

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к инвестиционному проекту
«Строительство многоуровневого паркинга с коммерческими
помещениями и смотровой площадкой»
(по ул. Ленинградская в г. Мурманске)

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНИЦИАТОРЕ ПРОЕКТА

Наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Система Центр» (ООО «Система Центр»), ИНН 5190098544, ОГРН 1245100000771
Юридический и фактический адреса	183036, Мурманская область, г. Мурманск, ул. Кильдинская, д. 13, кв. 20
Генеральный директор	Филиппов Дмитрий Дмитриевич

2. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Строительство многофункционального торгово-делового центра с многоуровневой парковкой планируется на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0002074:409, площадью 4 401 кв.м., расположенном по адресу г. Мурманск, ул. Ленинградская.

Объект представляет собой высотное, 5-ти этажное здание, общей площадью 6 500 – 6 900 кв.м. (площадь примерная, точная площадь будет понятна в процессе проектных работ) с размещенными в нем многоуровневой и наземной парковкой на 130 машиномест, встроенными торговыми помещениями и объектом общественного питания.

Парковка будет располагаться на 2, 3 и 4-ом уровнях. Въезд автомобилей на многоуровневый паркинг будет осуществляться по пандусу через пункт контроля. Парковка будет оборудована необходимыми средствами охраны и системой пожарной безопасности.

Коммерческая площадь планируется на 1 и 5 уровнях, торговые залы позволят разместить объекты розничной торговли, фудкорты, пункты выдачи заказов и пункты бытового обслуживания населения.

На прилегающей территории участка планируется создание наземного паркинга с проведением комплексного благоустройства.

Ландшафт участка предлагается организовать таким образом, чтобы сформировать безбарьерную среду для всех посетителей.

3. АКТУАЛЬНОСТЬ ПРОЕКТА

г. Мурманск не является городом шаговой доступности. Личные автомобили используются для ежедневных корреспонденций внутри города (среднее время на дорогу от дома до работы составляет порядка 30 минут), а также для рекреационных целей. В связи с этим для города остро стоит проблема хранения автомобилей.

Подавляющая часть автомобилей в городе размещается во дворах жилых домов, иногда на зелёных газонах и площадках отдыха. Это обстоятельство, прежде всего, ухудшает условия проживания населения. Автомобили оставляют также на проезжей части улиц. А это затрудняет городское движение, становится одной из причин дорожно-

транспортных происшествий. Подобные «стоянки» занимают огромные площади городской территории, портят внешний облик городов.

Это общая проблема для городов советской застройки, но в Мурманске она осложняется скальным рельефом, что значительно затрудняет организацию парковки на дворовых территориях и непосредственно у жилых домов, а также климатическими особенностями региона, так как снежный покров появляется в середине октября и лежит до середины мая, что приносит дополнительные неудобства, т.к. автовладельцам приходится тратить время на прогрев и очистку автомобиля от снега, а постепенно накапливающийся снег занимает дополнительные места дворовых территорий.

Особенно наглядно проблема парковки ТС видна в центре города, так как вся активная деловая и торгово – развлекательная деятельность сосредоточена именно там.

Дополнительно, ситуация с парковкой ТС усугубляется изменением схемы движения транспорта, связанной с реконструкцией центральной городской площади «Пять Углов» и сокращением парковочного пространства.

Необходимо также отметить, что в настоящее время, на земельном участке, предлагаемом под застройку расположена стихийная парковка (фото прилагается), не оборудованная знаками дорожного движения и дорожной разметкой, которая вмещает не более 80-ти машиномест. При организации открытого паркинга с соблюдением всех правовых норм и охранных зон, указанных машиномест будет не более 50-ти единиц.



Рис. Радиус действия санитарно – защитной зоны относительно детской площадки 50м. в соответствии с Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (новая редакция).

Сложившаяся ситуация негативным образом влияет не только на внешний облик исторического центра города-героя Мурманска, но и на безопасность дорожного движения и непосредственно пешеходов.

Кроме того, как правило, парковка автомобиля на открытом пространстве ведет к повышению степени его использования и тем самым к повышению уровня шума и загрязнения окружающей среды, особенно в зимний период.

Решением сложившейся ситуации может быть организация многоуровневой парковки, которая решает ряд задач.

Во-первых, это единственный эффективный способ решения проблемы хранения автотранспорта в большом количестве на небольшой территории, который позволяет увеличить существующее на данном земельном участке количество машиномест.

Во-вторых, это реально эффективный инструмент для разгрузки дорог и прилегающих территорий, и улучшения экологической ситуации.

Парковка - это технический термин, который обозначает перевод механизма, чаще всего автомобиля, в нерабочее, неподвижное положение в предусмотренном месте. Территория многоуровневого паркинга позволяет хранить автомобиль в проветриваемом, защищённом от осадков и низких температур помещении, что существенно уменьшает степень его использования и тем самым уменьшает уровень шума и загрязнения окружающей среды.

В-третьих, в соответствии с требованиями законодательства, парковка будет оборудована дорожными знаками и дорожной разметкой, соответствующими согласованной схеме движения транспортных средств, что позволит избежать ДТП на указанной территории.

Кроме того, проектом предусмотрено оборудование парковки системой видеонаблюдения, что существенно снижает риски незафиксированных и неподтвержденных случаев повреждения транспортных средств, в отличие от необорудованной стихийной парковки. Также, предусмотрено оборудование парковки системой пожарной безопасности.

Расположение в центре города, вблизи таких ключевых городских объектов как Конгресс-Отель Меридиан, административное здание подразделений Администрации города Мурманска, Центральный универмаг «Волна», с минимальным парковочным пространством, позволит посетителям указанных объектов пользоваться парковкой предлагаемого проекта.

В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (таблица Ж.1 «Нормы Расчета стоянок автомобилей») для нужд вновь возводимого объекта потребуется не более 30-40 машиномест, в том числе:

1. Объекты торгового назначения (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) предусматривается 1 машино-место на 40-50 м² площади.

2. Предприятия общественного питания (рестораны, кафе) предусматривается 1 машино-место на 4 - 5 посадочных мест.

Остальные машиноместа 90 -100 планируются для обеспечения потребности близлежащей инфраструктуры.

ТАКИМ ОБРАЗОМ, создаваемый комплекс сочетает в себе функциональность, экономическую выгоду и экологичность, что делает данный инфраструктурный проект важным элементом городской инфраструктуры.

4. Информация о соответствии объекта приоритетам и целям, определенным в государственных программах Мурманской области и (или) муниципальных программах.

Инвестиционный проект соответствует критериям установленными для присвоения статуса масштабного инвестиционного проекта Мурманской области, согласно статьи 1 Закона Мурманской области от 24.12.2015 № 1949-01-ЗМО «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»:

1. Реализация инвестиционного проекта соответствует ключевым приоритетам, заявленным в плане мероприятий по приоритетным направлениям развития Мурманской области на период до 2030 года (стратегический план «На Севере – Жить», пункт 120 «Создание комплексной парковочной системы г. Мурманска, в т.ч. эффективной системы эвакуации транспортных средств, и

усиление ответственности за нарушения установленных правил парковки»), утвержденном распоряжением Правительства Мурманской области от 28.12.2024 № 460-РП.

2. Собственные средства юридического лица составляют 100 процентов от общего объема средств, необходимых для создания объекта, также размещение объекта повлечет увеличение количества рабочих мест в г. Мурманске на 10 рабочих мест. Увеличение ежегодных поступлений от налогов, уплачиваемых юридическим лицом в консолидированный бюджет Мурманской области, составит порядка 12,5 млн. руб. в год.

2.5.

5. Планируемая дата запуска проекта.

Инвестиционная стадия создания объекта – 2025-2028 г. Ввод объекта в эксплуатацию планируется осуществить начале 2029 г.

6. Текущая стадия проекта.

В настоящее время реализация проекта находится на инвестиционной стадии на этапе проектирования, а также проведения мероприятий по оформлению прав на запрашиваемый земельный участок в аренду.

7. Конкурентные преимущества проекта.

Конкурентными преимуществами инвестиционного проекта являются:

- отсутствие аналогичных объектов в данном районе;
- удобное расположение парковки;
- низкие цены или гибкая система скидок;
- высокий уровень безопасности (видеонаблюдение, охрана).
- простота бронирования;
- удобство оплаты.

8. СОЦИАЛЬНЫЕ И БЮДЖЕТНЫЕ ЭФФЕКТЫ ПРОЕКТА

Реализация инвестиционного проекта соответствует ключевым приоритетам, заявленным в плане мероприятий по приоритетным направлениям развития Мурманской области на период до 2030 года (стратегический план «На Севере – Жить»), утвержденном распоряжением Правительства Мурманской области от 28.12.2024 № 460-РП в части:

- повышения качества и комфорта городской среды на территории Мурманской области;
- создания современных общественных пространств для досуга;
- повышения качества транспортного обслуживания населения.

В результате реализации проекта будет создано современное парковочное пространство на 130 машиномест. С учетом загрузки и сезонных факторов объем оказываемых услуг автостоянки в среднем составит 502 444 машиномест/час в год.

Также будут созданы торговые площади в размере 1046 кв.м. и объект общественного питания (ресторан) – 1 192 кв.м.

В рамках реализации проекта создается 10 новых рабочих мест. Кроме того,

реализация инвестиционного проекта поспособствует созданию новых рабочих мест на создаваемых коммерческих площадях (магазины, фудкорты и т.д.).

Количество создаваемых рабочих мест:

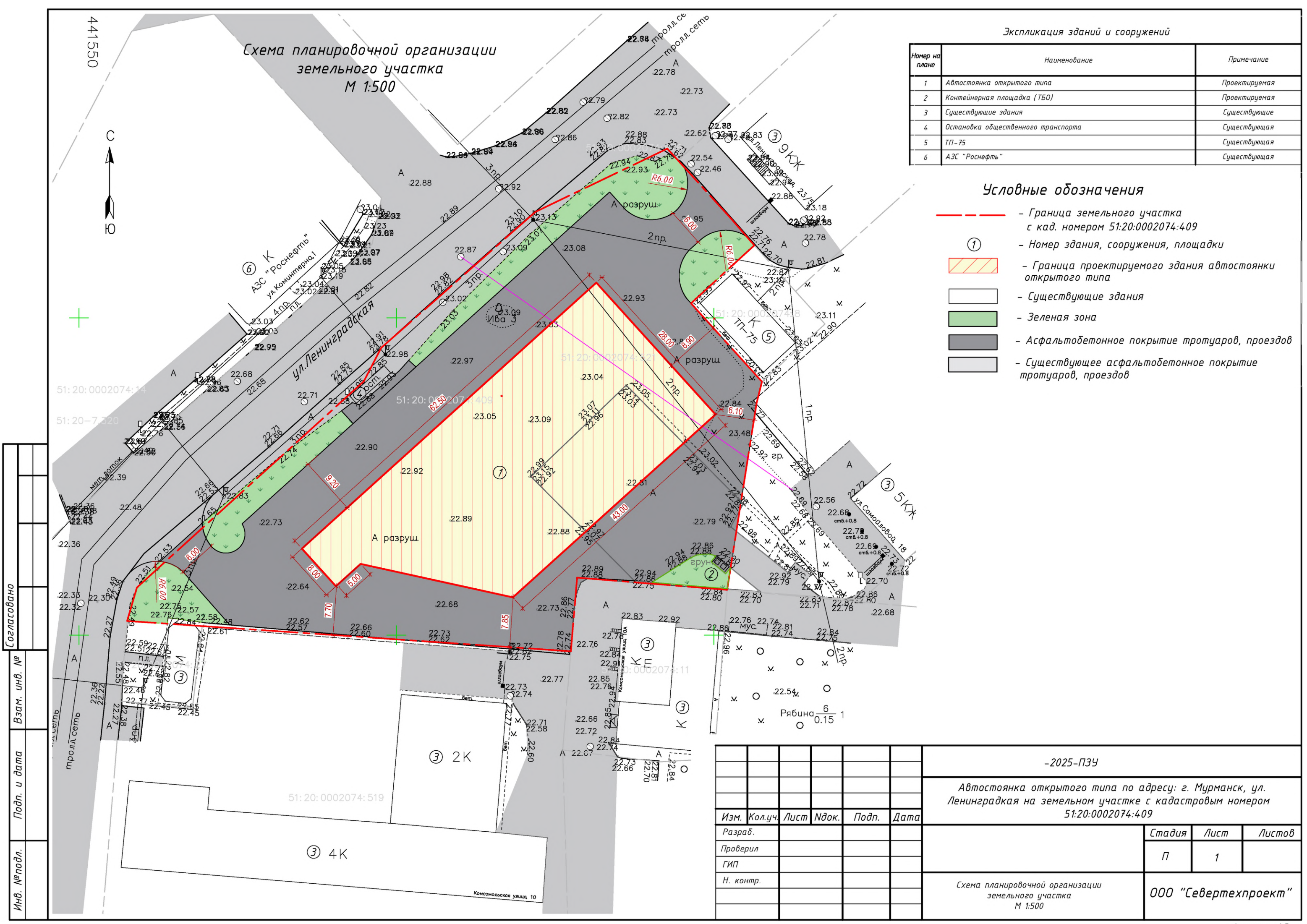
Для обеспечения реализации проекта расчетное количество персонала составит 10 шт. единиц, в т.ч.:

– Генеральный директор	1 шт. ед.;
– Руководитель проекта (инженер-строитель)	1 шт. ед.;
– Управляющий	1 шт. ед.;
– Менеджер по работе с арендаторами	1 шт. ед.;
– Рабочий по зданию	2 шт. ед.;
– Вахтер паркинга	2 шт. ед.;
– Юрист	1 шт. ед.;
– Бухгалтер	1 шт. ед.

Объем поступлений в консолидированный бюджет Мурманской области на инвестиционной стадии (2025-2028 г.) составит порядка 2 222 тыс. руб. в т.ч. ОБ (НДФЛ) – 688 тыс. руб., МБ (НДФЛ, аренда з/у) – 1 534 тыс. руб.

Объем поступлений на эксплуатационной стадии (2029-2039 г.) в консолидированный бюджет Мурманской области от реализации проекта составит 198 783 тыс. руб.

Общий объем поступлений в консолидированный бюджет Мурманской области при реализации проекта 2025-2039 составит 201 005 тыс. руб.



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Автостоянка открытого типа	Проектируемая
2	Контейнерная площадка (Т50)	Проектируемая
3	Существующие здания	Существующие
4	Остановка общественного транспорта	Существующая
5	ТП-75	Существующая
6	АЗС "Роснефть"	Существующая

Условные обозначения

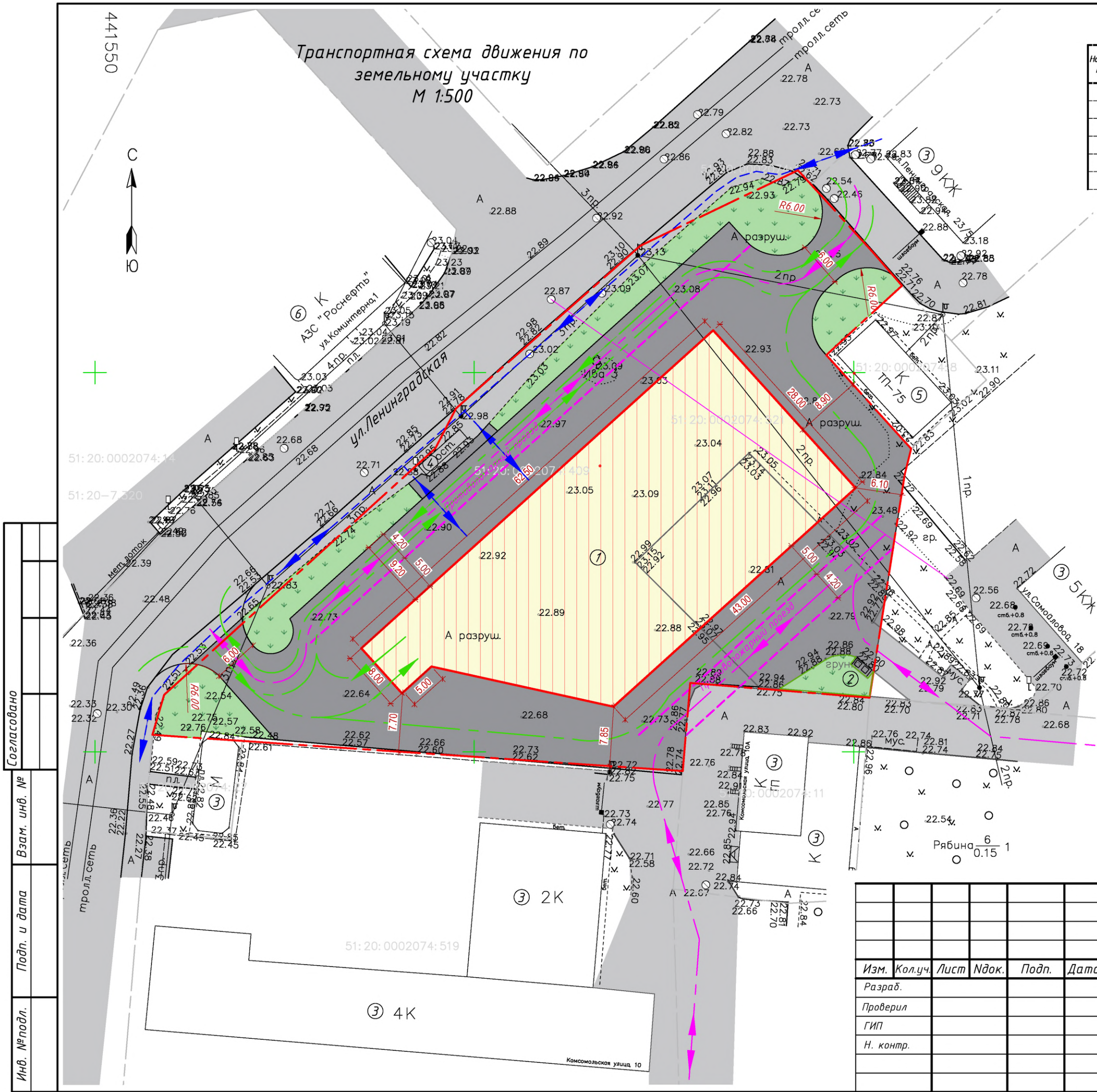
- Граница земельного участка с кад. номером 51:20:0002074:409
- Номер здания, сооружения, площадки
- Граница проектируемого здания автостоянки открытого типа
- Существующие здания
- Зеленая зона
- Асфальтобетонное покрытие тротуаров, проездов
- Существующее асфальтобетонное покрытие тротуаров, проездов

Согласовано	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.

						-2025-ПЗУ		
						Автостоянка открытого типа по адресу: г. Мурманск, ул. Ленинградская на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0002074:409		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата			
Разраб.						Стадия	Лист	Листов
Проверил						П	1	
ГИП								
Н. контр.						Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		
						ООО "Севертехпроект"		

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Автостоянка открытого типа	Проектируемая
2	Контейнерная площадка (ТБО)	Проектируемая
3	Существующие здания	Существующие
4	Остановка общественного транспорта	Существующая
5	ТП-75	Существующая
6	АЗС "Роснефть"	Существующая

- Граница земельного участка
с кад. номером 51:20:0002074:409
- ① - Номер здания, сооружения, площадки
- - Граница проектируемого здания автостоянки открытого типа
- - Существующие здания
- - Зеленая зона
- - Асфальтобетонное покрытие тротуаров, проездов
- - Существующее асфальтобетонное покрытие тротуаров, проездов
- - Направление движения пожарных машин
- - Направление движения транспорта
- - Направление движения пешеходов, МГН



						-2025-ПЗУ		
						Автостоянка открытого типа по адресу: г. Мурманск, ул. Ленинградская на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0002074:409		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата			
Разраб.							Стадия	Лист
Проверил							П	2
ГИП								
Н. контр.						Транспортная схема движения по земельному участку М 1:500	ООО "Севертехпроект"	

