

Городской округ город Волгореченск Костромской области

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ в сфере строительства жилья, производства и туризма



Общие сведения

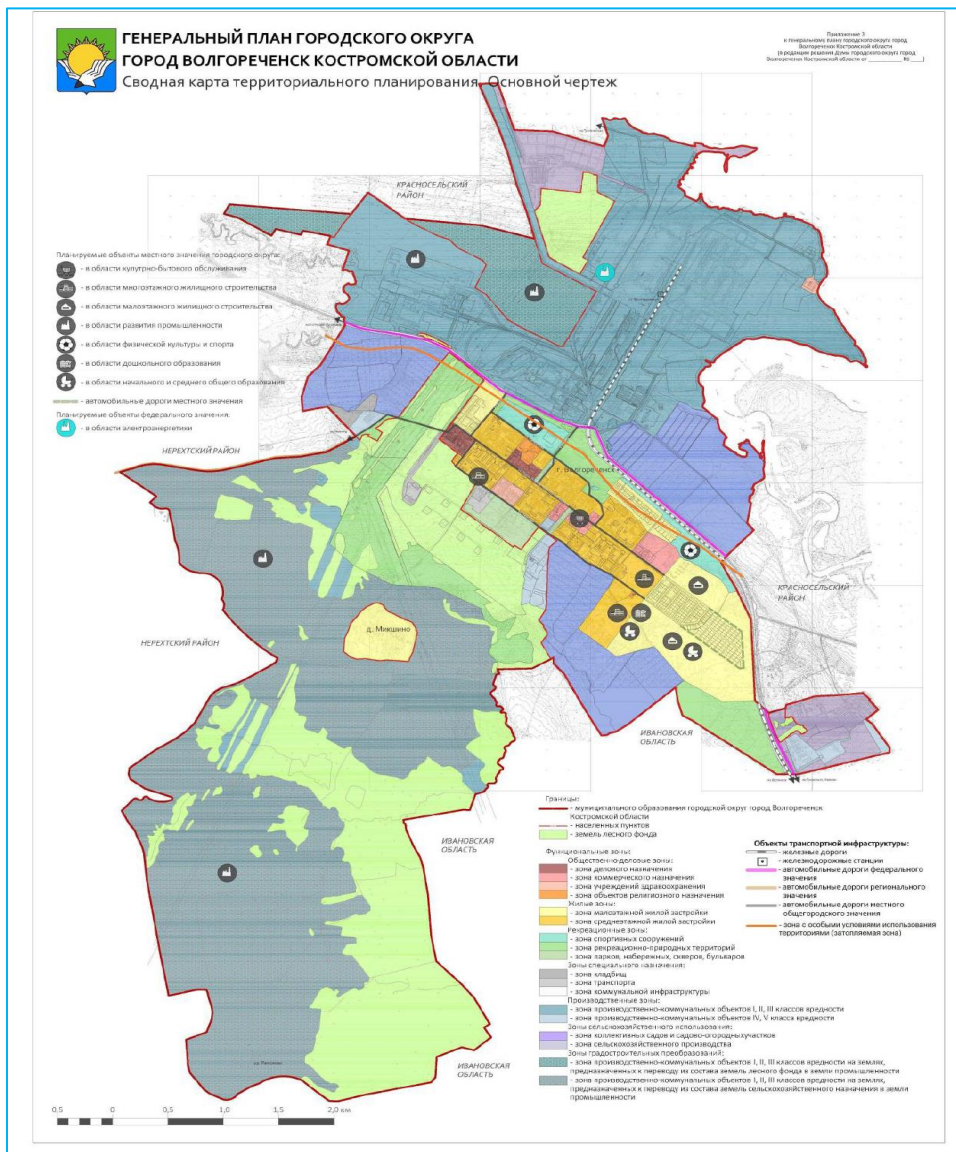
Город Волгореченск – молодой современный город областного значения. Основан в 1964 году в связи с началом строительства Костромской ГРЭС. Расположен на правом берегу реки Волга в 42 км от областного центра – г. Костромы.

В настоящее время является административным центром городского округа город Волгореченск. Население города составляет 14,063 тыс. человек.

Город Волгореченск обладает высокой инвестиционной привлекательностью. По итогам 2022 года объем промышленных инвестиций составил 4,5 млрд. рублей. Городская экономика производит 23% объемов промышленного производства области.



ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ



Общая информация

Волгореченск это:

Молодой и современный город с численностью населения 14079 чел.

Промышленный центр Костромской области с диверсифицированной экономикой

Город с развитой сетью социальной инфраструктуры

Экологически чистая и безопасная территория для проживания



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 1

Строительство 5-ти этажного многоквартирного жилого дома жилого дома



земельный участок,
государственная
собственность на
который не
разграничена,

кадастровый номер
44:32:020206:1017

площадь - 5251 кв.м

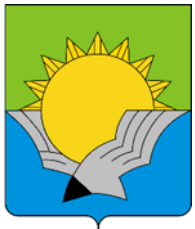
местоположение:
установлено
относительно
ориентира,
расположенного в
границах участка,
адрес ориентира:
Костромская обл., г.
Волгореченск, в
районе жилых домов
№ 16 и № 3а по ул.
Парковая и детского
сада № 5

категория земель:
земли населенных
пунктов, разрешенное
использование: для
строительства 5-ти
этажного жилого дома



Местоположение земельного участка





Обременения земельного участка и ограничения его использования (в соответствии со сведениями ЕГРН):

Часть 1 земельного участка площадью 337 кв.м. занята охранной зоной кабеля связи;

Часть 2 земельного участка площадью 442 кв.м. занята охранной зоной водопровода;

Часть 3 земельного участка площадью 269 кв.м. занята охранной зоной электрокабеля;

Часть 4 земельного участка площадью 149 кв.м. занята охранной зоной дренажа



Параметры разрешенного строительства капитального объекта:

- ▶ Согласно Правил землепользования и застройки городского округа город Волгореченск Костромской области, утвержденных решением Думы городского округа город Волгореченск Костромской области от 26 июня 2008 года № 78, проектируемый жилой дом планируется расположить в территориальной зоне Ж-3 - Зона жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов 5 - 10 этажей.
- ▶ 5-ти этажный жилой дом должен состоять из двух корпусов, соединенный между собой. Первый корпус расположить вдоль ул. Парковая, второй корпус перпендикулярно первому корпусу, параллельно гаражным боксам и Муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения общеразвивающего вида городского округа город Волгореченск Костромской области «Детский сад №5» «Улыбка» по ул. Пионерской д.8;
- ▶ Примерная площадь застройки - 1300 кв.м;
- ▶ Примерная площадь жилого дома - 5900 кв.м.
- ▶ Общее количество квартир - 60 шт. Это 1,2,3 комнатные квартиры. Все квартиры должны иметь лоджии.
- ▶ Под жилым домом запроектировать техподполье, холодный чердак.
- ▶ Фундаменты - свайные;
- ▶ Наружные стены - силикатный кирпич с облицовкой керамическим и цветным силикатным кирпичом с расшивкой швов.
- ▶ Кровля - скатная, покрытие - металлочерепица.
- ▶ Перекрытие - ж/б плиты.
- ▶ Оконные блоки и балконные двери - тройное остекление.
- ▶ Предусмотреть благоустройство дворовой территории: проезды, освещение территории, озеленение, автомобильные стоянки:
- ▶ Основные проезды запроектировать - 5,5 м. Тип покрытия - асфальтобетон с устройством бортового камня;
- ▶ Тротуары шириной - 1,5 м. Тип покрытия - асфальтобетон;
- ▶ Автомобильные стоянки в асфальтобетонном исполнении.
- ▶ Предусмотреть размещение площадок общего пользования различного назначения:
- ▶ Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- ▶ для отдыха взрослого населения;
- ▶ для занятий физкультурой;
- ▶ для хозяйственных целей (площадки для сушки белья, площадки для чистки домашней утвари).
- ▶ В домах предусмотреть поквартирное отопление с установкой теплосчетчиков регулирующей арматуры, на водопроводах и газопроводах - счетчики и запорную арматуру.



Предварительные технические условия для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения проектируемого многоквартирного 5-этажного жилого дома





1. Газоснабжение.

Проектные и монтажные работы по установке газоиспользующего оборудования 4-х горелочных плит для приготовления пищи выполнить силами организаций, имеющих разрешение на производство этих работ в соответствии с действующими правилами и нормами.

Проектом предусмотреть: защиту подземных газопроводов от электрохимической коррозии в соответствии с требованием ГОСТ 9.602-89*. Установка узлов учета в каждой квартире. Точка подключения - к существующему газопроводу в соответствии с техническими условиями выданными ОАО «Газпром газораспределение Кострома».

Возможные точки подключения:

1. газопровод низкого давления, проложенный к дому № 3а по улице Парковая,

2. газопровод низкого давления, проложенный у дома №3 по улице Парковая.





2. Ливневая канализация.

Проектные и монтажно-строительные работы, выполнить организациями, имеющими допуск на данные виды работ, в соответствии с требованиями действующих СНиП, СП и Правил.

Удаление поверхностных вод с тротуаров и проезжей части проектируемой застройки выполнить при помощи уклонов в сторону ливнеприемников.

Вокруг проектируемого жилого дома предусмотреть устройство закрытой дренажной системы с выводом в ливневую канализацию.

На всех участках тепловых сетей запроектировать устройство дренажей с выводом в существующую и (или) проектируемую ливневую канализацию.

Точка подключения - существующая ливневая канализация, проложенная по границе земельного участка вдоль улицы Парковая.





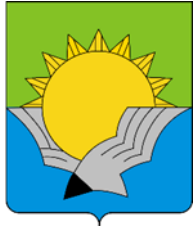
3. Водоотведение:

Проектные и монтажно-строительные работы, выполнить организациями, имеющими допуск на данные виды работ, в соответствии с требованиями действующих СНиП, СП и Правил.

Запроектировать выпуски из здания со сбросом в существующий трубопровод хоз-фекальной канализации в соответствии с техническими условиями, полученными в МКУП «Эководтехнологии» и согласованными в администрации городского округа город Волгореченск.

Возможная точка подключения: трубопровод хоз-фекальной канализации диаметром 200 мм, расположенный между домами № 16 и № 3 по улице Парковая.





4. Водоснабжение.



Выполнить проектные и монтажно-строительные работы, наладку приборов учета организациями, имеющими допуск имеющими соответствующие разрешения, допуски, предусмотренные действующим законодательством на производство данного вида работ.

Для учета объемов отпущенной воды использовать средства измерения, внесенные в государственный реестр. Точка подключения к сетям водоснабжения в соответствии с техническими условиями, полученными в ОАО «РСП ТПК Костромской ГРЭС» и согласованными в администрации городского округа город Волгореченск Костромской области.

Возможные точки подключения:

водопровод, проложенный по территории МБДОУ «Детский сад № 5 «Улыбка».

колодец хоз-питьевого водопровода, проложенный между домами № 3а по улице Парковая и № 14 по улице Имени 50-летия Ленинского Комсомола. Гарантированный сводный напор 30 м водяного столба.



5. Теплоснабжение.



Выполнить проектные и монтажно-строительные работы, наладку приборов учета организациями, имеющими допуск на данные виды работ, в соответствии с требованиями действующих СНиП и СП.

Тип прокладки тепловых сетей - подземная, в непроходных каналах.

Материал и сортамент труб - согласно ГОСТ (ТУ) для стальных труб водяных тепловых сетей. Наружный диаметр и толщина стенки трубопроводов - согласно проектного гидравлического расчета.

Параметры теплоносителя: Рабочее давление - $11,0 \text{ кгс/см}^2$ (прямой трубопровод), $4,0 \text{ кгс/см}^2$ (обратный трубопровод); график регулирования - отопительно-бытовой, $130/70^\circ\text{C}$, со срезкой на 114°C .

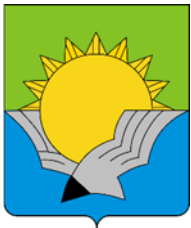
Пробное давление при гидравлическом испытании на плотность и прочность - 16 кгс/см^2 . Системы теплоснабжения здания оборудовать теплосчётчиками согласно действующим правилам. Точка подключения - в соответствии с техническими условиями, полученными в АО «РСП ТПК Костромской ГРЭС» и согласованными в администрации городского округа город Волгореченск. Предположительно ЦТП № 5.



6. Электроснабжение.

- 1) Перед выполнением проектных работ получить технические условия в ОАО «МРСК Центра» - «Костромаэнерго».
- 2) Рабочий проект на электроснабжение проектируемой застройки и строительные-монтажные работы выполнить организациями, имеющими допуск СРО на данный вид деятельности, в соответствии с действующими СНиП и другой нормативно-технической документацией.
- 3) При проектировании и строительных-монтажных работах выполнить предписания технических условий в ОАО «МРСК Центра» - «Костромаэнерго».
- 4) Проект согласовать со всеми заинтересованными организациями и предоставить в отдел архитектуры администрации городского округа город Волгореченск.
- 5) Возможные точки подключения - трансформаторная подстанция ТП № 34, ТП №13 или ТП № 14.

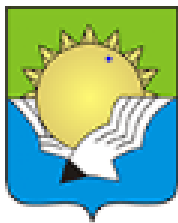




ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2

**СТРОИТЕЛЬСТВО ЦЕХА ПО
ПРОИЗВОДСТВУ ПЕЧЕНЬЯ
В Г. ВОЛГОРЕНСКЕ КОСТРОМСКОЙ
ОБЛАСТИ**





ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

- ✦ Организационно–правовая форма – общество с ограниченной ответственностью
- ✦ Общий объем инвестиций – от 18 млн. руб.
- ✦ Источники инвестиций: собственные, заемные средства
- ✦ Количество создаваемых рабочих мест – от 15 человек

ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

- ✦ Популярность продукции и устойчивый спрос на сладости
- ✦ Импортозамещение
- ✦ Предоставление земельного участка



Ожидаемые показатели экономической эффективности проекта

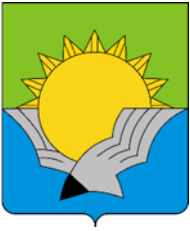
Чистый дисконтированный доход – 2,69

Период окупаемости проекта – 27 месяцев

Рентабельность – 44%

Дисконтированный период окупаемости – 14 месяцев

Внутренняя норма доходности – 15,8%



Инвестиционная площадка

Адрес: Костромская область, г. Волгореченск

Кадастровый номер: 44:31:020210:41

Площадь: 4087 кв.м.

Разрешенное использование: Для организации производства хлебобулочных и кондитерских изделий

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Электроснабжение: имеется возможность технологического присоединения

Газоснабжение: имеется возможность подключения

Водоснабжение: имеется возможность технологического присоединения

Водоотведение: имеется возможность подключения

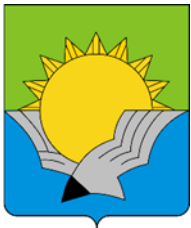
Подключение к инженерным сетям: определяются проектом согласно выданным техническим условиям





Панорама земельного участка





ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 3

СТРОИТЕЛЬСТВО КОНТАКТНОГО ЗООПАРКА В Г. ВОЛГОРЕНСКЕ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ





Местоположение и характеристики земельного участка

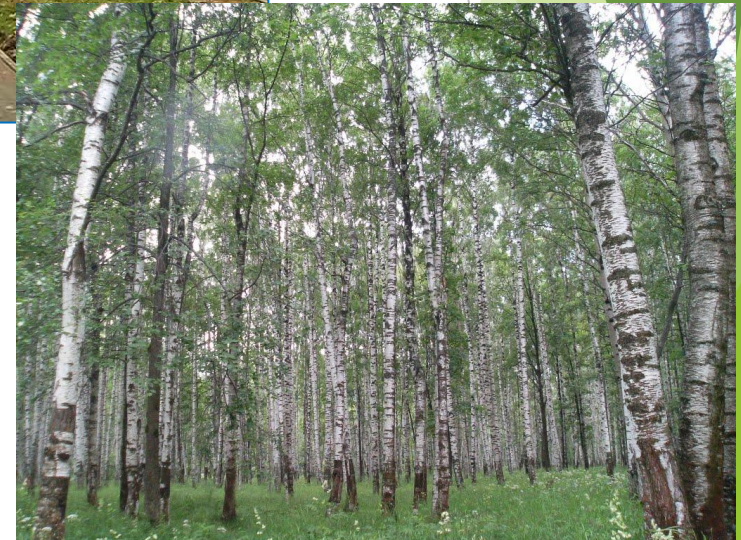
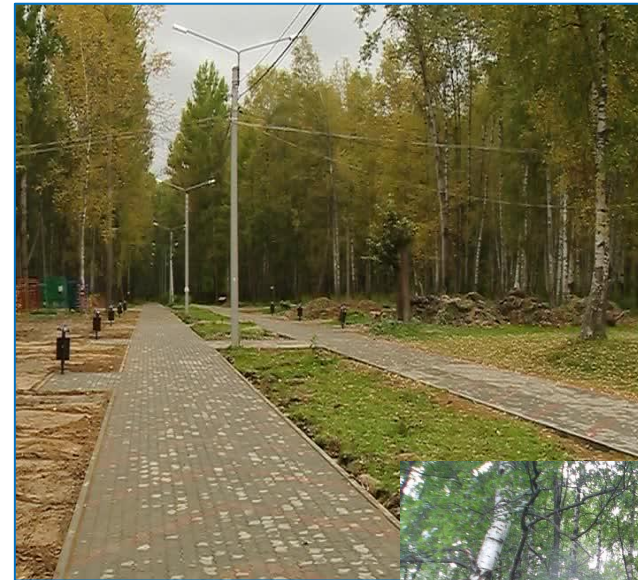
Кадастровый номер	44:32:020226:38
Площадь, га	1,3
Возможность увеличения площади	Не имеется
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования	Эксплуатация городского парка культуры и отдыха
Собственник	-





Инженерная и транспортная инфраструктура

Наличие ж/д путей	нет
Обеспеченность подъездными путями	дорога с асфальтобетонным покрытием
<u>Газоснабжение</u>	
Свободная мощность, м3/ час	
Тех. возможность подключения	
<u>Теплоснабжение</u>	
Свободная мощность, Гкал	
Тех. возможность подключения	
<u>Электроснабжение</u>	
Свободная мощность, кВт (МВт)	
Тех. возможность подключения	
<u>Водоснабжение</u>	
Свободная мощность, м3/сутки	
Тех. возможность подключения	
<u>Водоотведение</u>	
Свободная мощность, м3/сутки	
Тех. возможность подключения	
Максимально допустимый класс опасности	отсутствует
Охранные зоны, особо охраняемые природные территории, скотомогильники, кладбища, сады	отсутствуют





Наши контакты:

Контактные лица:

Щербаков Александр Витальевич - глава городского округа г.
Волгореченск

тел.: 8(49453) 5-25-01

gorod_volgorechensk@adm44.ru

Лантух Наталья Николаевна - заведующий отделом земельных
отношений администрации городского округа г. Волгореченск

тел.: 8(49453) 5-25-24, lantyh.nn@volgadm.ru

Лещук Елена Анатольевна - заведующий отделом архитектуры
администрации городского округа г. Волгореченск

тел.: 8(49453) 5-25-25, Leshchuk.ea@volgadm.ru