

РАЙОН ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО

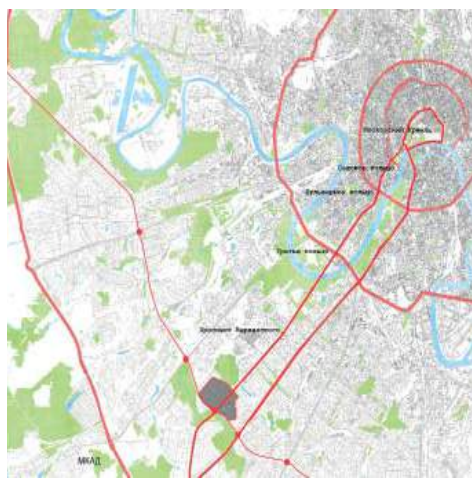
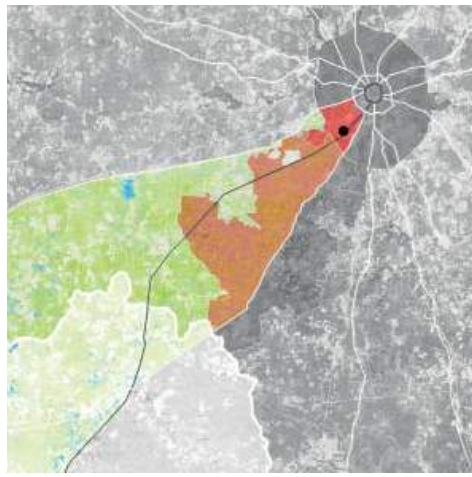
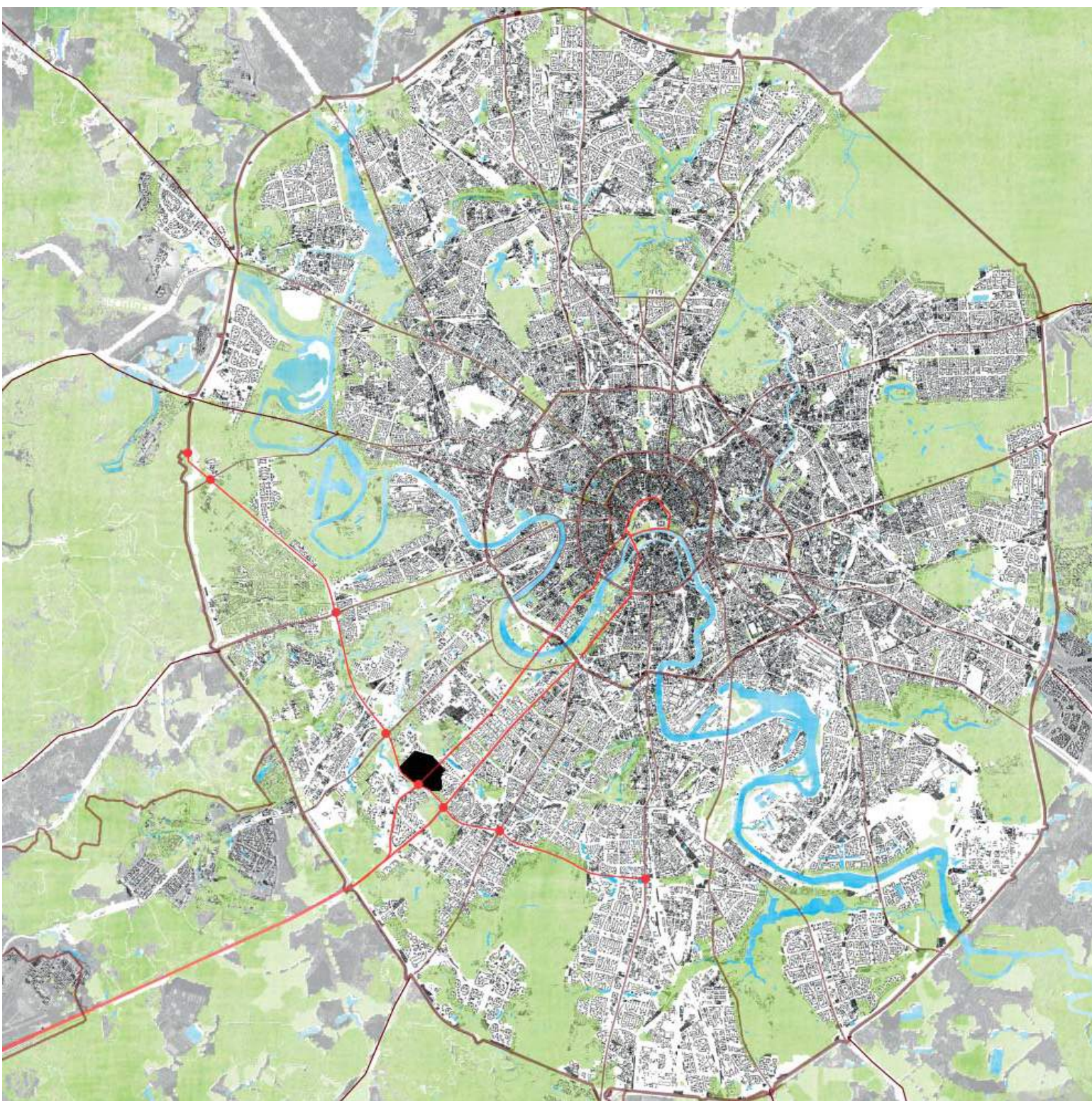


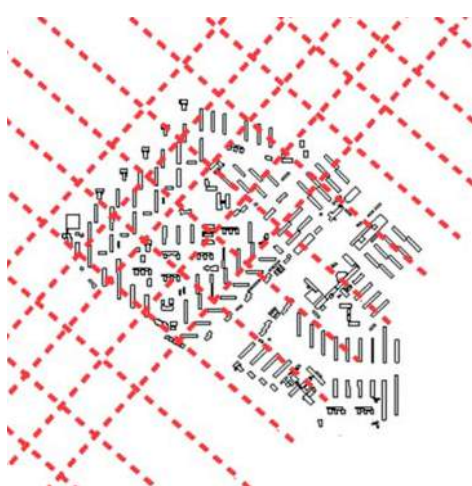
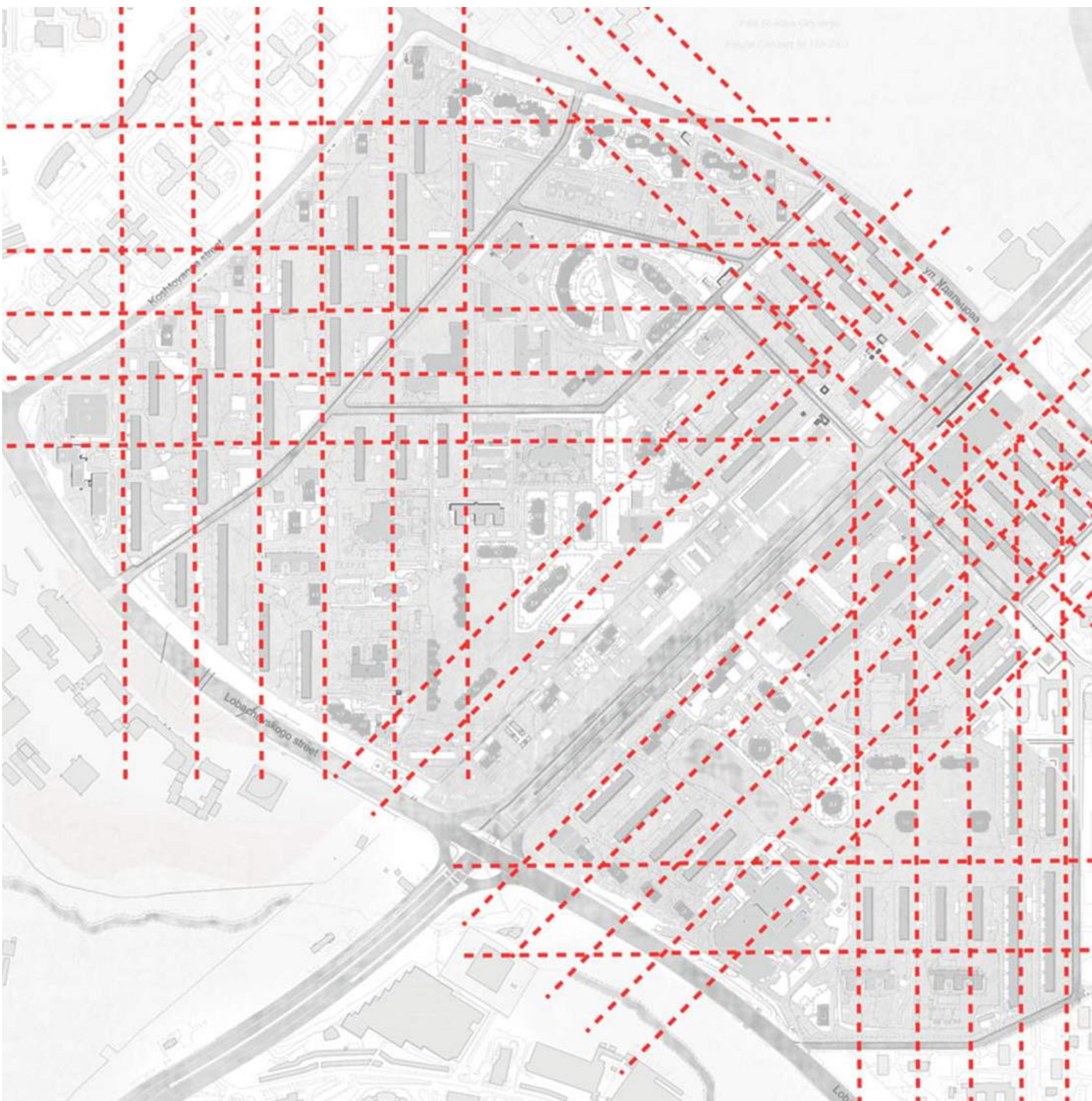
Национальный архитектурно-градостроительный конкурс с международным участием на разработку концепции экспериментальных площадок реновации жилищного фонда Москвы

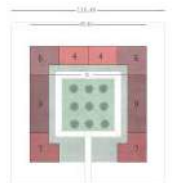
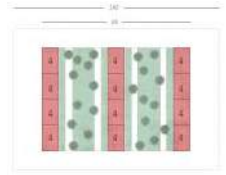
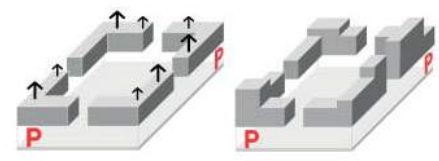
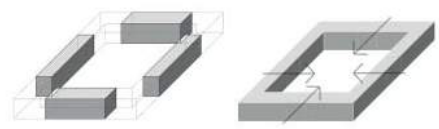
 **MASTER'S**
plan

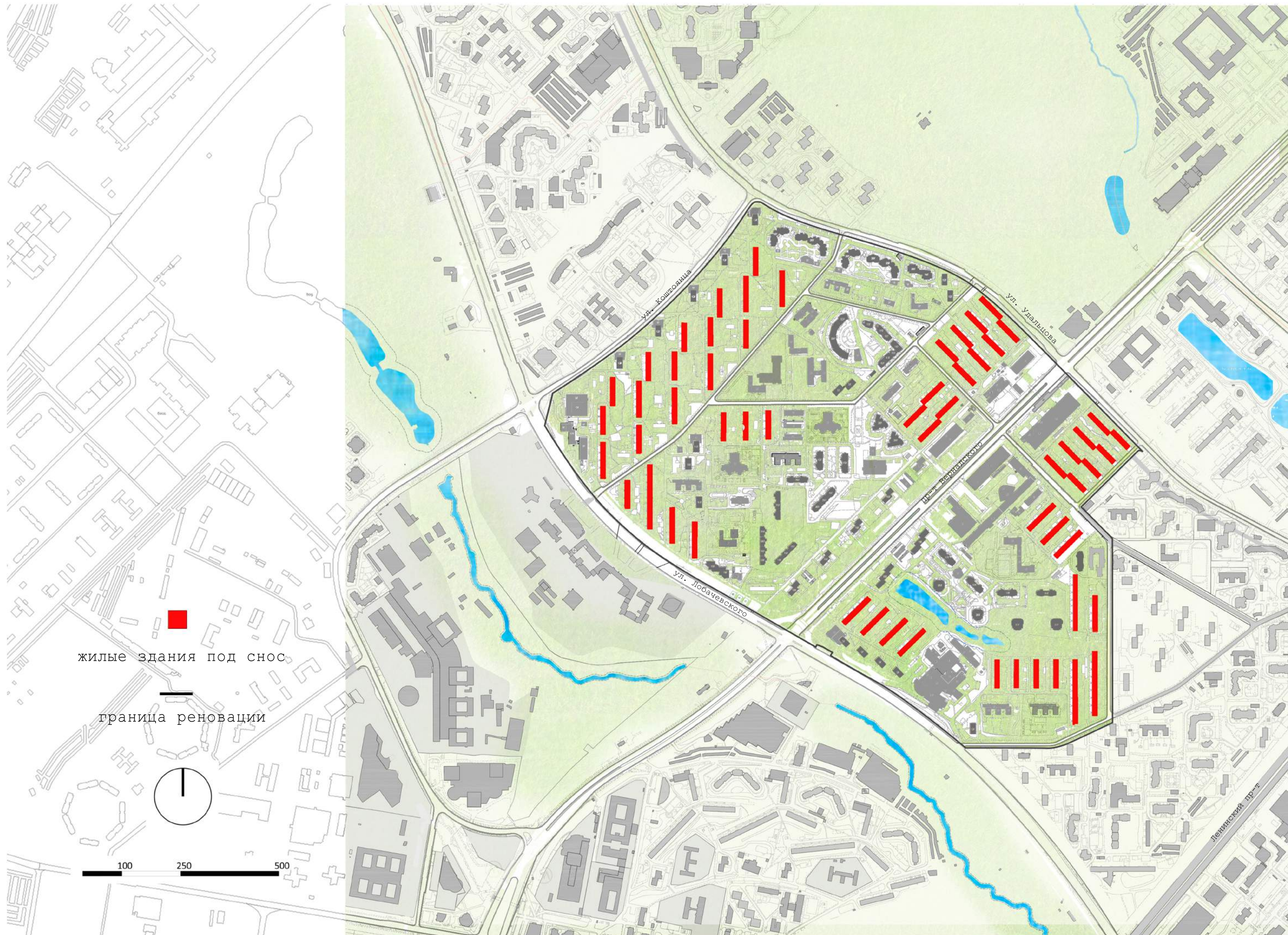
RICARDO BOFILL
TALLER DE ARQUITECTURA

ОКТАБРЬ 2017







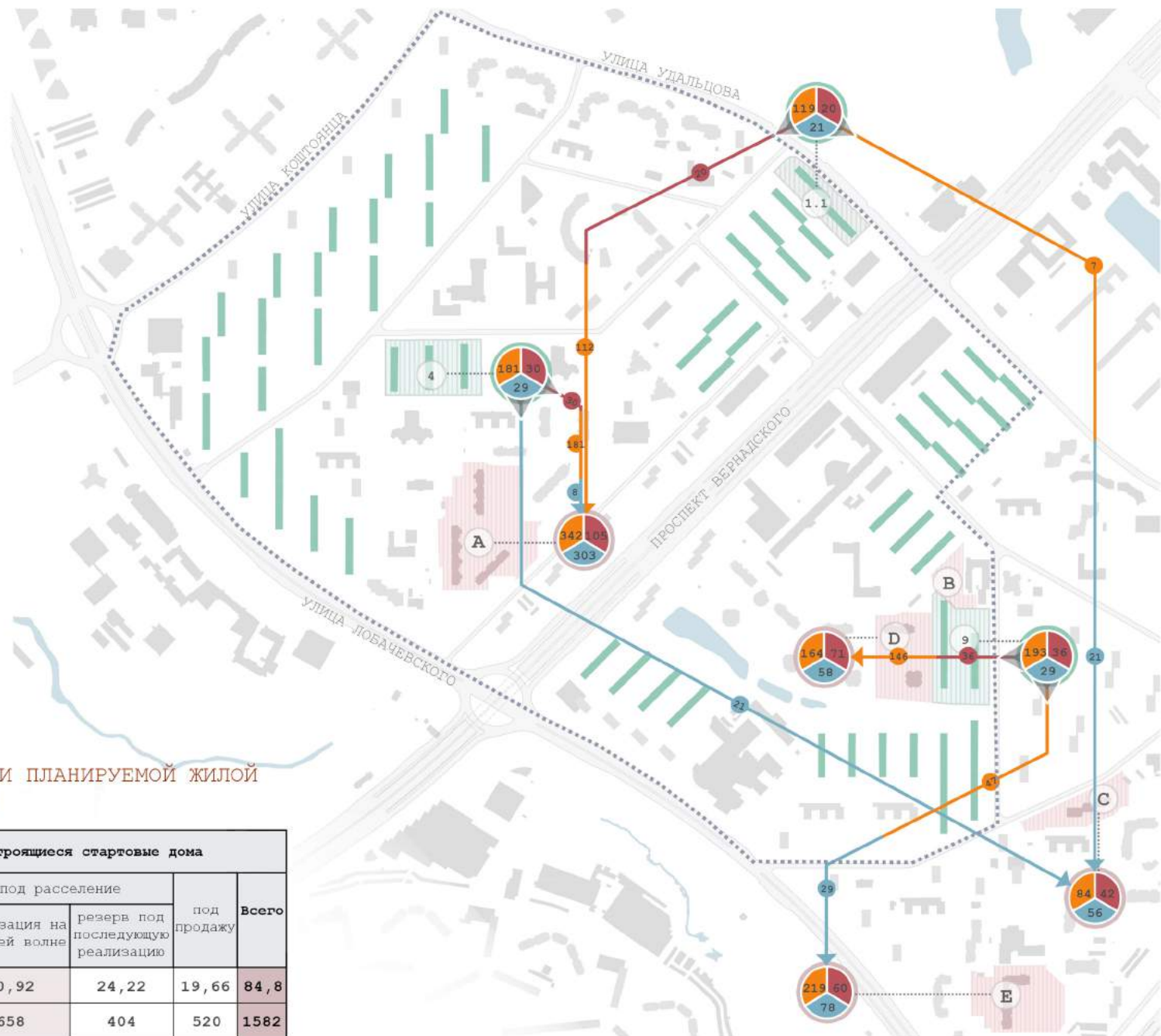


жилые здания под снос

граница реновации

100 250 500

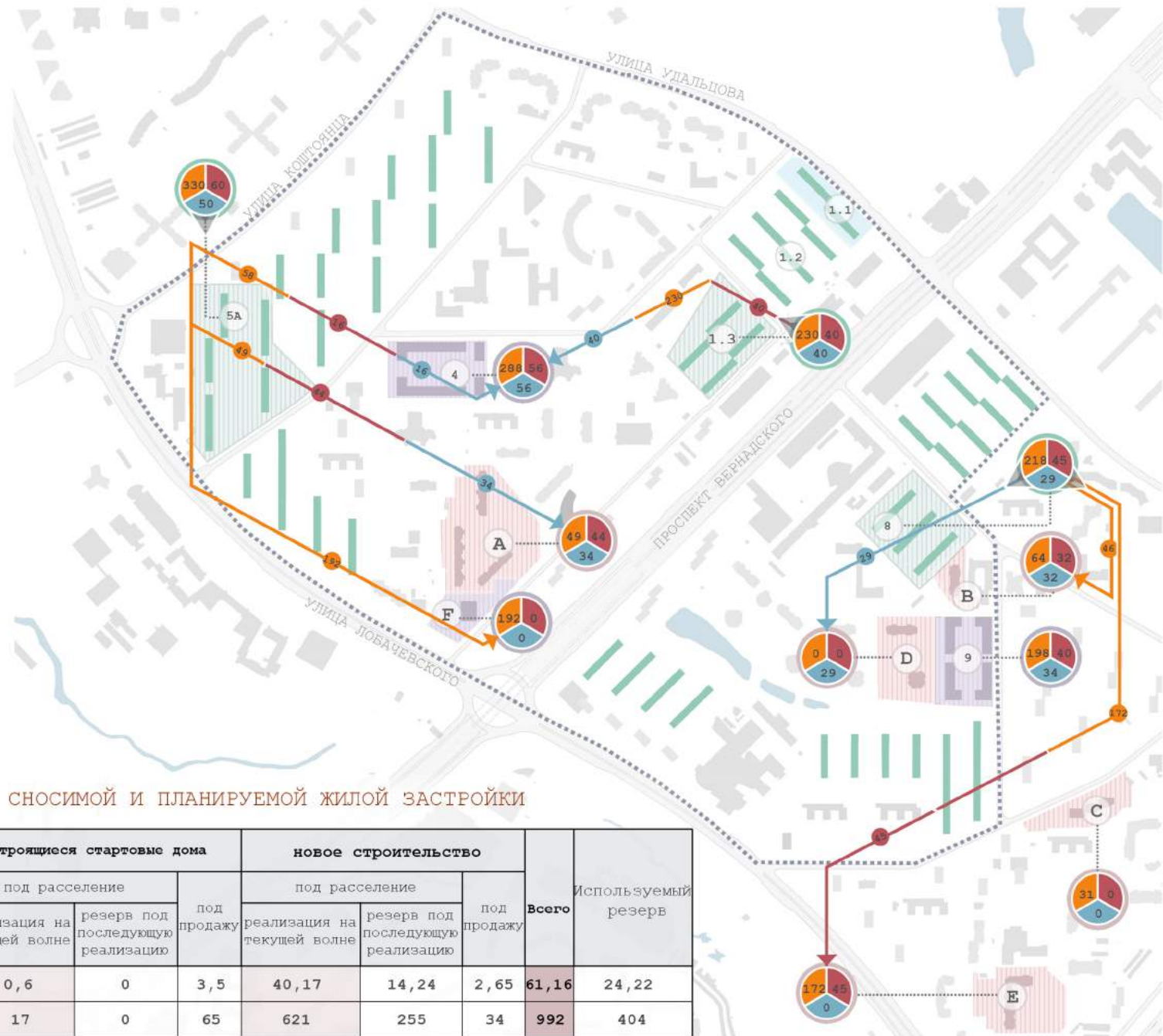
СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ НА 1 ЭТАПЕ РАССЕЛЕНИЯ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СНОСИМОЙ И ПЛАНИРУЕМОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Наименование показателя	дома участвующие в реновации		Строящиеся стартовые дома			Всего
	снос по БТИ	требуемая площадь под расселение (k=1,4)	реализация на текущей волне	резерв под последующую реализацию	под продажу	
Общая площадь квартир (тыс. кв. м.)	29,23	40,92	40,92	24,22	19,66	84,8
Количество квартир (шт.)	658		658	404	520	1582

СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ НА 2 ЭТАПЕ РАССЕЛЕНИЯ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СНОСИМОЙ И ПЛАНИРУЕМОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Наименование показателя	дома участвующие в реновации		Строящиеся стартовые дома			новое строительство			Всего	Используемый резерв
	снос по ЕТИ	требуемая площадь под расселение (k=1, 4)	под расселение		под продажу	под расселение		под продажу		
			реализация на текущей волне	резерв под последующую реализацию		реализация на текущей волне	резерв под последующую реализацию			
Общая площадь квартир (тыс. кв. м.)	46,42	64,99	0,6	0	3,5	40,17	14,24	2,65	61,16	24,22
Количество квартир (шт.)		1042	17	0	65	621	255	34	992	404

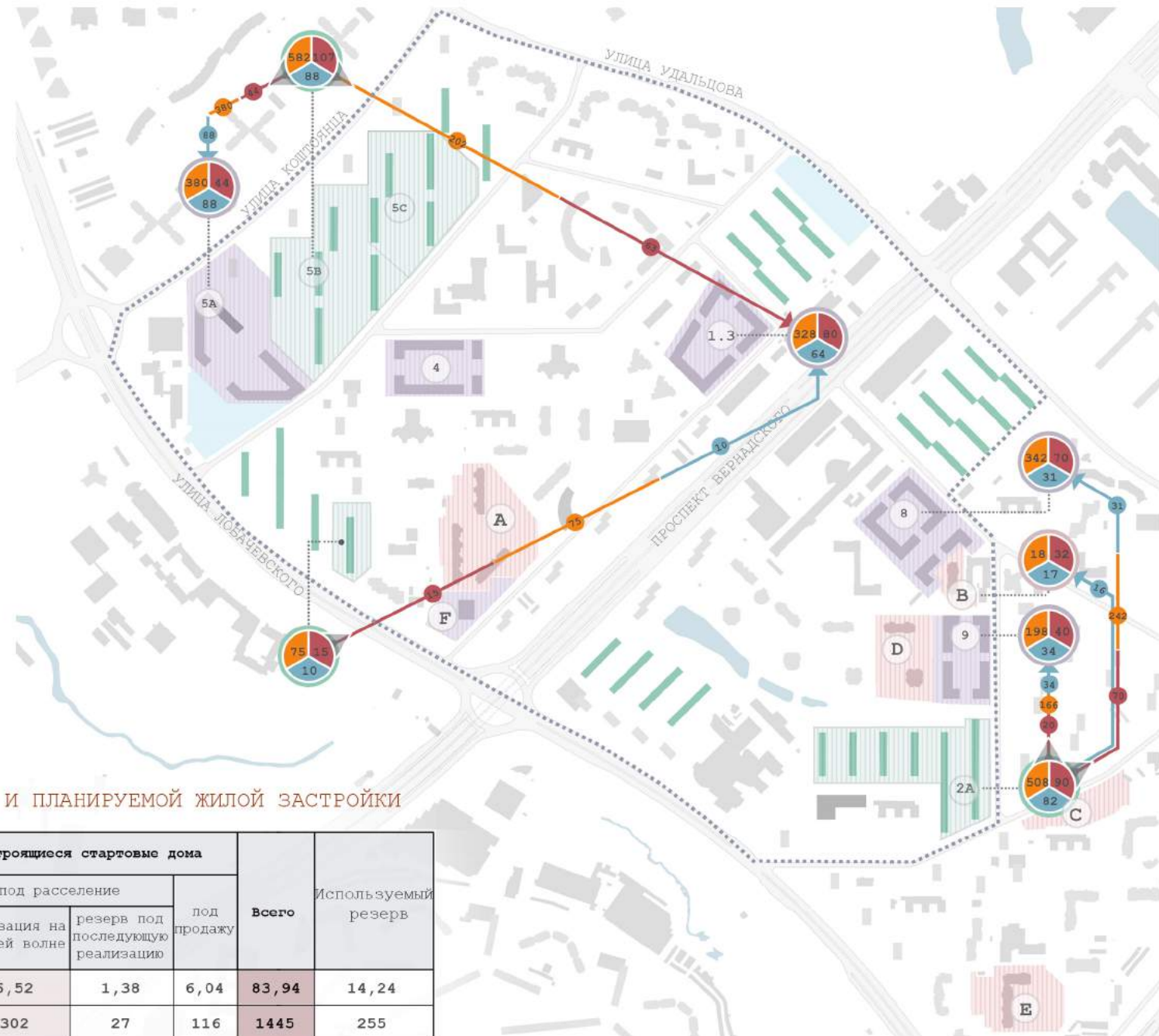
Примечание.

* - с целью минимизации сроков реализации по переселению жителей проектом **предлагается использование территории Города с неформальными земельно-имущественными отношениями) с целью строительства жилого дома в качестве дополнительного «старта» под переселение.**

Проанализировав требуемую квартирографию на площадке F предлагается размещение жилого дома **со 100% размещением двухкомнатных квартир.**

При переселении жителей необходимость в однокомнатных и трехкомнатных квартирах планируется обеспечить за счет достаточного резерва в стартовых домах.

СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ НА 3 ЭТАПЕ РАССЕЛЕНИЯ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СНОСИМОЙ И ПЛАНИРУЕМОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

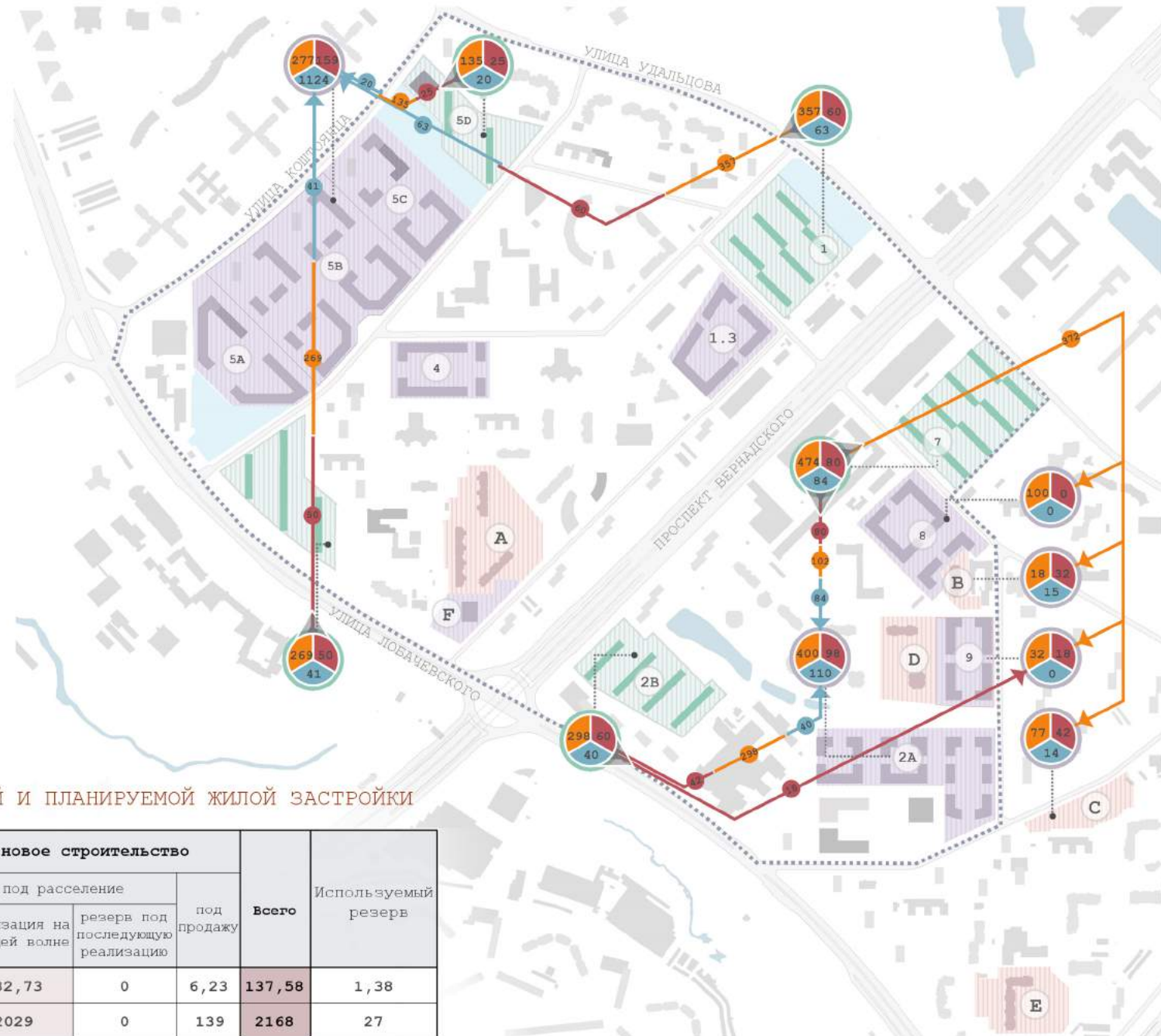
Наименование показателя	дома участвующие в реновации		Строящиеся стартовые дома			Всего	Используемый резерв
	снос по ЕТИ	требуемая площадь под расселение (k=1,4)	под расселение		под продажу		
			реализация на текущей волне	резерв под последующую реализацию			
Общая площадь квартир (тыс. кв. м.)	64,82	90,76	76,52	1,38	6,04	83,94	14,24
Количество квартир (шт.)	1557		1302	27	116	1445	255

Примечание.

* - предлагается временное использования территории до начала застройки урбан-блока целиком -организация временной экспозиции, выставочного пространства с целью наглядного представления жителям будущего облика микрорайона.

** - в расчете экономической модели рассмотрено два варианта относительно периода начала строительства коммерческого жилья на территории.

СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ НА 4 ЭТАПЕ РАССЕЛЕНИЯ

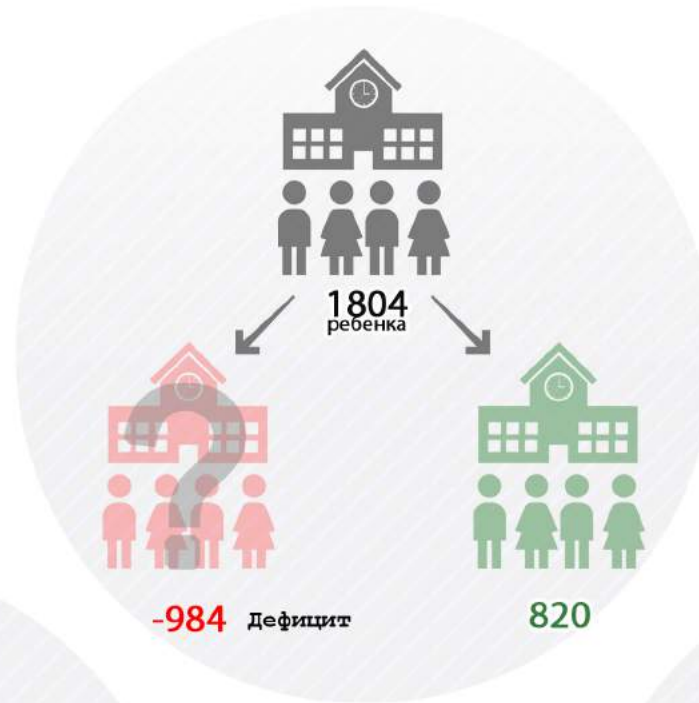


ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СНОСИМОЙ И ПЛАНИРУЕМОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

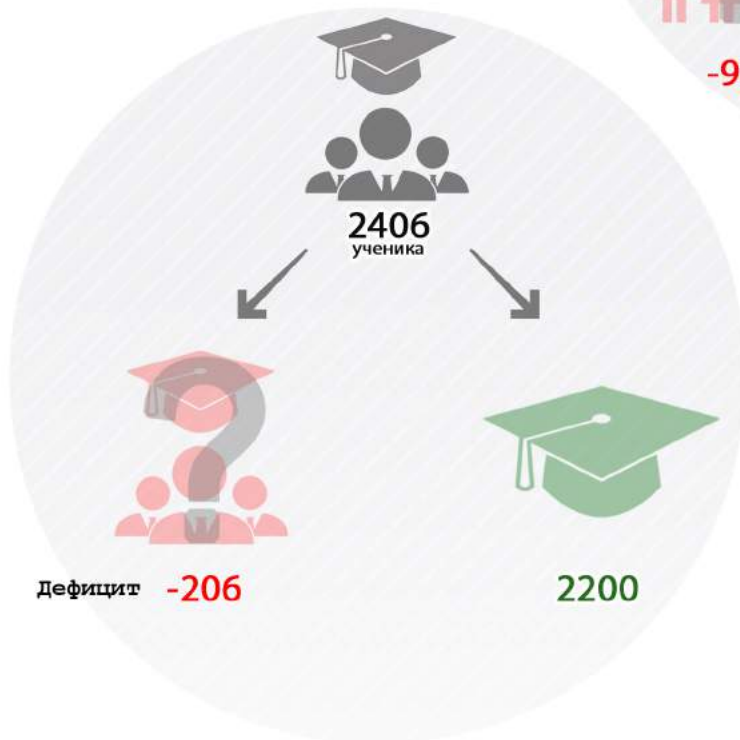
Наименование показателя	дома участвующие в реновации		новое строительство			Всего	Используемый резерв
	снос по БТИ	требуемая площадь под расселение (k=1,4)	под расселение	реализация на текущей волне	резерв под последующую реализацию		
Общая площадь квартир (тыс. кв. м.)	95,79	134,11	132,73	0	6,23	137,58	1,38
Количество квартир (шт.)	2056		2029	0	139	2168	27

СУЩЕСТВУЮЩАЯ СИТУАЦИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ОСНОВНЫМИ СОЦИАЛЬНЫМИ ОБЪЕКТАМИ

1. Выявленный дефицит 984 места
- в дошкольных образовательных организациях



2. Выявленный дефицит 206 мест
- в общеобразовательных организациях



3. Выявленный профицит 496 мест
- в поликлиниках

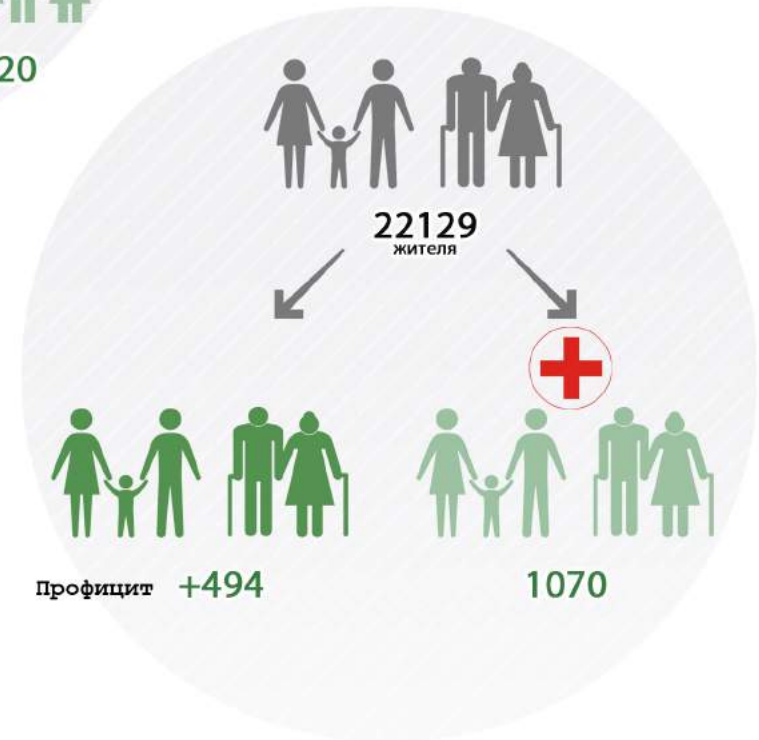
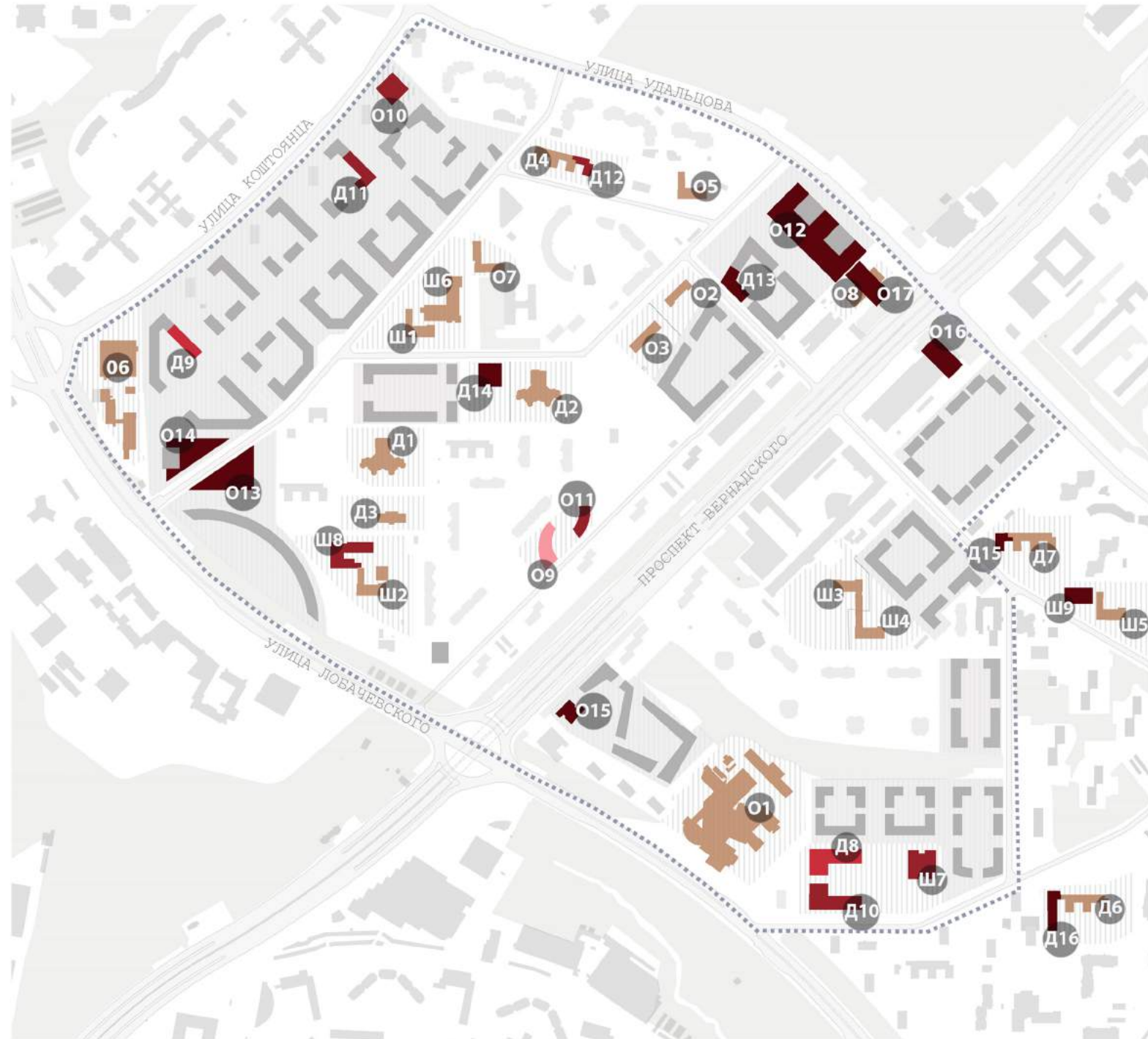
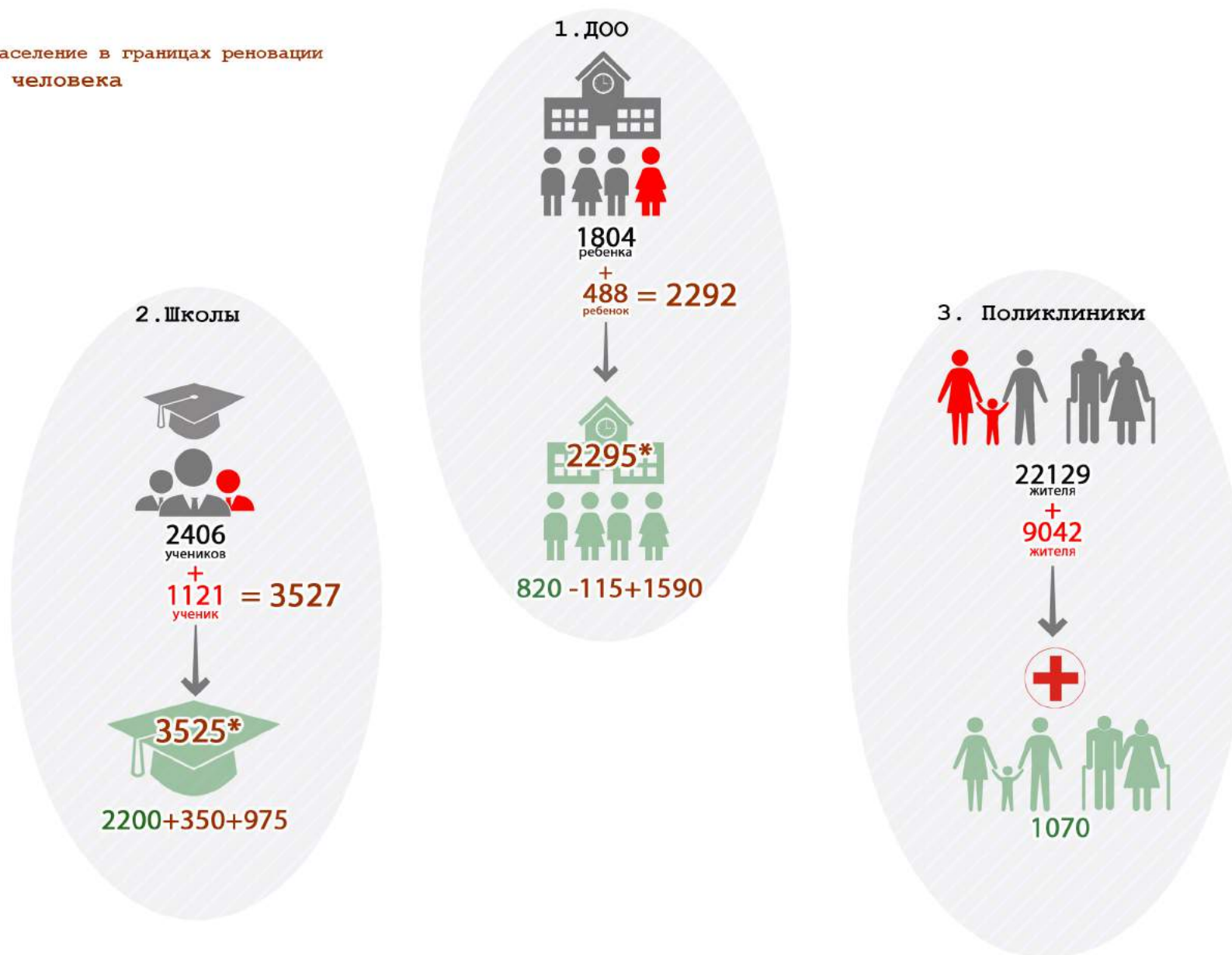


СХЕМА МЕРОПРИЯТИЙ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И СЕРВИСА



ПРОЕКТНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫМИ СОЦИАЛЬНЫМИ ОБЪЕКТАМИ

Новое население в границах реновации
- 9042 человека



Примечание.

* - Погрешность в 2 места для 100%-го баланса размещаемых мест - размером в 2 места в школах и саде (соответственно недобор и перебор) предлагается балансировать под демографическую ситуацию

** - Расчет потребности в социальных объектах обслуживания выполнен согласно действующему Временному порядку применения расчетных показателей по жилищному строительству и объектам социального обслуживания. Норматив для потребности в общеобразовательных учреждениях : 124 места на 1 тыс. жителей, в дошкольных образовательных организациях - 54 места на 1 тыс. жителей.

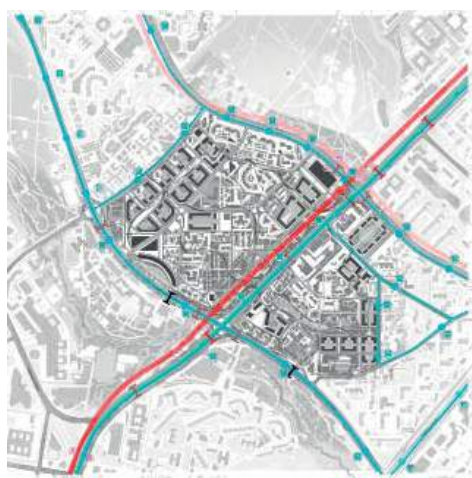
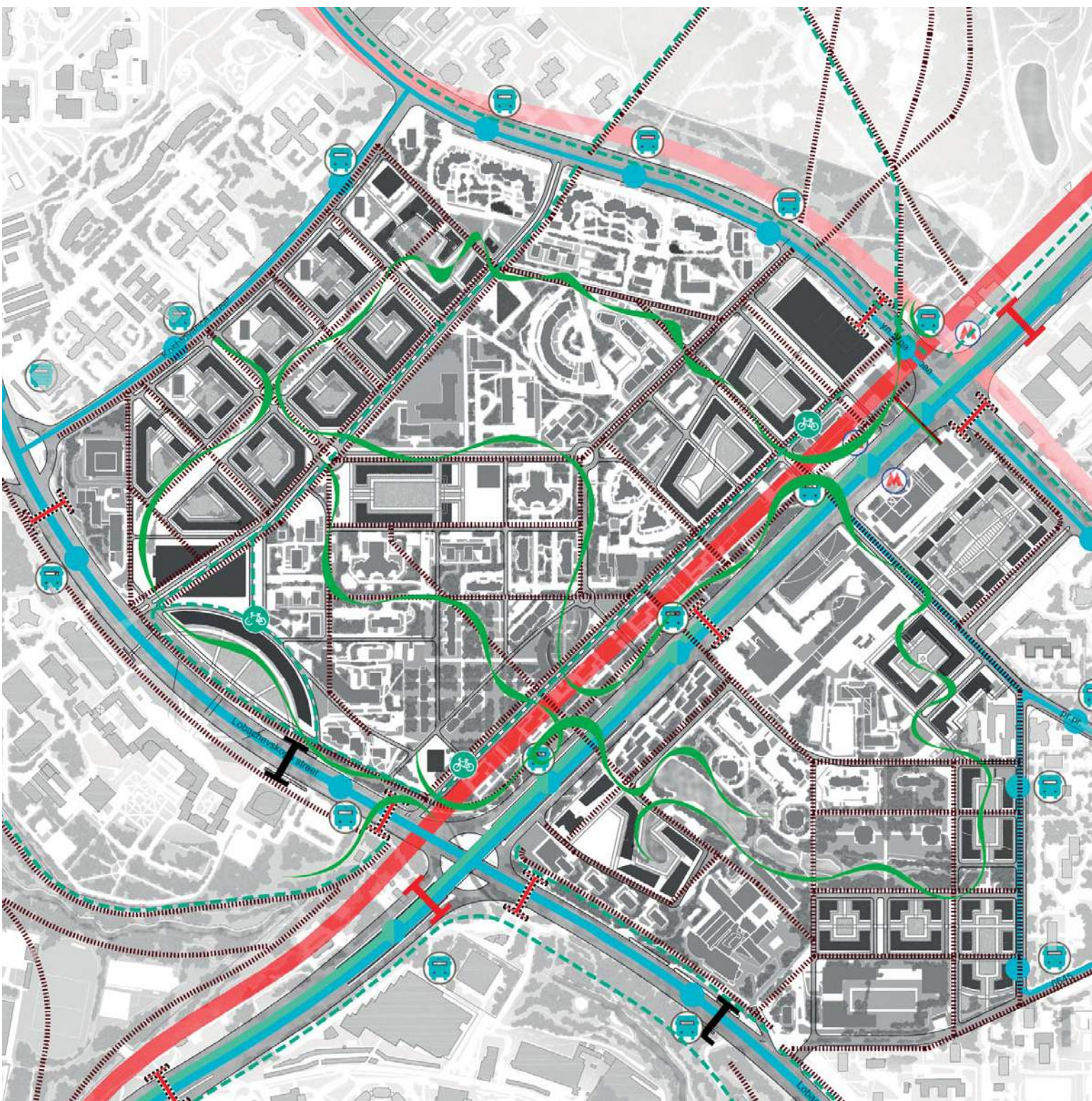
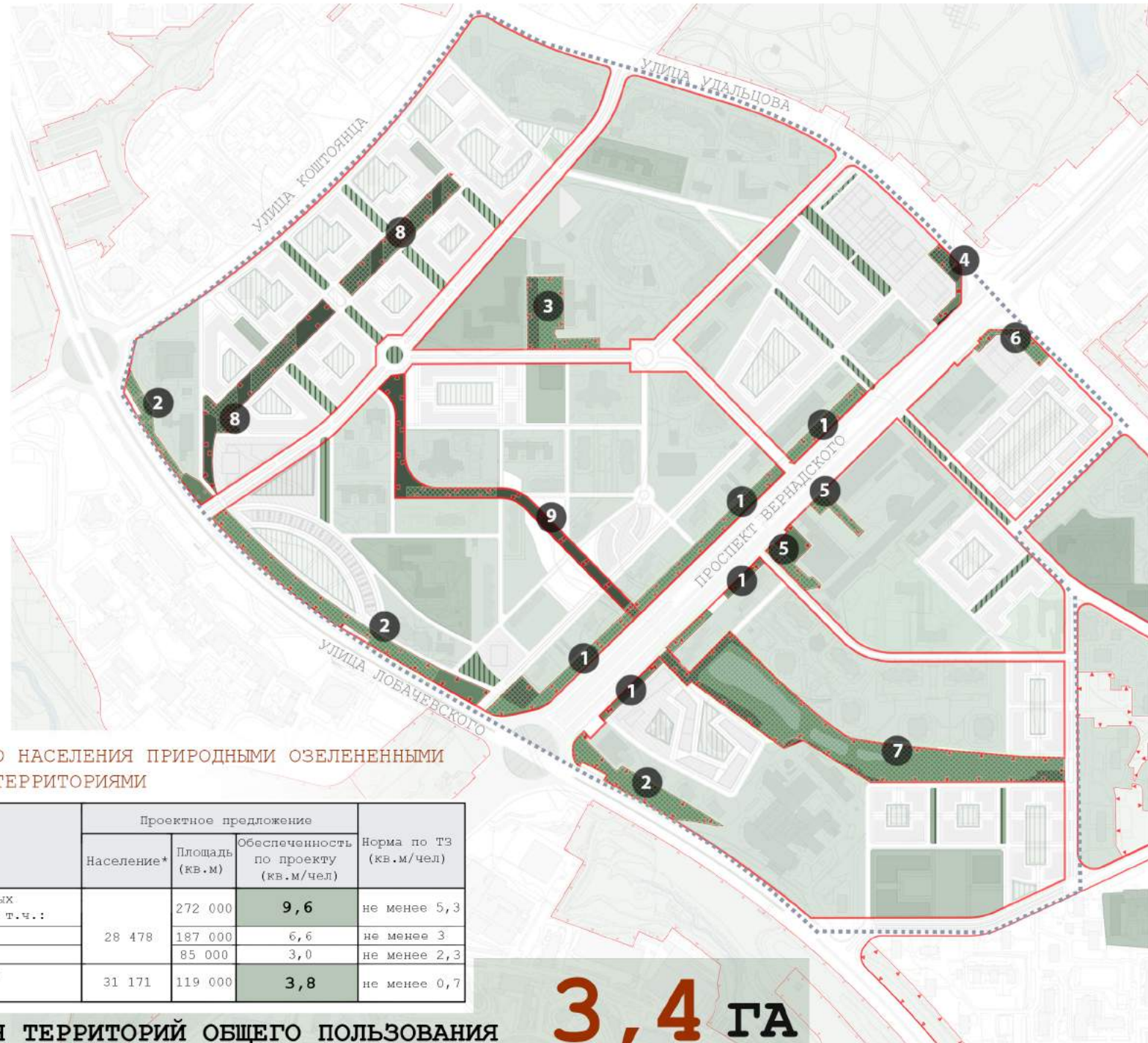


СХЕМА ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Территории объектов ПК общего пользования

За границами реновации:

- существующие

В границах реновации:

- существующие

- предлагаемые к формированию

Прочее планируемое озеленение:

- частное

- публичное

- ограниченного пользования

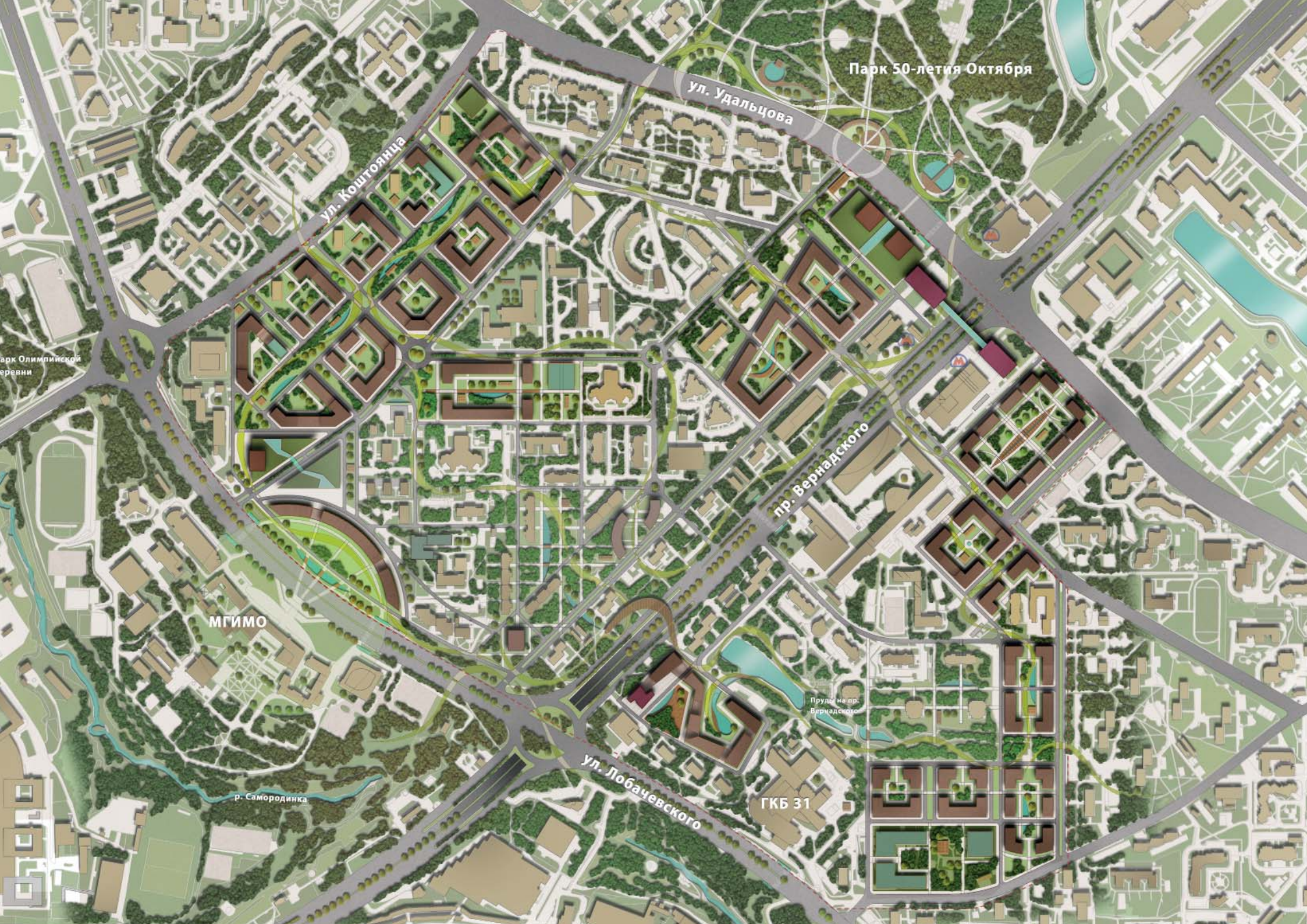
Сохраняемое озеленение

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ПРОЕКТНОГО НАСЕЛЕНИЯ ПРИРОДНЫМИ ОЗЕЛЕНЕННЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ

№ п/п	Наименование показателя	Проектное предложение			Норма по ТЗ (кв.м/чел)
		Население*	Площадь (кв.м)	Обеспеченность по проекту (кв.м/чел)	
1.	Озеленение в границах расчетных территорий жилых кварталов, в т.ч.:		272 000	9,6	не менее 5,3
1.1	- частных территорий	28 478	187 000	6,6	не менее 3
1.2	- публичных территорий		85 000	3,0	не менее 2,3
2.	Озеленение общего пользования в границах микрорайона	31 171	119 000	3,8	не менее 0,7

ПРИРОСТ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

3,4 ГА



Парк 50-летия Октября

ул. Удальцова

ул. Коштыяца

пр. Вернадского

МГИМО

р. Самородинка

ул. Лобачевского

ГКБ 31

Пруды на пр. Вернадского

Парк Олимпийской деревни

17 и более эт.



13-16 эт.



10-12 эт.



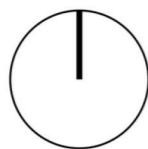
6-9 эт.



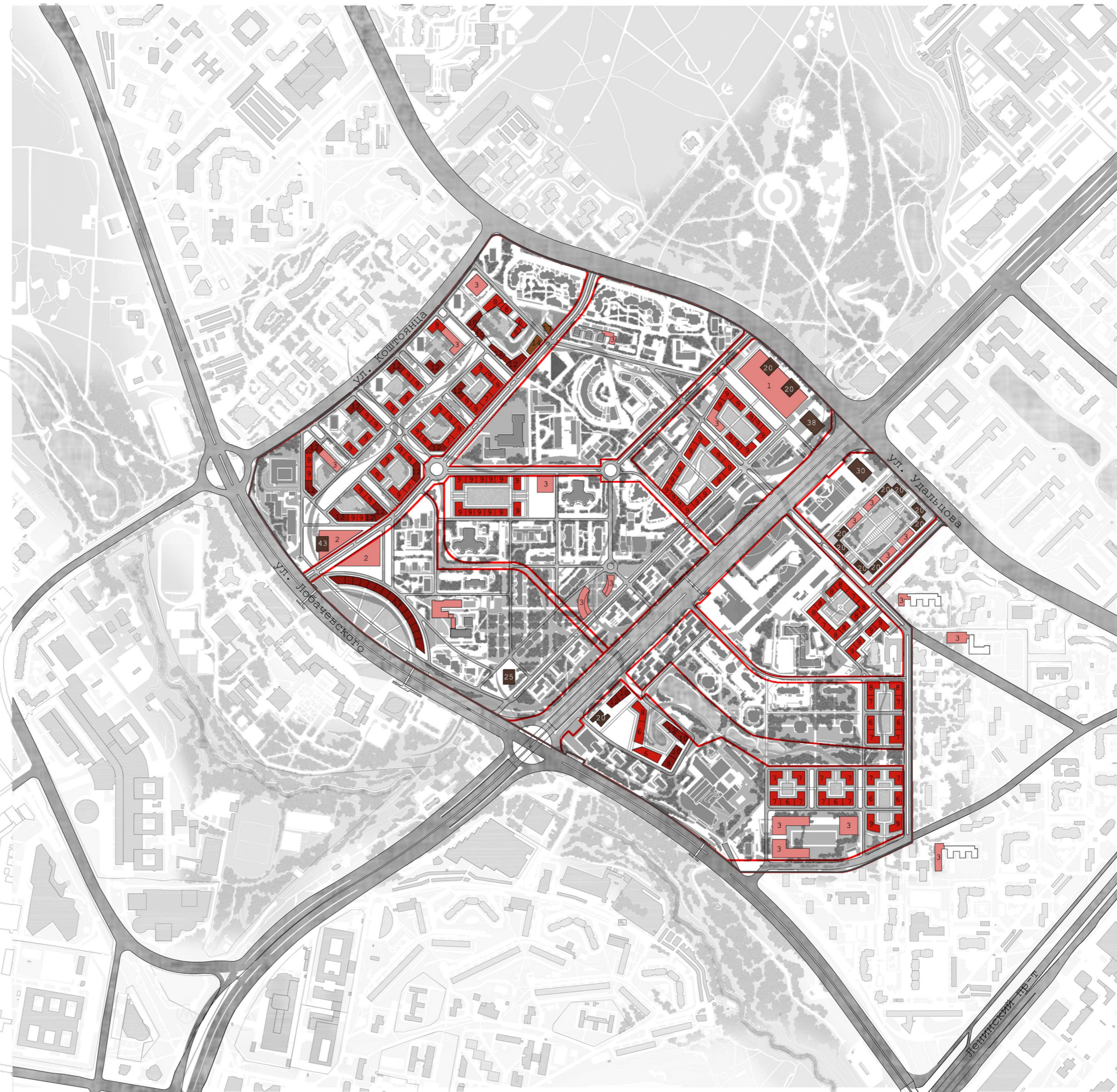
1-5 эт.

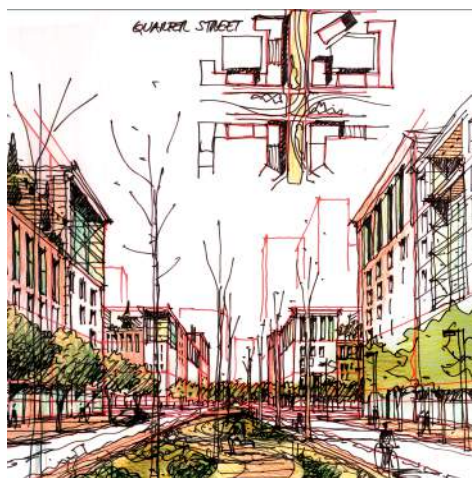
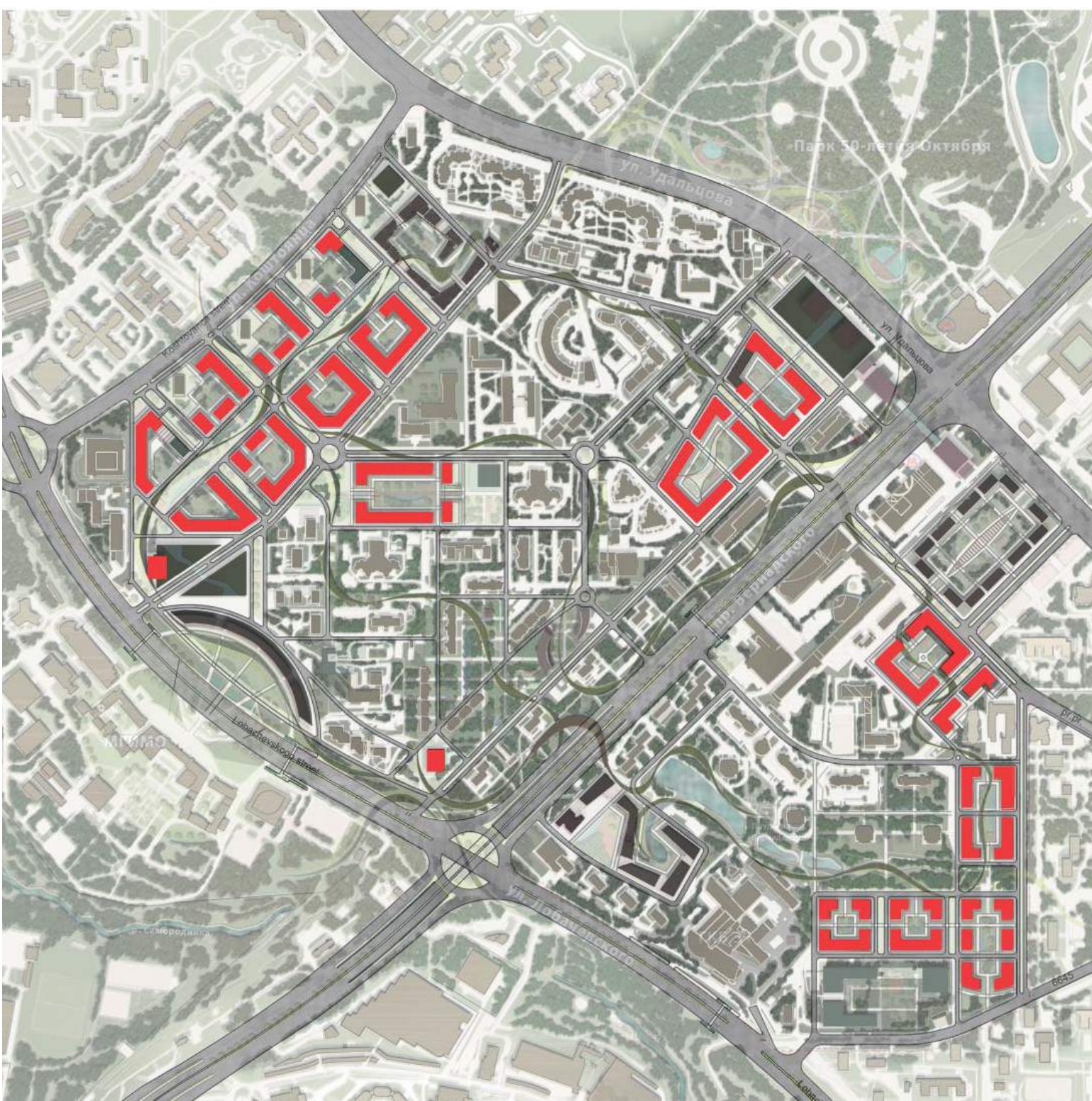


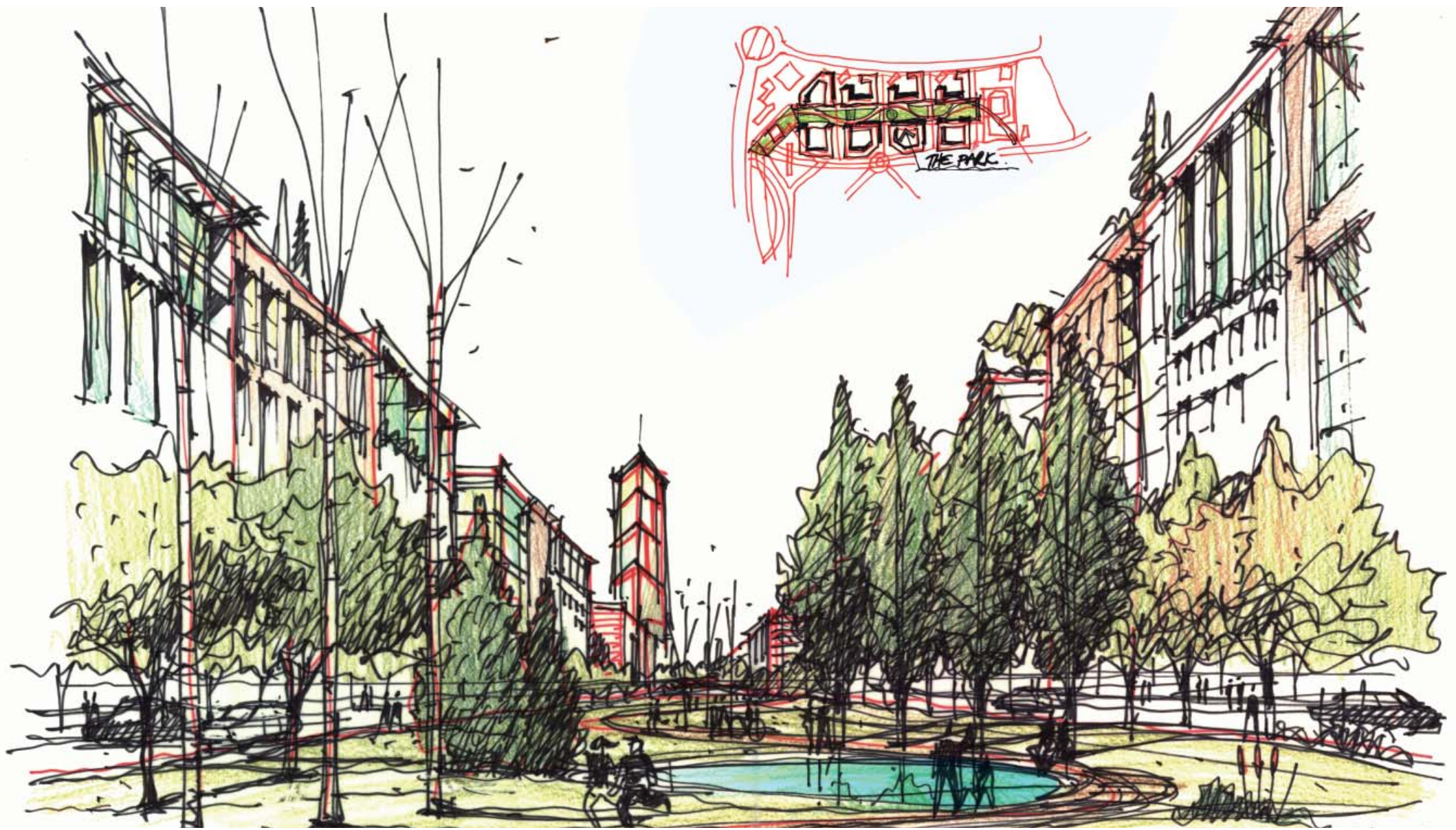
красные линии

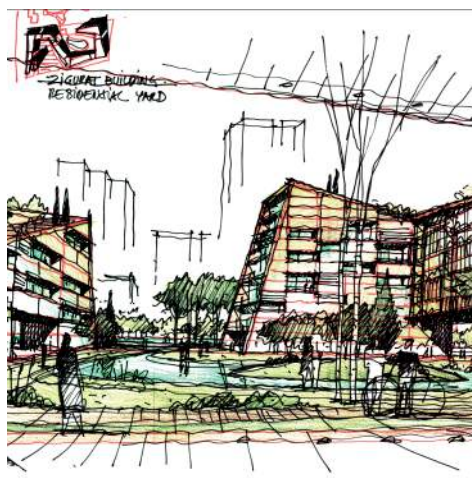
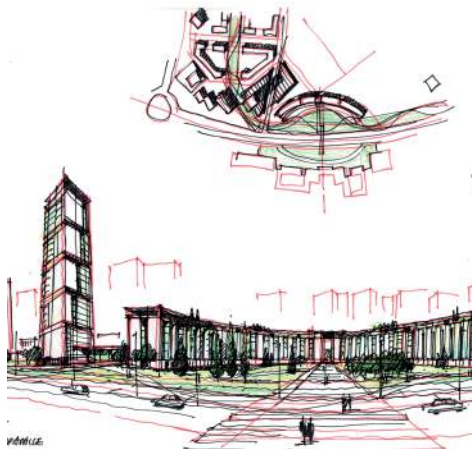
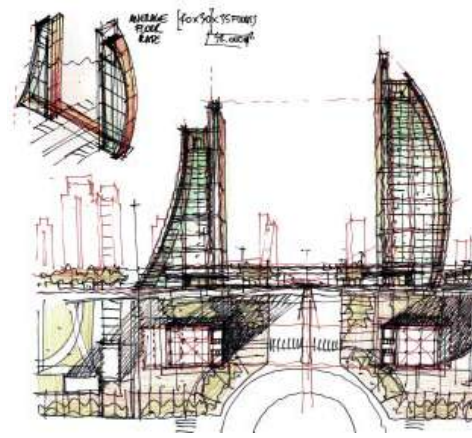
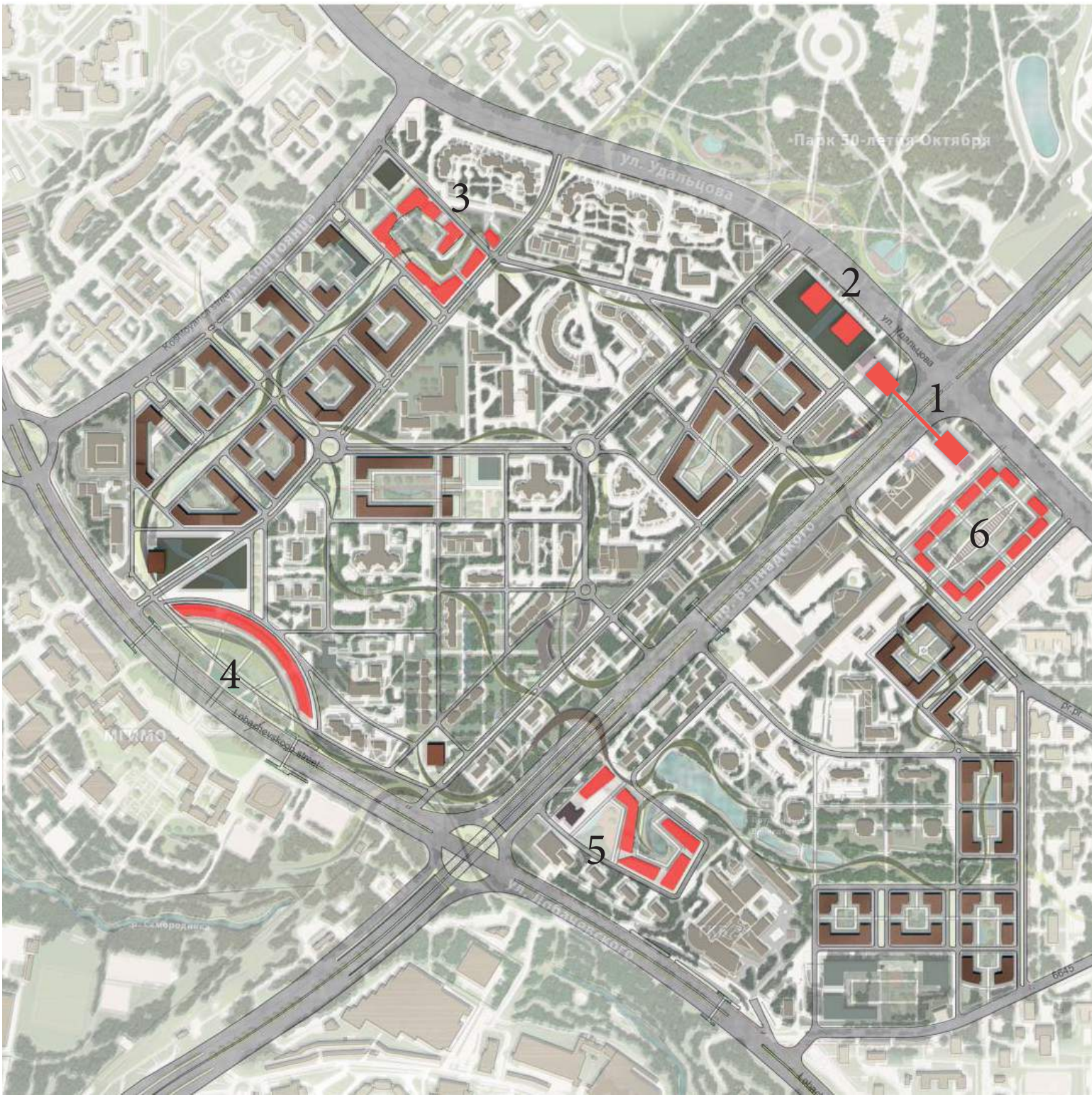


100 250 500



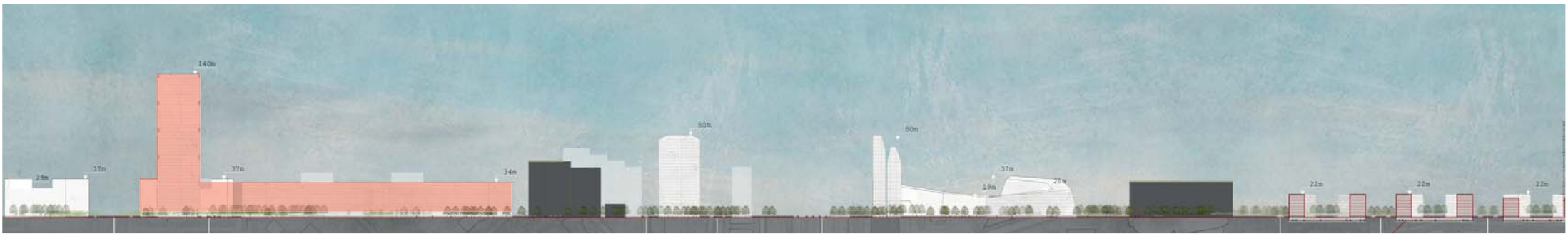
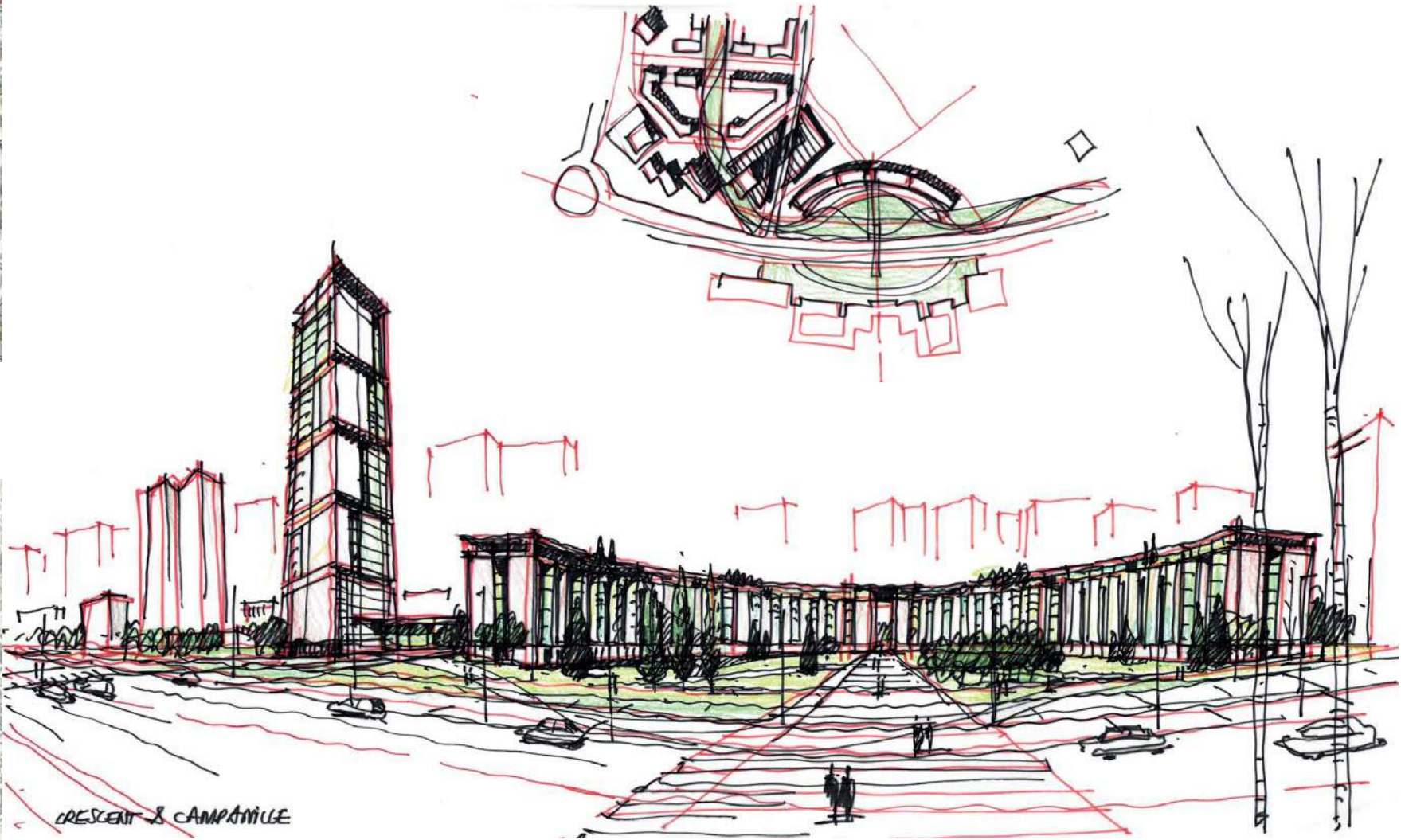
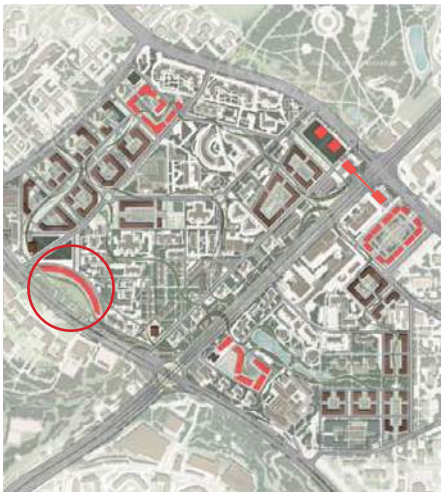






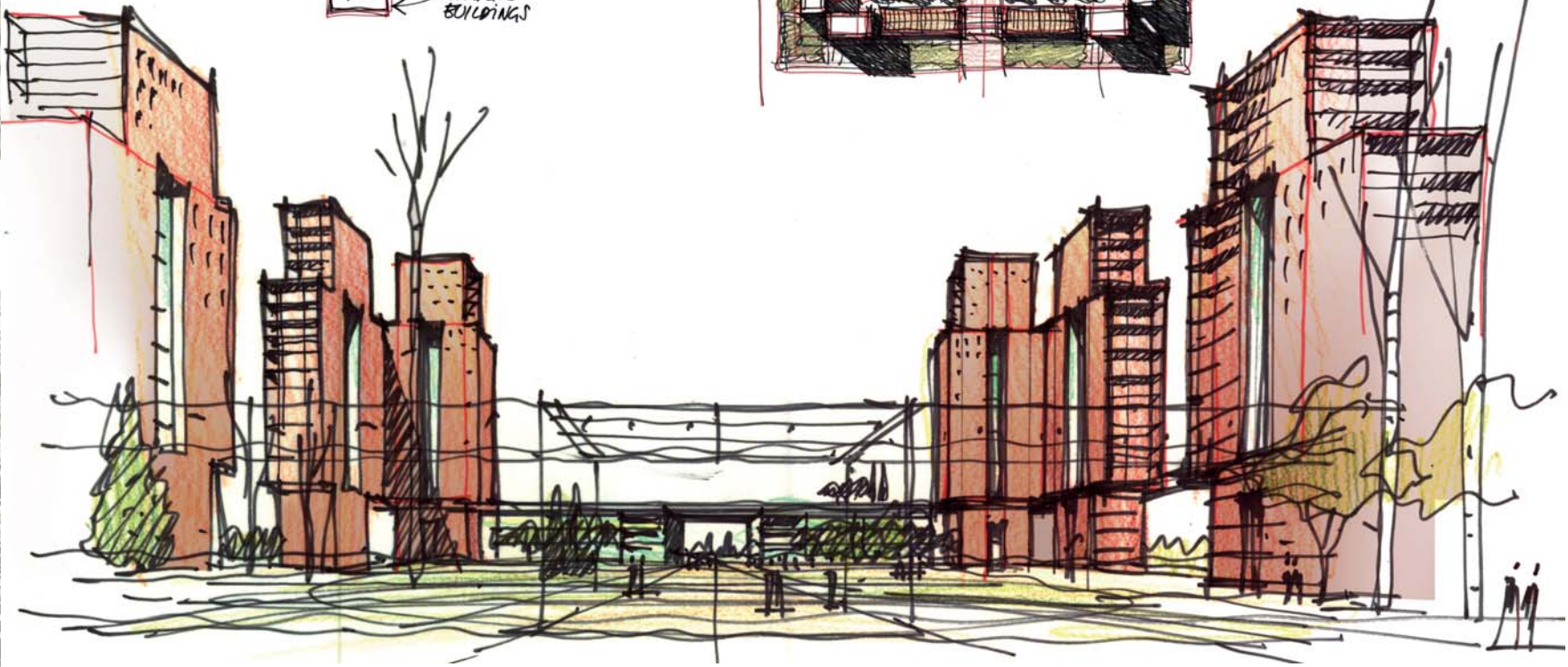
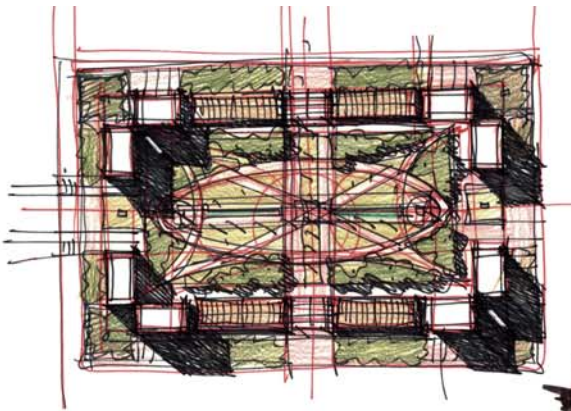
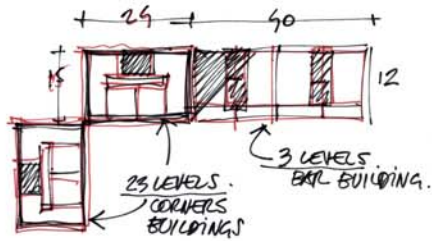
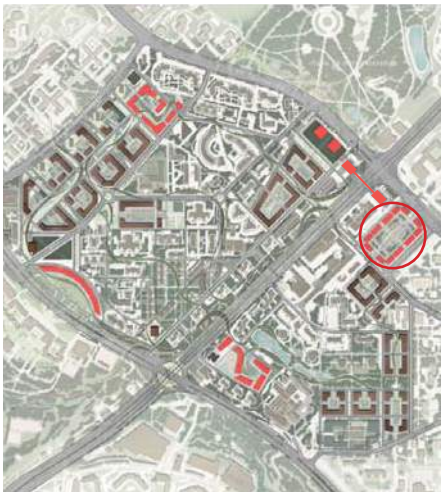


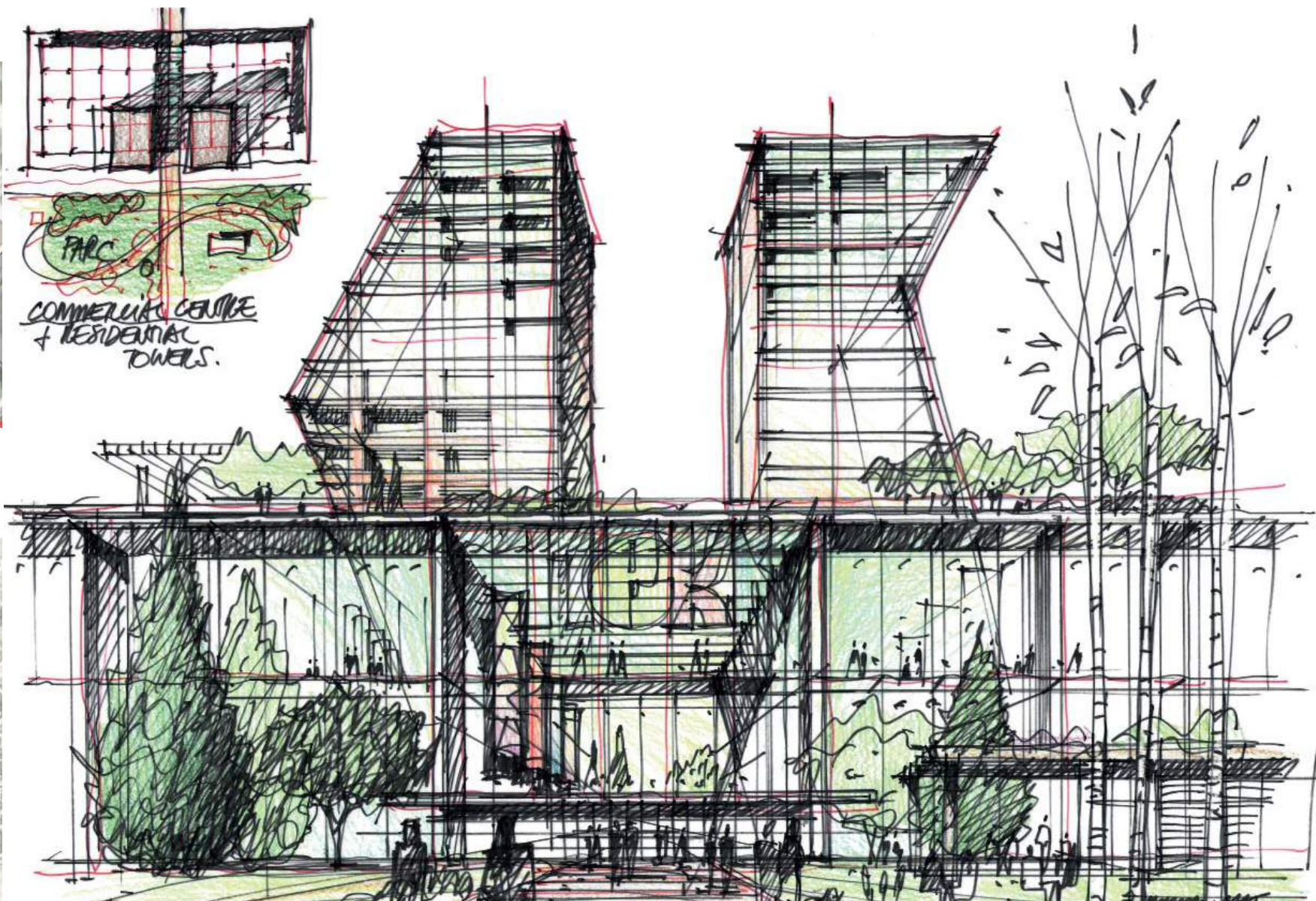
4





6



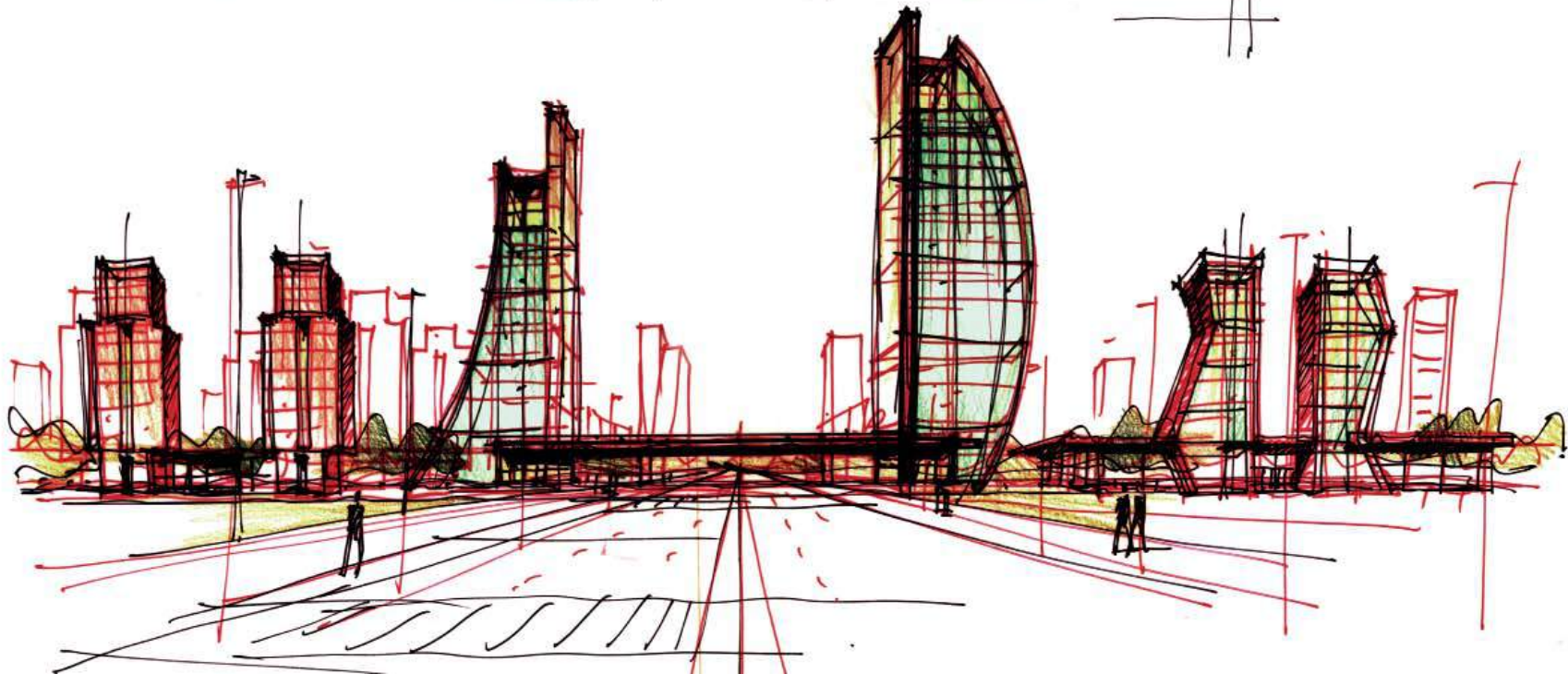
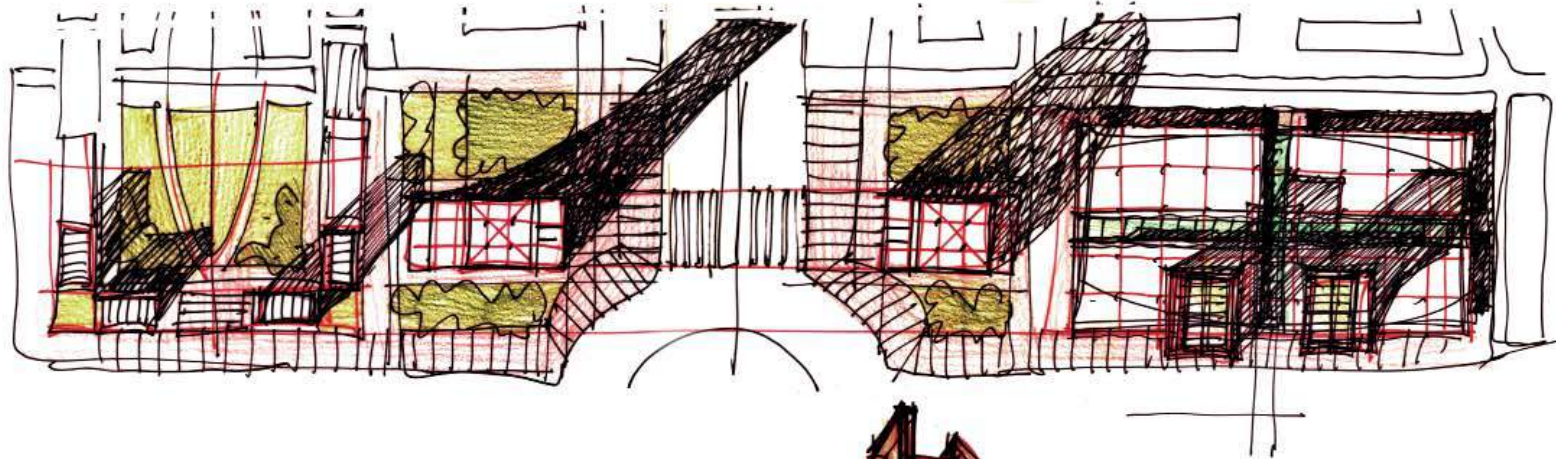
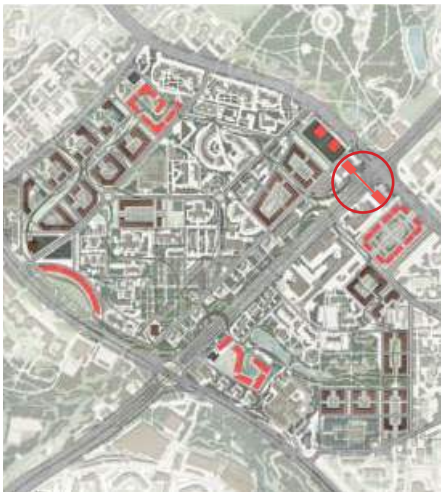


2



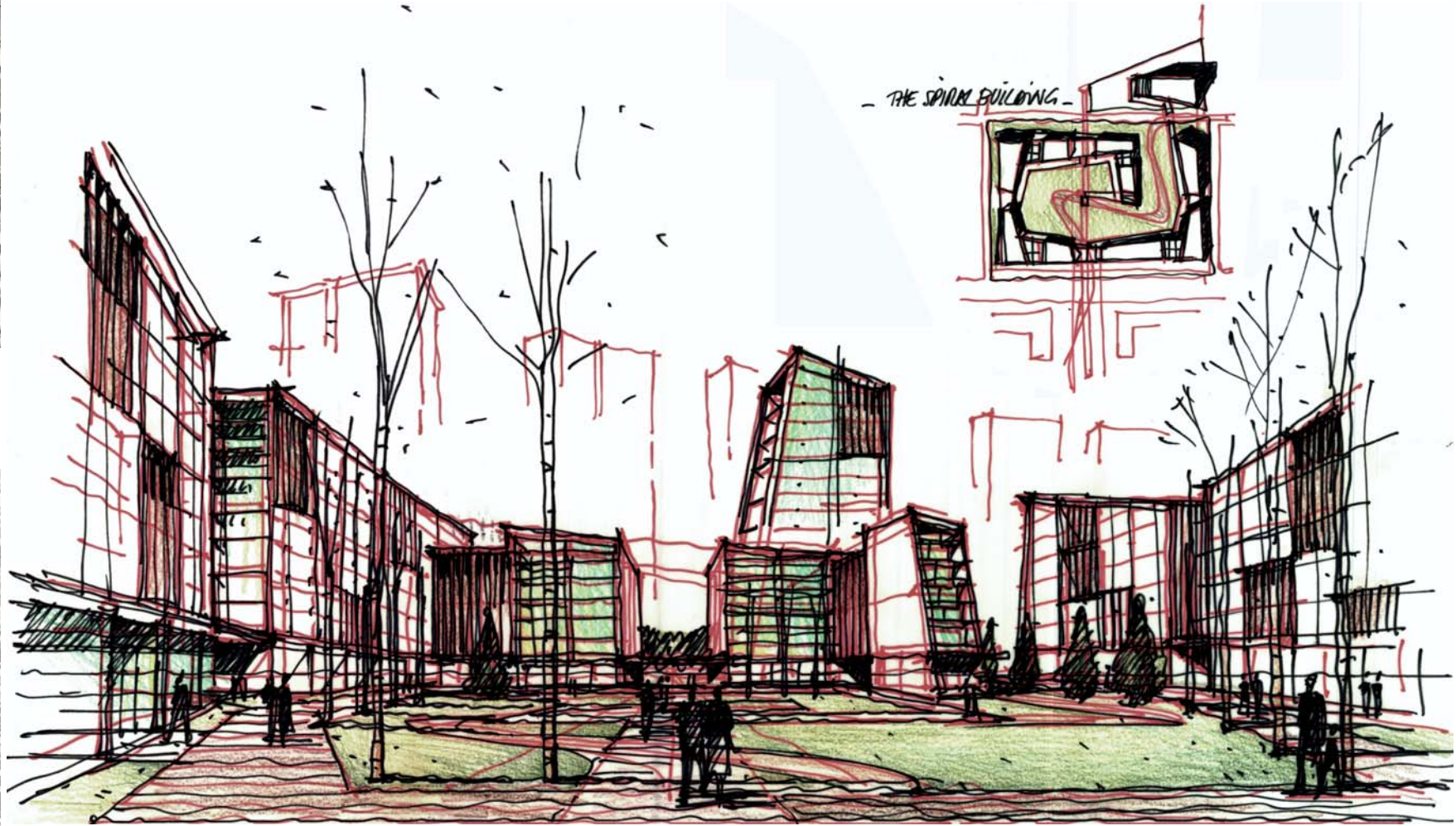


1



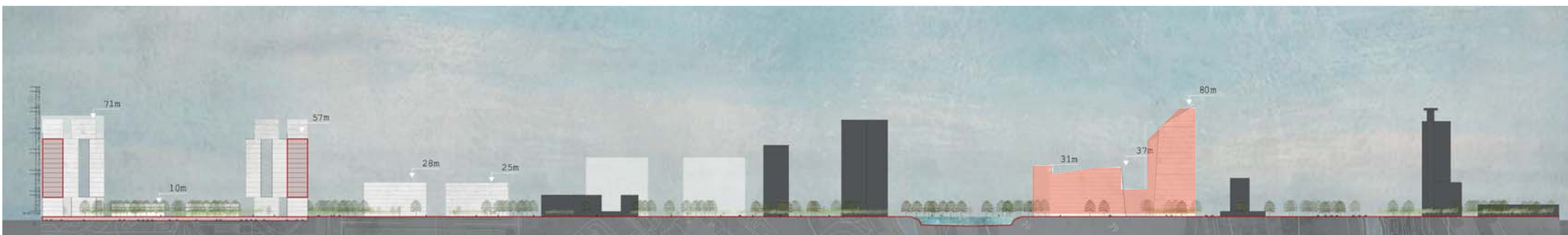
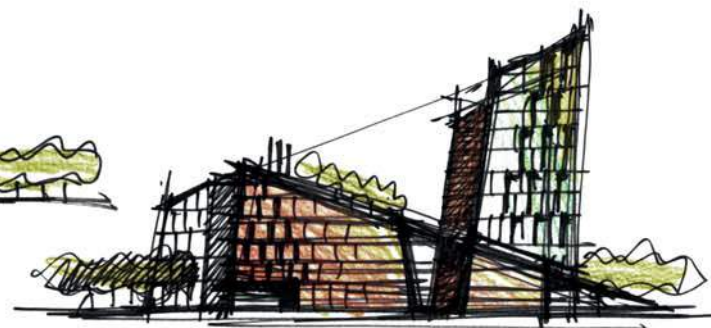
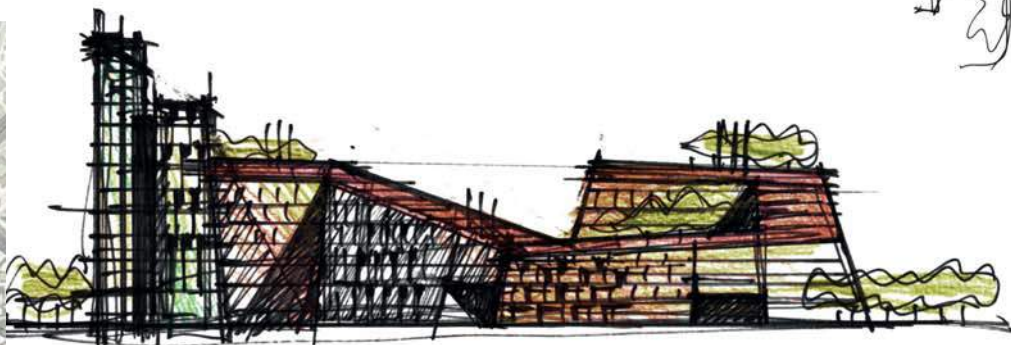
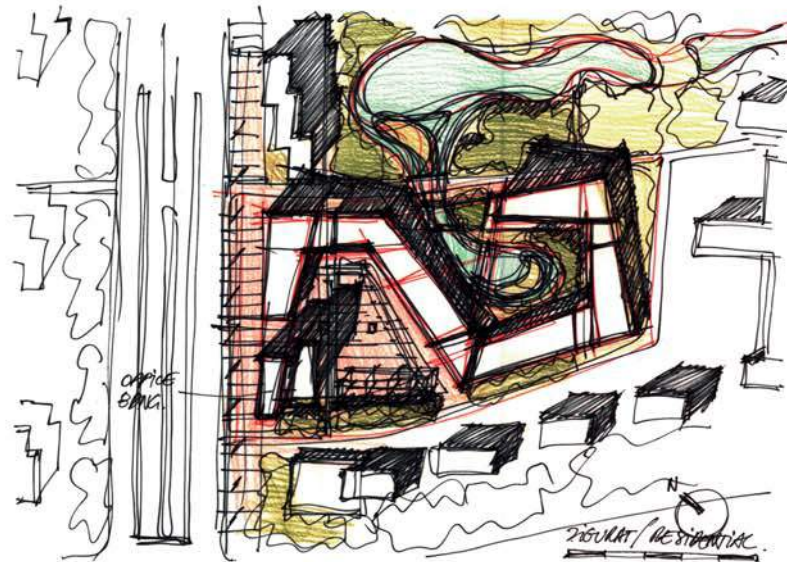
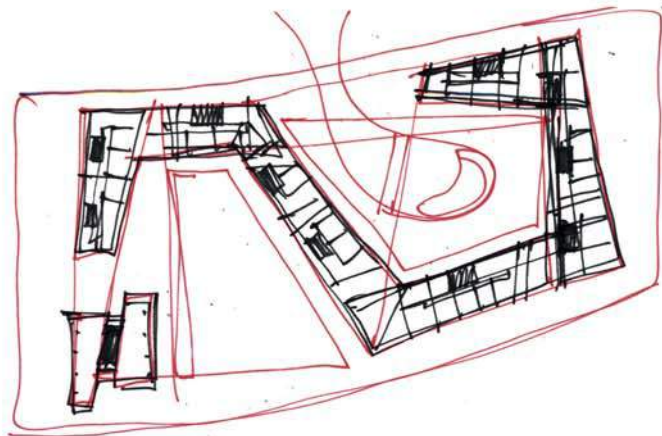


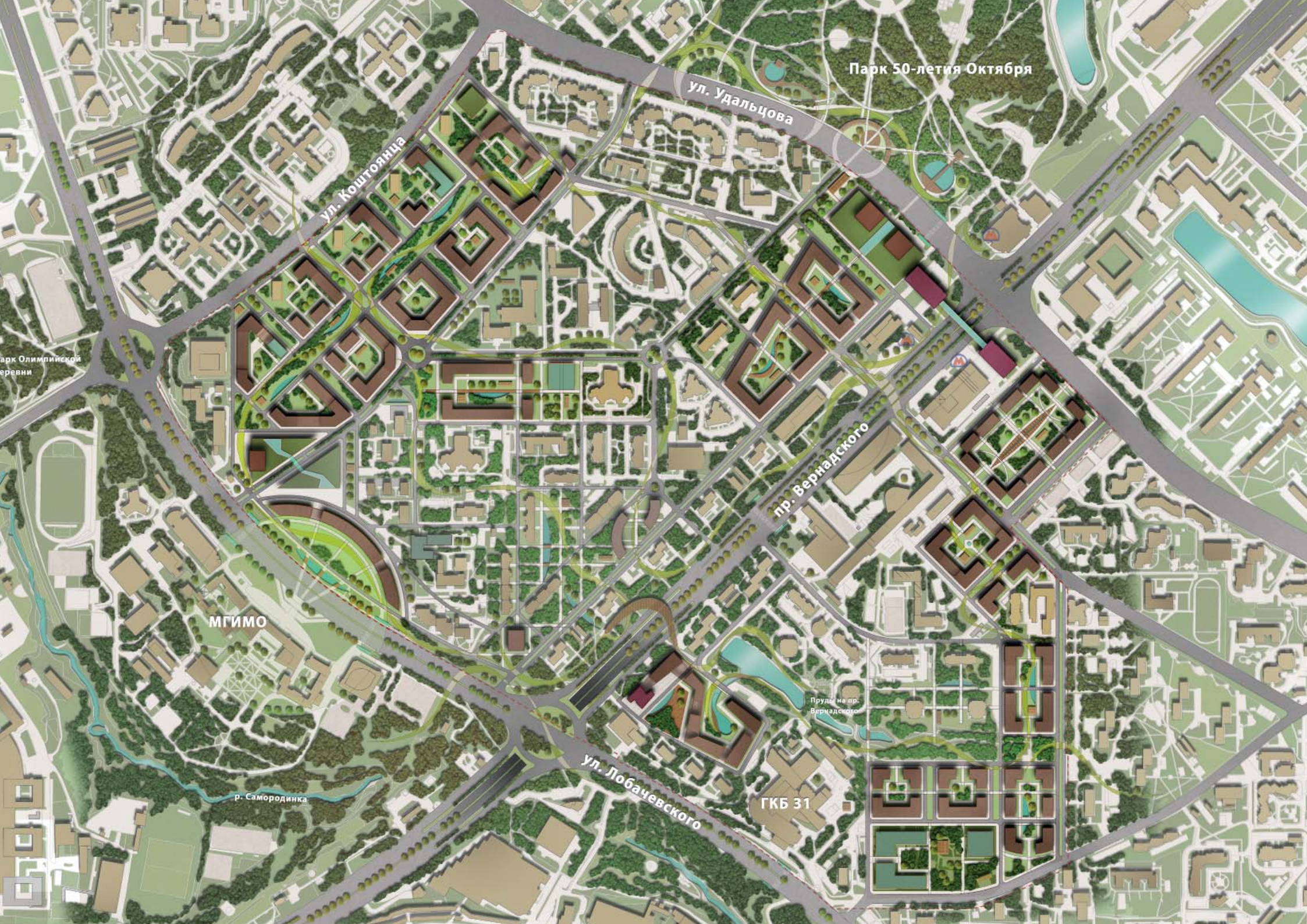
3





5





Парк 50-летия Октября

ул. Удальцова

ул. Коштыяца

пр. Вернадского

МГИМО

Пруды на пр. Вернадского

ГКБ 31

ул. Лобачевского

р. Самородинка

Парк Олимпийской деревни

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ. ПРОЕКТ

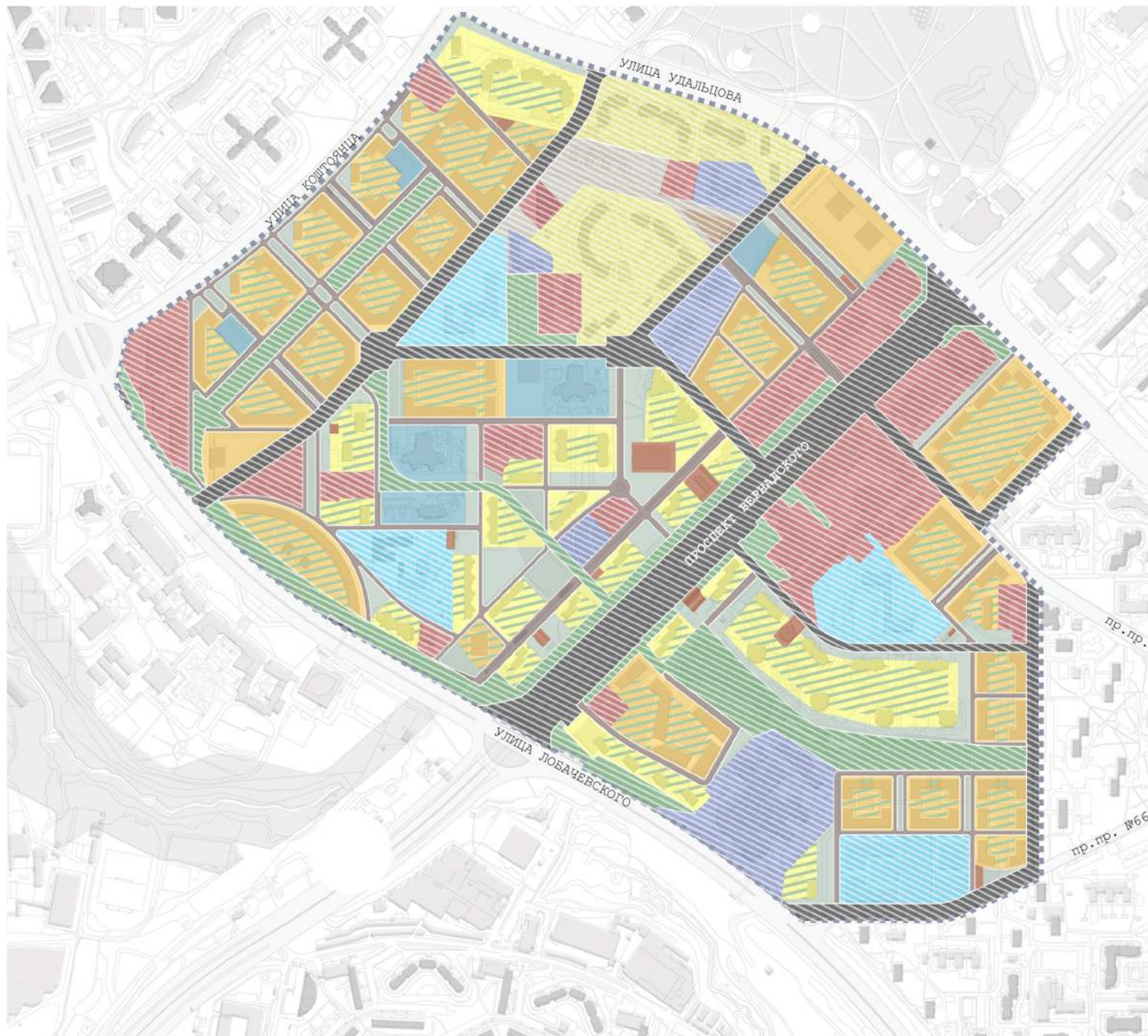


Территории расчетных жилых кварталов

- территории урбан-блоков
- территории строящейся и сохраняемой жилой застройки
- озелененные частных территорий
- озелененные публичные территории
- внутриквартальные проезды
- участки детских садов, в т.ч. пристроенных
- участки жилищно-коммунального назначения

Территории вне расчетных кварталов

- сохраняемых жилых домов и групп жилых домов
- школ, образовательных центров
- прочих социальных объектов
- общественной застройки
- жилищно-коммунального назначения
- озелененные территории общего пользования (ПКО)
- УДС в красных линиях
- прочие территории (в т.ч. ДОУ вне расчетного квартала)



ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Баланс функций



СОТНОШЕНИЕ СНОСА И НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

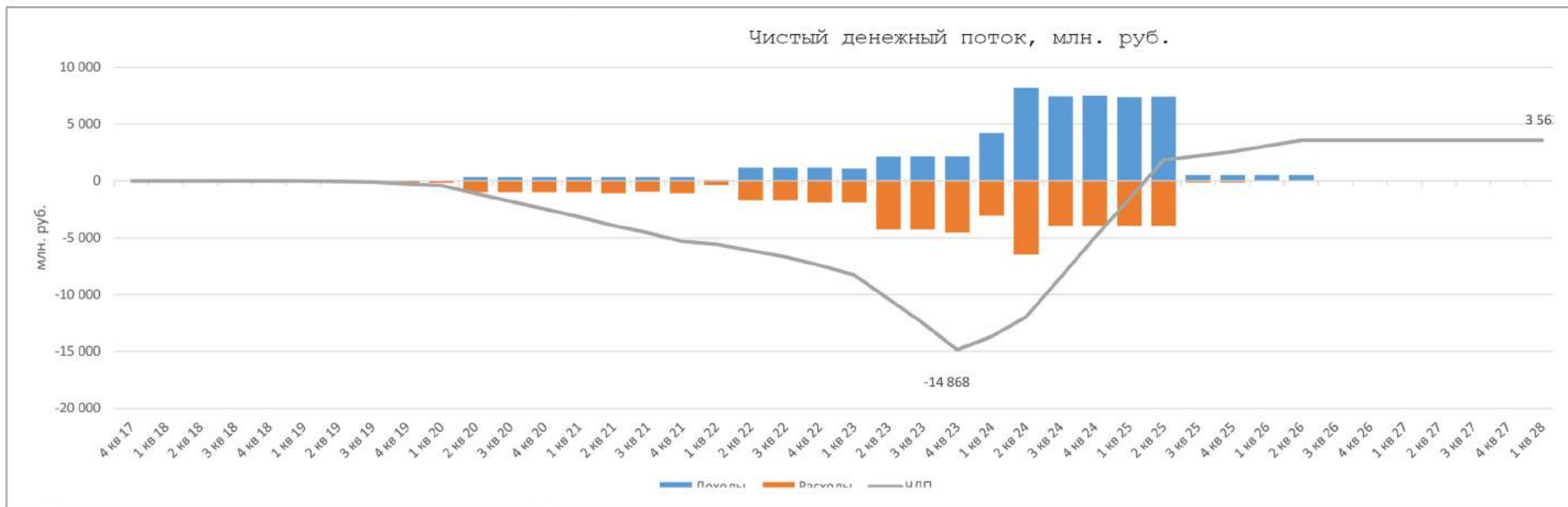
В ОТНОШЕНИИ ДОМОВ ПОД ПЕРЕСЕЛЕНИЕ 2,2
В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕГО ОБЪЕМА СТРОИТЕЛЬСТВА 3,3

СРЕДНЯЯ ПЛОТНОСТЬ:

СУЩЕСТВУЮЩАЯ 9,4 тыс.м2/га
 НА ТЕРРИТОРИИ РЕНОВАЦИИ 16,3 тыс.м2/га
ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫХ КВАРТАЛОВ 20,2 тыс.м2/га

ТЕРРИТОРИЯ		
ТЕРРИТОРИЯ РЕНОВАЦИИ, га	127,6	100%
УЧАСТКИ РЕНОВАЦИИ, га	65,1	51%
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ		
СУММАРНАЯ ПОЭТАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ СНОСИМОЙ ЗАСТРОЙКИ, тыс. м2	305,6	26%
СУММАРНАЯ ПОЭТАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ СОХРАНЯЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ, тыс. м2	891,7	74%
ИТОГО СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА, тыс. м2	1 197,2	100
ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ		
1. СУММАРНАЯ ПОЭТАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:		
СУЩЕСТВУЮЩАЯ, СТАРТОВАЯ ЗАСТРОЙКА, тыс. м2	775,1	47,8%
НОВАЯ ЗАСТРОЙКА ПО ПРОЕКТУ РЕНОВАЦИИ, тыс. м2	845,7	52,2%
ИТОГО	1 620,9	100%
2. СУММАРНАЯ ПОЭТАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:		
СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА, тыс. м2	296,3	65%
НОВАЯ ЗАСТРОЙКА ПО ПРОЕКТУ, тыс. м2	160,0	35%
ИТОГО	456,3	100%
3. ИТОГО НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, тыс. м2		
	1 005,7	
4. ИТОГО ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, тыс. м2	2 077,1	
БАЛЛАНС ФУНКЦИЙ ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ		
ЖИЛЬЕ, тыс. м2	1 504,4	72%
ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА 1 ЭТ., тыс. м2	116,4	6%
в том числе пристроенные доо на 400 мест		
ОФИСЫ, тыс. м2	99,9	5%
СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ, тыс. м2	97,0	5%
ОБЩЕСТВ.ОБЪЕКТЫ, тыс. м2	259,3	12%
ИТОГО	2 077,1	100%
НАСЕЛЕНИЕ		
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ НАСЕЛЕНИЕ, чел.	22 129	
ПРОЕКТНОЕ НАСЕЛЕНИЕ, чел.	31 172	
СУЩЕСТВУЮЩИЕ РАБОЧИЕ МЕСТА, мест	10 030	
РАБОЧИЕ МЕСТА ПО ПРОЕКТНОМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ, мест	16 977	

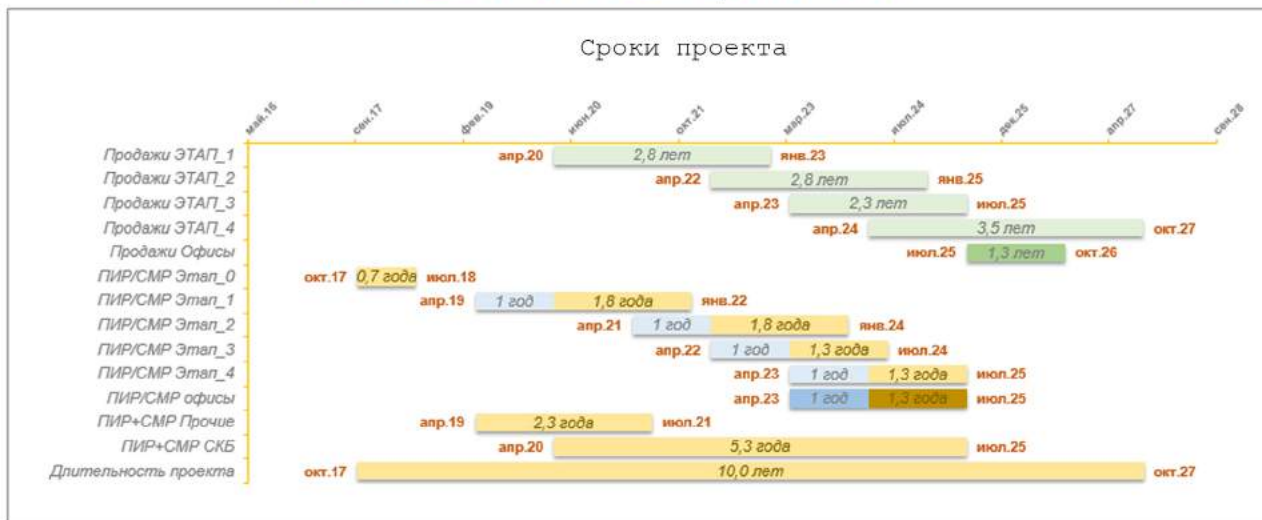
ЭКОНОМИКА ПРОЕКТА. ВАРИАНТ 2



ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Статья	Млн. р.	тыс. руб/м2 продаваемый
ДОХОДЫ	57 346	151,0
квартиры + 1-е этажи	44 875	160,3
участки на продажу (офисы)	2 998	30,0
парковки	9 473	1 064,4
РАСХОДЫ	53 784	141,6
квартиры + офисы	41 051	108,1
паркинги	9 790	25,8
СКБ	2 943	7,7
%%	0	0,0
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	3,562	9,4
IRR	6,5 %	
NPV	37	

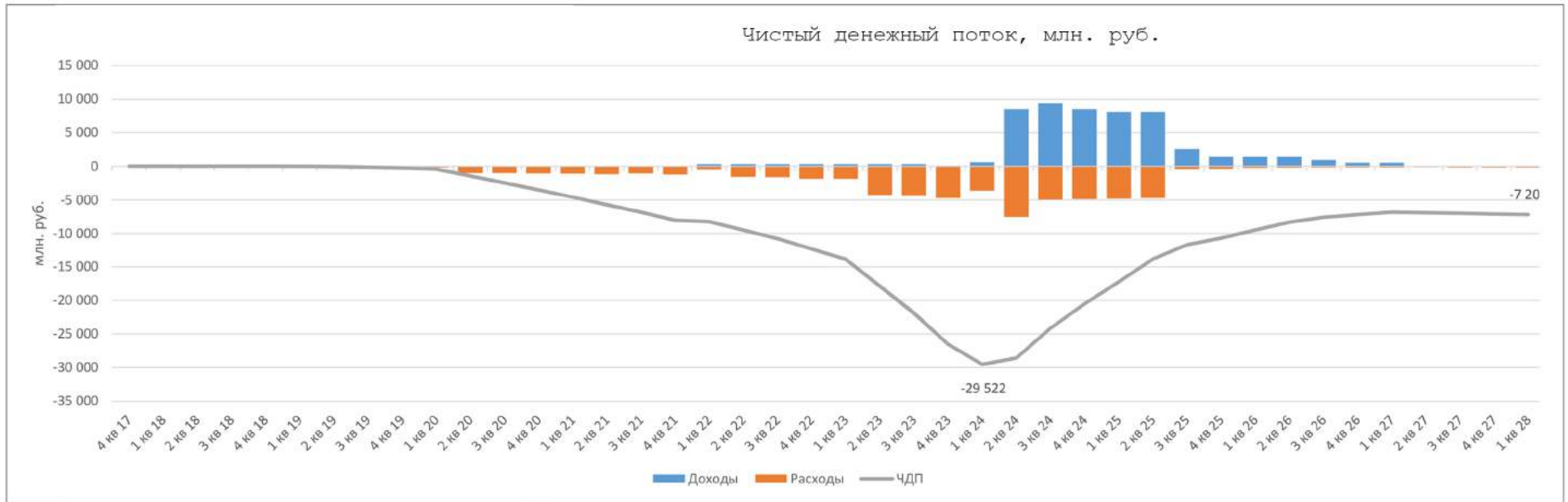
ПРОГНОЗНЫЕ СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



Примечание.

- в первую очередь 100%-но выполняются социальные обязательства (обеспечиваются жильем все переселенцы). Только потом, когда точно известен излишек квартир, они реализуются в рынок.
- продажи на участке 5А начинаются на 2м этапе реализации, Таким образом, улучшается эффективность инвестирования городских бюджетных средств в программу реновации.
- применяется индексация цен продажи - 3% в год, но не более 15%. Таким образом, средневзвешенная цена продажи составит не 150 000 руб/м2, а 166 000 руб/м2.
- на денежные средства, полученные на реализацию проекта, не начисляются %. Т.е. это считается городской программой, финансируемой из бюджета
- продажи участков под офисную застройку запланированы одновременно во 2 квартале 2024 года.

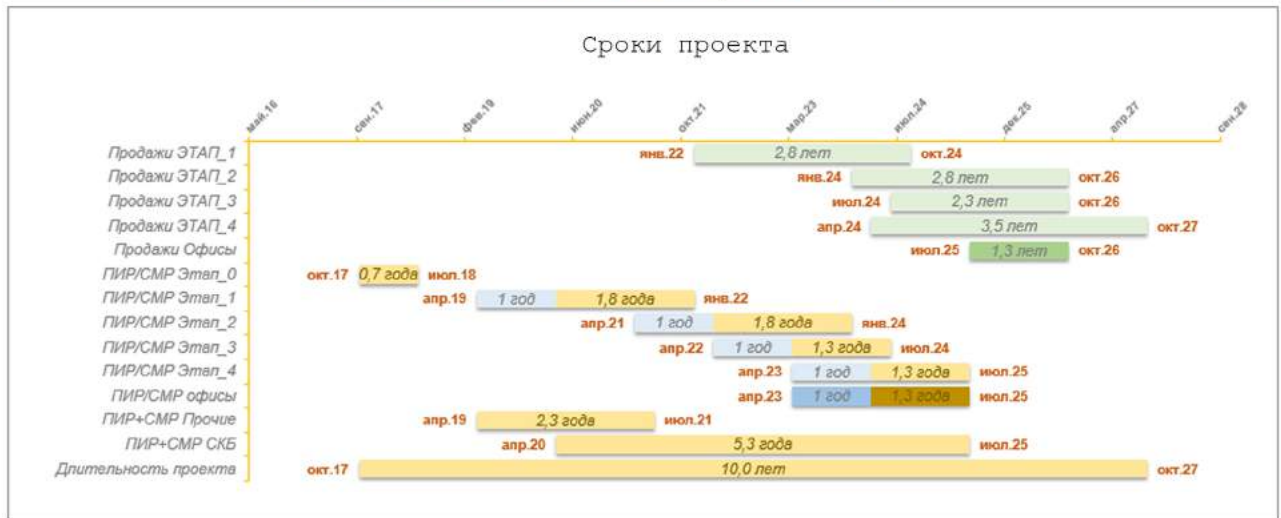
ЭКОНОМИКА ПРОЕКТА. ВАРИАНТ 1



ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Статья	Млн. р.	тыс. руб/м2 продаваемый
ДОХОДЫ	54 459	143,4
квартиры + 1-е этажи	41 988	150,0
участки на продажу (офисы)	2 998	30,0
парковки	9 473	1 064,4
РАСХОДЫ	61 666	141,6
квартиры + офисы	41 051	108,1
паркинги	9 790	25,8
СКБ	2 943	7,7
%%	7 882	20,7
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	-7 206	-19,0
IRR	0,8 %	
NFV	-2 980	

ПРОГНОЗНЫЕ СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



Примечание.

- В первую очередь 100%-но выполняются социальные обязательства (обеспечиваются жильем все переселенцы). Только потом, когда точно известен излишек квартир, они реализуются в рынок.
- продажи по участку 5А начинаются на 4-м этапе реализации.
- индексация цен продажи не применяется.
- на денежные средства, полученные на реализацию проекта, начисляются %% по текущей ключевой ставке ЦБ - 8,5%. Т.о. это считается инвестиционной программой, финансируемой за счет привлеченных заемных средств.