

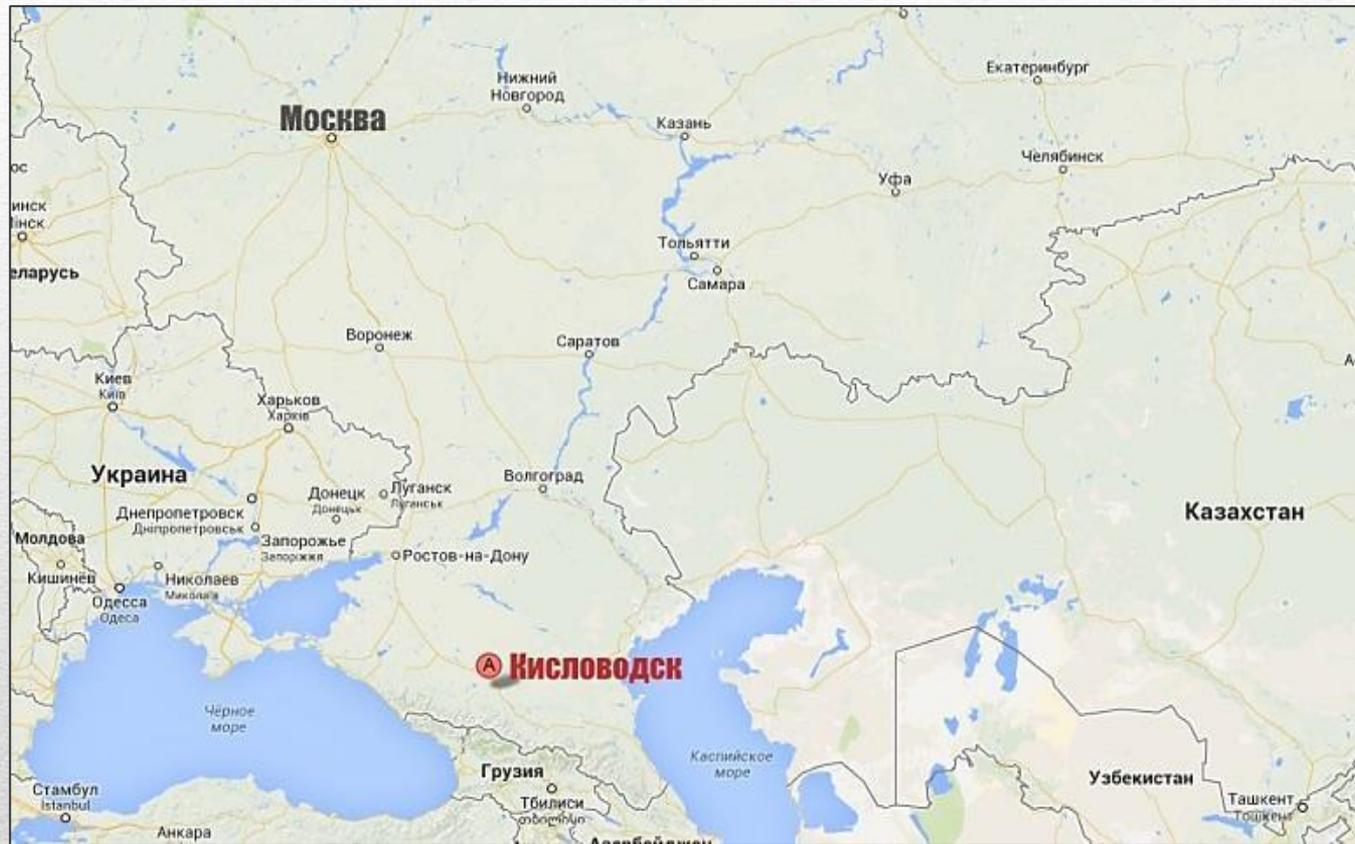
Торгово-развлекательный центр г. Кисловодск

Россия, Ставропольский край, г. Кисловодск,
ул. Фоменко, д. 25

Содержание

• г. Кисловодск , основные характеристики.....	3, 4
• Расположение	5
• Проект ТРЦ.....	6
• Концепция ТРЦ.....	7
• Ход реализация проекта.....	8
• Разрешительная документация.....	9-11
• Схема организации земельного участка.....	12
• Эскизный проект.....	13-16
• Поэтажный разрез.....	17-18
• Текущее состояние объекта.....	19
• Контакты.....	20

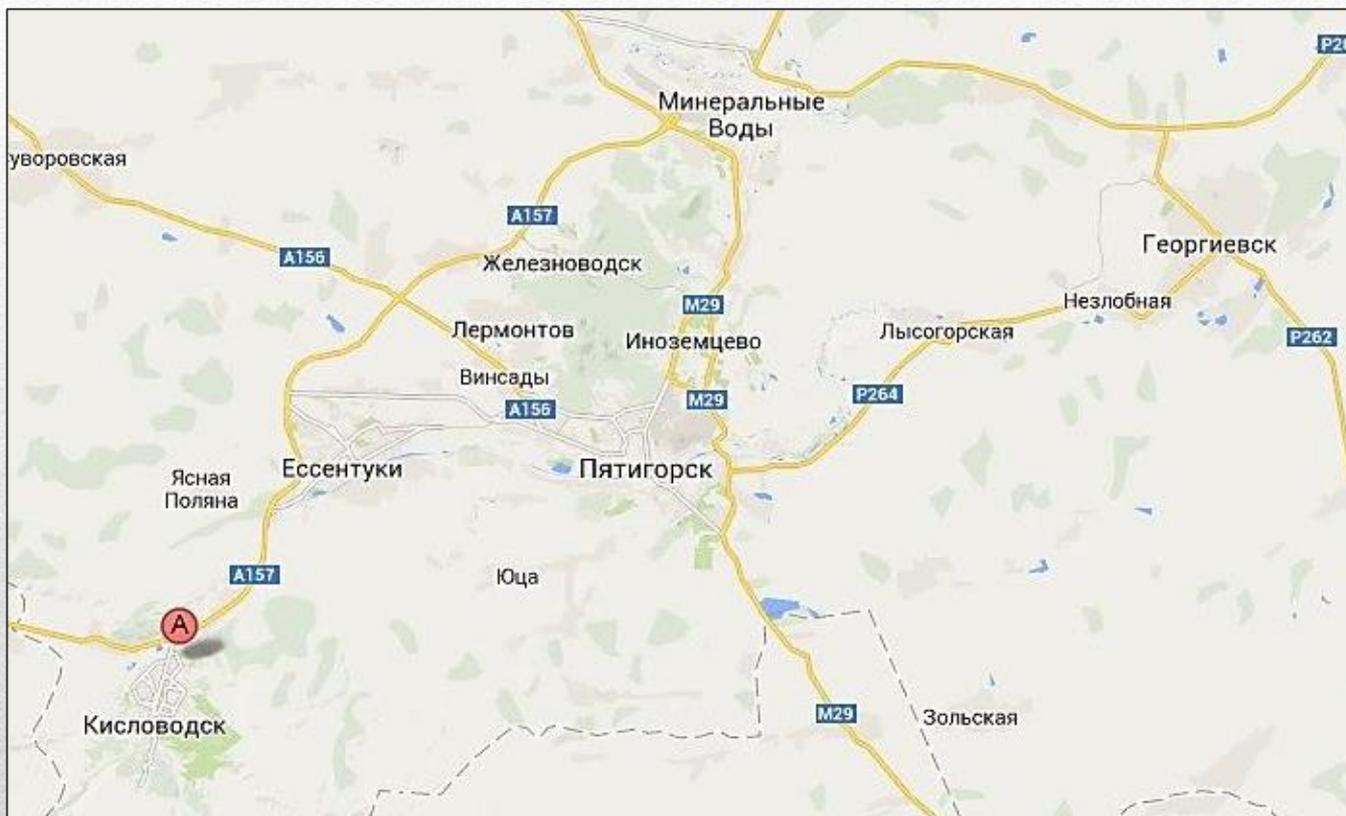
г. Кисловодск



Город-курорт Кисловодск находится на юго-востоке Ставропольского края в особо охраняемом эколого-курортном регионе Кавказских Минеральных Вод.

Город занимает площадь 71,83 тыс. кв. м.

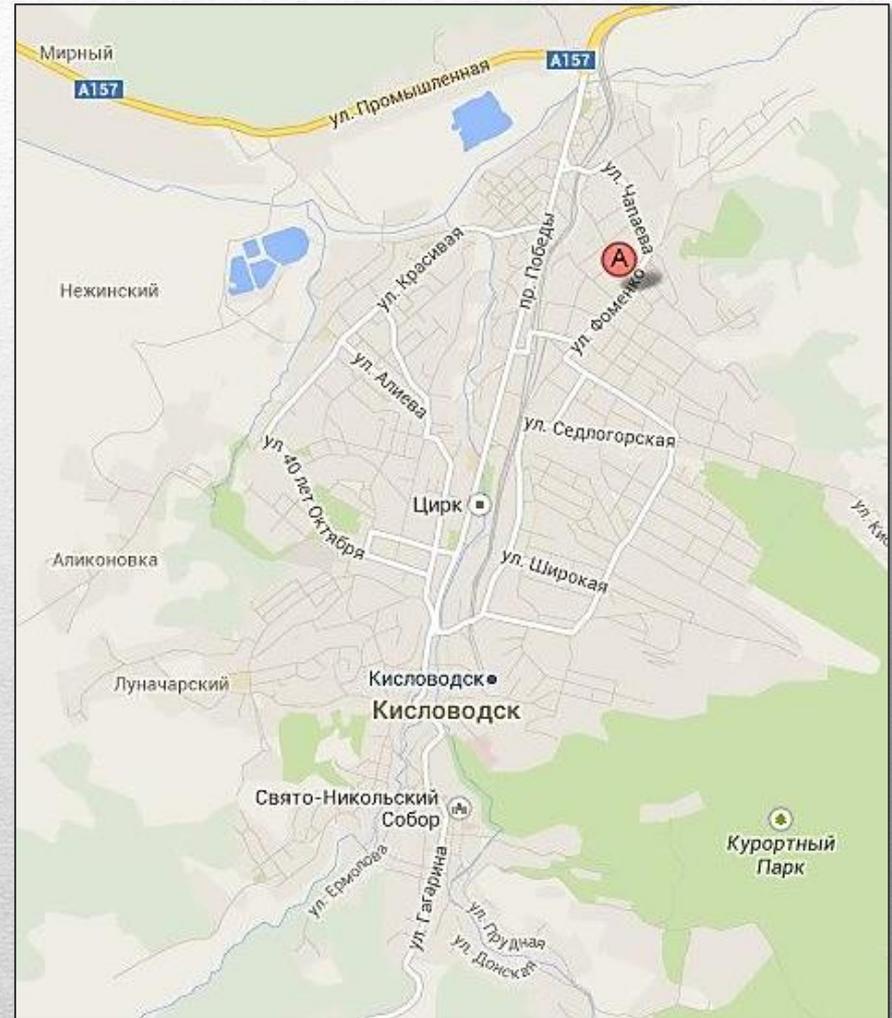
г. Кисловодск



Местоположение ТРЦ характеризуется высокой транспортной доступностью, в которую попадают жители всего Кисловодска и соседних крупных городов – Минеральных вод, Пятигорска и Эссентуков.

Расположение

- Численность населения города – более 135 000 человек;
- Количество туристов, посетивших Кисловодск за 2013 год, более чем в 2 раза превышает численность местного населения;
- Туристические потоки обеспечивают высокий уровень спроса на предприятия торговли и услуг;
- Торгово-развлекательный центр расположен на одной из 2-х основных улиц города в географическом центре г. Кисловодск.
- В Кисловодске отмечена крайне низкая обеспеченность качественными торговыми центрами, а полноценные ТРЦ попросту отсутствуют.



Проект ТРЦ

Ведущая компания России на рынке коммерческой торговой недвижимости «МАГАЗИН МАГАЗИНОВ - СВ Richard Ellis» разработала концепцию торгово-развлекательного комплекса.



- Общая площадь: 22 088 м²;
- Этажность: существующий блок - трехэтажный с подвалом, пристраиваемый блок - трех-, четырехэтажный;
- Площадь застройки: 7 587 м²;
- Строительный объем: 10 781 м³;
- На фасаде предусмотрены места для размещения наружной рекламы;
- Въезды на территорию ТРЦ запроектированы с 4 улиц;
- Подземная парковка: 68 автомобилей;
- Гостевая парковка: 246 автомобилей.

Концепция ТРЦ

В составе ТРЦ предусмотрено размещение:

- Гипермаркета «Магнит»;
- Магазина Строительных материалов и товаров для дома;
- Магазина электроники и бытовой техники;
- Магазина детских товаров.

На территории ТРЦ предусмотрено размещение зоны развлечений, включающую кинотеатр, детскую развлекательную зону, фуд-корт.

Для посетителей предусмотрено 3 входа на уровне 1 этажа и один вход в цокольном этаже с автостоянки.



Реализация проекта

В рамках реализации проекта «Торгово-развлекательный центр в г. Кисловодск» проведены следующие мероприятия:

- Разработан проект «Реконструкция нежилых зданий с пристройкой в торгово-развлекательный центр в г. Кисловодске по ул.Фоменко,25»;
 - Проведена независимая экспертиза проекта и получено положительное заключение Автономное учреждение Ставропольского края «Государственная экспертиза в сфере строительства», свидетельствующее о соответствии проектной документации техническим регламентам, инженерным изысканиям;
 - Получены технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно: водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, благоустройство и ливневая канализация; телефонизация и радификация; теплоснабжение;
 - Градостроительный план земельного участка утвержден и зарегистрирован (Распоряжение Управления архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Кисловодска №44 от 12.05.2014 г.)
Земельный участок 26:34:130104:156, площадь 2,1387 га (длина-202 м., ширина-100 м.);
Вид права: собственность;
Вид разрешенного использования: под торгово-развлекательный центр;
Назначение объекта капитального строительства: торгово-развлекательный центр.
-

Разрешительная документация

Для реализации проекта «ТРЦ г. Кисловодск» проведены следующие мероприятия:

1. В отношении земельного участка и вида разрешенного использования:

- проведены общественные слушания об утверждении разрешенного использования земельного участка как «земли населенных пунктов под торгово-развлекательный центр»;
 - проведены публичные слушания о дополнении зоны Ж-2 условно-разрешенным видом использования «торгово-развлекательные центры»;
 - получено Постановление Думы г. Кисловодска о дополнении зоны Ж-2 условно-разрешенным видом использования «торгово-развлекательные центры»;
 - внесены изменения в кадастровый паспорт в отношении назначения участка, указано назначение «под торгово-развлекательный центр»;
 - получено свидетельство о праве собственности на земельный участок с назначением «под торгово-развлекательный центр».
-

Разрешительная документация

2. В отношении подключения объекта к сетям и коммуникациям:

- получены технические условия на газификацию и выполнены условия подключения к сетям газоснабжения, разработана проектная документация и согласована врезка в газопровод;
 - получены и выполнены технические условия по подключению к сетям водоснабжения и канализации, разработана проектная документация;
 - получены технические условия по подключению к сетям ливневой канализации, разработана проектная документация;
 - получены технические условия по подключению к сетям электроснабжения;
 - получены технические условия по телефонизации и радиофикации;
 - разграничена ответственность с энергоснабжающей организацией и подтверждены электрические мощности на период реконструкции и строительства.
-

Разрешительная документация

3. В отношении проектирования:

- разработан и утвержден проект санитарно-защитных зон, позволяющий строительство и функционирование ТРЦ;
- проведена экспертиза и получен акт историко-культурного обследования об отсутствии объектов, препятствующих строительству и функционированию ТРЦ;
- разработана и утверждена схема автотранспортной развязки;
- получено положительное заключение вневедомственной экспертизы по разработанной проектной документации.

4. В отношении потенциальных арендаторов ТРК:

- заключен предварительный договор с торговой сетью «Магнит» о размещении на 3530 кв.м. (из которых 610 кв.м. на цокольном этаже, среди тех. помещений и паркингов) гипермаркета до 2027 г.
 - предварительно согласовано размещение магазина «М.Видео» на площади 2000 кв.м.
 - предварительно согласовано размещение магазина «Детский мир» на площади 1500 кв.м.
-

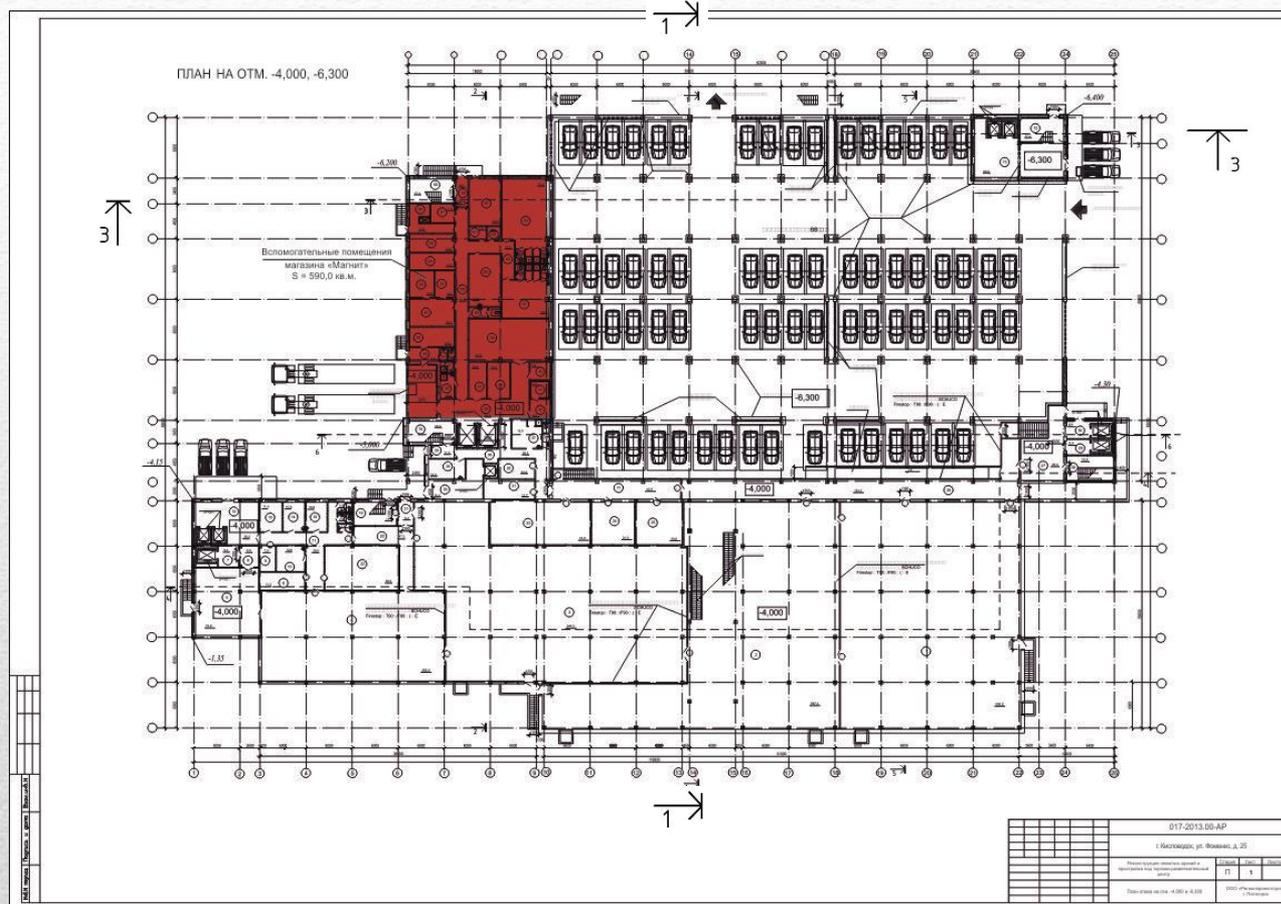
Схема организации земельного участка



Проектными решениями предусмотрено:

- реконструкция здания под торгово-развлекательный центр (№1) с пристройкой блока (№2);
- строительство трансформаторной подстанции (№3);
- локальных очистных сооружений ВКСа-М;
- устройство гостевой автостоянки на 246 автомобилей;
- площадки для отдыха;
- хозплощадки для контейнеров;
- выполнение благоустройства и озеленения территории.

План цокольного этажа



В цокольном этаже запроектированы вспомогательные помещения магазинов, загрузочные магазинов и кафе, помещения технического назначения центра, торговые залы магазина «Мебель».

Также на уровне цокольного этажа располагается открытая стоянка на 68 а/м.

Якорный арендатор, кв.м.

Продуктовая розничная сеть— 590,00 кв.м.

Мебель, кв.м.

2768,00

План 1 этажа



На первом этаже запроектированы подсобные помещения и торговые залы магазинов «Магнит», «Промышленные товары», «Товары для дома».

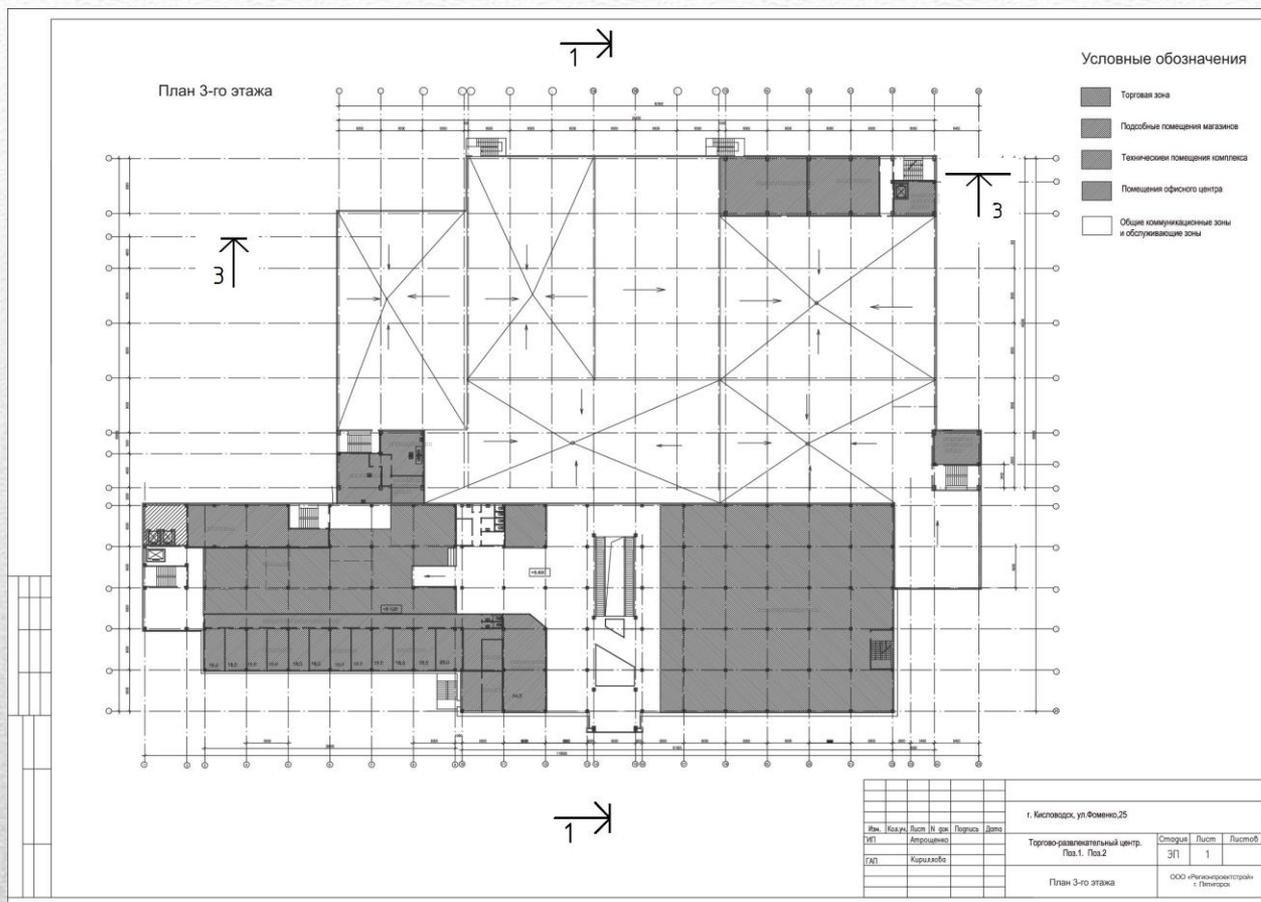
Якорный арендатор, кв.м.

Продуктовая розничная сеть – 2540,0 кв.м.

Зона торговых галерей, кв.м.

2319,00

План 3 этажа

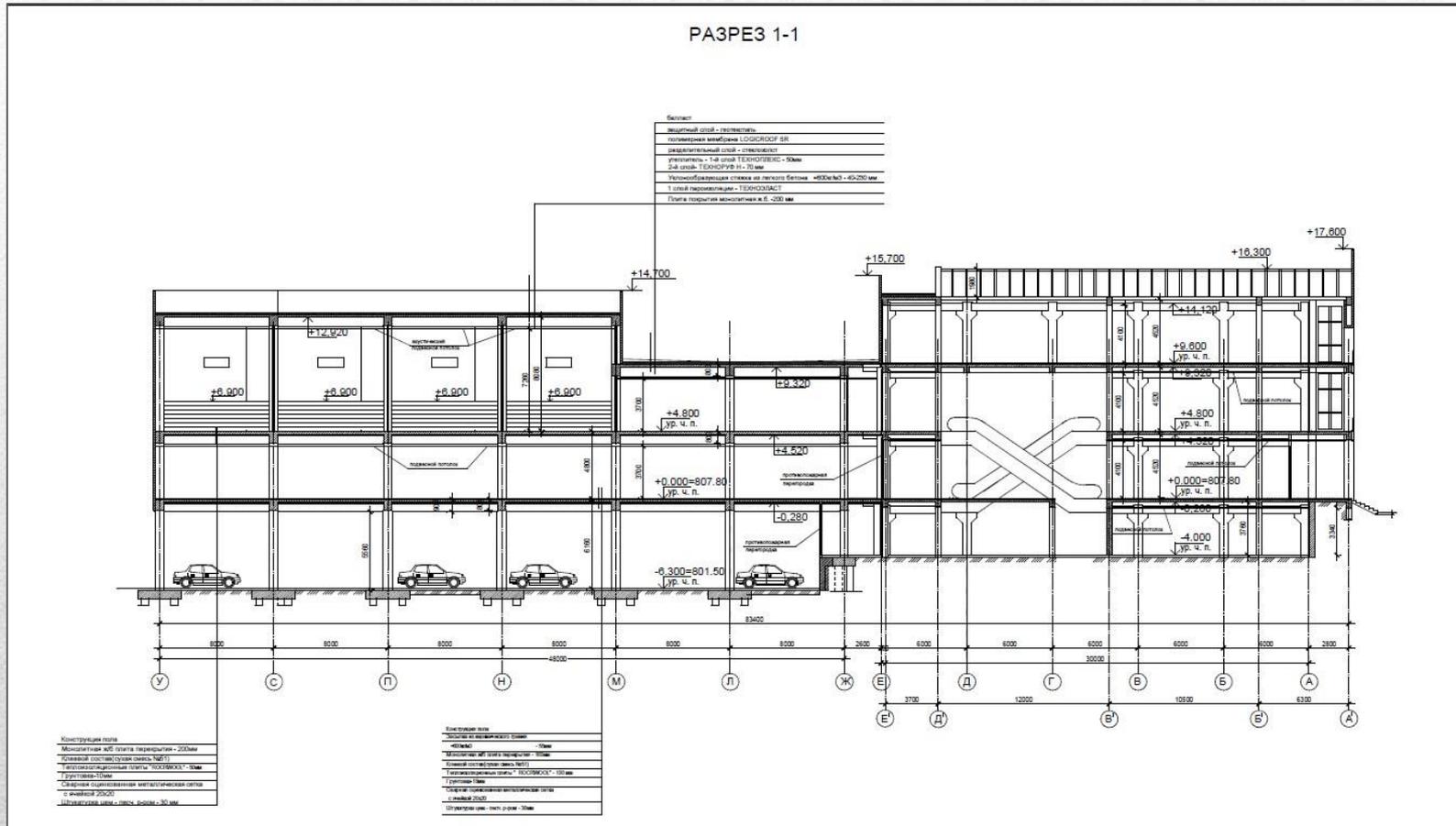


На третьем этаже – офисный центр и торговые и подсобные помещения магазина «Промышленные товары».

Общественно-деловая зона, кв.м.

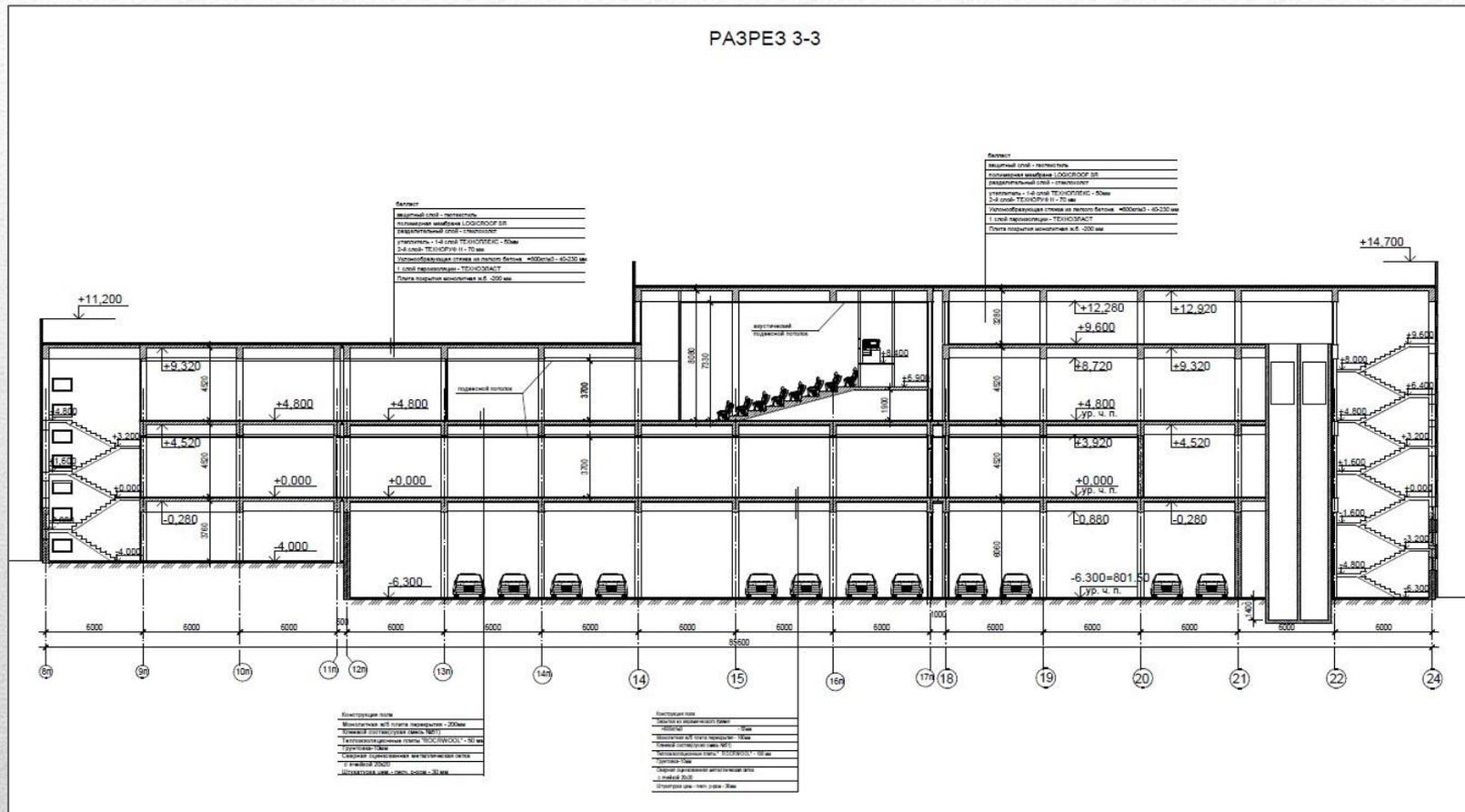
1994,24

Поэтажный разрез



Существующий блок располагается в осях А-Е.
 Пристраиваемый блок – в осях Е-У.

Поэтажный разрез



Пристраиваемый блок – в осях 8п – 24.

Текущее состояние объекта

На земельном участке расположен каркас существующего здания, который будет являться основой для ТРЦ. Площадь существующего каркаса составляет около 11 000 кв.м. Каркас полностью готов к началу монтажных работ. Наличие данных конструкций позволяет значительно уменьшить срок реализации проекта.



Состояние фундаментов, каркаса здания и перекрытий – работоспособное, деформаций и повреждений не обнаружено.

Текущее состояние объекта

Площадка максимально готова к строительству, как в части исходно-разрешительной документации в отношении подключения объекта к сетям и коммуникациям, так и в отношении проектирования, в отношении земельного участка и вида разрешенного использования.

На площадке демонтированы старые склады, завершены работы по демонтажу конструкций, препятствующих строительству ТРЦ. Завершены работы по расчистке каркаса.

Выполненные работы значительно сокращают затратную часть строительства.
