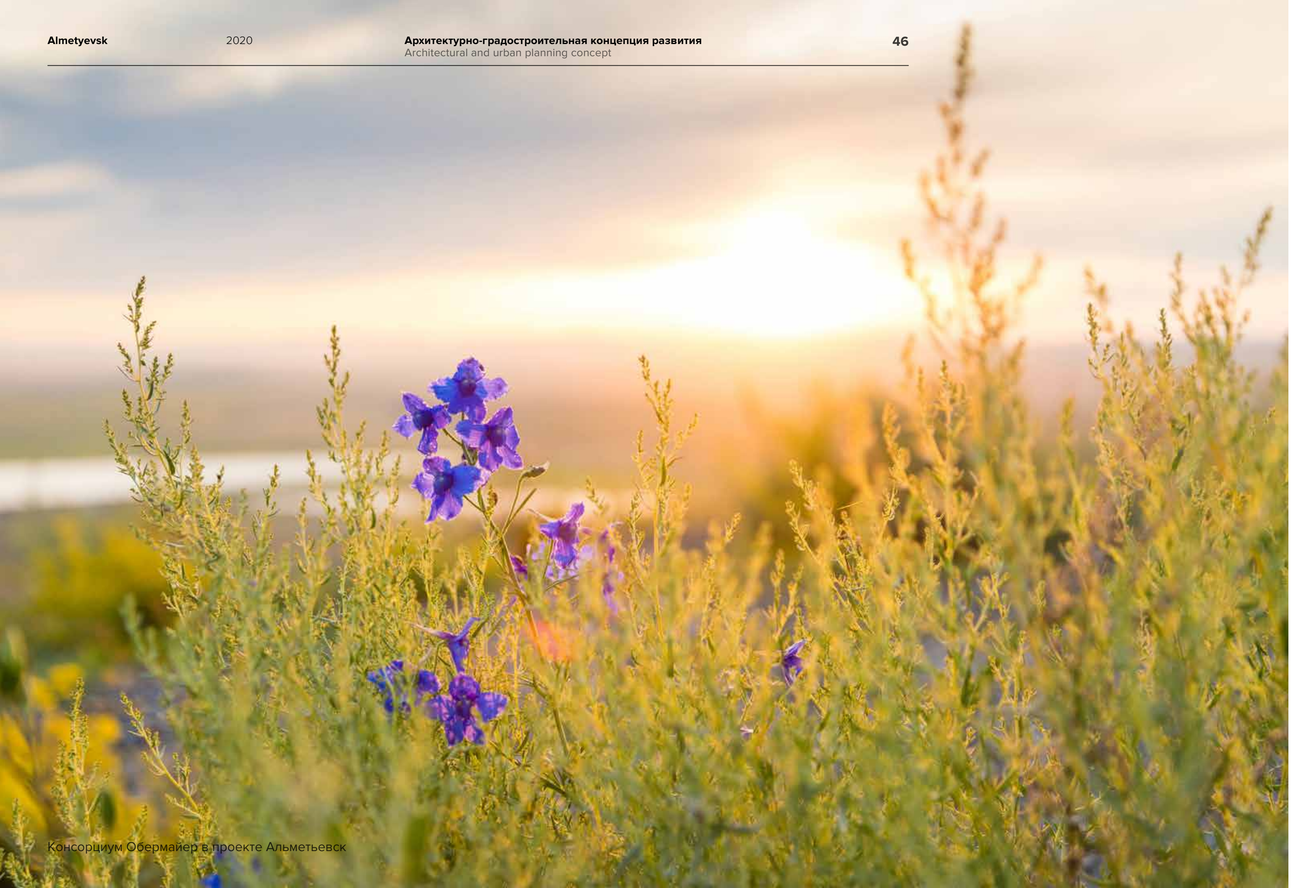


ВОДНЫЕ МАРШРУТЫ



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск





Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

РЕШЕНИЯ ПО ЭКОЛОГИИ
ecology

Стратегическая природоохранная цель мастер-плана - разработать систему оптимального восстановления и использования природных компонентов конкурсной территории в решении задач по достижению устойчивости среды, формированию структуры социально востребованных функций экосистем, а также созданию эстетических и культурных маркеров территории.

Для активной декарбонизации и экологизации среды, а также решения в стиле «браунфилдов» представляется приемлемым массовое применение приема ландшафтно-привязанного озеленения промышленных объектов – нефтяных качалок и прилегающих к ним нарушенных участков поверхности с заменой грунта и восстановлением местной растительности.

Такие массовые участки ревитализации промышленно фрагментированного ландшафта значительно оживят территории промышленно освоенных земель на проектируемой части, в дополнение к архитектурным решениям социализации среды.

В качестве ревитализации и укрепления естественной береговой линии реки, прудов, старицы и водохранилища рационально применение биоинженерных мероприятий, направленных на организацию как естественной, так и искусственной береговой линии, путем создания устойчивого травяного и древесного покрова, с применением природоподобных, габионных конструкций, габионных валов, подпорных стен.

Рекомендуемые ниже мероприятия возможны для реализации на участках не только для ревитализации естественной береговой линии, но и для берегов подверженных эрозиям и размыванию, а также же для защиты территорий, периодически подверженных подтоплению.

Определяющими факторами при выборе решений для организации береговой линии являются инженерно-геологические и гидрологические условия, функциональное назначение территории, целевое использование участка береговой полосы.

В зонах отдыха у воды, расположенных в природном окружении, следует отдавать предпочтение организации естественной укрепленной береговой линии водных объектов. Укрепления рекомендуется выполнять из природных материалов: камня, дерева, растительных комплексов.

Для водных объектов, расположенных в городской застройке организуется как естественная укрепленная береговая линия, так и искусственная набережная.

При проектировании элементов организации береговой линии рекомендуется придерживаться следующих принципов:
соответствия выбора решения по организации берегоукрепления характеру окружающей территории;
сохранения существующих ландшафтных особенностей природной территории;
свободного доступа для всех групп пользователей, формирования безопасной и без барьерной среды;
визуальной проницаемости, открытости береговой линии;
экологичности используемых материалов и конструкций.

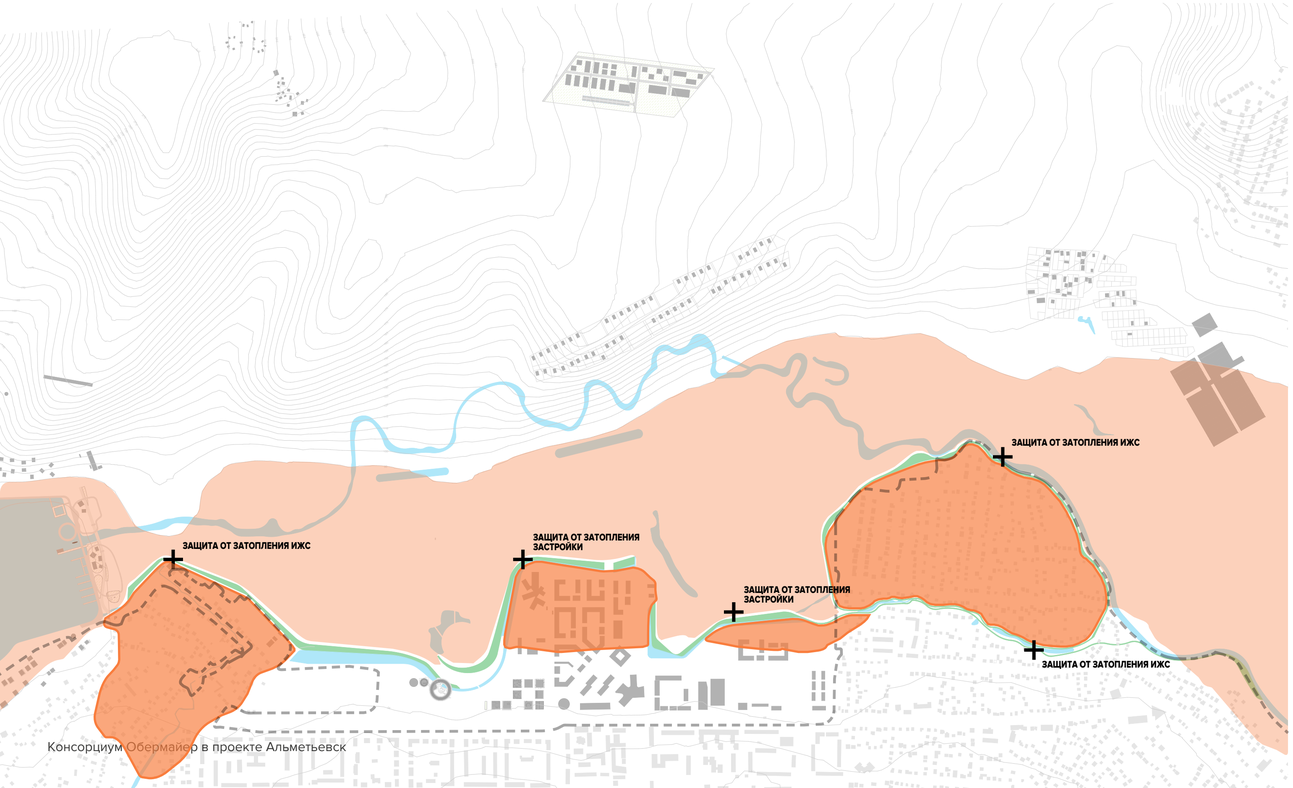
The strategic environmental goal of the master plan is to develop a system for optimal restoration and use of natural components of the competitive territory in solving problems of achieving environmental sustainability, forming the structure of socially demanded ecosystem functions, as well as creating aesthetic and cultural markers of the territory.

For active decarbonization and ecologization of the environment, as well as solutions in the style of «brownfields», it is acceptable to apply the method of landscape-linked landscaping of industrial facilities – oil pumping stations and adjacent disturbed areas of the surface with the replacement of soil and restoration of local vegetation. Such massive areas of revitalization of an industrially fragmented landscape will significantly revitalize the territories of industrially developed lands on the projected part, in addition to architectural solutions for socializing the environment.

As a revitalization and strengthening of the natural shoreline of the river, ponds, Staritsa and reservoirs, it is rational to use bioengineering measures aimed at organizing both natural and artificial shorelines by creating a sustainable grass and tree cover, using natural-like, gabion structures, gabion shafts, retaining walls. The measures recommended below can be implemented in areas not only for the revitalization of the natural coastline, but also for coasts that are prone to erosion and erosion, as well as for the protection of areas that are periodically subject to flooding.

The determining factors in choosing solutions for the organization of the coastline are the engineering-geological and hydrological conditions, the functional purpose of the territory, and the intended use of the section of the coastline.
In water recreation areas located in a natural environment, preference should be given to the organization of a natural fortified shoreline of water bodies. Fortifications are recommended to be made of natural materials: stone, wood, plant complexes. For water bodies located in urban development, both a natural fortified coastline and an artificial embankment are organized.

When designing elements of the organization of the coastline, it is recommended to adhere to the following principles:
compliance of the choice of the decision on the organization of Bank protection with the nature of the surrounding territory;
preservation of existing landscape features of the natural territory;
free access for all user groups, creating a safe and barrier-free environment;
visual permeability, openness of the coastline;
environmental friendliness of the materials and structures used.



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

РЕШЕНИЯ ПО ЭКОЛОГИИ
ecology

Рисунок а.
Сооружение из габионов на р. Шахе, с. Солохаул:
1 — уровень воды в межень; 2 — уровень воды в паводок;
3 — дамба из русловых отложений;
4 — горизонтальный участок конструкции из габионов (фартук);
5 — наклонный участок конструкции из габионов;
7 — подстилающий слой из геотектиля;
8 — защищаемая территория.

Cusanti consequi oditem essit ratiunt arit, sit ommodignam evendam fugit peria simin perae excersp iducil molum quidunt otatqui totaquid quibus. Solecti busant endit eic totaectur repudam, exerchit landigent occullup-tate vendign itium, sequia peliquibus.
Unt, omnisim porrunt fugia que coreperunt estium et porem ducidTur? Im reperro to et officip ieniae eos ariorer iorecus dollibus autempero modia

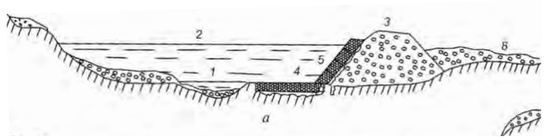
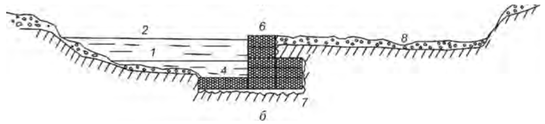


Рисунок б.
Сооружение из габионов на р. Мзымте, Красная Поляна, с. Роза Хутор:
1 — уровень воды в межень; 2 — уровень воды в паводок;
4 — горизонтальный участок конструкции из габионов (фартук);
6 — подпорная стенка;
7 — подстилающий слой из геотекстиля;
8 — защищаемая территория.

Используемые элементы: укрепление из габионов, геотекстиль.

Cusanti consequi oditem essit ratiunt arit, sit ommodignam evendam fugit peria simin perae excersp iducil molum quidunt otatqui totaquid quibus. Solecti busant endit eic totaectur repudam, exerchit landigent occullup-tate vendign itium, sequia peliquibus.
Unt, omnisim porrunt fugia que coreperunt estium et porem ducidVen-deles totatias rem conseru mquias aut et, odit venit ut et magnam digent pelluptium solore alignisitiis eaque net idebistiatum consed qui blam co

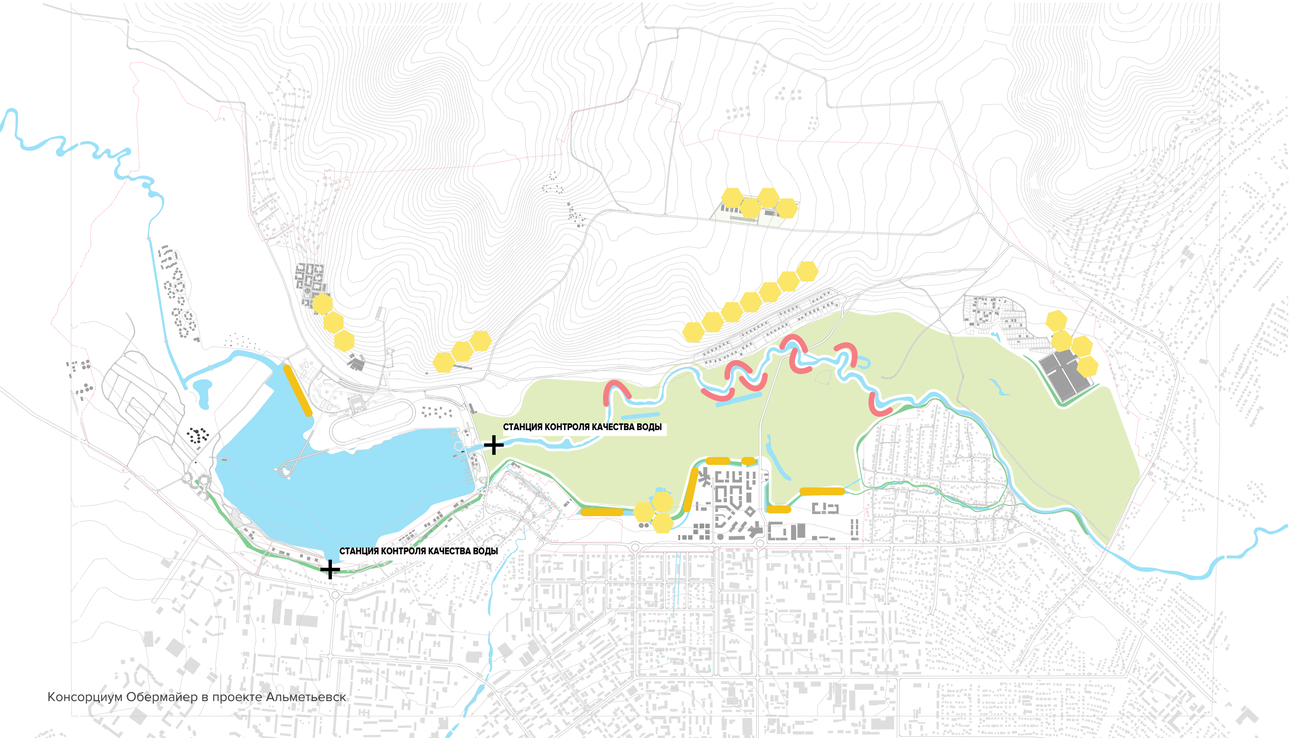


Типовые примеры сооружений из габионов по защите от затопления территории

территория затопления

защитные сооружения (габионы)

защищенные от затопления территория



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

РЕШЕНИЯ ПО ЭКОЛОГИИ
ecology

РЕГУЛИРОВАНИЕ И ОЧИСТКА ЛИВНЕВОГО СТОКА

Размещение сети станций контроля качества воды на входе реки в городскую зону, в устье реки и на активно используемых участках береговой линии водохранилища создает измеряемую визуально доступную картину изменения качества поверхностных вод с возможностью контроля за их динамикой

Создание и размещение станций контроля качества воды в реке и водохранилище создает, с одной стороны, возможность администрации контролировать деятельность природопользователей, идентифицировать источники загрязнения водной среды и, с другой стороны, продемонстрировать населению результат усилий по улучшению качества среды индикацией состояния on-line в рекреационных зонах

В качестве ревитализации водных ресурсов рационально применение мероприятий, направленных на обеспечение качества воды, соответствующего нормативным требованиям к ее рекреационному использованию, необходимо в первую очередь исключить сброс загрязненных сточных вод с предприятий, из коммунально-бытовой и водосточной канализации. Для отвода ливневых вод необходимо предусмотреть буферные полосы с дренажными траншеями.

Очистке воды способствует также разнообразный рельеф, изменяющий скорость течения на протяжении водотока.

Рекомендуемые ниже мероприятия подобраны для реализации на участках рекреационной зоны для регулирования стока дождевой и талой воды, а также применимы для решения проблем водных объектов, имеющих высокую концентрацию загрязняющих органических веществ - для эвтрофицированных водоемов.

Сброс воды из коммунально-бытовой и водосточной канализации, а также из водовыпусков предприятий — основная причина низкого качества воды в реках и водоемах.

Замощенные набережные рек и ручьев не только ограничивают доступ к воде, но и снижают экоустойчивость водной системы в целом. Непроницаемые поверхности препятствуют процессу самоочищения водных объектов, что приводит к нарушению целостности гидрографической сети, снижению ценности водных объектов и речных долин, которые должны выполнять роль экологических коридоров в городе.

Создание благоприятных условий для формирования здоровой флоры и фауны водных объектов и прибрежных зон, улучшение качества воды — одна из ключевых задач благоустройства. Это делает водные объекты пригодными для рекреации на воде.

При проектировании элементов регулирования поверхностного стока рекомендуется придерживаться следующих принципов:

- поддержание чистоты водных ресурсов водосборного бассейна р. Степной Зай;
- исключение попадания в водоемы загрязненных стоков с проезжих частей, пешеходных путей и рекреационных площадок с высокой интенсивностью использования;
- поддержание способности водных объектов к самоочищению;
- увеличение доли проницаемых поверхностей.

- зона ревитализации и ландшафтных решений
- габионный противоводковый вал
- зоны размещения солнечных батарей
- укрепление береговой линии природными материалами (меандрирование)
- каскадные водоочистные биоинженерные пруды

РЕШЕНИЯ ПО ЭКОЛОГИИ
ecology

РЕГУЛИРОВАНИЕ И ОЧИСТКА ЛИВНЕВОГО СТОКА

Анализ различных технологий восстановления гидрологического природного каркаса проектируемой территории позволил отобрать из доступных эффективных и отработанных методов, выработать рекомендации по применению в данном проекте экологически дружественных технологий и методов укрепления береговых линий на водоемах и водотоках, противоэрозионные и улавливающие решения с применением природоподобных технологий, хорошо известных и широко применяемых в мире и в стране – габионных технологий с использованием природного камня, укрепления береговых линий древесными конструкциями и плотным травяным покровом

Рекомендуемые ниже мероприятия возможны для реализации на участках территории, подверженных эрозии, размыванию и подтоплению.

Применяемые решения и технологии

Для конкурсной территории на основе сравнительного анализа и с учетом поставленных заказчиком задач предлагается реализовать следующий комплекс мероприятий:

- для ревитализации и укрепления естественной береговой линии реки, прудов, старицы и водохранилища применение биоинженерных мероприятий: организация естественной и искусственной береговой линии созданием устойчивого травяного и древесного покрова;

- для ревитализации естественной береговой линии и берегов, подверженных эрозиям и размыванию применение биоинженерных мероприятий: применение природоподобных габионных конструкций, подпорных стен, укрепленных растительностью, устройств защитных и восстановительных сооружений на деревянных сваях;

- для защиты проектируемой территории от подтопления применяется сооружение валов из габионов, предотвращающих затопление селитебной и рекреационной зон и используемое в качестве элемента ландшафтного и дорожно-тропиночного устройства.

РЕШЕНИЯ ПО ЭКОЛОГИИ
ecology

РЕГУЛИРОВАНИЕ И ОЧИСТКА ЛИВНЕВОГО СТОКА

01 Затопляемый участок в природном окружении.
02 Естественная береговая линия. Рединг, Англия.
03 Береговая линия с пешеходной дорожкой, укрепленная подпорной стенкой. Лион, Франция.
04 Набережная высотой до 1 м. Копенгаген, Дания
05 Набережная в двух уровнях с перепадом высоты более 1 м. Стокгольм, Швеция.
06 Набережная с естественным берегом. Сидней, Австралия.
07 Набережная в двух уровнях с деревянными мостками. Цюрих, Швейцария.
08 Сооружения из габионов по защите от затопления территориир. Кача у села Вишневое г.Севастополя.
09 Обводной канал очистки водотока. Нидерланды.
10 Естественный бассейн седиментации.
11 Водно-болотные угодья вертикальной фильтрации, Китай.
12 Водно-болотные угодья вертикальной фильтрации, Китай.


01


02


03


04


05


06


07


08

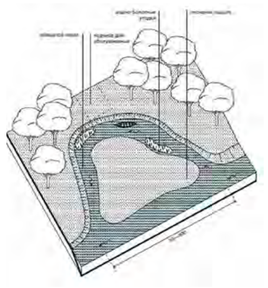

09


10


11


12

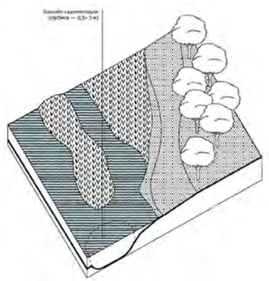
01



Обводные очищающие
каналы водотоков

Обводные очищающие
каналы водотоков

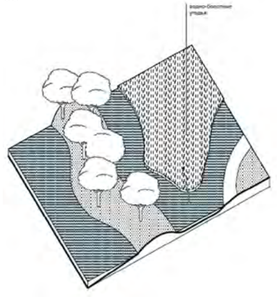
02



Естественные бассейны
седиментации
(отстаивания воды)

Естественные бассейны
седиментации
(отстаивания воды)

03



Водно-болотные угодья на
водотоке

Водно-болотные угодья на
водотоке

01

В поймах рек организуются искусственно заболоченные участки для аккумуляции и естественной очистки воды, которые обустраиваются с помощью частичного водоотвода из основного русла.

Водоотвод представляет собой дополнительное русло (обводной канал) длиной от 50 до 400 м, ограниченное песчаной насыпью, которая обеспечивает подтопление и заболачивание участка.

В пределах обводного канала выделяются участки, выполняющие функцию бассейнов седиментации (отстаивания). Они чередуются с участками водно-болотных угодий рогоза, которые играют роль песчано-корневого фильтра.

Расширение русла может серьезно повлиять на уровень воды в водотоке, поэтому подобное решение применяется только после точных оценок всех возможных эффектов — в месте водоотвода, выше и ниже по течению.

В местах расширения русла образуются островки, к которым рекомендуется обеспечить доступ для проведения эколого-просветительских экскурсий на лодках и каноэ через протоки шириной до 5 м. Вдоль обводного канала следует устанавливать информационные панели.

Используемые элементы: песчано-корневой фильтр.

02

Естественный бассейн седиментации (отстаивания воды) организуется на малых водотоках перед их впадением в крупные водотоки и водоемы для осаждения грубодисперсных частиц и органических взвесей. Такой бассейн имеет глубину 0,5–3 м и обустраивается в местах с наименьшей скоростью течения.

Размер бассейна седиментации определяется после тщательного анализа скорости течения реки и может быть увеличен, если скорость течения не удается понизить до скорости 0,3 м/с, необходимой для осаждения грубодисперсных частиц.

Дно бассейна седиментации необходимо углублять в соответствии со скоростью осаждения взвешенных веществ.

Дноуглубительные работы должны выполняться пошагово для того, чтобы не нарушить биотоп водного объекта.

Используемые элементы: бассейн седиментации.

03

Заболоченные участки — удачное решение для естественного восстановления прибрежной зоны водных объектов.

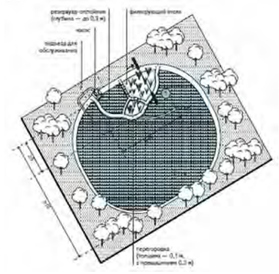
Такие участки можно искусственно расширять и дополнительно обустраивать в виде водно-болотных угодий.

Их следует обустраивать на обводных каналах или проточных очистных водоемах. Рекомендуется высаживать рогоз и тростник, тем самым очищая воду в водотоке и повышая экологическую ценность территории.

Искусственно расширенные заболоченные участки также могут служить для сбора и инфильтрации дождевых стоков. Рогоз может выживать при глубине до 1 м.

Используемые элементы: песчано-корневой фильтр.

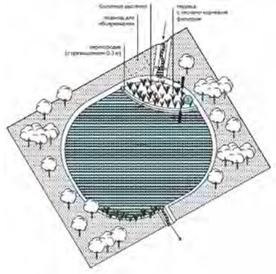
04



Водно-болотные угодья
вертикальной фильтрации
в водоемах

Водно-болотные угодья
вертикальной фильтрации
в водоемах

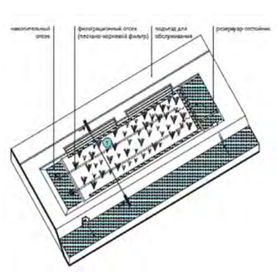
05



Водно-болотные угодья
вертикальной фильтрации
в проточных водоемах
площадью до 3 га

Водно-болотные угодья
вертикальной фильтрации
в проточных водоемах
площадью до 3 га

06



Водно-болотные угодья
горизонтальной фильтрации
водоеме

Водно-болотные угодья
горизонтальной фильтрации
водоеме

04

Принцип очистки вертикальной фильтрации состоит в вертикальной фильтрации воды через песчано-корневой фильтр.

Система состоит из насоса, пруда-отстойника и террасы (фильтрующего отсека) с болотными растениями. Насос используется для перекачки воды из водоема в пруд-отстойник, в котором осаживаются песок и взвешенные частицы. Размеры пруда-отстойника зависят от качества воды, максимальная глубина не должна превышать 3 м. Скорость потока воды не должна превышать 0,3 м/с.

Через перелив из отстойника вода попадает в террасы фильтрующего отсека. Террасы разделяются тонкими перегородками толщиной не менее 0,1 м. Минимальный размер такой террасы — 10 м × 5 м.

Для небольших водоемов следует предусмотреть обустройство по меньшей мере одной террасы.. Использование переливных отсеков способствует аэрации воды. Очищенная вода отводится и выпускается в водоем.

Стенки отсеков с болотными растениями (террас) должны возвышаться над поверхностью фильтра на 0,3 м на случай повышения уровня воды. Если используются камыши, такое превышение может быть увеличено до 1 м. Следует предусмотреть аварийный перелив на уровне 0,3 м для предотвращения переполнения отсека, так как болотные насаждения способны перенести максимальный перепад уровня воды в 0,3 м.

Используемые элементы: Песчано-корневой фильтр, насос, пруд-отстойник, перегородки (стальные, бетонные или габионные).

05

В проточных водоемах системы очистки воды устанавливаются выше по течению при входе водотока. Они обустраиваются по тому же принципу, что и водно-болотные угодья вертикальной фильтрации.

В случае применения системы очистки вертикальной фильтрации обустройство пруда-отстойника не требуется.

При использовании системы очистки горизонтальной фильтрации обустройство пруда-отстойника обязательно.

В этом случае поток воды поступает на верхнюю террасу с песчано-корневым фильтром, который замедляет поток и очищает воду. Для небольших водоемов следует предусмотреть обустройство по меньшей мере одной террасы, точное количество террас определяется в зависимости от уровня загрязнения воды. Минимальный размер такой террасы — 10 × 5 м. Очищенная вода выпускается в водоем.

Стенки отсеков с болотными растениями (террас) должны возвышаться над поверхностью фильтра на 0,3 м на случай повышения уровня воды. Если используются камыши, такое превышение может быть увеличено до 1 м. Следует предусмотреть аварийный перелив на уровне 0,3 м для предотвращения переполнения отсека, так как болотные насаждения способны перенести максимальный перепад уровня воды в 0,3 м.

Используемые элементы: песчано-корневой фильтр, насос, перегородки.

06

Принцип очистки горизонтальной фильтрации заключается в горизонтальном прохождении воды через песчано-корневой фильтр, который задерживает твердые частицы и органические соединения.

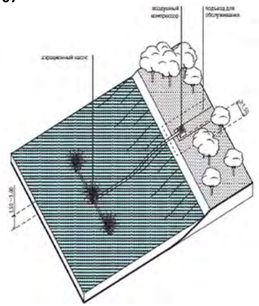
Такая система состоит из пруда-отстойника с впуском воды, террасы (фильтрующего отсека) с болотными растениями, накопительного отсека и водовыпуска, и могут использоваться для очистки воды в малых реках перед слиянием с большими реками (на расстояние до 200 м от русла).

Впуск воды осуществляется при помощи насоса. Использование насоса не требуется, если между водотоком существует разница в высоте не менее 0,3 м, обеспечивающая естественный сток. Максимальная глубина пруда-отстойника должна быть не менее 3 м. Размеры пруда-отстойника зависят от уровня загрязнения воды. Скорость потока воды не должна превышать 0,3 м/с для осаждения песка. Террасы разделяются перегородками толщиной не менее 0,1 м. Между прудом-отстойником и отсеком водно-болотного угодья устанавливается перегородка для повышения эффективности работы песчано-корневого фильтра. Перегородка должна возвышаться на 0,3 м от поверхности фильтра на случай повышения уровня воды, поскольку водно-болотные насаждения способны перенести максимальный уровень наводнения в 0,3 м.

Чтобы избежать переполнения отсека водой в случае наводнения, следует предусмотреть аварийный перелив на уровне 0,3 м от верха перегородки.

Используемые элементы: песчано-корневой фильтр, насос, пруд-отстойник, перегородки, накопительный отсек

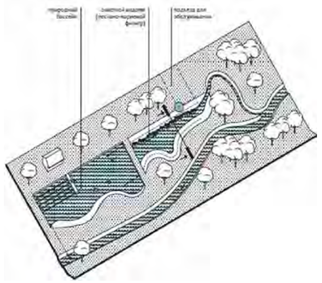
07



Аэрационная насосная установка

Аэрационная насосная установка

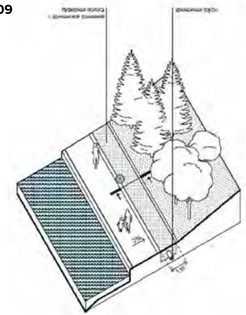
08



Природный бассейн на водотоке

Природный бассейн на водотоке

09



Проницаемые покрытия с дренажной траншеей

Проницаемые покрытия с дренажной траншеей

07

В зимний и летний периоды в водных объектах с высокой концентрацией загрязняющих органических веществ и в эвтрофированных водоемах может наблюдаться дефицит кислорода, что приводит к заиливанию и уничтожению большей части видов флоры и фауны водоема, практически полному разрушению или сильной трансформации его экосистемы.

Одной из мер, позволяющих уменьшить дефицит кислорода, является искусственная аэрация при помощи насосов. Аэрационный насос размещают на дне центра водоема. Аэрационные насосы имеют воздухозаборник на берегу и компрессор насоса. Такие насосы могут быть использованы в неглубоких водоемах, где максимальная глубина составляет 1,5 м. К одному компрессору может быть подведено нескольких аэрационных установок.

Воздушный компрессор размещают на горизонтальной площадке в уровне земли для легкого доступа вовремя технического обслуживания. Участок размерами 1,5×1,5 м должен быть расчищен от растительности. Для обслуживания насоса необходимо предусмотреть подъездные пути из укрепленных покрытий.

Используемые элементы: аэрационный насос, компрессор

08

Для обеспечения возможности купания на водотоках возможно обустройство природных бассейнов.

Загрязненная вода из рек может быть очищена через очистной водоем с песчано-корневым фильтром вдоль берега.

Очищенная вода стекает в бассейн и закачивается обратно при помощи насоса для повторной очистки. Таким образом происходит циркуляция воды. Система требует небольшого пополнения воды из-за испарения.

Неочищенные дождевые стоки не должны попадать в водоем и бассейн. Стоки должны очищаться в зависимости от степени загрязнения механическим или биологическим способом. Концентрация фосфора не должна превышать допустимый минимум во избежание загрязнения водотоков или водоемов водорослями.

Морфологические параметры водного объекта должны максимизировать пропускную способность к самоочищению. Превышение уровня загрязнения должно быть снижено за счет рециркуляции воды через установленные системы очистки. Рекомендуемый минимальный размер в качестве природного плавательного бассейна составляет 1 га. Часть бассейна должна иметь глубину не менее 3 м

Используемые элементы: песчано-корневой фильтр, насос.

09

Для улучшения водоотведения, а также для очистки стоков с дорожек вдоль береговой линии рекомендуется обустраивать буферные полосы из проницаемых покрытий, совмещенных с дренажной траншеей.

Проницаемые покрытия представляют собой мощение из бетона, натурального камня, пропускающее дождевую воду. Данные покрытия целесообразно укладывать на щебеночное основание. Щебеночное основание с дренажной трубой позволяет улавливать из стоков вредные

Проницаемые покрытия рекомендуется использовать на пешеходных и велосипедных дорожках и парковках, в частности плоскостных.

Данные покрытия способствуют:
очистке стоков и их возможному вторичному использованию для полива;
более равномерному поглощению осадков;
сокращению локальных перегревов в жаркое время.

Используемые элементы: гравийное покрытие, бетонная плитка, плитка из натурального камня, дренажная траншея.

01 Газоны. Лион, Франция.
02 Линейное озеленение на незамощенном участке. Париж, Франция.
03 Линейное озеленение на мощеном участке. Нью-Йорк, США.
04 Вертикальное озеленение. Португалия.

05 Пергола. Пилсрундале, Латвия.
06 Приподнятое озеленение. Ла-Тур-де-Пей, Швейцария
Живая изгородь. Уэйтара, Новая Зеландия.
07 Ограждение в виде зеленых насаждений, Лондон, Великобритания.
08

09-10 Виды ивы древесной и кустарниковой.

11-12 Кустарники боярышника и лесные яблони


01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

ВОССТАНОВЛЕНИЕ МЕСТНЫХ ПРИРОДНЫХ СООБЩЕСТВ, ПРОВЕДЕНИЕ ЛЕСОВОССТАНОВИТЕЛЬНЫХ И ПРОТИВОЭРРОЗИОННЫХ РАБОТ

Восстановление местных природных сообществ, проведение лесовосстановительных и противоэрозионных работ

Исследование проблемы регулирования и очистки ливневого стока на проектируемой территории – одна из нерешенных задач, реализация которой потребует применения комбинации различных технологий, сочетание которых создаст условия для восстановления водной экосистемы

Рекомендуемые мероприятия подобраны для реализации на участках рекреационной зоны для регулирования стока дождевой и талой воды, а также применимы для решения проблем водных объектов, имеющих высокую концентрацию загрязняющих органических веществ - для эвтрофицированных водоемов.

Для ревитализации водных ресурсов рекомендуется применение следующих мероприятий:

- создание искусственных и использование естественных каскадных биопрудов с целью исключить прямой сброс загрязненных сточных вод с предприятий, из коммунально-бытовой, водосточной канализации и поверхностного неорганизованного стока;
- для отвода ливневых вод необходимо создание буферных полос с дренажными траншеями;
- создание системы естественных и искуственных водно-болотных угодий с вертикальной и горизонтальной фильтрацией-естественной очисткой сточных вод;
- Устройство на проектируемой территории дренажной системы с проницаемым покрытием для сбора и отвода подтапливающих объемов воды, используя разнообразный формируемый рельеф, изменяющий скорость течения водного потока.

Озеленение имеет важное значение сразу в нескольких аспектах: санитарно-гигиеническом, рекреационном, ландшафтно-архитектурном, культурном, природоохранном. Без качественного озеленения создание здоровой территории невозможно. Зеленые насаждения улучшают качество воздуха, испаряют воду и дают тень в жаркую погоду, обеспечивая постоянную циркуляцию воздушных потоков и поддерживая экосистемный баланс территории.

Растительность поглощает углекислый газ, впитывает и удерживает дождевую воду в грунте, очищает сточные воды и снижает эффект теплового острова.

В качестве мероприятий по озеленению береговой линии водотока в зонах отдыха у воды рекомендуется высадка деревьев, прибрежных видов растений, способствующих укреплению берега и очистке воды, формированию экологических островков, расширению среды обитания местных представителей фауны..

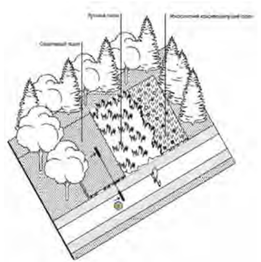
Следует учитывать специфику и цели обустройства озеленения.

Если на природных территориях требуется в первую очередь невмешательство в природные процессы, то агрессивная среда, в частности вызванная антропогенной деятельностью, требует особой тщательности подходов к озеленению и учета всех факторов среды, таких, например, как повышенная загазованность, запыленность и задымленность воздуха, низкое качество воды в водотоках и водоемах, обилие замощенных поверхностей, световое загрязнение и засвечивание растений в ночные часы, наличие подземных коммуникаций и сооружений.

При проектировании элементов озеленения рекомендуется придерживаться следующих принципов:

- создание непрерывных озелененных пространств;
- обеспечение сезонной вариативности пейзажей;
- снижение уровня шума и атмосферного загрязнения;
- поддержание разнообразия ландшафтов, природных и искусственных;
- снижение эффекта локального перегрева

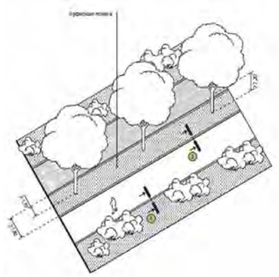
01



Газоны

Газоны

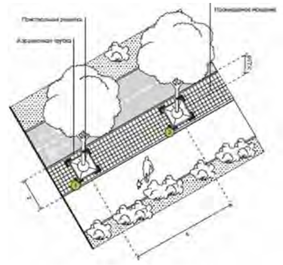
02



Линейное озеленение на
незамощенных участках

Линейное озеленение на
незамощенных участках

03



Линейное озеленение на
замощенных участках

Линейное озеленение на
замощенных участках

01

На свободных пространствах озелененных территорий возможно обустройство газонов: низкотравные, газоны из дикорастущих почвопокровных растений, разнотравные многовидовые из дикорастущих растений.

Обыкновенный газон представляет собой наиболее распространенный тип декоративного газонного покрытия с использованием 2–4 видов долговечных коротко-корневищных злаков (мятлик луговой, овсяница красная, полевица тонкая и пр.).

Для спортивных газонов применяются сложные многокомпонентные травосмеси, в которых при выпадении (от рекреационных нагрузок) одного вида злаков его заменяют другие компоненты смеси.

Газоны лугового типа могут занимать значительные площади, их создают на открытых участках парков, на полянах в лесопарках. Часто их обустройство организуют путем улучшения естественных травостоев.. Луговой газон засевают многолетними злаками трех-пяти видов: кострец безостый, ежа сборная, полевица, овсяница луговая, пырей ползучий и пр. В травосмесь желательно включать небольшое количество клевера ползучего и лядвенца.

Многолетний красивоцветущий луговой газон намного устойчивее и долговечнее и представляет собой обычный газон, на фоне которого расположены группы красивоцветущих многолетников (используют зимостойкие виды и формы растений): пролеска, подснежник, мускари, тюльпан, нарцисс, аквилегия, колокольчик, мак восточный, маргаритка, ромашка.

Используемые элементы: травы, почвопокровные.

02

Линейное озеленение может применяться для высадки в буферной полосе между главным пешеходным путем в парке и велосипедной дорожкой.

При высадке деревьев следует создать максимально благоприятные условия для их роста: подобрать состав почвы, оптимально отвечающий экологии участка и видовым характеристикам деревьев, обустроить дренаж и систему орошения (канал для полива, аэрации и внесения удобрений). Минимальная ширина зоны посадки — 1,8 м.

Используемые элементы: деревья, кустарники, травы, почвопокровные растения, дренаж, система орошения.

03

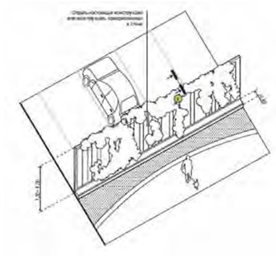
Озеленение замощенных участков (в том числе с использованием мягких гравийных покрытий) призвано обеспечить микроклиматический комфорт пользователей.

При посадке деревьев следует создать максимально благоприятные условия для их роста: подобрать состав почвы, оптимально отвечающий экологии участка и видовым характеристикам деревьев, обустроить дренаж, на небольших озелененных территориях — предусмотреть систему орошения (канал для полива, аэрации и внесения удобрений), а также защитить деревья приствольными ограждениями и решетками. Расстояние от земли до крон взрослых деревьев должны быть не менее 2,5 м, чтобы не препятствовать обзору.

Минимальная ширина зоны посадки — 2 м. Минимальное расстояние между выращиваемыми деревьями — 4 м, но в большинстве случаев оно определяется потенциальными диаметрами соседствующих растений. Чем ближе интервал к значению потенциального диаметра, тем выше декоративность и долговечность насаждения. Это правило в особенности актуально для хвойных и крупных лиственных пород. Необходимо также учитывать расположение подземных инженерных коммуникаций. При их наличии рост корней следует направлять или ограничивать при помощи внутрипочвенных прикорневых барьеров.

Используемые элементы: деревья, приствольные ограждения и решетки, дренаж, система орошения.

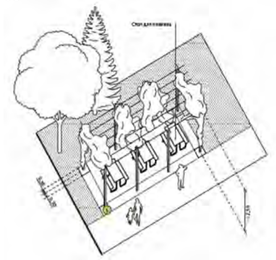
04



Вертикальное озеленение

Вертикальное озеленение

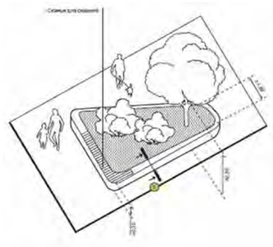
05



Пергола

Пергола

06



Приподнятое озеленение

Приподнятое озеленение

04

Вертикальное озеленение обустраивается как вдоль стен зданий, так и в качестве отдельно стоящих конструкций — например, шумо- и ветрозащитных экранов.

Для обустройства вертикального озеленения могут требуется достаточно компактное посадочное место: его минимальная ширина составляет 0,6 м, глубина — не менее 0,8 м (без учёта дренажного слоя), расстояние между высаживаемыми в линию растениями — не менее 0,8 м. Стебли должны при этом быть удалены от фасада минимум на 0,3 м. Растения вьются по шпалерам (металлическим тросам), закрепленным к стене. При возможности попадания в приствольную зону противогололедных реагентов и прочих вредных для растений химических веществ рекомендуется поднятие уровня грунта на 0,55 м над уровнем прилегающего покрытия.

Для вертикального декоративного цветочного озеленения могут также применяться отдельно стоящие конструкции и конструкции на мачтах освещения.

Используемые элементы: вьющиеся растения (лианы), дренаж, система орошения, шпалеры (металлические тросы с крепежами).

05

Пергола представляет собой озелененный навес для создания тени.

Каркас перголы может быть выполнен из деревянных или металлических конструкций, на которых впоследствии размещаются вьющиеся растения. Внутри такого озелененного навеса возможно обустройство мест кратковременного отдыха, а также установка элементов освещения (для создания более безопасной среды).

Высота перголы варьируется от 2,5 до 2,8 м. Вокруг опор необходимо предусматривать отступы шириной 0,3 м для последующей организации посадочного места. Минимальные габариты посадочной ямы: глубина не менее 0,8 м (без учёта дренажного слоя), длина и ширина посадочной ямы не менее 0,5х0,5 см.

Если пергола располагается вдоль пешеходных путей, к которым предусмотрен доступ снегоуборочной техники, между путями и перголой следует предусмотреть обустройство бортового камня. Высаживаемые растения должны быть безопасными (не ядовитыми, не колючими).

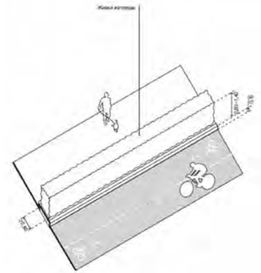
Используемые элементы: вьющиеся растения (лианы), дренаж, система орошения, шпалеры (металлические тросы с крепежами).

06

Участки приподнятого озеленения можно адаптировать под места для отдыха, оборудуя их сиденьями и скамейками. При высадке деревьев следует создать максимально благоприятные условия для их роста: подобрать состав почвы, оптимально отвечающий экологии участка и видовым характеристикам деревьев, обустроить дренаж и систему орошения (канал для полива, аэрации и внесения удобрений). Минимальная ширина зоны посадки — 1,8 м. В местах, где сети подземных коммуникаций ограничивают высадку озеленения, возможно использование прикорневых барьеров и заглубленных контейнеров, ограничивающих рост корней.

Используемые элементы: деревья, почвопокровные растения, травы, многолетние цветы, дренаж, система орошения, заглубленные стенки и стационарные контейнеры, сиденья, скамьи.

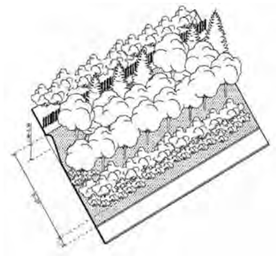
07



Живые изгороди

Живые изгороди

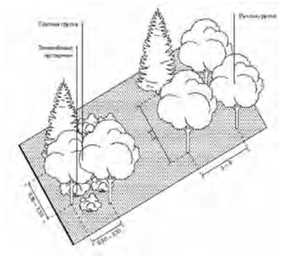
08



Ограждение природных территорий

Ограждение природных территорий

09



Групповая посадка

Групповая посадка

07

Данный тип озеленения хорошо подходит для обрамления парковок, разделения пешеходных и велосипедных потоков, а также может применяться в качестве альтернативного ограждения детских площадок и площадок выгула собак. Обустройство живой изгороди также допустимо в качестве ограждения небольших озелененных территорий.
По способу обустройства живые изгороди могут быть однорядными, двухрядными или многорядными, по форме и способу содержания — стрижеными (в том числе фигурными) и нестрижеными.

Живые изгороди не должны препятствовать просматриваемости озелененных территорий, поэтому высота кустарников должна составлять не более 1,2 м – 1,5 м. Изгороди можно комбинировать с шумо- и ветрозащитными экранами, а также ограждениями. При возможности попадания в приствольную зону изгороди противогололедных реагентов и прочих вредных для растений химических веществ рекомендуется поднятие уровня грунта на 0,3-0,4 м над уровнем прилегающего покрытия.

Используемые элементы: кустарники, бортовой камень, дренаж, опоры для кустов.

08

Обустройство ограждения крупных озелененных территорий имеет важное значения для их визуального восприятия пользователями. С целью сохранения природного облика территории рекомендуется обустройство прозрачных ограждений высотой 1,5–3,5 м. Такие ограждения следует устанавливать по границе озелененной территории с обустройством многорядной защитной полосы озеленения шириной до 25 м, прилегающей извне к ограде.
Шумозащитные насыпи также должны располагаться на прилегающей территории извне. При отсутствии свободного места ограждения возможно устанавливать с отступом вглубь озелененных территорий на расстояние до 25 м. Ограждения возможно совмещать с шумозащитными насыпями, что не только снижает уровень шума, но и способствует восстановлению и сохранению в естественном состоянии природных комплексов. В полосе озеленения перед ограждением рекомендуется применение многоярусной посадки деревьев с густыми кронами и смыкающихся рядов кустарников, полностью закрывающих подкроновое пространство. Для улучшения изолирующих свойств ограждения наряду с лиственными растениями можно рекомендовать посадку газоустойчивых хвойных растений (ель колючая, ель канадская, ель сербская, можжевельник казацкий и некоторых др.).

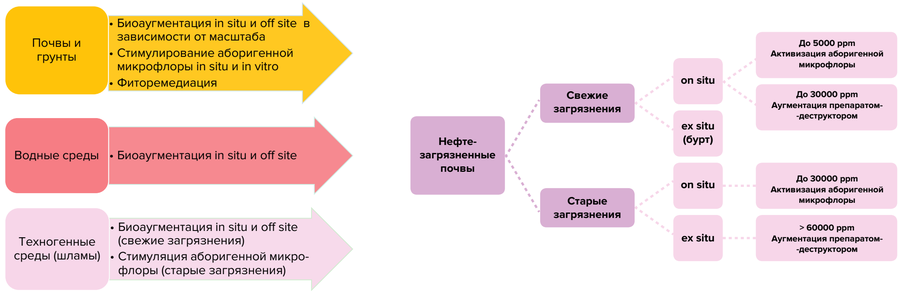
Используемые элементы: ограждение, деревья, кустарники.

09

Групповая посадка (куртина) представляет собой сомкнутую посадку деревьев и кустарников.

По величине групповые посадки подразделяются на: малые — диаметр проекции кроны не более 25 м, редкие — не более 50 м, большие — до 80 м. По структуре группы могут быть рыхлыми и плотными. В рыхлых группах деревья или кустарники располагаются на расстояниях 3—9 м друг от друга, чтобы каждое (каждый) из них развивалось свободно и было доступно для визуального восприятия. Плотные группы образуются при компактном размещении деревьев и кустарников. Деревья высаживают на расстоянии 0,5—3,5 м друг от друга или создают сложную по форме многоярусную группу из деревьев различного возраста так, чтобы крона одного дерева закрывала просветы между деревьями. Подобные группы составляют из теневыносливых пород. При плотной посадке обязательным условием являются интервалы между группами растений, чтобы каждое из них хотя бы, с одной стороны, в достаточной степени освещалось солнцем. Высадка светолюбивых кустарников на расстоянии 1—2 м от ширококронных деревьев не допускается во избежание их затенения и угнетения кронами деревьев.

Используемые элементы: деревья, кустарники.



Почвенно-климатические условия	•Температурный условия, увлажнение, плодородие почвы
Возраст загрязнения	•Свежее – аугментация; •Старое – стимулирование аборигенной микрофлоры
Характер загрязнений (состав и концентрация	•Аугментация – биопрепараты •Стимулирование аборигенной микрофлоры; наполнители, структураторы
Механический состав почвы	•Глинистые и легкие торфянистые – смешение с органическими субстратами, наполнителями
Масштаб загрязнений	•Выбор способа
Назначение используемой территории	•Определение необходимой степени очистки

БИОРЕМЕДИАЦИЯ – ВОССТАНОВЛЕНИЕ ЕСТЕСТВЕННЫХ СВОЙСТВ ПОЧВ И ЛАНДШАФТОВ

Для обеспечения восстановления местных природных сообществ, эффективного проведения лесовосстановительных и противоэрозионных работ на проектируемой территории были исследованы применимые методы и технологии с использованием местных и адаптированных видов флоры

В качестве мероприятий по восстановлению экосистемы рекомендуется высадка деревьев, прибрежных видов растений, способствующих укреплению берега и очистке воды, формированию экологических островков, расширению среды обитания местных представителей фауны, формирование ограждающих и маскирующих растительных элементов ландшафта с использованием естественных и искусственных формаций для защитных и восстановительных целей, так и для рекреационного использования.

Используемые методы и технологии:

- обустройство газонов: низкотравные, газоны из дикорастущих почвопокровных растений, разнотравные многовидовые из дикорастущих растений, луговые, разнотравные и специальные газоны;
- линейное озеленение на незамощенных и замощеных участках;
- групповая посадка (куртина)сомкнутая разноуровенная посадка деревьев и кустарников;
- высадка специально подобранных видов растительности, снижающих эфтрофицированность вод и водоемов силами природной самоочищающей способности.

Загрязнение почв нефтью и другими нефтепродуктами при нефтедобыче является актуальной проблемой. Попадание нефтепродуктов или других углеводородов в почву приводит к значительному ухудшению водной и воздушной проницаемости почв, влияет на морфологические, физические, химические, биологические свойства почвы, которые определяют ее плодородие и экологические функции. Пропитанные нефтью почвы изменяют свой химический состав, свойства и структуру, о чем свидетельствуют данные о состоянии земельных ресурсов рассматриваемых территорий. Выбор определенного метода зависит от следующих факторов: уровня загрязнения, состава нефти, продолжительности загрязнения, свойства почвы, ландшафтных и климатических условий. Как правило, используется системный подход в решении данных вопросов. Для решений проблем по ликвидации нефтезагрязненных сред успешно апробированы технологии биоремедиации, такие как аугментация, стимуляция аборигенной микрофлоры, фиторемедиация.

Экономическая характеристика реализаций различных технологий по ликвидации нефтезагрязненных сред:

- Выемка, перемещение загрязненных почв: 1 т примерно 350-500$;
- Сжигание: 1 т примерно 250-300$;
- Биоремедиация: менее 15% от стоимости сжигания и менее 20% от стоимости химических методов.

Основные пути воздействия на биоценоз загрязненных почв:

1. Активирование аборигенной микрофлоры с использованием агротехнических приемов, таких как удобрения и аэрация;

2. Интродукция микроорганизмов, активных деструкторов загрязнений, путем использования биотехнологических биопрепаратов.

ДЕКАРБОНИЗАЦИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ – ВОЗМОЖНЫЕ РЕШЕНИЯ









Основные направления:

- электрификация;
- декарбонизация генерации мощности электроэнергии;
- перевод транспорта на газомоторное топливо;
- альтернативные источники энергии;
- повышение энергоэффективности.

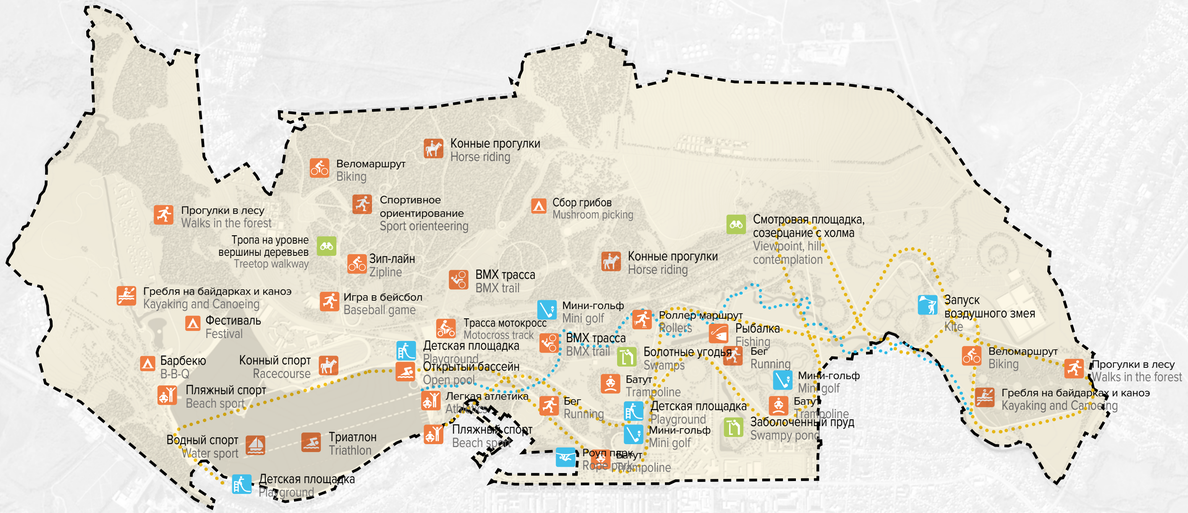
Эти направления взаимосвязаны и поддерживают друг друга.
Цель декарбонизации - замена систем, основанных на ископаемом топливе, электроэнергией, производимой с использованием низкоуглеродистых ресурсов, таких как возобновляемые источники энергии.

1. Солнечные батареи на автозаправочной станции компании «Роснефть» в Сочи
2. Автономные системы светодиодного освещения, г. Чебоксары
3. Встраиваемый аккумулирующий светильник
4. Гибридная солнечная электростанция, г.Горячий Ключ

Исходя из природно-климатических условий конкурсного участка основным альтернативным источником энергии необходимо признать использование солнечных батарей и тепловые насосы, поскольку в рассматриваемом регионе отсутствуют природные источники тепловой энергии, а использование объектов ветроэнергетики приведет к существенному загрязнению физическими факторами воздействия и как следствие опустыниванию местности.

С точки зрения потребителей энергии необходимо сосредоточиться на переводе систем отопления с углеводородной на электрическую энергию. Для этого целесообразно на большинстве объектов капитального строительства предусмотреть не водяное и паровое отопление, а использование электрообогревательной техники.

СПОРТИВНАЯ АКТИВНОСТЬ I ЛЕТО
sports activities I summer



СПОРТИВНАЯ АКТИВНОСТЬ I ЛЕТО
sports activities I summer

- Бег «Кросс Татарстана»
- «Татнефть музыкальный полумарафон»
- Кубок России и Кубок Федерации триатлона
- BMX
- Пляжный волейбол
  Баскетбол
- Парусный спорт
- Спортивное ориентирование
- Конный спорт и конные прогулки
- Гребля на байдарках и каноэ
- Мотокросс











СПОРТИВНАЯ АКТИВНОСТЬ | ЗИМА
sports activities | winter



СПОРТИВНАЯ АКТИВНОСТЬ | ЗИМА
sports activities | winter

Зима

- прыжки на лыжах с трамплина
- биатлон,
- лыжные гонки на 7,5 км, 15 км, 30 км, 50 км.

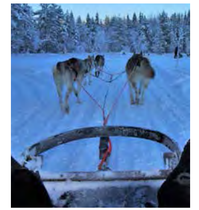
фигурное катание (водохранилище)



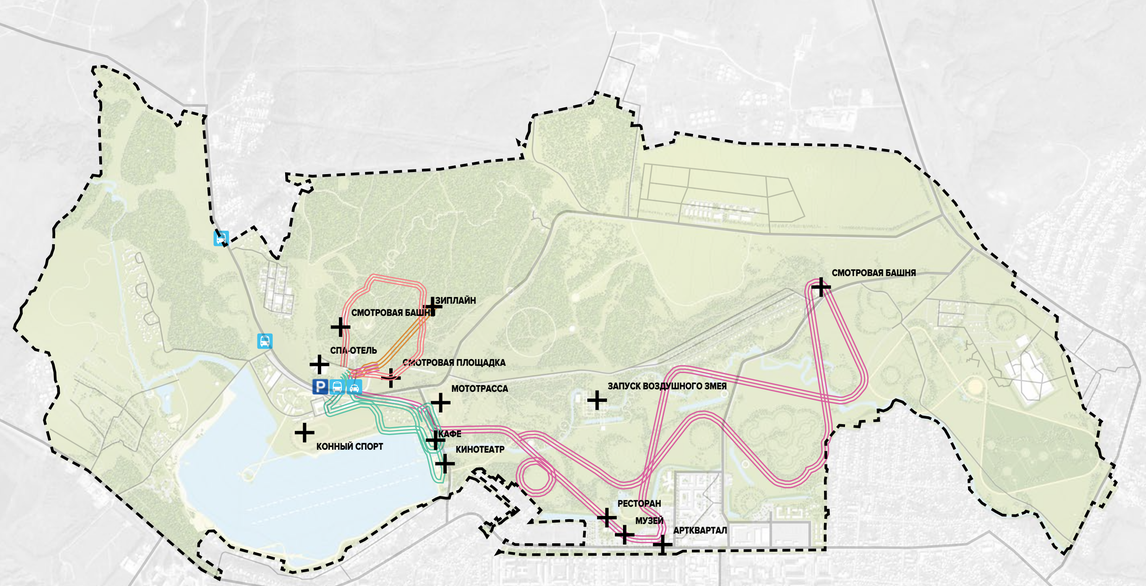








МАРШРУТ ВЫХОДНОГО ДНЯ
weekend itinerary



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

МАРШРУТ ВЫХОДНОГО ДНЯ
weekend itinerary

пользователь: семья с ребенком

продолжительность сценария: три дня

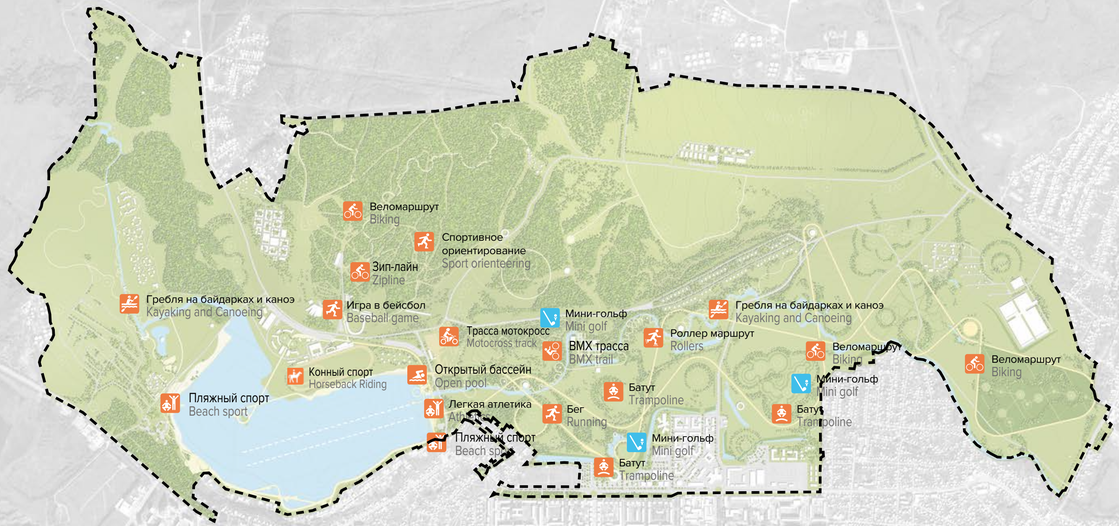
ПЯТНИЦА
- заселение в спа-отель
- вечерняя прогулка по тропе на уровне деревьев /
- ужин на природе

СУББОТА
- завтрак в отеле
- занятие в конном клубе / прогулка на лошадях
- обед в кафе прогулка по набережной
- катания на мототрассе
- ужин на набережной
- посещение кинотеатра
- прогулка по набержной

ВОСКРЕСЕНЬЕ
- завтрак
- зиплайн
- прогулка на велосипедах до кампуса
- посещение музея
- посещение ат-квартала
- обед в ресторане/ кафе в зоне артквартала
- прогулка на велосипедах до смотровой площадки и уличной выставки
- запуск воздушного змея
- ужин в кафе/отеле
- отъезд

СПОСОБЫ ПЕРЕДВИЖЕНИЯ ДО ОТЕЛЯ
- общественный транспорт
- автомобиль, такси

СПОРТИВНЫЕ АКТИВНОСТИ
sport activites



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

МЕСТА ОТДЫХА
rest



ОБЪЕКТЫ НА ВХОДЕ В ПАРК | МУЗЕЙ БУДУЩЕГО
Objects at the entrance to the Park | Future museum

Музейно-образовательный комплекс включает в себя интерактивные образовательные пространства и места для размещения тематических детских образовательных сетевых центров.

Art квартал ориентирован на проекты по поддержке и развитию городского пространства, творческой молодежи, арт-рынка, образовательных проектов, создавая для них благоприятные условия для роста. Основная задача – создание условий для развития креативной экономики города.

Для придания духа места, каждый корпус назван именем одного из всемирно известных художников современного искусства. Такой подход не только упрощает навигацию но и несет в себе образовательную функцию, раскрывая широкий диапазон способов самовыражения в современном мире.

Объект включает такие профили арендаторов как производственный коворкинг в формате workplace, помещения свободного назначения, мини офисы под нужны малого и среднего бизнеса, открытый фермерский рынок выходного дня на 25 торговых мест. Также есть особенная арт-детская площадка, площадь для творческих маркетов и мероприятий, театр под открытым небом, амфитеатр для лекций и кинопоказов, место для инсталляций с временными экспозициями .





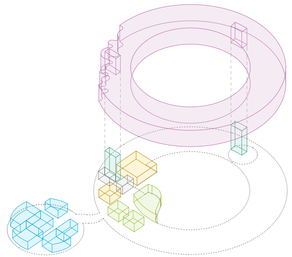






Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

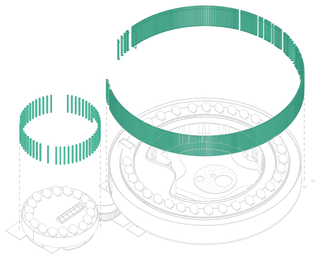
ОБЪЕКТЫ НА ВХОДЕ В ПАРК | МУЗЕЙ БУДУЩЕГО
Objects at the entrance to the Park | Future museum



Функциональное наполнение.

Functional filling.

- Лектории
  Lectures
- Блок детских франдшиз
  Children's franchise block
- Экспозиционное пространство
  Expo space
- Кафетерий и магазин
  Cafeteria and shop
- Лестничный блок
  Stair block



Адаптивный мультимедиа фасад

Adaptive multimedia facade



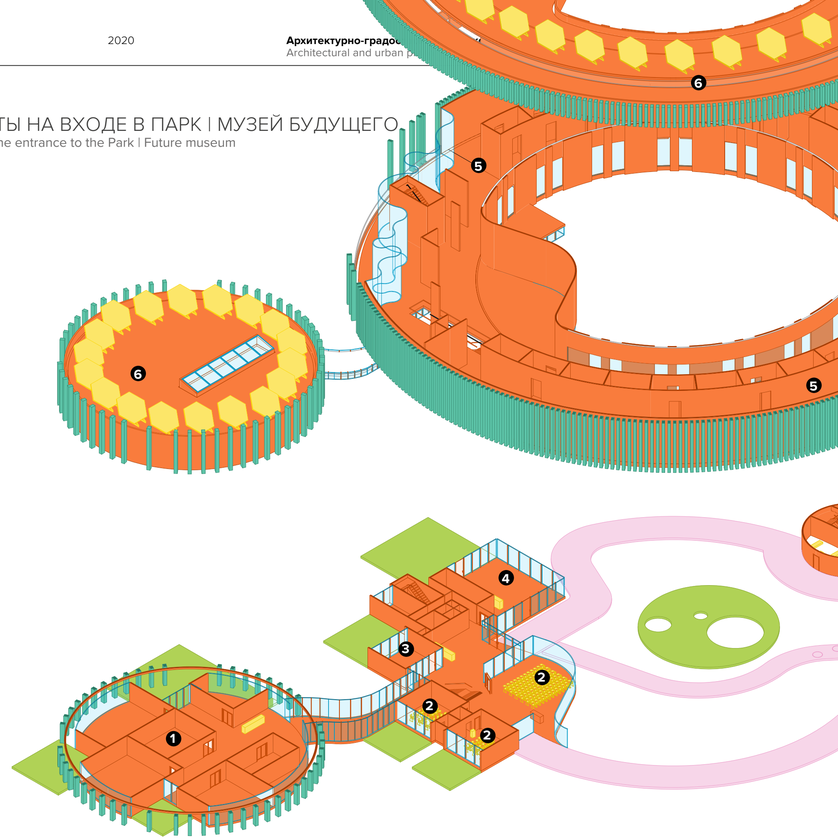
Крыша. Смотровая площадка и солнечная электростанция.

Roof. Observation deck and solar power station.

ОБЪЕКТЫ НА ВХОДЕ В ПАРК | МУЗЕЙ БУДУЩЕГО
Objects at the entrance to the Park | Future museum

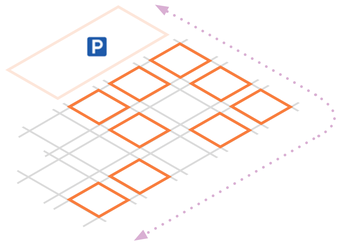
1. Блок детских франдшиз
2. Лекторий
3. Магазин
4. Кафетерий
5. Лаболатория и экспозиционное пространство
6. Смотровая площадка и солнечная электростанция

1. Children's franchise block.
2. Lectorium
3. Shop
4. Cafe
5. Laboratory and exibition.
6. Observation deck and solar power station.



ОБЪЕКТЫ НА ВХОДЕ В ПАРК | АРТКВАРТАЛ
Objects at the entrance to the Park | art quarter

01

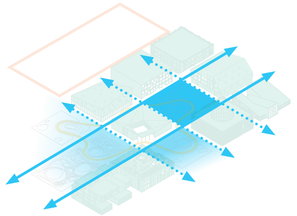


Формирование сетки квартала с учетом пешеходного транзита

Neighborhood grid taking into account pedestrian transit

- Граница урбан блока 30x30m
  Urban block border 30x30m
- Парковка
  Parking
- Автомобильный транзит
  Car transit

02



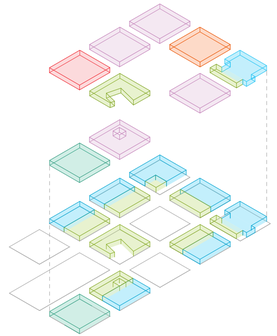
Проницаемость и положительные пространства

Permeability and positive spaces

- Положительное пространство
  Positive space
- Основной пешеходный транзит
  The main pedestrian transit
- Второстепенный пешеходный транзит
  Minor pedestrian transit

ОБЪЕКТЫ НА ВХОДЕ В ПАРК | АРТКВАРТАЛ
Objects at the entrance to the Park | art quarter

03

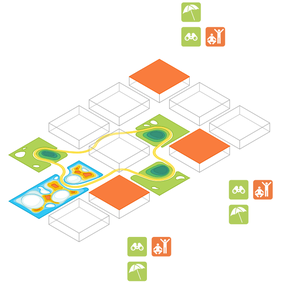


Функциональное зонирование квартала

Functional zoning of the quarter

- Торговля и гастрономия
  Trade and gastronomy
- Помещения свободного назначения
  Free Premises
- Бокспарк
  Boxpark
- Муниципальное учереждение
  Municipal Institution
- Офисные пространства
  Office spaces

04

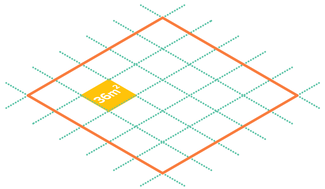


Внедрение участков активного благоустройства

The introduction of sites for active improvement

- Эксплуатируемая крыша
  Exploited roof
- Детская Арт-площадка
  Children's Art Playground
- Геопластика благоустройства
  Geoplastics beautification
- Пешеходный лайн
  Pedestrian line

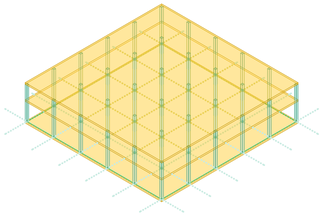
01



Пятно застройки 30х30.

Building spot 30x30.

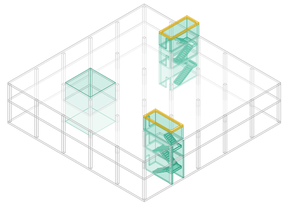
02



Каркасная система.
Осевой шаг = 6m

Wireframe system.
Axial pitch = 6m

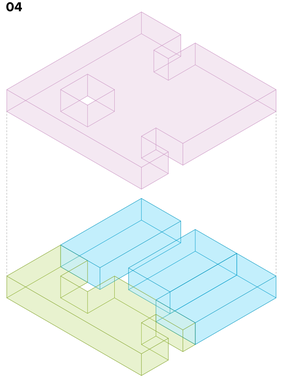
03



Ядро здания. Лестичный блок и атриум.

The core of the building.
Staircase and atrium.

04



Функциональное наполнение.

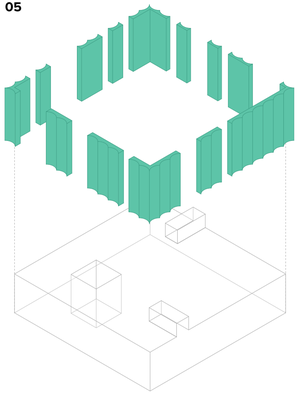
Functional filling.

Торговля и гастрономия
Trade and gastronomy

П.С.Н.
Free Premises

Производственный коворкинг
Production Coworking

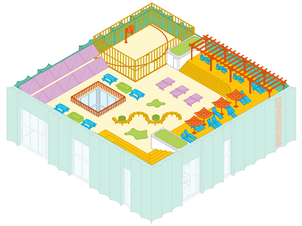
05



Каждый из фасадов - лицевой.

Each of the facades is front.

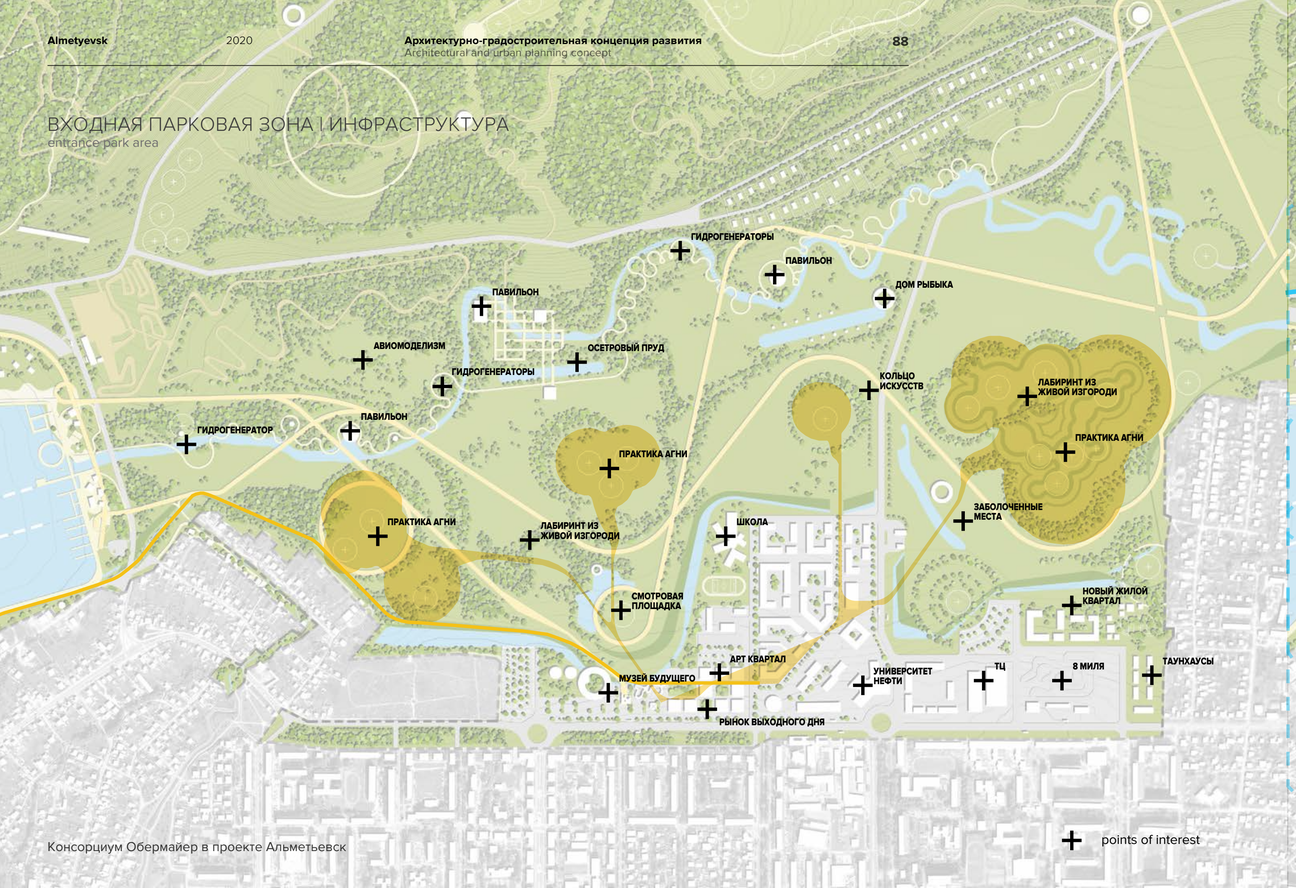
06



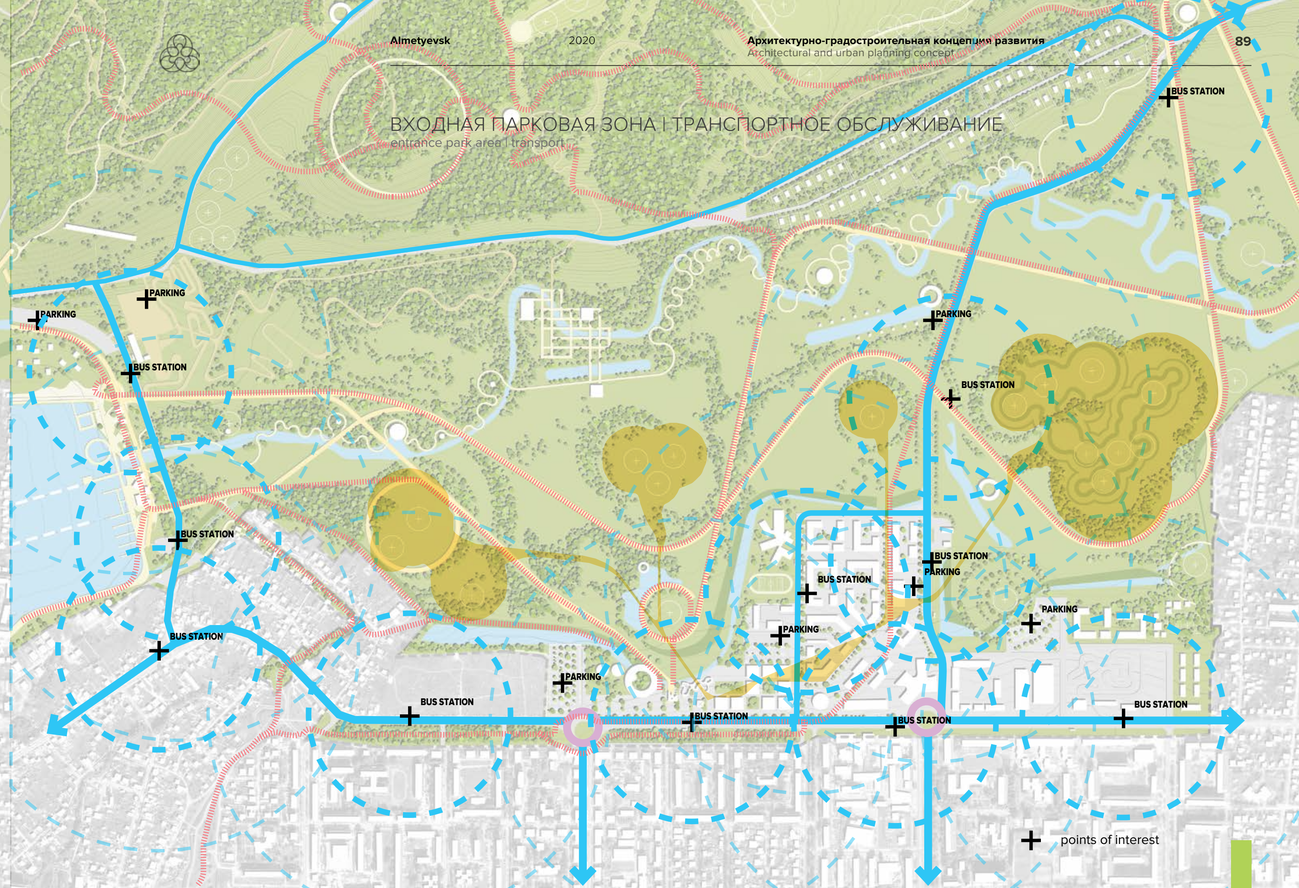
Пятый фасад. Активное благоустройство крыши.

Тони Смит,
Скульптура «Light Up!»

ВХОДНАЯ ПАРКОВАЯ ЗОНА | ИНФРАСТРУКТУРА
entrance park area



ВХОДНАЯ ПАРКОВАЯ ЗОНА | ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
entrance park area | transport



ВХОДНАЯ ПАРКОВАЯ ЗОНА | ЛЕТНИЕ АКТИВНОСТИ
entrance park area | summer activities



points of interest

ВХОДНАЯ ПАРКОВАЯ ЗОНА | ЗИМНИЕ АКТИВНОСТИ
entrance park area | winter activities



points of interest

ДИКИЙ ПАРК | ИНФРАСТРУКТУРА

ОТЕЛЬ НА ДЕРЕВЬЯХ
ОТЕЛЬ
СНЕЖИНКА
СМОТРОВАЯ ПЛОЩАДКА
ПАВИЛЬОН
ВЕЛОДОРОЖКА НА УРОВНЕ ДЕРЕВЬЕВ
СПА-ОТЕЛЬ
ТРАМПЛИН ДЛЯ ДЕТЕЙ
ТРАМПЛИН ДЛЯ ВЗРОСЛЫХ
СМОТРОВАЯ ПЛОЩАДКА
БЕЙСБОЛ

ДИКИЙ ПАРК | ЗИМНИЕ АКТИВНОСТИ

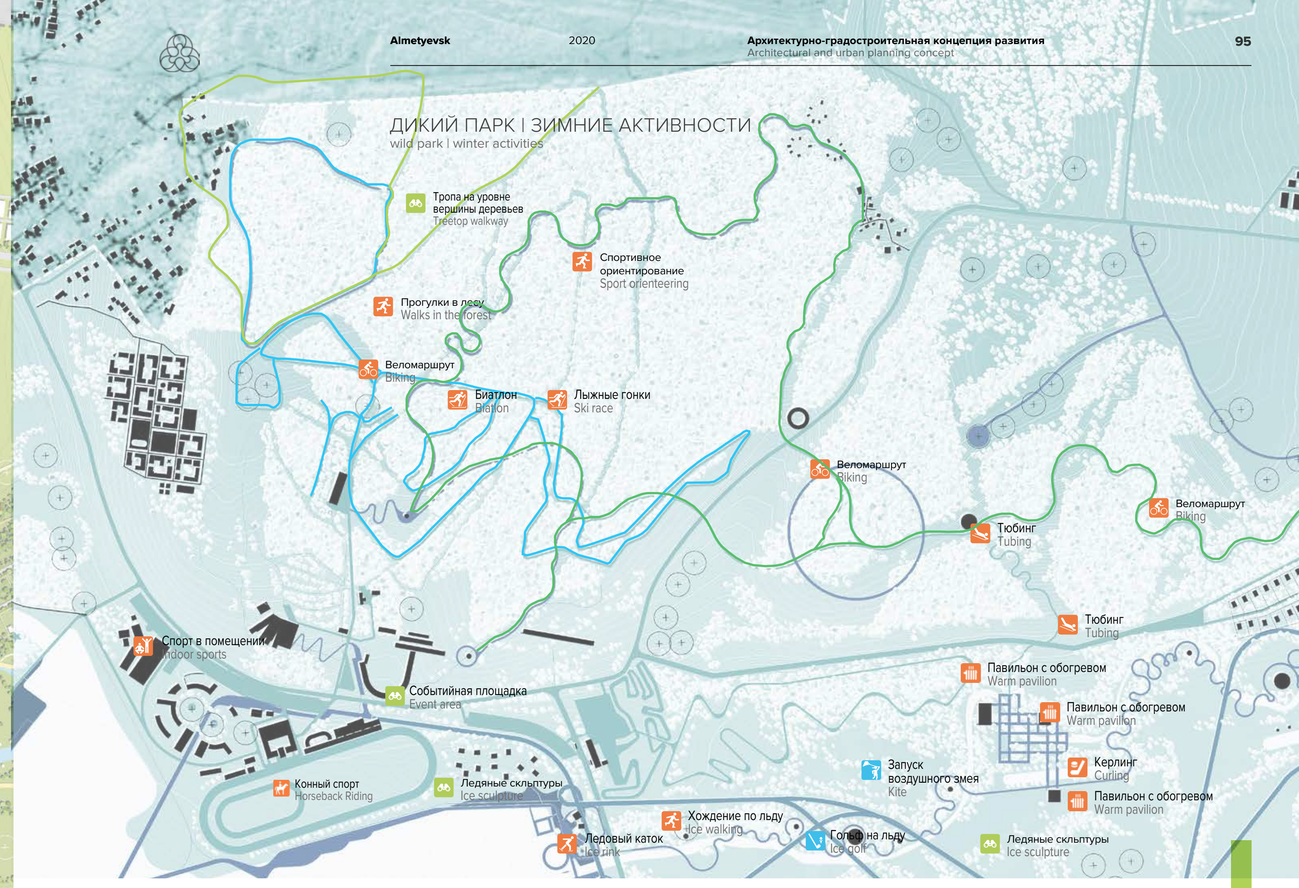
BUS STATION
BUS STATION
PARKING
PARKING
BUS STATION
PARKING
BUS STATION
ГОРОД
ОСНОВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ОТ ГОРО

ДИКИЙ ПАРК | ЛЕТНИЕ АКТИВНОСТИ
wild park | summer activities

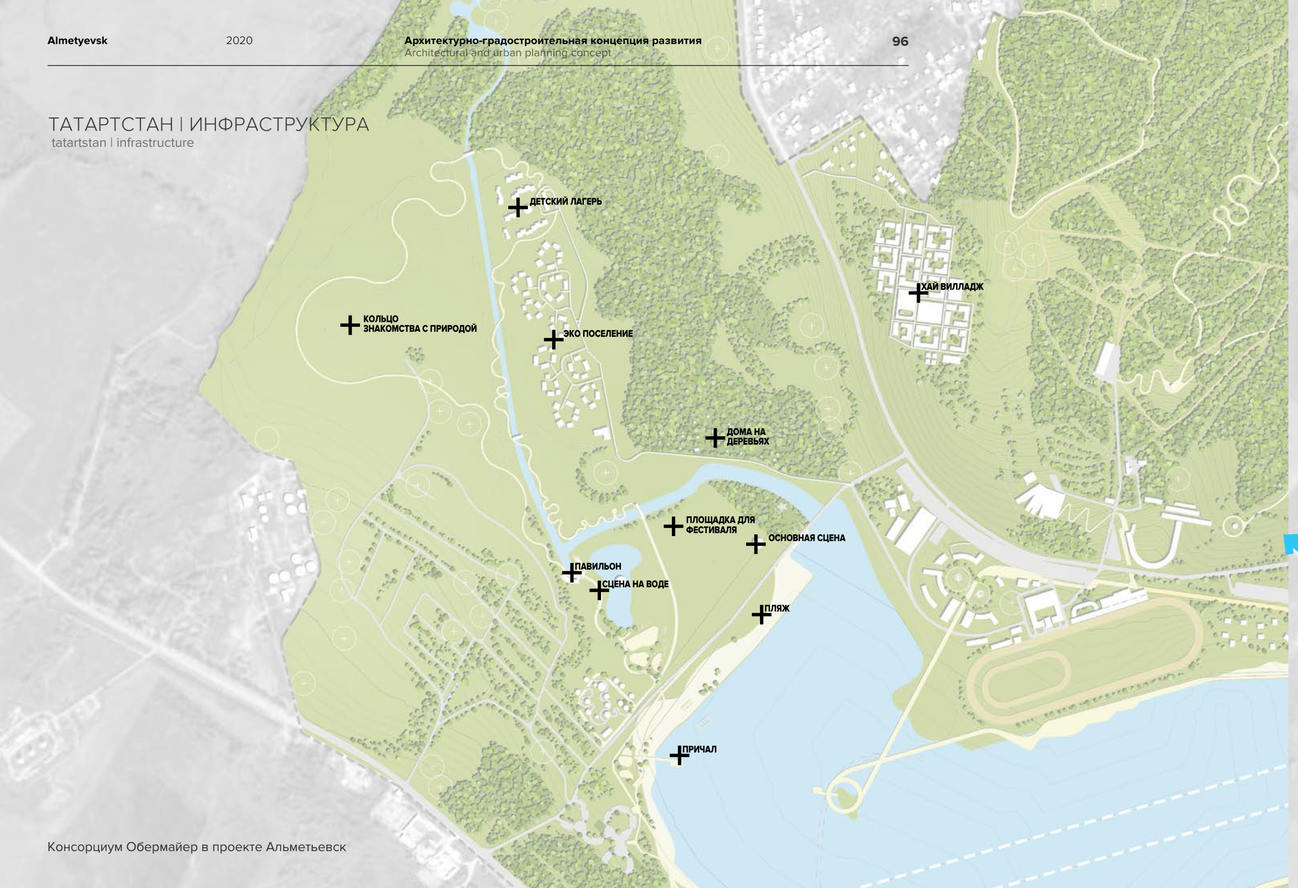


Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

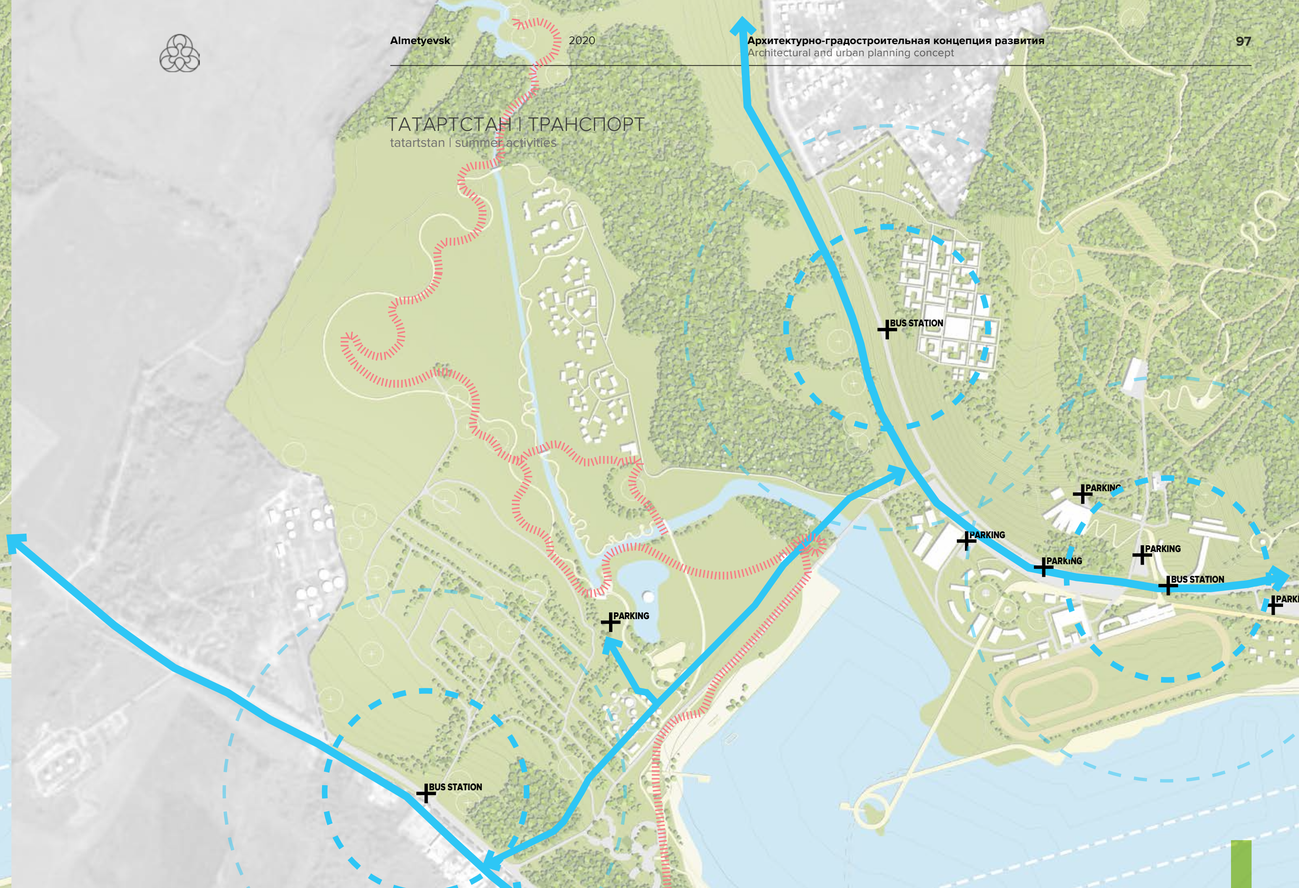
ДИКИЙ ПАРК | ЗИМНИЕ АКТИВНОСТИ
wild park | winter activities



ТАТАРТСТАН | ИНФРАСТРУКТУРА
tatartstan | infrastructure



ТАТАРТСТАН | ТРАНСПОРТ
tatartstan | summer activities

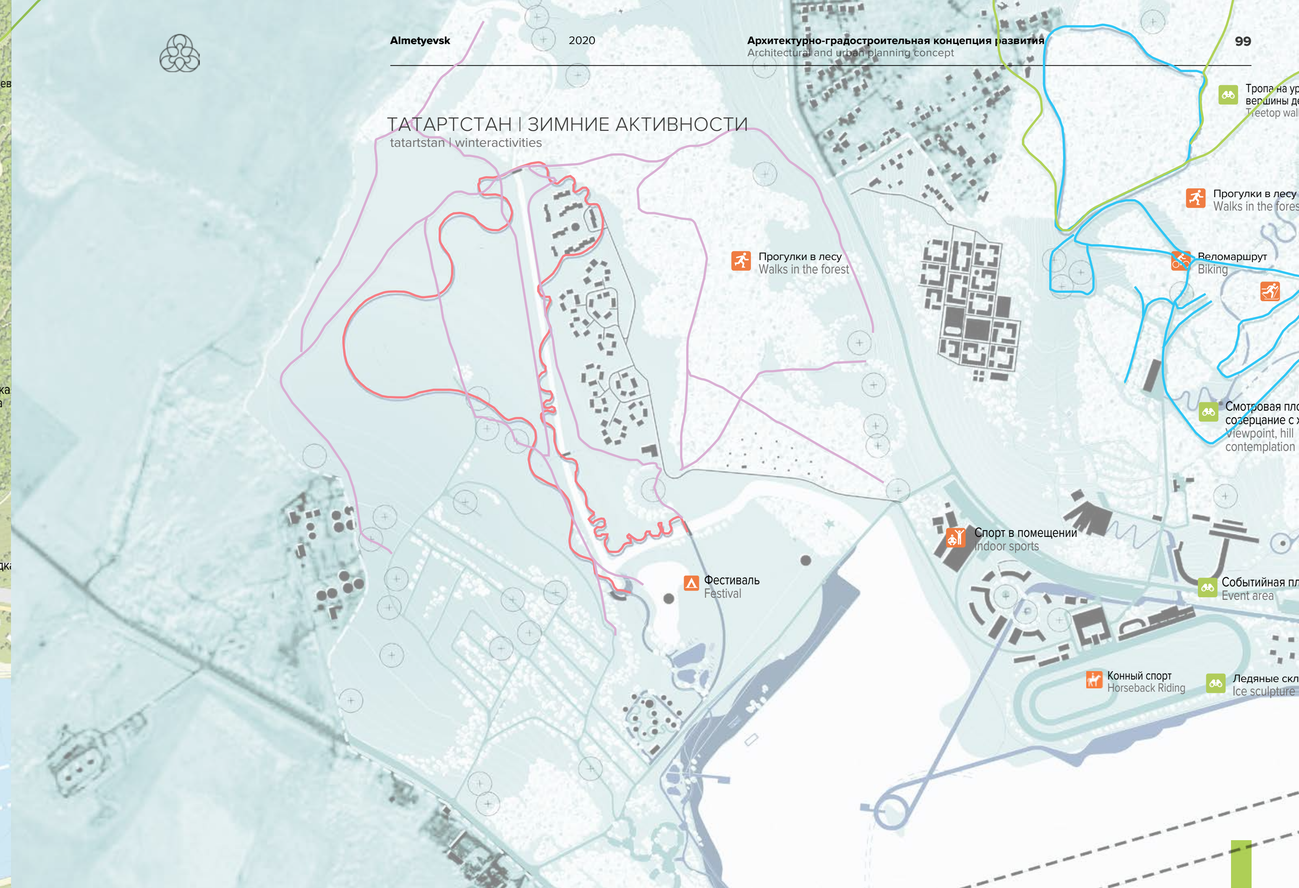


ТАТАРТСТАН | ЛЕТНИЕ АКТИВНОСТИ
tatartstan | summer activities

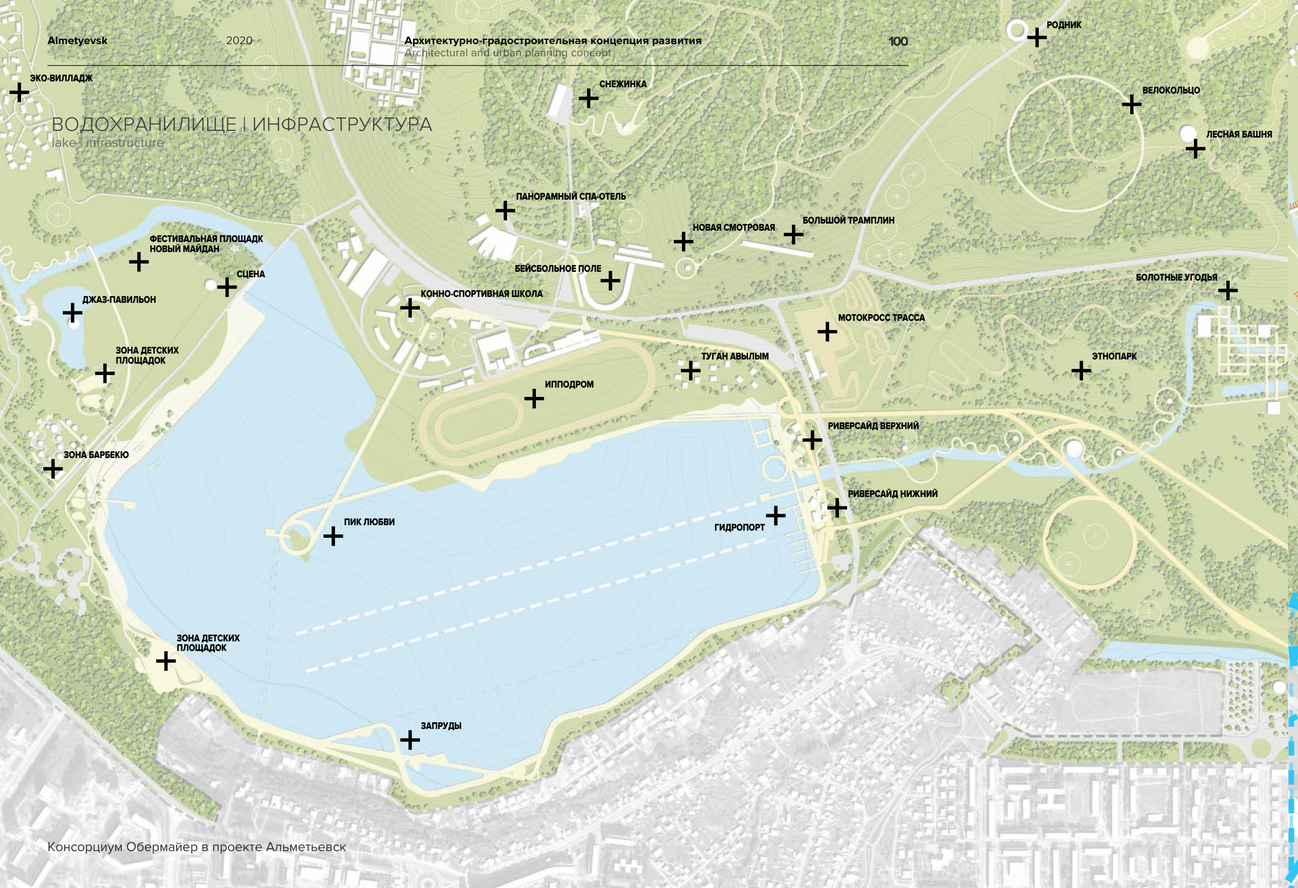


Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

ТАТАРТСТАН | ЗИМНИЕ АКТИВНОСТИ
tatartstan | winteractivities

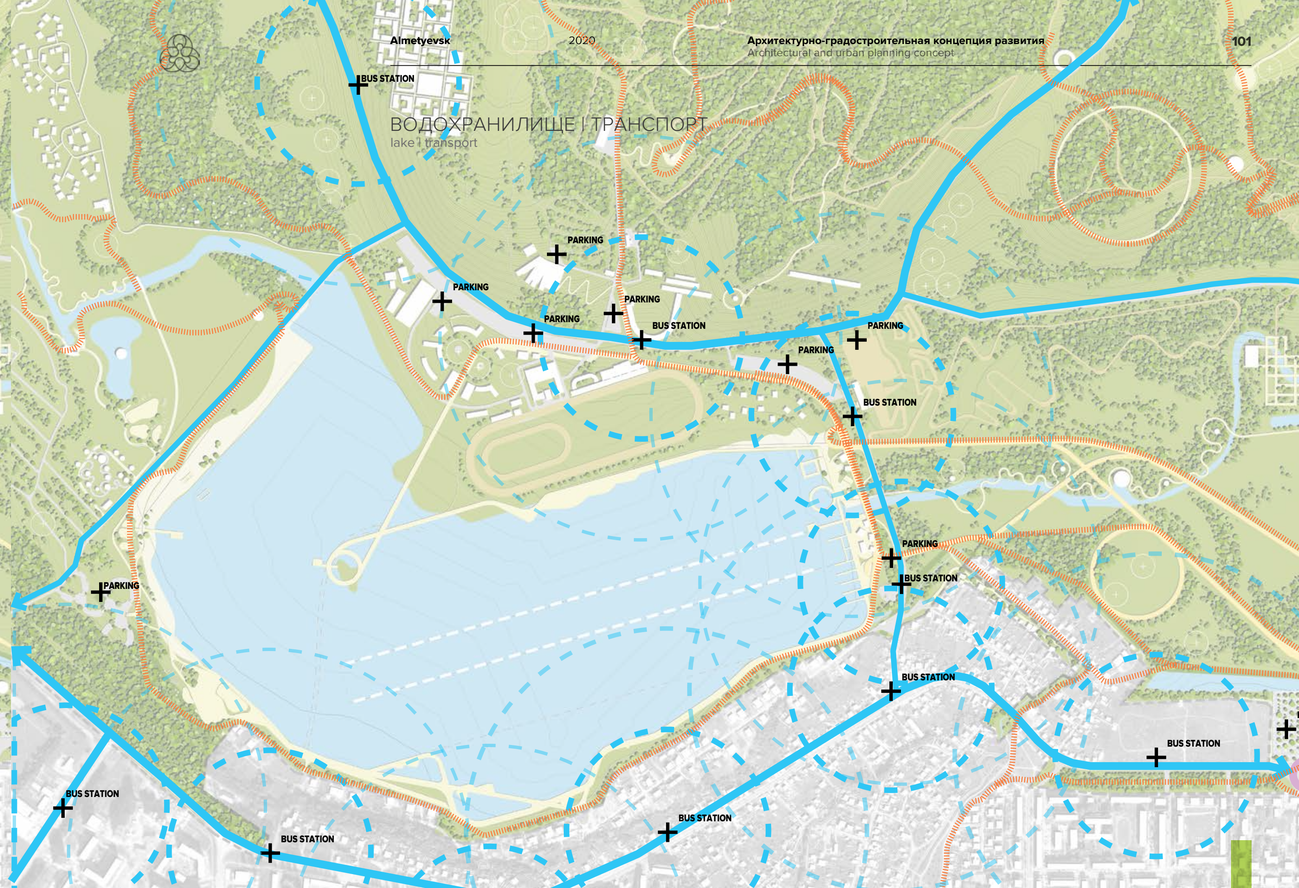


ВОДОХРАНИЛИЩЕ | ИНФРАСТРУКТУРА
lake | infrastructure



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

ВОДОХРАНИЛИЩЕ | ТРАНСПОРТ
lake | transport

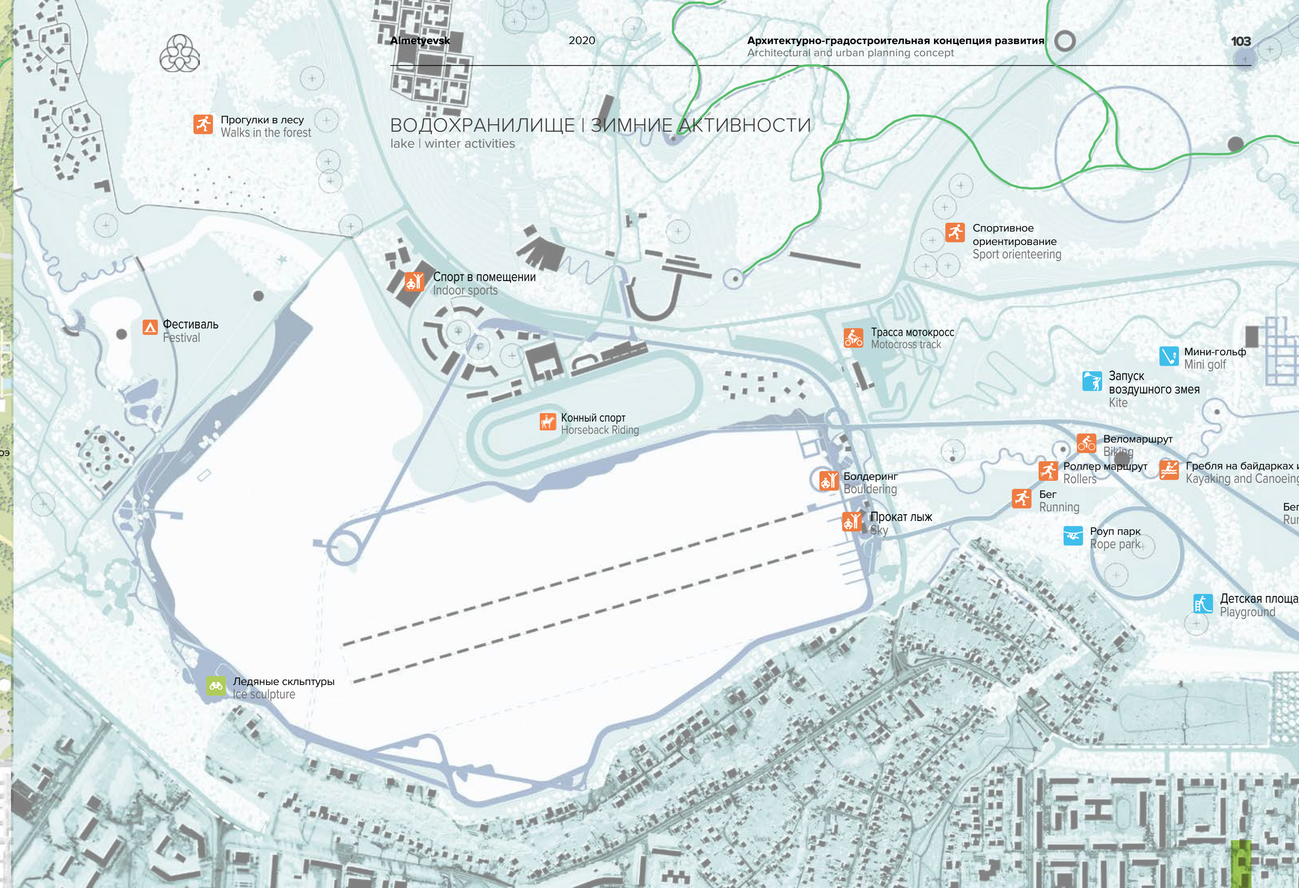


ВОДОХРАНИЛИЩЕ | ЛЕТНИЕ АКТИВНОСТИ
lake | summer activities

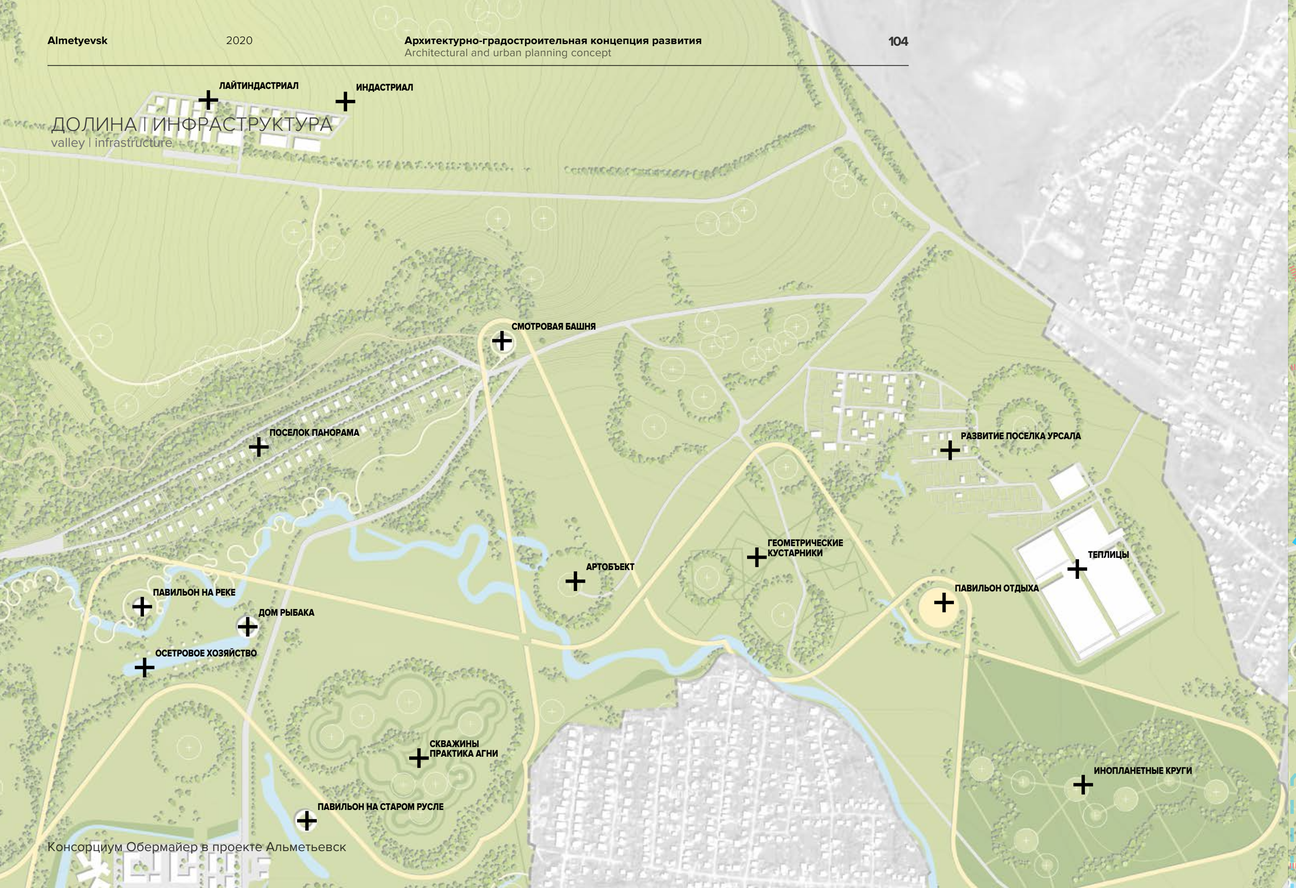


Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

ВОДОХРАНИЛИЩЕ | ЗИМНИЕ АКТИВНОСТИ
lake | winter activities

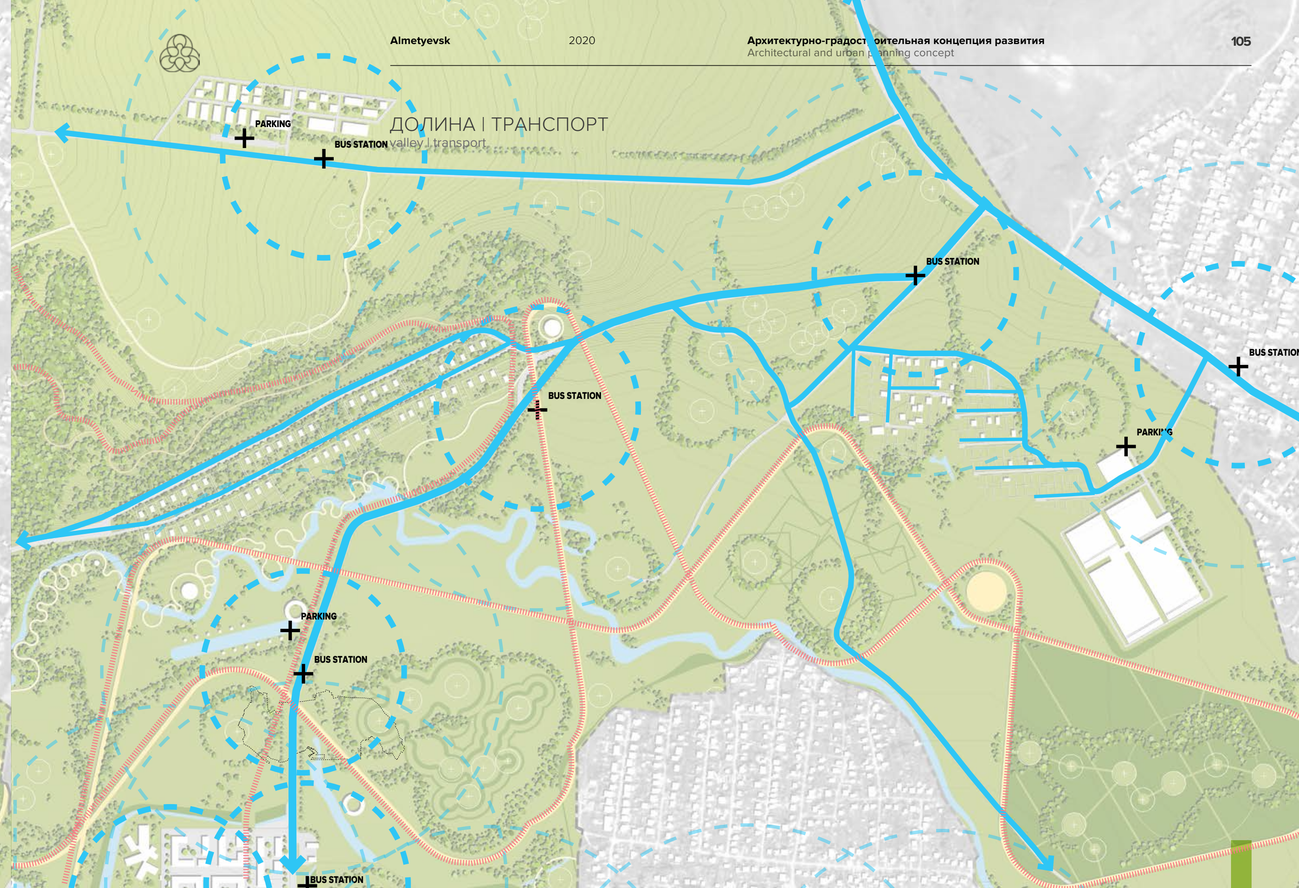


ДОЛИНА | ИНФРАСТРУКТУРА
valley | infrastructure



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

ДОЛИНА | ТРАНСПОРТ
valley | transport



ДОЛИНА | ЛЕТНИЕ АКТИВНОСТИ
valley | summer activities

Смотровая площадка, созерцание с холма
Viewpoint, hill contemplation

Веломаршрут
Biking

Конный спорт
Horseback Riding

Прогулки в лесу
Walks in the forest

Запуск воздушного змея
Kite

Уличные выставки
Street art

Гребля на байдарках и каноэ
Kayaking and Canoeing

Рыбалка
Fishing

Запуск воздушного змея
Kite

Веломаршрут
Biking

Роллер маршрут
Rollers

Бег
Running

Веломаршрут
Biking

Веломаршрут
Biking

Веломаршрут
Biking

Уличные выставки
Street art

Бег
Running

Уличные выставки
Street art

Детская площадка
Playground

Уличные выставки
Street art

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

ДОЛИНА | ЗИМНИЕ АКТИВНОСТИ
valley | winter activities

Веломаршрут
Biking

Веломаршрут
Biking

Тюбинг
Tubing

Павильон с обогревом
Warm pavilion

Зимняя рыбалка
Winter fishing

Гольф на льду
Ice golf

Прогулки в лесу
Walks in the forest

Веломаршрут
Biking

Веломаршрут
Biking

Ледяные скульптуры
Ice sculpture

Керлинг
Curling

Батут
Trampoline

Детская площадка
Playground

Павильон с обогревом
Warm pavilion

Хождение по льду
Ice walking



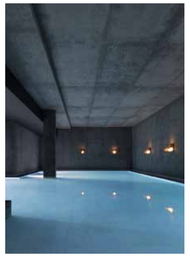
Спа-отель



На склоне холма мы разместили новый спа-отель с красивыми панорамными видами из номеров.
Он образован четырьмя блоками и большим открытым бассейном, который работает и зимой и летом.

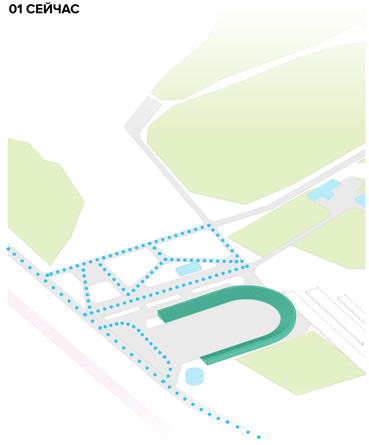
On the hillside we have placed a new Spa hotel with beautiful panoramic views from the rooms.
It is formed by four blocks and a large outdoor pool, which is open both in winter and summer.







01 СЕЙЧАС

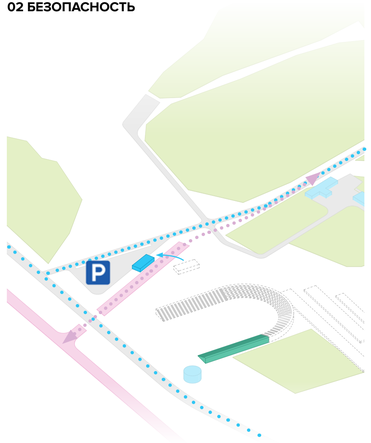


Много асфальта
Малофункциональное поле

A lot of asphalt
Lowfunctional field

- Трибуны / Tribunes
- Автомобильный транзит / Car transit

02 БЕЗОПАСНОСТЬ



Реорганизация территории
Безопасный вело-пешеходный транзит под проезжей частью

Reorganization of the territory
Safe bicycle and pedestrian transit under the carriageway

- Вело-пешеходный маршрут / Cycle-walking route
- Частичное сохранение трибун / Partial preservation of stands
- Павильон "ТатНефть" / TatNeft Pavilion
- Паркинг / Parking
- Пешеходный транзит / Pedestrian transit
- Автомобильный транзит / Car transit

03 ПОЛЬЗА



Бейсбольное поле и площадка для всесезонного использования

Baseball field and all-weather playground

- Поле для игры в бейсбол / Baseball field
- Объекты инфраструктуры / Infrastructure facilities
- Дополнительные трибуны / Additional stands
- 1 Реконструкция павильона / Reconstruction of the pavilion
- 2 Бейсбол-клуб / Baseball club
- 3 Пункт проката / Rental point

04 ЭМОЦИИ

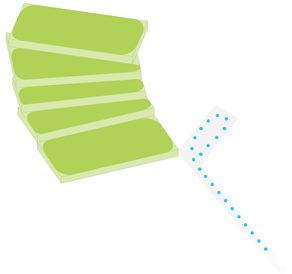


Сплайн - это единый пешеходный маршрут, теневой навес трибун и смотровая площадка

Spline is a single walking route, a shadow canopy of the stands and an observation deck

- Сплайн / Spline
- Сезонные площадки / Seasonal site
- Смотровая площадка / Viewpoint
- Сцена, открытая к аудитории / Stage open to the audience

01 ТЕРРАССИРОВАНИЕ

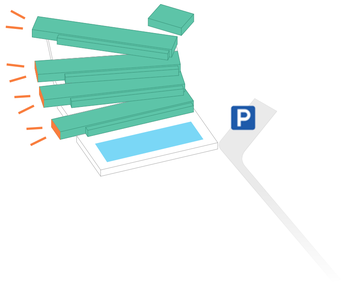


Организация террас
на склоне

Terrace Organization
on the slope

- Террасы
  Terraces
- Автомобильный транзит
  Car transit

02 ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ

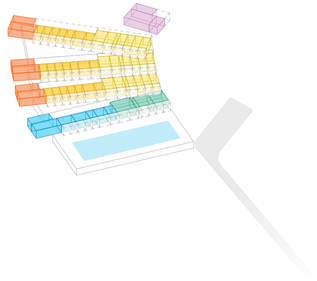


Формирование блоков
с видовыми точками

Block formation
with viewpoints

- Блоки отеля
  Hotel Blocks
- Всесезонный бассейн
  All season pool
- Паркинг
  Parking
- Видовые точки
  Viewpoints

03 РАЗНООБРАЗИЕ НОМЕРОВ И ФУНКЦИЙ

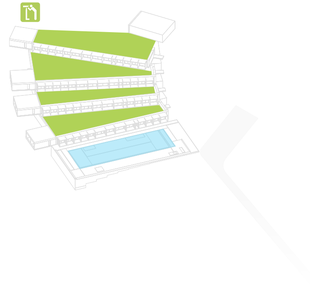


Функциональное
зонирование блоков

Functional
block zoning

- Номера первого класса
  First class rooms
- Номера второго класса
  Second class rooms
- Номера третьего класса
  Third Class Rooms
- Банный комплекс
  Bath complex
- Спа и процедуры
  Spa and treatments
- Лобби и ресторан
  Lobby and restaurant

04 ЭКОЛОГИЧНОСТЬ



Эксплуатируемая
общественная кровля

Operated
public roof

- Терасса
  Terrace
- Смотровая площадка
  Viewpoint



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

Almetyevsk 2020 Архитектурно-градостроительная концепция развития
Architectural and urban planning concept

Мастер-план развития территории долины реки Степной Зай

Master plan for the development of the territory of the Stepnaya Zai river valley

Оценка социально-экономической эффективности предложенного сценария развития территории и инвестиционной привлекательности

Assessment of the socio-economic efficiency of the proposed scenarios of territory development and investment attractiveness the most significant objects

ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ
General principles

В целях анализа инвестиционной привлекательности мастер-плана был проведен комплексный анализ социально-экономического положения города и территории, выполнен анализ рынков недвижимости города.

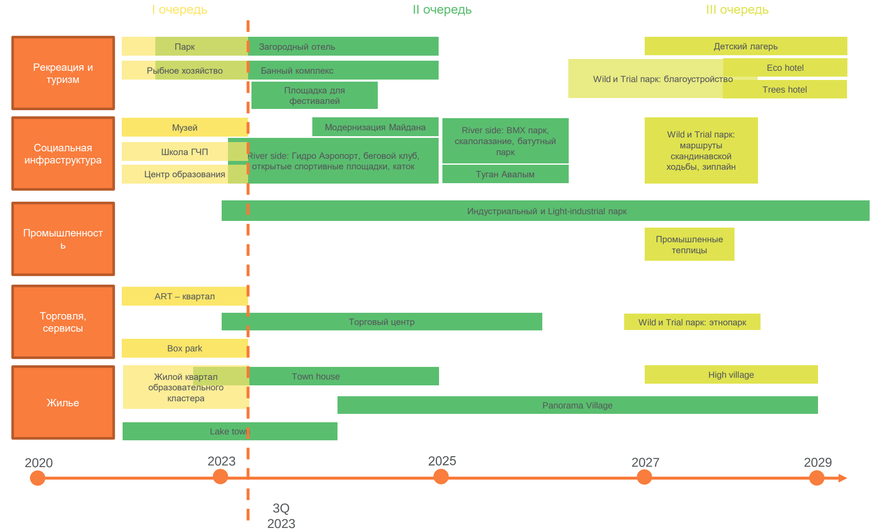
В результате анализа было сформировано 3 типа объектов рекомендуемых к реализации:

- **Социальная инфраструктура и инфраструктурные объекты**, реализуемые за счет средств бюджетов, федеральных проектов или благотворительности
  - Выбор объектов обусловлен социально-экономическими вызовами города и территории, необходимостью повышения интенсивности использования территории, а также потребностью повысить имидж территории для дальнейшего развития.
  - Примеры объектов: парки, спортивные площадки, беговой клуб, площадка для фестивалей и тд.
- **Объекты, реализуемые в рамках государственно-частного партнерства.**
  - Перспективы реализации подобных объектов была проработана экспертом в области ГЧП, проектного финансирования, мер государственной поддержки. Принципы привлечения внебюджетных источников инвестиций к реализации проектов приведены далее на слайдах.
  - Примеры объектов: общеобразовательная школа «Мега школа», музейно-выставочный комплекс, детский всесезонный лагерь.
- **Коммерческие объекты, реализуемые на частные средства**
  - Объекты, преимущественно выявленные в результате анализа рынков недвижимости, где может быть интерес со стороны частных инвесторов. Матрица рынков и их потенциал реализации приведен на следующем слайде. Наибольшим потенциалом обладают торгово-сервисные объекты, общественное питание, жилое строительство, гостиничная недвижимость.
  - Примеры объектов: art-кластер, box-park, гостиничный комплекс со спа/ банным комплексом и тд.

Для каждого из предлагаемых к реализации объектов был проведен анализ эффективности с помощью построения финансовой модели.
С целью упрощения процесса управления территорией и консервативным подходом к прогнозу, приоритет отдается арендной модели (когда объекты реализуются инвестором и, впоследствии, сдаются в аренду). Однако часть объектов потребуют операционного управления (таких как гостиничный комплекс, рыбное промышленное хозяйство, музей, школа, парк) – для них предполагается

Мы видим потенциал реализации 39 объектов (без учета объектов, уже реализуемых на территории другими инвесторами).
Для удобства восприятия, некоторые объекты были объединены в кластеры (например, 9 объектов формируют спортивно-рекреационный кластер river-side).

МАТРИЦА ПРОЕКТОВ ВО ВРЕМЕНИ
Matrex in the project in time



ГИПОТЕЗЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНВЕСТИЦИЙ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ

Hypotheses of attracting extrabudgetary sources of investment for implementation

В целях анализа инвестиционной привлекательности предлагаемого мастер-плана, Консорциум проработал гипотезы привлечения внебюджетных источников инвестиций к реализации проектов, а также провел ряд предварительных переговоров с представителями финансовых и отраслевых организаций.

При разработке Мастер-плана Консорциум основывался на следующих принципах, опубликованных Государственной корпорацией развития ВЭБ.РФ «Качественных инвестиций в инфраструктуру – Quality Infrastructure Investment».

Принцип 1.
Повышение позитивного влияния инфраструктуры на достижение целей устойчивого развития и роста национальной экономики Корреспонденция целей и задач долгосрочных документов планирования развития территории г. Альметьевская и республики Татарстан. Экономический эффект от реализации проекта создается в регионе присутствия.

Принцип 2.
Обеспечение экономической эффективности на протяжение всего жизненного цикла реализации инфраструктурного проекта.

Принцип 3.
Интеграция экологических аспектов в инфраструктурные проекты.

Принцип 4.
Устойчивость к природным катастрофам, чрезвычайным происшествиям и прочим рискам.

Принцип 5.
Интеграции социальных аспектов в инфраструктурные проекты.

Принцип 6.
Повышение качества управления инфраструктурой.

ГИПОТЕЗЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНВЕСТИЦИЙ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ. ПРИВЛЕЧЕНИЕ МЕСТНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ.

Hypotheses of attracting extrabudgetary investment sources to project implementation. Attracting local entrepreneurs.

Учитывая разносторонний характер объектов, представленных в мастер-плане, Консорциум предварительно проработал ряд гипотез о возможном содействии привлечения инвестиций в создание данных объектов.

Учитывая значимость для глобальных инвесторов характера интеграции местного малого и среднего бизнеса в реализацию проектов, Консорциум рекомендует, используя Принцип 5 QII, активно вовлекать в реализацию отдельных проектов Мастер-плана локальных предпринимателей и бизнесменов, осуществляя общую координацию и содействие привлечению данных инвестиций за счет существующих мер поддержки субъектов МСП.

Представительство **МСП Банка в республике Татарстан** провело предварительный анализ long-листа предлагаемых гипотез подпроектов и выразило предварительную заинтересованность в поддержке следующих направлений проектов: загородный отель, аквапарк, спортивный кластер, детский лагерь, строительство жилой недвижимости (в т.ч. среднеэтажной и малоэтажной), создания объектов торговой и сервисная недвижимости, строительство торгового центра, Box-park, фермерский рынок (с фудкортом), создание объектов на территории парка (в т.ч. отдельностоящие объекты общепита, торговые павильоны, пункты проката), проект строительства коммерческих теплиц. По итогам общего экономического моделирования инвестиций в Мастер-план, более чем 70% объема инвестиций в объекты возможно с привлечением инвесторов и малых и средних предпринимателей с поддержкой финансирования по программе кредитования субъектов МСП по линии Корпорации МСП.

Возможная для применения программа имеет льготную ставку заемного финансирования, а также другие меры поддержки, в том числе путем дополнительного обеспечения (гарантий) со стороны Корпорации МСП.

ГИПОТЕЗЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНВЕСТИЦИЙ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ.. ПРИВЛЕЧЕНИЕ СИСТЕМООБРАЗУЮЩИХ ОТРАСЛЕВЫХ ИНВЕСТОРОВ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА УСЛУГ В СОЗДАВАЕМОЙ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ И РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ НА ПРИНЦИПАХ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА.

Hypotheses of attracting extrabudgetary sources of investment to project implementation. Attracting system-forming industry investors to improve the quality of services in the social infrastructure being created and implementation of projects on the principles of public-private partnership.

Консорциум считает, что качественная образовательная и музейная инфраструктура, предлагаемая к созданию в рамках Мастер-плана, увеличивает инвестиционную привлекательность смежных территорий, влияет на увеличение стоимости жилья, увеличивает туристическую привлекательность города и обеспечивает необходимый уровень качества реализации всего мастер-плана в целом. В связи с этим, для двух проектов Консорциум посчитал необходимым проработать вопросы привлечения инвестиций более подробно.

Для проекта строительство школы Консорциум предварительно проработал вопрос организации проекта государственно-частного партнерства. Совместно с профильным инвестором – образовательным интегратором **ГК «Просвещение»** и **ПАО «Сбербанк»** проработана предварительная финансовая модель организации создания и эксплуатации. Принципиальным отличием модели ГЧП является снижение единоразовой нагрузки на бюджет города или региона по созданию объекта, создание его за счет внебюджетных источников. Сформированная модель соответствует коробочным решениям Сбербанка, а также уже имеет широкий опыт применения в других субъектах РФ (ХМАО, Нижегородская область).

Стоит также обратить внимание, что бюджетные инвестиции на стадии создания объекта (капитальный грант) может быть профинансирован в т.ч. из средств федерального бюджета. Такая практика сформирована профильным отраслевым инвестором в других субъектах и может быть успешно применена в рамках данного проекта. Возврат инвестиций планируется из средств муниципального/регионального бюджета и планируется на срок от 5 до 8 лет.

Для проекта создания образовательно-музейного комплекса Консорциум также рассчитал возможную модель реализации проекта на принципах государственно-частного партнерства путем создания специализированной образовательной некоммерческой организации.

ГИПОТЕЗЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНВЕСТИЦИЙ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ ДЛЯ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ИНВЕСТОРА НА ПРИНЦИПАХ «GREEN BONDS»

Hypotheses of attracting extrabudgetary investment sources to project implementation. Attracting financing for a strategic investor on the principles of «green bonds»

Учитывая исходную задачу экологической ориентации проекта ревитализации территории, входящей в периметр Мастер-плана, Консорциум рекомендует на следующих стадиях проработать гипотезы о возможном привлечении целевого финансирования в проектах на принципах «зеленного финансирования». Зеленые облигации являются инновационным финансовым инструментом и направлены на содействие инвестированию в зеленые проекты, связанные с сохранением и улучшением экологической среды, в частности, в сферах возобновляемой энергетики, энергоэффективности, устойчивой утилизации отходов, чистой воды и транспорта.

Структура, риск и возвратность зеленых облигаций в большей степени аналогичны традиционным облигациям. Принципов зеленых облигаций (Green Bonds Principles, далее – GBP/Принципы зеленых облигаций) Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA) в 2014 году Принципы зеленых облигаций, разработка которых координируется ICMA и которые нашли широкую поддержку среди участников международного финансового рынка, направлены на обеспечение целостности и единообразия рынка зеленых облигаций посредством установления стандартов прозрачности, раскрытия информации и отчетности.

Ориентируясь на целевое использование поступлений от размещения зеленых облигаций (Use of Proceeds), GBP нацелены на поддержку эмитентов, изменяющих свою бизнес-модель в направлении повышения экологической устойчивости посредством реализации конкретных проектов. При этом GBP носят рекомендательный характер и не являются обязательными к исполнению. Преимуществами специализированного привлечения средств со стороны ПАО «Татнефть» на цели реализации проекта по линии зеленых облигаций представляются следующими:

зеленые облигации могут привлечь новых инвесторов, инвестиционные декларации которых дополнительно предусматривают инвестиции в экологические проекты;

компании, выпускающие зеленые облигации, тем самым ориентированные на реализацию государственных инициатив по сохранению и улучшению экологии и климата, могут получить репутационные преимущества;

доступ для компаний, реализующих проекты по устойчивому развитию, к финансированию.

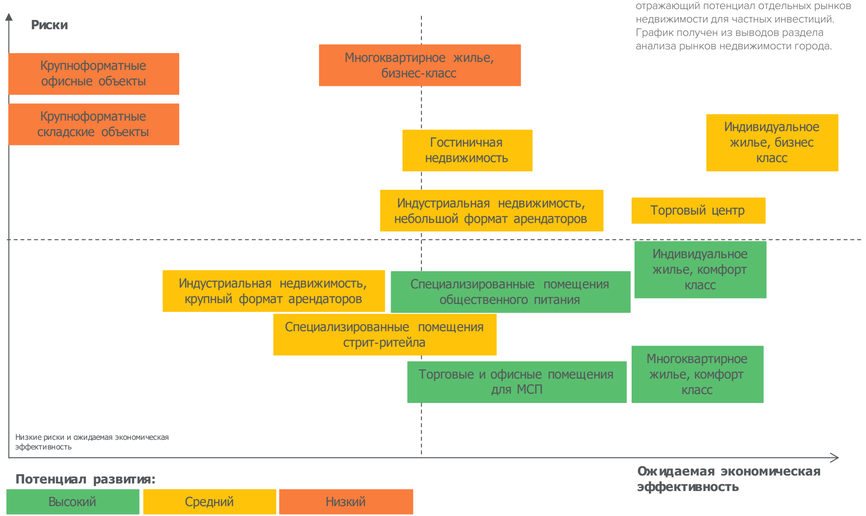
На начальном этапе развития международного рынка зеленых облигаций характерным было участие институтов развития, таких как Европейский инвестиционный банк, Европейский банк реконструкции и развития, Группа Всемирного банка, а также государственных органов по управлению государственным долгом.

На российском рынке практика использования зеленых облигаций постепенно развивается, на май 2020 г. выпущено более 7 корпоративных выпусков

В начале апреля Московская биржа присоединилась к международной инициативе «Биржи за устойчивое развитие», а уже в августе открыла специальную секцию ценных бумаг устойчивого развития. В декабре прошлого года «Ресурсосбережение ХМАО» завершила размещение на Московской бирже облигаций на 1,1 млрд руб. Эти бумаги стали первыми зелеными облигациями в России на основе стандарта Green Bond Principle ICMA. В мае текущего года РЖД разместила зеленые еврооблигации объемом €500 млн.

ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ ОСНОВНЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА (ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ)
The potential development of the main real estate markets of the city (private investors)

На слайде приведен схематичный график, отражающий потенциал отдельных рынков недвижимости для частных инвестиций. График получен из выводов раздела анализа рынков недвижимости города.



ФИНАНСОВАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТОВ. ПРЕДПОСЫЛКИ РАСЧЕТА
Financial efficiency of projects. Calculation Prerequisites

Далее приводится финансовая эффективность по каждому из предлагаемых к реализации объектов. Объекты имеющие сугубо социальную функцию рассчитаны как стоимость реализации (капитальные инвестиции) и стоимость содержания в текущих ценах. Для коммерческих и жилых объектов приводятся подробные финансовые результаты, а также вводные по доходной и расходной части.

Основные допущения финансовой модели:

Показатель	Значение
Горизонт прогнозирования	10 лет
Средневзвешенная стоимость капитала (WACC)	15,8% - 19,9%
Доля заемных средств	50%
Валюта модели	Рубли
Индексация роста стоимости строительства	4%
Индексация роста цен операционной деятельности	4%

Показатель	Значение
Ставки по кредиту	9,5% / 13,0%
Ставки налога на имущество	0,1% / 2,2%
Ставки налога на землю	0,1%/ 0,3% / 1,5%
Ставки налога на прибыль	15,5% / 20%
ЕСН	30%
НДС	20%

Денежные потоки являются номинальными с учетом дальнейшей поправки на инфляционные ожидания, сформированы в российских рублях с учетом НДС 20%;
При прогнозировании основных макроэкономических показателей в долгосрочной перспективе использовались:

- Федеральный закон от 02.12.2019 №380-ФЗ «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов»
- Прогнозы инвестиционных компаний

Стоимость земельного участка в модели учитывается:

- Для муниципальных и неразмежеванных земель, значение рассчитано в соответствии с местными нормативно правовыми документами* и кадастровой стоимостью участков.
- Для участков в частной собственности – как налог на землю исходя из кадастровой стоимости. Подход к определению стоимости выкупа описан на следующем слайде.

ФИНАНСОВАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТОВ. ПРЕДПОСЫЛКИ РАСЧЕТА
Financial efficiency of projects. Calculation Prerequisites

При расчете финансовых результатов также определяется предельная стоимость участка. Данное значение может быть интерпретировано несколькими способами:

- в случае обязательного требования выкупа земли инвестором - сколько может заработать бюджет от продажи участка (в дополнение к налоговым поступлениям);
- если участок будет сформирован из нескольких участков в частной собственности - какую предельную цену смогут получить текущие собственники (в случае их выкупа и развития участка в рамках концепции);

Потенциальный интерес к объекту со стороны частного инвестора – если значение в **«красной»** зоне (см пример ниже), реализация вероятна только с условием привлечения субсидий;

Также участки в **«зеленой»** и **«красной»** зоне могут быть переданы одному инвестору – таким образом, можно реализовать стратегически важные объекты с низкими показателями финансовой эффективности. Например, спортивно-рекреационная инфраструктура river-side (не приносит дохода, социальная инфраструктура) и гостиничный комплекс (проект будет интересен только для инвестора, готового к длинному периоду окупаемости проекта) могут быть реализованы за счет повышения финансовой эффективности проекта через передачу инвестору участка под жилое строительство.

Высокий интерес для частного инвестора/ города:

Если доходность на собственный капитал выше значения 15% (20% для жилья), стоимость участка окажется в положительной зоне

Ограниченный интерес для частного инвестора/ города (объект может быть реализован при условии субсидирования):

Если значение доходности на собственный капитал инвестора ниже 15%

Оценка финансовой эффективности объектов Первая очередь проекта.

Assessment of the financial performance of facilities
The third phase of the project

ART КВАРТАЛ
Art kvartal

Описание функционала:

Art квартал ориентирован на проекты по поддержке и развитию городского пространства, творческой молодежи, арт-рынка, образовательных проектов, создавая для них благоприятные условия для роста. Основная задача – создание условий для развития креативной экономики города.

Для придания духа места, каждый корпус назван именем одного из всемирно известных художников современного искусства. Такой подход не только упрощает навигацию но и несет в себе образовательную функцию, раскрывая широкий диапазон способов самовыражения в современном мире.

Объект включает такие профили арендаторов как производственный коворкинг в формате workplace, помещения свободного назначения, мини офисы под нужны малого и среднего бизнеса, открытый фермерский рынок выходного дня на 25 торговых мест. Последний был включен в соответствии с запросом жителей (20 упоминаний, 2-е место по востребованности торговых форматов).Также есть особенная арт-детская площадка, площадь для творческих маркетов и мероприятий, театр под открытым небом, амфитеатр для лекций и кинопоказов, место для инсталляций с временными экспозициями .

Также в состав объекта включены центр развития предпринимательских компетенций, центр повышения квалификации, центр дошкольной подготовки и дополнительного среднего образования*, что позволит максимально разнообразить целевые аудитории. Реализация данных функционалов возможна по модели ГЧП или за счет частных средств, при условии получения субсидий на этапе строительства.

Для повышения эффективности проектов, мы предлагаем реализовать единую парковочную зону для трех объектов – первой очереди городского парка, музея Будущего и Art Квартала (всего 770 машиномест).

Функция/ профиль	Площадь, м²
Коворкинг	350
Центр развития предпринимательских компетенций	350
Центр повышения квалификации	350
Производственный коворкинг, формат “Workplace”	700
Мини офисы	2 100
Крупные офисы	700
Помещения свободного назначения	1 400
Торговые помещения до 20 м²	300
Торговые помещения 20-100 м²	800
Торговые помещения 100-300 м²	1000
Торговые помещения от 300 м²	650
Рынок выходного дня (открытая площадка)	125
Итого	8 825

* - функционал выделен отдельным финансовым расчетом – возможно перенести формат из art-квартала в здание музея или образовательного кластера

АРТ КВАРТАЛ
Art kvartal

01



02



ART КВАРТАЛ (БЕЗ ЦЕНТРА ДОШКОЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ, ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СРЕДНЕГО ОБРАЗОВАНИЯ)

Art kvartal (without a center for preschool education, additional secondary education)

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	11 000	
Полезная площадь (GLA), кв. м	8 825	
Площадь участка, кв. м	13 600	Пятно застройки 40%
Начало строительства (срок реализации, лет)	2023 (2)	Привязан к вводу парка
Количество парковочных мест, ед	184	Расчет по МНГП
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	13%	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	51 250	с отделкой
Стоимость проведения сетей к границе участка	3%	От стоимости СМР
Благоустройство, руб кв.м	5 000	20% площади участка
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	453	Значение будет ниже в сценарии выкупа

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Арендная ставка, руб./кв. м./год	9 100	

Показатель	1	2	3	Далее
Уровень загрузки торговых помещений, %	70%	90%	95%	95%
Уровень загрузки рынка, %	70%	90%	95%	95%

23,6 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка для инвестора, для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Ключевые финансовые показатели

15 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

16,4 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

38 кварталов
Период окупаемости проекта

720 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

632 млн. руб.
Общие строительные затраты

199 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

ЦЕНТР ДОШКОЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ, ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СРЕДНЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

Center for preschool education, additional secondary education

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	795	
Полезная площадь (GLA), кв. м	700	
Площадь участка, кв. м	1 591	В составе Art-clustera
Начало строительства (срок реализации, лет)	2021 (2)	Привязан к вводу парка
Количество парковочных мест, ед	-	Парковочные места в составе музея и парка
Налог на имущество / прибыль организации	0,1/ 20%	Социально-культурный объект
Ставка заемного финансирования	9,5%	Социально-культурный объект

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	45 000	с отделкой
Стоимость проведения сетей к границе участка	3%	От стоимости СМР
Благоустройство, руб кв.м	5 000	20% площади участка
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
OPEX, руб./кв. м/год	1 100	

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Доход инвестора, руб./кв. м./год	4 900	Включает операционные расходы

10,3 млн руб.
Необходимый размер субсидий инвестору на начальном этапе для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Ключевые финансовые показатели

7,2 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

6,6 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

42 кварталов
Период окупаемости проекта

13,1 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

41,2 млн. руб.
Общие строительные затраты

14 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

БОКС-ПАРК
box-park

Описание функционала:

Box-park: Объект представляет собой пространство смешанного использования, реализованное из легковозводимых конструкций (грузовых контейнеров).

- Целевые арендаторы помещений: продукты питания, заведения в формате street-food, бары, сервисы импульсного спроса, специализированные торговые форматы, пространства для выставки уличного искусства.
- Главное условие успеха объекта – расположение на высоком пешеходном и вело трафике или в местах концентрации пользователей территории
- Гибкость формата не ограничивает дальнейшее развитие территории: при выявлении соответствующего запроса, бокс-парк может быть перенесен на другой участок в рамках территории
- Низкая стоимость реализации делает формат привлекательным для МСБ.

Какие преимущества, с вашей точки зрения, может принести развитие этой территории?, %



Функция/ профиль	Площадь, м²	Комментарий
Торговые помещения	180	Стандартный размер контейнера 2,35x5,09 м
Объекты общественного питания	60	

МСП Банк

В рамках работы с потенциальными инвесторами получено подтверждение о готовности льготного финансирования проекта

БОКС-ПАРК
box-park

01



Санкт-Петербург, лофт
проект Этажи

02



Москва, Boxcity

БОКС-ПАРК
box-park

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	239	
Полезная площадь (GLA), кв. м	239	
Площадь участка, кв. м	598	Пятно застройки 40%
Начало строительства (срок реализации, лет)	2022 (1)	Привязан к вводу парка
Количество парковочных мест, ед	-	Парковочные места в составе музея и парка
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	13%	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	25 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка	3%	От стоимости СМР
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	20	Значение изменится в сценарии выкупа

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Арендная ставка, руб./кв. м./год	14 400	

Ключевые финансовые показатели

55%
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

65 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

18 кварталов
Период окупаемости проекта

57 млн. руб.
свободный денежный поток инвестора

6,7 млн. руб.
Общие строительные затраты

14 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

11,4 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ШКОЛА (ГЧП)
Comprehensive School

Описание функционала:

Объект призван решить существующую проблему нехватки учебных мест детей школьного возраста, а также обеспечить учебными местами предлагаемые на территории развития объекты нового жилого строительства. Образовательного комплекс состоит из 2 корпусов на 1225 мест. Общая площадь объекта – около 22 000 кв.м.

Образовательный комплекс включает в себя:

- Здание современной школы по индивидуальному проекту
- Бассейн
- Предпрофессиональные классы, в том числе по новому направлению «Нефть»
- Интеграция образовательной стратегии с АГНИ и существующими СПО города ГАПОУ «Альметьевский политехнический техникум», Колледж информационных технологий на базе КНИТУ им. А. Н. Туполева

Форма реализации проекта - концессионное соглашение или соглашение о ГЧП. Данная форма позволит снизить нагрузку на бюджет города, а формат объекта (за счет масштаба) будет интересен инвесторам, что показывает практика реализация аналогичных объектов в других городах России. Привлечение внебюджетных инвестиций осуществляется на стадии проектирования и строительства. Срок возврата инвестиций - в течение 8 лет после ввода объектов в эксплуатацию

8,8 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

130 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

Партнеры в реализации Проекта

ПРОСВЕЩЕНИЕ

60 общеобразовательных школ
1568 детей обучаются во вторую смену (6%)



Свод субсидий	
Капитальный грант	230 000
Субсидия на проценты [1]	617 706
Инвестиционный платеж [1]	1 292 850
Субсидия на операционные затраты (налог на прибыль) [1]	174 148
Субсидия на операционные затраты (эксплуатационные затраты) [1]	499 600
Удорожание (без затрат на эксплуатацию)	1,38
Удорожание (без затрат на эксплуатацию и налога на прибыль)	1,27

1 - Выплачивается равномерно в течение 8 лет после ввода объекта в эксплуатацию

МУЗЕЙНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС (ГЧП)
Museum and Educational Complex

Функция/ профиль	Площадь, м2
Интерактивные музейные пространства	**3050**
Специализированные учебные классы с уникальным мультимедийным оборудованием для проведения уроков по предмету «Технология» для учащихся 7-11 классов, в т.ч.	**205**
Кинозал на 30 мест для показа тематических программ	
Детские пространства (центры) по франшизе	**380**

Предпосылка	Значение
Вместимость музея	230 чел.
Посещаемость музея	До 166 тыс. чел. в год
Стоимость часа для посетителей музея (урок, кинолекция, интерактивный квест-урок)	300-400 рублей
Конверсия в покупку сувениров	5%
Конверсия кафе	20%
Конверсия в мероприятия	5%
Средняя наценка на дополнительные услуги	100%



Описание функционала:

Музейно-образовательный комплекс включает в себя интерактивные образовательные пространства и места для размещения тематических детских образовательных сетевых центров.

Форма реализации - учреждение АНО/НКО
Меры поддержки:

- Субсидия на строительство + тех. присоединения
- Программа обучения общеобразовательных учреждений в рамках сетевой формы
- Ежегодная поддержка (субсидия) за деятельность НКО
- Оснащение комплекса за счет внебюджетных средств

Возможные партнеры

TATNEFT

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

РГУ нефти и газа имени И.М. Губкина

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР «КУРЧАТОВСКИЙ ИНСТИТУТ»

МУЗЕЙНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС (ГЧП)
Museum and Educational Complex

Общая информация по объекту:

Предпосылка	Значение
Площадь музея	4 000 кв. м.
Арендная ставка	1 800 руб./м2./год
Начало строительства (срок реализации, лет)	2020
Стоимость заемных средств	9,5%

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение
Стоимость строительства (СМР) без оборудования, руб./кв. м	49 000
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	n/a
Коммунальное и техническое содержание, руб./кв. м/год	6 000
Фонд заработной платы, тыс. руб./год	55 000

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Оценка годовой выручки, млн руб.
Образовательные услуги общеобразовательным учреждениям республики Татарстан (сетевая форма урока по предмету "Технология" на базе музея)	40 млн руб.
Образовательные и экскурсионные услуги широким слоям населения	20 млн руб.
Экскурсии на нефтяные вышки	7 млн руб.
Дополнительные услуги	18 млн руб.
Субсидии на поддержку деятельности АНО как НКО	150 млн руб.

Ключевые финансовые показатели

12 %
Внутренняя норма доходности для инвестора (IRR)

96 кварталов
Период окупаемости проекта

1 010 млн. руб.
Общие строительные затраты

65 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

КАМПУС АГНИ
AGNI Camp

Описание функционала:

Данная территория предназначена для развития жилой функции в рамках нового генерального плана г. Альметьевск и мероприятий по развитию кампуса «АГНИ». Мы поддерживаем идею реализацию объектов переменной этажности, с преобладанием среднеэтажных объектов для достижения со-масштабной с кампусом университета застройки и визуальной доступности рекреационной зоны парка из кампуса.

Реализация происходит в 1 фазу, учитывая существующую концепцию, объем возможной застройки участка и прогноз предельного объема спроса на жилую многоквартирную застройку в городе. При этом мы закладываем консервативное значение цены продажи на уровне не выше 60 000 кв.м. по причине большого размера проекта. Цена может быть выше при условии увеличения сроков реализации

Высокий спрос на объекты в локации обеспечивается:
- Уникальная локация в новом центре развития города
- Близость к создаваемому городскому парку
- Транспортной доступностью территории всеми видами транспорта
- Опционально: льготными условиями приобретения по линии МСП Банка и действующей программе ПАО «Татнефть» для сотрудников

Функция/ профиль	Общая площадь, м²	Период реализации
Camp town	92 025	2021-2024

Из интервью:
«Не хватает нового современного жилья, ездим на экскурсии к застройщикам в Казань, я уж не говорю про другие города крупные, не про Москву, не про Сочи – мы просто плачем, потому что то, что продаем мы и другие люди – это две большие разницы. Рынок жилья находится в отвратительном состоянии, строят тоже, что строили 20-30 лет назад. Люди хотят жить уже в других квартирах, в удобных планировках, с закрытыми дворами, хорошими соседями, но, к сожалению, в городе такой возможности нет».

МСП Банк

В рамках работы с потенциальными инвесторами получено подтверждение о готовности льготного финансирования проекта



Жилой квартал, предложение в рамках проекта «Образовательный кампус»

КАМПУС АГНИ
AGNI Camp

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	92 025	Исходные данные от Заказчика
Площадь участка, кв. м	93 000	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2021 (3)	
Количество лотов, ед	1 339	Средний размер квартиры 55 м2
Количество парковочных мест, ед	934	Расчет по МНГП
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	9,5%	Льготная ставка от банка МСП

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	35 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	5%	От стоимости СМР
Благоустройство, кв. м	18 600	5 000 руб./кв. м
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	4 604	Расчет по аналогам

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Цена продажи, м2.	60 000	В текущих ценах

23 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Ключевые финансовые показатели

12,3 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

15,9 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

12 кварталов
Период окупаемости проекта

517 млн. руб.
свободный денежный поток инвестора

3 880 млн. руб.
Общие строительные затраты

БЛАГОУСТРОЙСТВО ПАРКА
Park Improvement

Описание функционала:

Данная территория, занимающая 1707 га, в настоящее время не имеет статуса парковой зоны. Предложением является облагородить лесную зону и превратить ее в нерегулярный парк, предназначенный для прогулок горожан и гостей города (социальная инфраструктура). В отличие от обычного городского парка, основной идеей данного парка будут прогулки на природе, не предполагающие шумного времяпровождения или большого количества коммерческих объектов. Вместо регулярного парка, где ландшафт создается и поддерживается искусственно, для данной парковой зоны предлагается максимально осторожное сохранение существующих ландшафтов и особенностей рельефа.

Идея предполагает размещение на территории прогулочных дорожек (асфальтированных, а также гравийных) – для пешеходов (в т.ч. прогулок с колясками) и – отдельно – для велосипедов и роликовых коньков. Для отдыха вдоль дорожек необходимо разместить скамейки, беседки (на случай дождя), а также небольшие детские площадки с небольшим количеством базового оборудования (качели, карусели, песочницы и проч.).

Для привлечения в парк жителей города и туристов рекомендуется создание рядом с входом выделенной автостоянки Для обслуживания парка предполагается создание порядка 50 рабочих мест.

Благоустройство парковой зоны происходит в течение 1 фазы развития проекта.

679 млн руб.
Общие строительные затраты в текущих ценах

3 млн руб.
Ежегодная стоимость содержания

50
Рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости (дополнительно, около 25

МСП Банк

В рамках работы с потенциальными инвесторами получено подтверждение о готовности льготного финансирования проекта

РЫБНОЕ ХОЗЯЙСТВО (РЕКРЕАЦИЯ)
Fisheries (recreation)

Описание функционала:

Данная территория, расположенная на границе с парком, занимает 2,63 га и предназначена для организации зарыбленного пруда, где местные жители и туристы могут приобретать билеты на вылов рыб. Востребованность концепции подтверждается проведенными интервью с жителями города: 45% респондентов-мужчин подчеркнули необходимость появления подобного объекта.

Бизнес-идея предполагает базовое оборудование территории вокруг прудов с размещением на берегах мостков, дорожек, беседок, а также туалетов. На территории рыбного хозяйства следует предусмотреть возможность аренды или продажи снастей, наживки, прикорма, кафе (в т.ч., для приготовления выловленной рыбы), а также выделенной парковки для клиентов и сотрудников (порядка 30 м/м). Для обслуживания рыбного хозяйства предполагается создание порядка 15 рабочих мест. Успех объекта зависит от качества управления инвестором – на следующем слайде приведены финансовые результаты для операционного бизнеса.

Реализация рыбного хозяйства происходит в течение 1 фазы развития проекта.





РЫБНОЕ ХОЗЯЙСТВО (РЕКРЕАЦИЯ)
Fisheries (recreation)

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	200	
Площадь участка, кв. м	26 300	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2022(1)	
Количество парковочных мест, ед	30	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	13%	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	25 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка	5%	От стоимости СМР
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	786	Расчет по аналогам

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Доход инвестора, руб./кв. м./год	12 500	

Ключевые финансовые показатели

19,2 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

20,5 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

36 кварталов
Период окупаемости проекта

28 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

11 млн. руб.
Общие строительные затраты

15 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

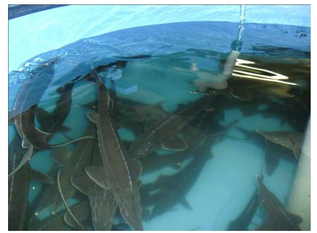
3 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

ОСЕТРОВЫЙ ЗАПОВЕДНИК
Sturgeon reserve

Описание функционала:

На территории парка располагается пруд, который предполагается использовать для организации заповедника осетра в теплое время года. Несколько взрослых особей несут икру, далее мальки доращиваются и продаются для субъектов малого и среднего бизнеса для дальнейшего выращивания осетров.
Зимовка предполагается в зоне промтеплиц или территории лайт – индастриал. Основная цель – экологизация территории, Создание экологического равновесия в выбранном водоеме, просветительская деятельность в виде ознакомления с особенностями разведения осетров, популяризации этого бизнеса для местных жителей и представителей малого и среднего бизнеса.





РЫБНОЕ ХОЗЯЙСТВО (ПРОИЗВОДСТВО)
Fisheries (production)

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	540	
Площадь участка, кв. м	1620	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2022(2)	
Количество парковочных мест, ед	15	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	Социально-культурный объект
Ставка заемного финансирования	13%	Социально-культурный объект

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	12 900	
OPEX, руб./кв. м/год	2100	
Стоимость проведения сетей к границе участка	5%	От стоимости СМР
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	48,4	Расчет по аналогам

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Доход инвестора, руб./кв. м./год	4 400	(включая OPEX)

Ключевые финансовые показатели

23 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

26,3 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

39 кварталов
Период окупаемости проекта

23,6 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

8 млн. руб.
Общие строительные затраты

2 рабочих места
Потенциал роста прямой занятости

3,6 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Оценка финансовой эффективности объектов
Вторая очередь проекта

Assessment of the financial performance of facilities
The second phase of the project



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ПАНОРАМА
Cottage Village Panorama

Описание функционала:

Территория отличается уникальным расположением – с одной стороны, расположение на первой линии создаваемого парка, близость к новым объектам спортивной, рекреационной и общественно-деловой инфраструктуры, с другой, близостью участка до центра (4 км на личном транспорте). Данный факт делает участок привлекательным для реализации жилой функции.
С развитием жилого рынка недвижимости Альметьевска, требования к качеству концепции проектов будет расти. Участок имеет высокий потенциал стать «образцовым» проектом в более высоком ценовом сегменте для всего города.
Для минимизации влияния на видовые характеристики и окружающую среду, мы предлагаем реализовать уникальный для города формат централизованной застройки коттеджами повышенного класса – с единой архитектурно-планировочной концепцией.
Реализация происходит в 3 фазы, по причине потенциально низкого темпа поглощения – не более 20 лотов в год.

- Средний размер домов – 175 м2.
- Средний размер участков – 8 соток



МСП Банк

В рамках работы с потенциальными инвесторами получено подтверждение о готовности льготного финансирования проекта

Планируете ли вы в ближайшие 2 года покупать, менять недвижимость в Альметьевске? Если да, то какие типы жилья вы бы рассматривали?, %



Функция/ профиль	Общая площадь, м²	Комментарий
Фаза 1	5 187	2022 – 2024
Фаза 2	7 000	2024 – 2026
Фаза 3	3 973	2027 – 2029

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ПАНОРАМА
Cottage Village Panorama

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	9 100	
Площадь участка, кв. м	78 000	
Период реализации	2022-2029	
Количество лотов, ед	52	Средний размер коттеджа 175 м2
Количество парковочных мест, ед	57	
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	13%	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	65 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	5%	От стоимости СМР
Благоустройство, руб кв.м	5 000	20% площади участка
Стоимость строительства парковки, руб./кв.м	2700	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость выкупа земли, тыс. руб в год	22 308	В базовом сценарии

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Цена продажи, руб/ кв.м.	100 000	В текущих ценах
Цена продажи, руб/ сотка	80 000	В текущих ценах
Темп продаж, лотов в год	10-15	

126 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка, для достижения 20% уровня доходности на собственный капитал

Ключевые финансовые показатели

78 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

18 кварталов
Период окупаемости проекта

113 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

326 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

749 млн. руб.
Общие строительные затраты

КВАРТАЛ У ПРУДОВ
Lake-Town

01



Жилой квартал, Циндао, Китай

02



Немецко Китайский Эко парк с жилой зоной, Китай

МСП Банк

В рамках работы с потенциальными инвесторами получено подтверждение о готовности льготного финансирования проекта

Описание функционала:

Территория является продолжением развития зоны жилой застройки camp town. Участок расположен на границе с создаваемой парковой зоной, что определяет потребность в проницаемости территории и интеграции новой застройки в «пейзаж». Рекомендуемая этажность: 5-7 этажей.

Высокий спрос на объекты в локации обеспечивается:
- Уникальная локация в новом центре развития города
- Близость к создаваемому городскому парку
- Транспортной доступностью территории всеми видами транспорта
- Опционально: льготными условиями приобретения по линии МСП Банка и действующей программе ПАО «Татнефть» для сотрудников

Функция/ профиль	Общая площадь, м²	Период реализации
Lake town	21 200	2021-2024

Из интервью:
«Не хватает нового современного жилья, ездим на экскурсии к застройщикам в Казань, я уж не говорю про другие города крупные, не про Москву, не про Сочи – мы просто плачем, потому что то, что продаем мы и другие люди – это две большие разницы. Рынок жилья находится в отвратительном состоянии, строят тоже, что строили 20-30 лет назад. Люди хотят жить уже в других квартирах, в удобных планировках, с закрытыми дворами, хорошими соседями, но, к сожалению, в городе такой возможности нет».

КВАРТАЛ У ПРУДОВ
Lake-Town

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	21 200	Исходные данные от Заказчика
Площадь участка, кв. м	31 800	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2021 (3)	
Количество лотов, ед	289	
Количество парковочных мест, ед	201	Расчет по МНГП
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	Социально-культурный объект
Ставка заемного финансирования	9,5%	Льготная ставка банка МСП

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	35 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	5%	От стоимости СМР
Благоустройство, кв. м	6 360	5 000 руб./кв. м
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	314	Расчет по аналогам

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Цена продажи, м2.	65 000	В текущих ценах

13,4 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка для достижения 20% уровня доходности на собственный капитал

Ключевые финансовые показатели

16,3 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

22,5 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

14 кварталов
Период окупаемости проекта

215 млн. руб.
свободный денежный поток инвестора

965 млн. руб.
Общие строительные затраты

Тайн Хаусы
Town-house

01



Немецко Китайский
Эко парк с жилой зоной, Китай

Описание функционала:

Совершенно новый для города формат с совмещением преимуществ проживания в зоне индивидуальной застройки при сохранении преимуществ активной городской жизни.
Первый проект индивидуальной жилой застройки с единой концепцией в городе.
Выбор формата таун-хаусов для данного участка определяется его небольшим размером и типологией застройки прилегающей территории микрорайона Старое Альметьево.
Развитие проекта возможно за счет присоединения соседнего участка мотодрома 8-я миля, при соответствующем интересе со стороны собственника
Высокий спрос на объекты в локации обеспечивается:

- Уникальная локация в новом центре развития города
- Близость к создаваемому городскому парку
- Транспортной доступностью территории всеми видами транспорта
- Запрос местных жителей на улучшение жилищных условий через покупку индивидуального дома
- Новый для города формат, наличие единой концепции

Функция/ профиль	Общая площадь, м²	Период реализации
Town-house	5 760	2022-2025

На основании данных из интервью:
Около половины опрошенных рассматривают для себя возможность покупки недвижимости в ближайшие 2 года.
При этом наиболее предпочтительным форматом является частный дом (27%), за ним идут многоквартирные дома средней этажности (15%).

Тайн Хаусы
Town-house

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	5 706	Исходные данные от Заказчика
Полезная площадь (GLA), кв. м	5 706	
Площадь участка, кв. м	17 300	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2022 (2.5)	
Количество лотов, ед	48	Средний размер лота 120 м2
Количество парковочных мест, ед	53	Расчет по МНГП + допущение
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	13%	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	45 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка	5%	От стоимости СМР
Благоустройство, руб кв. м	5000	20% площади участка
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	2 700	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год		Расчет по аналогам

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Цена продажи, м2.	70 000	В текущих ценах. Тип сделки – договор купли продажи.
Цена продажи 1 сотки земли, руб	80 000	В текущих ценах

47 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка для достижения 20% уровня доходности на собственный капитал

Ключевые финансовые показатели

52 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

78 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

17 кварталов
Период окупаемости проекта

104 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

334 млн. руб.
Общие строительные затраты

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
Shopping center

01



Москва, районный центр Ангара

02



Москва, районный центр Ангара

МСП Банк

В рамках работы с потенциальными инвесторами получено подтверждение о готовности льготного финансирования проекта

Описание функционала:

Районный торговый центр:: Современные торговые центры районного формата отходят от глубокой специализации по предоставлению базовых торговых форматов для жителей района и стремятся стать общественным пространством, местом проведения досуга широкой аудитории.

- Наиболее интересным объектом с данной идеологией в России являются районные торговые центры в Москве от компании ADG. В концепции уделяется внимание «развитию и взаимодействию соседей»: проводятся образовательные мероприятия, поощряется развитие собственных инициатив.
- В структуре арендаторов преобладают общественное питание и развлечения, торговые операторы представлены наиболее маржинальными форматам (косметика, детские товары, салоны красоты) и товарами каждодневного спроса (супермаркет).
- Активно развиваются форматы "fulfillment" центров – место выдачи онлайн заказов, с возможностью протестировать / померить заказ (Lamoda, Мвидео).
- Подобный объект не только повысит обеспеченность города качественными торговыми площадями, но и может стать импульсом к изменению подхода к «шоппингу».

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
Shopping center

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	17 143	
Полезная площадь (GLA), кв.м	12 000	
Площадь участка, кв. м	22 700	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2023 (3)	
Количество парковочных мест, ед	343	
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	9,5%	Льготная ставка банка МСП

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	55 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка	5%	От стоимости СМР
Благоустройство, кв. м	4 540	5 000 руб./кв. м
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	1 209	Расчет по аналогам

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Доход инвестора, руб./кв. м./год	12 960	Включает операционные расходы

108 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Ключевые финансовые показатели

15,5 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

22,5 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

46 кварталов
Период окупаемости проекта

1 502 млн. руб.
свободный денежный поток инвестора

1 212 млн. руб.
Общие строительные затраты

240 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

БАННЫЙ КОМПЛЕКС
Bath complex





Описание функционала:

Банный комплекс будет располагаться рядом со спа-отелем (территория застройки – 1.781 кв. м в составе рекреационного кластера), однако, концепция предполагает его эксплуатацию отдельно от отеля (что позволит снизить управленческие риски).

Банный комплекс может предлагать различные «тематические» бани («бани народов мира»), а также услуги по уходу (парение, массаж, косметология и проч.) для различных категорий клиентов. Помимо услуг паренья и ухода предполагается создать инфраструктуру для питания (кафе/ чайная), а также зону отдыха (в помещении и снаружи). Кроме того, можно предусмотреть пункт продажи базового ассортимента вещей/ аксессуаров для посещения бань (например, «брендовые» халаты, полотенца, головные уборы, чайная посуда и проч.), а также продуктов (травяные сборы и натуральные продукты) и эко-косметики. Примерное количество штатных сотрудников для обслуживания банного комплекса (от банщиков и массажистов до администраторов и разнорабочих) составит 27-30 человек.

Предполагается, что спрос на банные услуги будет востребован как гостями города (включая тех, кто будет размещаться в спа-отеле), так и горожанами, что обеспечит бизнесу стабильную загрузку в течение года.

Реализация отеля будет составной частью 2 фазы развития проекта.

МСП Банк

В рамках работы с потенциальными инвесторами получено подтверждение о готовности льготного финансирования проекта

БАННЫЙ КОМПЛЕКС
Bath complex

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	3 000	
Полезная площадь (GLA), кв. м	2 250	
Площадь участка, кв. м	1 782	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2022 (3)	
Количество парковочных мест, ед	60	Расчет по МНГП
Налог на имущество / прибыль организации	0,1/ 20%	Статус приоритетного инвестиционного проекта
Ставка заемного финансирования	9,5%	Льготная ставка банка МСП

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	85 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка	3%	От стоимости СМР
Благоустройство, кв. м	356	5 000 руб./кв. м
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	20	Расчет по аналогам

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Чистый операционный доход, тыс. руб. в год	46 369	51 691	66 023	67 073	68 625	70 213	71 838	73 501	75 202	76 943

124,5 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка, для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Ключевые финансовые показатели

23,7 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

30 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

32 квартала
Период окупаемости проекта

449 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

300 млн. руб.
Общие строительные затраты

27 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА, ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ ПОД ЛЕТНИЕ ГРУППОВЫЕ ВИДЫ СПОРТА: ВОЛЕЙБОЛ, БЕЙСБОЛ

Multifunctional playground, conversion for summer group sports: volleyball, baseball





Описание функционала:

Многофункциональная площадка станет модернизированным вариантом городского майдана Альметьевска – открытого многофункционального пространства, которое может использоваться в теплое время года как для отдыха и занятий спортом (для детей и взрослых), так и в качестве площадки для проведения массовых городских мероприятий (включая городские праздники, например, Сабантуй). Основная идея – создать социальную функцию, где городские жители могли бы тренироваться самостоятельно или посещать занятия в спортивных кружках и секциях (бесплатно или за номинальную плату). Для удобства пользования территория может быть поделена на несколько секций, где будут организованы беговые дорожки, установлены стационарные или быстровозводимые спортивные сооружения (тренажеры, площадка для мини-футбола, роллердром, волейбольная площадка, теннисные корты и проч.). На время проведения городских массовых мероприятий предполагается возможность демонтажа части спортивной инфраструктуры и установки сцены и иных временных конструкций для праздника. Из инфраструктуры следует предусмотреть открытые трибуны, ангары/строения для складирования инвентаря, туалеты, а также объекты питания (стационарные в виде кафе и перемещаемые – в виде киосков).

Количество штатных сотрудников для обслуживания многофункциональной площадки будет зависеть от финальной концепции объекта (например, будет ли реализована идея создания кружков/секций). В минимальном варианте предполагается ограниченное количество сотрудников – порядка 5 человек.

Реализация площадки будет составной частью 2 фазы развития проекта.

Около 3 млн. руб.
Общие строительные затраты

16 тыс. руб
Ежегодная стоимость содержания

5 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

Industrial park

Описание функционала:

В качестве одной из важных составляющих развития территории, предлагается строительство объектов, направленных на повышение общей экономической привлекательности города, а именно создание двух производственных кластеров, которые могут сочетаться между собой и будут способствовать созданию альтернативных нефтяной отрасли рабочих мест:

- Индустриальный парк – формат современной производственной площадки, предлагающий готовые участки для крупных производителей.
- Малый производственный парк со всей необходимой инфраструктурой, направленный на предоставление площадок или готовых блоков для размещения небольших производств.



Индустриальный парк Dega Ногинск, Московская область

Общая информация по объекту индустриального парка для крупных производств:

Функция/ профиль	Площадь, м2
Участок	58 440
Пятно застройки без парковки (65 %)	37 986
Общая площадь и полезная (оценочно)	41 785
Количество фаз	3
Парковочные места	125
Грузовые а/м (1 м/м н а 1000 кв.м полезной площади)	42
Легковые а/м (2 м/м н а 1000 кв.м полезной площади)	84
Площадь, необходимая под парковку	8 357
Грузовые а/м (150 кв.м с учетом подъездов)	6 268
Легковые а/м (25 кв.м с учетом подъездов)	2 089
Благоустройство	1 948

На основании данных из интервью:
«В больших городах больше возможности работу найти. У нас тут проблематично будет, если ты в нефтяной отрасли не хочешь, то идти некуда – таксистом или риэлтором. Честно говоря, тут весь город держится, пока нефтяники есть, и работа есть у остальных. Все это предпринимательство, и наш бизнес, и основной поток покупателей – все это зависит от них только. Пока нефть есть, Альметьевск есть, как закончится нефть, Альметьевск будет деревней, все убегут отсюда»

ЛЁГКОЕ ПРОИЗВОДСТВО
Light industrial



Light industrial парк Pererva, Москва



Планируемый промышленный коворкинг Industrial City, Московская область

Описание функционала:

Формат представляет собой промышленные площадки различной площади для размещения предприятий малого бизнеса. Для небольших и средних предприятий мы предлагаем предусмотреть готовые производственно-офисные помещения свободной площади и назначения.
Сегмент прежде рассчитан на ИП и малый бизнес, которым нужны небольшие склады для хранения сырья или готовой продукции. К примеру, это могут быть: онлайн-магазины, торговые компании, небольшие производства и дистрибьюторы.
Аналогом в России может служить производственный кластер Allegra компании Dega, Pererva компании KR Properties, проект Industrial City компании «Строительный Альянс».

Общая информация по объекту индустриального парка для малых производств:

Функция/ профиль	Площадь, м2
Участок	38 960
Пятно застройки без парковки (65 %)	25 324
Общая и полезная площадь (оценочно)	25 714
Количество фаз	3
Парковочные места	167
Грузовые а/м (1 м/м на 500 кв.м полезной площади)	56
Легковые а/м (2 м/м на 500 кв.м полезной площади)	111
Площадь, необходимая под парковку	11 143
Грузовые а/м (150 кв.м с учетом подъездов)	8 357
Легковые а/м (25 кв.м с учетом подъездов)	2 786
Благоустройство	1 299

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК
Industrial park

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	69 600	
Площадь участка, кв. м	97 400	Пятно застройки 65%
Начало строительства (срок реализации, лет)	2023 (2)	3 очереди. Последняя очередь вводится в эксплуатацию в 2029 году
Количество парковочных мест, ед	506	
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	13%	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (CMP), руб./кв. м	25 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	0%	В соответствии с федеральной программой поддержки ИП
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
OPEX, руб./кв. м/год	0	Отсутствуют, ЖКУ компенсируются арендатором
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	0	Региональная льгота

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Арендная ставка, руб./кв. м./день	3 000 – 3 400	Ставка растет в новых очередях
Загрузка, %	95%	

71 млн руб.
Ожидаемый размер субсидий инвестору на начальной стадии для достижения 15% уровня доходности

Ключевые финансовые показатели

11,8 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

48 кварталов
Период окупаемости проекта

13,8 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

2 093 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

2 713 млн. руб.
Общие строительные затраты

507 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

НАБЕРЕЖНАЯ
Riverside





Описание функционала:

Риверсайд - это связующее звено между городом и дальней рекреацией. Сюда мы попадаем с каскада прудов и по аллеям и мостам, путешествуя вдоль русла реки Зай. Здесь расположены:
- инфраструктура для работы гидро-аэропорта;
- ресторан и закусочные с панорамными видами на водохранилище;
- беговой клуб;
- павильон Альпинист и гимнастический зал;
- множество открытых площадок для активного отдыха на свежем воздухе.

Верхняя часть Риверсайда - стилизованная национальная деревня Туган Авылым и новый конно-спортивный клуб.

3 741 млн руб
Общие строительные затраты

180 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

1 424 млн руб.
Ожидаемый размер субсидий инвестору для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Общая информация по объекту Риверсайд:

Показатель	Значение
Общая площадь объекта (GBA), кв. м	12 000
Площадь участка, кв. м	12 400
Начало строительства (срок реализации, лет)	2023 (2)
Количество парковочных мест, ед	100
Стоимость строительства (CMP), руб./кв. м	265 500
OPEX, руб./кв. м в год	17 700
Общие строительные затраты, млн руб	3 741

НАБЕРЕЖНАЯ (СОЦИАЛЬНЫЕ И ЭЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ)
Riverside (social &economic objects)





Описание функционала:

Прогулочная зона вдоль реки, занимающая территорию 10,7 га, предполагает создание целого кластера различных типов функционального использования, предназначенных для активного занятия спортом, отдыха горожан и гостей города. Ядром зоны призван стать гидро-аэропорт. Территория будет состоять из двух зон – в северной части предусмотрена зона более активных видов деятельности – БМХ парк, батуты, скалолазание. В южной части расположатся площадки для занятий спортом, беговой клуб, зона для занятия водными видами спорта, а также небольшой кинотеатр под открытым небом и зона для организации катка в холодное время года. Также на территории парка должны быть предусмотрены элементы инфраструктуры (стационарные и мобильные кафе, скамейки для отдыха, туалеты).
Часть элементов инфраструктуры будет иметь коммерческий характер и предполагать платные услуги, однако большая часть территории будет отведена под социальные нужды горожан и гостей города.
Целевая аудитория парка – активная молодежь, дети разных возрастов, семейные пары с детьми.
Реализация парка у реки будет составной частью 2 фазы развития проекта.

Социальные объекты (беговой клуб, площадки для занятий на открытом воздухе каток, BMX парк):

58-63 млн. руб.
Общие строительные затраты

55 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

Около 3,1 млн. руб
Ежегодная стоимость содержания

КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ: ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ, КИНОТЕАТР, ЦЕНТР СКАЛОЛАЗАНИЯ, ЦЕНТР ВОДНЫХ ВИДОВ СПОРТА

Commercial facilities: catering, cinema, climbing center, water sports center

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	995	
Площадь участка, кв. м	2 485	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2024 (1)	
Количество парковочных мест, ед	0	Учтены в обеспеченности парковки аэропорта
Налог на имущество / прибыль организации	0,1%/ 20%	Социально-культурные и спортивные (частные) объекты
Ставка заемного финансирования	13%	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	Около 25 100	От 5 000 до 52 000 руб./кв. м в зависимости от объекта
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	3% - 5%	в зависимости от объекта
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	232	Расчет по аналогам

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Доход инвестора, руб./кв. м./год	595	От 50 до 12 000 руб./кв. м в зависимости от объекта

13,3 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка, для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Ключевые финансовые показатели

25,7 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

36 кварталов
Период окупаемости проекта

30,2 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

61 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

41 млн. руб.
Общие строительные затраты

25 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

ТУГАН АВАЛЫМ / ЭТНОПАРК

Tugan Avalim / Ethnopark



Описание функционала:

В составе парка у реки предполагается открыть «Туган Авалым» (с переводе с татар. – «родная деревня») - этнографический парк-музей под открытым небом, где на территории в 3,57 га будет воссоздаваться национальный колорит традиционной татарской деревни - с архитектурой, ремеслами, костюмами, сувенирами, блюдами. Наряду с татарской деревней парк-музей может включать в себя этнические деревни народов-соседей.

Подобный «этномир» будет привлекать в Альметьевск туристов, а также может выполнять и социальную функцию, действуя как музей и образовательный центр для местных детей, которые смогут изучить традиционные ремесла и попробовать и создать собственные игрушки. Основная аудитория подобного парка-музея – семейные горожане, а также школьники (в составе экскурсий). Дополнительный спрос могут обеспечивать бизнес-группы, выезжающие для проведения корпоративных мероприятий.

Для обеспечения комфортного времяпровождения гостей, наряду с образовательными элементами подобные этнопарки предлагают полную инфраструктуру для отдыха (включая кафе/рестораны, игровые площадки для детей), а также сувенирные магазины. Т.к. целевая аудитория подобных этнопарков включает в себя жителей соседних регионов, необходимо обеспечить достаточное количество мест парковки – не менее 100.

Расчетное количество штатных сотрудников парка - 200 человек.

Реализация этнопарка будет составной частью 2 фазы развития проекта.

ТУГАН АВАЛЫМ / ЭТНОПАРК
Tugan Avalim / Ethnopark

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	5 000	Площадь строительства
Полезная площадь (GLA), кв. м	4 300	Площадь помещений, приносящих доход
Площадь участка, кв. м	35 700	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2024 (2)	
Количество парковочных мест, ед	100	
Налог на имущество / прибыль организации	0,1/ 20%	Социально-культурный объект
Ставка заемного финансирования	13%	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	80 340	С НДС
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	3%	
Благоустройство, руб. кв. м	0	Включено в стоимость СМР
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 200	С НДС 25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	190	Расчет по аналогам

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Чистый доход инвестора, руб./кв. м./год	21 000	

Ключевые финансовые показатели

26 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

35 кварталов
Период окупаемости проекта

30,6 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

852 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

485 млн. руб.
Общие строительные затраты

200 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

13,5 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка, для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Оценка финансовой эффективности объектов Третья очередь проекта

Assessment of the financial performance of facilities
The third phase of the project

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

ЕСО ОТЕЛЬ
Eco hotel





Описание функционала:

Глемпинг («гламурного кемпинга») – «нишевое» средство размещения, отвечающее требованиям экотуризма и предлагающее возможность отдыха на природе в довольно комфортных условиях. Концепция предполагает создание утепленных и снабженных базовыми удобствами палаток/ тентов/домиков, которые позволяют людям чувствовать себя туристами, не отказываясь от комфорта современной гостиницы. Так, «номера» в глемпинге обычно имеют электрическое освещение, зачастую - горячую воду и канализацию (иногда зона для умывания и туалеты расположены в отдельном «корпусе»). Все номера, как правило, оснащены стационарной мебелью и постельным бельем. В отличие от турбаз, в «номерах» производится регулярная уборка, а составе глемпинга, как правило, имеется «столовая», где еду готовит профессиональный повар.

Глемпинги представляют собой отличный вариант семейного отдыха, походов с детьми, а также коллективного времяпровождения в составе большой тургруппы. Целевая аудитория – семьи с детьми, активная молодежь.

В зависимости от использованного строительного материала, глемпинги могут быть рассчитаны на сезонную эксплуатацию (в теплое время года) или на круглогодичное использование.

Эко-отель планируется создать в составе «эко-деревни» - рядом с детским лагерем, что создаст эффект синергии между двумя концепциями. Реализация глемпинга предполагается в составе 3 фазы развития проекта.

ЕСО ОТЕЛЬ
Eco hotel

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	5 500	
Полезная площадь (GLA), кв.м	3 575	
Площадь участка, кв. м	219 046	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2028 (2)	
Количество парковочных мест, ед	55	Расчет по МНГП
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	13%	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	100 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка	3%	От стоимости СМР
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	2 700	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	2 436	Расчет по аналогам

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Чистый доход, руб./кв. м./год	15 000	

225 млн руб.
Необходимый размер субсидий для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Ключевые финансовые показатели

7,9 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

5,6 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

68 кварталов
Период окупаемости проекта

235 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

790 млн. руб.
Общие строительные затраты

110 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

ДЕТСКИЙ ЛАГЕРЬ
Children's camp



Описание функционала:

Детский лагерь сезонной (летней) работы на 4 смены по 200 чел./смена, включенный в единую образовательную экосистему Новой школы нефти - Новой школы – образовательного-музейного центра.
Возраст: 7 – 17 лет
Лагерь ориентирован на летний отдых и дополнительное обучение лучших учащихся общеобразовательных школ Альметьевска и близлежащих городов.
На территории лагеря будут созданы:
Спальные корпуса для размещения детей повышенной комфортности

- Детский клуб творчества, оснащенный для проведения тематических образовательных и спортивных смен: цифровые компетенции, программирование и робототехника, кино и искусство, подготовка к олимпиадам, ЕГЭ и ГИА
- Спортивная и развлекательная инфраструктура

Форма реализации – ГЧП-проект (концессионное соглашение)
Тематические смены проводятся при участии отраслевых партнеров

Меры поддержки:

- Создание и эксплуатация лагеря за счет внебюджетных средств
- Регулярная субсидия, обеспечивающая возврат инвестиций в объект
- После запуска проекта возможно получение на конкурсной основе дополнительных субсидий в рамках федерального проекта «Кадры для цифровой экономики» НП «Образования»

МСП Банк

В рамках работы с потенциальными инвесторами получено подтверждение о готовности льготного финансирования проекта

ДЕТСКИЙ ЛАГЕРЬ
Children's camp

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	2 200	
Количество человек в смену	200	
Площадь участка, кв. м	50 000	
Начало строительства (срок реализации, лет)	01.2022-06.2023	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	35 000	
Стоимость оснащения образовательным и спортивным оборудованием, руб./чел.	102 500	
Расходы (ФОТ, АХР, обр. расходы, питание), млн руб./год	22,7	

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Плата концедента, млн руб./год	20,00	Ежегодная плата концедента покрывает инвестиции в объект
Доп. услуги, млн руб./год	42,45	Выручка от продажи путевок покрывает эксплуатационные расходы

Показатель	1	2	Далее
Уровень загрузки смен, %	85%	100%	100%

Ключевые финансовые показатели

39,9 млн. руб
NPV Проекта при WACC XX%

14,5 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

30 кварталов
Период окупаемости проекта

114 млн. руб.
Инвестиции в объект

72 рабочих места
Потенциал роста прямой занятости

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТЕПЛИЦЫ
Industrial greenhouses



ТК Майский, Зеленодольский МР, РТ


ТК Егорьевские теплицы, Лаишевский район, РТ

Описание функционала:

- Создание на участке тепличного хозяйства определяется стратегическими целями Альметьевского муниципального образования и трендом на повышение обеспеченности регионов России собственной продукцией овощей. Реализация объекта обозначена на более поздней стадии развития территории, в связи с снижением маржинальности в индустрии в последние несколько лет. Далее в расчете предполагается, что объект работает как арендный бизнес.
- При этом, при наличии инвестора, готового управлять операционным бизнесом, реализация может быть перенесена на более ранний срок.
- Крупные тепличные хозяйства также зарабатывают на проведении экскурсий и мероприятий для детей: школьные экскурсии, мастер-классы, персонализированные тематические программы. Данный факт позволяет включить объект в культурно-событийную программу территории.
- Для снижения уровня конкуренции с существующим Мактаминским тепличным хозяйством целесообразно добавить в перечень производимой продукции отличные культуры.
- Размер объекта определяется стратегией инвестора. Эффективный объем одной очереди составляет 5-15 Га.

МСП Банк

В рамках работы с потенциальными инвесторами получено подтверждение о готовности льготного финансирования проекта

33 млн. руб.
Общие строительные затраты

150 тыс. руб
Ежегодная стоимость содержания

10 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТЕПЛИЦЫ
Industrial greenhouses

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	40 000	
Полезная площадь (GLA), кв.м	40 000	
Площадь участка, кв. м	100 000	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2026 (2)	
Количество парковочных мест, ед	160	Расчет по МНГП
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	13%	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	18 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	-	
Благоустройство, руб кв.м	-	
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	1,3	

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Доход инвестора, руб./кв. м./год	До 2 000	

80 млн руб.
Ожидаемый размер субсидий инвестору для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Ключевые финансовые показатели

11,1 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

62 квартала
Период окупаемости проекта

12,5 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

725 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

956 млн. руб.
Общие строительные затраты

52 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

ПЛОЩАДКА ДЛЯ ФЕСТИВАЛЕЙ
Festival space



Описание функционала:

Площадка ориентировочной площадью 13 Га, расположенная с западной стороны от водохранилища призвана обеспечить горожан пространством для проведения всевозможных фестивалей и мероприятий на открытом воздухе.

По задумке, основным ежегодным мероприятием, собирающим толпы поклонников, должен стать летний фестиваль ТатАртСтан. Будучи тесно связанным с пространством парка долины реки Степной Зай, фестиваль представляет собой процесс (перфоманс) создания и последующего созерцания Арт объектов. Стоит отметить большие возможности для проведения музыкальных концертов, в том числе на плавающей сцене. Также данная территория прекрасно подойдет для народных гуляний во время городских праздников, например Сабантуя. Возможно проведение всевозможных тематических мероприятий и фестивалей. Например, День нефтяника или День Земли.

В дополнение к зоне фестиваля запланировано размещение детских площадок, пляжной зоны, павильонов для проката инвентаря, барбекю-зона и зона для установки палаточного лагеря.

В зимнее время площадка может являться одной из локаций для проведения новогодних праздников или проведения фестиваля снежных фигур.

33 млн. руб.
Общие строительные затраты

150 тыс. руб.
Ежегодная стоимость содержания

10 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

TRIAL / WILD ПАРК



Описание функционала:

В концепцию масштабного рекреационного кластера Wild / Trial Park, занимающего территорию практически в 190 га, будут включены сам парк, общедоступные маршруты скандинавской ходьбы, а также коммерческие объекты – зиплайн, отель, и, в случае успеха объекта Туган-Авалым, Этнопарк.

Организация скандинавской ходьбы, вида физической активности, в которой используются определенная методика занятия и техника ходьбы при помощи специально разработанных палок, не требует значительных затрат и ограничивается обустройством дорожек (как асфальтированных, так и без покрытия). Энтузиасты скандинавской ходьбы могут заниматься данным видом спорта как в одиночку, так и в группах. Целевая аудитория – самая широкая, от молодежи до пенсионеров обоих полов. Для новичков обязательно наличие тренера, что предполагает создание некоторого количества рабочих мест.

56 млн. руб.
Общие строительные затраты

1,1 млн. руб
Ежегодная стоимость содержания

50 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости (дополнительно, около 15 временных рабочих мест)

ЗИПЛАЙН
Zipline



855 тыс руб.
Ожидаемый размер субсидий инвестору для достижения 15% уровня доходности

Описание функционала:

Данные виды активного времяпровождения будут включены в концепцию масштабного рекреационного кластера Wild / Trial Park, занимающего территорию практически в 190 га.

Основная концепция коммерческого аттракциона зиплайна - спуск с использованием сил гравитации по стальному канату с отрывом от земли, по воздуху, с помощью специального устройства, использующего блоки. Подобный вид активности востребован у молодых экстремалов, которые любят приключения и острые ощущения, хотя имеются и варианты детских аттракционов, где перепад высот более пологий, что предполагает меньше рисков для спортсмена. Для обслуживания аттракциона зиплайн не предполагается значительного количества сотрудников – порядка 10 штатных единиц.

Объект является не только уникальным развлечением, но и может стать «визитной карточкой» с точки зрения маркетинга или бренда города – такие объекты редки не только в России но и мире.

Объект является рискованным с коммерческой точки зрения, по причине высокой зависимости от туристического потока: формат предполагает разовое посещение, вероятность повторного использования услуги низкая. По этой причине, мы рекомендуем реализовывать в составе 3 фазы развития проекта, либо предоставлять льготы/ софинансирование инвестору.

10,9%
Внутренняя норма доходности на проект (IRR)

6,7 млн. руб.
Общие строительные затраты

12%
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

10 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

TREES AND FOREST HOTEL





Описание функционала:

Данный тип размещения представляет собой неформатный рекреационный отель в лесу, где гостиничные номера представляют собой отдельные домики, размещенные на деревьях, на сваях либо в гуще леса, так что клиенты могут ощутить единение с природой. Основная идея подобного эко-отеля – дать гостям ощущения изолированности от цивилизации, при этом сохраняя все базовые удобства современного средства размещения (тепло, вода, канализация, электричество). В северных широтах предполагается круглогодичная эксплуатация подобного «отеля на дереве».

Т.к. подобные отели встречаются крайне редко и каждый из них становится местной достопримечательностью, предполагается, что наличие подобного средства размещения в Альметьевске позволит привлечь дополнительные спрос как за счет россиян, так и иностранных гостей.

Принимая во внимание «нишевой» формат рекреационной гостиницы, концепция предполагает ограниченное количество «номеров» - порядка 30. Для обслуживания подобной гостиницы потребуется не менее 30 сотрудников. Примерное количество машиномест для гостей – 15.

Реализация «отеля на дереве» будет составной частью 3 фазы развития проекта.

TREES AND FOREST HOTEL

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	1 350	
Полезная площадь (GLA), кв. м	1 350	
Площадь участка, кв. м	30 100	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2027 (2)	
Количество лотов, ед	30	
Количество парковочных мест, ед	15	Расчет по МНГП
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	13%	

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	77 778	
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	3%	
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Доход инвестора, руб/кв. м/день	8 250	

Ключевые финансовые показатели

9,9 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

64 квартала
Период окупаемости проекта

9,2 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

77 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

140 млн. руб.
Общие строительные затраты

30 рабочих мест
Потенциал роста прямой занятости

26 млн руб.
Ожидаемый размер субсидий инвестору для достижения 15% уровня доходности на собственный капитал

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

HI-VILLAGE



София, комплекс жилой застройки, Чехия



Эко – город Аншун, Китай

Описание функционала:

Территория данного участка является продолжением развития формата малоэтажного жилья в городе. В Hi-village будут предложены более доступные по цене индивидуальные дома и малоэтажные многоквартирные объекты комфорт класса. Вывод данного продукта мы предлагаем реализовать во 2-3 фазе развития территории, когда тренд на проживание в малоэтажных жилых районах с единой концепцией укрепится.

- Средний размер квартир – 60 м2.
- Средний размер домов – 120 кв. м.
- Средний размер участков – 3,5 сотки

Из интервью:
«Сейчас очень многие из моего дома, с моего подъезда очень многие... человек пять уехали и еще одни хотят уезжать опять в дом. То есть, кто покупал жилье в этом доме – они все переезжают в частный сектор. Говорят, что лучше в частном секторе, спокойнее и не платить за коммуналку».

В рамках работы с потенциальными инвесторами получено подтверждение о готовности льготного финансирования проекта

Функция/ профиль	Общая площадь, м²	Комментарий
Малоэтажные, многоквартирные дома	46 586	2027 – 2029
Таунхаусы	3 414	2027 – 2029

HI-VILLAGE. МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА
Hi-village. Apartment buildings

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	46 568	
Полезная площадь (GLA), кв. м	34 940	
Площадь участка, кв. м	48 300	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2027 (2)	
Количество лотов, ед	582	Средний размер квартиры 60 м2
Количество парковочных мест, ед	406	Расчет по МНГП
Налог на имущество / прибыль организации	2,2/ 20%	
Ставка заемного финансирования	9,5%	Льготная ставка банка МСП

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	35 000	
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	5%	От стоимости СМР
Благоустройство, кв. м	9 660	5 000 руб./кв. м
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	37	

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Цена продажи, м2.	65 000	в текущих ценах

Ключевые финансовые показатели

20,3 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

31 кварталов
Период окупаемости проекта

30,5 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

416 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

2 711 млн. руб.
Общие строительные затраты

45 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка, для достижения 20% уровня доходности на собственный капитал

HI-VILLAGE. ТАУНХАУСЫ
Hi-village. Townhouses

Общая информация по объекту:

Показатель	Значение	Комментарий
Общая площадь (GBA), кв. м	3 414	
Площадь участка, кв. м	9 800	
Начало строительства (срок реализации, лет)	2027 (2)	
Количество лотов, ед	28	Средний размер таунхауса 120 м2
Количество парковочных мест, ед	28	Расчет по МНГП

Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Стоимость строительства (СМР), руб./кв. м	55 000	Малоэтажная Таунхаусы
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	5%	От стоимости СМР
Благоустройство, руб кв. м	1 960	20% площади участка
Стоимость строительства парковки, руб./кв. м	3 300	25 м2 на 1 м/м, с проездами
Стоимость аренды земли, тыс. руб в год	9	

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Значение	Комментарий
Цена продажи, м2.	80 000	Таунхаусы, с учетом стоимости земли в текущих ценах. Тип сделки – договор купли продажи.
Цена продажи сотки землю, руб.	60 000	

Ключевые финансовые показатели

50,1 %
Внутренняя норма доходности для Проекта (IRR)

32 кварталов
Период окупаемости проекта

75,4 %
Внутренняя норма доходности на собственный капитал (IRR)

68 млн. руб.
свободный денежный поток собственного капитала

278 млн. руб.
Общие строительные затраты

14,2 млн руб.
Предельная стоимость земельного участка, для достижения 20% уровня доходности на собственный капитал

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА
Socio-economic effects of the project

Частные инвестиции



до 17,4 млрд. руб

Благоустройство парков и улиц



~ 935 млрд. руб

- Парки – 734 млн. руб
- Ежегодное содержание парков – 4,1 млн. руб
- Благоустройство улиц – XX млн. руб.
- Вело-инфраструктура – XX млн. руб.

Инженерная инфраструктура



28,5 км
Новых сетей

Развитие транспорта



~1,54 млрд. руб

Строительство:
- Дорог и тротуаров
- Остановок ОТ

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА
Socio-economic effects of the project

Частные инвестиции



Около 6,5 млрд руб

Общий объем потенциальных налоговых поступлений от налогов на имущество, прибыль и НДС
- НДС (за вычетом возмещенного) – 2,741 млн. руб.
- Налог на прибыль (рег) – 2,321 млн. руб.
- Налог на прибыль (фед) – 241 млн. руб.
- Налог на имущество – 1 176 млн. руб.
- Налог на землю – не менее 12,5 млн. руб

Около 798 млн руб

Общий годовой объем потенциальных налоговых поступлений от НДФЛ и социальных отчислений при запуске проанализированных лотов

Благоустройство парков и улиц



Около 2 180 тыс. мест

Новых прямых рабочих мест
- Дополнительно около 690 мест будет создано в объектах, запланированных на территории действующими собственниками участков (кампус университета АГНИ, ГК Снежинка и тд)

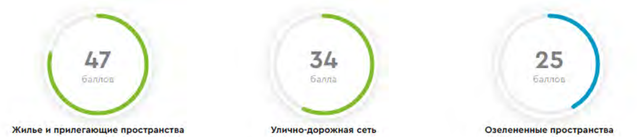
До 1 470 тыс. мест

Новые рабочие места в смежных отраслях

ВЛИЯНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПОКАЗАТЕЛИ ИНДЕКСА КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ И ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ВЫСШИХ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

The impact of proposals on indicators of the Urban Environment Quality Index and Performance Assessment of senior officials and bodies executive power of the constituent entities of the Russian Federation

1. В соответствии с **«Индексом качества городской среды» Минстроя России 2019 года,** г. Альметьевск имеет показатель 204 балла. Для равнения, среднее значение по группе - 182 балла, а наилучший балл - у города Реутов (261 балл).



Источник: индекс-городов.рф

По данным индекса, худший результат показывают разделы «озелененные пространства» и «общественно-деловая инфраструктура». Методология расчета индекса устроена таким образом, что значение балла для каждой из шести типов пространств для конкретного города зависит, в том числе, от изменений, которые происходят в других городах. Данное ограничение не позволяет достоверно оценить количественное изменение баллов в будущем. Однако можно точно рассчитать, как изменятся некоторые из индикаторов «внутри» типа пространств.

2. Мероприятия предложенные в рамках мастерплана, влияют **также на оценку эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации**, как через сам Индекса качества городской среды (является составной частью методики)*.

ВЛИЯНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПОКАЗАТЕЛИ ИНДЕКСА КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ И ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ВЫСШИХ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

The impact of proposals on indicators of the Urban Environment Quality Index and Performance Assessment of senior officials and bodies executive power of the constituent entities of the Russian Federation

Влияние в соответствии с Индексом качества городской среды:

Улично дорожная сеть

Рост показателей:
- Количество улиц с развитым стрит-ритейлом **(рост около 14%)**
- Доля улично-дорожной сети, обеспеченной ливневой канализацией **(рост около 47%)**

Общественно-деловая инфраструктура и прилегающие пространства

Рост показателей:
- Доля освещенных частей улиц, проездов, набережных из общего количества **(рост около 2,5%)**
- Доля общественно-деловых районов с развитием по типу mixed-use
- Уровень развития общественно-деловых районов города

Жилье и прилегающие пространства

Рост показателей:
- Разнообразие жилой застройки
- Разнообразие функций в жилой зоне

Общегородское пространство

Рост показателей:
- Доля горожан, работающих в третичном секторе экономики **(рост около 3%)**
- Уровень озеленения города

Социально-досуговая инфраструктура

Рост показателей:
- Посещаемость музеев и театров **(рост до 275%)**
- Разнообразие культурно-спортивных функций в городе
- Доступность спортивных площадок для горожан

Озеленённые пространства

УРОВЕНЬ ВЛИЯНИЯ

Влияние в соответствии с оценкой эффективности деятельности высших должностных лиц и деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ

- Производительность труда в базовых несырьевых отраслях экономики
- Естественный прирост населения
- Уровень доступности жилья
- Уровень образования
- Количество высокопроизводительных рабочих мест во внебюджетном секторе экономики
- Уровень бедности
- Уровень реальной среднемесячной заработной платы
- Количество семей, улучшивших жилищные условия
- Качество окружающей среды
- Объем инвестиций в основной капитал, за исключением инвестиций инфраструктурных монополий (федеральные проекты) и бюджетных ассигнований федерального бюджета
- Численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей

УРОВЕНЬ ВЛИЯНИЯ

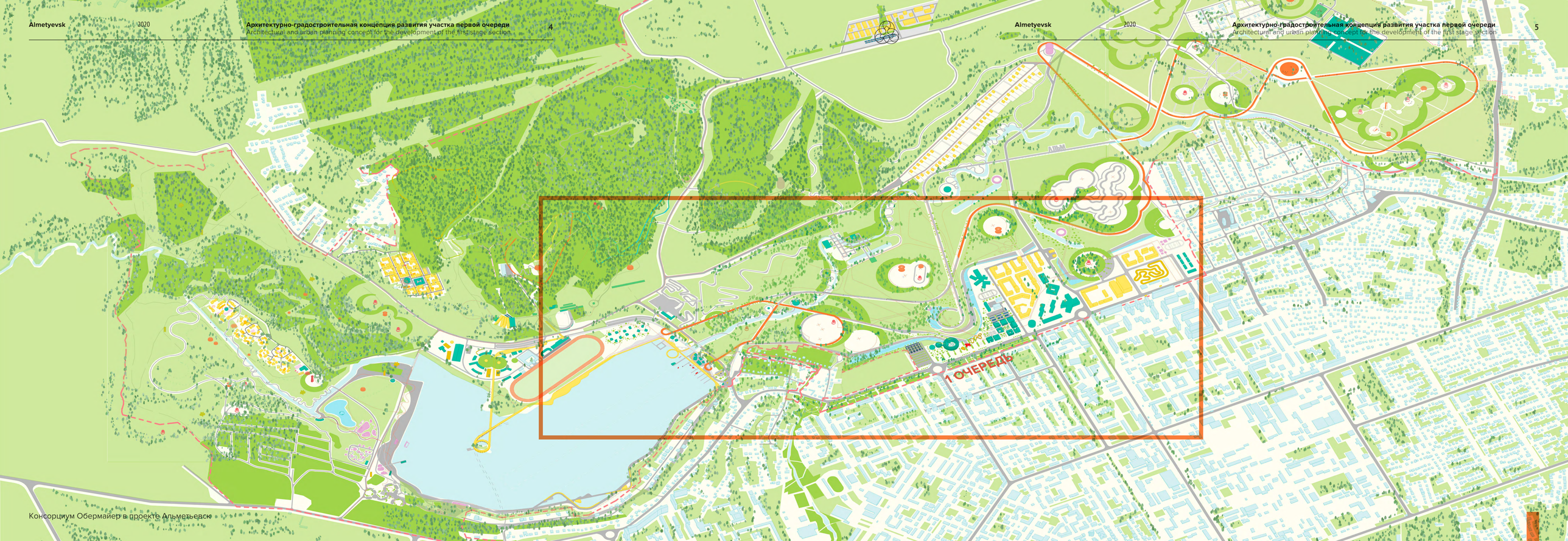
Мастер-план развития территории долины реки Степной Зай

Master plan for the development of the territory of the Stepnaya Zai river valley

Детализированная архитектурно-градостроительная концепция развития участка первой очереди реализации

Detailed architectural and urban planning concept of development of the first section implementation queues

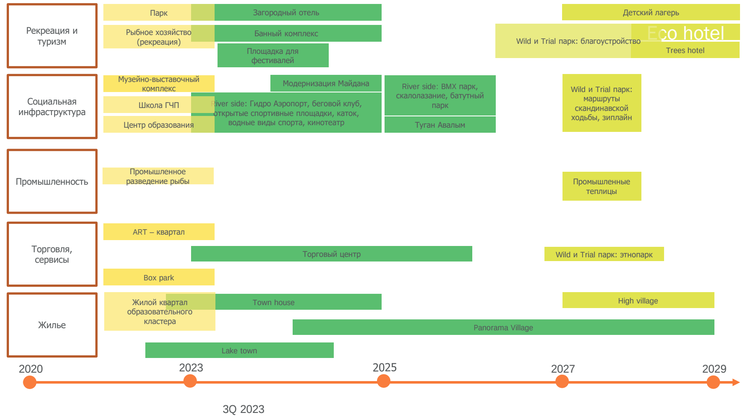


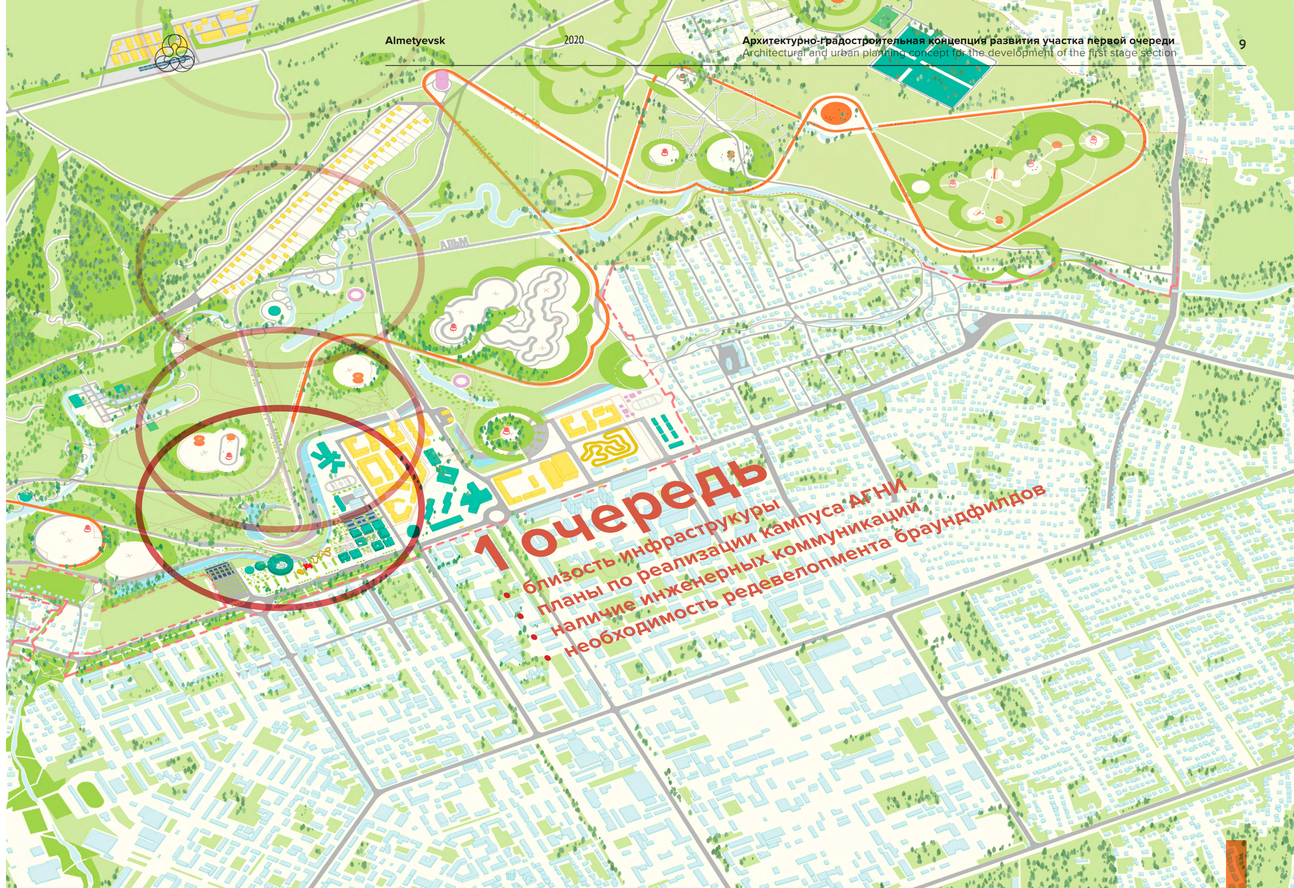

1 ОЧЕРЕДЬ


Туган Авылым
Мотокросс
Ривер сайд
Болотные угодья
Музей будущего
ТатарСТАРТ
Школа
ГИБДД
Арт квартал
Жилая застройка
Университет нефти
Торговый центр

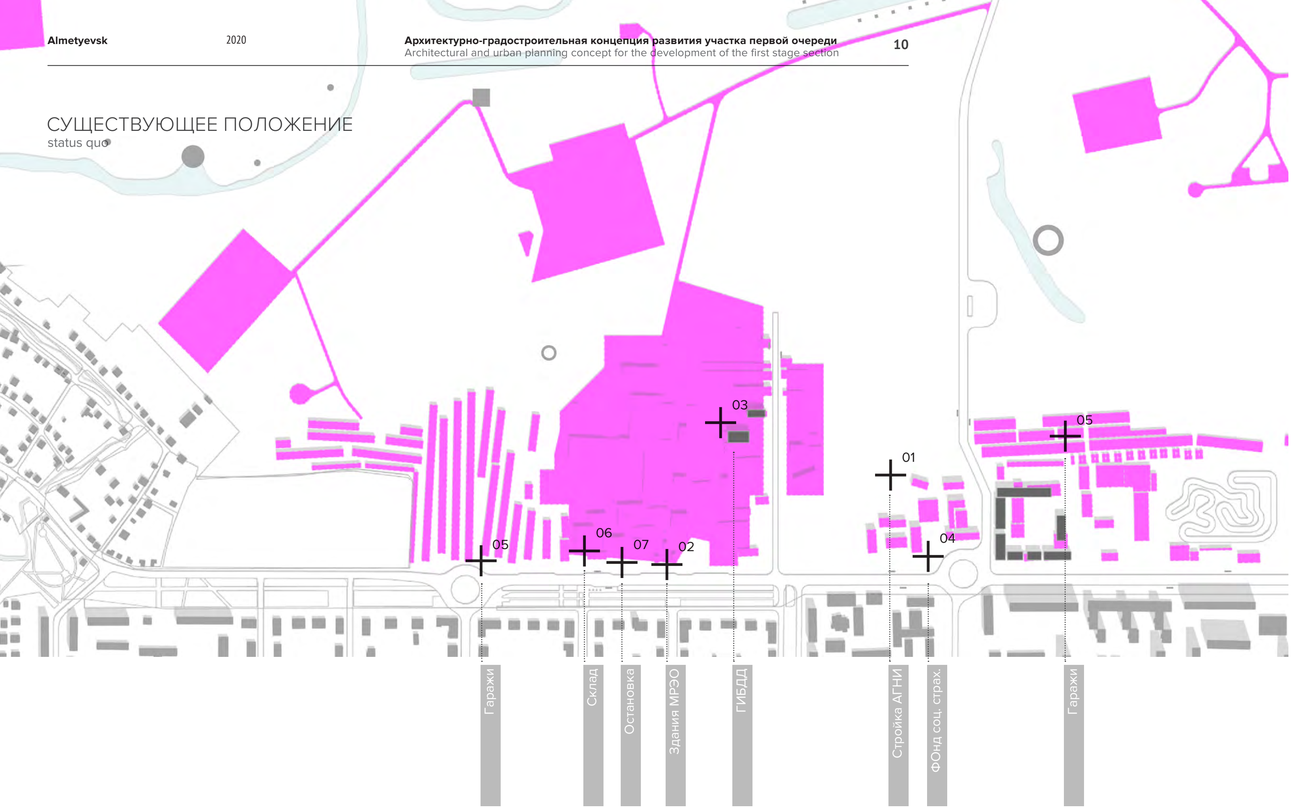
ОБОСНОВАНИЕ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ РЕАЛИЗАЦИИ

С учетом внешних рисков в первой очереди развивается парк и сопутствующая инфраструктура, жилой квартал и объекты образования. Мы считаем, что качественная образовательная и музейная инфраструктура, предлагаемая к созданию в рамках Мастер-плана, увеличивает инвестиционную привлекательность смежных территорий, влияет на увеличение стоимости жилья, увеличивает туристическую привлекательность города и обеспечивает необходимый уровень качества реализации всего мастер-плана в целом.





СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ
status quo



1. Строительство университета нефти
2. Основное ОГИБДД УМВД России по Альметьевскому району
3. МРЭО ГИБДД г. Альметьевска
4. Фонд социального страхования
5. Гаражи
6. Складское здание
7. Старая остановка

1. Construction of the University of petroleum
2. Main traffic police Department of the Ministry of internal Affairs of Russia in Almetyevsk district
3. MREO traffic police of the city of Almetyevsk
4. Social insurance fund
5. Garages
6. Warehouse building
7. Old stop

Браунфилды, территории и объекты редевелопмента

ИЗМЕНЕНИЯ
changes

Потенциальные территории развития на границе города и рекреации заняты производственно-складскими зданиями и гаражами, административными зданиями . Необходимо изменение существующего положения положения.
Potential development areas on the border of the city and recreation are occupied by industrial and warehouse buildings and garages, administrative buildings . You need to change the current position of the position.

01



02, 03



04



05



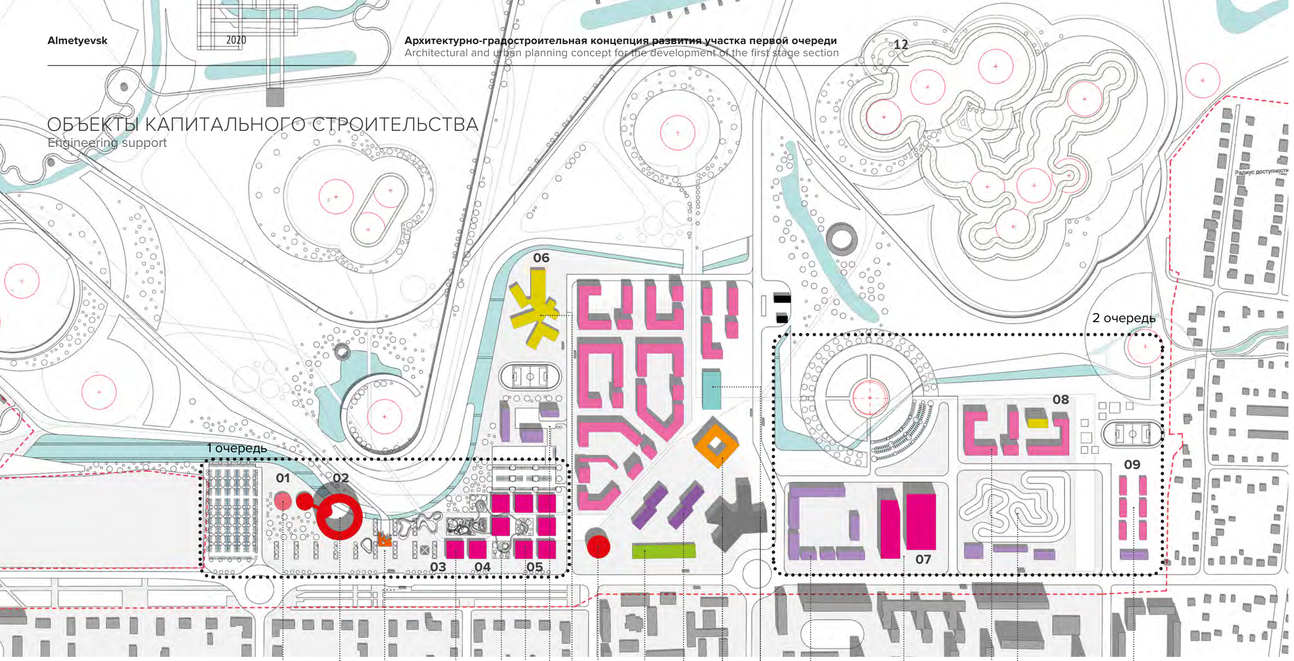
06



07



ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Engineering support



Ресторан
Музей будущего
Ворота в парк
Бокс-парк
Рынок выходного дня
Арт Квартал
ГИБДД, автошкола
ГИБДД, автошкола
Культурный центр
Коворкинг-павилион
Общежития
Кампус АГНИ
Кампус АГНИ
Volkswagen
Торговый центр
Жилой квартал Lake
8 миля (электрокарт)
Тайн Хаусы

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ (НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ)
Engineering support

	НАИМЕНОВАНИЕ	УЧАСТОК, Га	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м
01	Ресторан	0,7	700
02	Музей будущего	1,5	4 000
03	Бокс-парк	0,6	240
04	Рынок выходного дня	0,6	240
05	Арт-Квартал	1,36	11 000
06	Школа на 1225 мест	3	22 000
07	Торговый центр	2,27	17 150
08	Жилой квартал Lake	3,18	5 760
09	Жилой кварата Таун Хаусы	1,73	3 400

Новые объекты

Запланированные объекты

Существующие объекты

Городской парк (97 Га)
Музейный комплекс и общеобразовательная школа, реализуемые по ГЧП (26 тыс кв.м.)
6 коммерческих групп объектов (13 тыс кв.м.)
Жилье в зоне camp Town (92 тыс кв.м.)
Около 18 Га освоенных земель (без учета площади парка)
Около 2 600 новых жителей на территории
Около 500 новых прямых рабочих мест
Около 1 750 парковочных мест для пользователей территории
До 6,5 млрд руб – Расходы частных инвесторов на реализацию проектов
Около 1,1 млрд руб - общий объем потенциальных налоговых поступлений от налогов на имущество, прибыль и НДС
Около 136 млн руб общий годовой объем потенциальных налоговых поступлений от НДФЛ и социальных отчислений при запуске проанализированных лотов



Консориум Обермайер в проекте Альметьевск

АРТ КВАРТАЛ

art kvartal



Арт Квартал - сосредоточения креативных индустрий города, новое место проведения досуга городского масштаба.
Квартал представляет собой мини город и включает: коворкинг в формате workplace, мини-отель/хостел, помещения свободного назначения, ивент-пространства и мини офисы под нужны малого и среднего бизнеса. Между зданиями, на площади по выходым работает фермерский рынок на 25 торговых мест. Последний был включен в соответствии с запросом жителей (20 упоминаний, 2-е место по востребованности торговых форматов).
В состав объекта включены центр развития предпринимательских компетенций, центр повышения квалификации, центр дошкольной подготовки и дополнительного среднего образования, что позволит максимально разнообразить целевые аудитории. Реализация данных функционалов возможна по модели ГЧП или за счет частных средств, при условии получения субсидий на этапе строительства.
Для повышения эффективности проектов, мы предлагаем реализовать две парковочной зоны для трех объектов – первой очереди городского парка, музея Нефти и Art Квартала (всего 770 мест).

Art Quarter-the concentration of creative industries in the city, a new place for leisure on an urban scale.
The quarter is a mini-city and includes: coworking in the workplace format, a mini-hotel / hostel, free-use premises, event spaces and mini offices for small and medium-sized businesses. Between the buildings, on the square on the weekends, there is a farmers ' market with 25 trading places. The latter was included in accordance with the request of residents (20 mentions, 2nd place in demand for trade formats).
The facility includes a center for the development of entrepreneurial competencies, a center for advanced training, a center for pre-school training and additional secondary education, which will maximize the diversity of target audiences. Implementation of these functions is possible under the PPP model or at the expense of private funds, provided that subsidies are received at the construction stage.
To improve the efficiency of projects, we propose to implement two Parking zones for three objects – the first stage of the city Park, the Oil Museum and the Art Quarter (770 seats in total).

ART KVARTAL / АНАЛОГИ
References



Арт плей

Art play



Дизайн завод Флакон

Flacon



Хлебозавод 9

Hlebozavod 9



Кинотеатр Пионер

Pioneer open air cinema



Севкабель порт

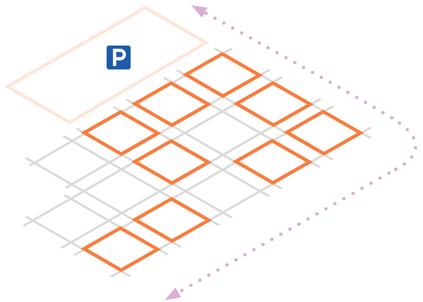
Sevkabel port



Гараж

Garage MCA

01

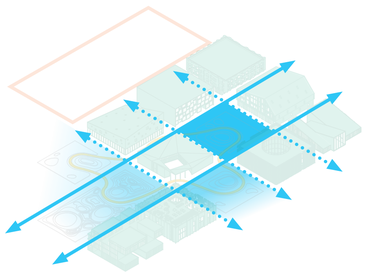


Формирование сетки квартала с учетом пешеходного транзита

Neighborhood grid taking into account pedestrian transit

- Граница урбан блока 30х30m
  Urban block border 30x30m
- Парковка
  Parking
- Автомобильный транзит
  Car transit

02

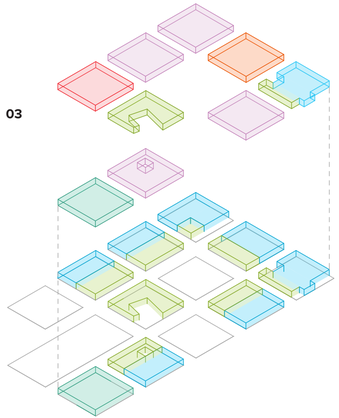


Проницаемость и положительные пространства

Permeability and positive spaces

- Положительное пространство
  Positive space
- Основной пешеходный транзит
  The main pedestrian transit
- Второстепенный пешеходный транзит
  Minor pedestrian transit

03

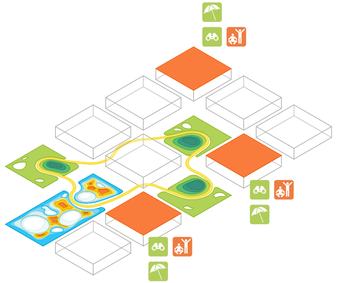


Функциональное зонирование квартала

Functional zoning of the quarter

- Торговля и гастрономия
  Trade and gastronomy
- Помещения свободного назначения
  Free Premises
- Бокспарк
  Boxpark
- Муниципальное учереждение
  Municipal Institution
- Офисные пространства
  Office spaces
- Коворкинг
  Coworking

04

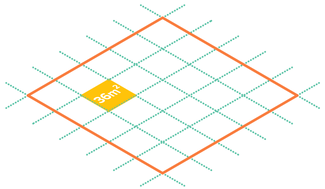


Внедрение участков активного благоустройства

The introduction of sites for active improvement

- Эксплуатируемая крыша
  Exploited roof
- Детская Арт-площадка
  Children's Art Playground
- Геопластика благоустройства
  Geoplastics beautification
- Пешеходный лайн
  Pedestrian line

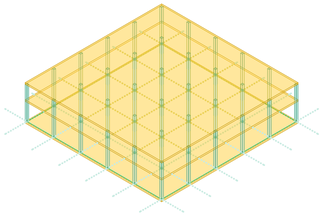
01



Пятно застройки 30х30.

Building spot 30x30.

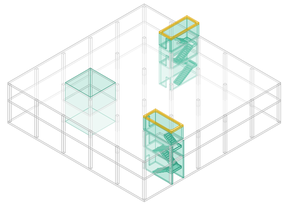
02



Каркасная система.
Осевой шаг = 6m

Wireframe system.
Axial pitch = 6m

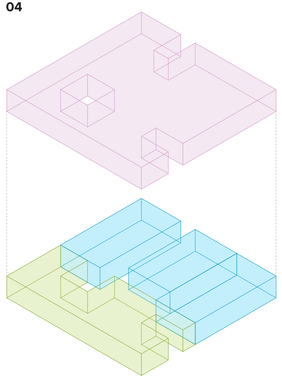
03



Ядра здания. Лестичный блок и атриум.

The core of the building.
Staircase and atrium.

04



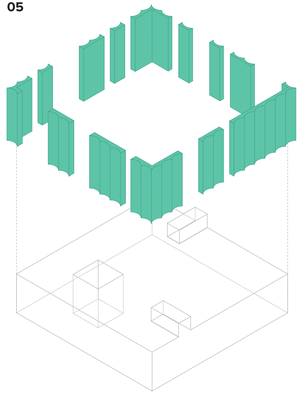
Функциональное наполнение.

Торговля и гастрономия
Trade and gastronomy

П.С.Н.
Free Premises

Производственный коворкинг
Production Coworking

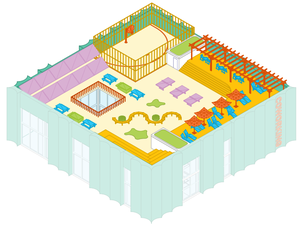
05



Каждый из фасадов - лицевой.

Each of the facades is front.

06



Пятый фасад. Активное благоустройство крыши.

Тони Смит,
Скульптура «Light Up!»

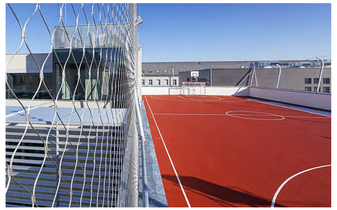
01



Солнечные батареи.

Solar panels.

02



Площадка для активных игр.

Platform for active games.

03



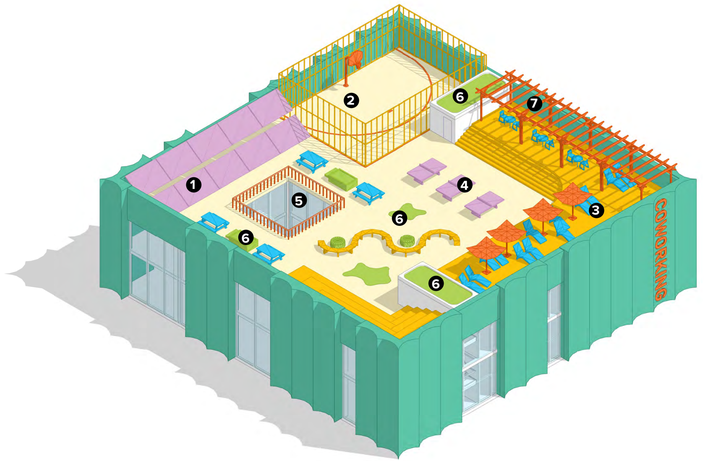
Релакс зона.

Relax зона.

КОВОРКИНГ. КРЫША
Coworking. roof

1. Солнечные батареи.
2. Площадка для активных игр.
3. Релакс зона
4. Пинг понг
5. Атриум
6. Озеленение
7. Пергола

1. Solar panels.
2. Platform for active games.
3. Relax zone.
4. Ping pong
5. Atrium
6. Landscaping
7. Pergola



ART KVARTAL

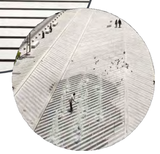
Сухой фонтан, композиции - временные и постоянные из современных арт объектов тематики нефтяной промышленности, зеленой энергетики украшают площадь, создают приглашающую зону на территорию артквартала и далее - в парк.





STRIPED PAVEMENT
ПОКРЫТИЕ С ЧЕРЕДУЮЩИМИСЯ ПОЛОСАМИ





WATERMIRROR IN FRONT OF THE BUILDINGS
ВОДНОЕ ЗЕРКАЛО ПЕРЕД ЗДАНИЯМИ





FRONT PLAZA WITH URBAN CHARACTER
ФРОНТАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ С ГОРОДСКИМ ХАРАКТЕРОМ





CONCRETE ELEMENTS FOR SEATING
БЕТОННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ДЛЯ СИДЕНИЯ

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

ART KVARTAL

Потенциальные территории развития на границе города и рекреации заняты производственно-складскими зданиями и гаражами, административными зданиями . Необходимо изменение существующего положения положения.



CHANGING COLORS
МЕНЯЮЩИЕСЯ ЦВЕТА



MIRROR EFFECT
ЗЕРКАЛЬНЫЙ ЭФФЕКТ

LUMINOUS OBJECTS
ЭЛЕМЕНТЫ ОСВЕЩЕНИЯ





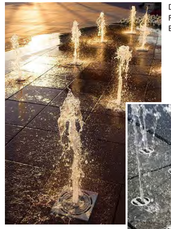


ATTRACTION DURING EVENING HOURS AND IN THE DARK WINTER DAYS
ПРИТЯГАТЕЛЬНОСТЬ В ВЕЧЕРНИЕ ЧАСЫ И В ТЕМНЫЕ ЗИМНИЕ ДНИ

СУХОЙ ФОНТАН
Dry fountain



STONE/CONCRETE PAVEMENT IN TWO DIFFERENT TONES OF GREY
КАМЕННОЕ/БЕТОННОЕ ПОКРЫТИЕ В ДВУХ ОТТЕНКАХ СЕРОГО



DETAILS OF WATERJETS FROM PAVEMENT
ВОДЯНЫЕ СТРУИ ИЗ ТРОТУАРА









NIGHT ILLUMINATION
НОЧНАЯ ПОДСВЕТКА



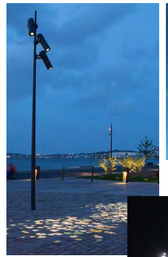


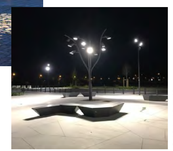


PLAY AND FUN
ИГРА И РАЗВЛЕЧЕНИЕ



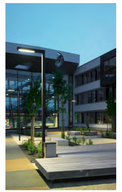
КОНЦЕПЦИЯ ОСВЕЩЕНИЯ - УЛИЧНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ
LIGHTING CONCEPT - STREET LIGHTING





STREET LIGHT 01: LIGHT TREE: SEVERAL LUMINAIRES MOUNTED ON ONE POLE - FRONT PLAZAS
УЛИЧНЫЙ СВЕТИЛЬНИК 01: СВЕТИЛЬНИК-ДЕРЕВО: НЕСКОЛЬКО СВЕТИЛЬНИКОВ, УСТАНОВЛЕННЫХ НА ОДНОМ СТОЛБЕ - ФРОНТАЛЬНЫЕ ПЛОЩАДИ





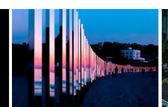
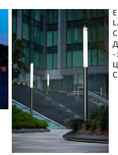
STREET LIGHT 02: GEOMETRIC POLE MOUNTED LUMINAIRE - ALONG THE MAJOR ILLUMINATION AXES
УЛИЧНЫЙ СВЕТИЛЬНИК 02: СВЕТОВЫЕ СТОЛБЫ ПРАВИЛЬНОЙ ГЕОМЕТРИЧЕСКОЙ ФОРМЫ - ВДОЛЬ ОСНОВНЫХ ОСЕЙ ОСВЕЩЕНИЯ

PATH ILLUMINATION: LOW LIGHT BOLLARDS - COZY WARM LIGHT - TREE AND GRAVEL PLAZAS
ОСВЕЩЕНИЕ ДОРОЖЕК: НЕВЫСОКИЕ СВЕТИЛЬНИКИ-СТОЛБИКИ - УЮТНЫЙ ТЕПЛЫЙ СВЕТ - ЗЕЛЕНЫЕ ПЛОЩАДИ И ПЛОЩАДИ ВЫМОЩЕННЫЕ ГРАВИЕМ

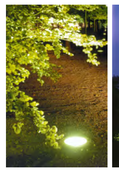




EFFECT LIGHTS - HIGH LIGHT BOLLARDS WITH DIFFERENT LIGHT COLORS - LUMINUM PLAZAS
ДЕКОРАТИВНЫЕ СВЕТИЛЬНИКИ - ЯРКИЕ СВЕТИЛЬНИКИ РАЗНЫХ ЦВЕТОВ ОСВЕЩЕНИЯ - ПЛОЩАДИ С ДЕКОРАТИВНЫМ ОСВЕЩЕНИЕМ

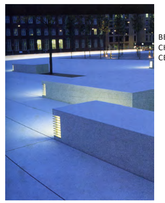




КОНЦЕПЦИЯ ОСВЕЩЕНИЯ - АКЦЕНТНАЯ ПОДСВЕТКА
LIGHTING CONCEPT - ACCENT LIGHT





TREES: ACCENT LIGHTNING WITH IN GROUND LUMINAIRES
ДЕРЕВЬЯ: АКЦЕНТНАЯ ПОДСВЕТКА, ВСТРОЕННЫЕ В ЗЕМЛЮ СВЕТИЛЬНИКИ



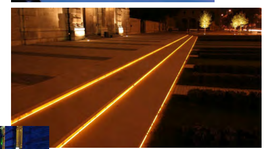
BENCHES WITH INTEGRATED SPOTLIGHTS
СКАМЕЙКИ СО ВСТРОЕННЫМИ СВЕТИЛЬНИКАМ

HANDRAIL WITH INTEGRATED LED STRIP
ОГРАЖДЕНИЯ СО ВСТРОЕННОЙ LED ПОДСВЕТКОЙ





ELEVATED FLOWERBEDS
ПРИПОДНЯТЫЕ ЦВЕТОЧНЫЕ КЛУМБЫ






FOUNTAINS AND WATERBASINS WITH INTEGRATED LUMINAIRES
ФОНТАНЫ И ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ СО ВСТРОЕННЫМИ СВЕТИЛЬНИКАМИ



STAIRS: EFFECT LIGHTNING WITH LED STRIPS OR SPOTLIGHTS
СТУПЕНИ: ЭФФЕКТНАЯ ПОДСВЕТКА СВЕТОДИОДНОЙ ЛЕНТОЙ ИЛИ СПОТАМИ

01



Пассивная детская площадка

Passive area

02



Активная детская площадка

Active area

03



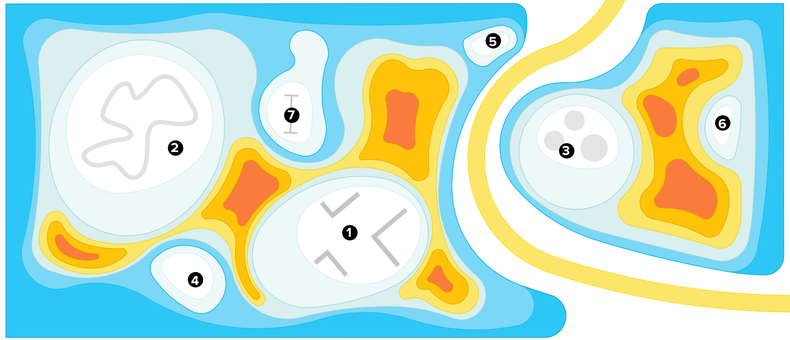
Батутная площадка

Trampoline

ДЕТСКАЯ АРТ ПЛОЩАДКА
Children's art playground

1. Пассивная площадка
2. Активная площадка
3. Батутная площадка
4-6. Песочница
7. Качели

1. Passive area
2. Active area
3. Trampoline
4-6. Sandbox
7. Swing





TATARSTART

Концепция фестивальной площадки это основа для общей концепции креатива и здорового образа жизни в Татарстане и Альметьевске. Объединяется культурными программами для всех возрастов. Культурные мероприятия интегрируются в календарь городских событий и делают его разнообразным и увлекательным, динамичным и непрерывным.

The concept of the festival venue is the basis for the general concept of creativity and a healthy lifestyle in Tatarstan and Almetyevsk. Combines cultural programs for all ages. Cultural events are integrated into the calendar of city events and make it diverse and exciting, dynamic and continuous.



«Кросс Татарстана – 2018»
в Альметьевске

"Cross of Tatarstan - 2018"
in Almetyevsk

Музей будущего в настоящем



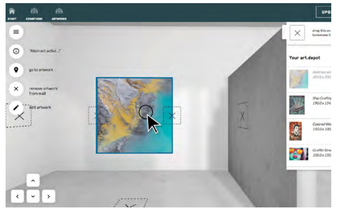
01



Детские франдшизы.

Solar panels.

02



Виртуальная площадка.

Platform for active games.

03



Лаболатория и экспозиционное пространство.

Laboratory and exibition.

МУЗЕЙ БУДУЩЕГО
Museum of the future

Музейно-образовательный комплекс включает в себя интерактивные образовательные пространства и места для размещения тематических детских образовательных сетевых центров.

Форма реализации - учреждение АНО/НКО
Меры поддержки:
- Субсидия на строительство + тех. присоединения
- Программа обучения общеобразовательных учреждений в рамках сетевой формы
- Ежегодная поддержка (субсидия) за деятельность НКО
- Оснащение комплекса за счет внебюджетных средств

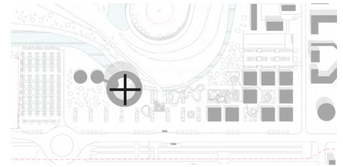
The museum and educational complex includes interactive educational spaces and places for placement of thematic children's educational network centers.

Form of implementation - establishment of ANO / NPO
Support measures:
Construction subsidy + tech. joining
Training program for educational institutions in the framework of the network form
Annual support (subsidy) for the activities of NGOs
Equipment of the complex at the expense of extrabudgetary funds



«Кросс Татарстана – 2018»
в Альметьевске

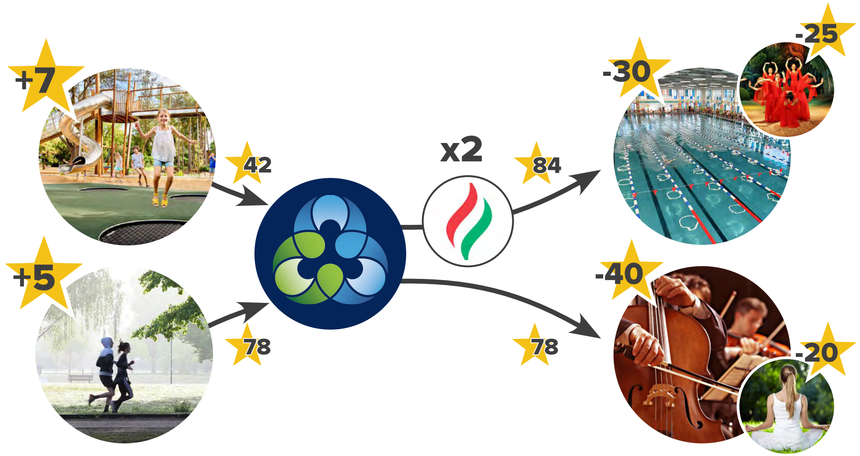
"Cross of Tatarstan - 2018"
in Almetyevsk



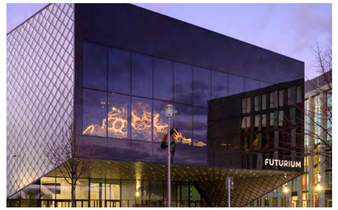
СИСТЕМА ПООЩРЕНИЯ АКТИВНОГО ОБРАЗА ЖИЗНИ
Active lifestyle promotion system

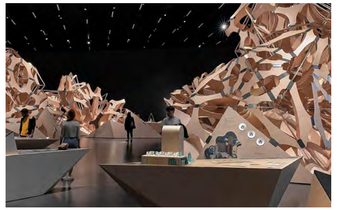


СИСТЕМА ПООЩРЕНИЯ АКТИВНОГО ОБРАЗА ЖИЗНИ
Active lifestyle promotion system



АНАЛОГИ
References







Футуриум, Берлин

Futurium, Berlin



Интерактивный экран

Interactive screen



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

МУЗЕЙ БУДУЩЕГО
Museum of the future

Функция/ профиль	Площадь, м2
Интерактивные музейные пространства	**3050**
Специализированные учебные классы с уникальным мультимедийным оборудованием для проведения уроков по предмету «Технология» для учащихся 7-11 классов, в т.ч.,	**205**
Кинозал на 30 мест для показа тематических программ	
Детские пространства (центры) по франшизе	**380**

Предпосылка	Значение
Вместимость музея	230 чел.
Посещаемость музея	До 166 тыс. чел. в год
Стоимость часа для посетителей музея (урок, кинолекция, интерактивный квест-урок)	300-400 рублей
Конверсия в покупку сувениров	5%
Конверсия кафе	20%
Конверсия в мероприятия	5%
Средняя наценка на дополнительные услуги	100%

Предпосылка	Значение
Площадь музея	4 000 кв. м.
Арендная ставка	1 800 руб./м2./год
Начало строительства (срок реализации, лет)	2020
Стоимость заемных средств	9,5%

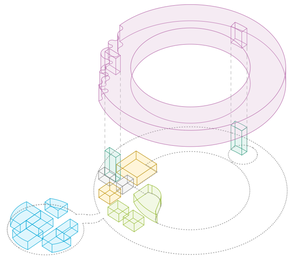
Расходная часть (все показатели приведены с НДС):

Показатель	Значение
Стоимость строительства (СМР) без оборудования, руб./кв. м	49 000
Стоимость проведения сетей к границе участка, руб.	n/a
Коммунальное и техническое содержание, руб./кв. м/год	6 000
Фонд заработной платы, тыс. руб./год	55 000

Доходная часть (все показатели приведены без НДС):

Показатель	Оценка годовой выручки, млн руб.
Образовательные услуги общеобразовательным учреждениям республики Татарстан (сетевая форма урока по предмету "Технология" на базе музея)	40 млн руб.
Образовательные и экскурсионные услуги широким слоям населения	20 млн руб.
Экскурсии на нефтяные вышки	7 млн руб.
Дополнительные услуги	18 млн руб.
Субсидии на поддержку деятельности АНО как НКО	150 млн руб.

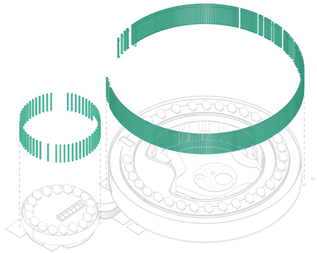
581 млн руб.
Необходимый размер субсидий на этапе строительства



Функциональное наполнение.

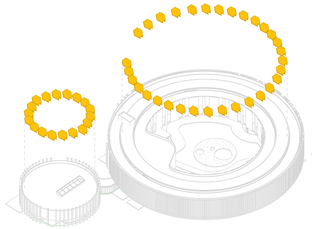
Functional filling.

- Лектории / Lectures
- Блок детских франдшиз / Children's franchise block
- Экспозиционное пространство / Expo space
- Кафетерий и магазин / Cafeteria and shop
- Лестничный блок / Stair block



Адаптивный мультимедиа фасад

Adaptive multimedia facade



Крыша. Смотровая площадка и солнечная электростанция.

Roof. Observation deck and solar power station.

Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

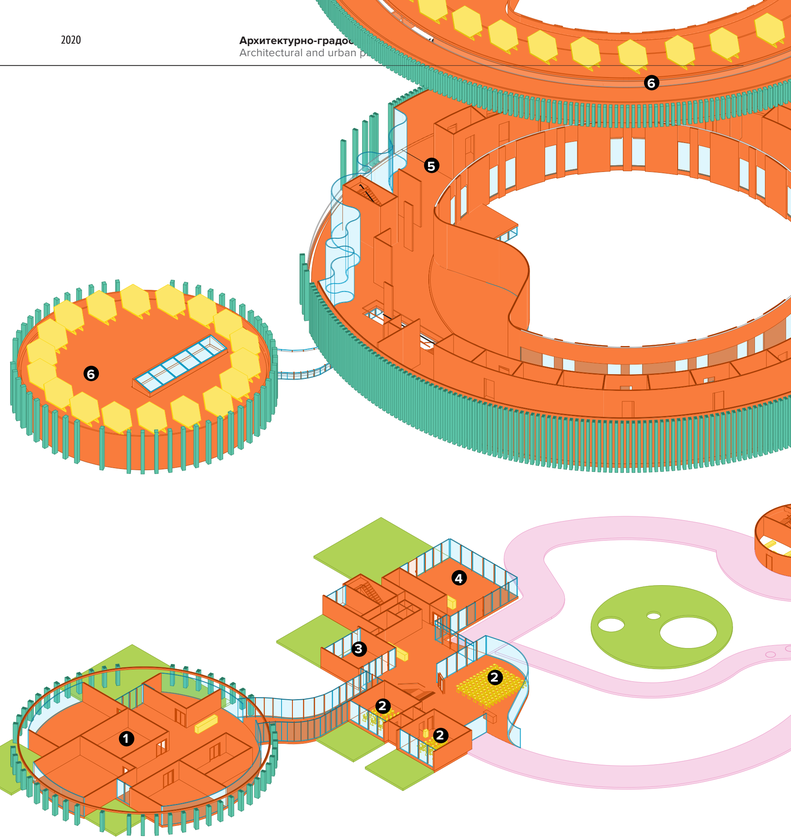
Гармония



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск

1. Блок детских франдшиз
2. Лекторий
3. Магазин
4. Кафетерий
5. Лаболатория и экспозиционное пространство
6. Смотровая площадка и солнечная электростанция

1. Children's franchise block.
2. Lectorium
3. Shop
4. Cafe
5. Laboratory and exibition.
6. Observation deck and solar power station.



Риверсайд



Консорциум Обермайер в проекте Альметьевск



1. Ресторан на воде
2. Летний кинотеатр
3. Павильон гидропорта
4. Кафе
5. Пункт прокат
6. Пункт проката
7. Инфоцентр
8. Спортклуб
9. Большой гимнастический зал и скалодром

RIVERSIDE



BOATHOSE CLUB ON WOODEN STELTHS
ЛОДОЧНЫЙ КЛУБ НА ДЕРЕВЯННЫХ СВАЯХ







WOODEN BRIDGES AROUND THE LAKESHORE AND TO THE ISLAND
ДЕРЕВЯННЫЕ МОСТЫ ВДОЛЬ БЕРЕГА ОЗЕРА И НА ОСТРОВЕ





LAKEPROMENADE ON ELEVATED WOOD PLATFORM
НАБЕРЕЖНАЯ ВДОЛЬ ОЗЕРА НА ПРИПОДНЯТОЙ ДЕРЕВЯННОЙ ПЛАТФОРМЕ



WOODEN JETTIES CONNECT TO PICNIC ISLAND
ДЕРЕВЯННЫЕ ПРИСТАНИ У ОСТРОВА ДЛЯ ПИКНИКОВ





1. Артквартал
2. Музей будущего
3. Водно-болотные угодья
4. Риверсайд
5. Экстрим парк
6. Школа

ФОКУСНЫЕ ЗОНЫ / ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА
Focal zones / landscaping elements

WOODEN LAKE PROMENADE AND WATEREDGE
ДЕРЕВЯННАЯ НАБЕРЕЖНАЯ ОЗЕРА И КРОМКА ВОДЫ



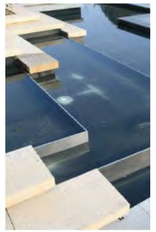




FOLLOW THE TOPOGHRAPHY WITH WTERSTEPS AND FALLING WATER
ВОДНЫЕ СТУПЕНИ И ВОДОПАД НА РЕЛЬЕФЕ







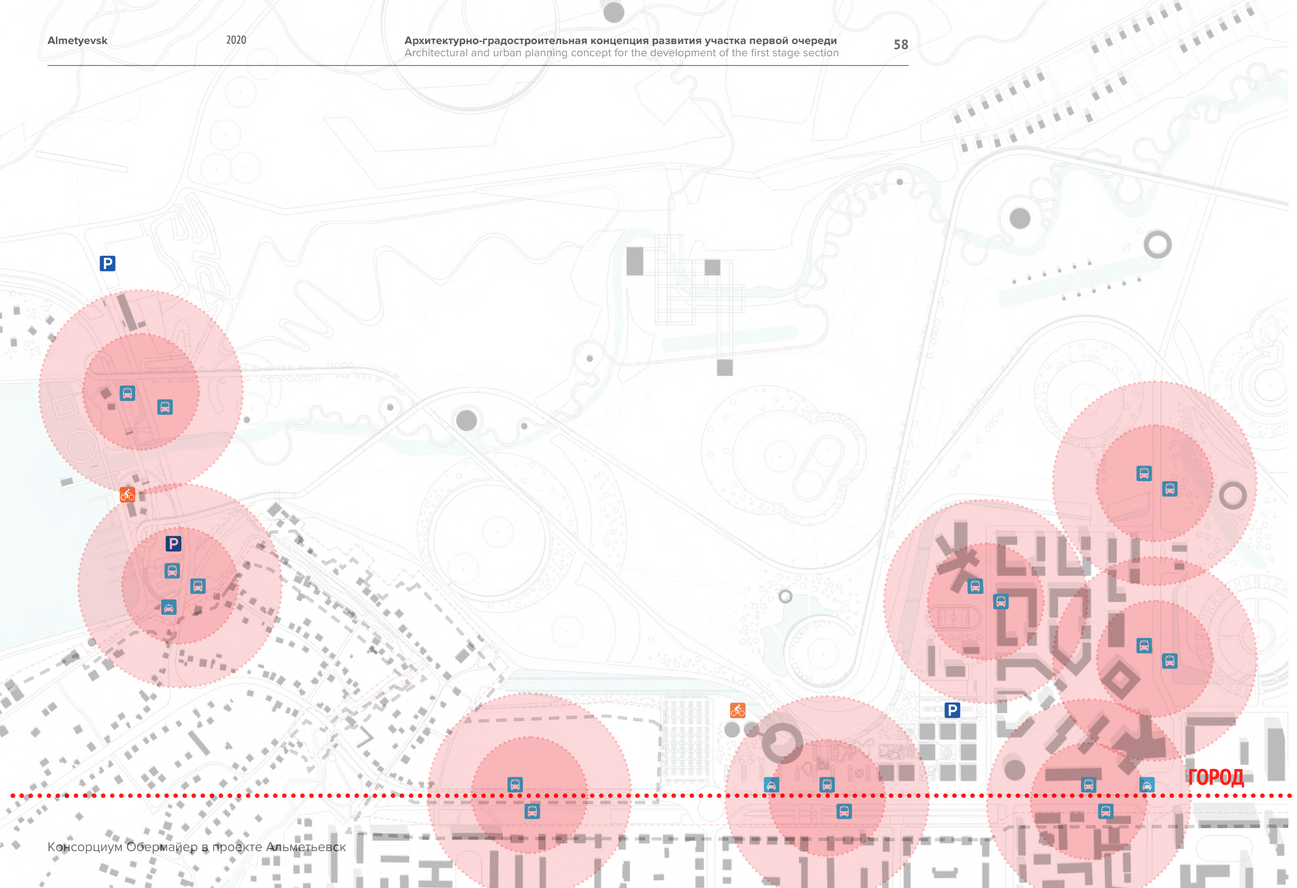
WINDING BRIDGES, HIGH AND LOW
ИЗВИЛИСТЫЕ МОСТЫ, ВЫСОКИЕ И НИЗКИЕ





WATERSTEPS WITH TRANQUIL WATERBASINS AND STEPPING STONES
ВОДНЫЕ СТУПЕНИ И КАМЕННЫЕ ТЕРРАСЫ





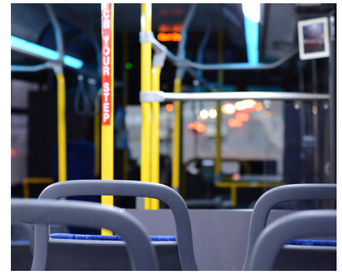
ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
Transport service

Участок квартала расположен в центральной части комплекса и является пунктом сосредоточения пешеходных и транспортных маршрутов. Он также является связующим звеном между транспортно-пересадочным узлом и остальными кварталами.

В основу нашей концепции мы закладываем идею создания не только центрального кластера, выполняющего свою первоочередную функцию-коммуникацию и объединение жилых кварталов, но и создание неформальной атмосферы творческого квартала и места для проведения досуга для жителей и работников комплекса. Главной особенностью проектируемого участка является раскрывающаяся на парк центральная клинообразная площадь – гипертрофированная модель выставочного зала. Искусство выносится за рам-

Участок квартала расположен в центральной части комплекса и является пунктом сосредоточения пешеходных и транспортных маршрутов. Он также является связующим звеном между транспортно-пересадочным узлом и остальными кварталами.

В основу нашей концепции мы закладываем идею создания не только центрального кластера, выполняющего свою первоочередную функцию-коммуникацию и объединение жилых кварталов, но и создание неформальной атмосферы творческого квартала и места для проведения досуга для жителей и работников комплекса. Главной особенностью проектируемого участка является раскрывающаяся на парк центральная клинообразная площадь – гипертрофированная модель выставочного зала. Искусство выносится за рам-



- основные дороги
- второстепенные дороги
- станции проката спортивного инвентаря
- остановки общественного транспорта
- плоскостные парковки автотранспорта
- остановки такси
- радиус транспортного обслуживания

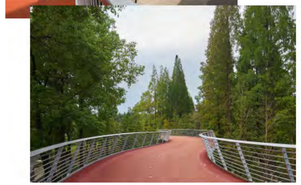


ПЕШЕХОДНЫЕ И ВЕЛОДОРОЖКИ
Pedestrian and bicycle paths

Пешеходные и велодорожки являются самостоятельными маршрутами, проходят над уровнем и в уровне земли. В зимнее время могут быть использованы для катания на коньках

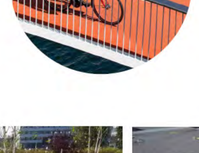


BYCICLE LANE ON ELEVATED BRIDGE NEAR THE CROSSING
ВЕЛОСИПЕДНЫЙ ТРЕК ПО МОСТУ РЯДОМ С ПЕРЕСЕЧЕНИЕМ С ПЕШЕХОДНОЙ ЗОНОЙ





HIGH AND LOW PATH
ВЫСОКИЕ И НИЗКИЕ ДОРОЖКИ



ASPHALT WITH DIFFERENT COLORS
АСФАЛЬТ РАЗНЫХ ЦВЕТОВ









ATIVITY RIBBON VARIES IN MATERIAL AND COLORS
КОЛЬЦО АКТИВНОСТЕЙ РАЗНООБРАЗНО ПО ПО МАТЕРИАЛАМ И ЦВЕТУ



PLANTING BOXES
КАДКИ ДЛЯ РАСТЕНИЙ



BENCHES GROW OUT OF THE PAVEMENT
СКАМЕЙКИ, ВЫРАСТАЮЩИЕ ИЗ ТРОТУАРА



ОЗЕЛЕНЕНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЛЬЕФА / ЭЛЕМЕНТЫ ГЕОПЛАСТИКИ
landscaping and relief organization / geoplastics elements

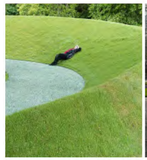


GEOPLASTIC ELEMENTS - The landscape is modelled into smooth waves. The otherwise flat terrain becomes more interesting. People can walk between the elements, sit, relax and enjoy the view.

ЭЛЕМЕНТЫ ГЕОПЛАСТИКИ - Ландшафт моделируется плавными волнами. При этом остальные ровные поверхности становятся более интересными. Люди могут ходить между этими элементами ландшафта, сидеть, отдыхать и наслаждаться видом.













ФОКУСНЫЕ ЗОНЫ / ВОДНО-БОЛОТНЫЕ УГОДЬЯ
Focal zones / wetlands

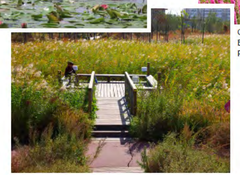
FOCUS AREA - WETLAND WALK - MOODBOARD

ФОКУСНЫЕ ЗОНЫ - ПРОГУЛКА ПО ВОДНО-БОЛОТНЫМ УГОДЬЯМ - МУДБОРД





GREAT VARIETY OF WATERPLANTS
БОЛЬШОЕ РАЗНООБРАЗИЕ ВОДНЫХ РАСТЕНИЙ



TIMBER PAVILION FILTERS THE LIGHTT
ПАВИЛЬОН ИЗ БАМБУКА ПРОПУСКАЕТ СВЕТ







LOOKOUT BRIDGE
ВИДОВОЙ МОСТ

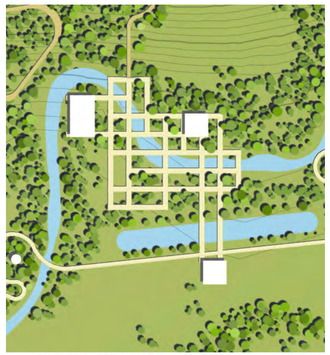


NATURE CONTEMPLATION FROM TIMBER PAVILIONS AND WOODEN WALKWAYS
СОЗЕРЦАНИЕ ПРИРОДЫ ИЗ БАМБУКОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ И ДЕРЕВЯННЫХ ДОРОЖЕК





ФОКУСНЫЕ ЗОНЫ / ВОДНО-БОЛОТНЫЕ УГОДЬЯ
Focal zones / wetlands

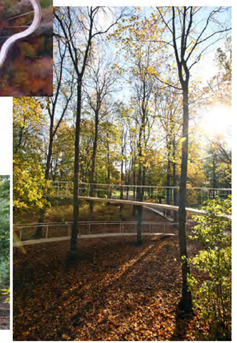


TREETOP WALKWAY - an elevated walkway with panoramic views cut through the most dense forest area. Year-round experience.

ТРОПА НА УРОВНЕ ВЕРШИНЫ ДЕРЕВЬЕВ - надземная тропа с панорамным видом проходит через самую густую лесную зону. Круглогодичный доступ.



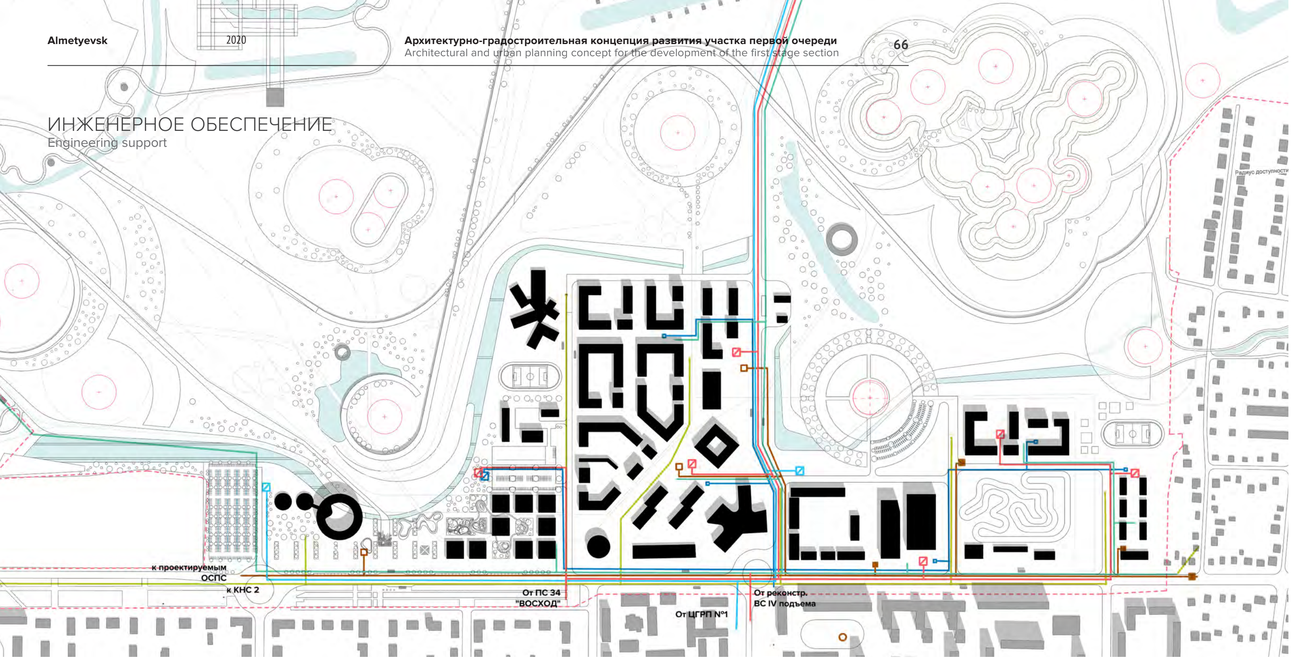








ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
Engineering support



- электр. кабель высокого напряжения
- теплотрасса
- водопровод
- канализация ливневая
- канализация хозяйственно-бытовая
- газопровод
- газораспределительный пункт
- электр. распределительная подстанция
- трансформаторная подстанция
- центральный тепловой пункт
- тепловой пункт
- ЛОС хоз.быт.канал
- КНС
- ЛОС ливневая
- колодец водоснабжения
- колодец водоснабжения
- колодец ливневой канализации

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
Engineering support

СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ
Кабельную линию, обеспечивающую электроснабжение центральной и восточной части проектируемой территории предложено провести от городской ПС-34 «Восход» (см. материалы НИИ ГЕНПЛАН стр.20. «Основные направления развития системы электроснабжения») с вводом в районе перекрестка улиц Советской и Р. Фахретдина. Электроснабжение западной части участка от ПС «Парковая». Перед вводом в каждый кластер система оборудуется понижающими напряжение трансформаторными подстанциями. Система электроснабжения является возможной альтернативой системе газоснабжения для удаленных кластеров, для обеспечения теплом и функционирования оборудования приготовления пищи. Это решение прорабатывается на следующих этапах проектирования.

СИСТЕМА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ
Для первой фазы строительства, кластера «OIL CAMP», система теплоснабжения осуществляется от существующей районной котельной №2, как наиболее близко расположенной к границе участка. Предварительная оценка потребления тепла (отопление +ГВС) данного района – 17 Гкал/час. Теплоснабжение остальных кластеров осуществляется автономными газовыми котлами.

СИСТЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ
Осуществляется от городского газораспределительного пункта ЦГРП №1 (см. материалы НИИ ГЕНПЛАН стр.17. «Основные направления развития системы газоснабжения»), ввод на участок предусмотрен на перекрестке улиц Советской и Р. Фахретдина. Для первой фазы строительства, кластера «OIL CAMP», система газоснабжения предназначена для жилых и общественных здания для газовых плит. Для данного кластера возможно альтернативное решение, отказ от газоснабжения в пользу электроснабжения (электрические плиты). Предварительная оценка нагрузок от эл. плит составит 4,5 МВт. Это решение прорабатывается на следующих этапах проектирования.

Для остальных кластеров следующих очередей строительства система газоснабжения предназначена для обеспечения автономных тепловых газовых котлов для системы теплоснабжения (отопление и ГВС) и для газовых плит.

Для третьей фазы строительства, объект «Промышленные теплицы» подключается от проектируемого ГРП отдельной веткой с точкой ввода по ул. Заречной.

SUPPLY SYSTEM
Cable line, providing electricity to the Central and Eastern part of the territory proposed to hold from the town's PS-34, «Sunrise» (see proceedings of the Institute of master PLAN page 20. «The main directions of development of power supply system») with the introduction of the intersection of Sovetskaya and Fakhretdin streets. Power supply to the Western part of the site from the PS «Park». Before entering each cluster, the system is equipped with voltage-reducing transformer substations. The power supply system is a possible alternative to the gas supply system for remote clusters, for providing heat and functioning of cooking equipment. This solution is being worked out at the next design stages.

HEAT SUPPLY SYSTEM
For the first phase of construction, the «OIL CAMP» cluster, the heat supply system is carried out from the existing district boiler house No. 2, as the closest to the border of the site. Preliminary assessment of heat consumption (heating +DHW) in the area – 17 Gcal / hour. Heat supply to other clusters is provided by Autonomous gas boilers.

GAS SUPPLY SYSTEM
Is supplied from the city gas-distributing point cgrp No. 1 (see materials Institute master PLAN p. 17. «The main directions of development of system of gas supply»), the input to the site provided at the intersection of streets Soviet and R. Fakhretdin. For the first phase of construction, the «OIL CAMP» cluster, the gas supply system is intended for residential and public buildings for gas stoves. For this cluster, an alternative solution is possible: abandoning gas supply in favor of electricity (electric stoves). The preliminary estimate of the loads from electric plates will be 4.5 MW. This solution is being worked out at the next design stages.

For the remaining clusters of the next stages of construction, the gas supply system is designed to provide Autonomous thermal gas boilers for the heat supply system (heating and DHW) and for gas stoves.

For the third phase of construction, the «Industrial greenhouses» facility is connected from the projected hydraulic fracturing station by a separate branch with an entry point on Zarechnaya street.

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
Engineering support

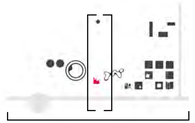
ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА НАГРУЗОК ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ
инженерное обеспечение объекта

№	Наименование Кластера	Общая площадь, м2	Количество проживающих, работающих, чел	Теплоснабжение (с учетом ГВС), Гкал/час	Водоснабжение, м3/сут	Водоотведение (подбыт) К1, м3/сут	Газоснабжение, м3/час	Электроснабжение, кВт
	1	2	3	6	7	8	9	10
1	OIL CAMP (1 фаза, 1 очередь)	173 000	4609	16,9	968	968	2250	8650
2	Парковая зона (1 фаза, 1 очередь)	460	38	0,1	4	4		100
	Итого фаза 1			**17,0**	**972**	**972**	Только для газовых стат **2250(макс) 300 (среда.)**	**8750**
3	Hi-town 2 фаза (2 фаза, 1,2 очередь)	44 100	932	6,16	195	195	760	2200
4	Рекреационный кластер 2 фаза(2 фаза, 1 очередь)	16500	572	0,92	120	120	150	825
5	River side (низ) (2 фаза, 1 очередь)	6000	240-100	0,84	55	55	110	300,0
6	River side (верх) (2 фаза, 1 очередь)	1000	210-90	0,14	44	44	20	50
7	Industrial +Lightindustrial (2 фаза, 1-3 очередь)	69642	510	7,83	107	107	950	3500
8	Panorama village (2 фаза, 1-3 очередь)	9100	156	1,27	33	33	160	455
9	Площадка для фестивалей (2 фаза, 1 очередь)		2000		30	30		200
	Итого фаза 2			**17,16**	**584**	**584**	**2150**	**7530**
10	Eco-village (3 фаза, 1 очередь)	7633	500	1,07	100	100	160	380
11	Hi-village (3 фаза, 1 очередь)	50 000	1197	6,99	250	250	900	2500
12	Farm village (3 фаза, 1 очередь) Промышленные теплицы	40 000	52	1,12	10	10	130	300
13	Wild park Снежинка	-	-					
14	Wild trial park (3 фаза, 1 -2очередь)	1500	203	0,21	42	42	40	75
15	Horce club (1 фаза, 1 очередь)	1000 (12000)	100	0,14	20	20	20	200
16	Cross park 1 фаза							100
	Итого фаза 3			**9,53**	**422**	**422**	**1250**	**3555**

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕМОВ РАБОТ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ
инженерное обеспечение объекта

№	Наименование инж. сетей	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3
1	Электроснабжение	Длина трассы высокого напряжения в зоне проекта 2,5 км ТП -6шт	Длина трассы высокого напряжения 4,0 км ТП- 3шт	Длина трассы высокого напряжения 8,5 км ТП -8 шт
2	Водоснабжение	2,5 км	3 км	8 км
3	Канализация х/б	1 км напорной канализации КНС- 6 шт	2 км ЛОС – 4 шт	4 км напорной канализации, 2 км проектируемая ХБК от пр. КНС29 (НИИ ГП) КНС – 5 шт ЛОС – 1 шт
4	Канализация ливневая	4 км ОС (ГОФС) -1 шт	2 км ЛОС-3 шт	3 км ОС (ГОФС)-1 шт
5	Теплоснабжение	3 км ЦТП- 6 шт	-	-
6	Газоснабжение	1,5 км ГРП – 2 шт	4 км ГРП – 3 шт	7 км ГРП-5 шт

ПРОДОЛЬНЫЕ И ПОПЕРЕЧНЫЕ ПРОФИЛИ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ
Longitudinal and transverse profiles of the territory organization



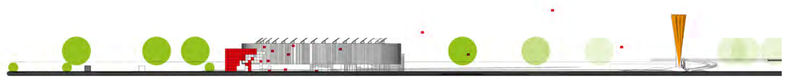
a

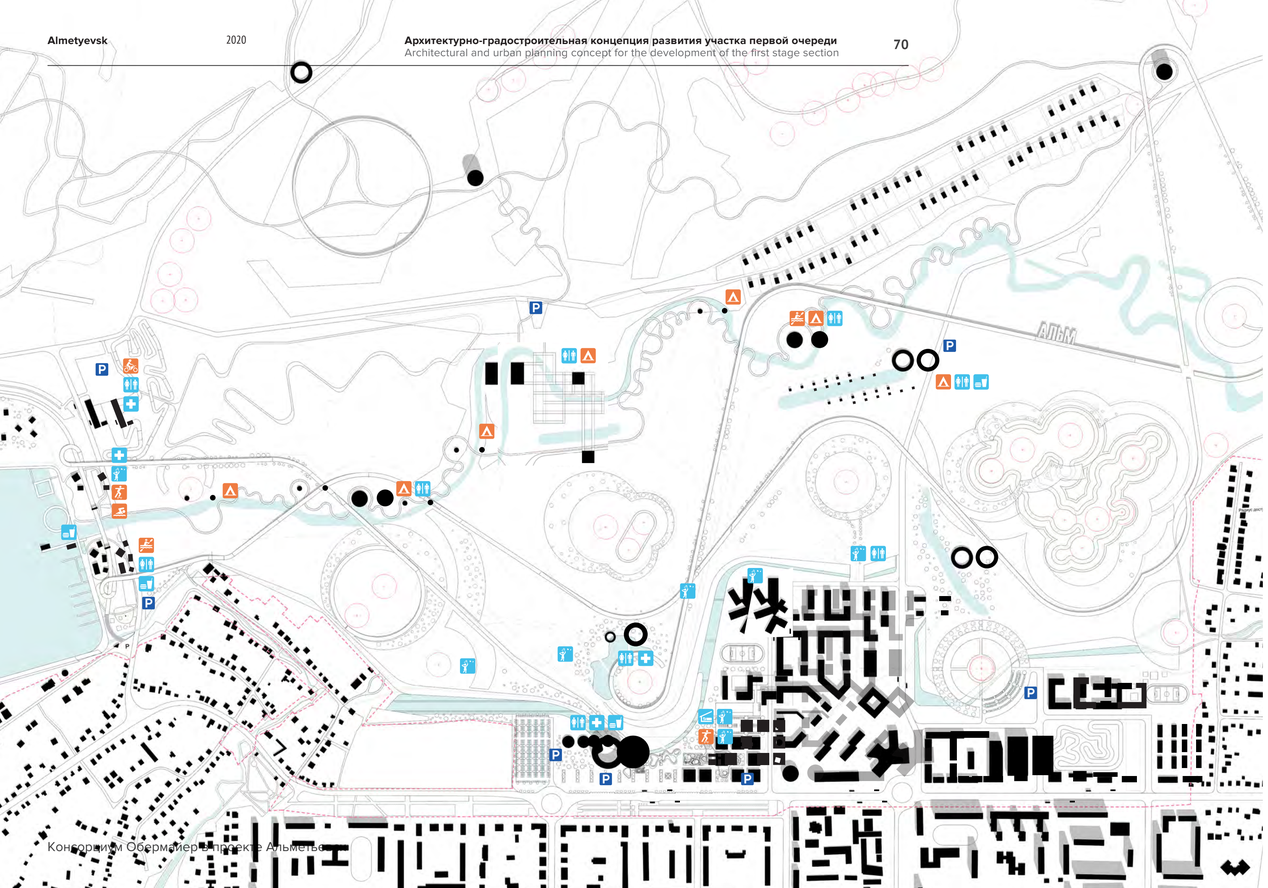


b



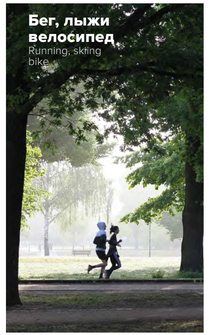
c

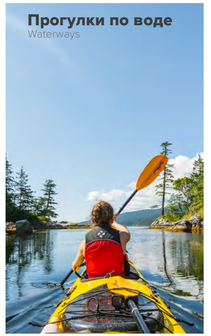




Концепция Обермейер в проекте Альметьевск

ИНФРАСТРУКТУРА И ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА
infrastructure and amenities









Спортивное ориентирование
Sport orienteering

BMX трасса
BMX trail

Трасса мотокросс
Motocross track

Мини-гольф
Mini golf

Запуск воздушного змея
Kite

Гребля на байдарках и каноэ
Kayaking and Canoeing

Рыбалка
Fishing

Роллер маршрут
Rollers

Веломаршрут
Biking

Бег
Running

Солнечные ванны
Sun baths

Батут
Trampoline

Уличные выставки
Street art

Открытый бассейн
Open pool

Легкая атлетика
Athletics

Пляжный спорт
Beach sport

Роуп парк
Rope park

Лабиринт из живой изгороди
Labyrinth of living hedges

Детская площадка
Playground

Ботанический сад
Botanical Garden

Смотровая пл.
Viewing platform

СПОРТИВНАЯ АКТИВНОСТЬ | ЛЕТО
Sports activity | summer

Лето

Легкая атлетика
Бег
«Кросс Татарстана»
«Татнефть музыкальный полумарафон»
Кубок России и Кубок Федерации триатлона

BMX

Пляжный волейбол
Баскетбол

Парусный спорт

Спортивное ориентирование

Конный спорт
Конные прогулки

Гребля на байдарках и каноэ

1. Tatneft main office
New Community
2. Center and a public square,
3. Tatar State Drama Theater
4. Oil monument
5. Local culture museum
6. Temple of the Icon of the Kazan Mother of God
7. Mosque named after R.G. Galeev
8. Church of the Nativity
9. Park «Zdorovye»
10. Park «Cascade of ponds»
11. Park named after the 60th anniversary of the oil of Tatarstan
12. Plyazh

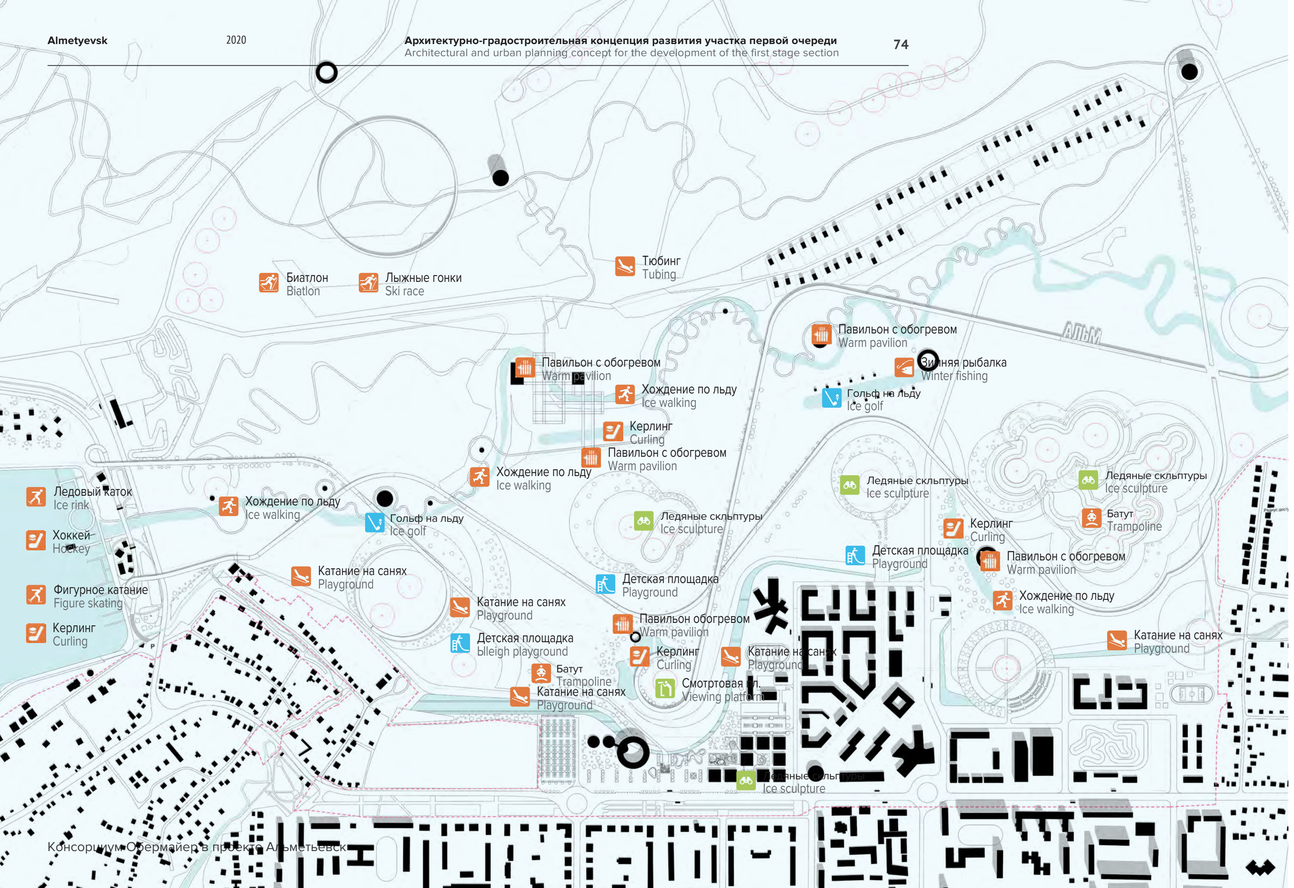












СПОРТИВНАЯ АКТИВНОСТЬ | ЗИМА
Sports activity | winter

Зима

- прыжки на лыжах с трамплина
- биатлон,
- лыжные гонки на 7,5 км, 15 км, 30 км, 50 км.

фигурное катание (водохранилище)

1. Tatneft main office
New Community
2. Center and a public square,
3. Tatar State Drama Theater
4. Oil monument
5. Local culture museum
6. Temple of the Icon of the Kazan Mother of God
7. Mosque named after R.G. Galeev
8. Church of the Nativity
9. Park «Zdorovye»





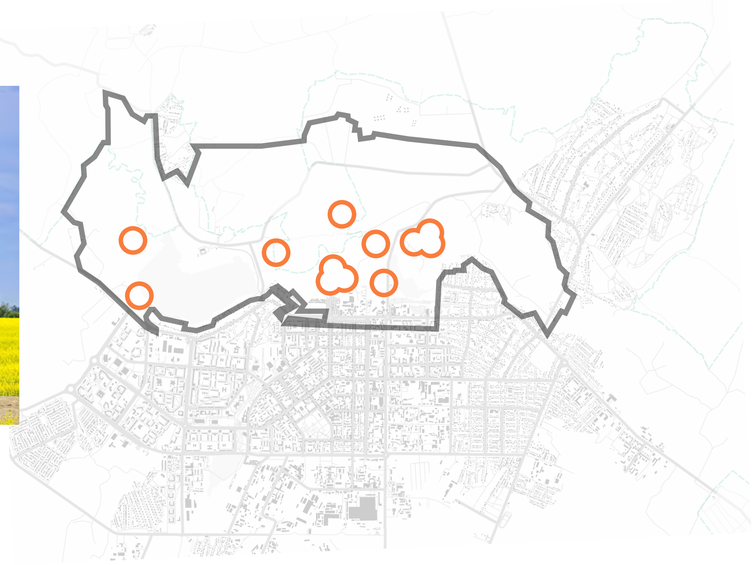




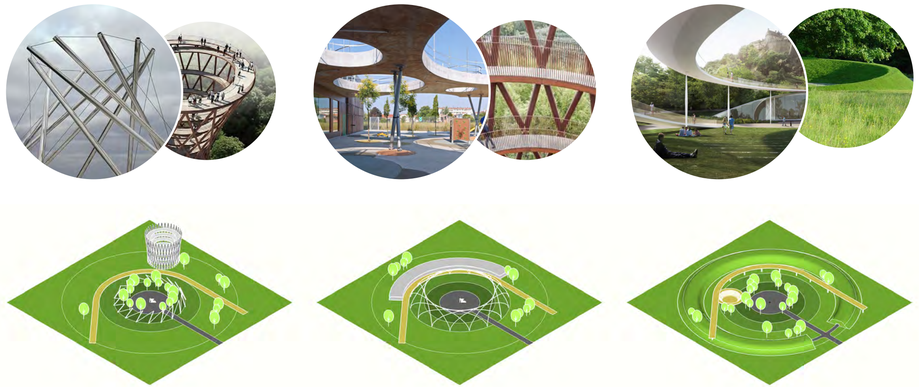


АРТ ОБЪЕКТЫ / РЕОРГАНИЗАЦИЯ БРАУНФИЛДОВ
art objects / reorganization of brownfields





АРТ ОБЪЕКТЫ / РЕОРГАНИЗАЦИЯ БРАУНФИЛДОВ
art objects / reorganization of brownfields



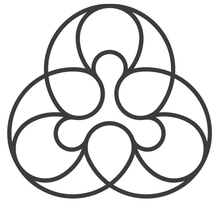
АЙДЕНТИКА
identity



Полноцветный
Colourful



Однотонный
Monotone



Контурный
Contour

ЭЛЕМЕНТЫ НАВИГАЦИИ
navigation elements



Тотем с картой
Art object

Стелла
Art object

Указатель направления с картой
Art object

ТИПЫ ПОКРЫТИЯ
Types of coatings

01



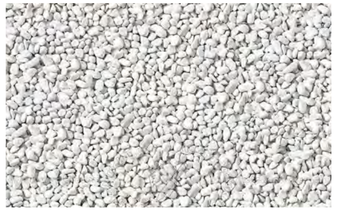
Мощение
Paving

02



Декинг
Decking

03



Щебневое
Crushed stone

ПРИБОРЫ ОСВЕЩЕНИЯ
lighting equipment

01



Фонарные столбы
Lampposts

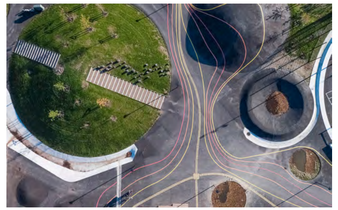
02



Подсветка деревьев
Tree lighting

СПОРТИВНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
gaming equipment.

01



Площадка 1
1

02



Площадка 2
2

ИГРОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
gaming equipment.

01



Площадка 1
1

02



Площадка 2
2

03



Площадка 3
3