

АКВИЛОН



РАЗУМНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ

**МАСШТАБНЫЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ
В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

ЖК «Троицкий»

Инвестор: ООО «Борей-Инвест»

Март 2024 г.

ИНВЕСТИТОР ПРОЕКТА

- Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Борей-Инвест»
- Место регистрации: Архангельская область, г. Архангельск, ул. Попова, д. 14 офис 601
- Зарегистрирован 24 декабря 2012 года за ОГРН 1122901028414

- Реализованные инвестиционные проекты: отсутствуют

ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

Наименование : Инвестиционный проект в сфере строительства ЖК «Троицкий»

Суть (концепция) проекта: Инвестиционным проектом предполагается:

Освобождение земельного участка путём демонтажа расположенных на нём аварийных объектов капитального строительства;

Подготовка и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта социальной инфраструктуры - Физкультурно-оздоровительного комплекса, а так же многоквартирного дома.

Строительство в границах земельного участка, предоставленного для реализации инвестиционного проекта, объекта социальной инфраструктуры в соответствии с документацией по планировке территории, а так же многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой.

Размещение социально-культурного объекта - физкультурно-оздоровительного комплекса общей площадью около 4 960 м² (25-метровый бассейн на 4 дорожки, залы для сухого плавания, помещения для проведения групповых тренировок и т.д.) предусматривается на первой линии вдоль пр. Троицкого, в малоэтажной секции (не выше четырёх этажей).

Многоквартирный жилой дом располагается на второй линии застройки, подземной части здания – автостоянка.

После ввода в эксплуатацию инвестором безвозмездно передаются жилые помещения общей площадью не менее 7 % общей площади жилых помещений, нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме в государственную собственность Архангельской области в соответствии с требованиями областного закона № 188-15-ОЗ.

Место реализации: земельный участок по адресу: г. Архангельск, проспект Троицкий, дом 110. Кадастровый номер земельного участка: 29:22:040749:560 (общей площадью 11 681 кв. м.), смежная неразграниченная территория площадью 4044 кв. м. Суммарная площадь территории – 15 725 м².

Создаваемые объекты: Многоэтажный многоквартирный дом с подземной автостоянкой, физкультурно-оздоровительный комплекс.

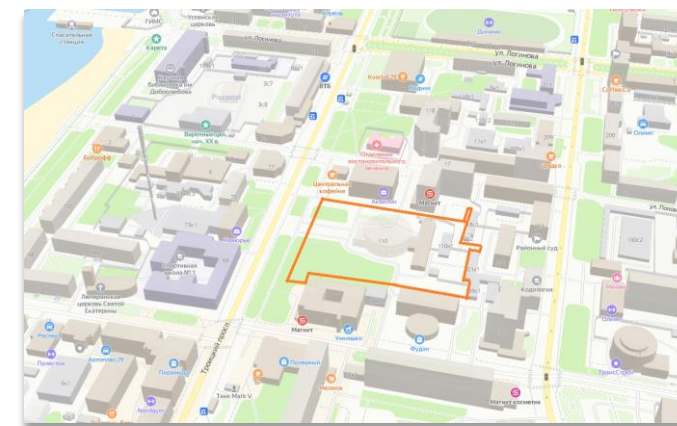
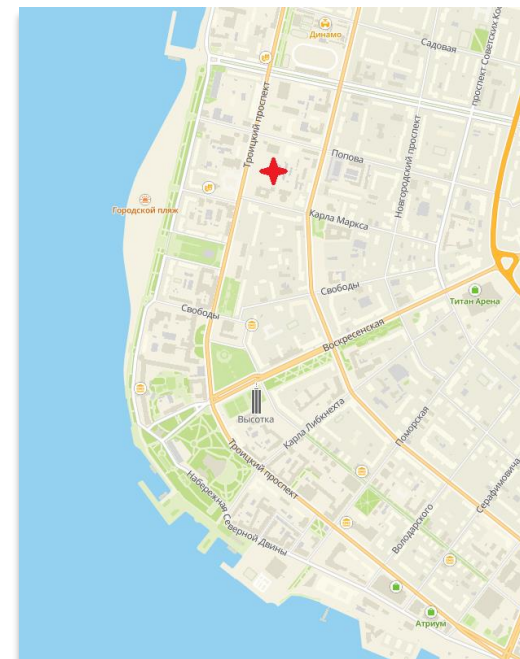
Планируемый объём строительства жилых помещений, создаваемых в результате реализации инвестиционного проекта - от 20 000 до 22 000 квадратных метров

Площадь жилых помещений, планируемых к последующей безвозмездной передаче в государственную собственность Архангельской области – от 1459 до 1599 квадратных метров, но не менее 7% общей площади жилых помещений, нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме (предварительное количество передаваемых квартир – не менее 22);

Планируемый объём строительства нежилых помещений, создаваемых в результате реализации инвестиционного проекта - около 4 960 квадратных метров (Физкультурно-оздоровительный комплекс), 64 машино-места в подземной автостоянке (общая площадь машино-мест – около 844 м²). Передача физкультурно-оздоровительного комплекса в ведение городского округа не планируется.

Земельный участок расположен в центральной части города Архангельск, в настоящее время не используется.

Здание цирка, расположенное на участке было закрыто в 1989 году, так как требовало серьёзного ремонта. Но по сегодняшний день, ремонт произведён не был и здание находится в более критическом состоянии, чем 33 года назад: Фасады и остекление местами отсутствуют, покрытие кровли в весенний период сходит вместе с талым снегом, существует угроза обрушения железобетонного купола. Капитальный ремонт здания и вспомогательных построек, либо их реконструкция невозможны ввиду сильнейшего износа.



ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА

Общий объём инвестиций проекта составляет 1 595 млн. рублей.

в том числе капитальные вложения – (инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты); - в соответствии с данным понятием, капитальные вложения составят 1 млн рублей. Помимо реализуемых по договорам долевого участия, а также передаваемых в государственную собственность Архангельской области объектов жилого фонда, часть построенных объектов общей стоимостью 1 млн. рублей остаётся в собственности Инвестора.

Инвестиции в объекты жилого фонда, передаваемые в государственную собственность Архангельской области составляют не менее 90 млн рублей. При этом их рыночная стоимость на сегодняшний день может составить не менее 160,5 млн рублей.

Источники финансирования проекта:

- 1. Собственные средства в размере не менее 15 % от общего объёма инвестиций.**
- 2. Привлеченные средства в т.ч. кредиты банков – 85 % от общего объёма инвестиций.**

ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

04.2024 г.

1 этап: присвоение статуса «Масштабный инвестиционный проект», заключение с Правительством Архангельской области соглашения о сопровождении масштабного инвестиционного проекта;

04-05.2024 г.

2 этап: Заключение между правообладателем (наделённым соответствующими полномочиями на момент подписания) и инвестором соглашения на производство за его счёт (инвестора) работ по демонтажу объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке;

05-10.2024 г.

3 этап: производство работ по сносу (демонтажу) аварийного здания цирка и вспомогательных сооружений, снятие с кадастрового учёта и прекращение прав на демонтированные объекты капитального строительства;

04-07.2024 г.

4 этап: Подготовка и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта социальной инфраструктуры: физкультурно-оздоровительного комплекса;

07-09.2024 г.

5 этап: Образование земельного участка: для размещения жилого комплекса и физкультурно-оздоровительного комплекса с видом разрешённого использования, предусматривающим жилищное строительство, размещение спортивного объекта. Предоставление Инвестору свободного земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта;

09-11.2024 г.

6 этап: Осуществление проектирования объектов капитального строительства, получение положительных заключений экспертизы проектной документации и разрешений на строительство;

12.2024-12.2028 г.

7 этап: Проведение строительно-монтажных работ;

01.2029 г.

8 этап: Ввод в эксплуатацию и передача в государственную собственность Архангельской области жилых помещений, предусмотренных инвестиционным контактом. Безвозмездная передача осуществляется в срок не позднее 30 календарных дней с даты государственной регистрации права собственности.

План реализации инвестиционного проекта

Планируемый срок реализации проекта - 5 лет

| Объект (наименование, площадь кв.м.) | Стадии реализации проекта | | | | Объем инвестиций (млн рублей) |
|--|---------------------------|--------------------|---------------------|--|----------------------------------|
| | Проектирование | Строительство | Ввод в эксплуатацию | Передача объекта в государственную собственность Архангельской области | |
| Многоэтажный многоквартирный дом с подземной автостоянкой, на земельном участке по адресу: г. Архангельск, пр. Троицкий, д. 110 | 09-11.2024 год | 12.2024-12.2028 гг | 01.2029 | 01.2029 | 1 595 |
| Объект социальной инфраструктуры в соответствии с документацией по планировке территории - Физкультурно-оздоровительный комплекс | 09-11.2024 год | 12.2024-12.2028 гг | 12.2028 | | |

Визуализация проекта

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС, Физкультурно- оздоровительный комплекс

- Жилая застройка 11 этажей;
- Подземная автостоянка;
- Физкультурно-оздоровительный комплекс общей площадью около 4 960 м² (25-метровый бассейн на 4 дорожки, залы для сухого плавания, помещения для проведения групповых тренировок и т.д.) Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса в соответствии с документацией по планировке территории – на первой линии застройки, вдоль пр. Троицкий;
- Концепция Э4: эргономика, энергоэффективность, экологичность, экономия;
- Закрытая внутренняя территория двора;
- Безбарьерная среда;
- Обслуживание профессиональной управляющей компанией;
- Часть территории благоустройства попадает в пешеходную зону проспекта Троицкий;
- Предполагается максимальное сохранение существующих зеленых насаждений;
- Общая площадь жилых помещений комплекса – от 20 000 до 22 000 м².
- Срок реализации проекта - 5 лет



Зона А. Пешеходная аллея_ вариант вида

Земельный участок, градостроительная ситуация

Кадастровый (условный) номер земельного участка: **29:22:040749:560**, смежная неразграниченная территория площадью **4044 кв. м.**

Площадь земельного участка (земель): **15 725 м²**

Категория земли: **земли населённых пунктов**

Вид разрешенного использования: **Культурное развитие**

Правообладатель земельного участка: **Земельный участок и расположенные на нём объекты находятся в собственности Архангельской области, переданы ГБУ культуры Архангельской области «Поморская Филармония» в постоянное бессрочное пользование.**

Территория обеспечена всеми необходимыми сетями инженерно-технологического обеспечения.

Согласно Генеральному плану г. Архангельска, земельный участок относится к зоне смешанной и общественно-деловой застройки, предусматривающей размещение жилых зданий; коэффициент плотности застройки 1.7 соблюдается при реализации инвестиционного проекта

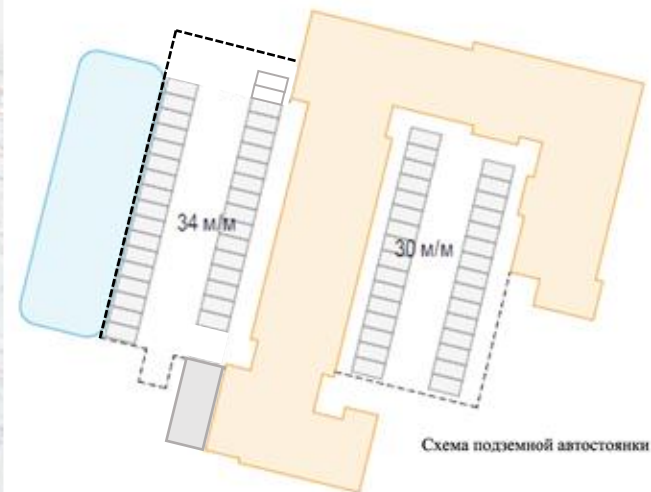
Правилами землепользования и застройки земельный участок также отнесён к зоне смешанной и общественно-деловой застройки.

Жилая застройка предусмотрена среди основных видов разрешённого использования;



Земельный участок

Пример размещения многоквартирного дома, основные характеристики



| ТЭП жилого комплекса. | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Площадь участка | - 12045м ² |
| Площадь застройки ЖК | - 2800м ² |
| Процент застройки ЖК | - 24% |
| Количество этажей | - 11эт. |
| Площадь квартир в ЖК | - 20000 м ² . |
| Количество жителей | - 500 чел. |
| Расчетное количество машин | - 84 м/м |
| Площадка для отдыха | - 58(расч. 50)м ² |
| Детская игровая площадка | - 152(расч. 150)м ² |
| Хозяйственная площадка | - 77(расч.75)м ² |
| Спортивная площадка | - 252(расч.500)м ² |
| Общая площадь встроенных помещений | - 497.4 м ² |
| Количество машино-мест | - 9 м/м |
| Всего расчетное количество машин | - 93 м/м |
| Проектное количество машин | - 93 м/м (27 в автостоянке) |

| ТЭП спортивного комплекса. | |
|---|-----------------------------|
| Площадь участка | - 3680м ² |
| Площадь застройки спортивного комплекса | - 1338 м ² |
| Процент застройки спортивного комплекса | - 36,36 % |
| Количество этажей | - согласно ЗРЗ-1 до 4этажей |
| Общая площадь спортивного комплекса | - 4960м ² |
| Едновременное количество посетителей | - 110 чел. |
| Расчетное количество машино-мест | - 22 м/м |

Организация парковочных мест

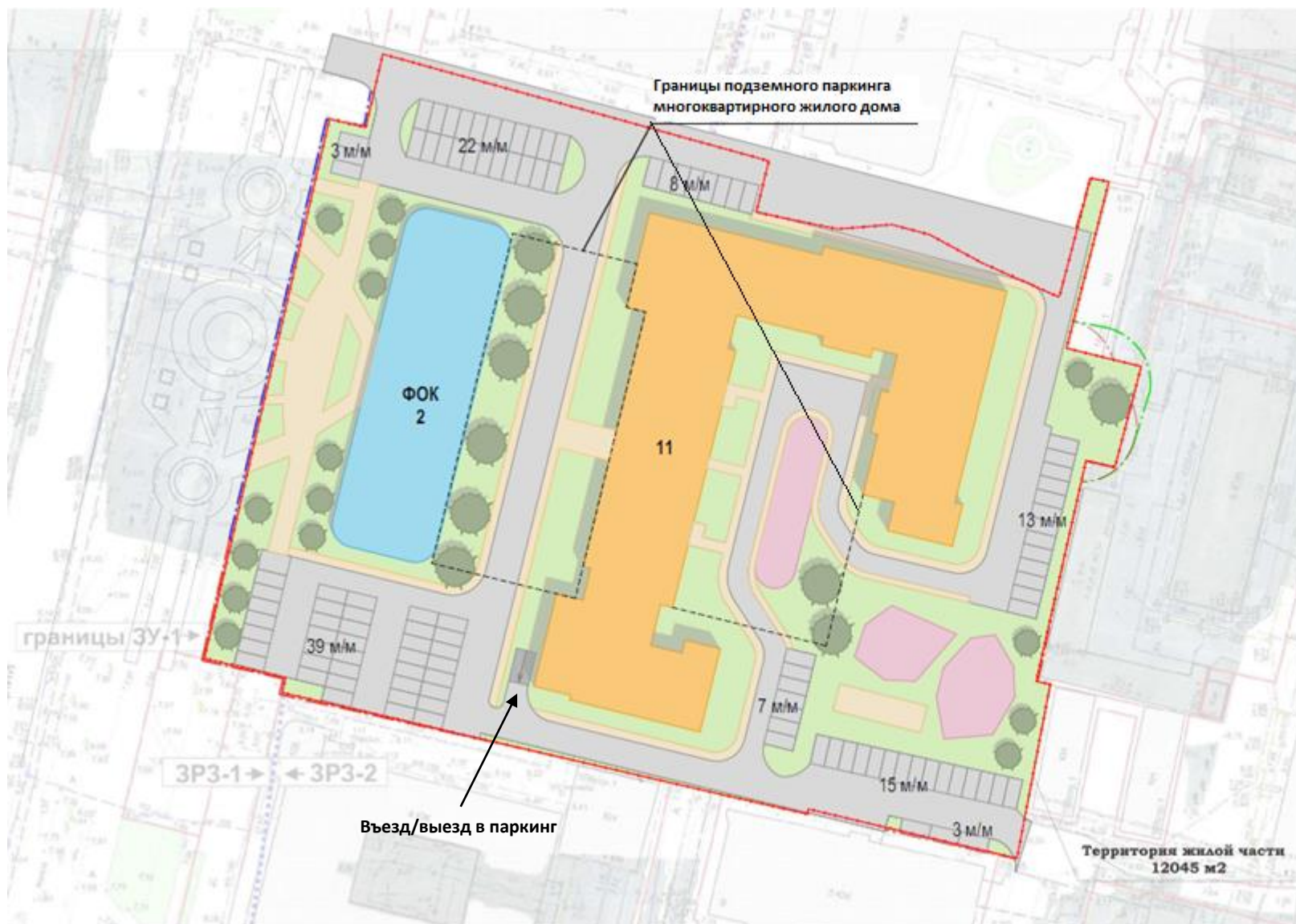
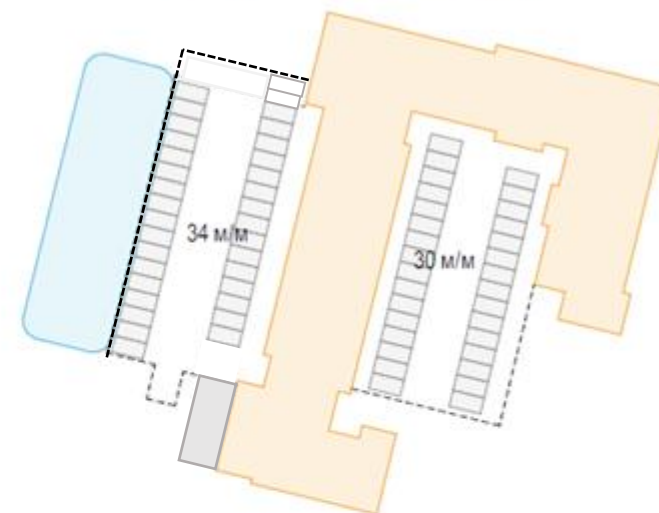


Схема подземной автостоянки



1. Расчет требуемого количества парковок:
 - 1.1 Для жилой части здания $20000 \text{ м}^2 \text{ квартир} / 240 = 83,33 \text{ мм}$;
 - 1.2 Для физкультурно-оздоровительного комплекса $4960 \text{ м}^2 / 220 = 22,54 \text{ мм}$;

Итого требуется по региональным нормативам 106 маш-мест.

2. По заданию Заказчика требуемое количество машино-мест должно быть на 15% больше нормативного:
Требуемое количество с учетом 15% увеличения по требованию Заказчика: 122 машино-места.

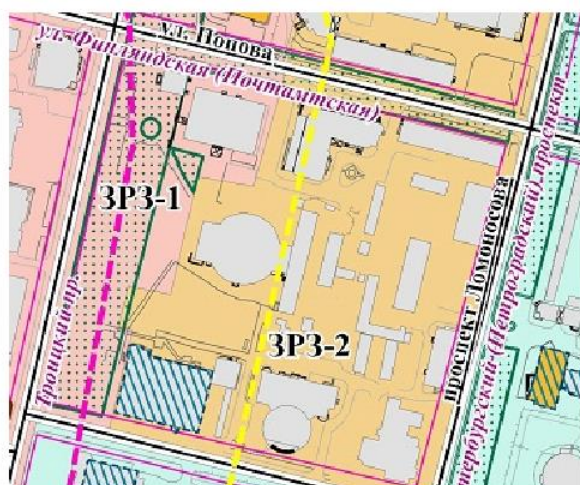
3. В представленном варианте застройки размещено 174 маш-места, в т.ч. подземной парковке 64 маш-места (данное количество подлежит уточнению при архитектурно-строительном проектировании, но не менее указанного в п.2)

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ

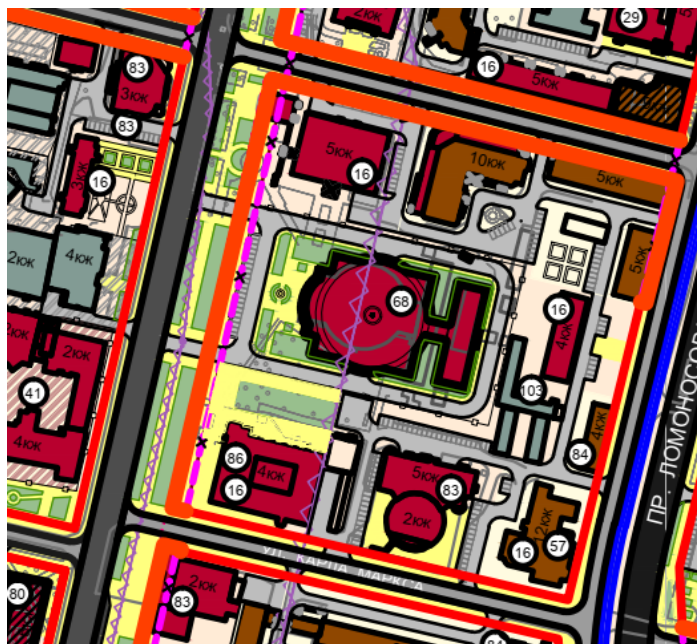
Постановление правительства 460-пп от 18.11.2014 г. «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия»:

Зона регулирования застройки второго типа: ограничение высоты зданий (уличный фронт 27 метров, внутри квартала не выше 36 метров);

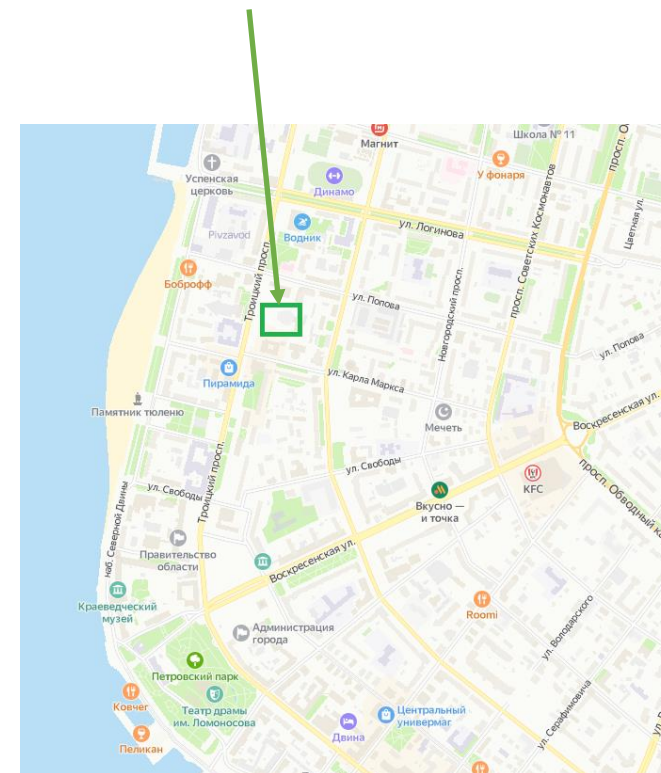
Зона регулирования застройки 2 типа:



Проектом планировки центральной части МО «Город Архангельск» территории предусмотрено размещение цирка



Местоположение участка на карте



Вывод:

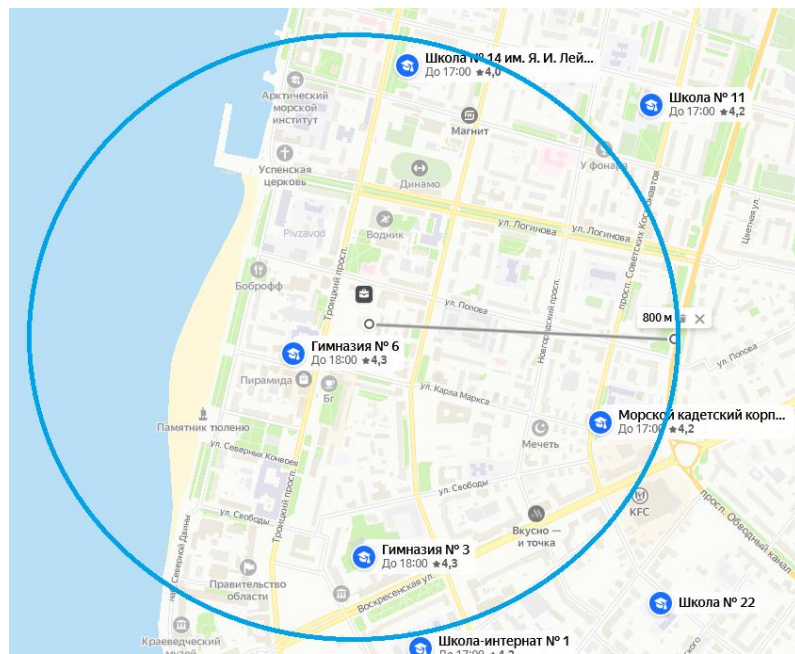
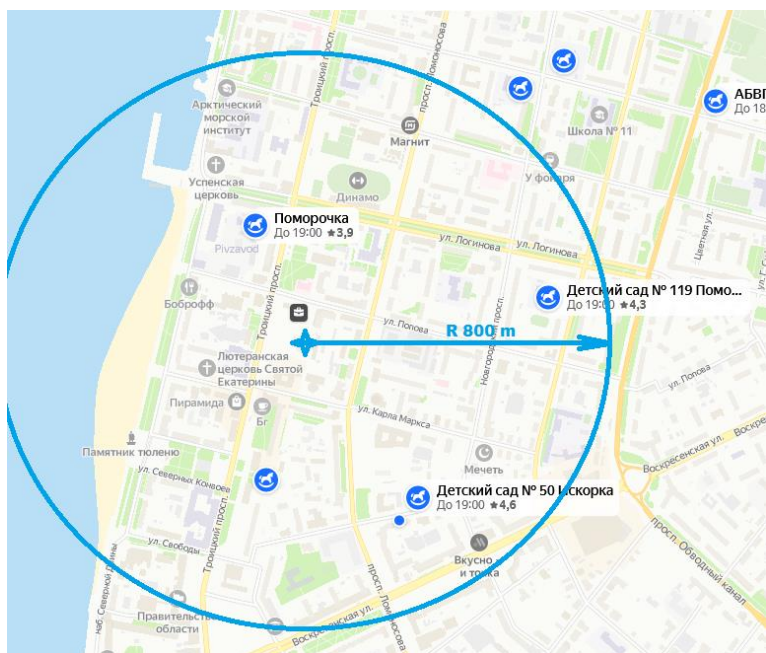
Для реализации инвестиционного проекта дополнительно потребуется:

- Освободить земельный участок путём демонтажа и снятия с кадастрового учёта расположенных на нём аварийных объектов капитального строительства;
- Внести изменения в проект планировки территории, проект межевания для обеспечения возможности размещения жилых объектов;
- Изменить вид разрешённого использования земельного участка на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Согласно СП 2.4. 3648-20, расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования до жилых зданий должно в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности - 800 м. В радиусе доступности расположено 4 детских дошкольных учреждения и 4 учреждения среднего образования (школы, гимназии).

Так же в соответствии с картой планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры муниципального образования «Город Архангельск», в составе Генерального плана муниципального образования «Город Архангельск», в редакции постановления Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 27 мая 2022 года, № 40-п, территория обеспечивается всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры.






ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В соответствии с картой планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры, в составе Генерального плана муниципального образования «Город Архангельск», в редакции постановления Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 27 мая 2022 года, № 40-п, территория обеспечивается улично-дорожной сетью по проспекту Троицкому (магистральная улица районного значения), ул. Попова, ул. Карла Маркса (улицы и дороги местного значения), проспекту Ломоносова (Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения)

При реализации проекта строительство объектов транспортной инфраструктуры не требуется.



УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ СУЩЕСТВУЮЩИЕ

-  Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
-  Магистральная улица районного значения
-  Улицы и дороги местного значения

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В соответствии с картами планируемого размещения объектов местного значения в области коммунальной инфраструктуры (электроснабжения, теплоснабжения, водоотведения, инженерной подготовки территории и дождевой канализации) в составе Генерального плана муниципального образования «Город Архангельск», в редакции постановления Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 27 мая 2022 года, № 40-п, территория обеспечивается необходимыми существующими объектами.

При реализации проекта строительство объектов инженерной инфраструктуры не требуется.





ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ СУЩЕСТВУЮЩИЕ

 Линии электропередачи 110 кВ



СЕТИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИЕ


 Теплопровод магистральный
 Теплопровод распределительный (квартальный)



СЕТИ ВОДООТВЕДЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИЕ


 Канализация самотечная

ОБЪЕКТЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИЕ

 Канализационная насосная станция (КНС)



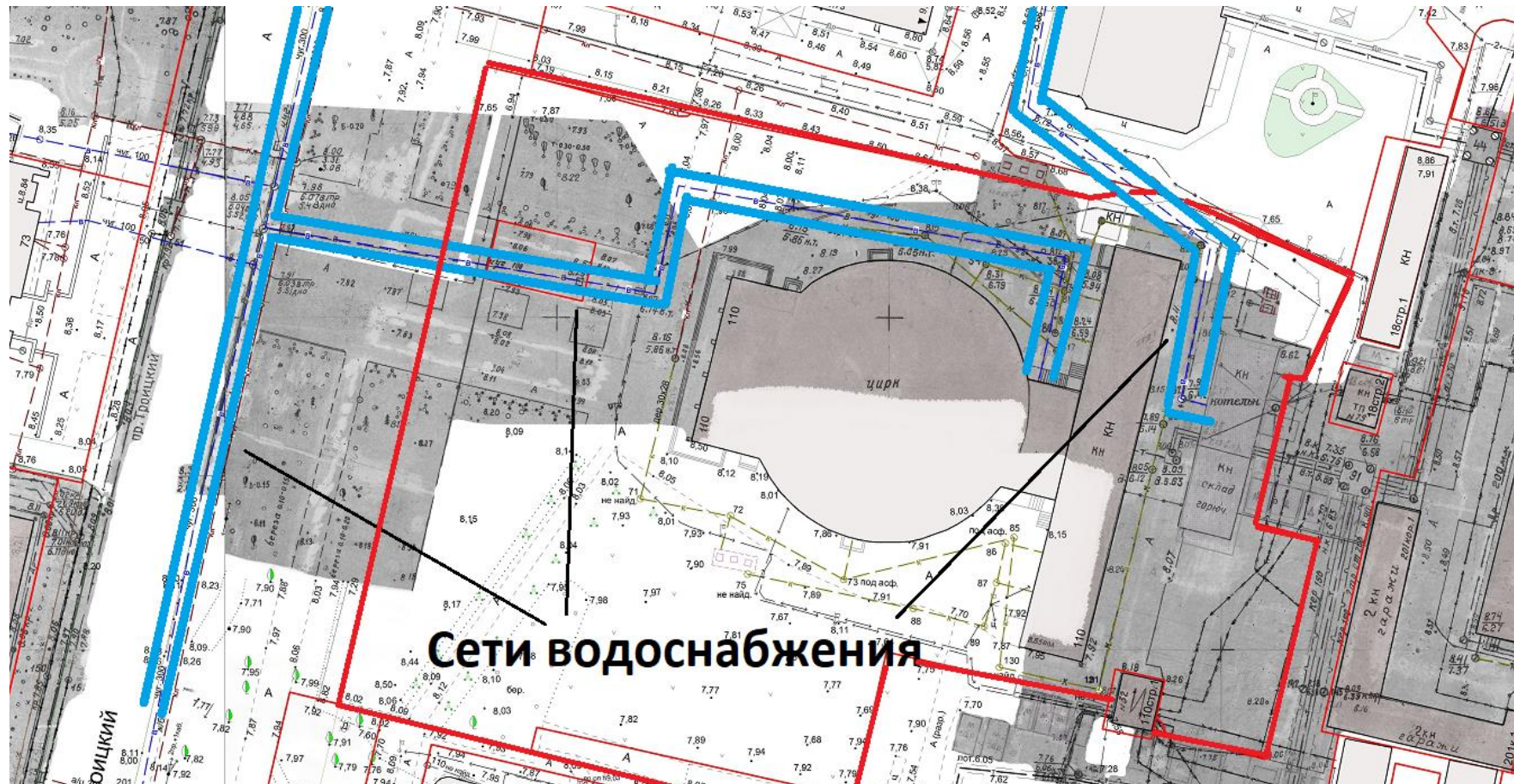
СЕТИ ВОДООТВЕДЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИЕ

 Канализация дождевая самотечная

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В соответствии со схемой размещения объектов водоснабжения, территория обеспечена необходимыми существующими сетями.

При реализации проекта строительство объектов инженерной инфраструктуры не требуется.



СООТВЕТСТВИЕ КРИТЕРИЯМ МАСШТАБНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

Инвестиционный проект соответствует требованиям для инвестиционных проектов в сфере строительства, установленных областным законом от 24 сентября 2010 года № 188-15-ОЗ, в том числе планируется выполнение следующих условий областного законодательства:

Инвестиционный проект предусматривает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) при одновременном соблюдении следующих условий:

- строительство в границах одного или нескольких смежных земельных участков, предоставляемых для реализации инвестиционного проекта, указанного (указанных) в абзаце первом настоящего подпункта многоквартирного дома (многоквартирных домов) общей площадью жилых помещений не менее 20 тысяч квадратных метров, если инвестиционный проект планируется реализовать на территории городского округа "Город Архангельск";
- обеспечение соблюдения при реализации инвестиционного проекта установленных расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
- безвозмездная передача жилых помещений общей площадью не менее 7 % общей площади жилых помещений, нежилых помещений, машино-мест в указанном (указанных) в абзаце первом настоящего подпункта многоквартирном доме (многоквартирных домах) в государственную собственность Архангельской области не позднее 30 календарных дней с даты государственной регистрации права собственности инвестора на данные объекты.
- строительство в границах земельных участков, предоставляемых для реализации инвестиционного проекта, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

ЭФФЕКТ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Реализация инвестиционного проекта имеет следующие преимущества и прогнозируемо обеспечит следующие экономические эффекты:

Эффективный девелопмент земельного участка

Демонтаж (снос) за счёт инвестора аварийных объектов

Создание в центральной части города физкультурно-оздоровительного комплекса общей площадью около 4 960 м² (бассейн 25м, помещения для проведения тренировок и т.д.)

Современный жилой комплекс с авторской архитектурой в центральной части города

Не менее 1459 м² жилой площади поступает в собственность Архангельской области

Создание новых рабочих мест как краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе

Налоговые поступления в бюджет

Ввод в эксплуатацию 20 000 - 22 000 м² жилых помещений

Создание комфортной городской среды – повышение качества жизни

НЕОБХОДИМАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

- Присвоение статуса «Масштабного инвестиционного проекта»;
- Заключение соглашения о реализации инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области;
- предоставление в аренду земельного участка, образованного из земельного участка с кадастровым номером 29:22:040749:560 и смежной территории, для реализации проекта



* Предварительная концепция, носит информационный характер.

**Спасибо
за внимание!**