Новый *аттракцион*

BASIS
consortium

Участники проекта

Базис Консорциум

BASIS architectural bureau

— благоустройство объектов культуры и городских территорий

Иван Охапкин — *главный архитектор*
Мария Уварова — *руководитель проекта*
Ольга Щербакова — *pr директор*
Захар Смирнов — *главный инженер*
Татьяна Козлова — *ведущий архитектор*
Никита Чикин — *архитектор*
Александра Терентьева — *архитектор*
Виктория Лосева — *архитектор*
Евгений Русаков — *архитектор*
Елизавета Надежина — *архитектор-стажер*

CITY MAKERS INTERNATIONAL

— аналитический и проектный центр по разработке и сопровождению проектов городского развития.

Петр Кудрявцев — *генеральный директор*
Алексей Чагин— *ведущий аналитик*
Евгений Гришунов — *антрополог*
Ксения Трофимова — *ведущий архитектор*
Виктория Воронина — *аналитик*

КУЛЬТУРА СВЕТА

— бюро светодизайна

Юлия Жаркова — *генеральный директор*
Дарья Чиримисина — *светодизайнер*

Участники проекта

Исследования и видеопродакшн

perspectiva. — *создание видеопрезентации*

Алексей Лоцманов
Андрей Будник
Антон Маскевич
Вадим Папков

Александр Князев — *оператор*

ИГА — ГК Институт градостроительного анализа

Антон Щукин — *инвестиционный анализ*
Александр Петров — *геоинформационный анализ*
Мария Степанова — *градостроительный анализ*
Татьяна Терехова — *экономика города и налоговые эффекты*

Участники интервью:

Мария Рихау
Анастасия Орлова
Антон Прокин
Ирина Аржанникова

Алексей Акимов
Денис Федотов
Михаил Криворотов
Егор Зенин

Анализ

Оценка бюджетных эффектов от реализации проекта

Выполнена экспертная оценка бюджетных эффектов от реализации проекта, таких как показатели общей суммы налоговых поступлений в бюджеты различных уровней от хозяйственной деятельности парка, отношения общей суммы налоговых поступлений в бюджеты всех уровней от реализации проекта на временном горизонте не более 5 лет к величине капитальных затрат на реализацию проекта и другие.

Анализ влияния развития парка на стоимостные показатели недвижимости

Подготовлен анализ существующего состояния (ноябрь 2020 года) вторичного рынка жилой недвижимости и рынка нежилой (торговой и офисной, за исключением используемой для размещения административных органов) недвижимости для территории центральной части города Красноярска, включающий прогноз развития основных стоимостных показателей в контексте проектного развития Центрального парка им. Горького и связанного с ним роста посещаемости прилегающей части города.

В границы рассмотрения и моделирования стоимостных показателей включена зона 10-минутной доступности от территории Центрального парка им. Горького. Для упрощения анализа сведений Единого Государственного Реестра Недвижимости рассматривалась территория в границах кварталов (и, соответственно, кадастровых кварталов), ширина зоны рассмотрения от границ парка в этом случае составляет 400-450 метров.

Центральная часть города Красноярска.
Зона 10-минутной пешеходной доступности от границ Центрального парка им. Горького

Методика картографического анализа с применением градиентных (тепловых) карт

Территория благоустройства расположена в Центральном районе города Красноярска, на берегу р. Енисей, в непосредственной близости от комплекса административных зданий правительства Красноярского края. В зону пешеходной доступности попадает достаточное количество жилой многоквартирной средне - и высокоэтажной застройки, а также знаковые объекты административной, социальной и общественно-деловой застройки.

Центральное расположение на берегу р. Енисей (набережная реки была реконструирована и благоустроена в последние годы), наличие транзитных потоков, как горожан, так и жителей Красноярского края, близкое расположение ключевых административных объектов (как точек притяжения) и объектов социальной инфраструктуры, объектов культурного наследия формирует качественный потенциал развития, как в границах зоны проектирования, так и для прилегающих к ней территорий.

За счет мероприятий проекта формируется парк общегородского значения, культурно-развлекательный и рекреационный центр, который будет использоваться как населением в ближайшем окружении, так и жителями всего города.

В экономическом смысле рост и повышение интереса к данной территории определяется через изменение капитализации территории и объектов недвижимости, попадающих в зону влияния проекта.

Потенциал увеличения стоимости жилой и коммерческой недвижимости в зоне реализации проекта рассчитан методом сопоставления аналогов на рынке на текущий момент (взяты объекты, размещенные вблизи благоустроенных парков с современной инфраструктурой, вблизи заброшенных пустырей и озелененных территорий и в удалении от них). В результате чего получена дельта (разница) между текущими рыночными стоимостями 1 кв. м. жилья в заданных условиях с различным уровнем качества городской среды, качества и интенсивности застройки.

В сопоставимых городах (по численности населения, уровню заработных плат) разница стоимости жилой и коммерческой недвижимости с различным уровнем качества городской среды, качества и интенсивности застройки может достигать 15–20 %.

Дополнительно был проведен подробный анализ текущего рыночного предложения с выделением градаций по стоимости объектов недвижимости на основе данных открытых источников – реальных объявлений по продаже и аренде объектов жилой и нежилой недвижимости ресурсов Яндекс. Недвижимость (https://realty.yandex.ru) и ЦИАН (https://vladimir.cian.ru/).

В ходе исследования проанализировано порядка 260 объявлений на территории ближайшего окружения (т.е. центральной части города Красноярска в зоне 10-минутной пешеходной доступности от границ парка), размещенных непосредственно в период проведения стоимостного анализа недвижимости.

Предпосылки развития территории

Применение методики было осуществлено с учетом ряда допущений и первоначальных условий, а также выводов, полученных на основе предварительного качественного анализа исходных данных экспертами и рассмотрения особенностей территории, а также анализа существующего положения на рынке недвижимости:

1. Так как территория проектирования расположена в уже сформированной (застроенной) центральной части города, то в оценке прогнозной стоимости объектов недвижимости фактор качества застройки и уровень ее благоустройства играет значительную роль по сравнению с прочими факторами: близость к центру, наличие объектов притяжения в пешеходной доступности, разнообразие сферы услуг, доступность общественного транспорта и пр.

2. При анализе существующей ситуации по рынку объектов недвижимости сделан вывод о том, что в настоящее время Центральный парк им. Горького как географический объект не оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости всех категорий.

3. В прогнозной оценке роста капитализации объектов недвижимости территория окружения условно разделена на 5 зон в зависимости от близости к территории парка. Для каждой зоны предполагается рост медианной (средней) стоимости 1 кв. м недвижимости в корреляции с аналогичным распределением стоимостей недвижимости в сопоставимых условиях. При этом учитывается существующий разброс рыночной стоимости объектов недвижимости как базовый показатель.

4. Количество объявлений невелико, предполагается некоторое допущение в интерполяции и экстраполяции ценовых показателей, однако в целом полученная картина существующей ситуации вполне четко отражает уровень рыночных цен.

5. Прогнозная оценка роста недвижимости основывается на общих тенденциях роста стоимости объектов в зависимости от удаленности от зоны благоустройства, характерных для городов с населением более 1 миллиона человек в Российской Федерации. В зоне максимального влияния (ближайшей к территории благоустройства) предполагается повышение цен на 10–15 % в зависимости от типа застройки, с уменьшением данных значений к внешней границе зоны ближайшего окружения (400 м пешеходная доступность) до 2–5 %. В среднем по общему уровню капитализации всей застройки данные оценки дают прирост в 6–11 %, что сопоставимо с обозначенными выше тенденциями, наблюдаемыми в других городах.

6. Прогнозная оценка не учитывает возможные мировые и общероссийские тренды изменения стоимости недвижимости, зависящие от изменения макроэкономических показателей.

Прогнозная оценка роста капитализации объектов жилой недвижимости

Зона	Застройки, тыс. кв. м общей площади жилой застройки	Медианная стоимость тыс. руб./кв. м по зоне, сущ.	% прироста	Медианная стоимость тыс. руб./кв. м по зоне, проект	Капитализация жилой застройки сущ., млн. руб.	Капитализация жилой застройки проект, млн. руб.	Прирост капитализации, млн. руб.
0	78,60	79,44	10 %	87,38	6 243,87	6 868,26	624,39
1	103,54	86,79	8 %	93,73	8 986,22	9 705,11	718,90
2	52,88	89,83	6 %	95,22	4 749,79	5 034,78	284,99
3	80,76	74,19	4 %	77,16	5 992,19	6 231,88	239,69
4	77,45	89,81	3 %	92,51	6 956,33	7 165,02	208,69
5	81,21	81,01	2 %	82,63	6 578,92	6 710,50	131,58
ИТОГО	**474,45**	**83,90**	**6 %**	**89,95**	**39 507,33**	**41 715,56**	**2 208,23**
ОБЩИЙ ПРИРОСТ							**6 %**

По данным https://www.realtymag.ru/krasnoyarskiy-kray/krasnoyarsk средняя стоимость объектов жилой недвижимости по городу Красноярску составляет 65,2 тыс. руб. за 1 кв. м, при этом по Центральному району города – 77,3 тыс. руб. за 1 кв. м.

Среднее же значение по текущим объявлениям ЦИАН и Яндекс. Недвижимость (134 объявления) в зоне окружения территории благоустройства – 89,4 тыс. руб., при этом медианное значение по зонам рассмотрения – 83,9 тыс. руб. за 1 кв. м, что говорит о значительной разнородности качества и типов продаваемых объектов в целом по центральному району и зоне рассмотрения.

Ожидаемый рост средней (медианной) стоимости кв. м жилья в зоне окружения вырастет с 83,9 тыс. за 1 кв. м до 89,95 тыс. за кв. м, или на 5,5 %.

При этом общий прирост капитализации объектов жилой недвижимости в зоне окружения составит 6 % или 2 208,2 млн. руб.

Предпосылки развития территории

Прогнозная оценка роста капитализации объектов нежилой недвижимости

Зона	Застройки, тыс. кв. м общей площади нежилой застройки	Медианная стоимость тыс. руб./кв. м по зоне, сущ.	% прироста	Медианная стоимость тыс. руб./кв. м по зоне, проект	Капитализация нежилой застройки сущ., млн. руб.	Капитализация нежилой застройки проект, млн. руб.	Прирост капитализации, млн. руб.
0	53,95	53,65	1,15	61,70	2 894,46	3 328,63	434,17
1	21,38	25,77	1,13	29,12	550,97	622,59	71,63
2	6,90	89,65	1,11	99,52	618,24	686,25	68,01
3	8,25	72,10	1,09	78,59	595,16	648,73	53,56
4	27,89	46,35	1,07	49,59	1 292,73	1 383,22	90,49
5	20,67	75,00	1,05	78,75	1 550,43	1 627,96	77,52
ИТОГО	**139,05**	**62,87**	**1,10**	**70,14**	**7 502,00**	**8 297,38**	**795,38**
ОБЩИЙ ПРИРОСТ							**11 %**

По данным https://krasnoyarsk.restate.ru средняя стоимость объектов нежилой недвижимости по городу Красноярску в зависимости от типа объектов составляет:

Производственные помещения, тыс. руб.	28,54
Торговые помещения и площади, тыс. руб.	77,87
Помещение свободного назначения, тыс. руб.	73,13
Офисная недвижимость, тыс. руб.	79,68

В прогнозной оценке типология объектов не учитывается в виду отсутствия достаточного количества опубликованных объявлений в доступных открытых ресурсах (всего проанализировано 83 объявления по продаже нежилой недвижимости).

С этим также связаны меньшие медианные значения в таблице оценки, так как, возможно, что в ряде случаев классификация типов объектов указана неверно, а в зоне ближайшего окружения имеются объекты производственного назначения с наименьшей стоимостью кв. м.

В связи с этим среднее значение стоимости кв. м по зоне окружения ниже среднегородской (в совокупности по всем типам объектов).

Ожидаемый рост средней (медианной) стоимости кв. м нежилых объектов в зоне окружения вырастет с 62,9 тыс. за 1 кв. м до 70,1 тыс. за кв. м, или на 10 %.

При этом общий прирост капитализации объектов нежилой недвижимости в зоне окружения составит 11 % или 795,4 млн. руб.

Оценка роста арендной ставки для нежилых объектов недвижимости

Зона	Застройки, тыс. кв. м общей площади нежилой застройки	Медианная стоимость аренды тыс. кв. м по зоне, сущ.	% прироста	Медианная стоимость аренды тыс. руб./кв. м по зоне, проект	Доходность объектов нежилой недвижимости (аренда) сущ., млн. руб.	Доходность объектов нежилой недвижимости (аренда) проект, млн. руб.	Прирост доходности, млн. руб.
0	53,95	0,94	1,12	1,05	50,61	56,68	6,07
1	21,38	1,17	1,10	1,28	24,95	27,44	2,49
2	6,90	0,83	1,08	0,89	5,69	6,14	0,46
3	8,25	0,66	1,06	0,70	5,44	5,77	0,33
4	27,89	0,56	1,05	0,59	15,62	16,40	0,78
5	20,67	1,12	1,04	1,16	23,05	23,98	0,92
ИТОГО	**139,05**	**0,88**	**1,08**	**0,97**	**125,36**	**136,41**	**11,05**
ОБЩИЙ ПРИРОСТ							**9 %**

По данным https://krasnoyarsk.restate.ru средняя величина арендной ставки применительно к аренде объектов нежилой недвижимости по городу Красноярску в зависимости от типа объектов составляет:

Производственные помещения, тыс. руб.	*0,00*
Торговые помещения и площади, тыс. руб.	*1,94*
Помещение свободного назначения, тыс. руб.	*0,67*
Офисная недвижимость, тыс. руб.	*0,61*

В прогнозной оценке типология объектов не учитывается в виду отсутствия достаточного количества опубликованных объявлений в доступных открытых ресурсах (всего проанализировано 42 объявления по аренде нежилой недвижимости).

С этим также связаны меньшие медианные значения в таблице оценки. Иная причина – в неравномерном распределении объектов нежилой недвижимости по типу на рассматриваемой территории и в структуре массива объявлений об аренде.

Ожидаемый рост средней (медианной) стоимости кв. м нежилых объектов в зоне окружения вырастет с 0,88 тыс. за 1 кв. м до 0,97 тыс. за кв. м, или на 8 %.

При этом общий прирост доходности территории от сдачи в аренду объектов нежилой недвижимости в зоне окружения составит 9 % или 11,05 млн. руб.

Предпосылки развития территории

Суммарная оценка роста капитализации недвижимости в границах зоны ближайшего окружения

Тип недвижимости	Существующая стоимость, млрд руб.	% прироста	Прирост, млрд руб.
Жилая недвижимость	39,5	6 %	2,2
Нежилая недвижимость	7,5	11 %	0,8
ИТОГО	**47**	**6 %**	**3**

Суммарная оценка роста доходности нежилой недвижимости в границах зоны ближайшего окружения

Тип недвижимости	Существующая доходность, млн. руб.	% прироста	Прирост, млн. руб.
Нежилая недвижимость	125,4	8 %	11,05

Кадастровая оценка земельных участков и потенциал увеличения сборов земельного налога

В ходе анализа территории ближайшего окружения Центрального парка им. Горького выполнен анализ влияния развития парка на кадастровую оценку земельных участков и потенциал увеличения сборов земельного налога.

Для анализа использовались результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в границах земель населенных пунктов города Красноярска, приведенные в Таблице 48 Приложения № 1 и Таблице 48 Приложения № 2 постановлением Правительства Красноярского края от 22 ноября 2011 г. № 708-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Красноярского края» (с учетом редакции указанного нормативного правового акта от 04 апреля 2020 г.).

Предполагается, что результаты анализа могут быть уточнены на основе учета результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в границах земель населенных пунктов города Красноярска, утвержденных постановлением Правительства Красноярского края от 03 ноября 2020 г. № 766-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Красноярского края» и вступающих в действие с 01 января 2021 года.

Однако, на момент проведения аналитического исследования сведения государственной кадастровой оценки не были размещены в формате доступном для скачивания и автоматизированного анализа размещены на «Официальном интернет-портале правовой информации Красноярского края» (http://www.zakon.krskstate.ru/) в разделе «Документы» (установленный срок публикации 27 ноября 2020 г.).

При анализе учитывается ряда допущений и первоначальных условий, а также выводов, полученных на основе предварительного анализа исходных данных экспертами по материалам государственной кадастровой оценки:

1. Анализ удельной кадастровой стоимости земельных участков (далее – ЗУ) в зоне ближайшего окружения произведен на основе открытых геоданных ЕГРН.

2. В целом распределение ЗУ по кадастровой стоимости на территории окружения хаотично и связано с видом использования ЗУ, нежели с близостью / удаленностью к парку.

3. Это дает основания сделать вывод: на текущий момент парк как территория благоустройства не оказывает влияния на капитализацию территории.

4. В прогнозной оценке роста капитализации земельных участков территория окружения условно разделена на 5 зон в зависимости от близости к территории парка. Для каждой зоны предполагается рост медианной (средней) стоимости кв. м в корреляции с аналогичным распределением стоимостей недвижимости в сопоставимых условиях, при этом учитывается существующий разброс типов земельных участков по видам разрешенного использования

5. Прогнозная оценка роста кадастровой стоимости земельных участков основывается на общих тенденциях роста стоимости территории в зависимости от удаленности к зоне благоустройства. Ввиду инертности механизмов переоценки кадастровой стоимости и иных факторов в максимальной зоне (ближайшей к территории благоустройства) предполагает повышение цен на 3 % с уменьшением к границе зоны ближайшего окружения (400 м пешеходная доступность) до 1 %. Что в среднем по общему уровню капитализации всей территории в зоне окружения дает прирост в 3 %

6. Прогнозная оценка не учитывает возможные мировые и общероссийские тренды изменения стоимости недвижимости, зависящие от изменения макроэкономических показателей.

Зона	Площадь ЗУ, тыс. кв. м	Удельный показатель стоимости 1 кв. м. ЗУ, тыс. руб. сущ.	Прирост, %	Удельный показатель стоимости 1 кв. м. ЗУ, тыс. руб. проект	Кадастровая стоимость сущ., млн. руб.	Кадастровая стоимость проект, млн. руб.	Прирост кадастровой стоимости ЗУ, млн. руб.
0	375,98	4,50	1,03	4,63	844,15	869,08	24,93
1	169,00	4,03	1,03	4,13	721,81	731,35	9,54
2	38,84	5,18	1,02	5,28	185,72	189,07	3,35
3	58,44	4,72	1,15	5,42	253,76	291,90	38,14
4	68,27	5,00	1,01	5,05	439,64	442,72	3,08
5	99,46	4,81	1,01	4,84	452,90	453,39	0,49
ИТОГО	**809,99**	**4,60**	**1,03**	**4,75**	**2897,98**	**2977,51**	**79,53**
ОБЩИЙ ПРИРОСТ							**3 %**

Средняя удельная кадастровая стоимость кв. м в зоне окружения составляет 4,6 тыс. руб. Это обстоятельство определяется, как показывает анализ удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по типам использования на основании данных, содержащихся в Постановлении Правительства Красноярского края "О внесении изменений в постановления Правительства Красноярского края по вопросам утверждения результатов определения кадастровой стоимости земель на территории Красноярского края" от 14 апреля 2020 г. № 235 п, свидетельствует об активном коммерческом использовании территории окружения (наличие большой доли ЗУ с группами общественно-делового и торгового использования).

Ожидаемый рост удельной кадастровой стоимости земельных участков в зоне ближайшего окружения: с 4,6 тыс. до 4,75 тыс. за кв. м, или на 3 %. При этом общий прирост капитализации территории в зоне ближайшего окружения составит 79,53 млн. руб.

Оборот объектов розничной торговли и объектов предоставления услуг для территории в границах Центрального парка им. Горького

Проведена обобщенная оценка увеличения потока посетителей и рассмотрены вопросы влияния развития парка на оборот объектов розничной торговли и объектов предоставления услуг в границах территории Центрального парка им. Горького.

Анализ влияния развития парка на оборот объектов розничной торговли и объектов предоставления услуг выполнен на основе анализа предлагаемой функциональной насыщенности на территории парка, максимальной загрузки (единоразовые посетители) данных объектов, экспертной оценки загруженности данных объектов в зависимости от пиков и спадов посещаемости объектов (на основе имеющихся реальных трендов функционирования и эксплуатации подобных объектов).

В целом предполагается, что данный поток от емкости предлагаемых к размещению объектов-точек притяжения составляет 100% основы денежного оборота от реализации объектов торговли и объектов предоставления услуг.

Кроме того, проведен анализ потенциально возможного транзитного потока через территорию парка на основе анализа структуры населения города, его платежеспособного спроса, особенности расположения парка (территория расположена в центральной части города – по определению являющаяся точкой притяжения населения города).

Предпосылки развития территории

Оценка платежеспособного потока на основании емкости объектов, предлагаемых к размещению на территории парка

№	Наименование объекта обслуживания	Площадь кв. м	Пояснения	Максимальная емкость (загрузка), чел.	Поток выходной день, сезон, 7 мес., чел. в день	Поток будний день, сезон, чел. в день	Поток выходной, не сезон, 5 мес., чел. в день	Поток будний, не сезон, чел. в день	Поток праздник, чел. в день	Рабочие места, чел.
					0,95	**0,65**	**0,7**	**0,45**	**1**	
1	Многофункциональный культурный павильон	1240	Мероприятия-Демонстрация медиаконтента, концерты, выступления творческих коллективов, лекции, танцы, кинопоказы/ фестивали.	429	407	279	300	193	429	25
2	Ресторанный кластер	1 660	Площадь залов= 830 кв. м	208	197	135	145	93	208	33
		1 340		168	159	109	117	75	168	27
3	Выставочное пространство (справа) РЖД	380								
4	Выставочное пространство	573	Выставки: Современное искусство Красноярска / Ожившие полотна и т.п.	1 000	950	650	700	450	1 000	11
5	Коворкинг	337	Коворкинг	32		21		14		
6	Стритфуд-зона ЖД Станция	132	4 Павильона торговли	50	48	33	35	23	50	5
7	Образовательное пространство РЖД	500	1-ый этаж. Свободное пространство 500 кв. м для выставок и лекций.	1 000	950	650	700	450	1 000	10
		500	2-ой этаж. Учебные	100		65		45	100	10

№	Наименование объекта обслуживания	Площадь кв. м	Пояснения	Максимальная емкость (загрузка), чел.	Поток выходной день, сезон, 7 мес., чел. в день	Поток будний день, сезон, чел. в день	Поток выходной, не сезон, 5 мес., чел. в день	Поток будний, не сезон, чел. в день	Поток праздник, чел. в день	Рабочие места, чел.
					0,95	**0,65**	**0,7**	**0,45**	**1**	
			классы/ аудитории.							
8	Детская площадка	2640	1200 для младшего возраста	1 200	1 140	780	840	540	1 200	
			1400 подростки	1 400	1 330	910	980	630	1 400	
9	Спортивная площадка	1000	Открытая зона воркаута. Уличные тренажеры. Теннисные столы. Открытая площадка для спорт/ танцевальных занятий	600	570	390	420	270	600	
10	Общественная скейт-зона	1500	Включает в себя 3 небольшие рампы и приспособления для скейтбординга, зоны отдыха – амфитеатры	900	855	885	630	405	900	
11	Павильон сезонной аренды	324	Пространство, где хранится оборудование для проката (**зимнее время** коньки / лыжи; в **летнее время -** велосипеды или др. спортинвентарь). Вендинговые автоматы	1 000	950	650	700	450	1 000	4

Предпосылки развития территории

№	Наименование объекта обслуживания	Площадь кв. м	Пояснения	Максимальная емкость (загрузка), чел.	Поток выходной день, сезон, 7 мес., чел. в день	Поток будний день, сезон, чел. в день	Поток выходной, не сезон, 5 мес., чел. в день	Поток будний, не сезон, чел. в день	Поток праздник, чел. в день	Рабочие места, чел.
					0,95	**0,65**	**0,7**	**0,45**	**1**	
12	Каток (трасса)	2000	Дорожки парка	1 333	1 267	867	933	600	1 333	
13	Управление парком, уборка, благоустройство, охрана									15
Суммарный поток					8 823	6 122	6 501	4 239	9 387	**141**
Суммарный поток бизнес (лекторий, коворкинг)					1 357	1 014	1 000	702	1 529	
Количество дней в году (http://static.consultant.ru/obj/file/calendar/calendar_2020.pdf)					56	144	36	104	26	
ИТОГО по типам дней всего жителей					494 063	881 622	234 030	440 811	244 060	
ИТОГО по типам дней бизнес (лектории, коворгин)					76 000	146 082	36 000	73 041	39 743	
ИТОГО в год жители					**2 294 585**					
ИТОГО в год бизнес					**370 865**					

В целом получаем поток около 2,3 млн. чел. в год, в том числе, 0,4 млн. чел. – посетители, связанные с организуемыми на территории Центрального парка им. Горького бизнес-мероприятиями (коворкинги, лектории, образовательная деятельность).

Оценка потенциального транзитного потока

Наименование категории населения	Количество человек	Комментарий	Ожидаемый поток, чел. в год
Население Красноярска	1 093 771	Один из выходных 10% населения города посещает центр и благоустраиваемые территории, 92 выходных (46) в году	7 875 151
Население Красноярска	1 093 771	Все праздники 10% населения города посещает центр и благоустраиваемые территории, 26 праздничных дней в году	2 843 805
Население в зоне окружения	17 000	Каждый будний день 40% населения зоны окружения создает поток в центральной части города и зоне благоустройства, 247 дней в году	1 679 600
ИТОГО ПОТОК			**12 398 556**
в среднем в выходной	чел. в день		**85 599**
в среднем в праздник	чел. в день		**109 377**
в среднем в будни	чел. в день		**6 800**

Таким образом, при наращивании позиции парка как центральной точки притяжения населения города (в рекреационных целях) считаем реалистичным к достижению потенциальный уровень потока посетителей в 12,4 млн. чел. в год.

Предпосылки развития территории

Для анализа оборота торговли и предоставляемых услуг был также проведен анализ среднего чека жителя города, проводящего время в Центральном парке.

Анализ средней стоимости предоставляемых услуг проведен на основе анализа подобных услуг на территории Центрального района города Красноярска (по открытым геоданным, общее количество рассмотренных объектов порядка 20–30 по каждому типу).

Наименование	**Показатель проект, руб.**	**Ед. изм.**
Средний чек всего жители	***396***	***руб. в день***
Средний чек жителя в будний день	**194**	**руб. в день**
прокат инвентаря	248,5	руб.
аттракционы	150,0	
мороженое	54,5	
кофе	127,4	
чай	104,4	
вода	26,8	
посещение выставки-музеи	352,4	
Средний чек жителя в выходной / праздничный день в день	**899,4**	**руб. в день**
прокат инвентаря	248,5	руб.
посещение кафе / ресторан	564,6	
посещение выставки-музеи	352,4	
аттракционы	150,0	
кино / лекторий	183,3	
Средний чек бизнес-ивентов	***679***	***руб. в день***
коворкинг	1050,0	руб.
лектории	183,3	

Налоговые эффекты реализации проекта развития Центрального парка им. Горького

Был произведен расчет единоразовых (однократных) и регулярных (ежегодных) налоговых и неналоговых доходов от реализации проектных решений и дальнейшей эксплуатации территории, благоустраиваемой в рамках проекта.

При этом учитывались следующие условия и исходных сведения:

1. Общие налоговые поступления, связанные с косвенным эффектом и ростом капитализации недвижимости в зоне окружения, рассчитаны через поступления по налогу на имущество физических лиц и организаций.

2. Изменение кадастровой стоимости объектов (усредненный удельный показатель на основе кадастровой оценки по объектам капитального строительства и на основе данных ЕГРН по земельным участкам) в виду их консервативности и процедуры переоценки ожидается только через 5 лет в размере 1,5–3 % от текущих цен

3. Удельный показатель кадастровой стоимости кв. м. жилой застройки принят в размере 1 762,21 руб., нежилой застройки – 1 271,54 руб. на основании Постановления Правительства Красноярского края "О внесении изменений в постановления Правительства Красноярского края по вопросам утверждения результатов определения кадастровой стоимости земель на территории Красноярского края" от 14 августа 2020 г. № 235 п.

4. Результаты государственной кадастровой оценки, вступающей в действие с 01 января 2021 г. не учитывались, так как не были официально опубликованы или размещены в открытых источниках на момент проведения анализа.

5. Предполагается, что реализация инвестиционных проектов и ввод в эксплуатацию новых объектов сферы торговли и услуг на территории Центрального парка им. Горького осуществляется параллельно с проведением мероприятий по благоустройству территории.

6. Принято допущение о том, что прибыльность организаций наступает через 1–1,5 года от начала деятельности (после этого момента в расчетах учитывается дополнительная доходность территорий через сбор налога на прибыль организаций).

7. Размер фонда оплаты труда вновь организуемых предприятий сферы торговли и услуг зафиксирован на среднем для города Красноярска уровне, по данным Росстата составляющем 54 634,5 руб.

Ожидаемые налоговые и неналоговые поступления от реализации проектных решений и дальнейшей эксплуатации территории, благоустраиваемой в рамках проекта

Вид поступлений	Объем прироста поступлений в год, млн. руб.			Комментарий
	федеральный бюджет	региональный бюджет	местный бюджет городских округов	
Поступления по налогу на имущество организаций (налоговая ставка 2,2%)		0,6		Объем застройки (общая площадь нежилой застройки) получен исходя из анализа геоданных открытых источников. Предполагаемый рост кадастровой стоимости **+1,5 % от минимального удельного показателя** кадастровой стоимости объектов нежилой застройки с 2025 г.
Поступления по налогу на имущество физических лиц (налоговая ставка 0,1 %)			1,3	Объем застройки (общая площадь жилой застройки) получен исходя из анализа геоданных открытых источников. Предполагаемый рост кадастровой стоимости **+1,5 % от минимального удельного показателя** кадастровой стоимости объектов жилой застройки с 2025 г.
Поступления по земельному налогу (налоговая ставка 0 – 0,1–1,5 % в зависимости от ВРИ земельного участка)			0,4	Данные по кадастровой стоимости ЗУ и удельному показателю стоимости кв. м ЗУ определены на основе данных ЕГРН, предполагаемый прирост кадастровой стоимости **+3%** на территории окружения с 2025 г.
ИТОГО, млн. руб.	**0,0**	**0,6**	**1,7**	**2,3**

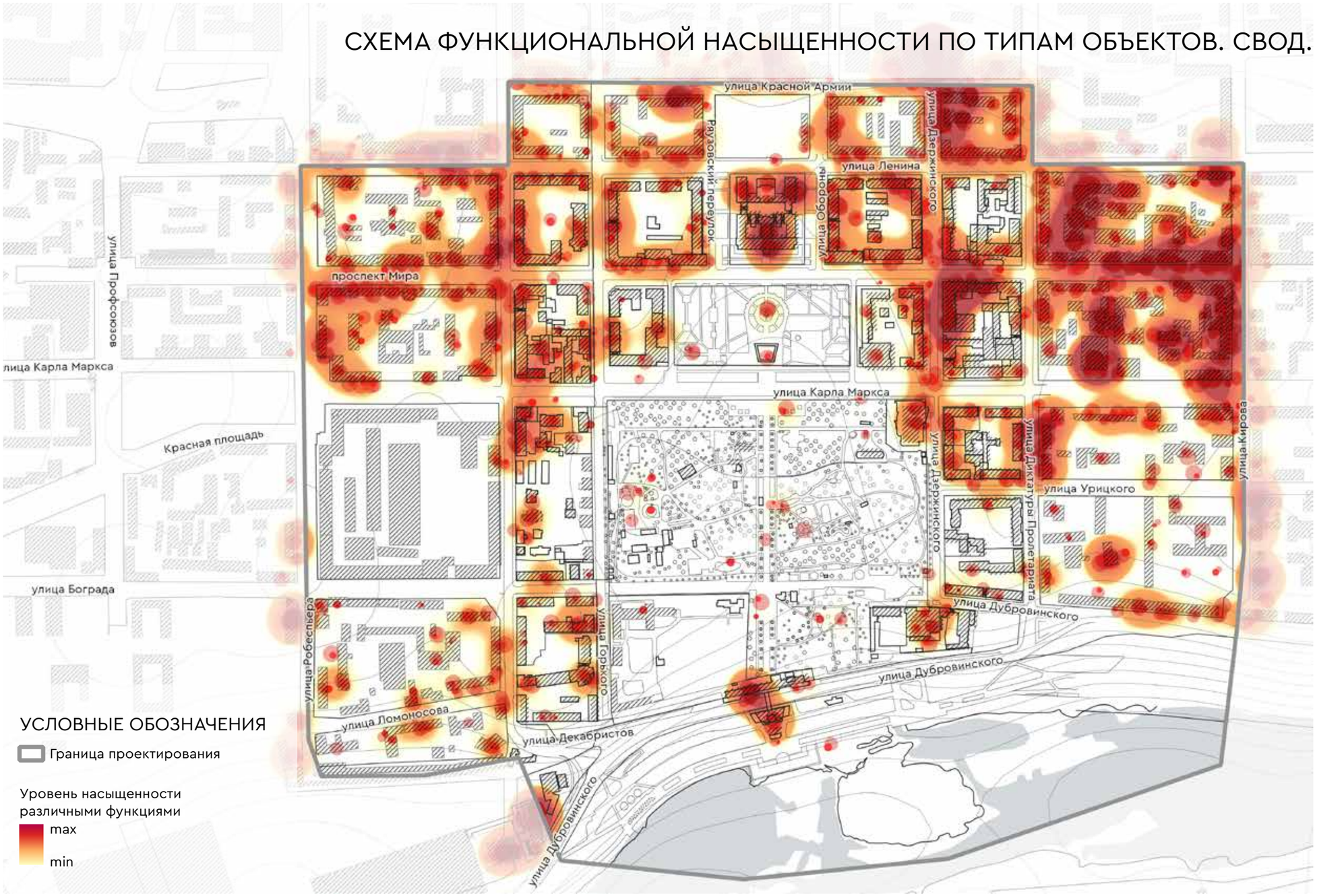
Вид поступлений	Объем поступлений по создаваемым рабочим местам и оборота торговли (предоставления услуг) в год, млн. руб.			Комментарий
	федеральный бюджет	региональный бюджет	местный бюджет	
Поступления по НДФЛ от создания новых рабочих мест на территории проекта и в сопряженных отраслях экономики (налоговая ставка 13 %)		10,2	1,8	141 новых рабочих мест в рамках предлагаемых к реализации объектов на территории парка, размер ФОТ 92,4 млн. в год, объем поступлений с 2022 г.
Страховые взносы от ФОТ за счет создания новых рабочих мест на территории проекта и в сопряженных отраслях экономики (размер отчислений 30,2 %)	27,9			
Поступления по налогу налог на добавленную стоимость денежных средств от реализации предлагаемых услуг (налоговая ставка 20 %)	151,3			Предполагаемый поток населения на территории парка, которые платят за предоставленные услуги – 2,3 млн. чел. в год, средний чек – порядка 400 руб. (на основе анализа рыночной стоимости предоставляемых аналогичных услуг на территории Красноярска по открытым геоданным)
ИТОГО, млн. руб.	**179,2**	**10,2**	**1,8**	**191,2**

Предпосылки развития территории

Сумма всех ожидаемых ежегодных налоговых и неналоговых поступлений по уровням бюджета Российской Федерации		
Уровень бюджета	**Объем поступлений, млн. руб. в год**	**Доля поступлений от суммы всех поступлений, %**
Федеральный бюджет	179,2	92 %
Региональный бюджет	10,8	6 %
Местный бюджет	3,5	2 %
ИТОГО, млн. руб.	**193,5**	**100 %**

Общие ожидаемые ежегодные налоговые и неналоговые поступления от реализации комплекса предлагаемых мероприятий в рамках благоустройства Центрального парка им. Горького города Красноярска составят **около 193,5 млн. руб**.

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ НАСЫЩЕННОСТИ ПО ТИПАМ ОБЪЕКТОВ. СВОД.



М1:5 000. Формат А3.

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ НАСЫЩЕННОСТИ ПО ТИПАМ ОБЪЕКТОВ. СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ.

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ НАСЫЩЕННОСТИ ПО ТИПАМ ОБЪЕКТОВ. БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ.

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ НАСЫЩЕННОСТИ ПО ТИПАМ ОБЪЕКТОВ.
МАГАЗИНЫ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ.

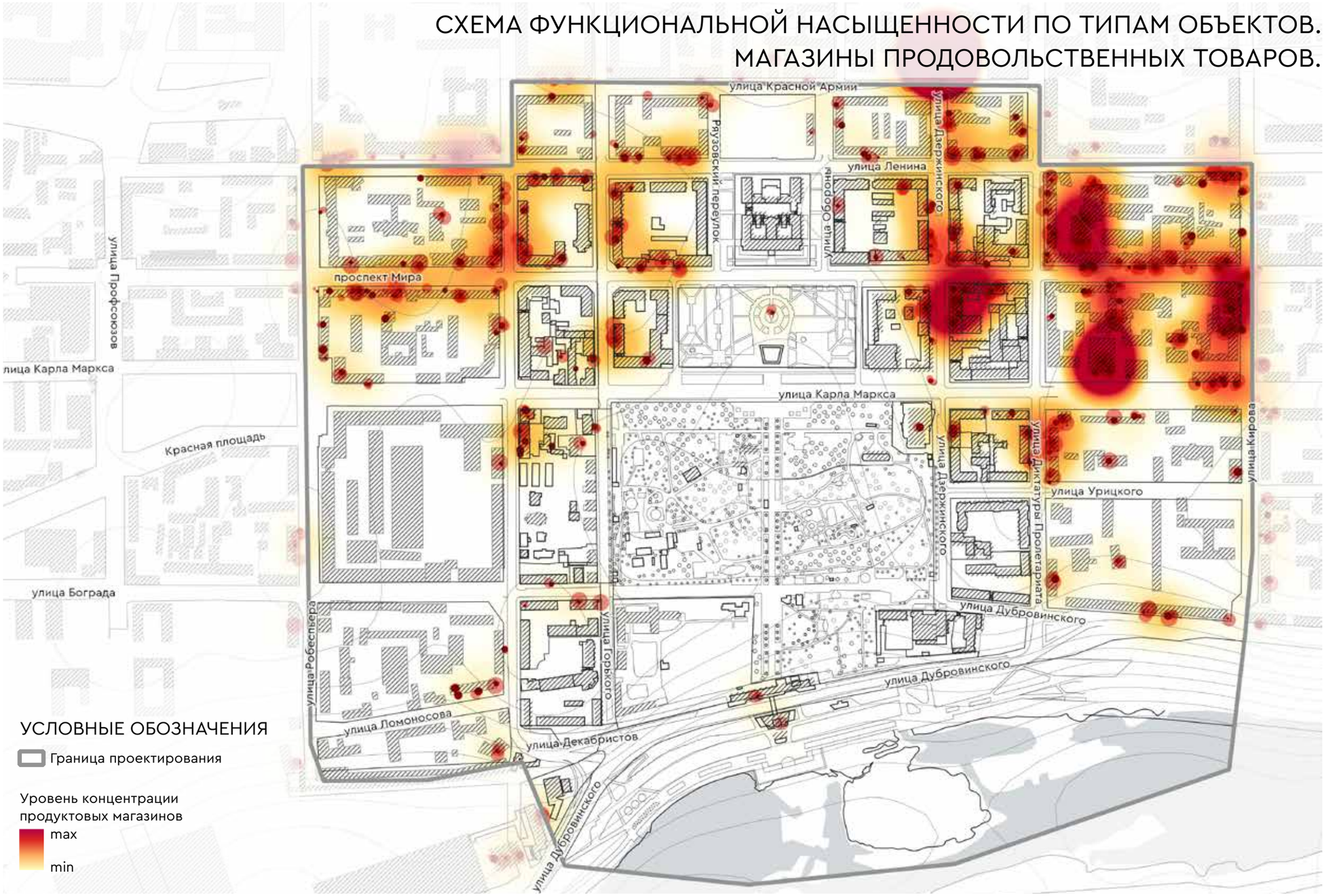


СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ НАСЫЩЕННОСТИ ПО ТИПАМ ОБЪЕКТОВ.
МАГАЗИНЫ НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ.

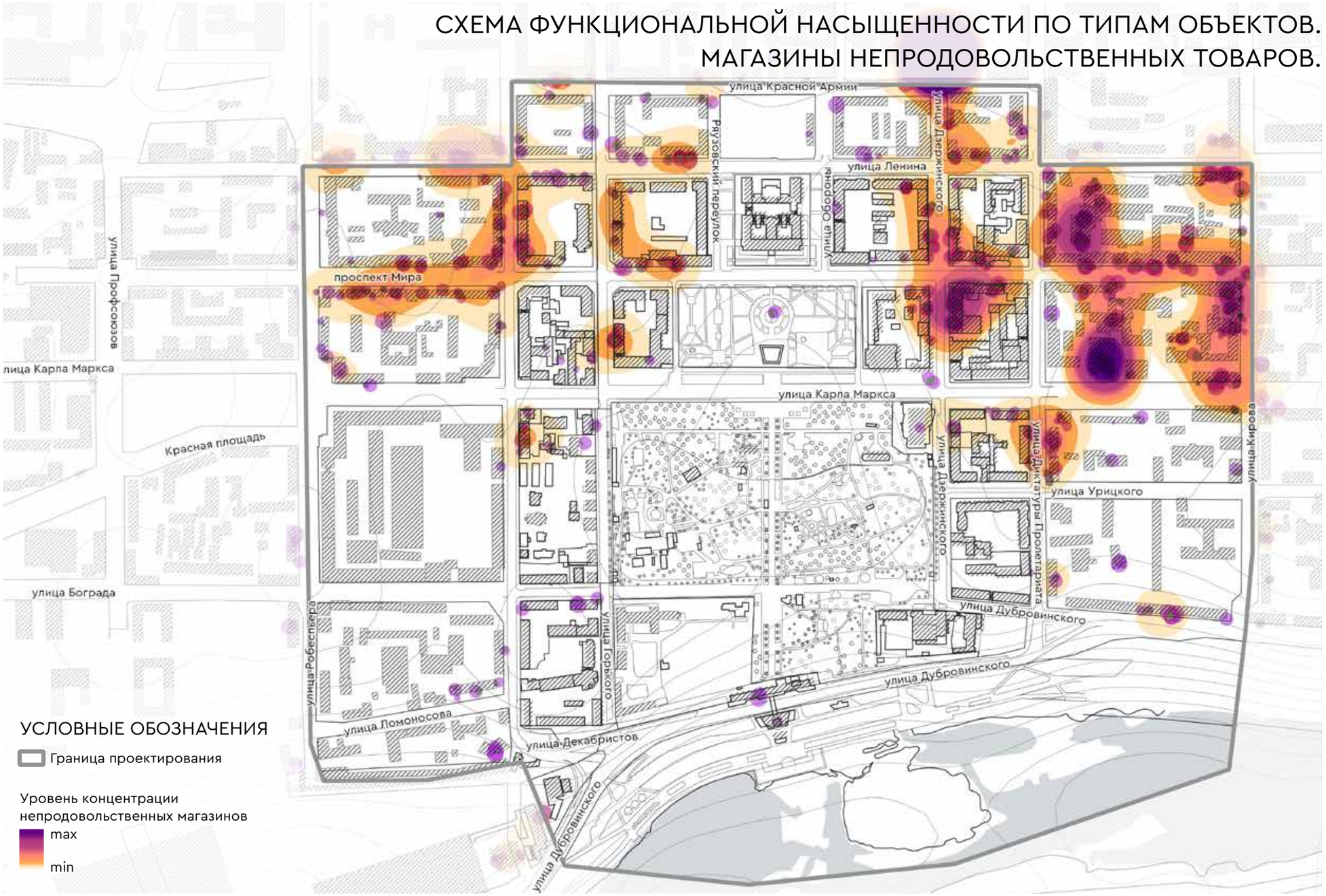


СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ НАСЫЩЕННОСТИ ПО ТИПАМ ОБЪЕКТОВ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УСЛУГ.

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

ОЦЕНКА РОСТА КАПИТАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница проектирования

Границы проектных зон

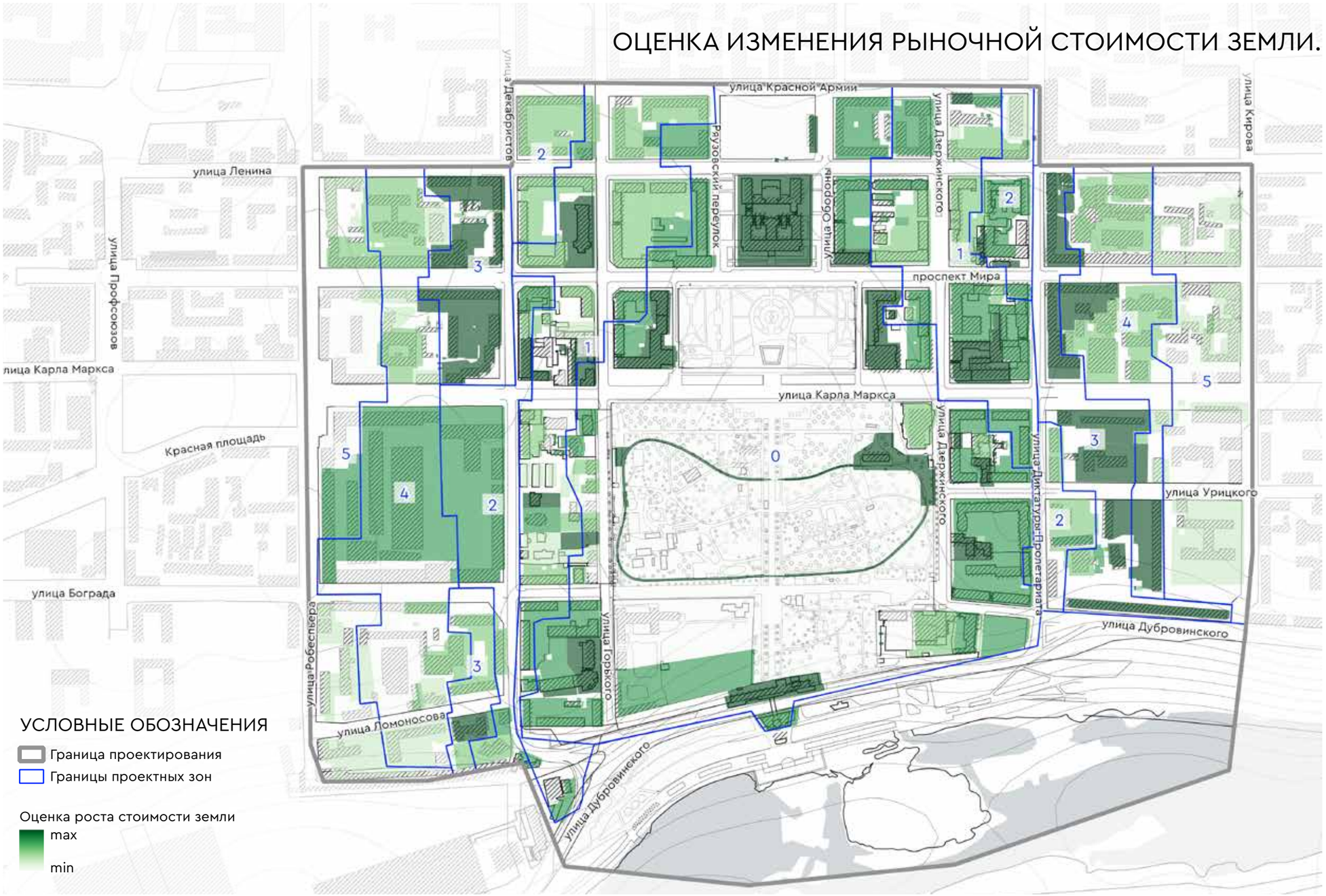
Стоимость аренды нежилой недвижимости

max

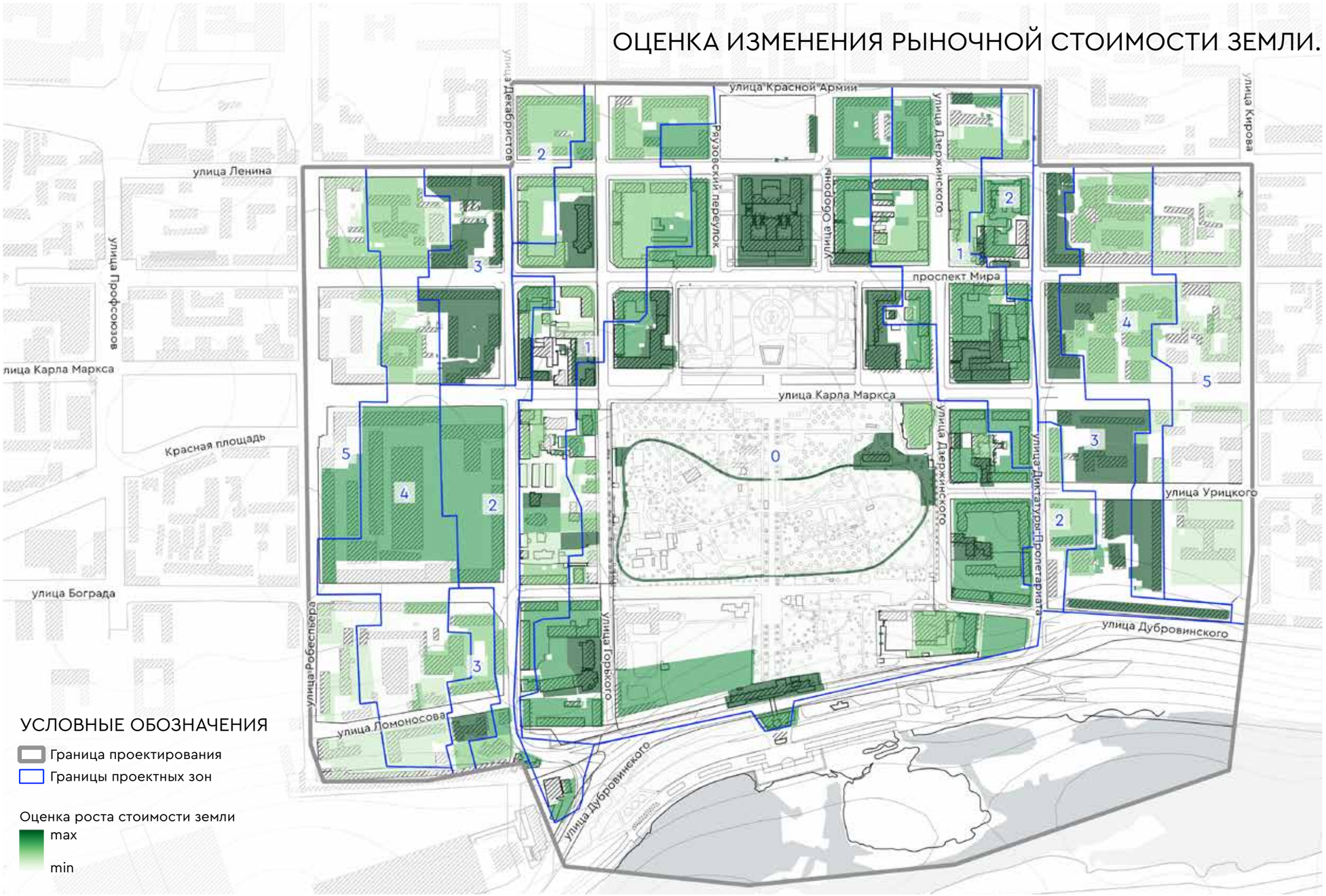
min

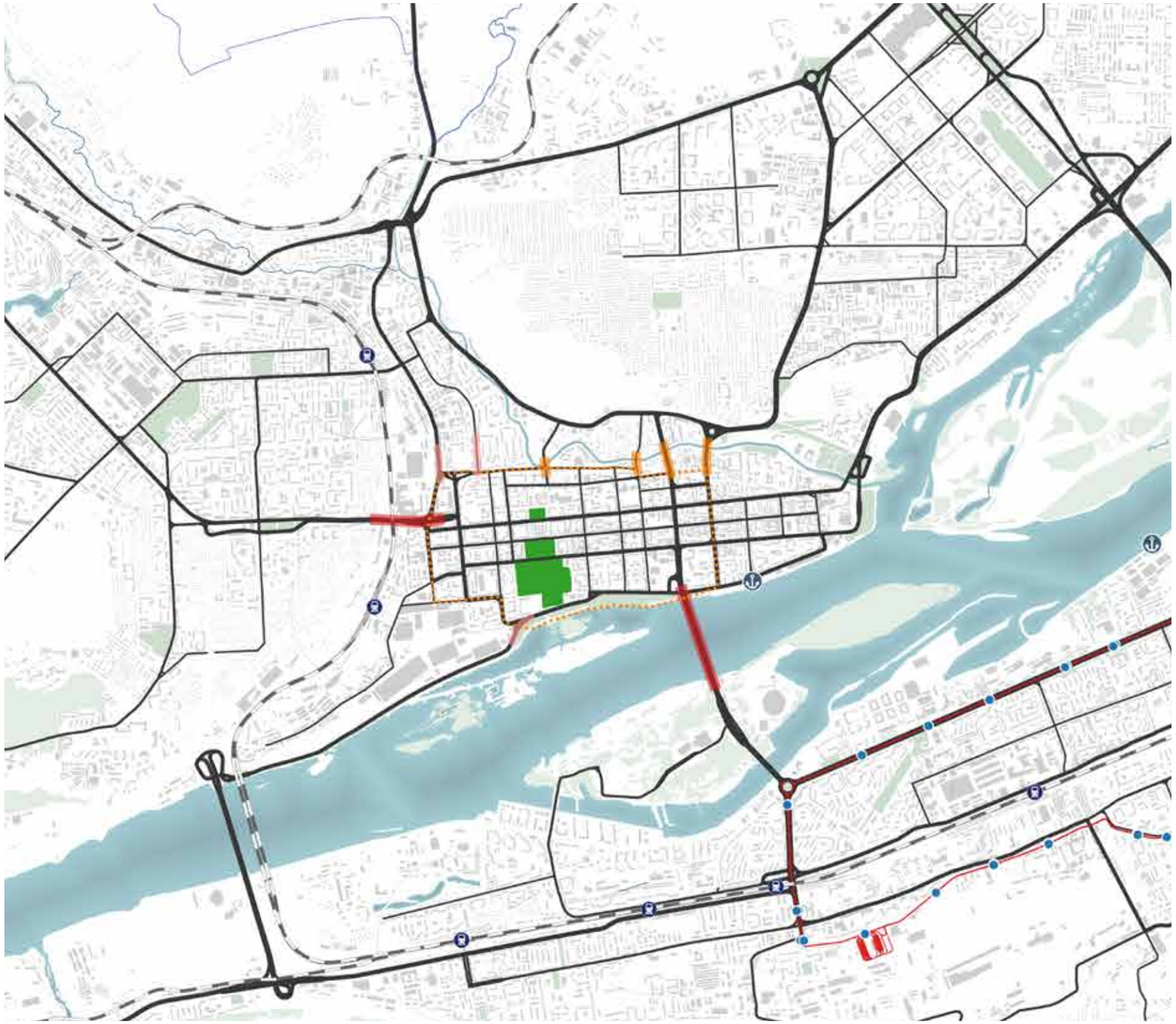
ОЦЕНКА РОСТА СТОИМОСТИ АРЕНДЫ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

ОЦЕНКА ИЗМЕНЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ.



ОЦЕНКА ИЗМЕНЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ.





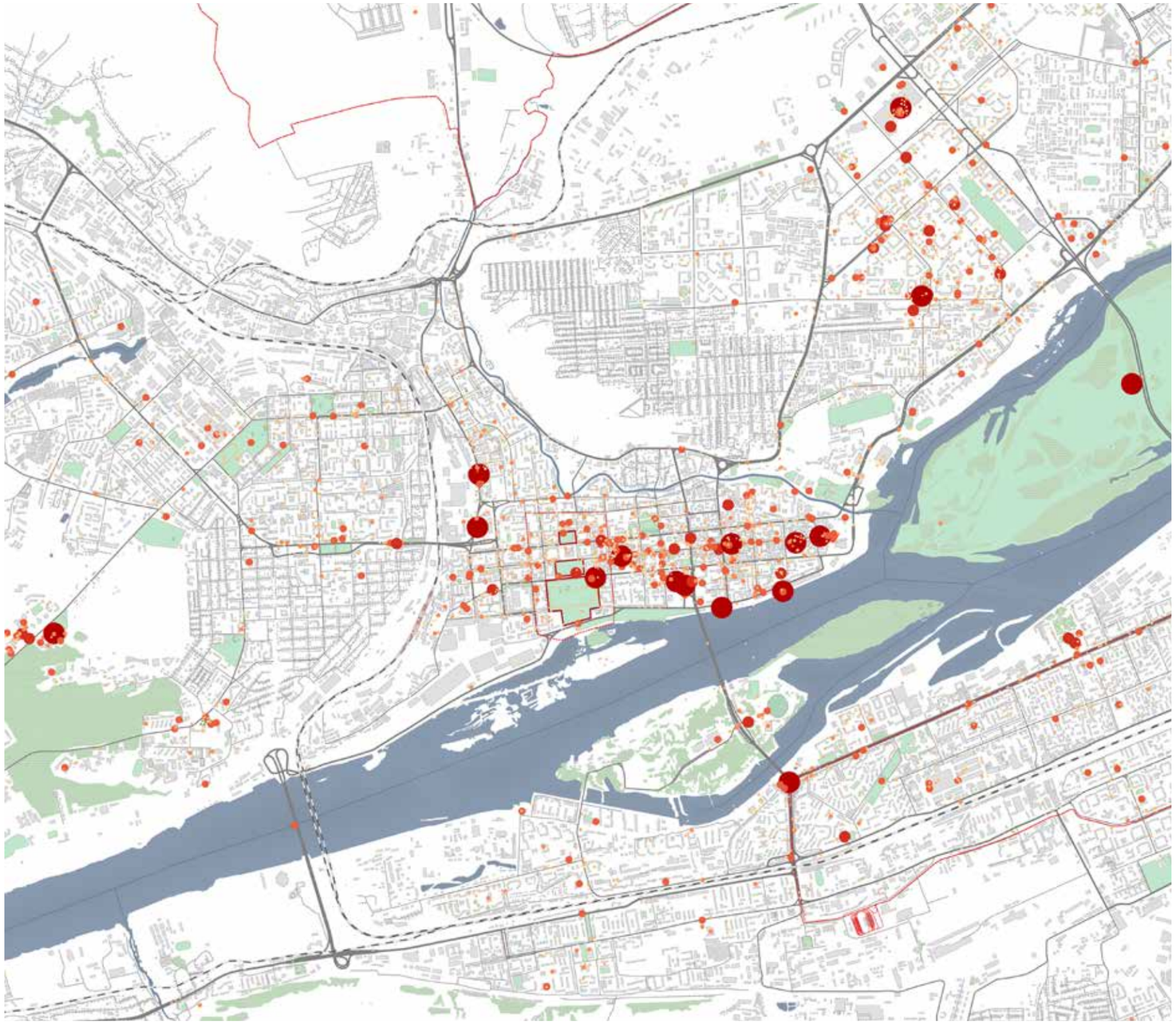
ОСНОВНЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ СВЯЗИ

В центре Красноярска исторически сложилась регулярная планировочная квартальная структура и, следовательно, прямоугольная улично-дорожная сеть. Территория центра отделена от периферии реками Енисей и Кача и железнодорожными путями и поэтому работает как «остров». Через р. Качу в районе центра есть шесть мостов, что дает возможность распределения транспортных потоков. В то же время через железную дорогу есть только один (ул. Копылова), отсюда постоянные пробки на развязке Копылова-Робеспьера. Почти такая же ситуация создается в районе Коммунального моста, который является самой короткой связью центра и правобережного района (Николаевский и Октябрьский мосты слишком далеко находятся).

В качестве общественного транспорта в Красноярске работают автобусы, троллейбусы и трамваи; причем трамвайная сеть есть только в правобережной части, а троллейбусная - в левобережной.

Через город проходит железная дорога, которая используется как городская электричка. В левобережной части она проходит по промышленным и неиспользуемым территориям, зато в правобережной части она проходит по центру района, что создает потенциал для развития городской электрички.

Предпосылки развития территории



СИСТЕМА ГОРОДСКИХ ЦЕНТРОВ

На карте отражены наиболее посещаемые городские объекты. Карта построена на основе данных по городу Красноярску из сети Foursquare.

Территории проектирования расположены рядом с ул. Проспект Мира, которая является зоной концентрации наиболее популярных объектов, причем заметно, что к западу от парка концентрация объектов снижается.

Также карта демонстрирует, что центр города сохраняет свое значение и потенциал в качестве места, где сосредоточено наибольшее количество «точек притяжения», несмотря на развитие альтернативных пространств (остров Татышев, ТЦ Планета в северной части города).

Развитие парка Горького, площади Революции и сквера Сурикова может способствовать дальнейшему усилению значения центра.

Границы территории

проектная территория

рассматриваемая территория

Посещаемость объектов по данным Foursquare

5 - 20

20 - 100

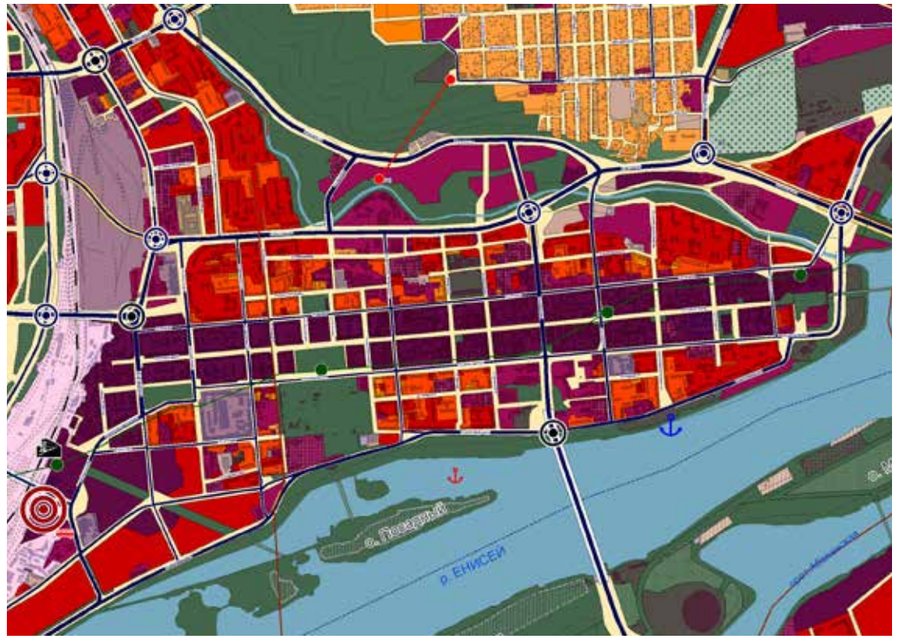
100 - 500

500 - 1000

1000 - 5000

5000 - 10 000

10 000 - 100 000

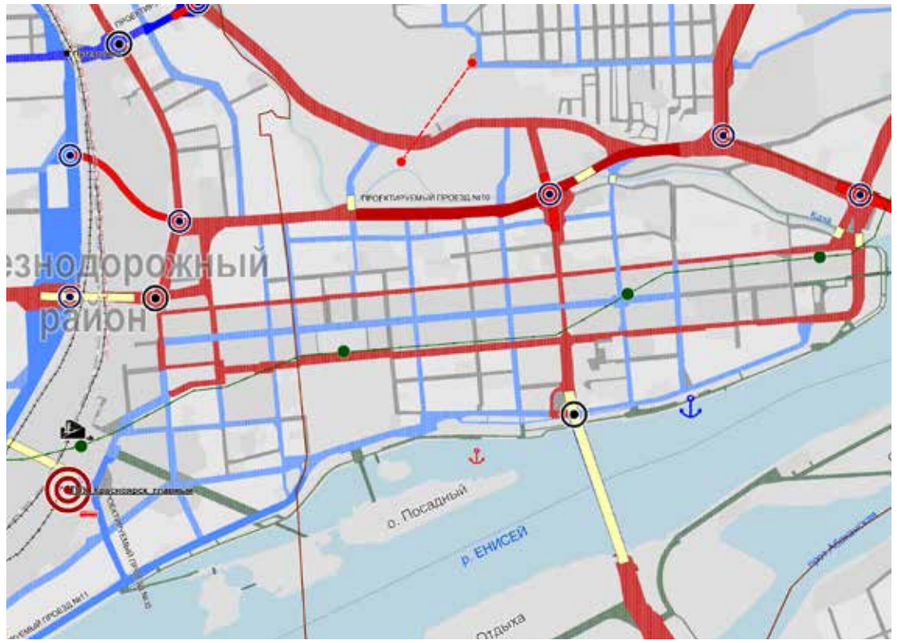


ФРАГМЕНТ СХЕМЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА: ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

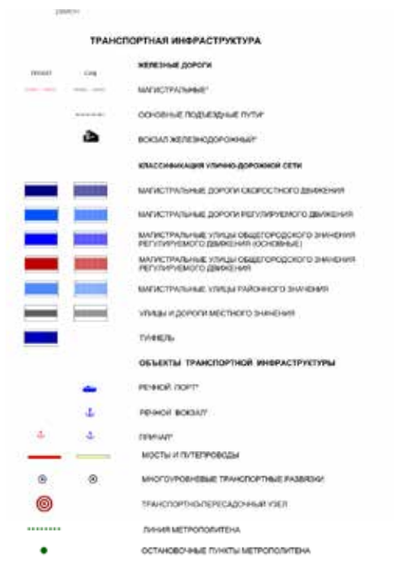
Генеральный план, разработанный в 2013-2014 гг. фиксирует сложившуюся структуру центра города с развитой ул. Мира.

На территориях промышленного предприятия на берегу Енисея к западу от рассматриваемых территорий планируется новая многоквартирная-жилая застройка высотой более 9 этажей.

На участке на пересечении ул. Борада с ул. Дубровинского (в настоящее время - приостановленная стройка) также расположена зона многоэтажной жилой застройки высотой более 9 этажей.



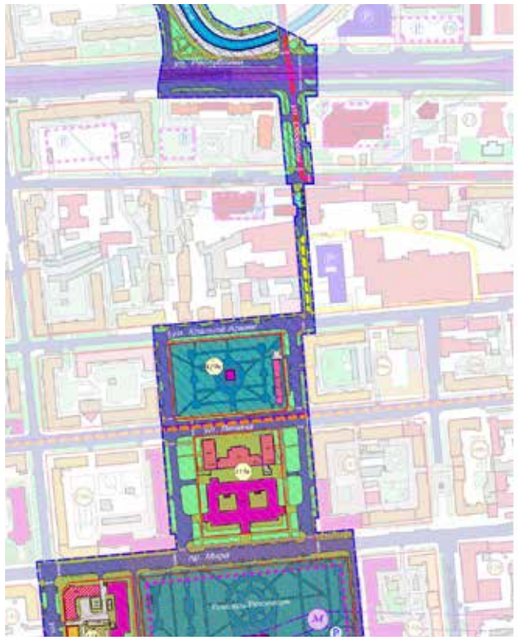
ФРАГМЕНТ СХЕМЫ ГЕНЕ-РАЛЬНОГО ПЛАНА: ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА



Основной транспортный каркас центра города формируют ул. Карла Маркса и Ленина. Ул. Проспект Мира является улицей районного значения. Улицы, связывающие центральную часть в направлении север-юг являются менее значимыми.

На набережной к востоку от парка Горького планируется создание причала. В районе железнодорожного вокзала планируется ТПУ. Прочие предлагаемые проекты в части общественного транспорта - канатная дорога с Караульной горы до Качи и метрополитен. Информации по конкретным срокам реализации данных проектов в городе нет.

Участок ул. Горького от ул. Карла Маркса и Борада исключается из системы УДС. На схеме обозначена пешеходная связь на остров Посадский, но в планы реализации ее обустройство не включено.



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА

Проект планировки Исторического центра утвержден в 2011 году (Постановление Администрации г. Красноярска №330 от 17.08.2011)

Ключевые задачи проекта:

- Разработка историко-архитектурного опорного плана, формирование перечня вновь выявленных памятников.
- Разработка планировочной организации новых районов общественной и жилой застройки на место комбайнового завода и территорий вокруг Качи
- Развитие системы общественных пространств (проект определял парк им. Горького в качестве ключевого общественных пространства Исторического центра).

По ППТ предполагалась станция канатной дороги на площади Революции, но реального проекта за этим решением не выявлено.

В рамках ППТ также была выявлена граница археологически ценного культурного слоя на месте бывшей приходской церкви (ныне территория ТЦ «Квант» и недостроенного объекта на соседнем участке).

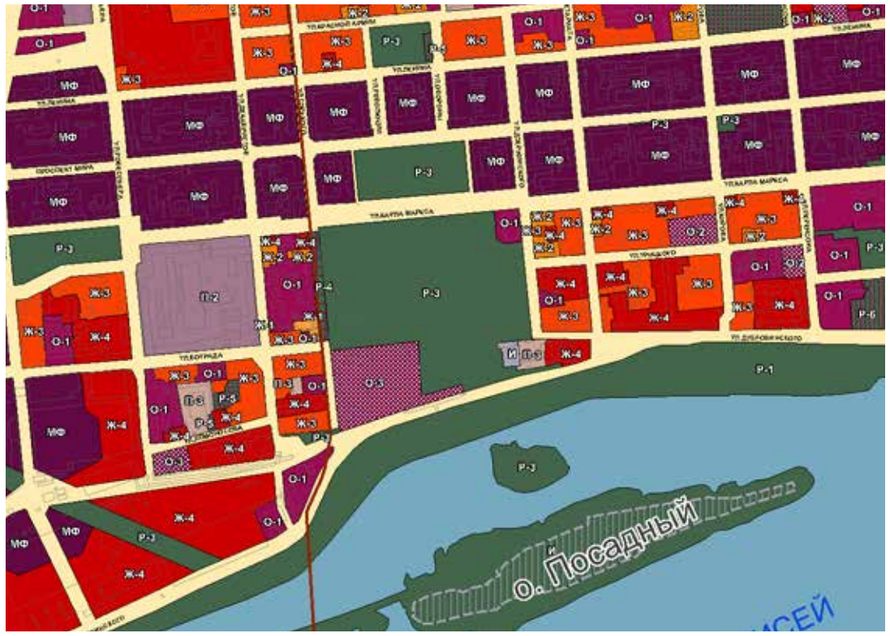
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА: УТОЧНЕНИЕ СВЯЗИ Р. КАЧА - ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАРК

В 2016 году слогласно Постановлению Администрации г. Красноярска №305 от 01.06.2016 г. в ППТ Исторического центра были внесены изменения с целью обеспечения связи между набережной р. Кача, зелеными насаждениями сквера им. В.И. Сурикова и площади Революции («зеленый коридор»)

Ключевое предложение проекта - благоустройство ул. Обороны на отрезке между ул. Республики и ул. Красной Армии.

Также корректировка проекта предполагает размещение 200 дополнительных машиномест за счет размещения парковочных карманов.

Предпосылки развития территории



ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ: КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Правила землепользования и застройки г. Красноярска действуют в редакции от 07.07.2015 г. (с изменениями от 20.12.2016 г. и 08.06.2017 г.).

В отношении территорий проектирования установлена зона городской рекреации Р-3, который приведен на следующей станице.

Сопряженные территории, в основном относятся к жилым и обественно-деловым зонам.

Участок здания, расположенного рядом со сквером Сурикова относится к зоне объектов физической культуры и спорта (Р-5). Фрагмент улицы Горького, исключенный из улично-дорожной сети, отнесен к зоне объектов оздоровительного назначения и туризма (Р-4). Территория госпиталя - к зоне объектов здравоохранения (О-3). Недостроенная стоянка относится к коммунально-складской зоне (П-3). На острове Посадском расположена зона инженерных объектов (И).

ВЫДЕРЖКИ ИЗ РЕГЛАМЕНТОВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ: ЗОНЫ ГОРОДСКОЙ РЕКРЕАЦИИ Р-3 (СТАТЬЯ 38)

п. 1. Основные виды разрешенного использования:

1) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы, объектов благоустройства (фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры и др.);
2) развлечения (код – 4.8), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: аттракционов и игровых площадок;
3) спорт (код – 5.1), в части устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения);
4) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация);
5) автомобильный транспорт (код – 7.2), в части оборудования земельных участков для стоянок автомобильного транспорта;
6) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности спасательных служб, в которых существует военизированная служба;
7) гидротехнические сооружения (код – 11.3).

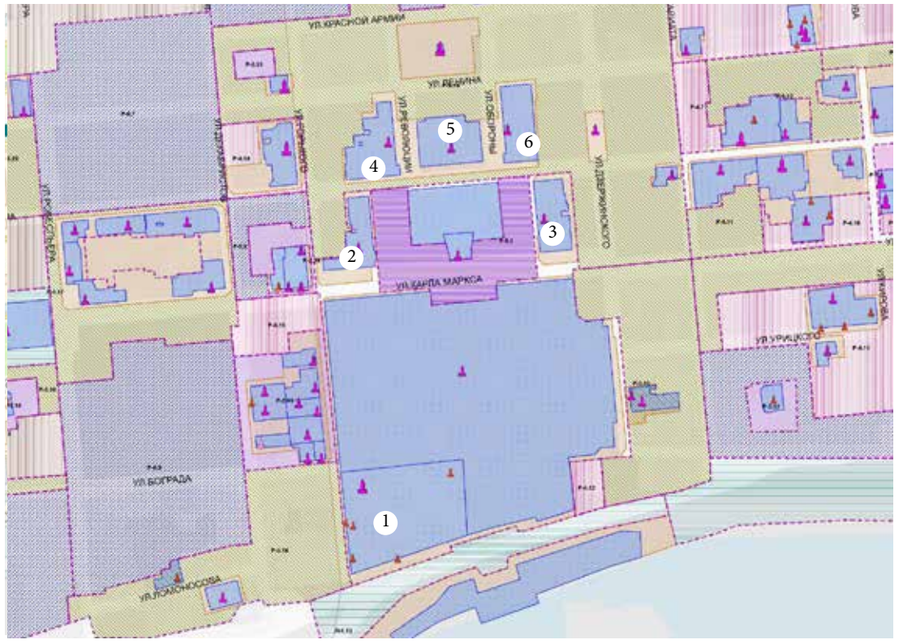
п. 2. Условно разрешенные виды использования:

1) среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5), в части размещения подземных гаражей;
2) общественное питание (код – 4.6);
3) культурное развитие (код – 3.6), в части размещения зданий и сооружений для размещения зверинцев, зоопарков, океанариумов;
4) связь (код – 6.8), за исключением антенных полей.

п. 3. Предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 6 м.

Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанного в пункте 3 настоящей статьи, для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, определяются в соответствии с техническими регламентами.

Предпосылки развития территории



ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Территории парка Горького, площади Революции и участка набережной являются объектом культурного наследия регионального «Памятное место, связанное с историей и культурой города»

Кроме того, на территории проектирования и сопряженных территориях расположены еще несколько объектов культурного наследия регионального и федерального значения.

Объект культурного наследия регионального значения «Памятник В.И. Ленину. (1970 г., скульптор Пинчук В.И., архитектор Лапиров А.Г.)» г. Красноярск площадь Революции.

Объект культурного наследия федерального значения «Бюст В.И. Сурикова. Ск. Л.Ю. Эйдлин, арх. В.Д. Кирхоглани, бронза, гранит, 1954 г.» г. Красноярск ул. Ленина сквер им. В.И. Сурикова

Объекты культурного наследия на сопряженных территориях

1 - Объект культурного наследия федерального значения «Здание духовной семинарии, 1906–1907 гг.» г.Красноярск ул. Горького, 2 (лит. Б, Б1)

Ансамбль площади Революции - объекты куль наследия регионального значения:

2 - «Управление Красноярской железной дороги, 1950 гг.» ул. Горького, 6,

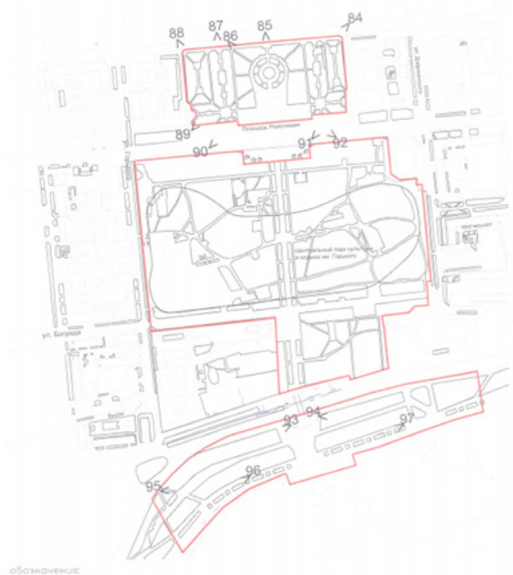
3 - «Административное здание, 1950 гг.» г. Красноярск пр. Мира, 93

4 - «Управление гражданской авиации. Дом жилой, 1950 гг.», пр. Мира, 112 (лит. А1, А2, А3), ул. Ленина, 127

5 - «Дом Советов, 1950 гг., проект 1936 г.» пр. Мира, 110.

6 - Центр научно-технической информации. Дом жилой, 1950 гг

Предпосылки развития территории



ПРЕДМЕТЫ ОХРАНЫ И ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Приказ №591 от 19.09.2016 г. службы по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края утверждает предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Памятное место, связанное с историей и культурой города», набережная р. Енисей, пл. Революции, городской парк им. Горького.

Формулировки предмета охраны в данном документе носят общий описательный характер, зеленые насаждения предлагается охранять на основе фотофиксацией текущего состояния. Единственная конкретика - схемы дорожно-тропиночной сети (вероятнее всего, они зафиксированы на базе топоосновы 90-ых, т.е. отражают текущее, а не историческое состояние объекта).

При разработке проекта развития парка им. Горького и площади Революции необходимо заранее проводить работу по уточнению предмета охраны. Данная процедура осуществляется на уровне региональной службы по государственной охране объектов культурного наследия.

Приказ №188 от 04.04.2017 г. службы по государственной охране объектов культурного наследия утверждает предмет охраны ОКН федерального значения «Бюст В.И, Сурикова». Кроме тематики и особенностей композиции, предмет охраны закрепляет местоположение памятника в сквере Сурикова между домами по ул. Ленина, 116 и 118, а также его роль в качестве композиционного ядра сквера.

Приказ от 15.11.2016 № 569-п Правительства Красноярского Края утверждает следующие охранные зоны:

- Охранная зона ОЗ-57 объекта культурного наследия федерального значения: «Бюст В.И. Сурикова».
- Охранная зона объектов культурного наследия: федерального значения: «Здание духовной семинарии», 1906–1907 гг.», ул. Горького, 2; регионального значения: «Памятное место, связанное с историей и культурой города», набережная р. Енисей, пл. Революции, городской парк им. Горького (зона ОЗ-61-1*, зона ОЗ-61-2*).

Наличие объектов объектов культурного значения федерального значения создает определенную сложность для проекта - необходимость согласования изменения регламентов охранных зон с Министерством культуры Российской Федерации.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границе охранных зон типа ОЗ приведены на следующей странице.

На площади Революции размещается зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (Р-8.1 – зона подземной урбанистики), которая была установлена для того, чтобы смягчить охранные режимы и создать условия для строительства метро.

Регламент зоны, основные положения:

- ограничение хозяйственной деятельности, в т.ч. запрещение устройства высоких – более 1,5 м ограждений, запрещение размещения рекламных конструкций, временных построек, киосков, наземных гаражей, установки опор высоковольтных линий электропередачи;
- установление предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства по высотности до 4 метров;

ОСОБЫЕ РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ОХРАННЫХ ЗОН ОЗ

Основные требования:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства,
за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение
и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм, которые должны быть соподчинены композиционным, архитектурно-градостроительным особенностям объекта культурного наследия, в том числе, установление предельных параметров разрешенной реконструкции объектов капитального строительства по высотности: до 6 метров в высоту вокруг одноэтажных памятников; до 9 метров в высоту вокруг двухэтажных памятников; до 10 метров в высоту вокруг трехэтажных памятников; до 13 метров в высоту вокруг четырехэтажных памятников; до 15 метров в высоту вокруг пятиэтажных памятников;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

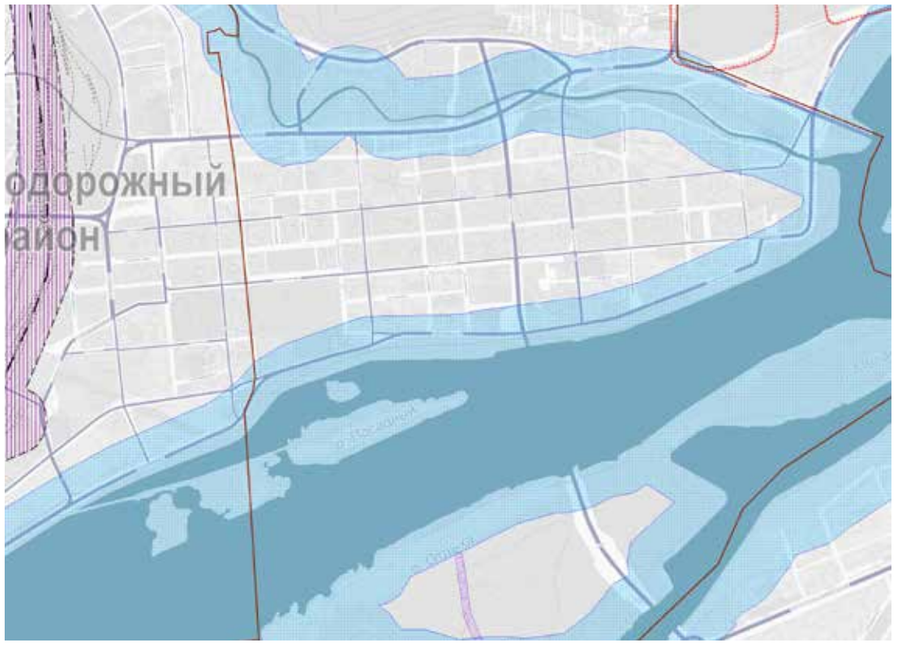
д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

з) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических, гидрологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на объект культурного наследия, расположенный в пределах охранной зоны;

и) понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств, восстановление цоколей и отмосток.



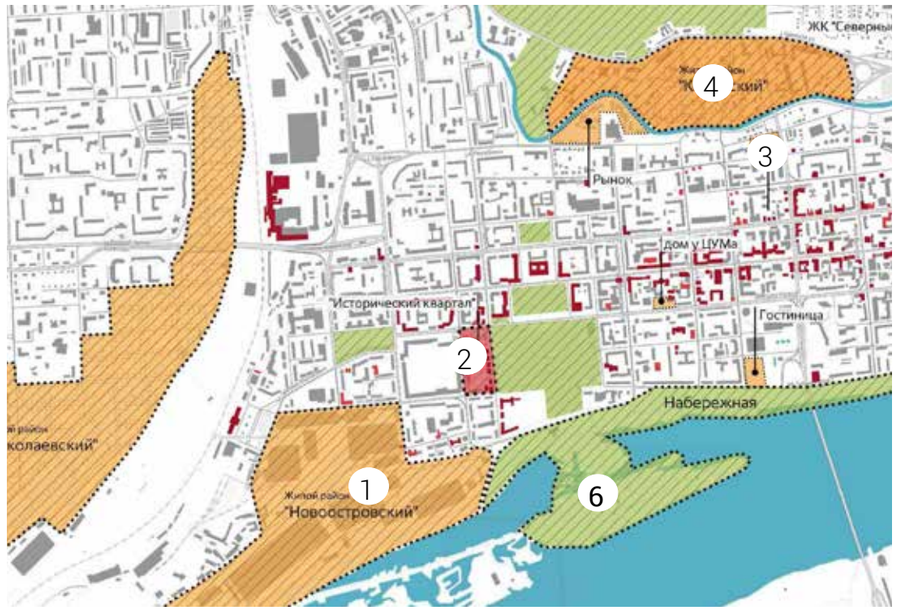
ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ: ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ

Часть территории парка имеет планировочные обременения от установленных водоохранных зон.

Согласно Водному кодексу в Границах водоохранных зон допускается эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод

Под такими сооружениями понимаются централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения; сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод); сооружения для сбора отходов производства и потребления и прочие).

Предпосылки развития территории



ОБЗОР АКТУАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ НА СОПРЯЖЕННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ (РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ, БЛАГОУСТРОЙСТВО)

Материалы проекта
по ул. Дубровинского

В данном разделе приведена информация о проектах, которые планируется реализовывать на соседних территориях. Большинство проектов находится в стадии планирования, конкретных сроков реализации нет.

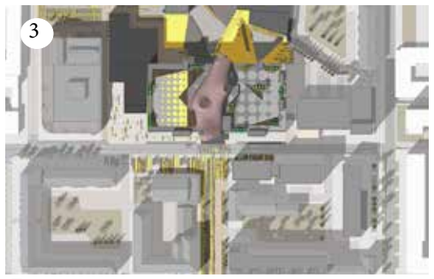
В части развития проектов общественных пространств можно выделить проект набережной и планы РЖД по развитию депо детской железной дороги.

Кроме того, в связи с проведением Универсиады, на лето 2018 года запланированы масштабные работы по ремонту и реконструкции улично-дорожной сети, которые затронут улицы на сопряженных территориях:

- ул. Карла Маркса (ремонт газонов, замена озеленения, есть проект)
- пр. Мира (полная реконструкция, есть проект, в т.ч. проект светового оформления зданий)
- ул. Дубровинского (маскировка подпорной стены озеленением, устройство тротуаров, есть проект)
- ул. Ленина (ремонт тротуаров, проекта нет)
- ул. Горького (ремонт полотна, перекладка сетей)

Проект ЖК «Новоостровский» разработан по заказу ООО УСК «Сибиряк». (68,90 га, 1 млн. кв.м. жилья, 295 тыс. кв.м коммерческой недвижимости). Особенности проекта: Квартальная застройка, предполагается сочетание типовой архитектуры и уникальных решений. Проектом рассматривается активация и благоустройство набережной

Проект разработан ПАО «Исторический квартал». Предполагается реконструкцию исторических зданий, создание стилизованного забора и создание представительской резиденции. Улицу Горького предлагается сделать пешеходной с обеспечением ограниченного проезда спецтранспорта. В настоящее время ведется рабочее проектирование.



Проект реконструкции торгового комплекса «Квант» разработан по заказу ООО ТК «Квант». Проект предполагает превращение прилегающего участка ул. Дзержинского в пешеходную зону (будет реализовано в 2018 году), реконструкцию фасадов, создание общественной зоны на крыше. Также ООО ТК «Квант» заинтересованы в достройке парковки на 500 мест на соседнем участке. Конкретных сроков реализации нет.

Территории вокруг Качи давно рассматриваются как перспективное место размещения жилого и административного района. Но плотная частная застройка делает освоение этих территориий невыгодным.
Комплексного проекта развития нет, в конце 2017 года некоторые отдельные территории были выставлены на торги по схеме РЗТ (один из участков представлен выше).

В 2022 году РЖД планирует построить депо для детских поездов на территории Центрального парка на участке рядом со станцией «Первомайская». На крыше депо предполагается разместить интерактивный и образовательный центр «Кванториум».

Реконструкция Набережной Енисея в рамках программы «Комфортная городская среда». В настоящее время проект частично реализован (покрытия, озеленение). В дальнейшем планируется обустройство дополнительных детских площадок.

Предпосылки развития территории

Офис ПАО «Красноярскэнергосбыт» (РусГидро)

Кинотеатр «Луч»

Торговый Комплекс «Квант»

Исторический квартал, в настоящее время ряд зданий находится в аварийном состоянии

ФАКТИЧЕСКОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ

Границы территории

- проектная территория
- рассматриваемая территория

фактическое использование

- офисные здания
- религиозные учреждения
- медицинские учреждения
- жилая застройка
- хозяйственные блоки
- учреждения культуры, музеи, библиотеки
- образовательные учреждения
- торговый/развлекательный центр, кинотеатр, рес
- отели
- стройка/долгострой/заброшенные здания
- административные здания
- парковые сооружения

Территория сквера Сурикова окружена преимущественно жилыми домами со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями. Вокруг торгового центра Квант расположены административные здания и общеобразовательная школа.

Вокруг площади Революции сконцентрированы административные учреждения: здание Краевой Администрации и Законодательного Собрания, управление РЖД, Государственная универсальная научная библиотека.

Кварталы вокруг парка Горького более разнородны - в жилых кварталах встречаются отдельностоящие нежилые здания (Негосудлаственный пенсионный фонд, здания посольства, Министерства здравоохранения), есть крупные нежилые объекты - кинотеатр Луч, офисное здание, госпиталь.

На сопряженных территориях есть несколько участков с объектами долгостроя, а также полуразрушенные здания.

Предпосылки развития территории

КАДАСТРОВЫЕ УЧАСТКИ И ВИДЫ ПРАВА

Условные обозначения:

- Собственность публично-правовых образований
- Частная собственность

Рассматриваемые территории находятся в муниципальной собственности:

Сквер им В.И. Сурикова
Кадастровый номер: 24:50:0300233:15
Площадь: 1, 1270 га

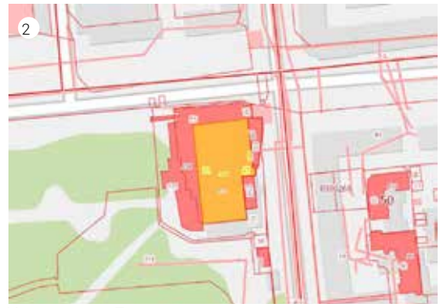
Площадь Революции
Кадастровый номер: 24:50:0300233:15
Площадь: 3,2219 га

Центральный парк им. М. Горького
Кадастровый номер: 24:50:0300233:15
Площадь: 14,3634 га
На территории парка Горького закреплены права аренды со следующими субъектами:
ЗАО «Центральный парк»
Кащавцев Сергей Леонидович
Попов Вадим Николаевич

На следующей странице представлена информация по ключевым участкам на сопряженных территориях, позиция землепользователей по которым может оказывать влияние на концепцию общественных пространств.

Информация по прочим земельным участкам представлена в электронном виде

Детская железная дорога.
Кадастровый номер: 24:50:0300287:114
Площадь: 0,94 га
Участок предназначен для размещения комплекса железной дороги, находится в аренде у ОАО «РЖД».



Кинотеатр «Луч»
Кадастровый номер: 24:50:0300287:72
Площадь: 0,16 га
Основной участок находится в частной собственности у ООО «Малтат». По двум сопряженным участкам у муниципалита есть заявка на выкуп от ООО «Лизинг гарант».

«Лестница»
Кадастровый номер: 24:50:0300287:18
Площадь: 0,4 га
Участок также был в аренде у ООО «Кедр Трейд» .Текущий статус - расторгнуто с уведомлением.

«Лестница»
Кадастровый номер: 24:50:0300285:41
Площадь: 0,14 га
Участок находится в в аренде у ООО «Кедр Трейд» .

Здание в сквере им. В.И. Сурикова
Кадастровый номер: 24:50:0300233:11
Площадь: 0,07 га
Частная собственность, Усс Л.П.

Долгострой у ТК «Квант» (административное здание и парковка)
Кадастровый номер: 24:50:0300226:10
Площадь: 0,60 га
Муниципальная собственность, бессрочное пользование, МКУ «УКС»

Предпосылки развития территории

ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕСТВЕННЫМ ТРАНСПОРТОМ

По данным Яндекс.Транспорта (первая карта), общественный транспорт в центре города присутствует на трех основных продольных магистралях в центре города - ул. Ленина, ул. Карла Маркса и проспект Мира. Толщина линий отражает частоту движения общественного транспорта.

Ул. Ленина и ул. Карла Маркса организованы как односторонние. Это создает сложности для общественного транспорта, сконцентрированного как раз на этих улицах: чтобы попасть, к примеру, в Центральный парк из правобережной части Красноярска, нужно выходить в районе сквера Сурикова. Более того, из-за загруженности улично-дорожной сети пассажиры предпочитают выйти на Театральной площади и дальше идти пешком (расстояние более 1 км).

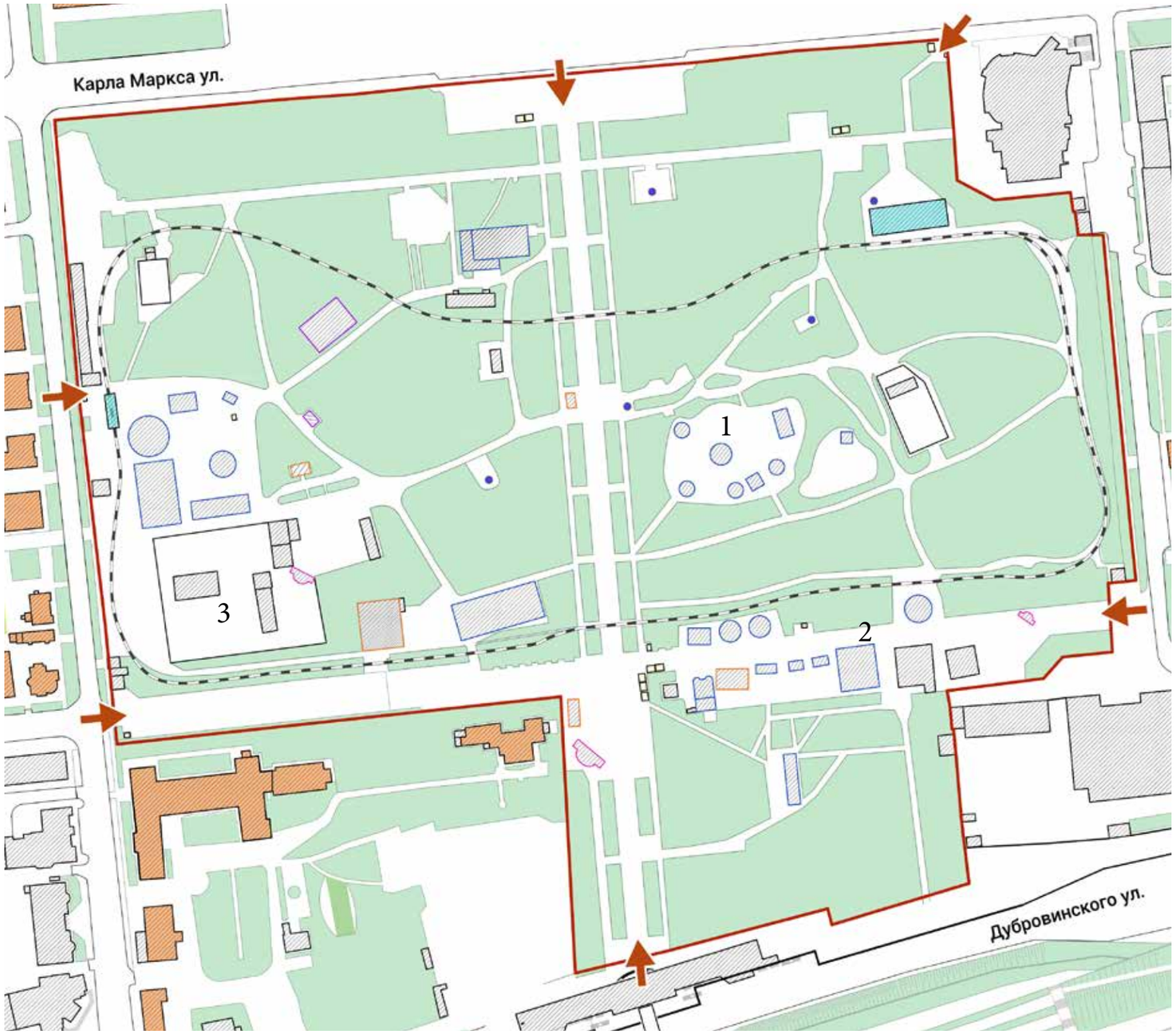
Общественный транспорт практически не ходит по ул. Дубровинского и по улицам в районе берегов р. Качи.

По данным Яндекс.Транспорта, медленнее всего перевозят пассажиров автобусы, проходящие через центр города: номера 80, 5, 71. Средняя скорость движения в будние дни у этих маршрутов 15-16 км/ч.

Количество маршрутов на остановках

- 1 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 25
- 25 - 30
- 30 - 35

Предпосылки развития территории



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАРК: ФАКТИЧЕСКОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ

Представленная схема также выполнена на основе опорного плана ППТ Исторического центра 2011 года и рабочей топоосновы 2007 года, переданной Дирекцией парка. Схема актуализирована по результатам натурного обследования.

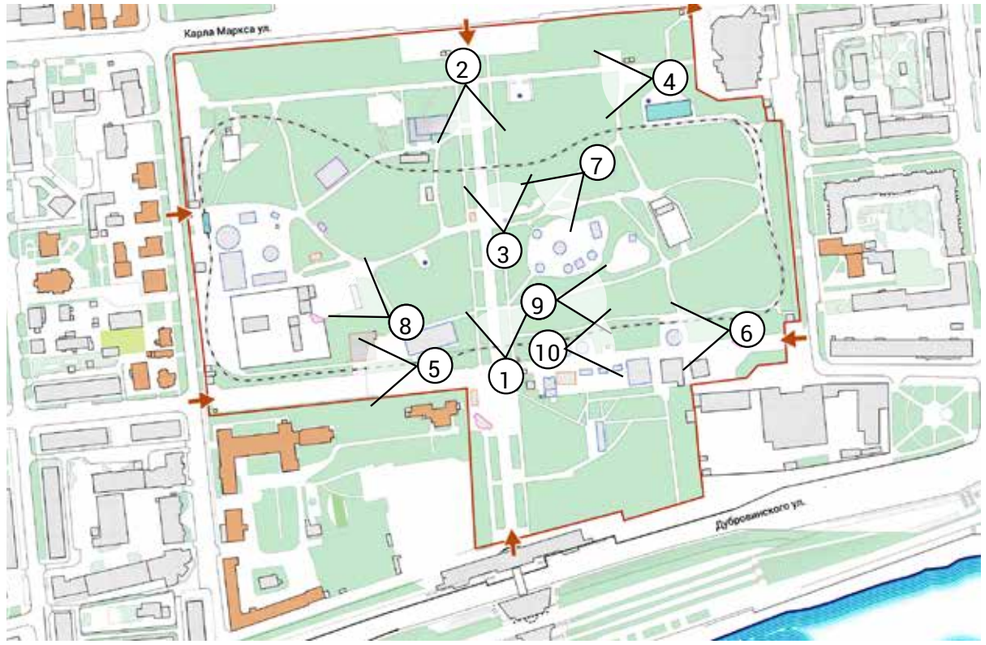
Основные объекты на территории парка сгруппированы в трех основных зонах:

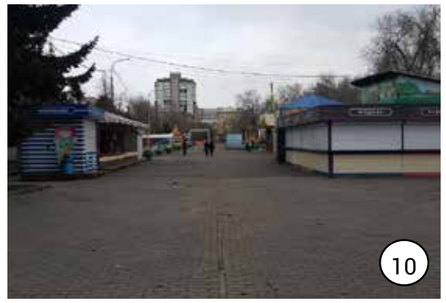
1) зона детских аттракционов

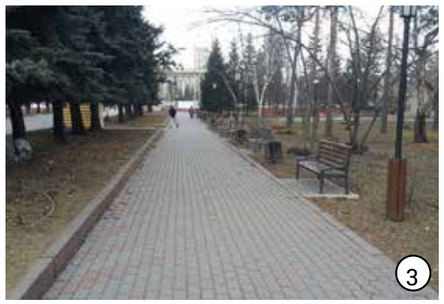
2) киоски и аттракционы в створе ул. Богрaда

3) строения и атракционы рядом с историческим кварталом

- окружающая и парковая застройка
- объекты историко-культурного наследия
- парковые аттракционы
- сцены
- кафе
- памятники
- киоски
- детская железная дорога
- вокзал и станция детской железной дороги
- административная застройка
- входы в парк







АЛЛЕИ И ВИЗУАЛЬНЫЕ СВЯЗИ ПАРКА

Наличие центральной аллеи и участка парка, который исторически был продолжением улицы Богрaда, способствуют визуальным связям парка с площадью Революции. Виды на Енисей закрывает объект самостроя.

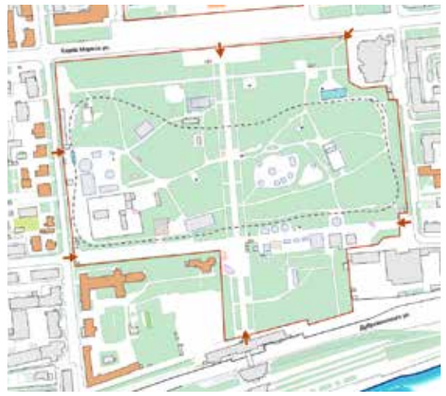
В хорошую погоду в створе ул. Богрaда видно горы.

С территории, на которой расположено колесо (одна из самых высоких точек в парке), открывается вид на Енисей и горы, расположенные на противоположном берегу.

Визуальные связи прерываются из-за заборов, гаражей РЖД и хаотичного расположения объектов на территории парка.

Потенциально есть еще интересная визуальная связь с зданием военного госпиталя (с площадки №3 на предыдущей схеме), но данной связи также мешает глухой забор вокруг того объекта.

ВХОДЫ В ПАРК, ЗАБОРЫ, ОКРУЖЕНИЕ



Парк Горького имеет 6 входов - центральный, со стороны Кинотеатра Луч, два входа в створе ул. Богрда, один со стороны Исторического квартала и выход на «лестницу» к Енисею.

Между ул.Дзержинского и парком есть значительный перепад высот, территория парка расположена на 1-2 м ниже уровня улицы.

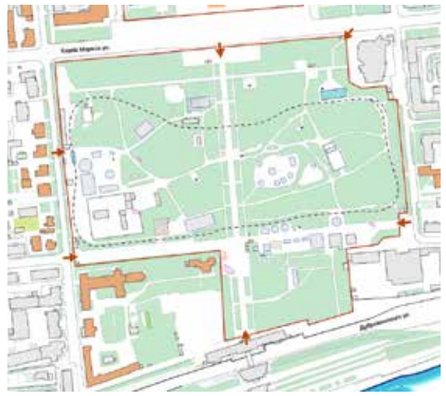
Между парком и Военным госпиталем расположен полуразрушенный глухой забор, непосредственно рядом с самим зданием забор видоизменяется и становится более проницаемым.

Со стороны ул.Горького вдоль забора расположены гаражи РЖД, со стороны Енисея забор также закрыт обьектом самостроя и забором подстанции.

Большинство входов заграждено рекламными конструкциями.

.

КИОСКИ, МАЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ И НАВИГАЦИЯ



В Парке Горького нет единой концепции МАФ.

На территории встречаются лавочки, заборы, урны совершенно разных стилей и форм.

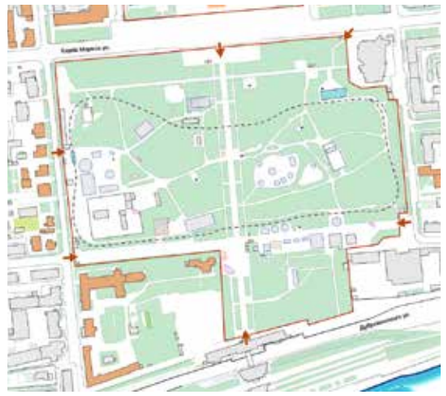
Небольшие киоски выполнены в едином стиле, полосатые (желтые, зеленые, синие, красные), но прочие строения стилистически с ними не сочетаются.

В парке установлены навигационные элементы.

Также в парке много разных скульптур, памятников, арт-объектов: памятники А.С. Пушкину, М.Горькому, учительнице, камень памяти Виктора Цоя, кованная скамья «Путник», посвященная всем ушедшим рок-музыкантам, плита, посвященная юбилею пивоваренной компании г.Красноярска «Пикра», водный объект с дельфинами, самодельные скульптуры из детских мультфильмов.

Единой концепции их размещения также нет.

ПАРКОВЫЕ АТТРАКЦИОНЫ, ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ И СЦЕНЫ



В парке более 25 аттракционов, которые делятся на 3 группы:

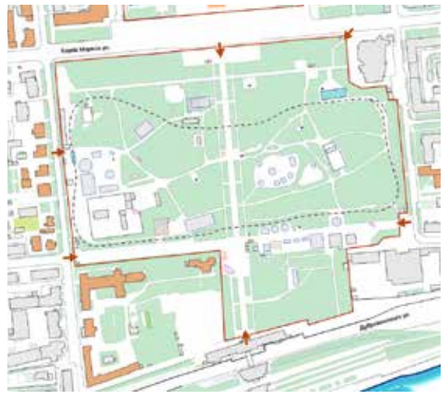
1. детские, 10 шт. (в т.ч. батуты и платная детская площадка)
2. семейные, 9 шт. (автодром, родео)
3. экстримальные, 6 шт (в т.ч. Флэш - Тауэр, Рэйнжер, Сюрприз)

У каждого из аттракционов своя отдельная касса.

В марте 2018 г. комната страха и комната смеха сгорели.

Несколько аттракционов функционируют в зимнее время (колесо, карусель)

КРАСНОЯРСКАЯ ДЕТСКАЯ ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА



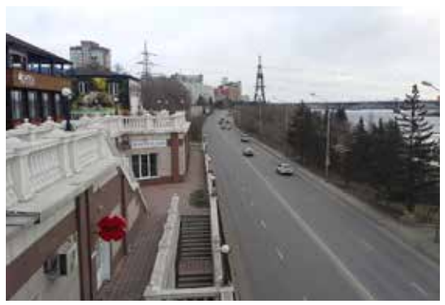
Детская железная дорога - одна из достопримечательностей Красноярска.

Открыта и сдана в эксплуатацию 1 августа 1936 года. Ширина колеи — 50,8 см.

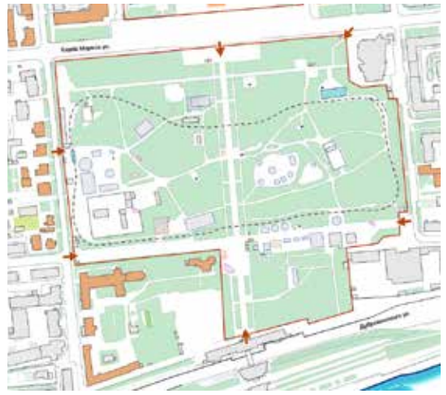
Дорога однопутная; длина пути составляет 1300 метров; дорога круговая. Две новые станции: «Юбилейная» и «Мечта», главная расположена у кинотеатра «Луч». Есть 2 поезда.

По данным РЖД, годовой пассажирооборот — от 30 до 40 тысяч человек, в основном — дети. Дорога работает только в летнее время.

В планах РЖД - строительство депо для поездов, утепление станции, также рассматривают идею создания тематических маршрутов по пути следования железной дороги.



НАБЕРЕЖНАЯ ЕНИСЕЯ,
СВЯЗЬ ПАРКА
С НАБЕРЕЖНОЙ



Между входом в парк и набережной существует сильный перепад рельефа (есть даже подпорная стенка).

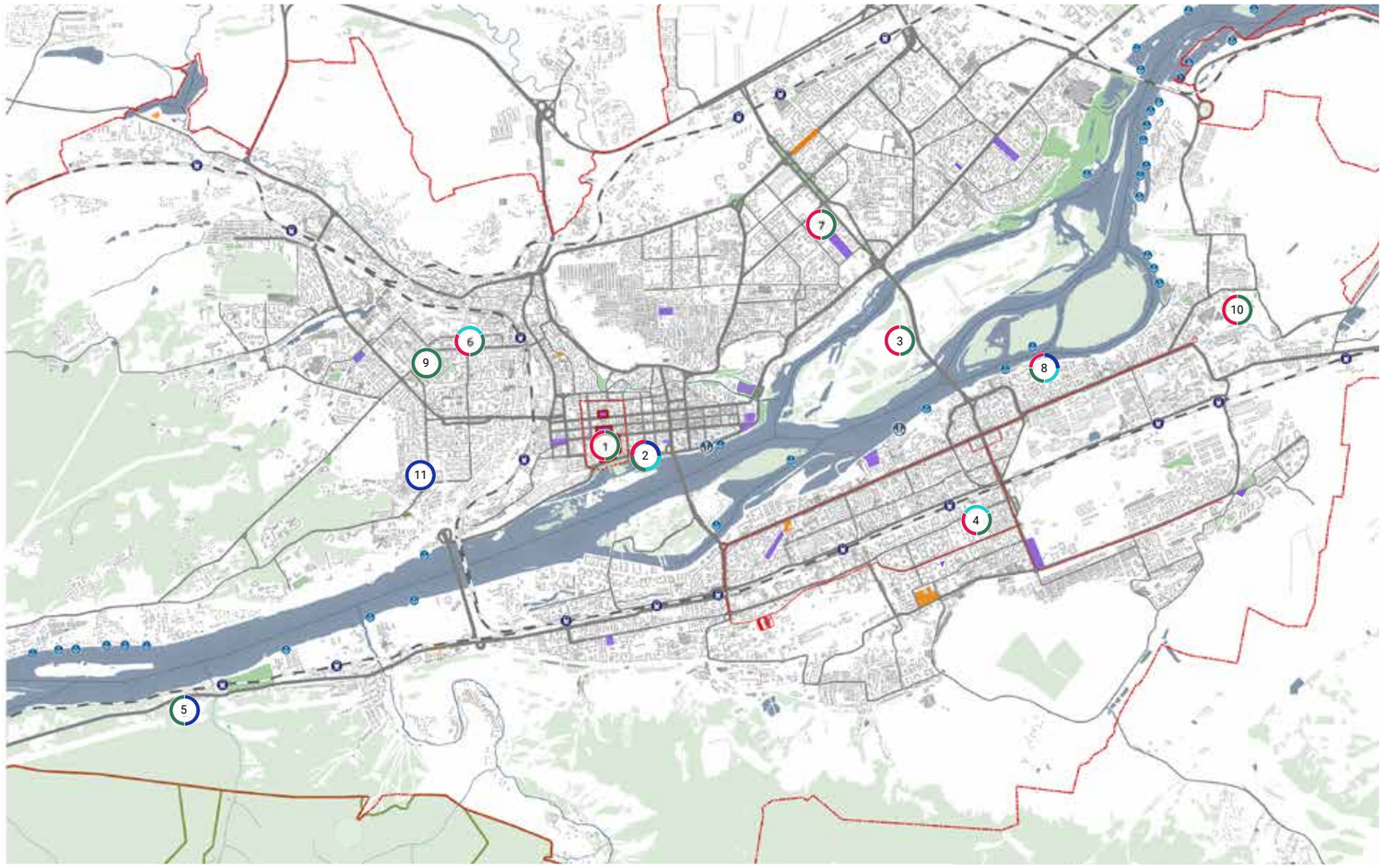
В настоящее время между набережной и парком расположен объект, который носит название «лестница» (т.к. он был построен над существовавшей в советское время лестницей-спуску к парку).

По мосту можно пересечь ул. Дубровинского во втором уровне, но дальше для выхода на набережную необходимо пройти через помещение ресторана, который не всегда открыт.

Спуск осуществляется по сложной системе лестниц, не приспособленных для маломобильных групп и людей с колясками.

Наличие такого объекта не способствует связи набережной с парком.

Набережная была реконструирована в 2017 году, (от Театральной площади и ровно до Парка), обновлено покрытия, созданы места для отдыха с навесами.



городские общественные пространства

лесные массивы

особо охраняемые природные территории

пространства, принимаюшие массовые мероприятия в праздничные дни (организуемые администрацией города)

обшественные пространства, в которых запланировано благоустройство и расширение функционала

многофункциональные общественные пространства / конкурентные событийные площадки

развлечения

спорт

культура и творчество

образование и просвешение

1 Центральный парк культуры и отдыха
2 Левобережная набережная
3 Остров Татышев
4 Парк на Каменке
5 Парк флоры и фауны «Роев ручей»
6 Парк им.Гагарина
7 Ландшафтный парк Сады Мечты
8 МайПарк
9 Центр Семейного Отдыха «Троя Парк»
10 Парк Звезда
11 Парк Юннатов

СИСТЕМА ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ КРАСНОЯРСКА

Территория проектирования расположена в географическом и историческом центре Красноярска, примыкая к ключевым пешеходным и транспортным коридорам. При этом лишь Центральный парк, как одно из старейших общественных пространств города, является значимой точкой притяжения для местных жителей. Здесь горожанам предлагаются развлекательные и спортивные активности (аттракционы, зимний каток, Детская железная дорога).

Наиболее востребованными пространствами в масштабе города являются Левобережная набережная и остров Татышев (оба - с круглосуточным доступом). На набережной запущено и продолжается благоустройство, запланировано создание удобных связок с другими общественными зонами - Александровским бульваром, Театральной площадью. На протяжении 5 лет в тёплый период здесь проводится насыщенная серия мероприятий под общим названием Арт-берег, зимой же основным аттрактором становится каток. Оператором выступает МАУ «Центр спортивных клубов».

Остров Татышев - уникальная природная территория площадью 638 га, привлекающая любителей спорта, активного отдаха и зрелищных мероприятий. В теплое время года число посетителей парка в выходные дни превышает 30 000 человек, а зимой может достигать 10 000. Управляет территорией и событийной программой также муниципальное учреждение - «Дирекция спортивно- массовых мероприятий»

На юго-западной окраине города расположен крупнейший в регионе Парк флоры и фауны «Роев ручей» площадью 31 га. Единственный муниципальный парк с платным входом по сути является зоопарком, ежегодное число гостей которого составляет около 600 000 человек. В парке проводятся развлекательные и познавательные мероприятия для детей и взрослых, направленные на знакомство с животным миром.

СИСТЕМА ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ КРАСНОЯРСКА
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Недалеко от Парка «Роев ручей», сразу за чертой города, находится достопримечательность национального масштаба - Государственный природный заповедник «Столбы». Несмотря на то, что заповедник не является городским пространством, он зарекомендовал себя как популярное место для семейного отдыха. Администрация территории ежегодно приглашает принять участие в благотворительных акциях, занятиях, выставках и конкурсах экологической направленности.

В числе самых современных общественных пространств можно выделить и Парк на Каменке (Кировский район). С 2013 года здесь функционирует одноимённый креативный кластер под управлением КГАУ «Краевой Дворец молодежи». Деятельность кластера направлена преимущественно на поддержку бизнеса, однако спортивные, развлекательные и культурные мероприятия на свежем воздухе притягивают прогрессивную аудиторию со всего города.

В последние несколько лет активное развитие демонстрируют парки локального масштаба. Площадь таких парков варьируется от 4 до 21 га, их наличие даёт семьям возможность отдыхать в непосредственной близости от дома и избегать лишних поездок на автомобиле. Такие открытые пространства управляются преимущественно частными операторами. Примеры - Парк им.Гагарина и Центр семейного отдыха «Троя» (на стыке Железнодорожного и Октябрьского районов), Парк «Звезда» (Ленинский район), Ландшафтный парк «Сады мечты» (микрорайон Взлётка, Советский район). Последний отличается платным входом и бесплатными развлечениями, тогда как основная масса парков работает по принципу свободного доступа и взимания платы за прокат спортивного оборудования или катания на аттракционах. Некоторые объекты управляются обособленными государственными компаниями, при этом событийная программа не менее богата - МайПарк (Ленинский район, ММАУ «ИТ-центр») и Парк Юннатов под эгидой Министерства образования Красноярского края (Октябрьский район).

Отдельные пространства активируются лишь в дни городских и национальных праздников. В такие периоды они принимают массовые мероприятия, организованные администрацией города. В их числе входящие в территорию проектирования Сквер Сурикова и Площадь Революции, ещё 5 общегородских, центральных локаций и 11 районных.

В рамках городской программы благоустройства в ближайшее время следует ожидать расширения фунцкионала отдельных локальных парков и скверов (Бульварного, Универсиады и др.).

Стоит отдельно отметить наличие в сети общественных пространств Красноярска зелёных зон без выраженного функционала. Так, например, жители разных возрастов совершают рекреационные прогулки в Берёзовой роще Академгородка, на острове Отдыха и вдоль реки Качи.

Расширенный перечень общественных пространств и их функционала см. в Приложении «Общественные пространства + событийная программа.xls».

Левобережная набережная

Остров Татышев

Парк на Каменке

Парк флоры и фауны Роев Ручей

Ландшафтный парк Сады Мечты

МайПарк

Предпосылки развития территории

городские общественные пространства

пространства, принимающие массовые мероприятия в праздничные дни (организуемые администрацией города)

1 Центральный парк культуры и отдыха
2 Левобережная набережная
3 Сквер Сурикова
4 Площадь Революции
5 Красная площадь
6 Театральная площадь
7 Площадь Мира + "Стрелка"
8 Сквер Победителей
9 Караульная гора

СИСТЕМА ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ КРАСНОЯРСКА: ЦЕНТР ГОРОДА

В центральной части Красноярска расположен целый ряд общественных пространств - площадей, скверов, зелёных аллей вдоль набережных рек и магистралей. Они как правило, служат сугубо транзитным целям и не связаны в единую систему. Как было отмечено выше, лишь Центральный парк культуры и отдыха и Левобережная набережная предлагают посетителям варианты развлекательного, познавательного и спортивного досуга на постоянной основе.

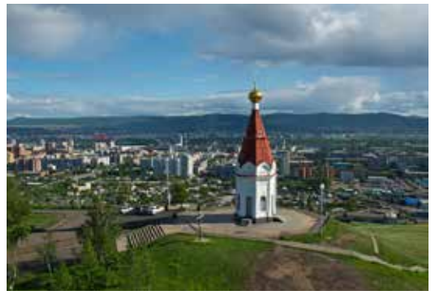
В границы приведённой зоны рассмотрения входят пространства из числа активных только в прадничные дни. Это объекты развития - Сквер Сурикова и Площадь Революции, а также Театральная и Красная площади, площадь Мира и Сквер Победителей.

Красная площадь

Театральная площадь

Площадь Мира

Сквер Победителей



Караульная гора

Парк им. 400-летия Красноярска

Сквер у Дворца труда и согласия

Сквер Юнга

СОБЫТИЙНАЯ ПРОГРАММА ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ КРАСНОЯРСКА*

(МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОСТРАНСТВА)

	зима	весна	лето	осень	Типы событий	Целевая аудитория	Ценовая политика
Центральный парк культуры и отдыха	5	4	7 + регулярные мероприятия	2		посетители всех возрастов	преимущественно бесплатно
Левобережная набережная			5 +регулярные мероприятия	1		молодые и активные	бесплатно
Остров Татышев	15	19	42 + регулярные мероприятия	13		посетители всех возрастов	бесплатно
Парк на Каменке	6 + регулярные мероприятия	4 + регулярные мероприятия	3 + регулярные мероприятия	2		молодые и активные	преимущественно бесплатно
Парк флоры и фауны «Роев ручей»	8 + новогодние праздники	9 + регулярные мероприятия	6 + регулярные мероприятия	10 + регулярные мероприятия		семьи с детьми	преимущественно бесплатно при наличии билета в парк
Парк им.Гагарина	2	2	13 + регулярные мероприятия	1		семьи с детьми, молодые и активные	преимущественно бесплатно
Ландшафтный парк Сады Мечты			1+ регулярные мероприятия	7		семьи с детьми	300-350 р за театр, мастер-класс от 60 руб
МайПарк	1	2	12 + регулярные мероприятия	7 + регулярные мероприятия		посетители всех возрастов	бесплатно
Центр Семейного Отдыха «Троя Парк»			3			семьи с детьми	бесплатно
Парк Звезда	2	2		1		молодые и активные	бесплатно
Парк Юннатов	2 + новогодние праздники + школа юннатов	2 + школа юннатов	школа юннатов	2 + школа юннатов		семьи с детьми	бесплатно

* в таблице отражено число уникальных мероприятий за полный календарный год в период 2017-2018 гг

Предпосылки развития территории

СОБЫТИЙНАЯ ПРОГРАММА ОТКРЫТЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ КРАСНОЯРСКА

Самой насыщенной событийной программой из числа общегородских открытых пространств может похвастаться остров Татышев - ежегодно здесь проходит около 100 спортивных и развлекательных мероприятий. Примеры таких событий - Международный фестиваль-конкурс снежно-ледовых скульптур «Волшебный лёд Сибири», Всероссийский полумарафон «За Бег РФ», Фестиваль водных фонариков, Казахский национальный праздник «Той думан», Соревнования по спортивному туризму в рамках фестиваля по адаптивному спорту и другие. Инициаторами мероприятий, как правило, выступают городские и региональные департаменты спорта и культуры. Выделяется Татышев и по охвату целевых аудиторий - мероприятия рассчитаны на самый широкий круг посетителей, включая горожан с ограниченными возможностями и людей старшего поколения. Остров является основной событийной площадкой города в зимнее время, тогда как жизнь в большинстве парков практически замирает.

В зависимости от сезона пространство Каменка проводит целый ряд мероприятий в помещении или на свежем воздухе. На постоянной основе организуются дизайн-маркеты и фестивали серии РестоДэй, где предоставляется возможность приоребрести и попробовать продукцию резидентов кластера. Также в программе Каменки - летние кинопоказы, мастер-классы и лекции. Мероприятия нацелены преимущественно на молодую и креативную аудиторию.

На территории развития - в Центральном парке - в летний период сетка мероприятий более регулярна и включает выставки, концерты, шоу-программы, театральные представления и экскурсии. Одним из знаковых событий является знаменитый фестиваль красок Холи. Зимой, весной и осенью парк ограничивается новогодними мероприятиями на катке, отдельными концертами патриотической направленности и благотворительными акциями по высадке деревьев.

Семьи с детьми всегда могут найти для себя подходящее развлечение в Парке флоры и фауны Роев Ручей. Круглогодично здесь проводят показательные кормления животных, костюмированные фестивали (напр. Карнавал «Рыжее нашествие») и познавательные занятия в игровой форме.
Левобережная набережная становится значимым центром притяжения в летнее время - здесь регулярно проходят мероприятия в рамках проекта Арт-Берег. Территория делится на 3 площадки: на Творческой поляне проводятся фестивали, концерты, конкурсы и мастер-классы, на Книжном причале - лекции, кинопоказы и литературные встречи, а на секции Спорт на каждый день можно принять участие в теринировках и соревнованиях. Вход на все мероприятия свободный.

Районные парки Красноярска также активно развиваются в качестве событийных площадок. Так, например, в Парке им.Гагарина жители Октябрьского и Железнодорожного районов могут присоединиться к групповым тренировкам, развлечь детей на тематических праздниках и посмотреть кинофильм под открытым небом. Инициаторами событий выступают как частный оператор парка, так и районная администрация. Не уступает по разнообразию мероприятий и МайПарк в Ленинском районе - здесь организуются функциональные тренировки, мастер-классы и фестивали, а осенью и зимой продолжаются циклы книжных вечеров, занятий английским языком и камерных концертов. Участие во всех мероприятиях бесплатное.

Стоит отметить, что событийная программа главных площадей города достаточно ограничена. На входящем в территорию развития Сквере Сурикова в 2017 году прошло всего 2 мероприятия : Проекционное шоу «Ожившая коллекция Музея-усадьбы В.И. Сурикова» и художественная выставка учащихся профильных школ. На Площади Революции за тот же период был проведён памятный митинг и выставка ретро-автомобилей.

Наибольшее число мероприятий, проводимых городской администрацией, приходится на Театральную площадь. В 2017 году здесь прошли фестивали в честь Дня города, Дня крещения Руси, Дня семьи, любви и верности, а также акция #ТанцуйКрай и конкурс Таланты нашего двора.

В зимний период на ключевых площадях и скверах размещаются городские ёлки и ледовые городки. В центре это Театральная площадь, а в других районах города - Скверы Каменный городок, Паниковка, им.Чернышевского, Серебряный, Космонавтов, Парки Сибсталь, им.Гагарина, Татышев, 400-летия Красноярска.

Фестиваль Зелёный на о.Татышев

Фестиваль РестоДэй в Парке на Каменке

Фестиваль Holi-day в Центральном парке

Карнавал Рыжее нашествие в Парке Роев ручей

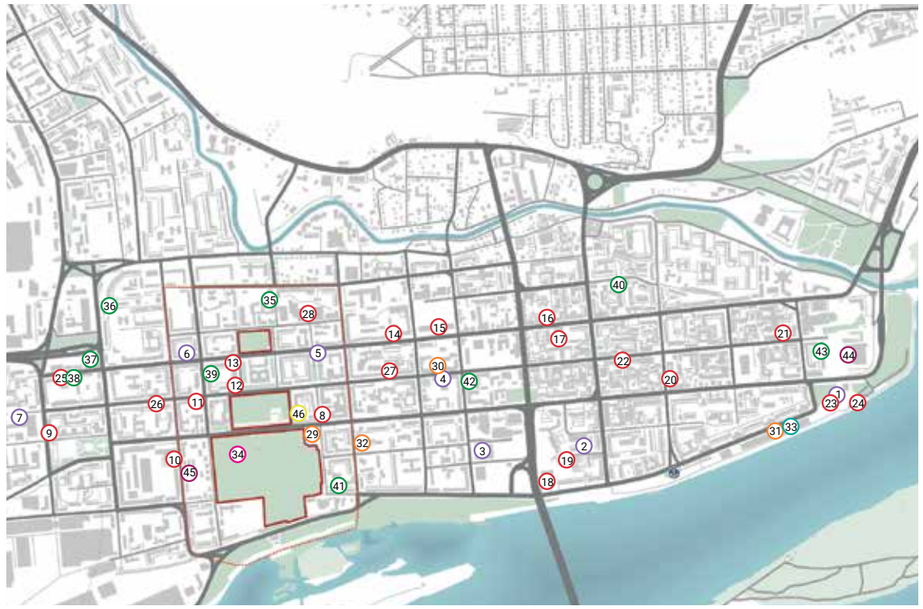
Арт-Берег

Трикинг батл BIG ЩИП в Парке им.Гагарина

Проекционное шоу в Сквере Сурикова

Физкульт-обед на Театральной площади

Предпосылки развития территории



1 Чудодеи
2 Дом актера
3 Красноярский государственный театр оперы и балета
4 Красноярский драматический театр им. А.С. Пушкина
5 Красноярский театр кукол
6 КЕНГУРУ
7 Красноярский музыкальный театр
8 Народный музей истории ОВД Красноярского края
9 ПарикмахерскиймузейЧИК
10 Музей истории трудовой славы
11 Музей истории Красноярской железной дороги
12 Музей Красноярской авиации
13 Музей художника Б.Я. Ряузова
14 Музей-усадьба В.И. Сурикова
15 Краеведческий музей спорта
16 Литературный музей им. В.П. Астафьева
17 Музей (Главное управление МЧС России по Красноярскому краю)
18 Красноярский краевой краеведческий музей
19 Народный музей истории и развития судоходства в Енисейском бассейне
20 Красноярский художественный музей им. В.И. Сурикова
21 Красноярский художественный музей им. В.И. Сурикова
22 Музей геологии Средней Сибири
23 Площадь Мира (музейный центр)
24 Святитель Николай (пароход-музей)
25 Родники народные
26 АйнArt gallery (Художественный салон)
27 Галерея изящных искусств
28 Галерея изящных искусств
29 Луч (Развлекательный кинокомплекс)
30 Дом Кино
31 СИНЕМА ПАРК
32 Кино Lounge
33 Галерея Енисей
34 Центральный парк (аттракционы)
35 Клуб OIII
36 Красноярский Волонтерский центр Доброе Дело
37 КГБУ Дом работников просвещения
38 Государственный центр народного творчества Красноярского края
39 МБУК Централизованная клубная система, досуговое учреждение для ветеранов и инвалидов
40 Центр Коляда
41 Центр авторского самоопределения молодежи Зеркало
42 Культурно-досуговое учреждение гражданско-патриотической направленности Дом офицеров
43 Дом искусства
44 Красноярская краевая филармония
45 Органный зал Филармонии
46 Государственная универсальная научная библиотека Красноярского края

Театр
Музей / галерея
Кинотеатр
Развлекательный комплекс
Парк развлечений
Культурно досуговый центр
Концертный зал
Библиотека

КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВАЯ ИНФРАСТРУКТУРА: ЦЕНТР ГОРОДА

Непосредственно на территории развития расположено ограниченное число объектов культурно-досуговой инфраструктуры. Лишь в Центральном парке жители имеют возможность провести время на семейных, детских и экстремальных аттракционах. Стоимость 1 поездки на аттракционе не превышает 200 руб. Особой достопримечательностью Парка является Красноярская детская железная дорога. Она соединяет в себе функции железнодорожного предприятия, учреждения дополнительного образования детей и развлекательного объекта.

К северо-восточной стороны к территории примыкает Развлекательный кинокомплекс Луч. Это один из самых популярных объектов центра города, ежедневно его посещают от 5000 до 7000 человек.

Сквер Сурикова и Площадь Революции являются преимущественно транзитными пространствами, однако по периметру находится ряд знаковых культурных центров. Государственная универсальная научная библиотека Красноярского края помимо стандартных услуг предлагает горожанам насыщенную событийную программу из образовательных занятий, фестивалей, дискуссий, выставок. Также на «Краевой оси» и в непосредственной близости располагаются многочисленные отраслевые музеи: Красноярской авиации, истории Красноярской железной дороги, истории ОВД Красноярского края, истории трудовой славы. Встречаются и художественные галереи: Музей Б.Я.Ряузова, Галерея изящных искусств. Все перечисленные объекты выполняют просветительскую функцию исключительно по основной тематике и не организуют дополнительных мероприятий.

В числе мест культурного досуга с более широким спектром активностей можно выделить Центр авторского самоопределения молодежи Зеркало. Базируется Центр в Открытом пространстве «Чеширский кот» на ул. Борода, где проводятся всевозможные семинары, творческие конкурсы и фестивали. Участие в большинстве мероприятий бесплатно, но цены на отдельные мастер-классы и занятия могут варьироваться от 350 руб до нескольких тысяч.

В 1,5-2 километрах к востоку от территории развития расположены наиболее посещаемые и известные культурные пространства Красноярска. Обширная коллекция Художественного музея им. В.И.Сурикова размещена в нескольких филиалах, где помимо экспозиций можно посетить лекции, творческие мастер-классы и музыкальные вечера. Стоимость билетов на мероприятия находится в диапазоне от 80 до 450 руб.

Красноярский музейный центр на пл.Мира является крупнейшей в Сибири презентационной площадкой современного искусства. В музейных залах общей площадью 2500 кв.м проводятся выставки, мастер-классы, кинопоказы, дискуссии, лекции, экскурсии, презентации, фестивали, игры. Стоимость входного билета на одного человека при этом невысока - до 250 руб. Функционирует центр под эгидой Министерства культуры Красноярского края. Управляет Министерство и расположенным по соседству Домом искусств. Проходящие здесь события также достаточно разнообразны - выставки, кинопоказы, творческие вечера, однако они посвящены классическим стилям в искусстве и привлекают более взрослую аудиторию.

Помимо комплекса Луч в центральной части города работают ещё 3 небольших кинотеатра: Синема Парк в ТЦ Галерея Енисей (200 мест), Кино Lounge (залы для индивидуального просмотра) и Дом кино (380 мест). Цена билетов варьируется от 100 рублей для самого дешёвого утреннего сеанса до 3000 рублей за аренду зала в вечер выходного дня. В Доме кино помимо просмотра фильмов организуются дискуссии, концерты, фестивали и выставки. Стоимость участия в таких мероприятиях составляет до 500 руб.

В центре Красноярска также расположены крупные концертные и театральные площадки. Наиболее богатую историю имеют Красноярский Драматический театр им. А.С. Пушкина, основанный ещё в 1902 году, Красноярский театр кукол (1938 год) и Красноярская краевая филармония (1953 год). Цена билетов на представления местных артистов начинаются от 100 рублей и может достигать 4000 руб при участии именитых московских актёров и исполнителей.

Предпосылки развития территории

КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Стоит отметить, что и за пределами центральной части города имеются современные досуговые центры районного и межрайонного масштаба. В связи с неблагоприятными экологическими условиями, большая доля горожан предпочитает проводить свободное время в торговых центрах. В частности, ТРЦ Планета в густонаселённом районе «Взлётка» предлагает посетителям услуги фитнес-клуба, кинотеатра, детских развлекательных площадок, ресторанов, а также организует концерты и конкурсы для всей семьи. Аналогичным спектром услуг может похвастаться ТЦ Июнь в том же районе.

Один из наиболее популярных развлекательных центров - Фанпарк Бобровый Лог - расположен на юго-западной границе города. Здесь семьи могут выбрать из широкого спектра спортивных и культурных активностей. Стоимость билетов зависит от возраста гостя и типа развлечений - от 170 до 740 руб.

В последние годы под эгидой районных администраций активно развиваются общественные центры на базе бывших советских домов культуры. В Октябрьском районе в этой роли выступает ГорДК - Культурный центр на Высотной, в Советском районе - Дворец труда и согласия, в Ленинском районе - Дк им.1 мая. Такие пространства смогли выйти за рамки классического формата «местной самодеятельности», расширив программу концертов, кинопоказов, фестивалей, презентаций и творческих встреч для охвата мероприятиями горожан всех групп интересов.

Особый подъём переживают молодёжные центры, помогающие юным Красноярцам раскрыть творческий потенциал, определиться с будущей профессией и обогатить круг общения. В числе основных молодёжных пространств можно выделить Центр продвижения молодёжных проектов Вектор, Молодёжный творческий бизнес-центр Пилот, Центр культурных инициатив, Культурную станцию Гагарин. Многие мероприятия в таких центрах бесплатны и спонсируются городской администрацией, а вход на мероприятия отдельных коммерческих партнёров может стоит до 800 руб.

Кинокомплекс Луч

Государственная научная библиотека

Центр Зеркало

Художественный музей им В.И.Сурикова

Красноярский музейный центр на пл.Мира

Дом искусств

Дом кино

Драматический театр им.Пушкина

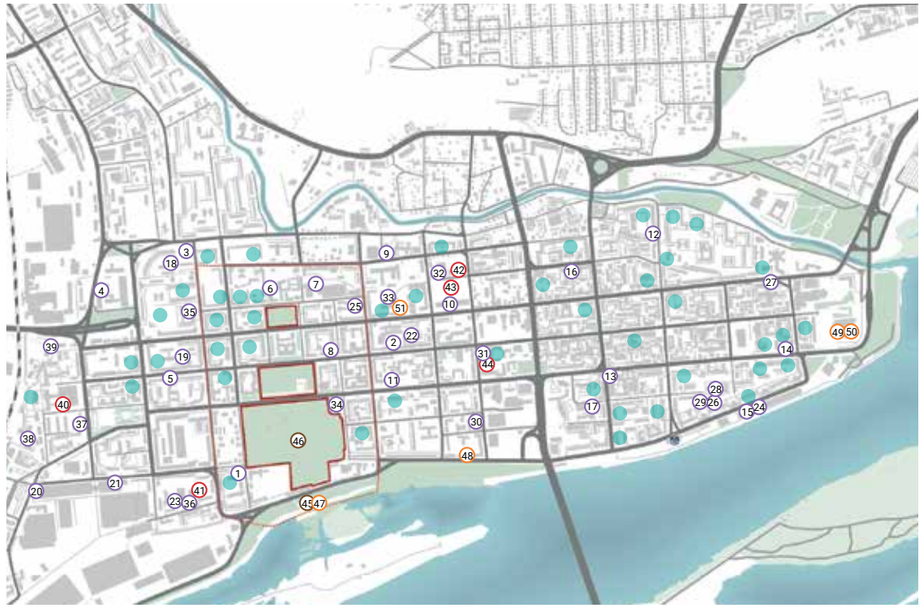
ТРЦ Планета

Центр продвижения

ГорДК - Культурный центр на Высотной

Молодёжный творческий бизнес-центр Пилот

Предпосылки развития территории



1 Школа аштанга йоги
2 Aplomb in ballet
3 Лэвэл Ап
4 Экселент
5 OLYMPIA
6 Экзотика, сеть салонов красоты и фитнеса
7 MAXIMUM, спортивный клуб
8 Богатырь
9 Стронго, сеть фитнес-центров
10 Боец (клуб кикбоксинга)
11 Фантазия, студия йоги, фитнеса и танцев
12 Олимпия
13 Флекс
14 Body Fly
15 20Fit, студия персональных тренировок
16 Fleur Шейпинг-клуб
17 Йога-Дом
18 ЖИВИ, территория развития
19 Мама и Малыш, семейный оздоровительный центр
20 Мастерская хореографии Татьяны Гершман
21 Аллегра, сеть студий танца на пилоне и фитнеса
22 ФитБокс, студия
23 Специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва по вольной борьбе
24 A Nice Day (центр танца, йоги и спорта)
25 Секция по Спортивному Лазертагу
26 Клуб стрельбы из лука Стрелы Енисея
27 Арена, клуб смешанных единоборств
28 Федерация стрельбы из лука Красноярского края
29 Урсус (клуб каратэ)
30 AirJump (школа акробатики для взрослых)
31 Team Strela (школа боевых искусств)
32 Академия борьбы им. Д.Г. Миндиашвили
33 Шаолинь (клуб традиционного кунфу)
34 Абриколь (школа русского бильярда)
35 Каскад (клуб боевых искусств)
36 Федерация Капоэйры и классического Айкидо
37 Юниор (футбольная школа)
38 Самбист (детско-юношеский спортивно-военный клуб)
39 Стрела (арбалетно-лучный клуб)
40 Локомотив, спортивно-оздоровительный комплекс
41 Энергия, спортивный комплекс
42 Спорткомплекс «Спартак»
43 Стадион Локомотив
44 СК Динамо
45 Каток на набережной (сезонный, открытый)
46 Каток в Центральном парке (сезонный, открытый)
47 Велолэнд
48 Велопарк
49 OrangeSportClub
50 СпортМания
51 Велопрокат

Фитнес-клуб / спортивная секция
ФОК/ стадион / дворец спорта
Каток открытый (сезонный)
Прокат спортивного инвентаря
Зона Workout

СПОРТИВНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА: ЦЕНТР ГОРОДА

В связи с особенностями климата в центральной части Красноярска преобладают закрытые спортивные объекты. Клубы предлагают широкий выбор занятий: от стрельбы из лука и боевых искусств до йоги и фитнеса. Доступны как групповой, так и индивидуальный формат занятий; возможно приобретение клубных карт или покупка абонементов на определённое число посещений. Специализированные детско-юношеские спортивные школы работают по направлениям вольной борьбы, футбола и самбо.

В центре города размещаются и крупные спортивно-оздоровительные комплексы. На открытой площадке Спортивного комплекса Локомотив доступны 12 беговых дорожек, поле для командных видов спорта (футбол, регби, хоккей на траве и пр.), мини-поле для баскетбола, волейбола и мини-футбола, зрительские трибуны на 6007 мест. Одновременно заниматься могут до 300 человек. В здании спортивного комплекса располагаются специализированые залы дзюдо, бокса, тяжелой атлетики, атлетической гимнастики, общей физической подготовки и спортивного танца. В СК Энергия осуществляется профессиональная подготовка по направлениям плавание и гимнастика. СК Спартак функционирует в формате фитнес-клуба с тренажёрным залом и групповыми занятиями, а в СК Динамо можно арендовать залы для единоборств, игровых видов спорта, тяжёлой атлетики.

На дворовых территориях школ и жилых массивов Красноярска оборудована 1000 площадок с турниками (воркаут).

В зимнее время года в Центральном парке и на Левобережной набережной организуются открытые катки. Всего же по городу в зимний период работают 199 ледовых площадок, 16 из которых - для массового катания (с прокатом и без него). Также в Красноярске действуют около 20 лыжных баз, самые популярные из них находятся в Октябрьском районе на лыжных стадионах «Динамо», «Ветлужанка» и в Академии биатлона. Широкий спектр зимних активностей предлагает и Фанпарк Бобровый лог на юго-западе города.

В летний период большинство горожан предпочитает выезжать с целью активного отдыха на природу. В связи с этим основные центральные пункты велопроката расположены вблизи набережной, откуда можно добраться до о.Отдыха и Татышев. На острове Отдыха также находятся несколько многопрофильных дворцов спорта (им. М. Дворника, им. Ивана Ярыгина, Центральный стадион). В единственном в России и крупнейшем в Европе Центре экстремального спорта Спортэкс организованы тренировочные процессы по 17 дисциплинам.

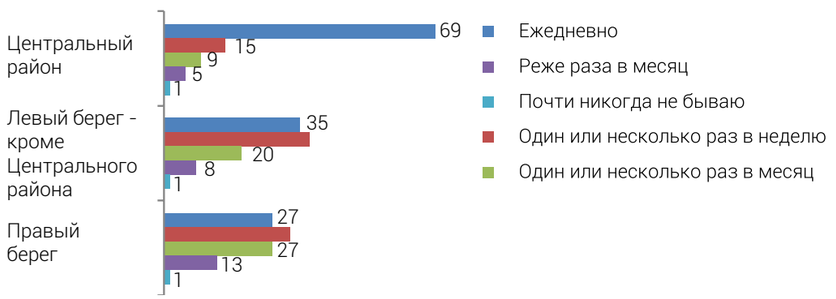
Разрешённые для купания пляжи города находятся на Абаканской протоке острова Отдыха, на искусственном водоёме острова Татышева и на реке Енисей напротив острова Посадного. Здесь можно арендовать лодки и катамараны, а также заняться водомоторным спортом и покататься на гидроциклах.

Предпосылки развития территории

Мобильность и досуг горожан

- Жители всех районов регулярно бывают в центре. Центр является одним из мест проведения досуга, особенно у молодых людей: кафе, кино, прогулки, встречи с друзьями. Старшее поколение реже готово гулять в центре, они обосновывают это сильным загрязнение воздуха, а приоритет отдают природным объектам. Вместе с тем, среди всех возрастных групп растет интерес к организованным экскурсиям и квестам, многие из которых проходят именно в центре города.
- Для абсолютного большинства горожан центр перестал быть местом, куда приезжают за покупками: здесь нет уникальных магазинов, их количество в целом сильно уменьшилось за последние годы.
- В качестве центра города выделяют три альтернативных пространства:
  a. Ул. Мира, начиная от Стрелки до Речного вокзала.
  b. Площадь Революции. Старшее поколение привыкло, что это центр, однако фактически это место больше не является центром притяжения, поскольку там «нечего делать».
  c. Театральная площадь. Там проводится часть основных городских праздников и мероприятий. рядом с ней расположена остановка обшественного транспорта, которую используют, чтобы приехать в центр города, и стоянка, поэтому Театральная площадь также является важным транспортным узлом.
- Центр города воспринимается одновременно в позитивном ключе – как обладаюший исторической ценностью, и в негативном – как «старый, дряхлый». Горожане понимают значимость деревянной и каменной архитектуры в центре города. Однако, учитывая ее состояние и недавние плохо реализованные работы по благоустройству центральной улицы, они часто склонны давать центру города негативную оценку. Выход из этой ситуации горожане видят в создании открытого для публики исторического квартала – прогулочной пешеходной улицы с сувенирными магазина, кафе, культурными центрами.
- При этом реконструкция публичных пространств в центре города не является приоритетом для горожан. Они заинтересованы, чтобы в первую очередь развивались те места рекреации, которые находятся в непосредственной близости от густонаселенных жилых районов (Советский, районы на правом берегу). Внимание к центру, без выполнения минимально необходимых работ по благоустройству прочих жилых районов, вызывает раздражение и воспринимается как пустая трата ресурсов.
- ТЦ «Планета» постепенно становится альтернативной точкой притяжения, хотя по данным опроса регулярно его посещает как место отдыха только пятая часть горожан. Этот ТЦ расположен около растушего жилого района, удобен с точки зрения транспортной доступности и парковок, сочетает в себе возможности для шопинга и развлечений для любой возрастной категории. Кроме того, пространство вокруг ТЦ постепенно обрастает инфраструктурой: там открылся свой небольшой парк «Сады мечты», появляются кафе и рестораны. Здесь удобно назначать встречи, поскольку даже с правого берега до ТЦ «Планета» доехать легче, чем до центра города.
- В целом среди обшественных пространств популярны природные рекреационные зоны – в городе и за его пределами, лидирует остров Татышев (второе по популярности пространство в городе).
- Центральный парк им. Горького регулярно посешают чуть более 1/3 горожан.
- Только треть респондентов может дойти до места отдыха пешком: в основном это те респонденты, которые живут около Академгородка или в центре города. Как правило же, у красноярцев не получается выстроить единый прогулочный или велосипедный маршрут, который бы начинался прямо от дома. Они добираются в эти места на машинах или обшественном транспорте и также возвращаются.
- Траты на кафе/рестораны и культурный досуг/развлечения в расчете на одного человека не различаются, средний чек находится в интервале от 500 до 1000 рублей.

Частота посещения центра Красноярска, % по району проживания, NЦ=98, NЛБ=230, NПБ=128



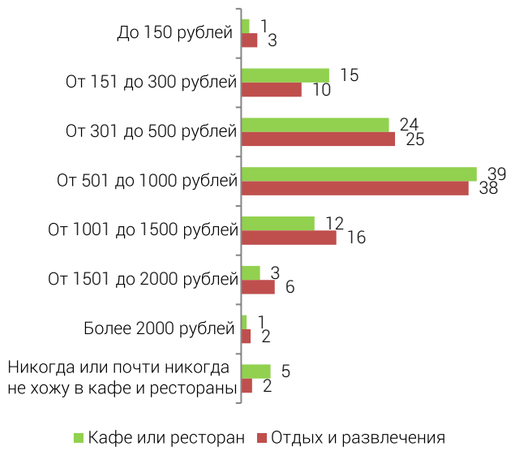
Предпосылки развития территории

Мобильность и досуг горожан

Как добирают до мест отдыха, %, N=456, не более двух подходящих вариантов ответа

«На велосипедах по Красноярску – это кошмар. Во-первых, везде бордюры нужно пересекать, во-вторых, везде машины. Очень трудно. Дорожек нет, не будешь же с ребенком ехать по шоссе, значит, едешь по тротуару». [ФГ2]

Средние траты на посещение кафе/ ресторанов, досуг и развлечения за один раз на одного человека, %, NKP=455, NOP=453



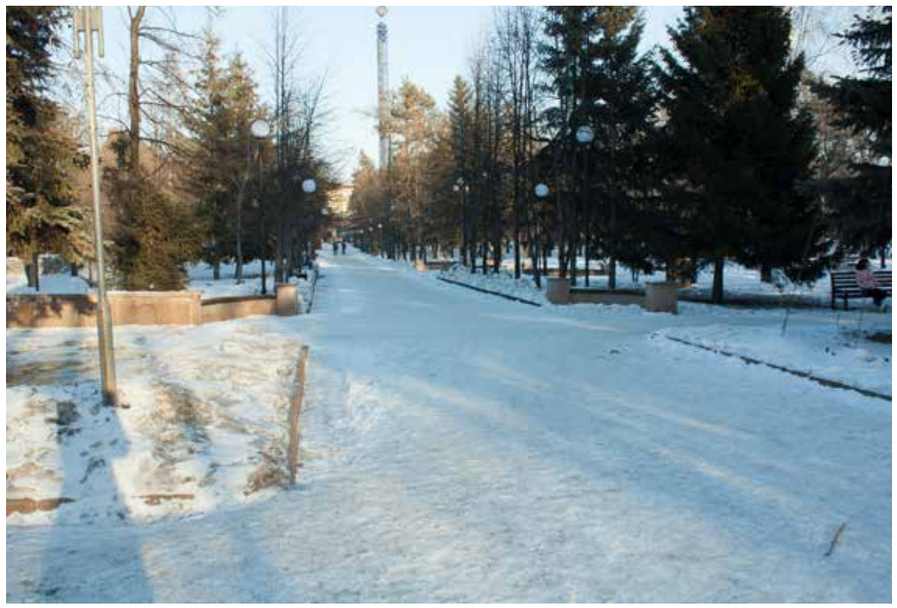
Предпосылки развития территории

Мобильность и досуг горожан

**Основные места отдыха,
%, N=456, не более четырех подходящих
вариантов ответа**

**Поводы для посещения центра Красноярска,
%, N=456, все подходящие варианты ответа**

«Это низина, много пыли, много машин, а хочется подышать, поэтому уезжаем загород».
«Пройтись можно в центре, но дышать нечем».
[ФГ 1]



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАРК ИМ. ГОРЬКОГО

РЕЗЮМЕ

Плюсы:

- Рядом с Парком находятся основные рестораны, кафе и клубные площадки (высокая концентрация молодежи), набережная (первое по популярности место для прогулок всех категорий горожан в летний сезон).
- Парк обладает «ностальгическим капиталом». Для всех горожан старше 28-30 лет парк был одним из основных мест, где они проводили время в детстве, подростковом возрасте и юности. С парком, каким он был в прошлом, связаны позитивные воспоминания.
- Парк рассматривается как один из немногих оставшихся «зеленых островков» в центре города.
- Несмотря на неудовлетворенность текущим состоянием Парка и часто встречаюшимся представлением о том, что в Парк никто не ходит, его периодически посещают около трети горожан.

Минусы:

- Парк исключен из повседневных пешеходных потоков горожан, в него надо идти специально.
- Парк находится в центре города, который ассоциируется у людей среднего и старшего поколения с грязью, загазованностью, пробками.
- Продажа алкоголя и регулярное присутствие пьяных агрессивных людей – у «Луча», у сцены во время концертов.
- Плохое состояние инфраструктуры и отсутствие интересной событийной программы.
- Плохое состояние деревьев, утраченное ошушение «куска тайги в центре города».
- Отсутствие уникальных объектов и сервисов. Парк не выдерживает конкуренции с новыми коммерчески-ориентированными парками.

Нереализованный потенциал:

Парк уже сейчас привлекает разные категории горожан независимо от возраста. И среди тех, у кого есть дети/внуки, и среди тех, у кого их нет, доля людей, приходивших в Парк за последний год примерно одинаковая. Однако, с точки зрения формата он остается преимущественно детским парком аттракционов.

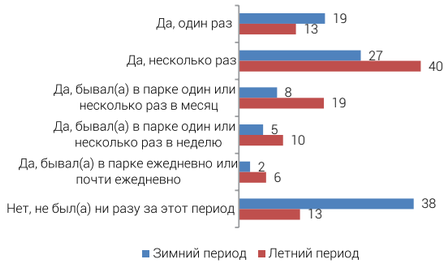
Экскурсоводы включают парк в состав ряда экскурсий: пешеходной экскурсии по исторический части города (показывают сохранившиеся постройки XIX века), экскурсии, посвященной Великой отечественной войне (в парке находился сборный пункт), «неформальной» экскурсии, посвященной мультфильмам (в этом контексте особенно пригождаются «странные» объекты парковой инфраструктуры и декора). Также территория парка используется для городских квестов, причем в ночное время она хорошо работает на создание эстетики Хэллоуина. При этом, в ходе обзорной автобусной экскурсии, группа как правило, не останавливается у парка и смотрит на него только из окна. Гиды не считают Парк достаточно интересной и визуально насыщенной точкой маршрута, поэтому не тратят на него время.

Предпосылки развития территории

Посещение Парка в зимний период, по району проживания,
%, X2=0,000

	Центральный	Левый берег, кроме Центрального района	Правый берег
Да, бывал(а) в парке ежедневно или почти ежедневно	6	2	1
Да, бывал(а) в парке один или несколько раз в неделю	3	7	4
Да, бывал(а) в парке один или несколько раз в месяц	11	9	5
Да, несколько раз	28	27	26
Да, один раз	19	20	16
Нет, не был(а) ни разу за этот период	33	35	48
N	98	230	128

Посещение Парка в зимний период 2018 г. и в летний период 2017 г., %, N=456



«Парк у нас сильно печальный. Прямо позориште города. … Это действительно единственная зеленая точка в центре города. И к такому надо подходить со стороны Администрации прямо очень шепетильно. Пытаться его сохранять и развивать. Как это делается во всех городах мира. … По воспоминаниям, когда я маленький был, он выглядел красиво. Заборов не было, были пострижены газоны». [И]

«Две соседствуюшие большие площадки: Площадь Революции и Парк Горького. Парк Горького в этом плане привлекательный. Там есть аттракционы – это самое главное. … Я сейчас со своей колокольни бы ничего прибавлять-убавлять не стал. Потому что там есть веши направленные на совсем разный контингент [по возрасту]. … И помимо аттракционов есть прочие бонусы вроде сладкой ваты, попкорна, хотдогов и прочего. В плане развлекательного контента я бы ничего менять не стал. … Посидеть, погулять, пофотографировать. … Этой зимой я понял, что не бывал в одной из частей парка. Так что его [большой] размер – это его плюс». [И]

Что делали в Парке в зимний период, %, N=281, все подходящие варианты ответа

Что делали в парке в летний период, %, N=395, все подходящие варианты ответа

- А у нас парк расположен так, что он не проходной.
- Он никуда не ведет.
- Чтобы в парк ходить гулять, то это надо в него специально идти – на аттракционы или еше что-то.
И: А если по набережной прошли и поднялись в парк?
- Это ты специально уже выбираешь маршрут.
- Прогуляться приятно, но он в стороне стоит возле Енисея. [ФГ1]

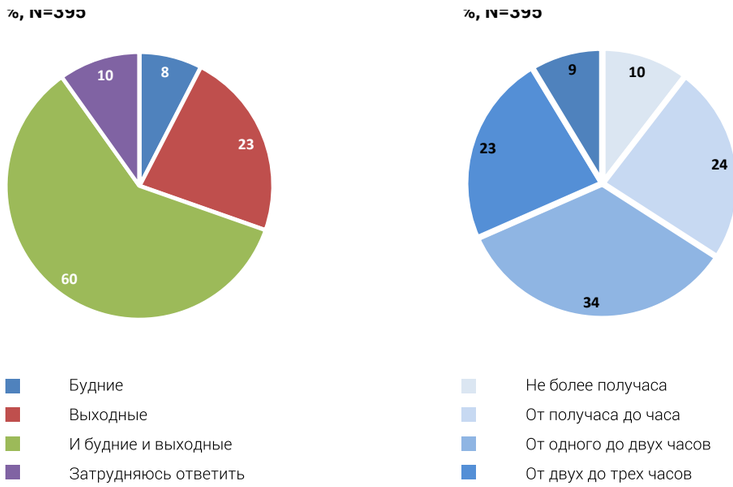
Посещение парка в зависимости от наличия детей и/или внуков до 14 лет, %

Люди, которые бывали в Парке в:	Есть дети/внуки до 14 лет	Нет детей/внуков до 14 лет
В зимний период	58	64
В летний период	87	86
N	186	270

Доля случаев, когда люди с детьми и/или внуками до 14 лет приходили в Парк ради того, чтобы провести время с детьми, %

Люди, у которых есть дети/внуки до 14 лет и которые бывали в Парке:	Бывали в Парке, чтобы погулять с ребенком и/или покатать ребенка на аттракционах	N
В зимний период	54	107
В летний период	78	162
N	186	270

Предпосылки развития территории



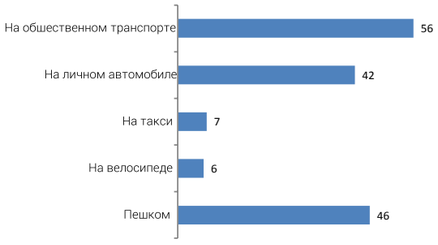
«Если обстоятельства складываются, что ты поблизости, то там пройтись действительно приятно: деревья большие, дорожки. Мы с ребенком ездили в кинотеатр «Луч». У нас было 30 минут до сеанса, мы зашли просто, купили мороженое, пофотографировались. Вот в таком формате хорошо.
Еше момент, что в Парке Горького есть освешение. И вечером там приятно погулять. [В отличие от Татышева и других мест, где освешения нет]. … Красноярск – это северный регион, и у нас темнее рано. Там можно сделать, конечно, поярче, получше». [ФГ1]

«Мы живем на правом берегу, поэтому в Парк Горького мы крайне редко ездим, даже не ездим. Вот у меня как сын был еше самый старший – ему за 30, мы работали на Речном – да, мы в Парк Горького очень часто ходили. Это 80-е годы. Сейчас мы с внучкой ездим в «Роев ручей». И у нас дачный участок на Бархата. …
А работаю с ребенком [няней, в центре города, маленький ребенок и двое школьников] … и в этом году у нас такие планы, что мы будем ходить в Парк Горького. А так мы всегда на Каче гуляем». [ФГ1]

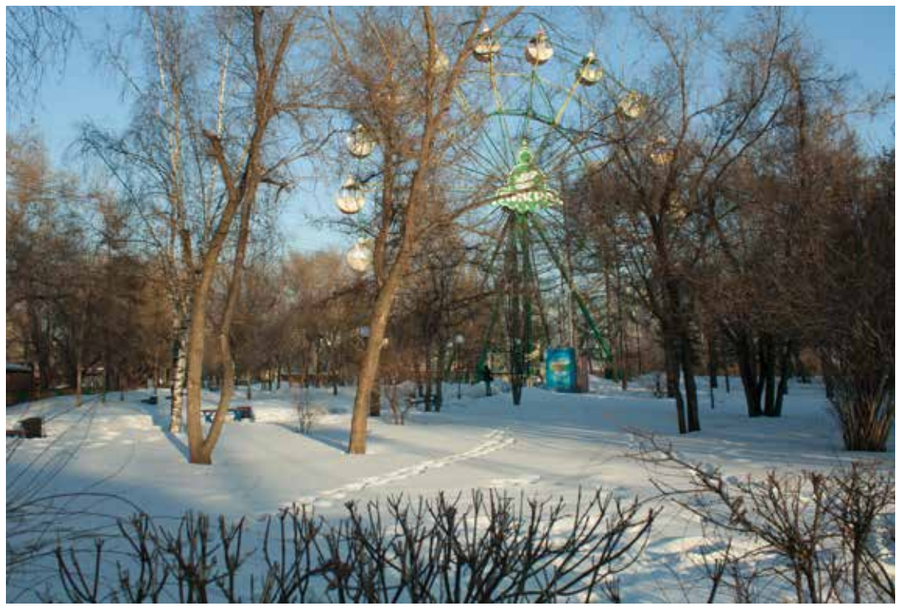
Респонденты старшего возраста, принявшие участие в фокус-группах, указывали, что чаше всего они добираются до парка на машине. С правого берега особенно сложно попасть к парку: из-за одностороннего движения «нужно крутиться по центру», «заезжать с севера через три улицы». Самый оптимистический сценарий – добраться с правого берега за 30 минут. После этого еше надо найти место для парковки. Парковка около памятника Ленину – главная, для всех автомобилистов, приезжаюших в центр, она платная по будням, но по выходным бесплатная.

С кем приходят в Парк,
%, N=395, все подходящие варианты ответа

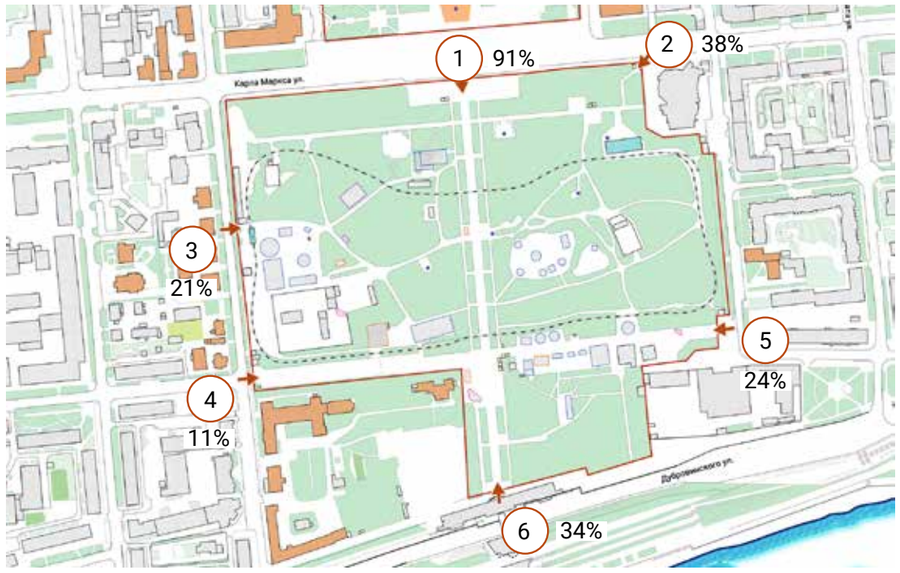
Как добираются до Парка,
%, N=395



Предпосылки развития территории



Процент людей, которые пользуются одним или несколькими из шести входов Откуда заходят в Парк, %, N=395



Насколько удобен переход между Парком и набережной, N=388

0 – 100	Среднее	Медиана
Совершенно не удобен – Очень удобен	49	50

Основную проблему представляет собой нижняя часть лестницы на набережную, которая совершенно не предназначена для маломобильных людей.

Выходы из парка часто перекрыты, нельзя предсказать заранее, будет ли возможность пройти. Это еше больше ограничивает мобильность и связь парка с набережной.

Что из того, что сейчас есть в Парке, необходимо сохранить, %, N=456

Сохранение забора по периметру парка, с одной стороны, интерпретируется как мера безопасности и дисциплины, с другой, как символическая граница, которая исключает парк из пространства повседневности и переносит посетителей в отдельный мир:

«[В детстве] ты заходишь, и там как будто сразу праздник! Ты ошушал, что вжух! – и все, мы на отдыхе. Все, тусим, отдыхаем». [И]

2% респондентов в варианте «Другое» указали, что необходимо сохранить сушествуюшие аттракционы. При этом, как следует из дальнейших ответов, около половины заинтересованных в парке горожан хотят не убрать аттракционы полностью, но лишь обновить их.

«Зимой парк гораздо симпатичнее, чем летом, ну, для меня. Это было парком, это не было парком аттракционов. Это парк, то есть ты пришел, ты можешь там покататься, увидеть красоту эту. То есть это было красиво. И это именно парковое. А летом – парк аттракционов». [И]

На вопрос о том, чего точно в парке быть не должно, большинство респондентов отвечало, что в парке не должно быть алкоголя и дешевых низкокачественных ресторанов-шашлычных. Это требование необходимо рассматривать шире, оно касается не столько алкоголя самого по себе, сколько норм поведения в парке и контингента посетителей.

«Что меня отталкивает в парке всегда – непонятное действо возле сцены. Непонятный контингент. Там бывают такие пьяные танцы. И получается, что, когда ты идешь по узким сторонам на боковых дорожках, тебе в принципе комфортно. Особенно приятная дорожка до колеса обозрения. И вот ты стараешься вот в ту часть… а там еше улицы мелкие и сцена вот эта жуткая, и не понятно, как вообше ребенка можно через это провести. Поэтому мы, когда заходим, мы стараемся до сцены свернуть и уже другими путями попасть туда, куда нам надо. … Но ты точно знаешь, что ты с этим столкнешься, даже если ничего не приурочено ни к какому празднику». [И]

Каким должен быть Парк, N=456

0 – 100	Среднее	Медиана
Проницаемый – Огороженный	44	46
Лесопарковая зона с высокими деревьями – Сад с низкими деревьями	35	39
Спокойный – Оживленный	52	50
Детский парк – Парк для горожан всех возрастов	73	77
Современный – Исторический	27	25

«Нужна «метафизическая позиция». У всех парк – это аттракционы и немножко “стрелочности”, европейского благоустройства. Все понимают, что должен быть дизайн… как в Зарядье. Но это, опять же, догоняние. А вот концептуальную инфраструктуру парку до сих пор еше очень мало, кто делает». [И]

«А сам парк – это тайга на самом деле. Взяли кусок тайги оставили в центре города. И вот эти вот сосны, о которых больше теперь вспоминают, чем они есть, – это очень классная память». [И]

Предпосылки развития территории

должны
появиться в Парке в первую очередь?
%, N=456, не более пяти вариантов ответа

Летний кинотеатр	54
Аттракционы для подростков и взрослых	45
Эстрада: музыкальные, театральные и поэтические выступления	37
Качели	32
Площадка для танцев / йоги / фитнесса	27
Велодорожки и велопарковки	27
Летний библиотечный павильон	20
Интерактивные информационные стенды: природа и история парка	20
Беговые дорожки	19
Площадки для игровых видов спорта	19
Столы для шахмат / шашек и настольных игр	19
Выставочная зона: стенды со сменяемой экспозицией	18
Скалодром	18
Воркаут (уличные тренажеры)	13
Скейтпарк	11
Тир	11
Прокат велосипедов, самокатов, сигвеев, роликов и другого спортинвентаря	9
Ничего из перечисленного	3

должны появиться в Парке в первую очередь?
%, N=456, не более двух вариантов ответа

Детский игровой городок / большая игровая площадка	44
Детский веревочный парк	38
Новые аттракционы для детей	31
Павильон для творческих мастер-классов и развиваюших игр	29
Автодром / выделенная площадка для картинга	13
Крытые игровые комнаты	9
Ничего из перечисленного	8

Какие сервисы должны появиться в Парке в первую очередь?
%, N=456, не более трех вариантов ответа

Семейное / детское безалкогольное кафе	63
Бесплатный wifi	45
Питьевые фонтаны	42
Зарядка гаджетов	28
Киоски / автоматы с едой и напитками	22
Коворкинг	15
Ярмарка/ временные торговые павильоны	13
Кафе / ресторан с продажей алкоголя	8
Ничего из перечисленного	6

«Мне хочется больше свободы, хочется больше зеленых газонов. Прямо зеленых газонов, не вот то, что они сейчас видят как траву. Прийти, взять гамак или плед, посидеть в тишине и спокойствии, спрятаться от солнца. … Мне как человеку творчески мысляшему – по крайней мере, я так считаю – хочется необычных архитектурных форм. Которые бы дали мне возможность каждый раз, когда я прихожу на эту территорию, по-иному смотреть. Чтобы мозг начинал шевелиться, чтобы с разных ракурсов был какое-то разное представление [о парке]. Освещение, малые архитектурные формы, люди, события – то, что мы подразумеваем, когда говорим о «третьем месте». Там летом висели гамаки [это было приятно], при этом под гамаком у тебя – земля, это не такой газон, как в Европе: чистый, гладенький, постриженный» Там очень много старых совдеповских конструкций, эти ограждения, скамейки непонятные – это у меня вызывает очень много вопросов». [И]

[1] *Со стороны одного из рестораторов есть интерес в создании экологического ресторана/ресторана-оранжереи на границе с парком, таким образом, чтобы с одной стороны помещение ресторана было интегрировано в пространство парка.*

Оценка инфраструктурной обеспеченности территории

Организация поверхностного стока: в связи с отсутствием информации о сети ливневой канализации организация поверхностного стока рекомендуется разуклонкой рельефа без устройства сети ливнестока

водоснабжение и водоотведение

Проектируемые системы водоснабжения и водоотведения рекомендуется подключить к существующим сетям

Для электроснабжения и освещения территории рекомендуется использовать существующие источники электроснабжения демонтируемых аттракционов. По предварительной оценке, понадобятся дополнительные мощности электричества. Предполагается прокладка кабелей ЭС и освещения - на глубине 0.7 м в рамках существующей трассировки, не выходя за рамки охранных режимов и не нарушая состав древесной растительности.

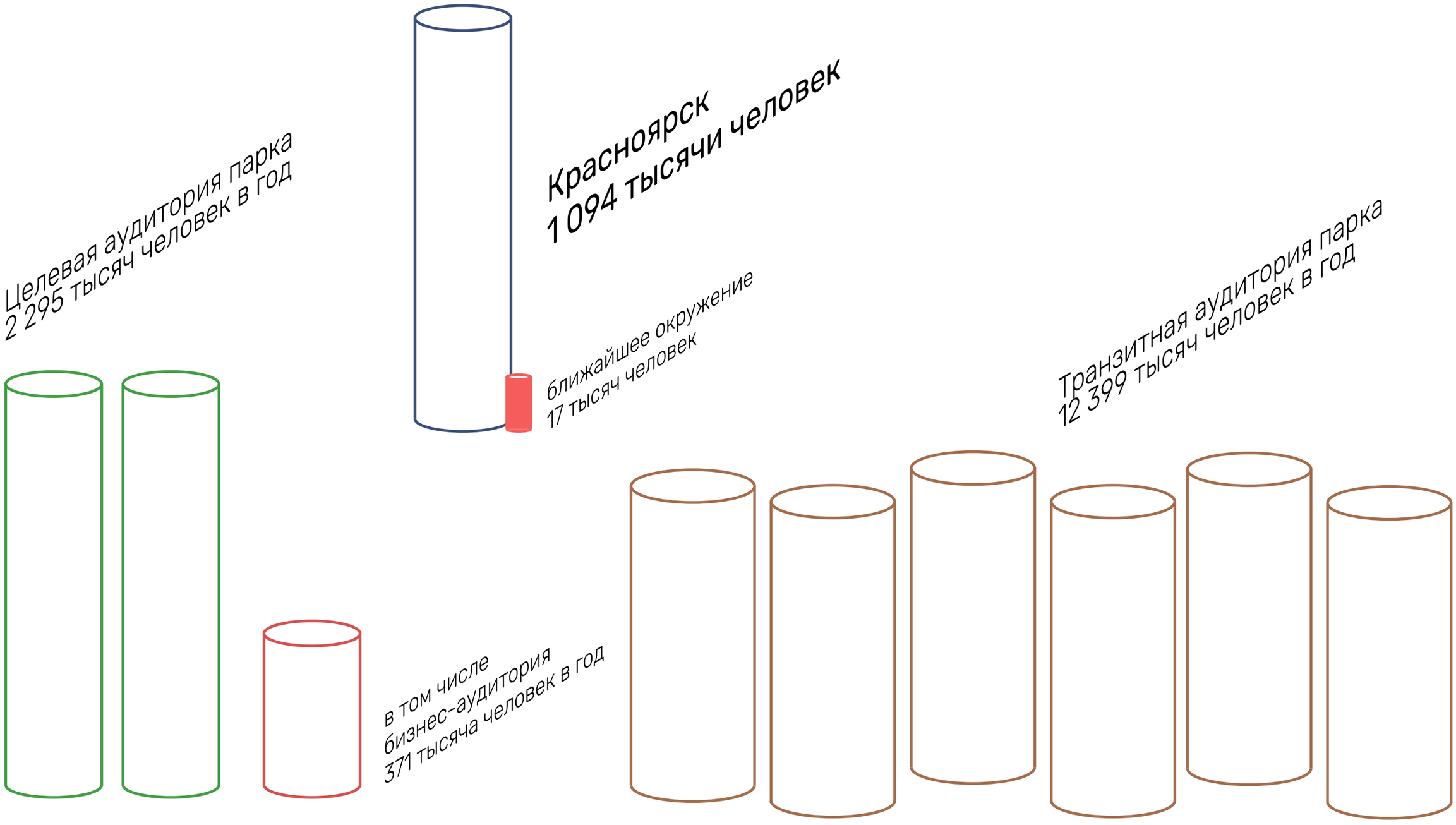
Видеонаблюдение - видеокамеры рекомендуется размещать на опорах освещения, слаботочные сети, сети видеонаблюдения и ГОЧС прокладываются параллельно сетям освещения

Дневная и годовая аудитория парка

Распределение по типам дней и категориям посетителей

Тип дня		*Выходной день, сезон, 7 месяцев*	*Будний день, сезон*	*Выходной, не сезон, 5 месяцев*	*Будний день, не сезон*	*Праздничный день*
Количество дней в году		56	144	36	104	26
Ежедневно	Целевые посетители парка	8 823	6 122	6 501	4 239	9 387
	в том числе бизнес-аудитория	1 357	1 014	1 000	702	1 529
Ежегодно	Целевые посетители парка	494 063	881 622	234 030	440 811	244 060
	в том числе бизнес-аудитория	76 000	146 082	36 000	73 041	39 743
Итого	Целевые посетители парка			**2 294 585**		
	в том числе бизнес-аудитория			**370 865**		

Годовая аудитория парка



Территория

Ситуационный план

Городской контекст

Анализ

Культурно-истоический контекст

Существующее положение

Функции парка и зонирование

Шумные зоны

Пустующие пространства

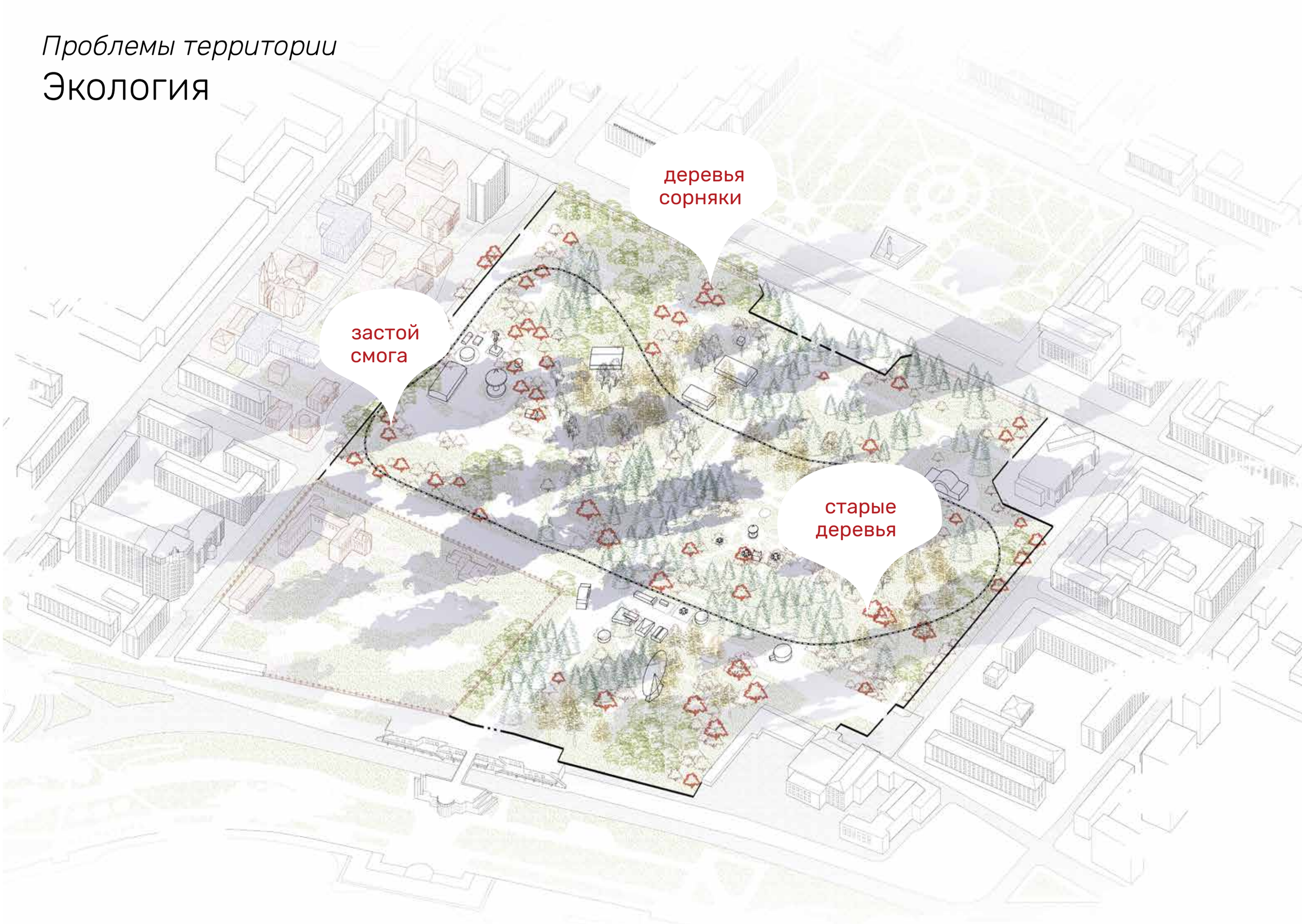
Границы зон действия режимов

Проблемы территории

Транспорт и доступность

Проблемы территории

Экология



Природа — новый *аттракцион*

Ключевая идея развития парка им. Горького.

Природа – новый аттракцион.

Центральный парк появился в Красноярске, когда, продолжая ортогональную городскую сеть, часть тайги была огорожена и зарезервирована от застройки. Сменявшие друг друга эпохи и эволюция общественных пространств как таковых, наслаивались в пространстве парка, оставляя следы и артефакты. К настоящему моменту парк дошел сильно потрепанным. Функционал не отвечает запросу сегодняшнего дня, художественный образ элементов не соответствует среде, а озеленение находится в плачевном состоянии.

Концепция проекта работает на трех уровнях: привносит в парк характер края, отражает локальную идентичность и актуальный общественный запрос жителей.

Характер края.

Основная особенность концепции – актуализация истории возникновения этого места. Новый парк – это уголок девственной тайги, куда были возвращены характерные виды деревьев, кустарников и почвопокровных растений. Помимо густого хвойного леса, характер Красноярского края несут в себе Столбы и культура столбизма как таковая. Образ горной породы найдет свое отражение в проекте в работе с ландшафтом и фактурой стен. Енисей – могучая река – третья особенность характера края.

Локальная идентичность.

Художественный образ новой парковой архитектуры выразит себя в характерных местных материалах, добывающихся в регионе: это сиенит, мергель, алюминий. Все они обладают отличительным красным оттенком. Само название Красноярска этимологически относит нас к этим материалам: Красный Яр – Красная земля. Хоть брутальный образ промышленной добычи этих ресурсов может показаться невзрачным, однако, при качественной интеграции в дизайн городской среды, он создает особую эстетику пространства полностью отражающую в себе локальную идентичность парка в центре Красноярска.

Общественный запрос.

Существующий функционал парка выражен в основном детскими аттракционами. Это и главная коммерческая наполняющая. Но их техническое состояние оставляет желать лучшего, а само наличие не отвечает актуальному запросу жителей, которые больше хотят видеть этот парк как место тихой рекреации. Создание новой программы парка в рамках основополагающей идеи – густого хвойного леса – и отвечающей пожеланиям ее пользователей – третья составляющая концепции проекта, знаменующую новую эпоху парка, когда на место устаревшим аттракционам придет примат его природы. Природы как нового аттракциона.

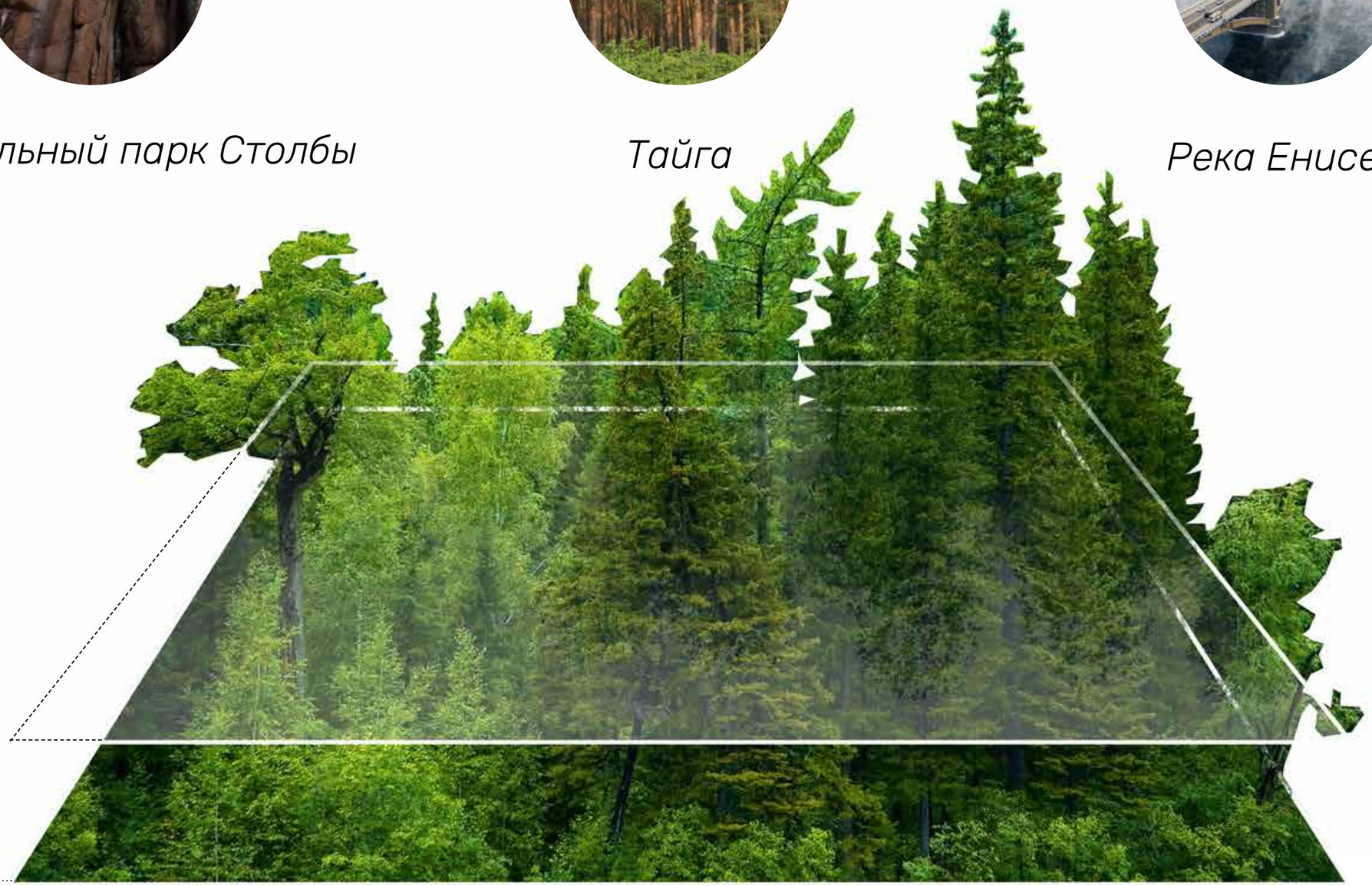
Характер края

Уголок тайги

Национальный парк Столбы

Тайга

Река Енисей



Уровень 1.
Характер края

Локальная идентичность

Материалы

Сиенит

Мергель

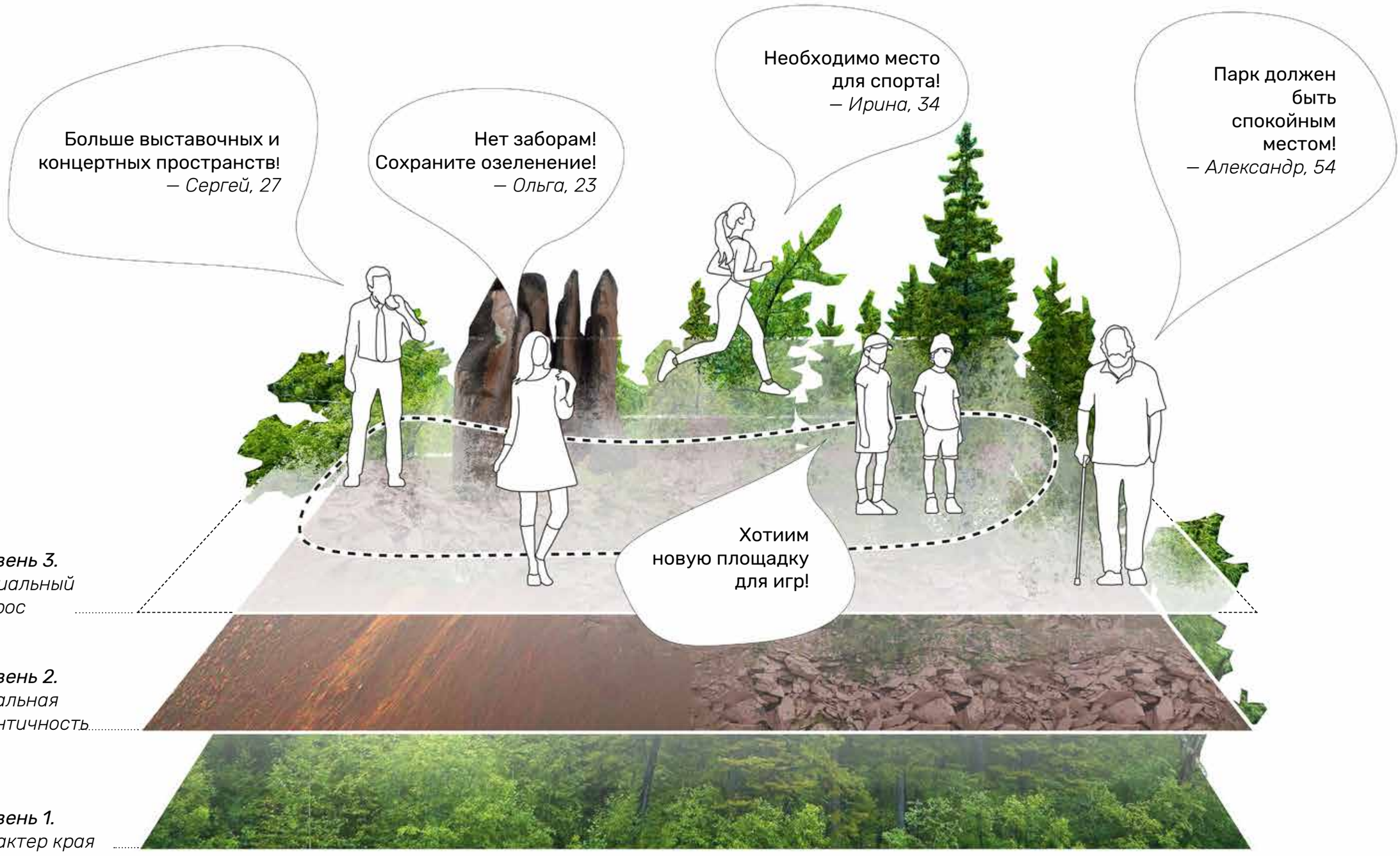
Алюминий

Уровень 2.
Локальная идентичность

Уровень 1.
Характер края

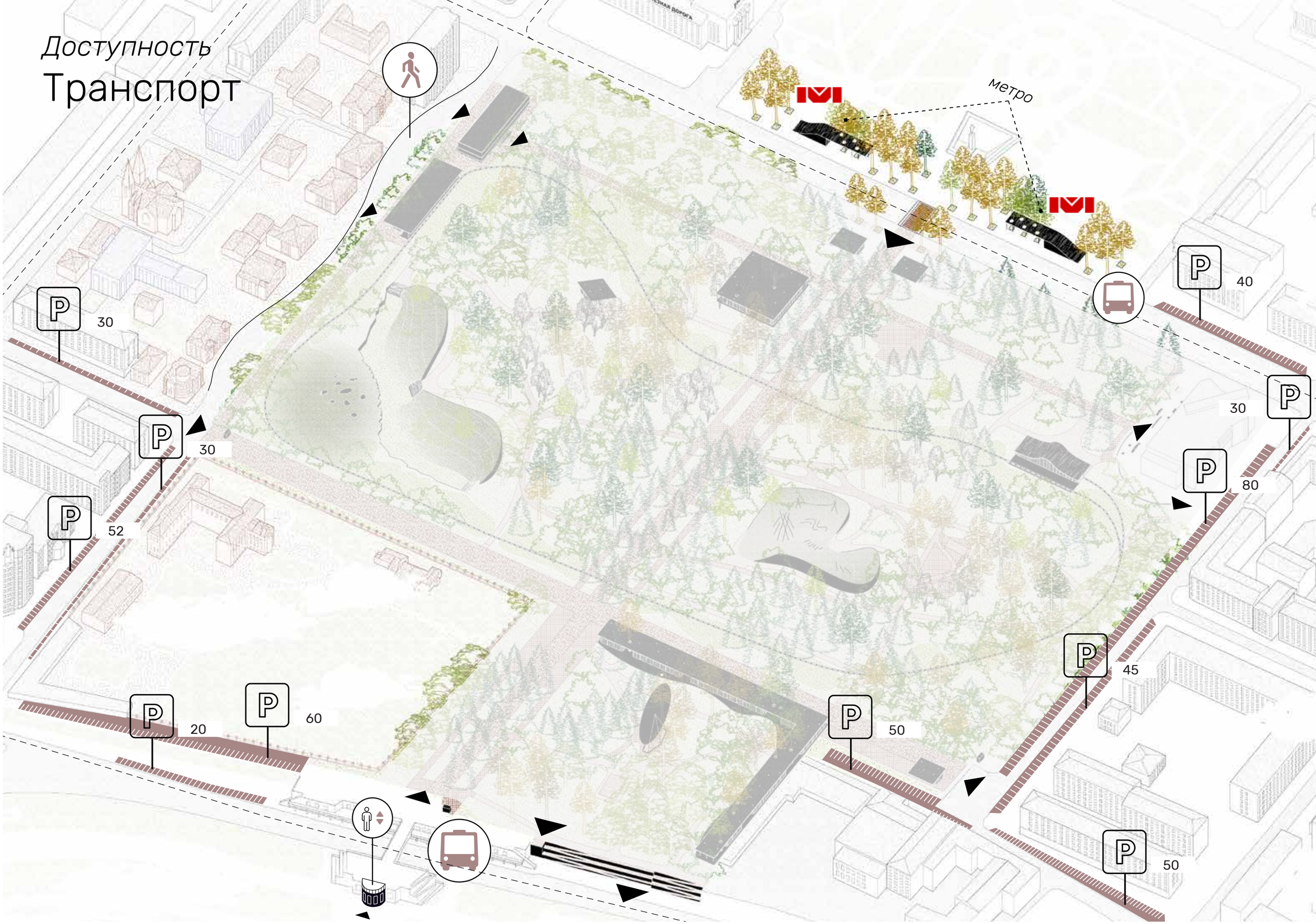
Социальный запрос

Новая программа



Доступность

Транспорт



Экология

Восстановление тайги

Черемуха

Горная сосна

Сосна обыкновенная

Мох

Сибирский кедр

Можевельник казацкого

Сибирская рябина

Материалы

Каменные работы

Сиенит

Мегрель

Ландшафт

Стены

Мощение

Материалы

Металлообработка

Алюминий

Черепица

Колонны

Фасадные панели

Материалы

Деревообработка

Древесина

Игровое оборудование

Настил

Регламенты

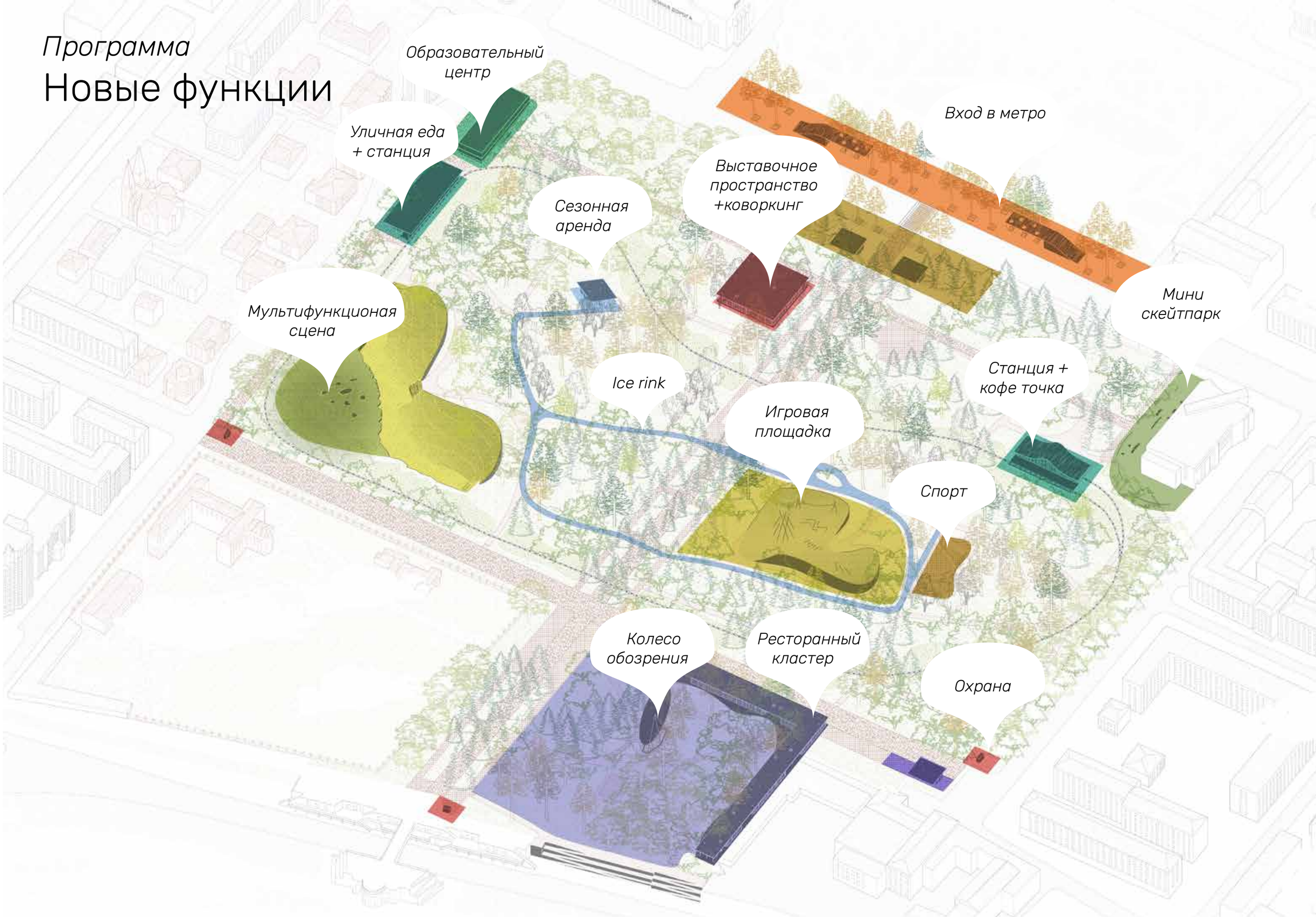
Границы режимов

Регламенты

Соблюдение границ

Программа

Новые функции



Экспликация

Зона	Площадь, кв. м	Информация
1. Многофункциональный культурный павильон	1240	Крытый павильон со зрительным залом, сценой, оборудованной медиаэкраном, и посадочными местами на амфитеатре. Подходит для проведения таких мероприятий, как демонстрация медиаконтента, концерты, выступления творческих коллективов, лекции, танцы, кинопоказы/ фестивали.
2. Ресторанный кластер	Закрытая 1160 Терраса 1340	Гастрономический кластер включает несколько ресторанов объединенных одной крышей. Общая площадь залов ресторанов = 830 м2, максимальное количество посадочных мест= 276 (при расчете 3 м на посетителя). В теплый период (5 месяцев в году) использование террас для дополнительных посадочных мест на улице.
3. Вокзал РЖД	380	Образовательные мероприятия РЖД и выставки посвященные железной дороге.
4. Выставочное пространство	573	Свободное выставочное пространсвто, подходящее для экспонирования своременного искусства Красноярска или таких известных городских выставок, как Ожившие полотна и тп. Количество единовременных посетителей около 200.
5. Коворкинг	337	Пространство для работы и учебы, вмещающее около 45 единовременных посетителей.
6. Стритфуд-зона (ЖД Станция)	Торговая 132	Терминал. 4 Торговых павильона расположенные на одной из станций детской жеезной дороги.
7. Образовательное пространство РЖД	1000	1-ый этаж. Свободное пространство 500 м2 для проведения выставок, лекций и других общественных мероприятий. 2-ой этаж. Учебные классы/ аудитории. Детская образовательная функция в рамках работы РЖД.
8. Детская площадка	2640	Игровая площадка, поделенная на зоны по возрастам: 1200 для младшего возраста- песочницы и детские активности. 1400 подростки- зона холмов и и активного отдыха.
9. Спортивная площадка	1000	Открытая зона воркаута. Уличные тренажеры. Теннисные столы. Открытая площадка для спортивных/ танцевальных занятий.
10. Общественная скейт-зона	1500	Буферная зона между парком и кинотеатром, предназначена для молодежи. Включает в себя 3 небольшие рампы и приспособления для скейтбординга, зоны отдыха- амфитеатры. Территория не входит в зону проектирования, это дополнительное предложение.
11. Павильон сезонной аренды	324	Пространство, где хранится оборудование для проката (зимнее время коньки/ лыжи; в летнее время-велосипеды или др спорт инвентарь) Часть площади под переобувание и обогрев, туалет (150 м) Вендинговые автоматы. Единовременных 50 человек в помещении, в час 100 чел, пропускная способность 1000 чел в день
12. Каток (трасса)	2000	Ширина 3 м- длина трассы 665 м Количество единовременных катающихся 100.
13. Ботанический сад Тайги	18600	Территорияя вдоль детской железной дороги, демонстрирующая великолепное разнообразие таежной флоры.

Программа

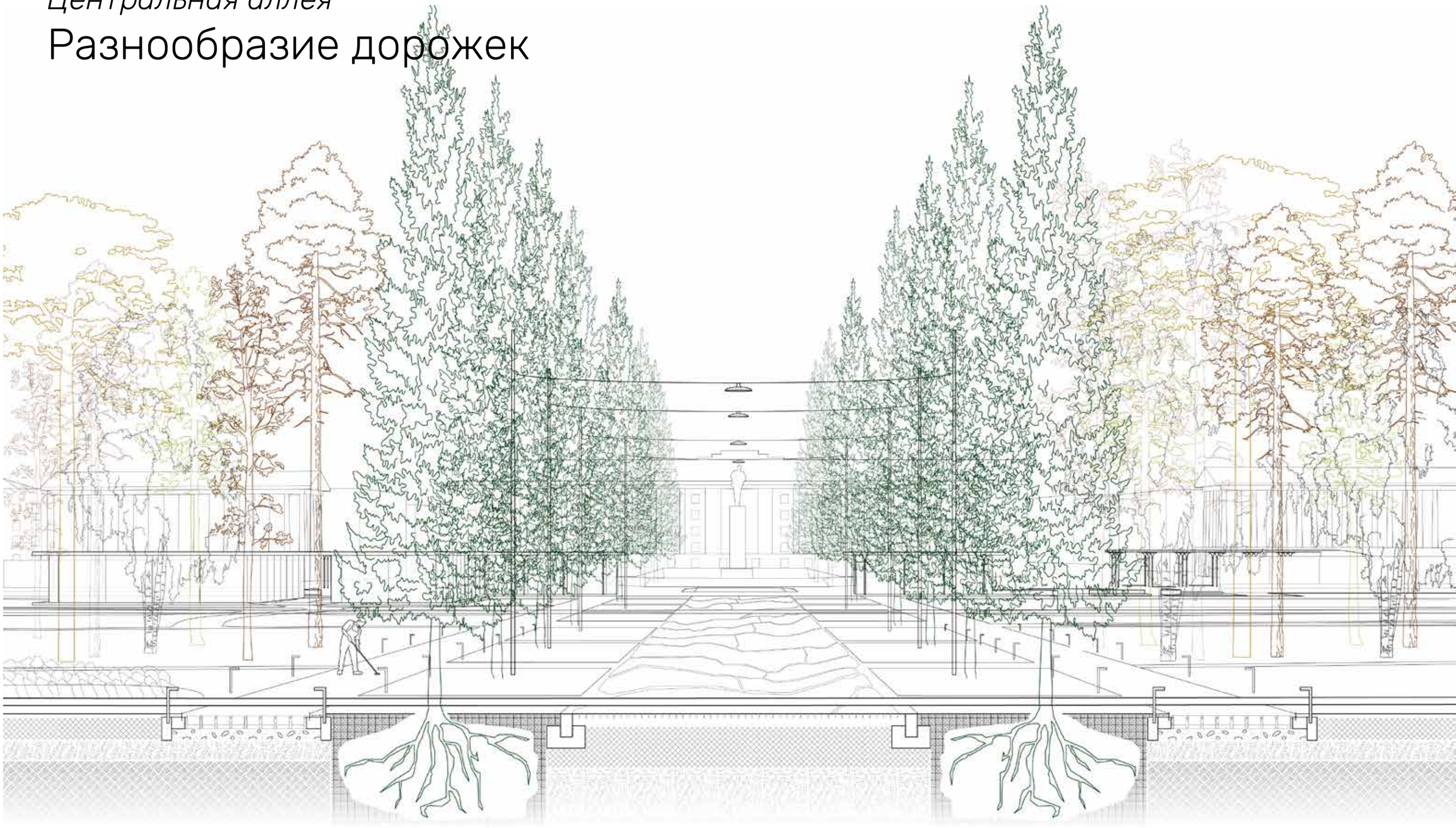
Генплан

Центральная аллея

Историческая ось

Центральная аллея

Разнообразие дорожек



Центральная аллея

Материалы и детали

Подвешенный светильник

Болларды

Каменное эко мощение

Ломаный камень

Мощение из сиенита

Центральная аллея

Вечерний вид

Ресторанный кластер

Столица Сибирской кухни

ИНСТИТУТ ГАСТРОНОМИИ

СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ | SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

Bellini группа компаний

BERRYWOOD SINCE FAMILY 2010

СМИ о ресторанах Красноярска

https://ngs24.ru/

БИЗНЕС ЕДА 31 ИЮЛЯ 2020, 11:37

Красноярский ресторан попал в список восьми лучших по дизайну в Европе

Мы узнали, сколько владельцы вложили в заведение на Взлетке

12 772 14 ОБСУДИТЬ ПОДЕЛИТЬСЯ

Дизайн разработан и реализован красноярцами

Фото: restaurantandbardesignawards.com ПОДЕЛИТЬСЯ

Ресторан холдинга Berrywood Family попал в восьмерку лучших заведений Европы с самым необычным дизайном. Список составляли эксперты премии Restaurant & Bar Design Awards 2020. Шорт-лист премии на сегодняшний день выглядит следующим образом: среди конкурентов «Тунгуски» из России три московских ресторана.

Ресторанный кластер

Гастронамические точки

Уличная еда + станция

Исторический квартал + пешеходная улица

₽ ₽

Пространство для молодежи

Станция + кофе точка

₽

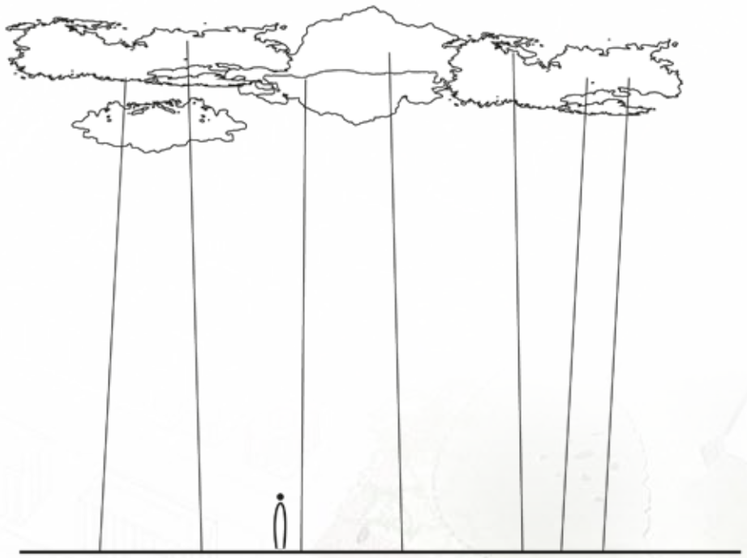
Ресторанный кластер

₽ ₽ ₽

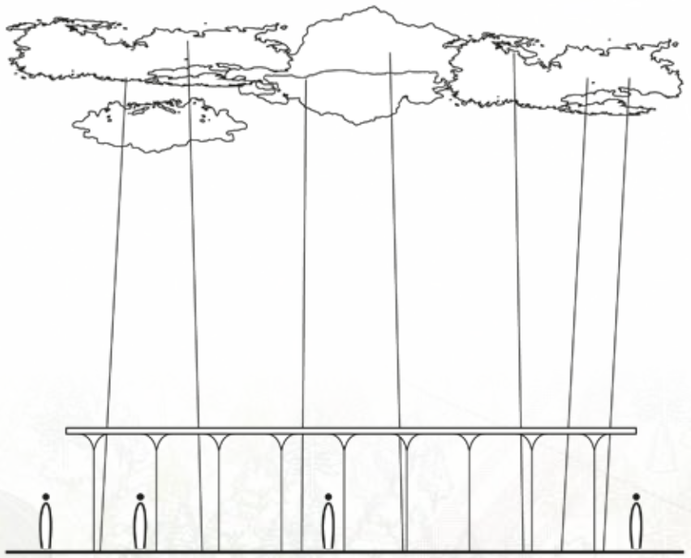
Колесо обозрения

₽ - *ценовая категория*

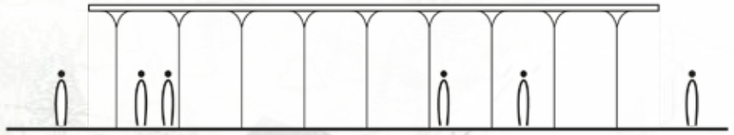
Формообразование



Масштаб тайги



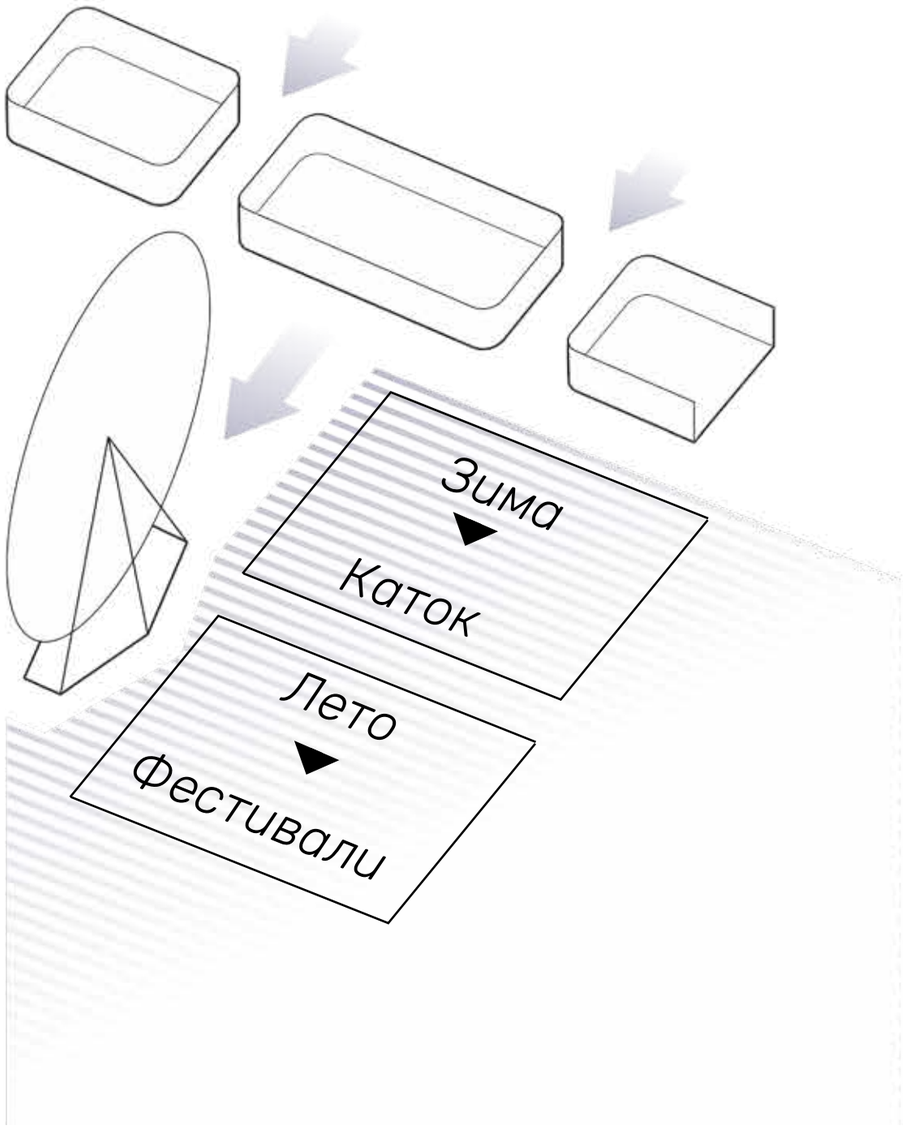
Масштаб человека

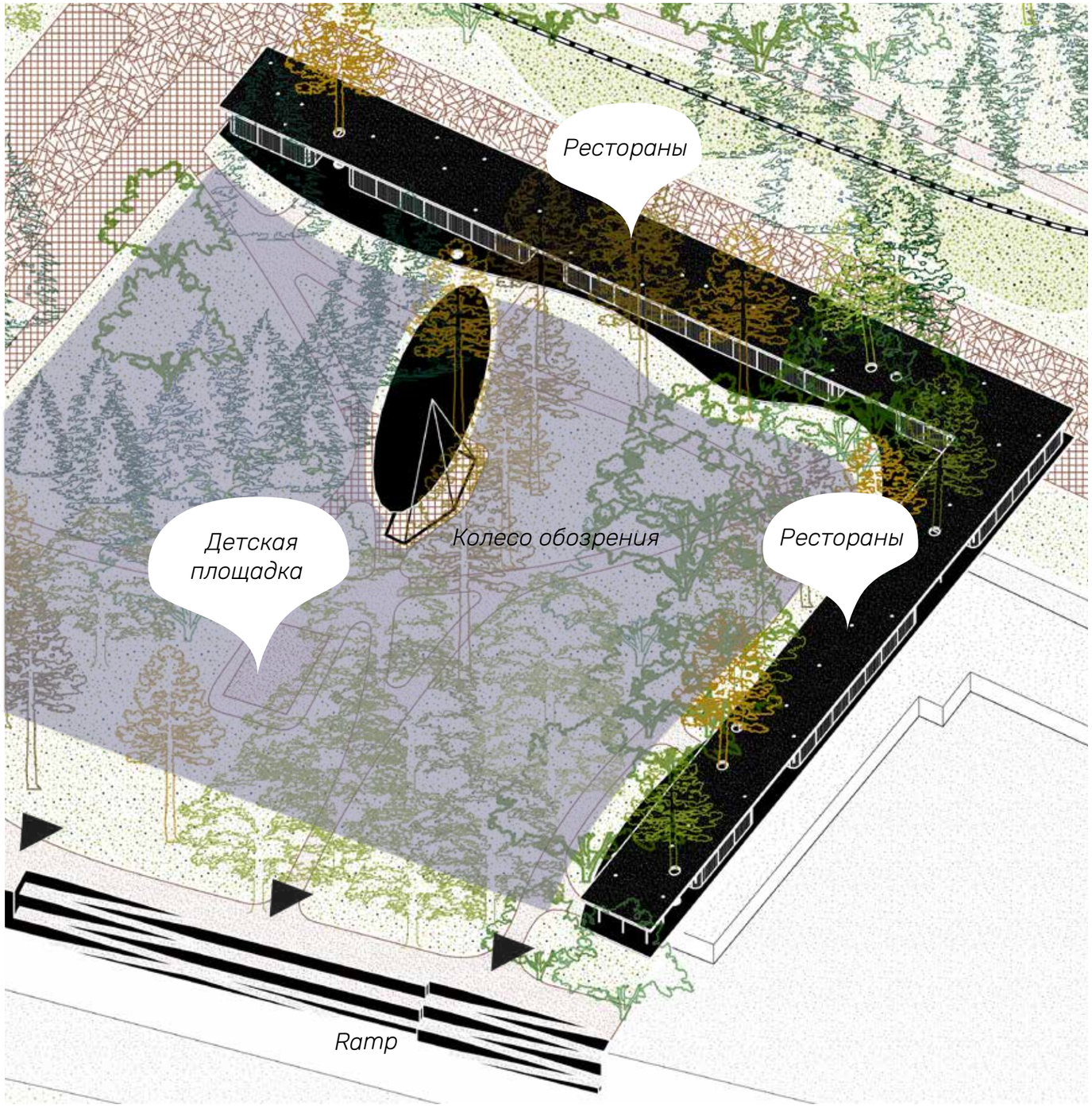


Образ павильона

Ресторанный кластер

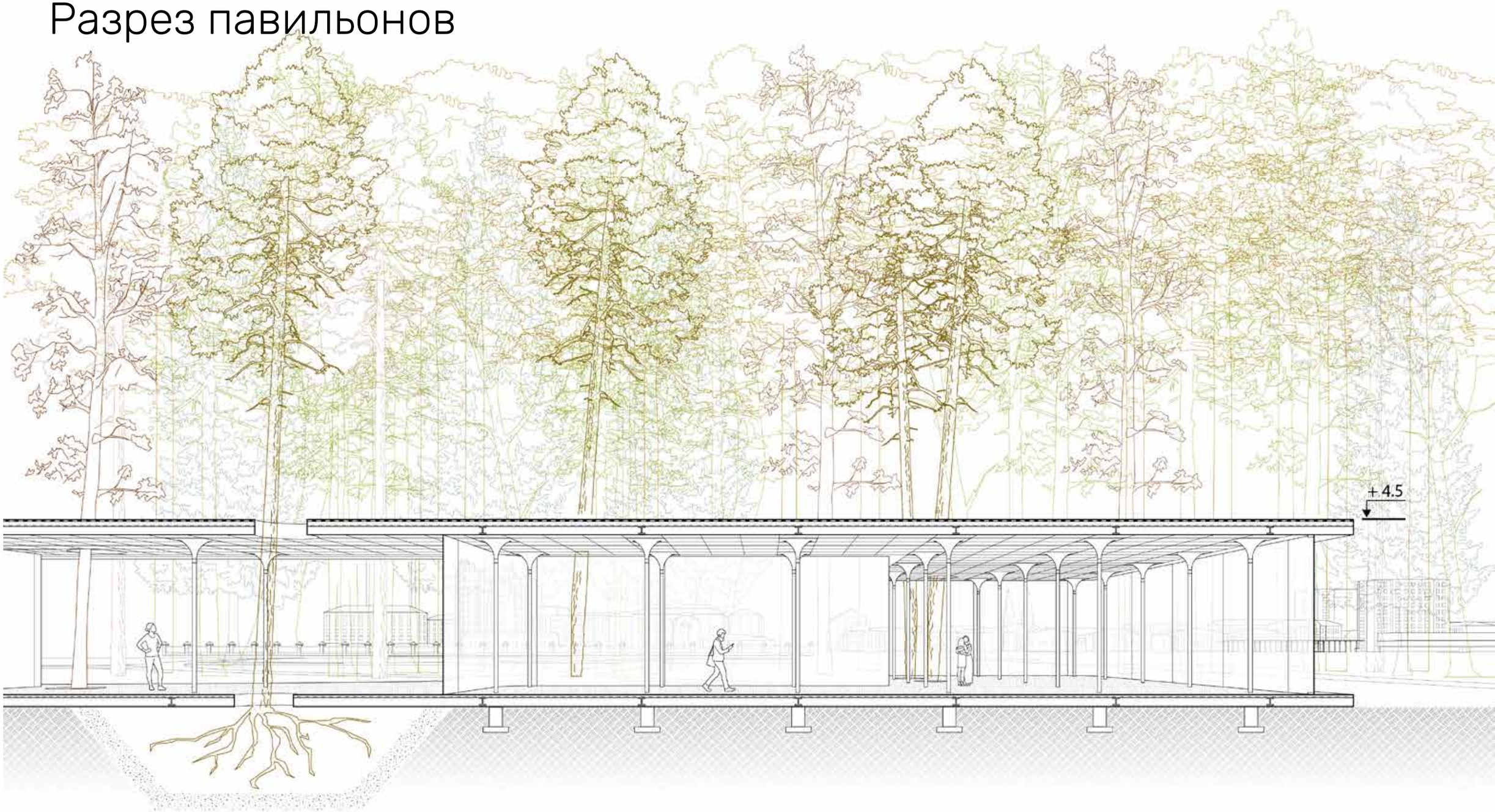
Программа



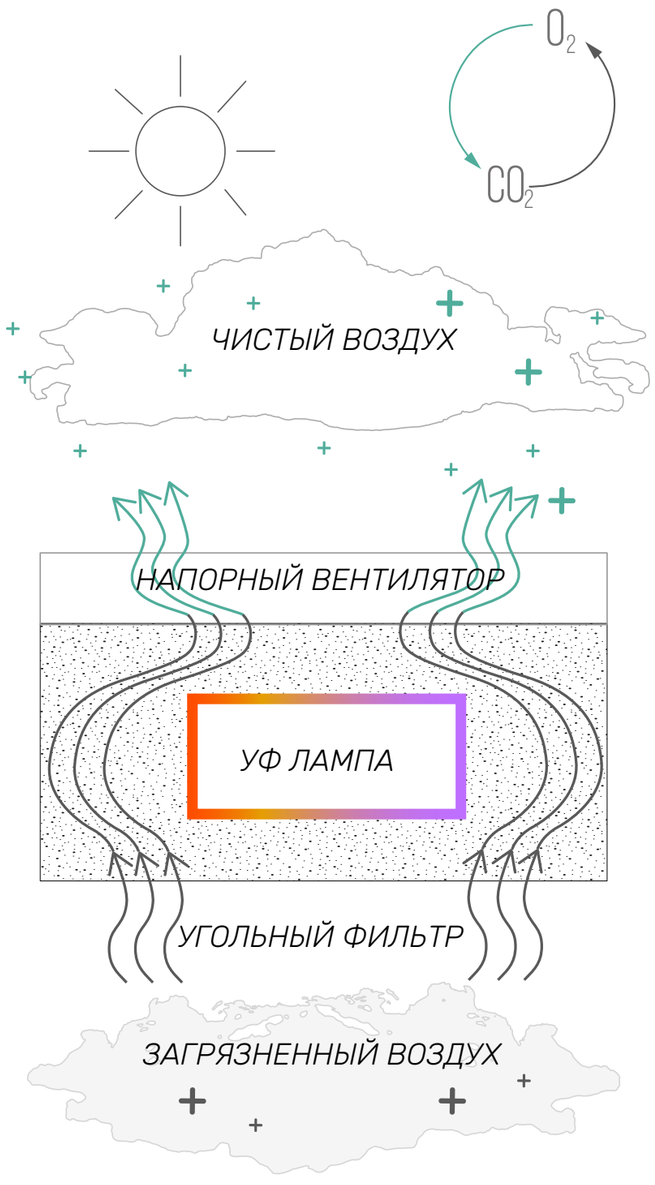


Ресторанный кластер

Разрез павильонов



Очищение воздуха



Пример использования

https://www.studioroosegaarde.net/project/smog-free-tower

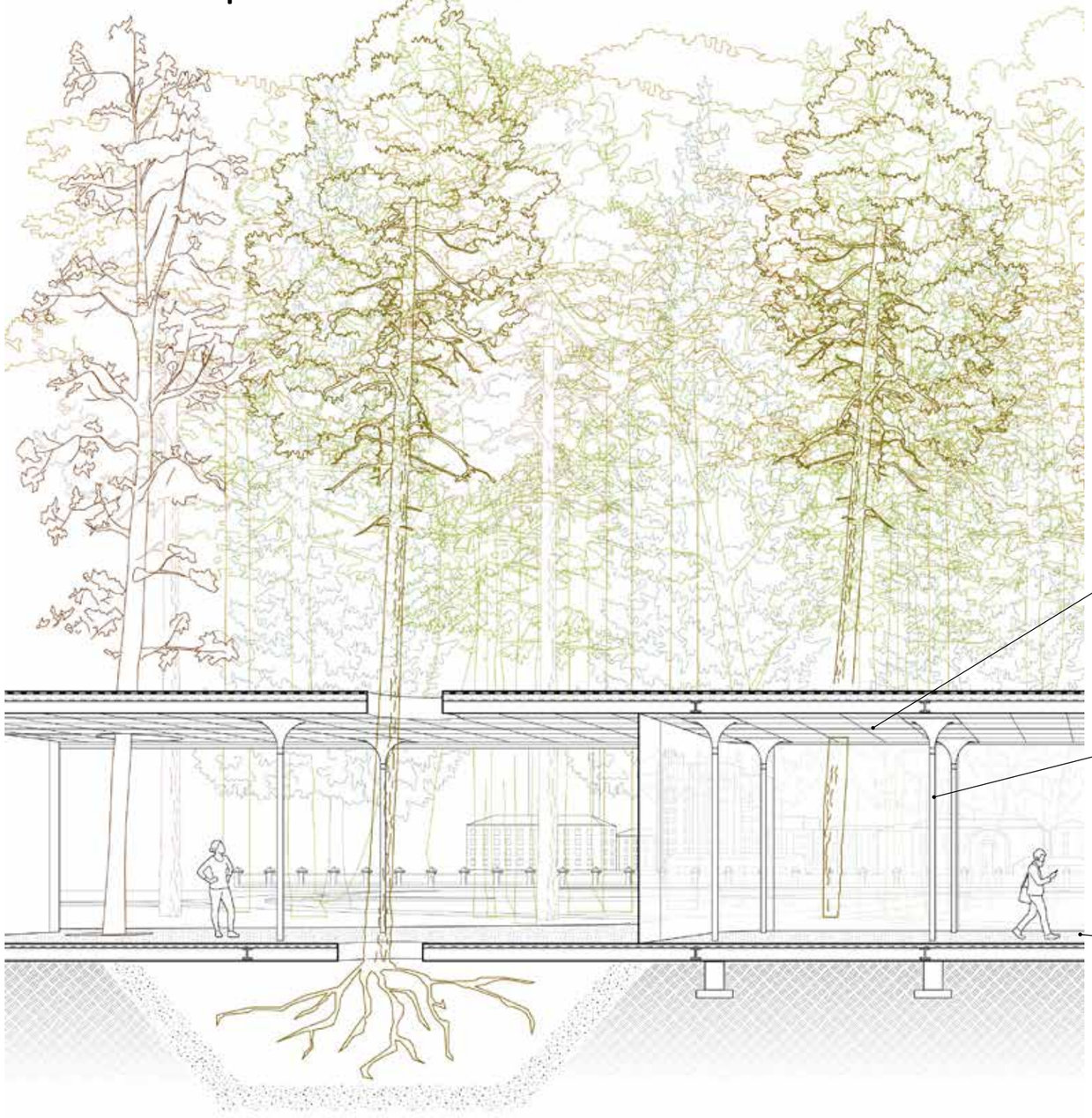
SMOG FREE TOWER

SMOG FREE PROJECT is a series of urban innovations led to reduce pollution and provide an inspirational experience of a clean future. The SMOG FREE TOWER is world's first smog vacuum cleaner which produces clean air parks.

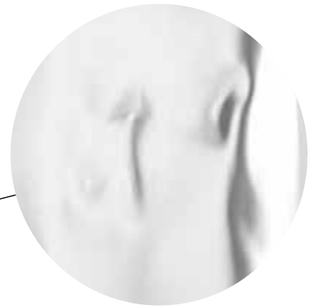
Система фильтрации

Ресторанный кластер

Материалы и детали



Зеркальный алюминий



Матовый алюминий

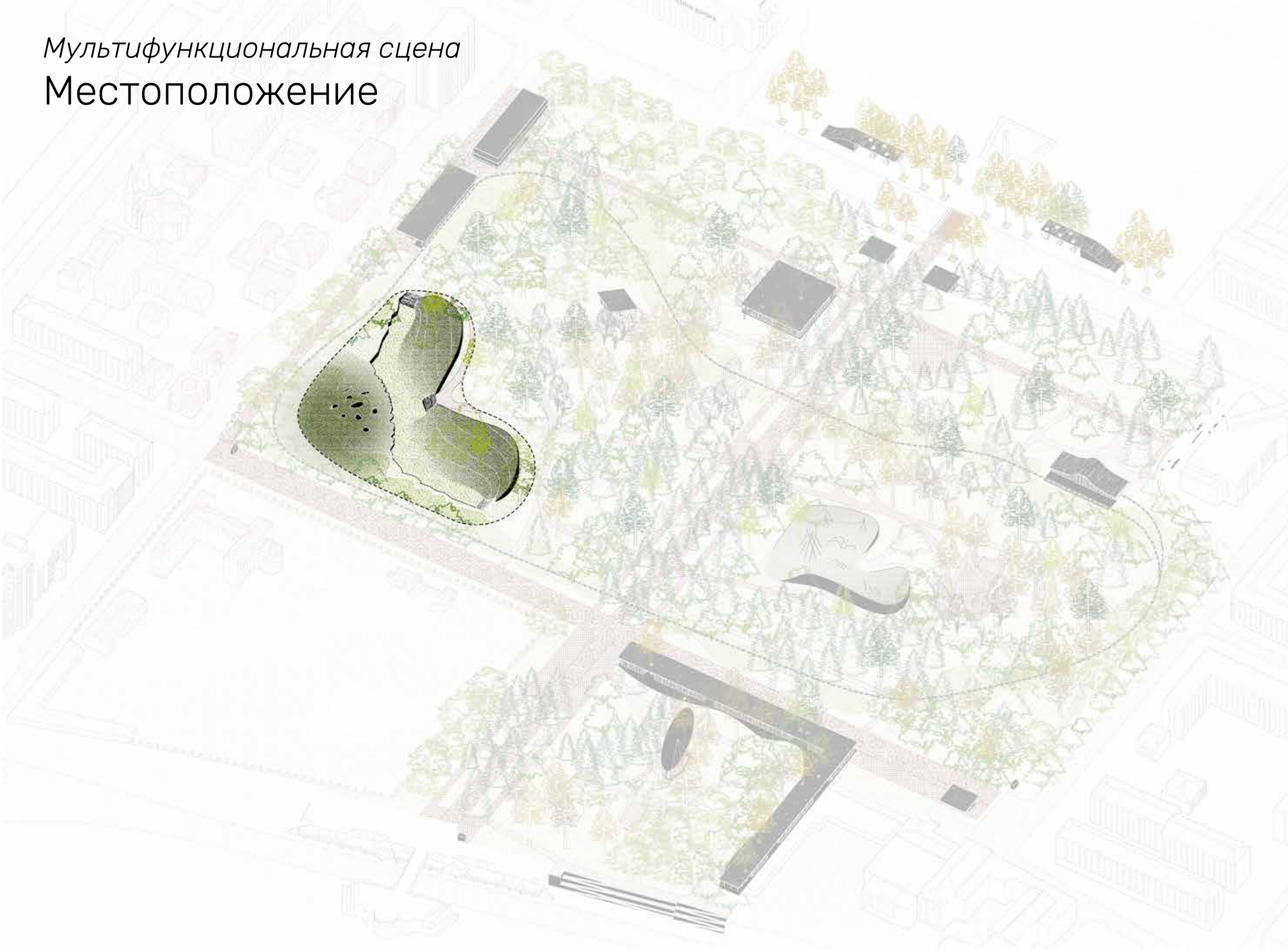
Деревянный настил

Ресторанный кластер

Пасмурный день

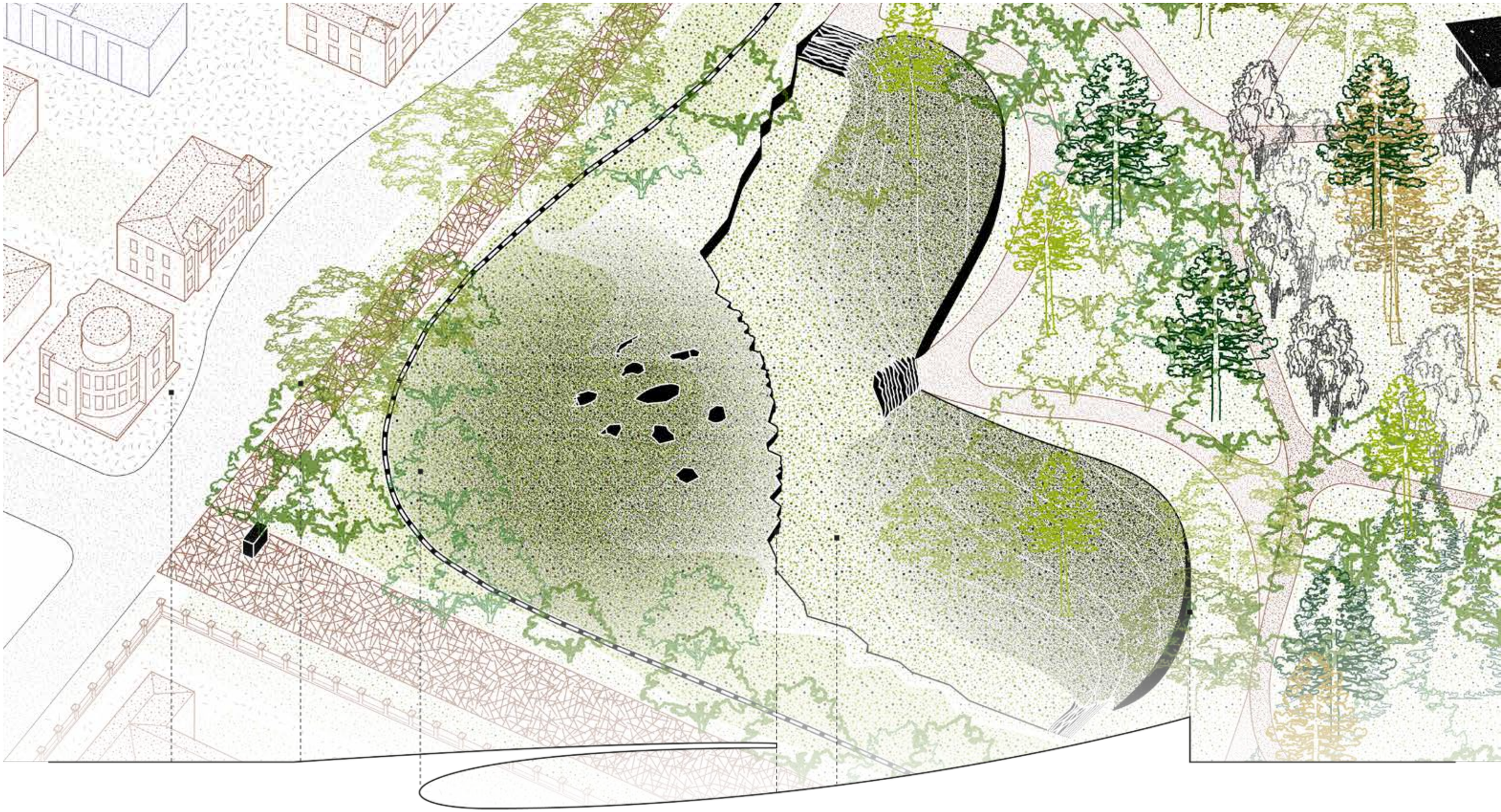
Мультифункциональная сцена

Местоположение



Мультифункциональная сцена

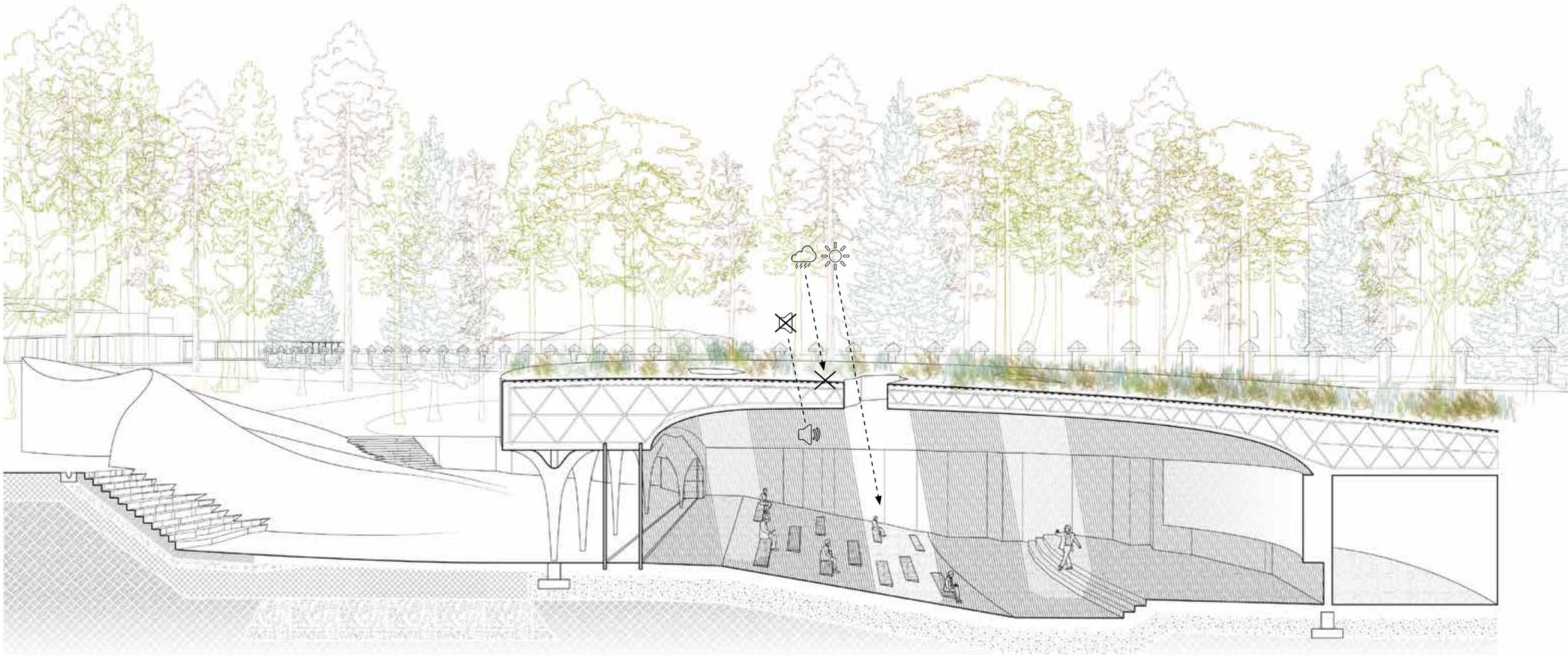
Формообразование



Исторический квартал *Внутреняя сцена* *Поднятый ландшафт* *Естественная среда*

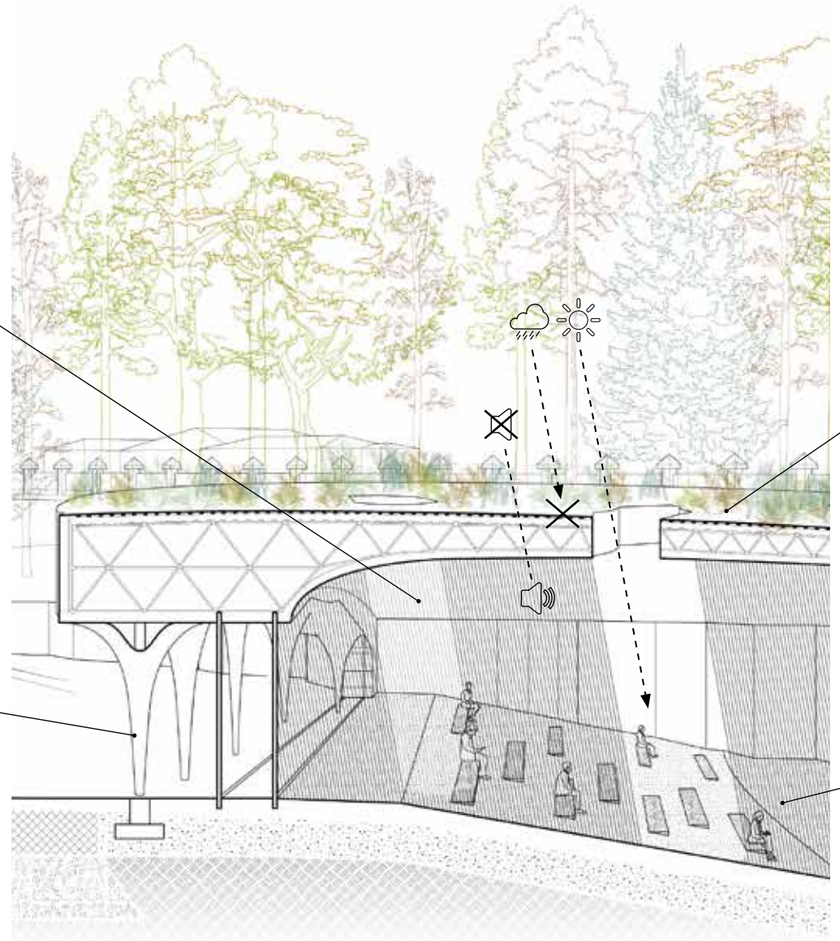
Мультифункциональная сцена

Образ пещеры



Материалы и детали

Каменные стены



Растения

Матовый алюминий

Деревянный настил

Мультифункциональная сцена

Скрытая сцена

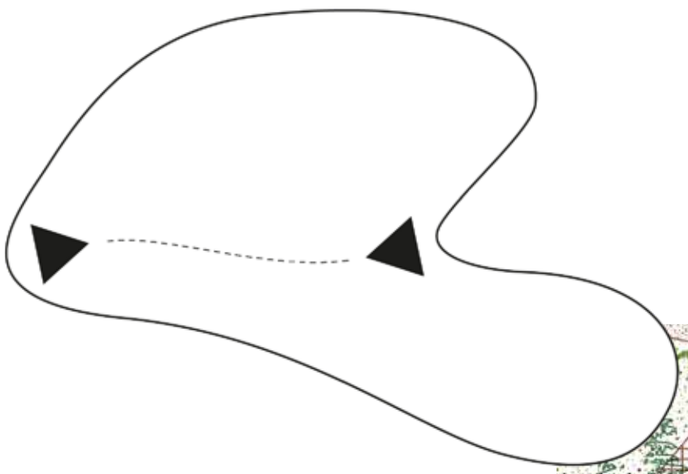
Игровая площадка

Местоположение

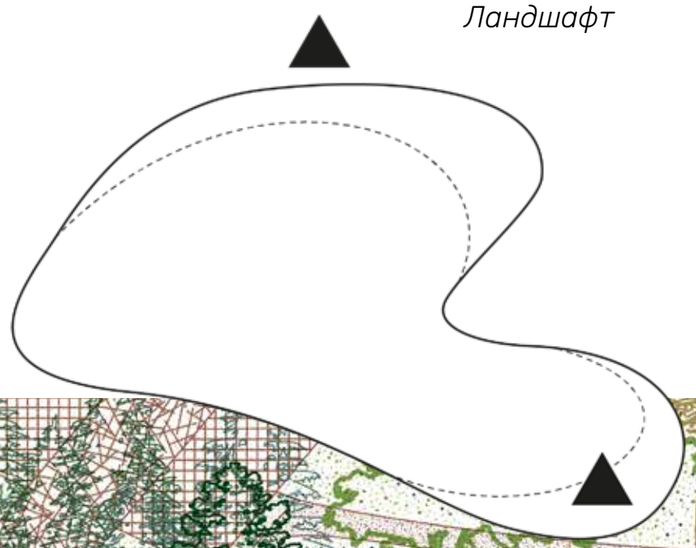
Игровая площадка

Формообразование

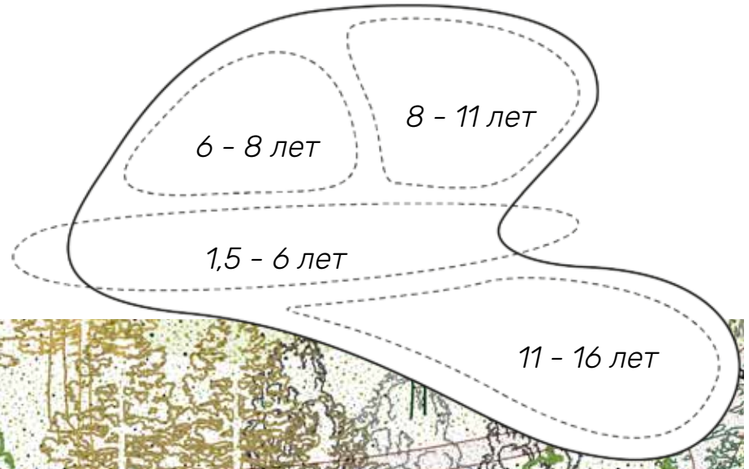
Доступ

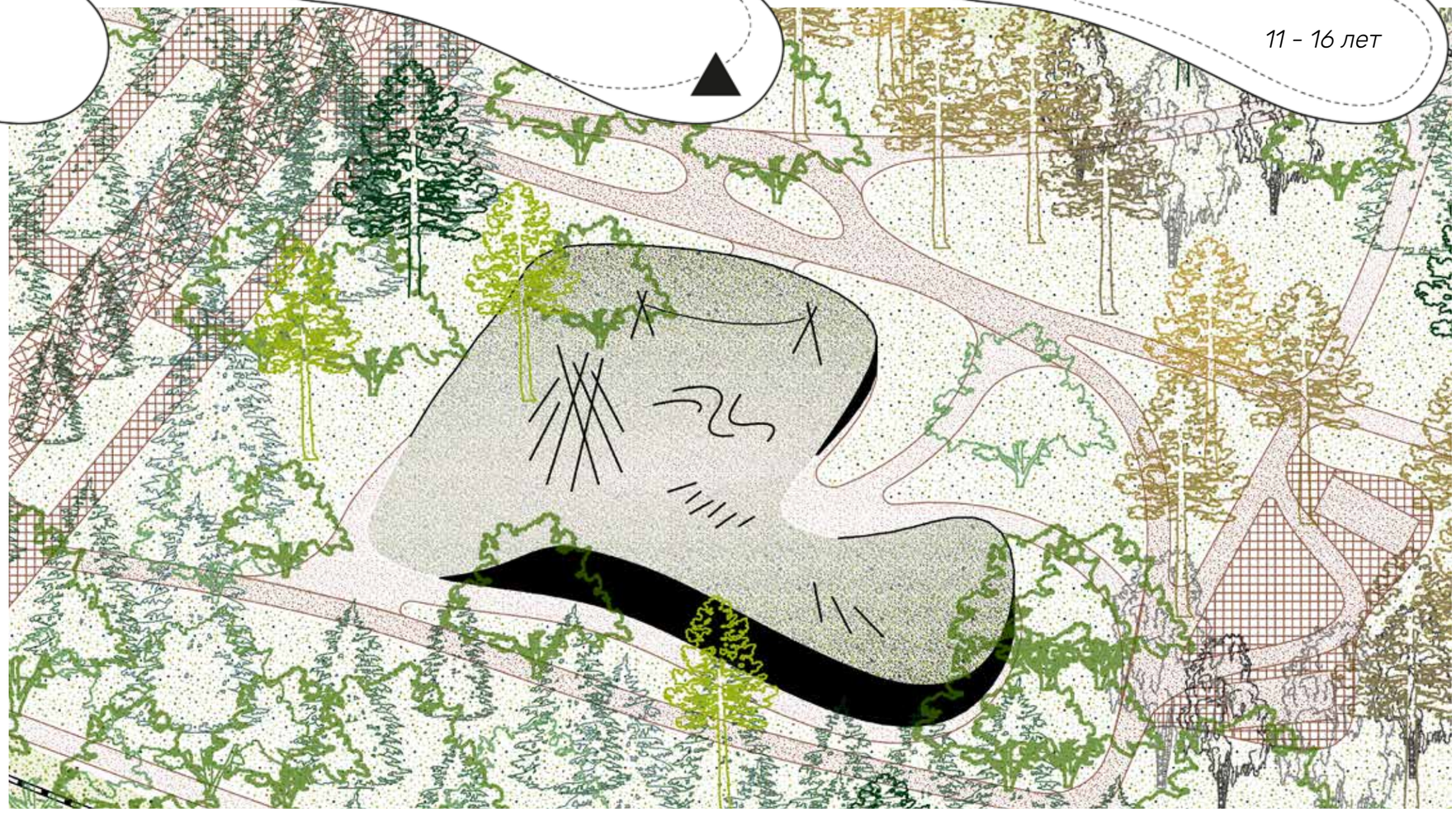


Ландшафт



Возрастные зоны



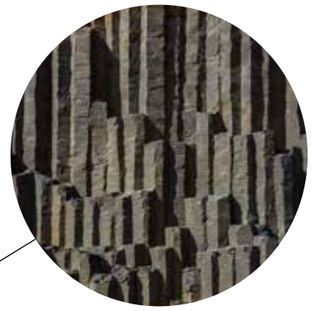


Игровая площадка

Разрез подпорной стенки

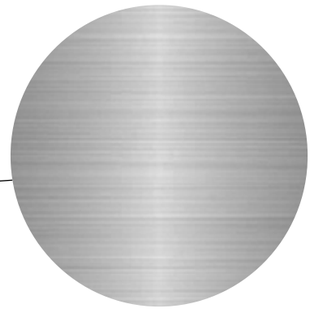
Игровая площадка

Материалы и детали



Камень

Древесина



Алюминий

Игровая площадка

Разнообразная детская среда

Железная дорога

Единое кольцо

Железная дорога

Музей флоры тайги

Молочай

Ирга

Горная сосна

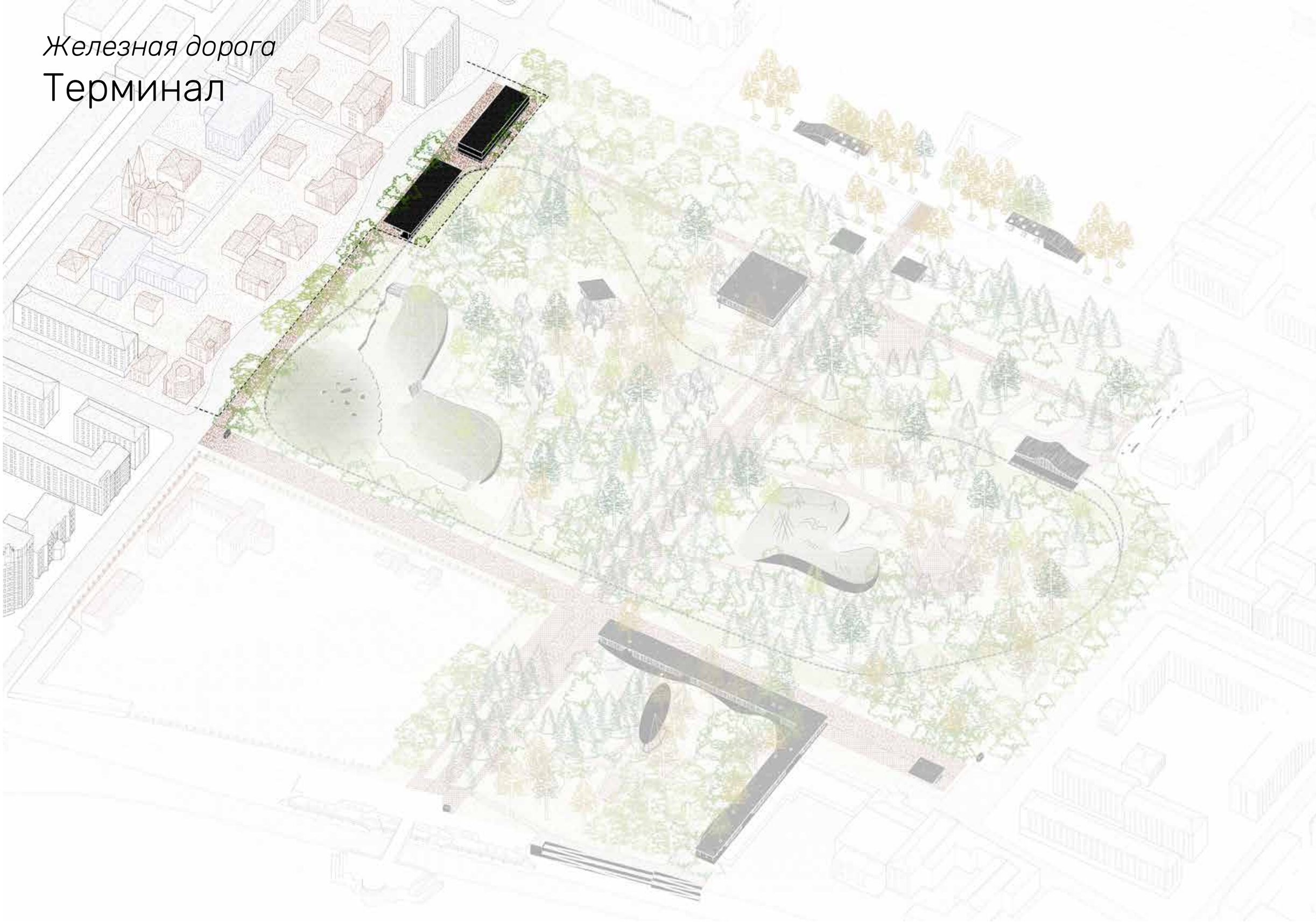
Дерн сибирский

Мох и камни

Василистник

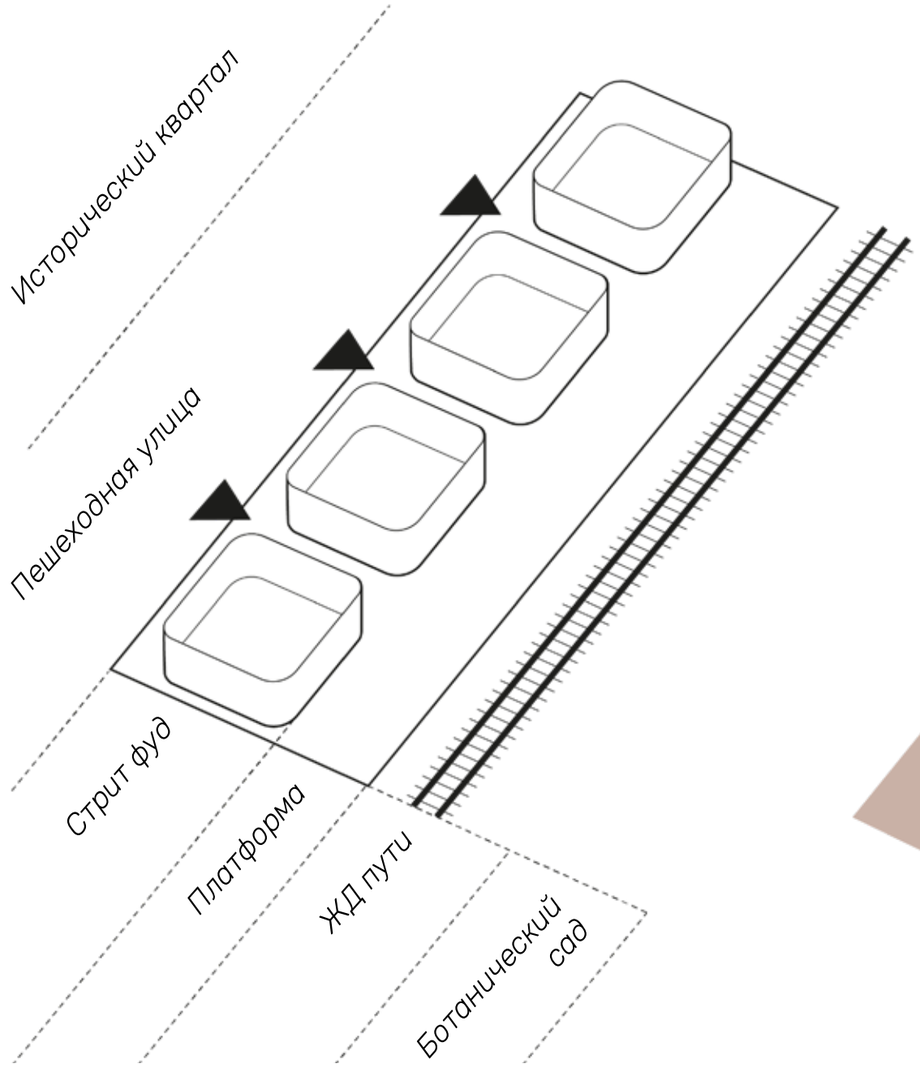
Железная дорога

Терминал



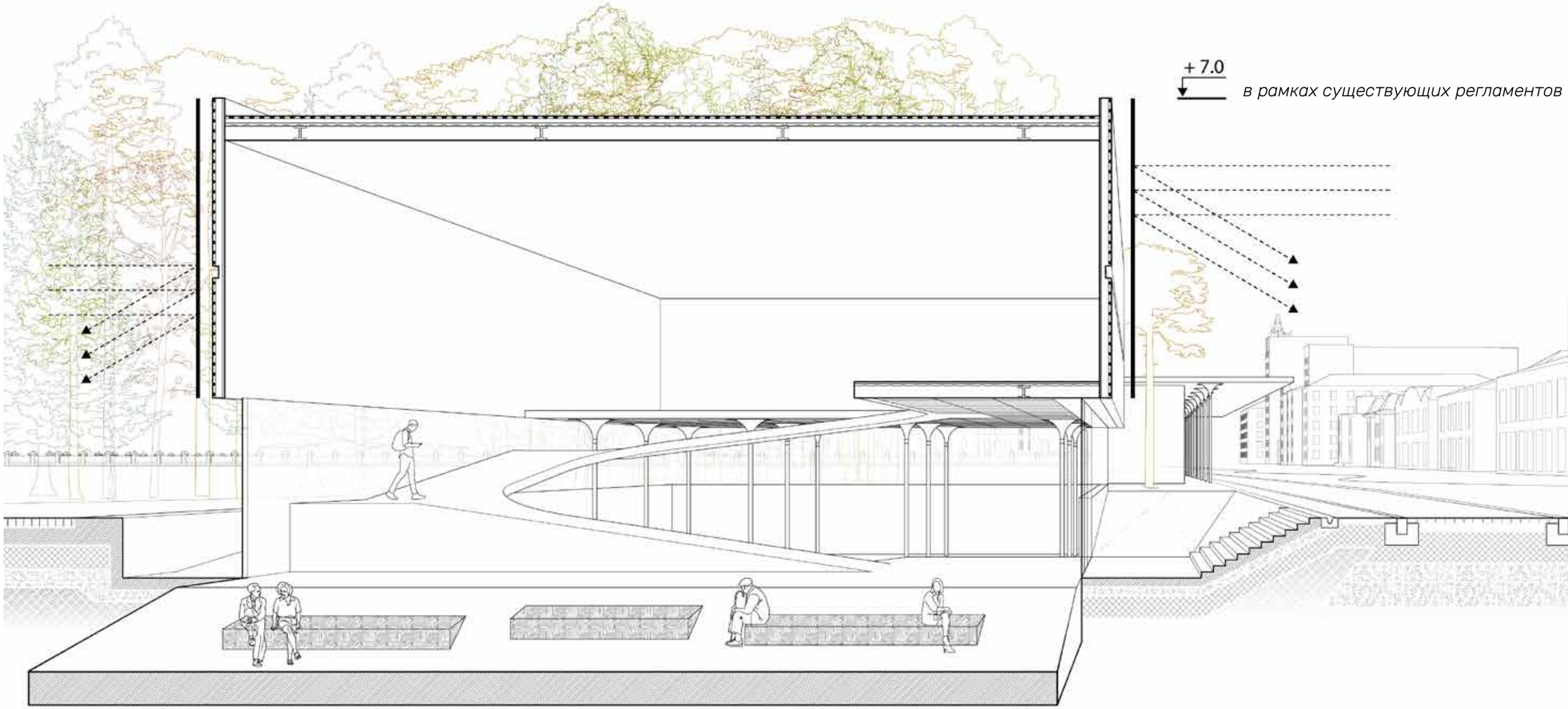
Железная дорога

Терминал + образовательный центр



Железная дорога

Образовательный центр РЖД

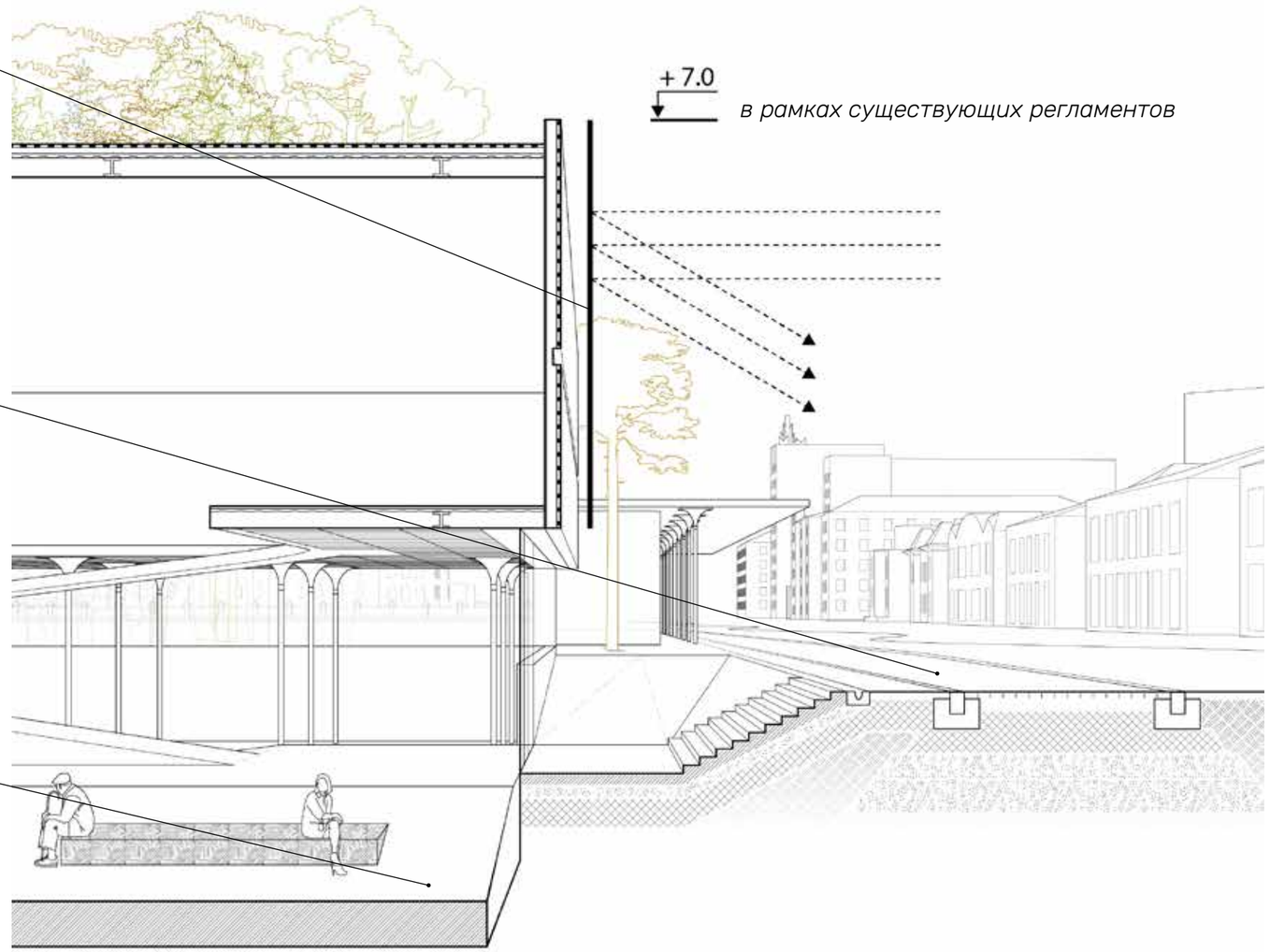


Материалы и детали

Алюминиевые панели

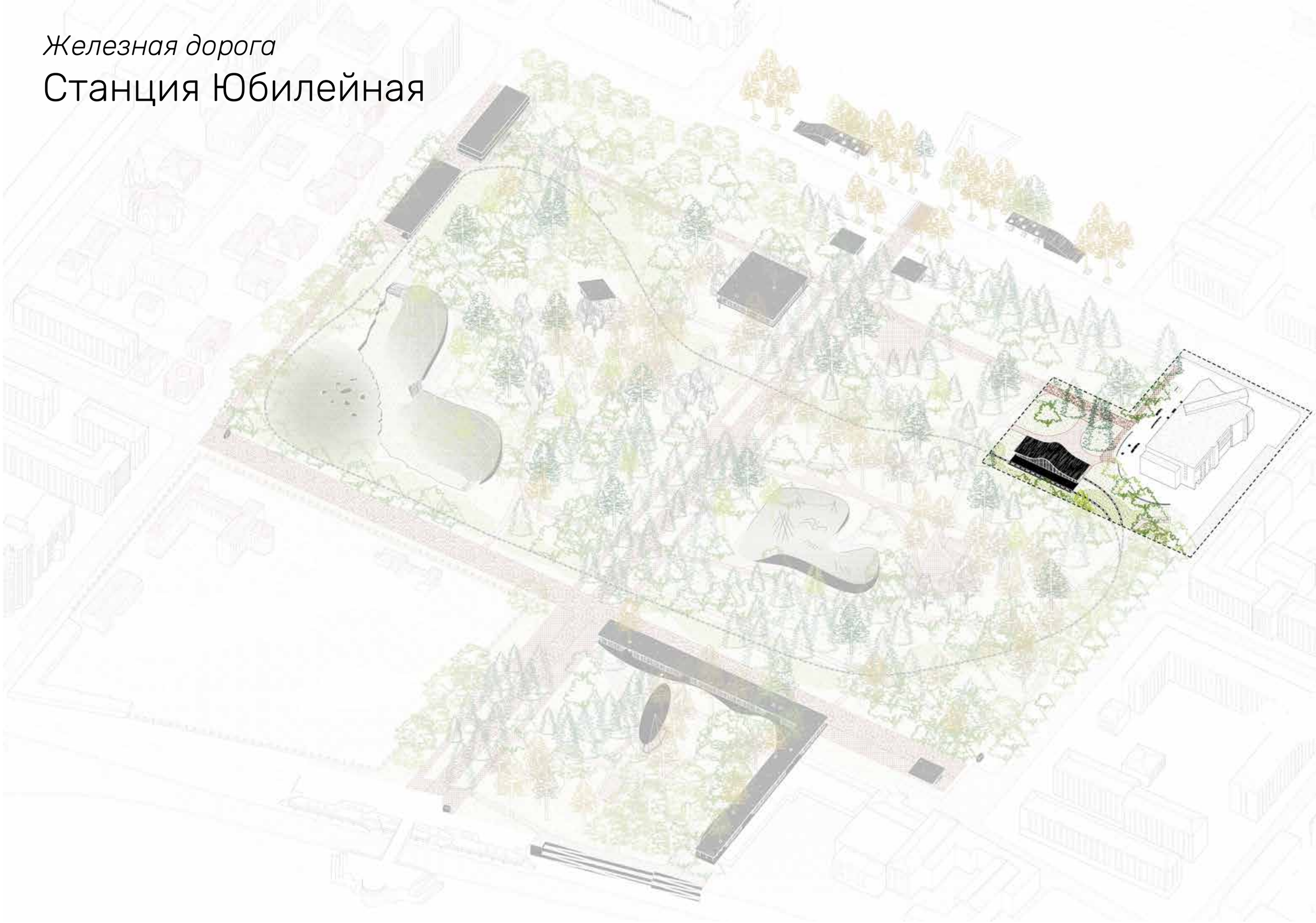
Мощение из сиенита

Белый бетон

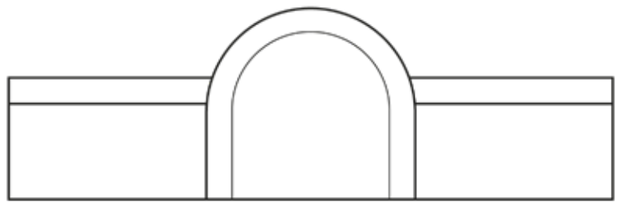


Железная дорога

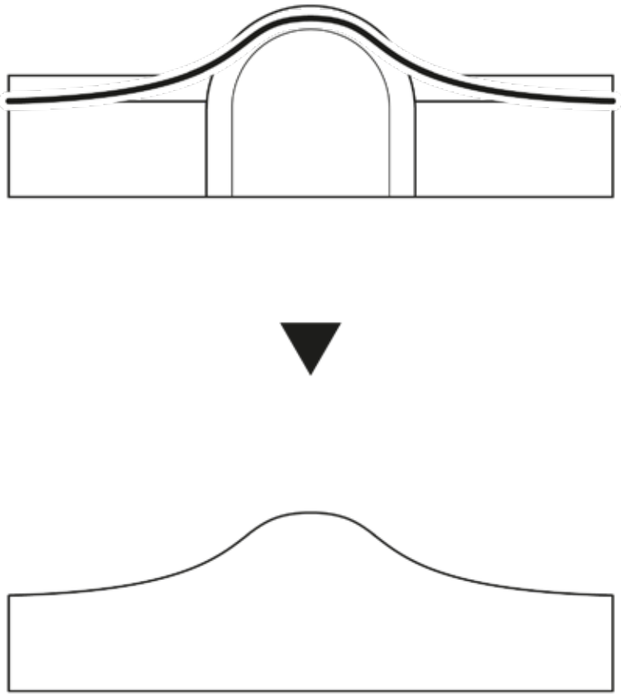
Станция Юбилейная



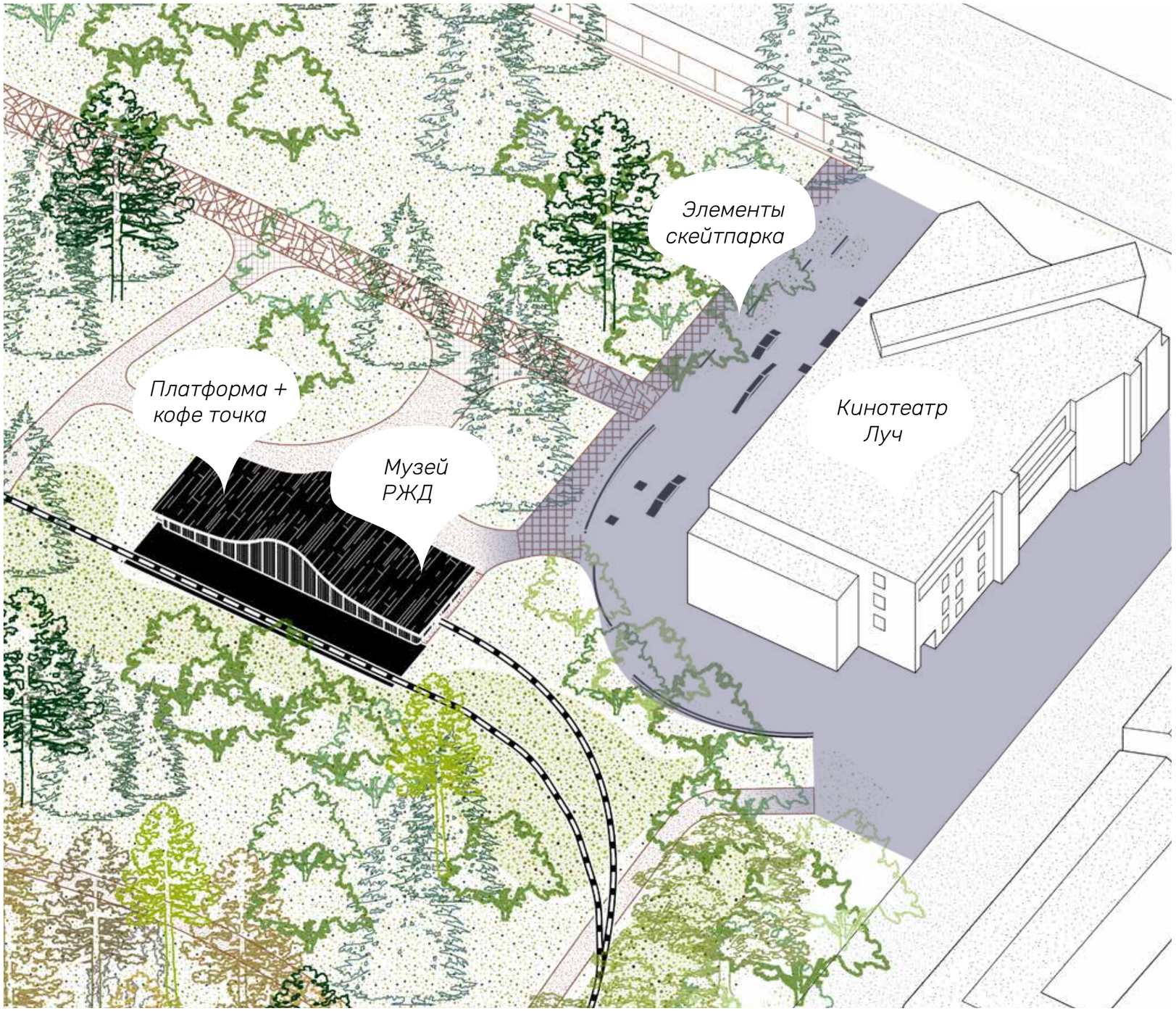
Формообразование и связи



Сущ. здание



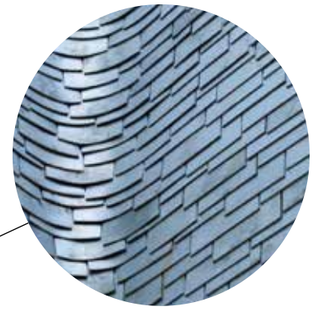
Проектное предложение



Железная дорога

Связь между кинотеатром и станцией

Материалы и детали



Алюминиевая черепица

Элементы скейтпарка

Приствольная решетка

Железная дорога

Станция Юбилейная

Детали

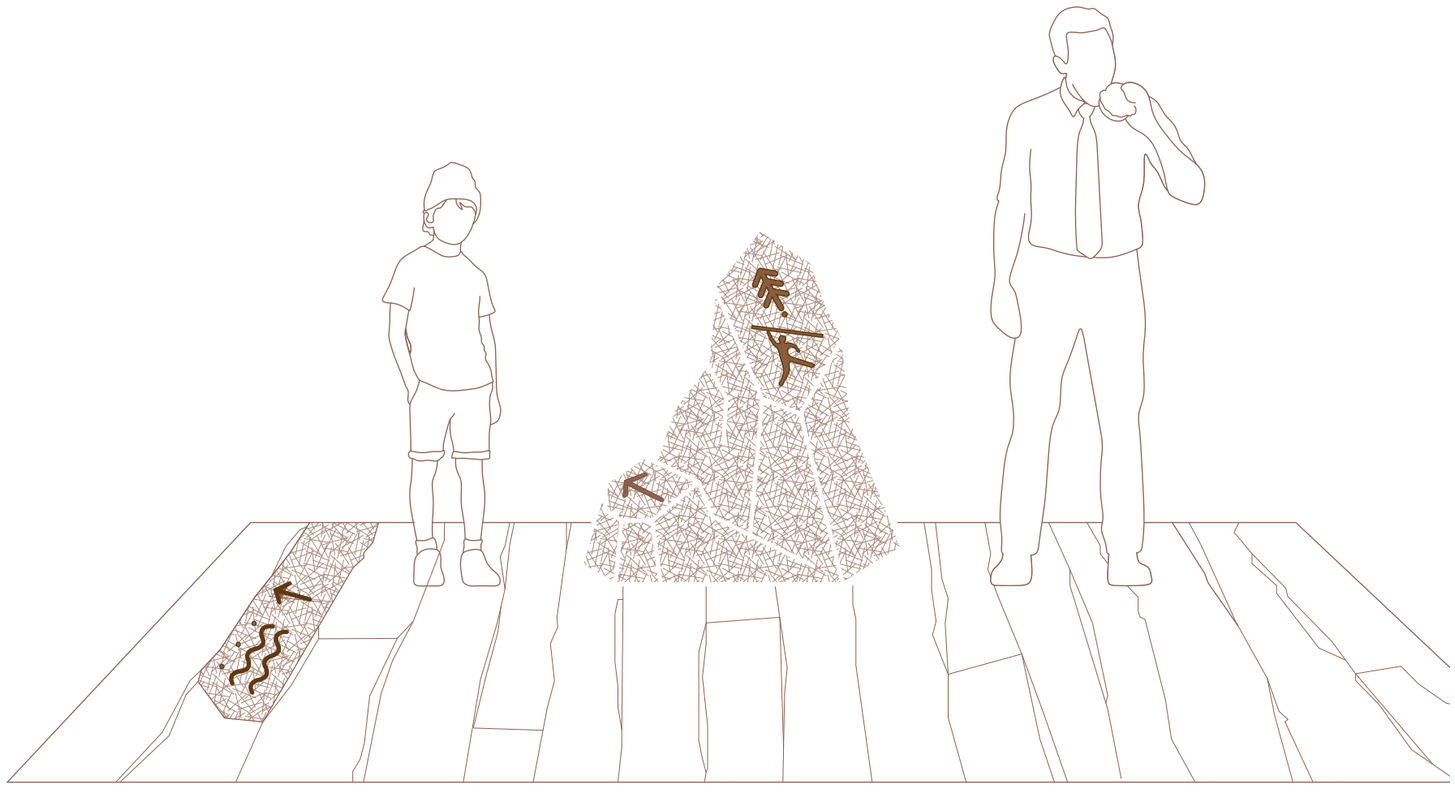
Навигация

Древнее искусство и письменноть Красноярского края:

торевтика - работа по металлу

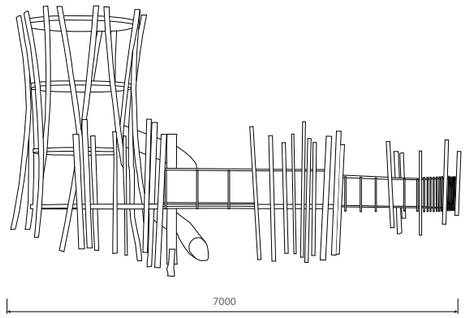
Новая инфографика для парка:

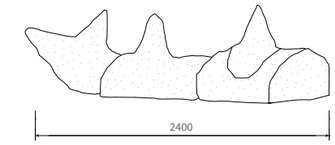
Пример использования:

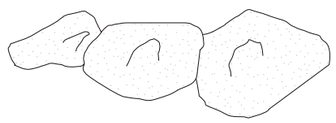


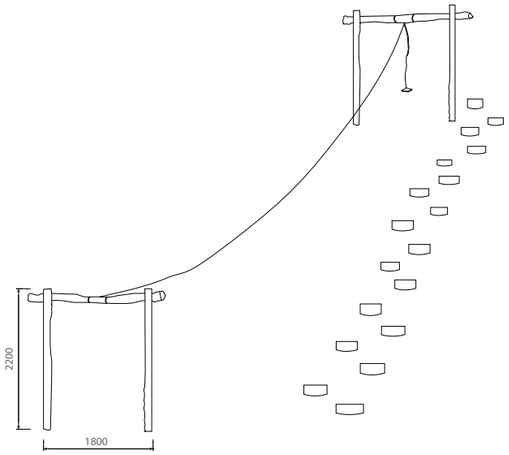
Каталог МАФ

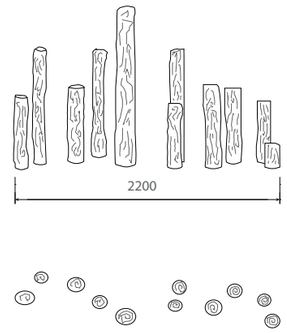
Оборудование игровой площадки:



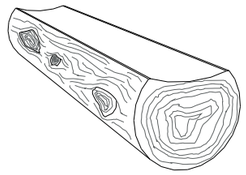


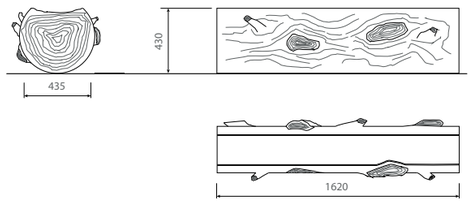


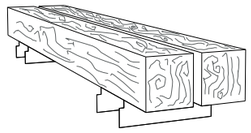


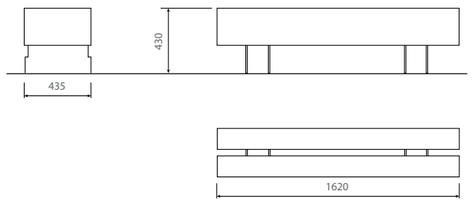


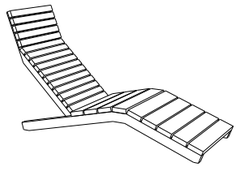
Парковое оборудование:

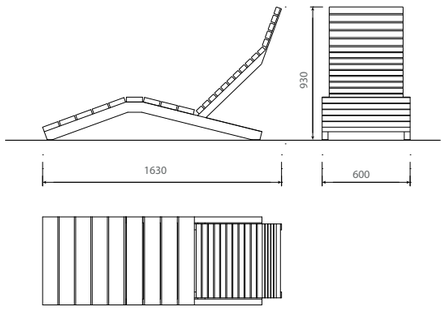


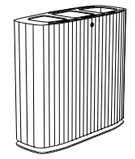


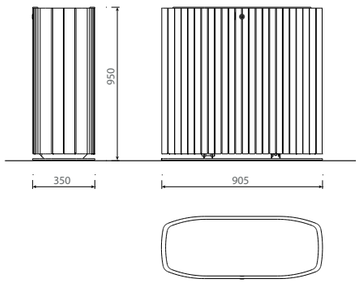






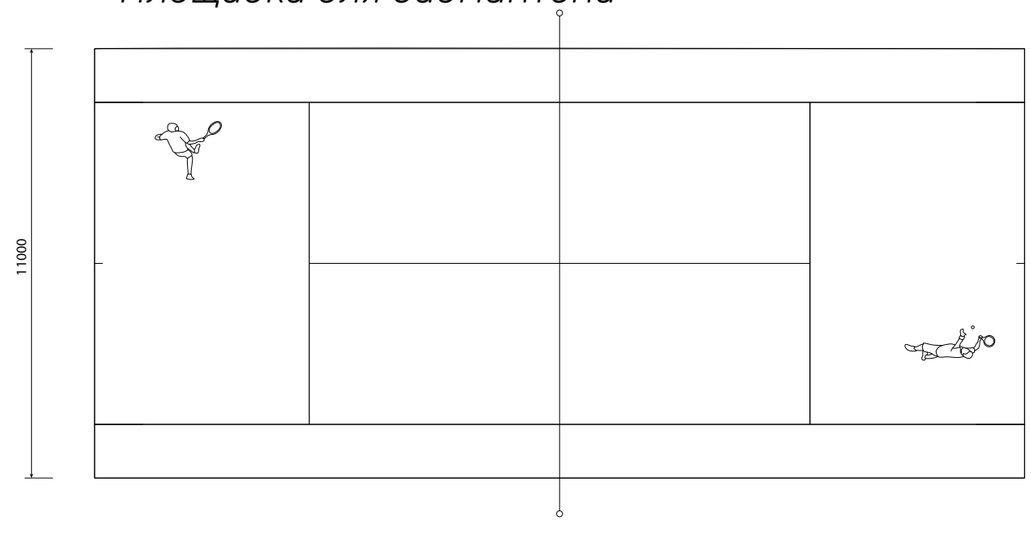




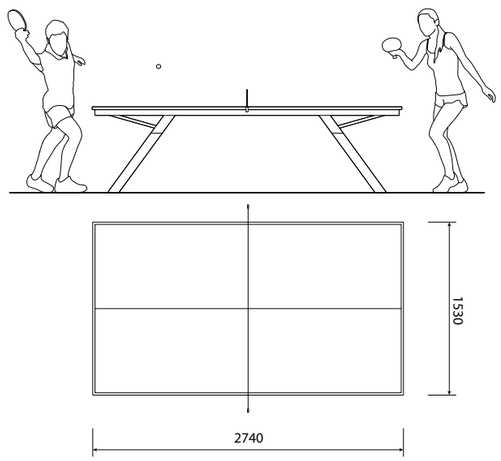


Каталог МАФ | спортивное оборудование

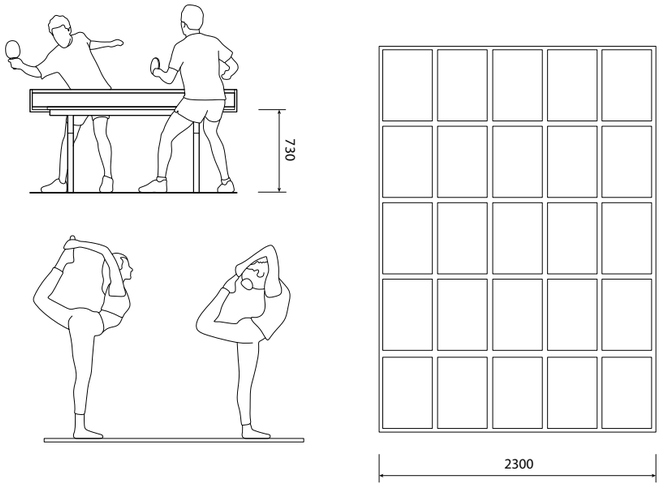
Площадка для бадминтона



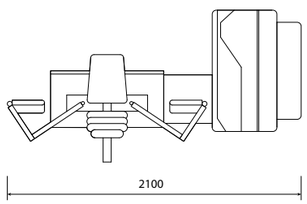
Стол для пинг-понга

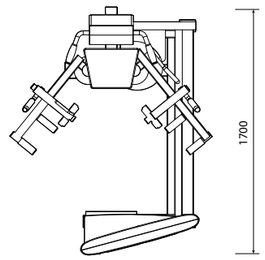


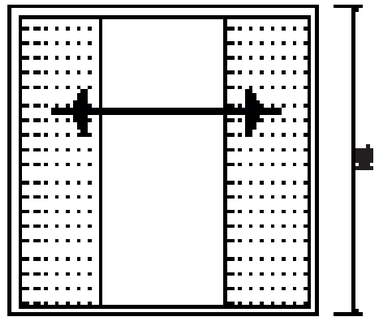
Настил для йоги

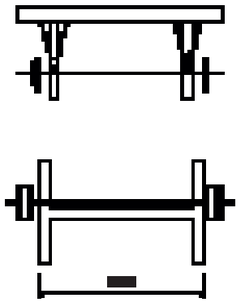


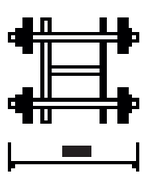
Воркаут оборудование

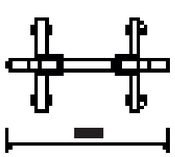




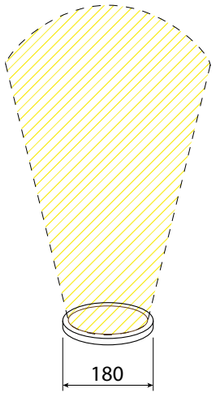




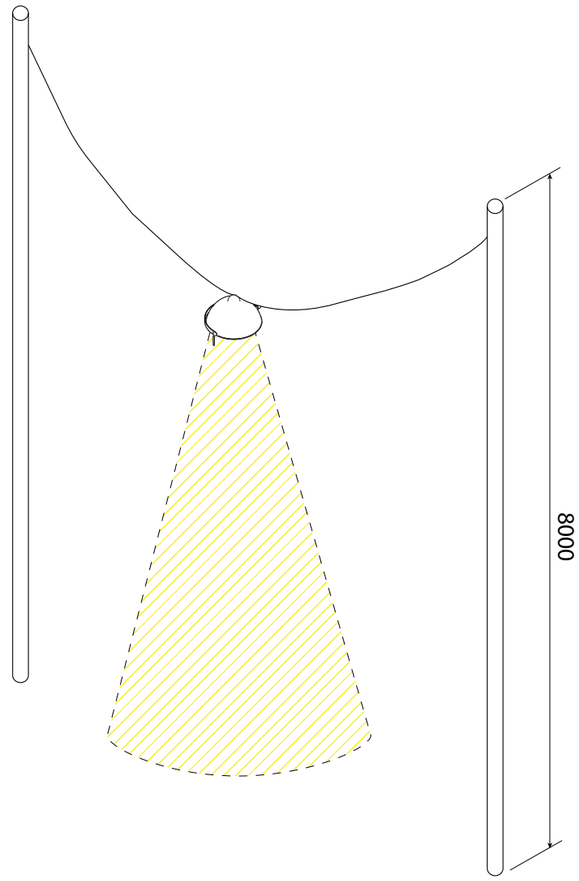




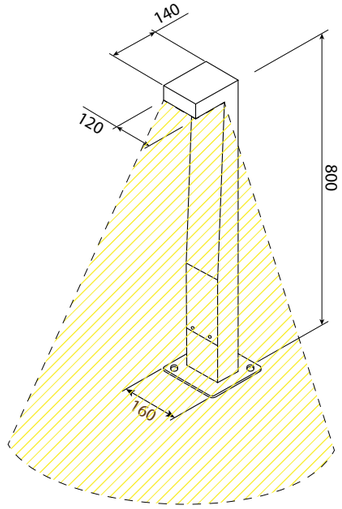
Световое оснащение



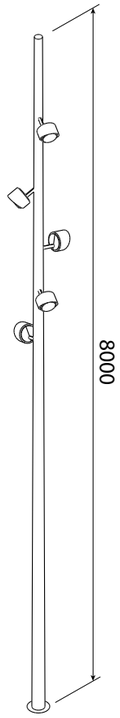
Подсветка деревьев



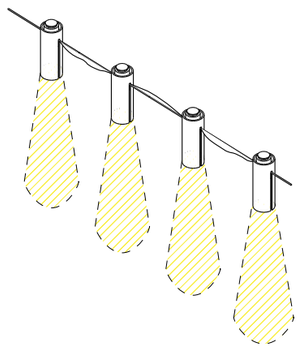
Центральная аллея



Центральная аллея



Игровая площадка



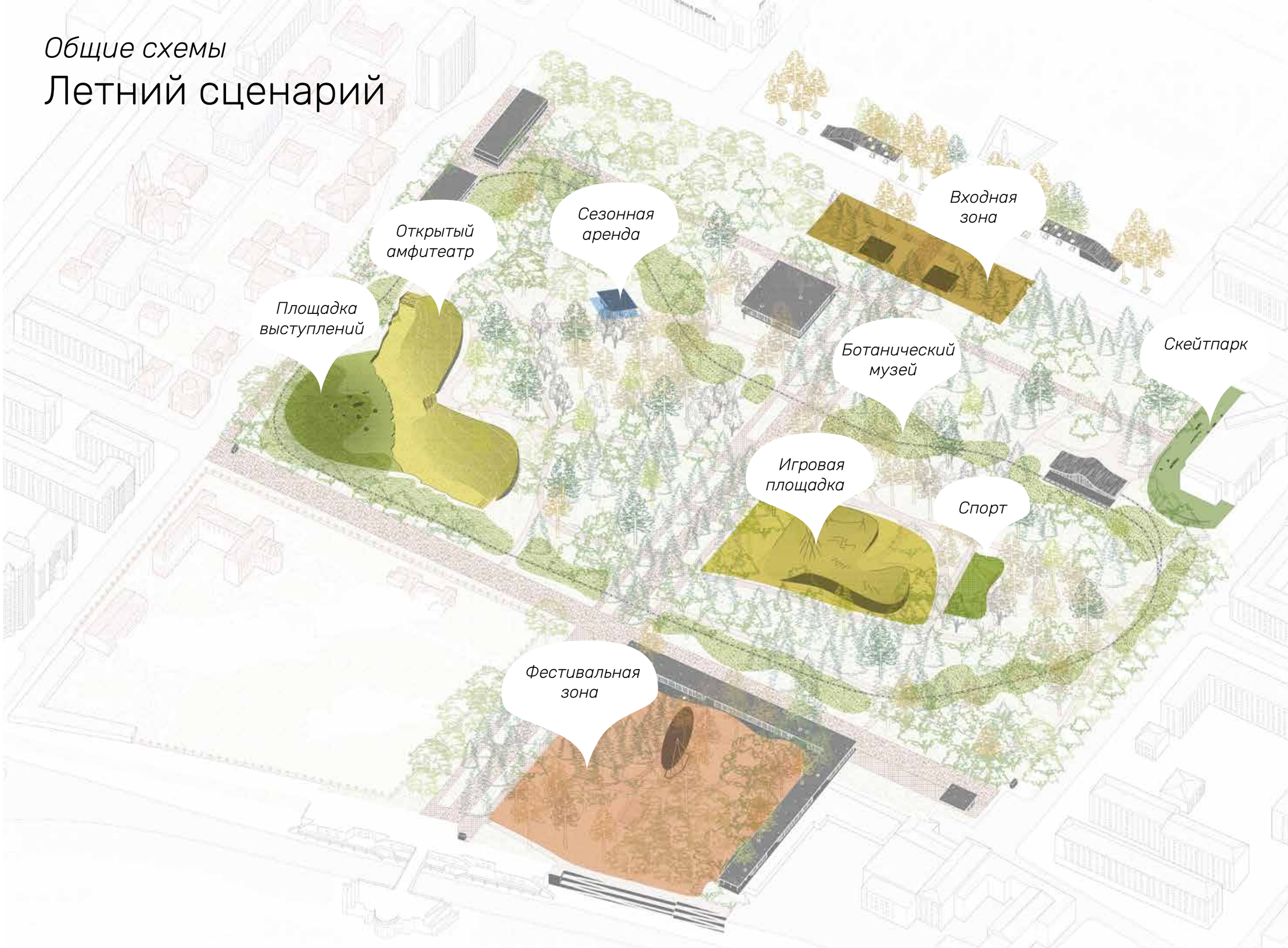
Парковые тропинки

Общие схемы

Световой генплан

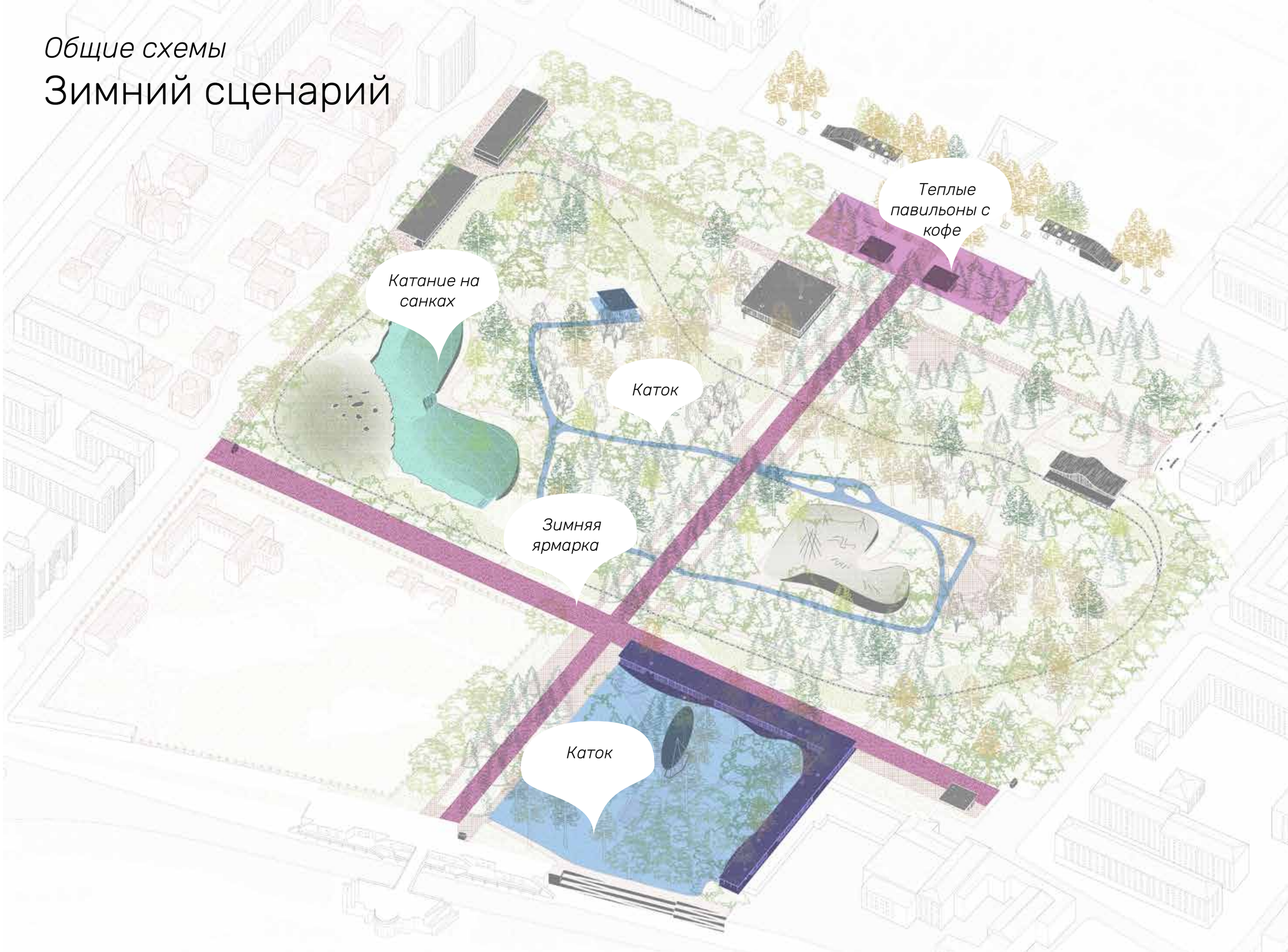
Общие схемы

Летний сценарий



Общие схемы

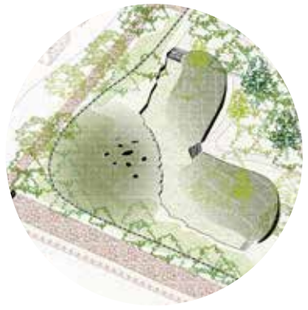
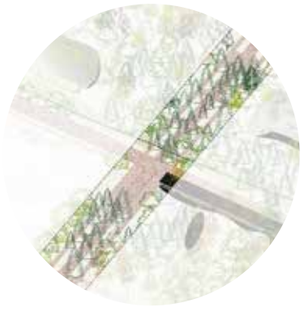
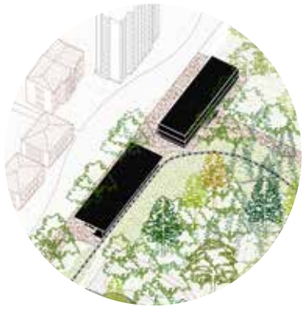
Зимний сценарий



Общие схемы

Культурно-событийное програмирование

Сезонные функции зон

	Ресторанный кластер		*Сцена*		*Центральная аллея + Садовая улица*	*ЖД Станция + пешеходная улица*		*ЖД станция Юбилейная*	
									
Зима	*теплые помещения ресторанов*	*каток*	*закрытое пространство сцены (концерты, кино)*	*горка*	*ярмарка*	*теплое кафе*	*перекрытая от снега площадка*	*теплое кафе*	*теплый зал ожидания*
						лекторий		*музей РЖД*	
Лето	*фестивальная площадка*	*колесо обозрения*	*открытая площадка перед сценой (танцы)*	*открытая сцена (концерты, кино)*	*прогулочная зона*	*музей флоры*	*стритфуд*	*музей флоры*	
	детская площадка	*открытые терассы ресторанов*	*открытый амфитеатр*			*прогулочная зона*		*мини скейтпарк*	

Сезонные активности парка

Осенне-зимний период

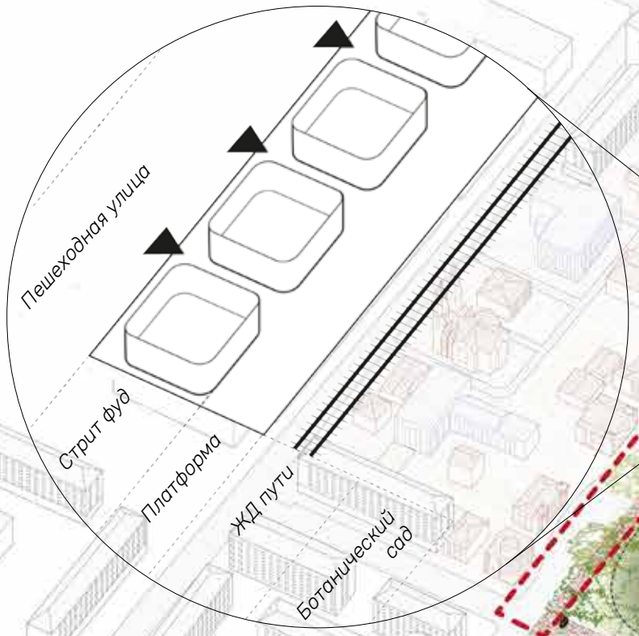
- новогодняя елка
- катание на катке и горках, празднование масленицы
- зимняя ярмарка
- камерные концерты\выставки\кинопоказы\лекции
- книжные вечера
- еда и напитки
- мастерклассы
- лекции

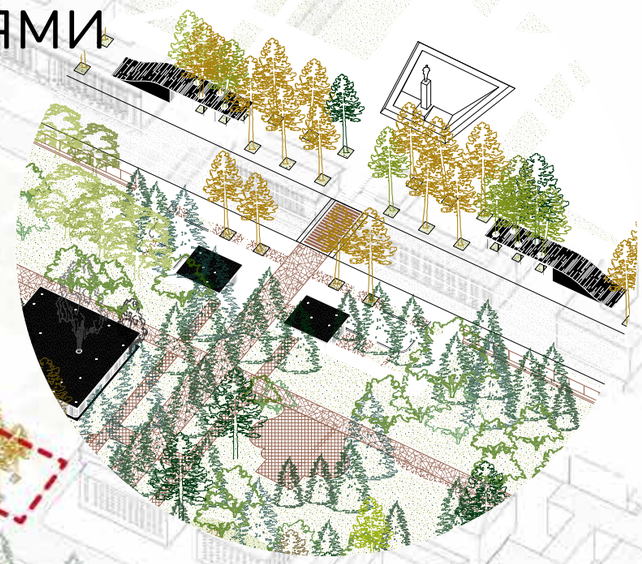
Весенне-летний период

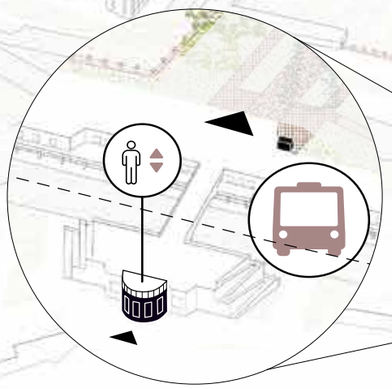
- ботанический музей
- катание на железной дороге
- детская игровая площадка
- камерные концерты\выставки\кинопоказы\лекции\танцы
- занятия спортом (бег, йога, пинг-понг, воркаут)
- еда и напитки
- фестивали
- лекции

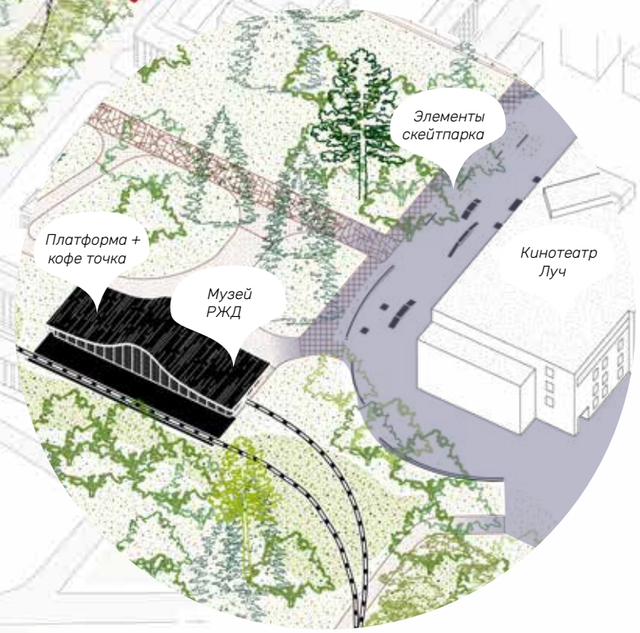
Общие схемы

Интеграция парка с прилегающими территориями







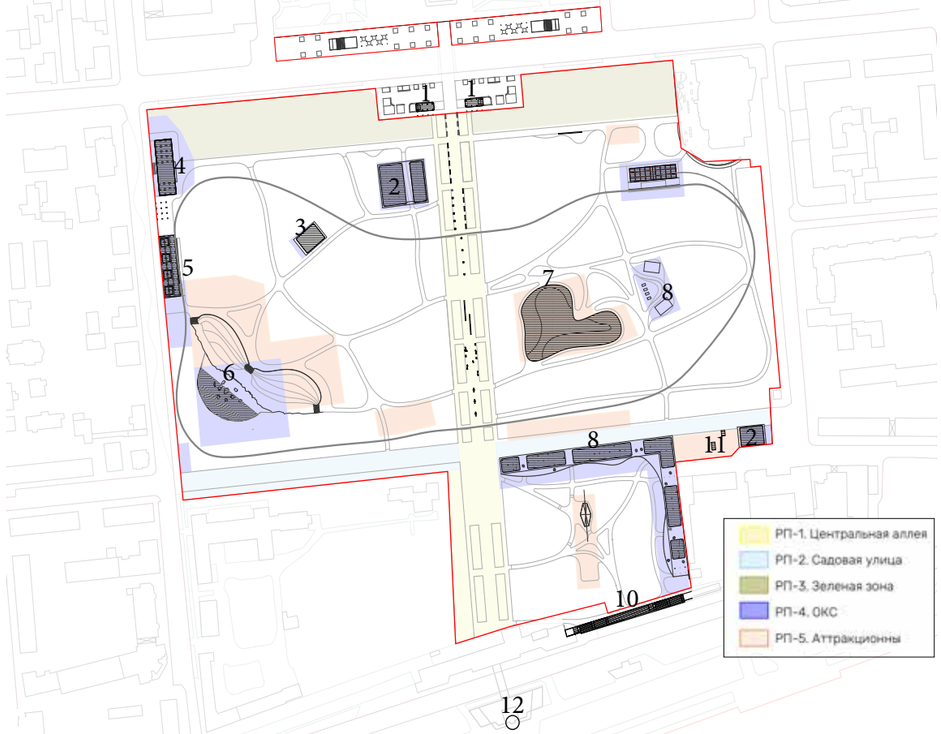


Реализация

Сравнительная таблица с ведомостью объектов

схема существующего положения объектов

схема проектируемых объектов



объекты капитального/ некапитального строительства предполагаемые к сносу	реконструируемые объекты капитального/ некапитального строительства	сохраняемые объекты капитального/ некапитального строительства	планируемые объекты капитального/некапитального строительства (схема проектируемых объектов)
1. Детские аттракционы (некапитальные сооружения) 2. Парковые аттракционны (некапитальные сооружения) 3. Киоски (некапитальные) 4.Кафе (капитальные) 5. Сцена (некапитальное сооружение) 6. Парковая застройка (капитальные и некапитальное сооружения)	7.Детская железная дорога 8.Вокзал и станция детской железной дороги (капитальное сооружение) 9.Фонтаны центральной аллеи (капитальные) 10.Колесо обозрения (некапитальное сооружение)	11. Историческое ограждение (капитальное) Памятники	1. Входные павильоны (капитальные сооружения) 2.Здания администрации (капитальные сооружения) 3.Павильон сезонной аренды (капитальное сооружение) 4. Здание образовательного центра РЖД (капитальное сооружение) 5. Станция железной дороги со стрит-фуд зоной (капитальное сооружение) 6. Многофункциональная сцена (капитальное сооружение) 7.Детская площадка (капитальное сооружение) 8.Ресторный кластер (капитальное сооружение) 9. Спортивная площадка (капитальное сооружение) 10. Пандус (капитальное сооружение) 11. Хоз. постройки 12. Лифт

ТЭПы и инженерная нагрузка

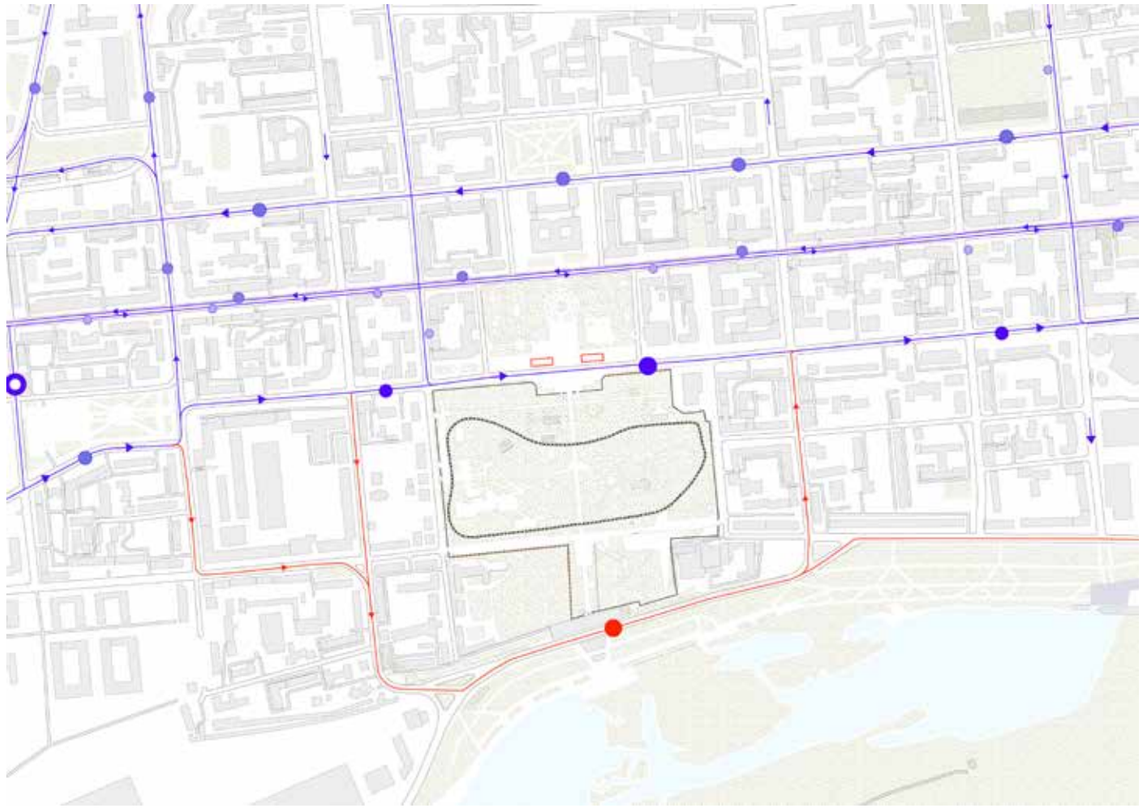
Зона	Площадь, кв. м	Предполагаемые инженерные сети	Необходимая электрическая мощность	Информация
1. Многофункциональный культурный павильон	1240	Электричество, слаботочные сети, водоснабжение, водоотведение, вентиляция	150 кВт	Крытый павильон со зрительным залом, сценой, оборудованной медиаэкраном, и посадочными местами на амфитеатре. Подходит для проведения таких мероприятий, как демонстрация медиаконтента, концерты, выступления творческих коллективов, лекции, танцы, кинопоказы/ фестивали.
2. Ресторанный кластер	Закрытая 1160 Терраса 1340	Электричество, слаботочные сети, водоснабжение, водоотведение, вентиляция	287 кВт	Гастрономический кластер включает несколько ресторанов объединенных одной крышей. Общая площадь залов ресторанов = 830 м2, максимальное количество посадочных мест= 276 (при расчете 3 м на посетителя). В теплый период (5 месяцев в году) использование террас для дополнительных посадочных мест на улице.
3. Вокзал РЖД	380	Электричество, слаботочные сети, водоснабжение, водоотведение, вентиляция	61 кВт	Образовательные мероприятия РЖД и выставки посвященные железной дороге.
4. Выставочное пространство	573	Электричество, слаботочные сети, водоснабжение, водоотведение, вентиляция	75 кВт	Свободное выставочное пространсвто, подходящее для экспонирования своременного искусства Красноярска или таких известных городских выставок, как Ожившие полотна и тп. Количество единовременных посетителей около 200.
5. Коворкинг	337	Электричество, слаботочные сети, водоснабжение, водоотведение, вентиляция	50 кВт	Пространство для работы и учебы, вмещающее около 45 единовременных посетителей.
6. Стритфуд-зона (ЖД Станция)	Торговая 132	Электричество, слаботочные сети, водоснабжение, водоотведение, вентиляция	25 кВт	Терминал. 4 Торговых павильона расположенные на одной из станций детской жеезной дороги.

ТЭПы и инженерная нагрузка

Зона	Площадь, кв. м	Предполагаемые инженерные сети	Необходимая электрическая мощность	Информация
7. Образовательное пространство РЖД	1000	Электричество, слаботочные сети, водоснабжение, водоотведение, вентиляция	100 кВт	1-ый этаж. Свободное пространство 500 м2 для проведения выставок, лекций и других общественных мероприятий. 2-ой этаж. Учебные классы/ аудитории. Детская образовательная функция в рамках работы РЖД.
8. Детская площадка	2640	Электричество, слаботочные сети, водоснабжение, водоотведение, вентиляция	15 кВт	Игровая площадка, поделенная на зоны по возрастам: 1200 для младшего возраста- песочницы и детские активности. 1400 подростки- зона холмов и и активного отдыха.
9. Спортивная площадка	1000	Электричество, слаботочные сети	7 кВт	Открытая зона воркаута. Уличные тренажеры. Теннисные столы. Открытая площадка для спортивных/ танцевальных занятий.
10. Общественная скейт-зона	1500	Электричество, слаботочные сети	10 кВт	Буферная зона между парком и кинотеатром, предназначена для молодежи. Включает в себя 3 небольшие рампы и приспособления для скейтбординга, зоны отдыха- амфитеатры. Территория не входит в зону проектирования, это дополнительное предложение.
11. Павильон сезонной аренды	324	Электричество, слаботочные сети, водоснабжение, водоотведение, вентиляция	20 кВт	Пространство, где хранится оборудование для проката (зимнее время коньки/лыжи; в летнее время-велосипеды или др спорт инвентарь) Часть площади под переобувание и обогрев, туалет (150 м) Вендинговые автоматы. Единовременных 50 человек в помещении, в час 100 чел, пропускная способность 1000 чел в день
12. Каток (трасса)	2000	Электричество, слаботочные сети	100 кВт	Ширина 3 м- длина трассы 665 м Количество единовременных катающихся 100.
13. Ботанический сад Тайги	18600	Электричество, слаботочные сети	30 кВт	Территорияя вдоль детской железной дороги, демонстрирующая великолепное разнообразие таежной флоры.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры

Изменения общественного транспортного каркаса

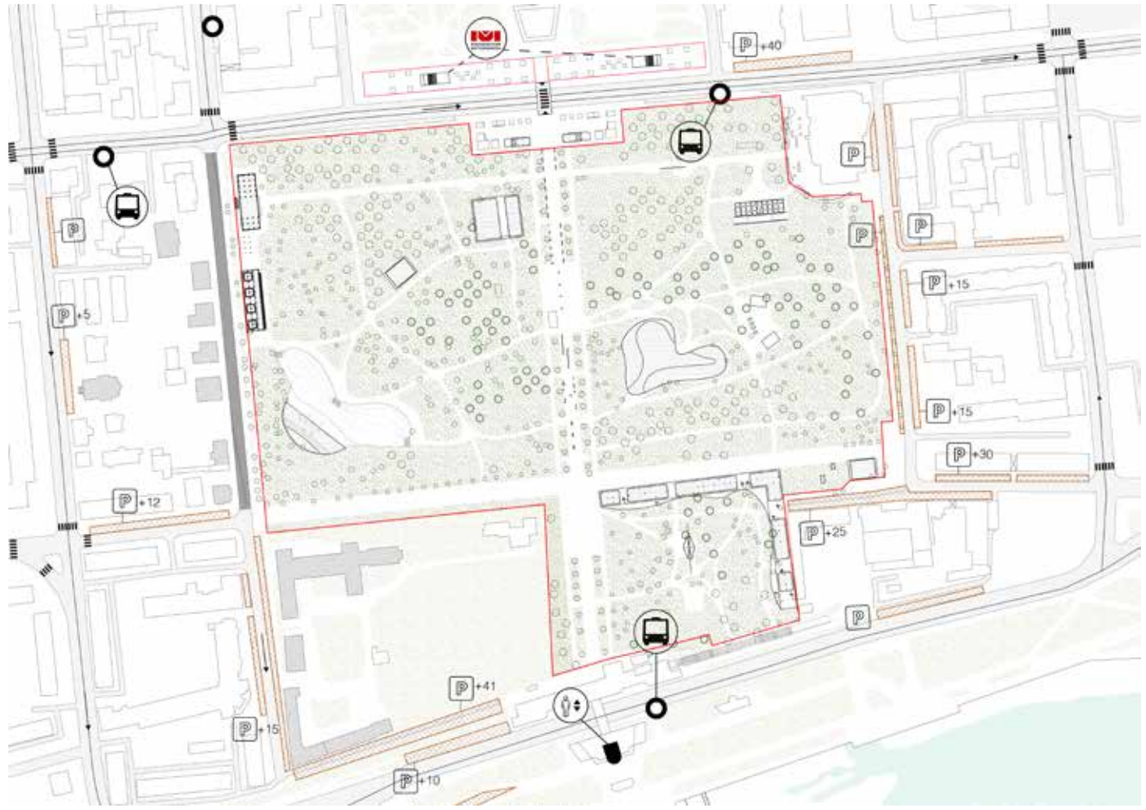


Существующие остановки общественного транспорта:

- до 30 маршрутов на остановке
- 20-25 маршрутов на остановке
- 15-20 маршрутов на остановке
- 10-15 маршрутов на остановке
- 5-10 маршрутов на остановке

- существующие маршруты движения общественного транспорта
- проектируемые маршруты движения общественного транспорта
- проектируемые остановки общественного транспорта
- проектируемые воды в метро

Изменения в структуре пешеходной доступноти и



- остановки общественного транспорта
- приподнятый пешеходный переход
- пешеходные переходы
- + X - увеличение количества парковочных мест
- организация лифта для подъема с набережной

Программа

Этапы реализации

1 Этап

598, 3 млн. ₽

1 Проектно изыскательные работы

- ПИРы
- Экологическая экспертиза
- Мероприятия по оздоровления леса

2 Инженерные системы

- Трансформаторные и электрокоммуникации прокладка распределительной сети кабелей электроснабжения в траншеях,
-Земляный работы,
- Слаботочные системы (устройство видеоконтроля входов в парк и освещённых пеших/вело маршрутов, покрытие зоны сигналом wi-fi, установка “тревожных” кнопок, устройство серверных для сбора информации, прокладка кабельных линий в траншеях

3 Зона парка

- Дополнительное озеленение парка преимущественно
хвойными породами деревьев (крупномеры),
-Демонтаж/монтаж и подстилающие слои покрытий дорожек (центральная аллея/ парковые дорожки)
- МАФы, навигация,

4 Входная группа

5 Хозяйственно-административные постройки

В том числе павильоны охраны

6 Детская зона

2 Этап

470 млн. ₽

7 Спортивная зона

8 Ботанический сад

9 Зона Многофункционального культурного павильона

10 Ресторанный кластер

11 Выстовочное пространство и коворкинг

12 Собственность РЖД

Сооружения, устанавливаемые за коммерческий счет

194 млн. ₽

Экономическое обоснование

Модель

Планируемый уровень дохода оператора (управляющей компании) парка установлен как доля участия в доходах арендаторов, что составляет 12 % от оборота (без учета расходов на текущее обслуживание): 95,5 млн. руб. в год для первой очереди реализации проекта и 312,1 млн. руб. в год для полной реализации (объектов первой и второй очереди).

Реализация первой очереди проекта (стоимость 598,3 млн. руб.) в условиях привлечения кредитных средств под 9,5% годовых (сумма кредита в 680,5 млн. руб. с учетом отсутствия доходов оператора в период строительства (первый год работы)) на срок в 17 лет позволит сформировать основу операционной деятельности парка на низком уровне доходности.

Реализация второй очереди проекта (стоимость 470,3 млн. руб., с учетом инфляции в 4% стоимость на момент строительства (шестой года работы оператора) – 550,1 млн. руб.) в условиях привлечения кредитных средств под 9,5% годовых (сумма кредита в 631,3 млн. руб. с учетом отсутствия дополнительных доходов оператора в период строительства второй очереди (шестой год работы) на срок в 6 лет позволит, в дальнейшем, в течение двенадцатого-тринадцатого года работы досрочно выплатить кредит на строительство первой очереди (из доходов второй очереди) и в дальнейшем перейти к ежегодному уровню прибыли в 312,1 млн. руб. в год (в постоянных ценах без учета инфляции).

Этапы реализации

ЭТАП 1							
Период (лет)	Денежный доход в постоянных ценах, тыс. руб.	Денежный расход в постоянных ценах, тыс. руб. (эксплуатационные и административные издержки)	Денежный поток в постоянных ценах, тыс. руб.	Платеж по кредиту 1, тыс. руб.	Размер выплаты основного долга по кредиту 1, тыс. руб.	Остаток основного долга по кредиту 1 после выплаты, тыс. руб.	Остаток средств после уплаты кредита, тыс. руб.
1	82 230,00	0,00	82 230,00	-82 227,46	-17 578,30	662 939,20	2,54
2	95 544,25	11 465,31	84 078,94	-82 227,46	-19 248,24	643 690,96	1 851,48
3	95 544,25	11 465,31	84 078,94	-82 227,46	-21 076,82	622 614,14	1 851,48
4	95 544,25	11 465,31	84 078,94	-82 227,46	-23 079,12	599 535,02	1 851,48
5	95 544,25	11 465,31	84 078,94	-82 227,46	-25 271,63	574 263,39	1 851,48
ИТОГО	**464 407,01**	**45 861,24**	**418 545,77**	**-411 137,31**	**-106 254,11**	**574 263,39**	**7 408,46**

ЭТАП 1+ 2										
Период (лет)	Денежный доход в постоянных ценах, тыс. руб.	Денежный расход в постоянных ценах, тыс. руб. (эксплуатационные и административные издержки)	Денежный поток в постоянных ценах, тыс. руб.	Платеж по кредиту 1, тыс. руб.	Размер выплаты основного долга по кредиту 1, тыс. руб.	Остаток основного долга по кредиту 1 после выплаты, тыс. руб.	Платеж по кредиту 2, тыс. руб.	Размер выплаты основного долга по кредиту 2, тыс. руб.	Остаток основного долга по кредиту 2 после выплаты, тыс. руб.	Остаток средств после уплаты кредита, тыс. руб.
6	184 102,71	11 465,31	172 637,40	-82 227,46	-27 672,44	546 590,95	-142 832,76	-82 859,66	548 436,22	-52 422,82
7	312 066,93	37 448,03	274 618,90	-82 227,46	-30 301,32	516 289,63	-142 832,76	-90 731,32	457 704,90	49 558,67
8	312 066,93	37 448,03	274 618,90	-82 227,46	-33 179,95	483 109,68	-142 832,76	-99 350,80	358 354,10	49 558,67
9	312 066,93	37 448,03	274 618,90	-82 227,46	-36 332,04	446 777,64	-142 832,76	-108 789,12	249 564,97	49 558,67
10	312 066,93	37 448,03	274 618,90	-82 227,46	-39 783,59	406 994,05	-142 832,76	-119 124,09	130 440,88	49 558,67
11	312 066,93	37 448,03	274 618,90	-82 227,46	-43 563,03	363 431,02	-142 832,76	-130 440,88	0,00	49 558,67
12	312 066,93	37 448,03	274 618,90	-82 227,46	-47 701,51	315 729,51	0,00	0,00	0,00	192 391,44
13	312 066,93	37 448,03	274 618,90	-82 227,46	-52 233,16	263 496,35	0,00	0,00	0,00	192 391,44
14	312 066,93	37 448,03	274 618,90	-82 227,46	-57 195,31	206 301,04	0,00	0,00	0,00	192 391,44
15	312 066,93	37 448,03	274 618,90	-82 227,46	-62 628,86	143 672,18	0,00	0,00	0,00	192 391,44
16	312 066,93	37 448,03	274 618,90	-82 227,46	-68 578,61	75 093,57	0,00	0,00	0,00	192 391,44
17	312 066,93	37 448,03	274 618,90	-82 227,46	-75 093,57	0,00	0,00	0,00	0,00	192 391,44
ИТОГО	**3 616 838,96**	**423 393,66**	**3 193 445,30**	**-986 729,54**	**-574 263,39**	**0,00**	**-856 996,58**	**-631 295,88**	**0,00**	**1 349 719,17**

		Этап 1	Этап 2 (доход +1 этап)	ИТОГО
Затраты на реализацию	тыс. руб.	598 287,50	470 267,00	
То же, с учетом инфляции	тыс. руб.	598 287,50	550 145,88	
Затраты первого года		82 230,00	81 150,00	
Объем кредита	тыс. руб.	680 517,50	631 295,88	
Срок кредита	лет	17	6	
% ставка кредита	%	9,5%	9,5%	
Ежегодный платеж по кредиту	тыс. руб.	-82 227,46	-142 832,76	-225 060,23
Полная стоимость кредита	тыс. руб.	-1 397 866,85	-856 996,58	
Ежегодные эксплуатац и административные расходы по парку (12% от оборота)	тыс. руб.	11 465,31	37 448,03	
Поток жители (без бизнеса)	чел.	1 207 680	703 800	
в том числе поток бизнес	чел.	0	109 425	
Оборот жители	тыс. руб.	477 721,26	1 486 081,75	
Оборот бизнес	тыс. руб.	0	74 252,91	
Ставка дохода от территории	**%**	**20%**	**20%**	
Ежегодный доход	тыс. руб.	95 544,25	312 066,93	
Ставка дисконтирования (инфляция)	%	4%	4%	
PP (срок окупаемости)	**лет**	**не окупаем**		**22**
Период, когда проект начинает приносить доход	**лет**	**не окупаем**		**2**

1 Этап 1 сам по себе не окупаем, или окупаем в долгосрочной перспективе

2 Фактически срок окупаемости проекта всего зависит от выплат по кредиту на этап 1

3 При этом при выбранных ставках кредита срок кредита менее 17 лет вызывают ситуацию когда, или необходимо форсировать начало этапа 2 ранее, чем через 5 лет от этапа 1 (и оформление кредита на этап 2, или существование проекта в "минус" . Выбранные показатели дают возможность получать положительно сальдо по остатку после платежей кредитных и начать этап 2 за счет этих средств и далее выплачивать оба кредита с дохода от реализации всего проекта

4 Срок окупаемости проекта (выплата всех долговых обязательство по кредиту с учетом дисконтированного по инфляции (9%) дохода составит 17 лет

5 При этом проект начинает приносить доход ежегодный начиная со второго года реализации мероприятий (однако существуют риски по году старта этапа 2)

Программа

Стоимость реализации

Зона	Функция	Кол-во	Расценка за усл. Ед.	Итого	итого без комерч.	итого
1 этап -598 287 500,00 ₽						1 068 354 500,00 ₽
Входная группа с 2мя павильонами	прокладка сетей электроснабжения в траншеях и монтаж РЩ и ЩУО для устройства освещения, м	50	7 750,00 ₽	387 500,00 ₽	7 587 500,00 ₽	
	устройство освещения (опоры+светильники), шт.	50	100 000,00 ₽	5 000 000,00 ₽		
	Пункт охраны/ часть единого комплекса входной группы с фасадом из алюминия и внутренней отделкой/ включая рабочее место для 1/2 челок	1	200 000,00 ₽	200 000,00 ₽		
	прокладка сетей электроснабжения в траншеях и устройство РЩ для подключения пункта охраны	2	1 000 000,00 ₽	2 000 000,00 ₽		
Детская зона 2600 м2	Покрытие песок, м2	1200	8 000,00 ₽	9 600 000,00 ₽	111 800 000,00 ₽	
	МАФы, урны,лавочки шт	35	200 000,00 ₽	7 000 000,00 ₽		
	Устройство геопластики холмов 4 шт высотой до 5 метров с подпорной стенкой из бетона, м2	1600	11 000,00 ₽	17 600 000,00 ₽		
	Облицовка разномасштабный гранитным камнем подпорной стенки холмов, м2	544	25 000,00 ₽	13 600 000,00 ₽		
	Детская площадка(детский городок из натуральных бревен/тарзанка/лазилки)	2	30 000 000,00 ₽	60 000 000,00 ₽		
	туалетный модуль и подготовка площадки под него	1	3 000 000,00 ₽	3 000 000,00 ₽		
	прокладка сетей электроснабжения в траншеях и устройство РЩ для подключения туалетного модуля	1	1 000 000,00 ₽	1 000 000,00 ₽		
Зона парка	освещение (прокладка кабельных линий в траншеях, устройство промежуточных РЩ и ЩУО опора+светильник, шаг 20 м.)	24000	3 000,00 ₽	72 000 000,00 ₽	378 900 000,00 ₽	
	Покрытие главной аллеи и двух поперечных аллей сиенитом	16500	12 000,00 ₽	198 000 000,00 ₽		
	Покрытие второстепенных дорожек песчано-гравийной смесью	7500	5 000,00 ₽	37 500 000,00 ₽		
	Спортивная тропа из асфальта	2400	2 250,00 ₽	5 400 000,00 ₽		
	МАФы, шт	250	150 000,00 ₽	37 500 000,00 ₽		
	Разработка и производство навигации на весь парк (информационные стелы, навигационные столбы с монтажом)		7 500 000,00 ₽	7 500 000,00 ₽		
	Отдельнолежащие камни (сиенит)	200	25 000,00 ₽	5 000 000,00 ₽		
	туалетный модуль	5	3 000 000,00 ₽	15 000 000,00 ₽		
	прокладка сетей электроснабжения в траншеях и устройство РЩ для подключения туалетного модуля		1 000 000,00 ₽	1 000 000,00 ₽		
ПИРы	Проектно изыскательные работы и экологическая экспертиза	1	35 000 000,00 ₽	35 000 000,00 ₽	35 000 000,00 ₽	
мероприятия по уборке и оздоравлению леса, входящие в 1 ЭТАП	Санитарно-оздоровительные мероприятия (включая рубки ухода, и удаление поврежденнных и больных деревьев)	1	20 000 000,00 ₽	20 000 000,00 ₽	20 000 000,00 ₽	
	Противо-пожарные мероприятия	1	5 000 000,00 ₽	5 000 000,00 ₽	5 000 000,00 ₽	
Инженерные сооружения	Трансформаторные и электрокоммуникации (установка ТП, прокладка распределительной сети кабелей электроснабжения в траншеях от ТП к ВРУ, от ВРУ к РЩ и ЩУО, земляный работы, озеленение)	1	45 000 000,00 ₽	45 000 000,00 ₽	45 000 000,00 ₽	
	Слаботочные системы "Безопасный регион" (устройство видеоконтроля входов в парк и освещённых пеших/вело маршрутов, покрытие зоны сигналом wi-fi, установка "тревожных" кнопок, устройство серверных для сбора информации, прокладка кабельных линий в траншеях (не допускается в одной траншее с силовыми кабелями), озеленение)	1	30 000 000,00 ₽	30 000 000,00 ₽	30 000 000,00 ₽	
2 этап -470 067 000,00 ₽						
Спортивная зона (вставить описательную часть)	Покрытие песчано-гравийный отсев, м2	400	12 000,00 ₽	4 800 000,00 ₽	17 200 000,00 ₽	
	Покрытие деревянный настил , м3	150	16 000,00 ₽	2 400 000,00 ₽		
	МАФы, шт	30	200 000,00 ₽	6 000 000,00 ₽		
	Оборудование (теннисные столы, уличные тренажеры), шт	1	4 000 000,00 ₽	4 000 000,00 ₽		
Ботанический сад	освещение (прокладка кабельных линий в траншеях, устройство промежуточных РЩ и ЩУО, опора+светильник, шаг 20 м.)	18639	3 000,00 ₽	55 917 000,00 ₽	253 717 000,00 ₽	
	Озеленение/ деревьев шт	252	150 000,00 ₽	37 800 000,00 ₽		
	кустарников, шт.	3000	20 000,00 ₽	60 000 000,00 ₽		
	многолетников, шт.	10000	10 000,00 ₽	100 000 000,00 ₽		
Ресторанный кластер	освещение (прокладка кабельных линий в траншеях, устройство промежуточных РЩ и ЩУО, опора+светильник, шаг 15 м.)	150	200 000,00 ₽	30 000 000,00 ₽	68 900 000,00 ₽	
	Покрытие песчано-гравийное , м2	3000	5 000,00 ₽	15 000 000,00 ₽		
	Покрытие деревянный настил , м2	200	7 000,00 ₽	1 400 000,00 ₽		
	Мафы (урны, лавочки, шезлонги)	150	150 000,00 ₽	22 500 000,00 ₽		
Зона многофункционального культурного павильона	покрытие экомощение + натуральный камень	1770	5 000,00 ₽	8 850 000,00 ₽	97 750 000,00 ₽	
	павильон (обвалованный павильон из бетонной конструкции стен с облицовкой из натурального камня с устройством сцены внутри, бетонного амфитеатра для зрителей)	1	55 000 000,00 ₽	55 000 000,00 ₽		
	мафы (скамейки для зрителей/ урны/ оборудование гардероба)	100	150 000,00 ₽	15 000 000,00 ₽		
	Устройствот геопластики холмов 2 шт высотой до 4 метров с подпорной стенкой из бетона м2	1800	10 500,00 ₽	18 900 000,00 ₽		
Выстовочное пространство	Павильон (из алюминиевых конструкций из стекла и фундаментом из жб плиты. 300кв м с учетом внутренней отделки)	1	15 000 000,00 ₽	15 000 000,00 ₽	15 000 000,00 ₽	
Коворкинг	Павильон (из алюминиевых конструкций из стекла и фундаментом из жб плиты. 150кв м с учетом внутренней отделки)	1	10 000 000,00 ₽	10 000 000,00 ₽	10 000 000,00 ₽	
Навигация	Разработка и производство навигации на весь парк (информационные стелы, навигационные столбы с монтажом)	1	7 500 000,00 ₽	7 500 000,00 ₽	7 500 000,00 ₽	
Коммерческие						итого
Входная группа с 2мя павильонами	Входная группа (2 входных павильона из алюминиевых конструкций из стекла и фундаментом из жб плиты. Павильоны включают в себя подсобные помещения с учетом внутренней отделки/ рабочей зоной для 2-х работников и зоной ожидания, расчитанной на макс 10 человек)	2	20 000 000,00 ₽	40 000 000,00 ₽		194 000 000,00 ₽
Спортивная зона (вставить описательную часть)	Павильоны, м2 (павильон по прокату инвентаря в холме) уточнить количество	1	6 000 000,00 ₽	6 000 000,00 ₽		
Ресторанный кластер	Павильоны из алюминиевых конструкций из стекла и фундаментом из жб плиты. С учетом внутренней отделки интерьеров ресторанного зала, подсобных помещений, кухни, хоз хранилища, санитарной зоны)	7	20 000 000,00 ₽	140 000 000,00 ₽		
	детская зона с детским оборудованием на террасе	1	8 000 000,00 ₽	8 000 000,00 ₽		

Финансовая модель

дополнительные налоговые поступления

233,1 млн. руб./год

*ежегодный **доход** от аренды (2022-2027)*
(20% выручки арендаторов)

96 млн. руб./год

*ежегодный **доход** от аренды (2027-2034)*
(20% выручки арендаторов)

312 млн. руб./год

*ежегодный **доход** от аренды (с 2035 года)*
(20% выручки арендаторов)

312 млн. руб./год

*ежегодная **прибыль** (с 2035 года)*

275 млн. руб./год

2022

2027

2034

инвестиции

598 млн. руб.

инвестиции

550 млн. руб.

возврат инвестиций

прибыль 67 млн. руб.