

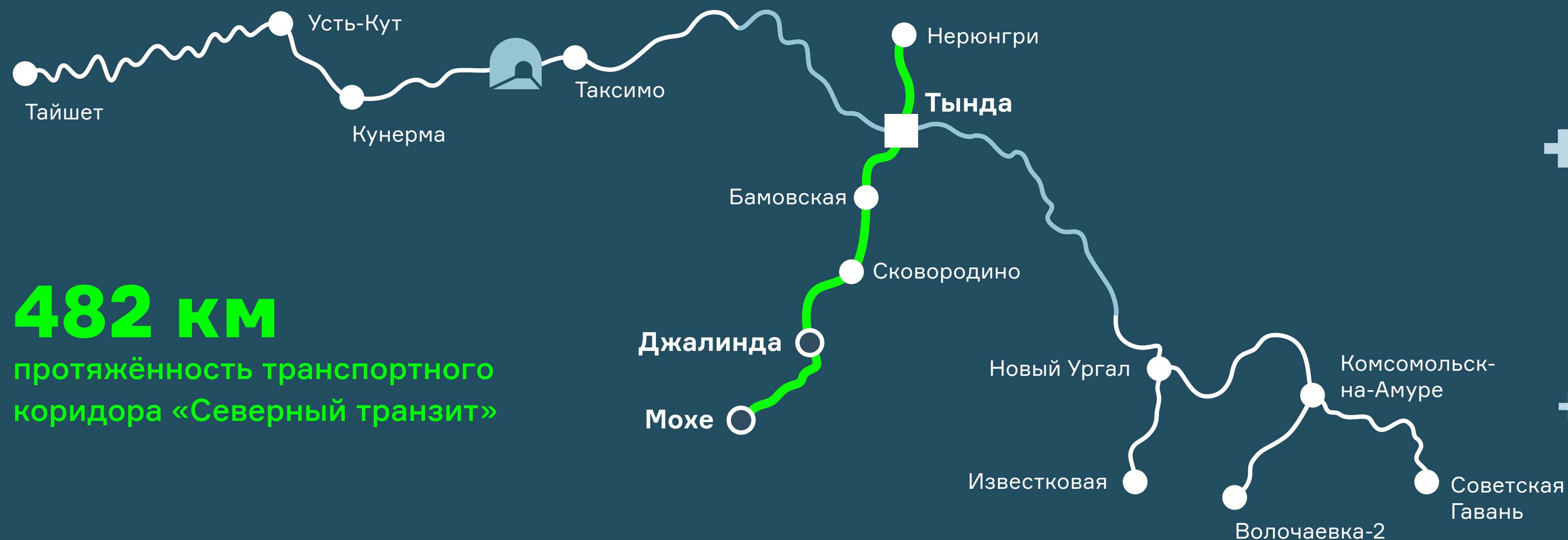
стратегический мастер-план

ТЫНДА

Амурская область



Тында — Восточный полигон РЖД



482 км

протяжённость транспортного коридора «Северный транзит»

4 287 км

протяжённость магистрали

≈ 1 700 км

зона ответственности Тындинского территориального управления ДВЖД

23 млн тонн

общий объём грузовой базы

РЖД



Социальная ответственность



Грантовая поддержка стартап-проектов

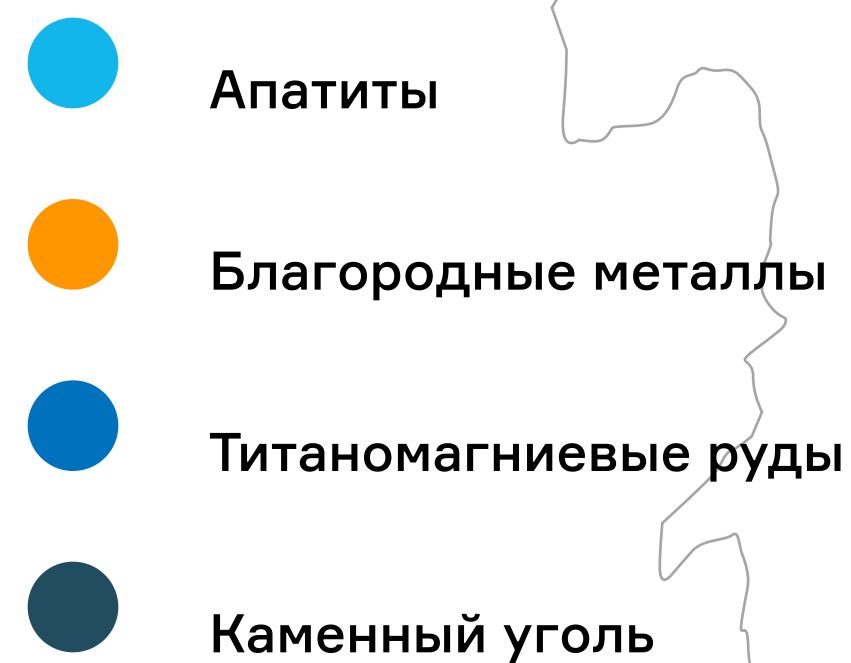


Железнодорожные специальности профессиональной подготовки (Дальневосточный учебный центр, Байкало-Амурский институт железнодорожного транспорта)



5 500 чел.

работников ОАО «РЖД» в Тынде



- # 188
- месторождений полезных
ископаемых разведано
в Тындинском районе

↑ 984
новых рабочих мест

19,3 млрд

планируемый объем
инвестиций

Тында — межрайонный центр притяжения

В город приезжают
работать, учиться,
получать медицинские
и образовательные услуги,
проводить досуг...

Нерюнгри

3 часа

Республика Саха (Якутия)

84 000 км²
12 828 чел.

Тындинский
муниципальный округ

5 млрд

объем средств на реализацию
мероприятий по переселению
граждан из ветхого
и аварийного жилья в зоне
БАМа

120 000

численность населения
территории в пределах 3-ч.
транспортной доступности
от г. Тында

Забайкальский край

Тында

п. Восточный
с. Первомайское

п. Кувыкта

п. Могот

Чита

Сковородино

КНР

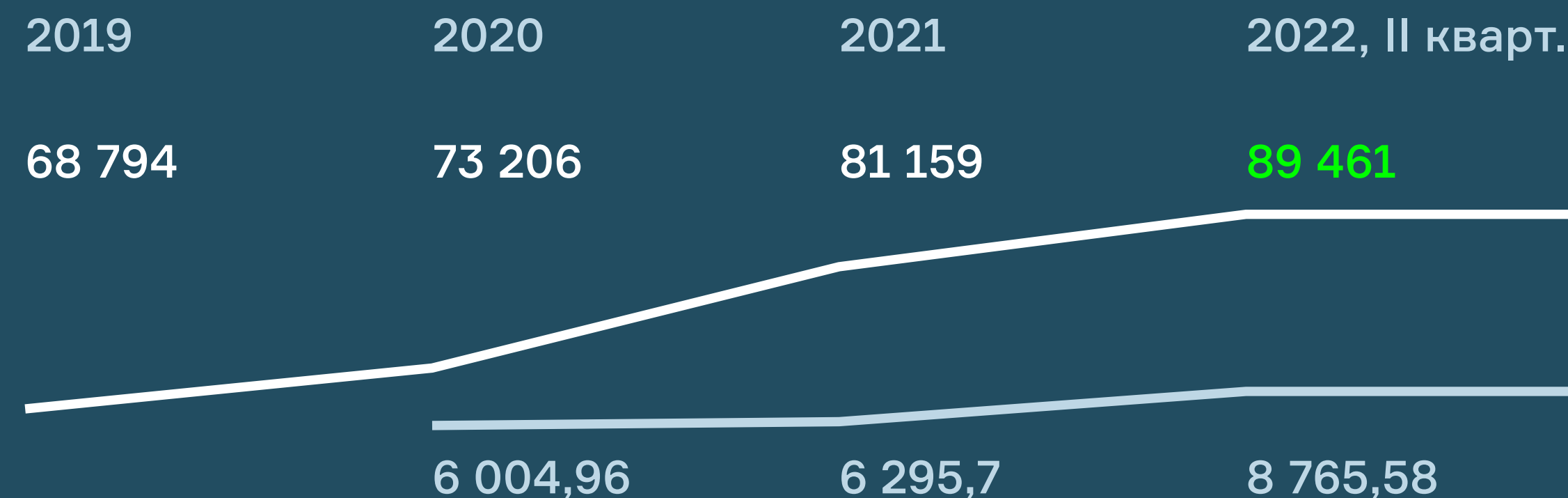
Благовещенск

Социально-экономическая характеристика

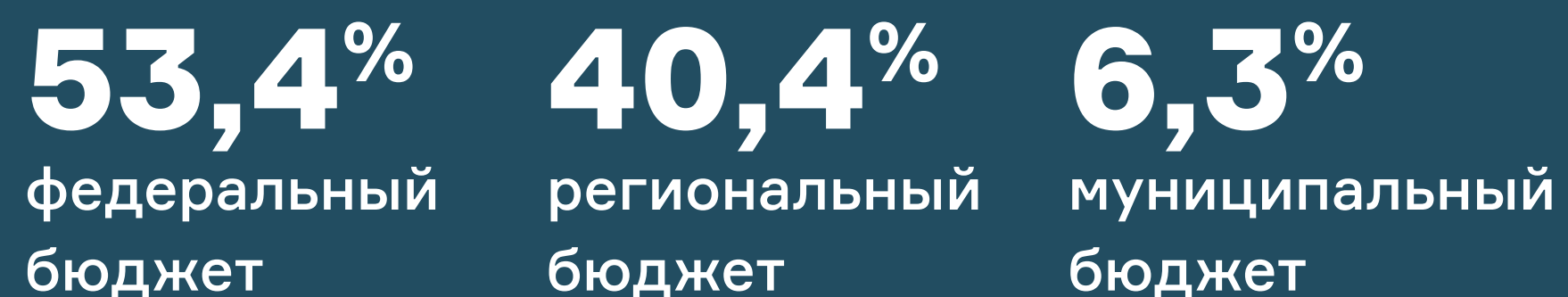
Распределение сотрудников по основным компаниям-работодателям

Филиал ОАО «РЖД»	36,0 %
АО «Коммунальные системы БАМа»	5,1 %
ООО «Эльга-Транс»	4,4 %
ГАУЗ АО «Тындинская больница»	3,6 %
ООО «ЖДК-Энергоресурс»	3,2 %
ООО «МК-154»	2,8 %
ООО «МК-7»	2,5 %
АО «БАМСТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ»	2,0 %

Динамика среднемесячной заработной платы
Средняя стоимость потребительской корзины



Налоги крупнейших работодателей



тысяч руб.

1 704 025,0

455 361,4

110 136,4

Структура доходов бюджета

безвозмездные поступления

налоговые доходы

неналоговые доходы

75%

доля безвозмездных поступлений в структуре доходов бюджета ГО «г. Тында»

78%

доля НДФЛ в структуре налоговых поступлений бюджета ГО «г. Тында»

Городская среда. Запросы целевых аудиторий

В Тынде нет новостроек абсолютно никаких, то есть, все дома построены 40 лет назад...

- + + Улучшение жилищных условий и качества услуг ЖКХ
- + + Формирование единого архитектурного облика
- + + Ремонт УДС и обустройство пешеходных связей к городским аттракторам
- + + Разнообразие вариантов досуга и отдыха
- + + Развитие сервисной среды
- + + Создание экономических стимулов для развития сектора МСП

Здесь крайне высокие цены на жильё. Я вот снимаю трехкомнатную квартиру, 40 тысяч рублей...

Я сюда приехал в надеждах заняться своим собственным делом. Хотел сделать мини-завод по производству кирпича. Однако, посчитав логистику, налоги, аренду здания, я прихожу к тому, что это крайне невыгодно...

> 300 чел.

участники количественного опроса
(жители Тынды и прилегающих территорий)

6

фокус-групп с жителями
города разных возрастов

Тында 2030 — малый город со столичным уровнем сервиса

Миссия города

Культурный, административный и транспортно-логистический центр, обеспечивающий межрегиональную и международную интеграцию субъектов ДФО РФ, со сформированными условиями развития интеграционной экономики и самореализации амбициозных и мотивированных жителей.



Принципы развития

- 1.** Усиление роли города как опорного пункта региональной системы расселения.
- 2.** Сбалансированное развитие и повышение качества городской среды.
- 3.** Столичный уровень сервиса для жителей и гостей города.
- 4.** Интеграция новых бизнесов градоформирующими отраслями.
- 5.** Устойчивое городское сообщество.

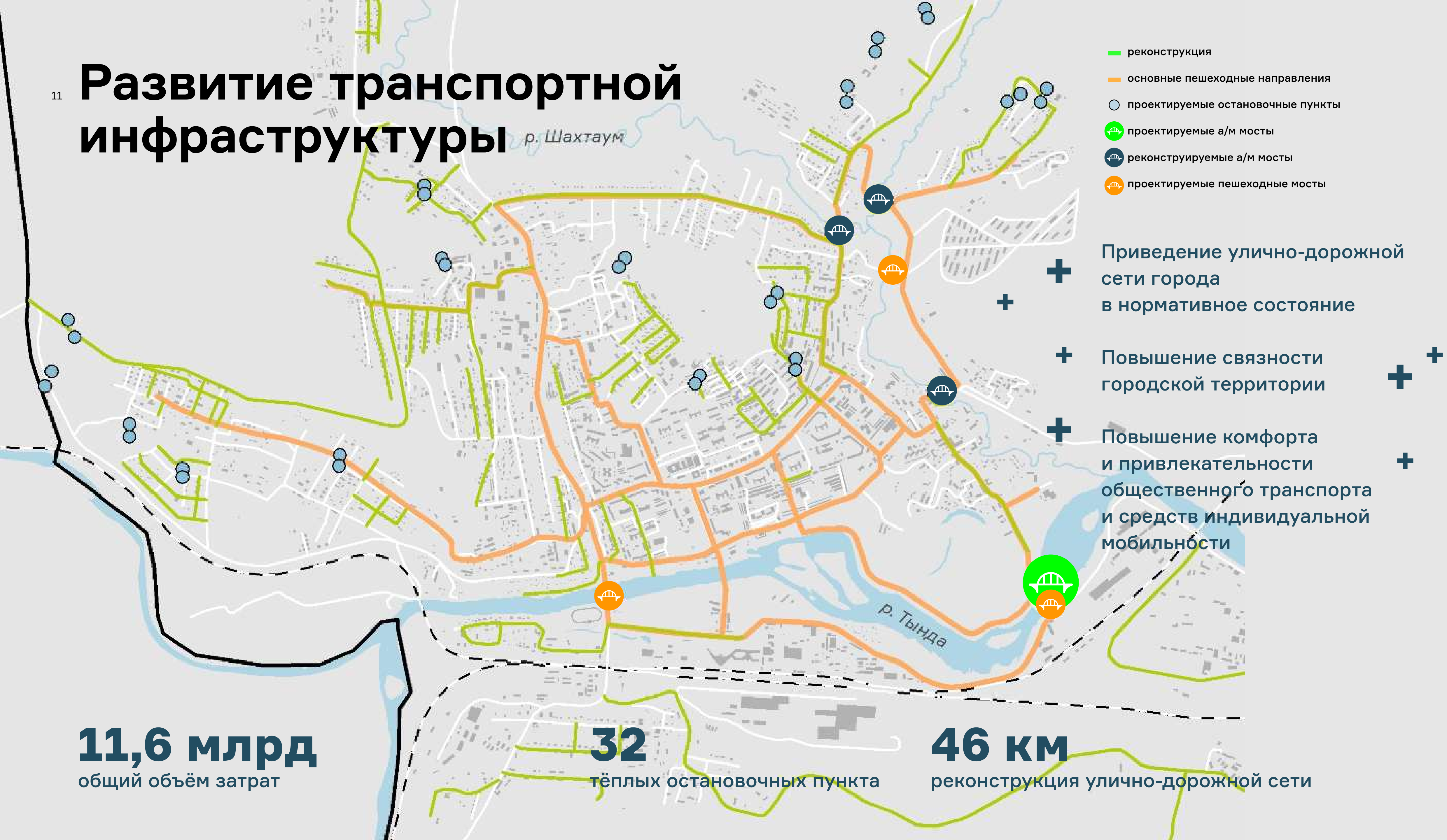
Интеграционный сценарий развития



Критическая инфраструктура. Газификация



Развитие транспортной инфраструктуры



Этап 1 2023–2025

Благоустройство стадиона «БАМ»

Комплексный туристический маршрут

Благоустройство тропы здоровья

Плантационное выращивание и сбор дикоросов.
Производство экокосметики и БАДов

Производство деревянных панелей
и модульных домов

Швейный цех

Мультипользовательские склады
Light Industrial

КРТ, ул. Зеленая
↑ 575 чел., ↑ 15 851 м²

Строительство второй очереди
горнолыжного комплекса
«Усть-Корал»

Образовательный центр

17 млрд

общий объём бюджетных
средств по Этапу 1

1,7 млрд

объём затрат бюджета
на городскую среду
центральной части города

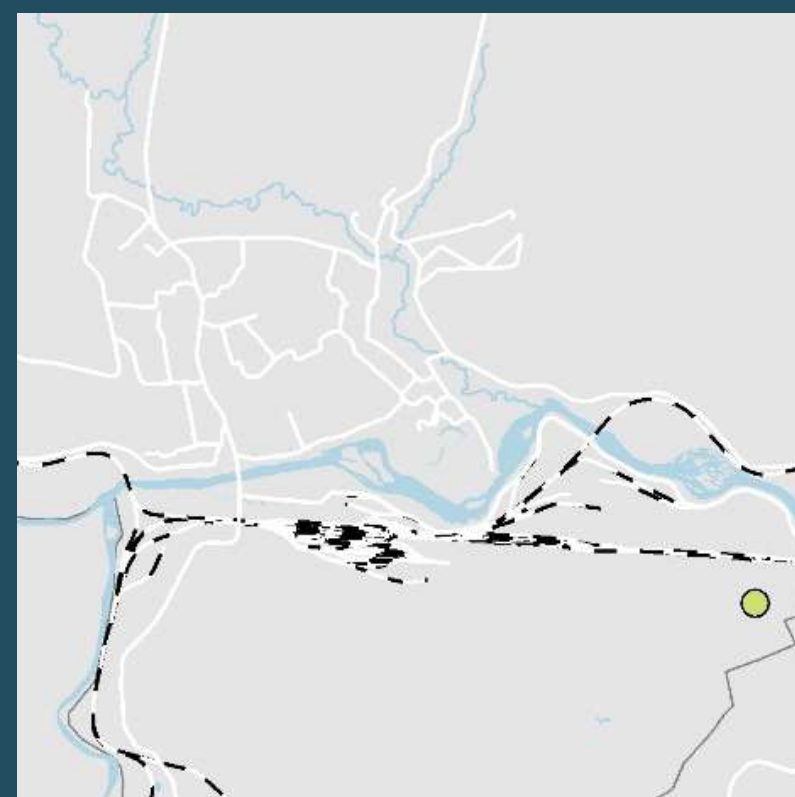
157 ↑ 184

индекс качества городской
среды в 2022–2024

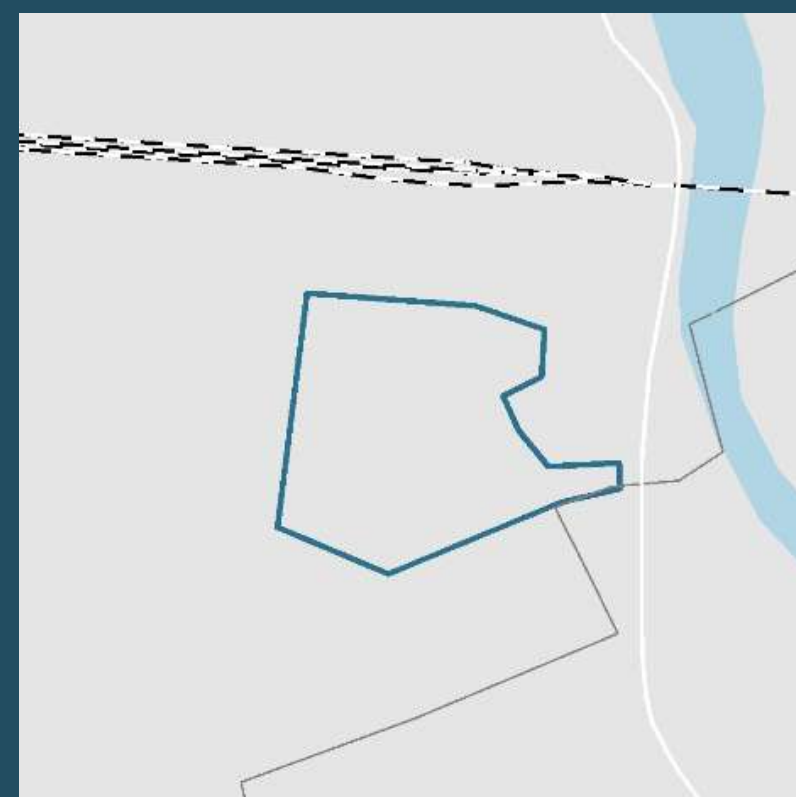
762,8 млн

объём инвестиций
на проекты-драйверы
экономики

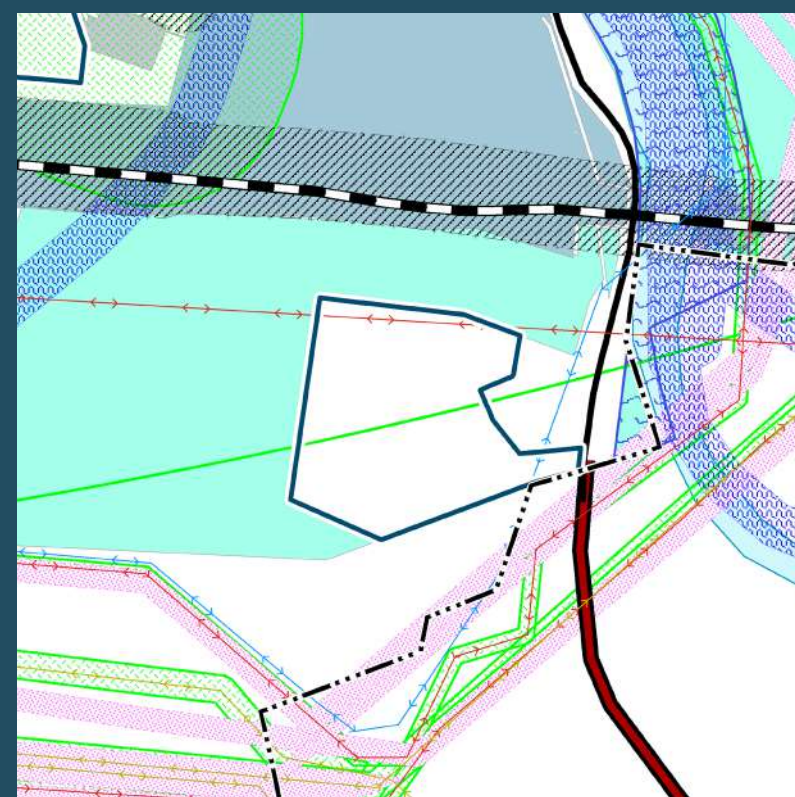
Плантационное выращивание и сбор дикоросов



Местоположение участка



Ситуационный план



Генеральный план



Правила землепользования и застройки

Плантационное выращивание и сбор дикоросов

Маркетинговые показатели проекта

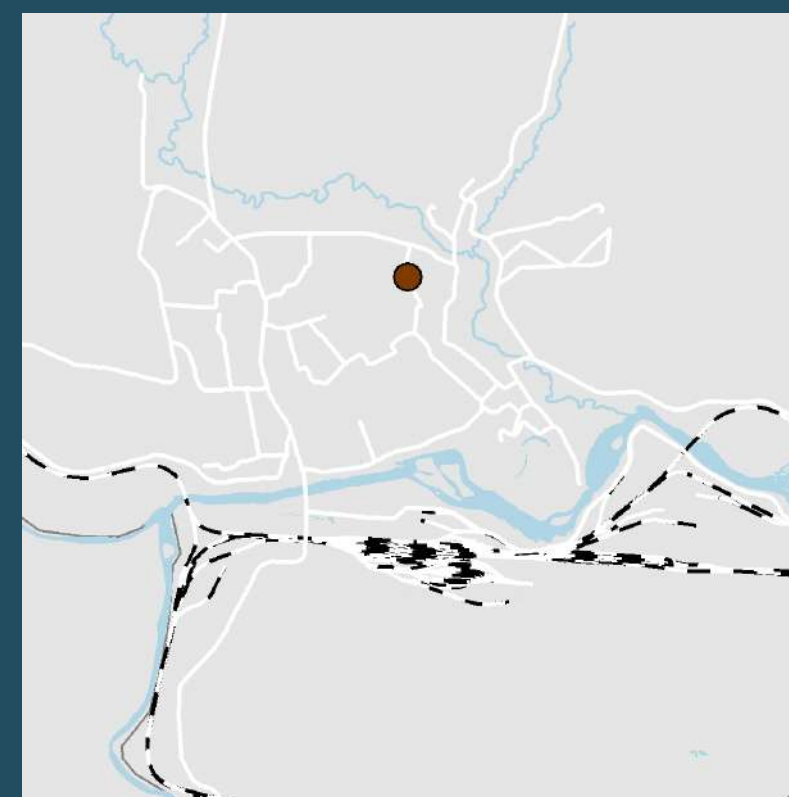
Краткое описание продукта	Ягоды, чай, экстракты, жидкие косметические средства, мыло под зонтичным эко-брендом на основе растительного сырья, выращиваемого плантанционно и принимаемого у населения.
География потребителей	Дальневосточный федеральный округ, Сибирский федеральный округ, провинция Хэйлунцзян (Китай).
Доля рынка	0,9 % (ДФО)
Требования к инициатору проекта	Сбалансированный коллектив молодых специалистов с разносторонним опытом, включающим опыт работы в питомниках лекарственных растений, засушки и консервации растительного сырья, запуска стартапов в сфере эко-косметики и модерирования городских сообществ.

75,8 млн
требуемые инвестиции

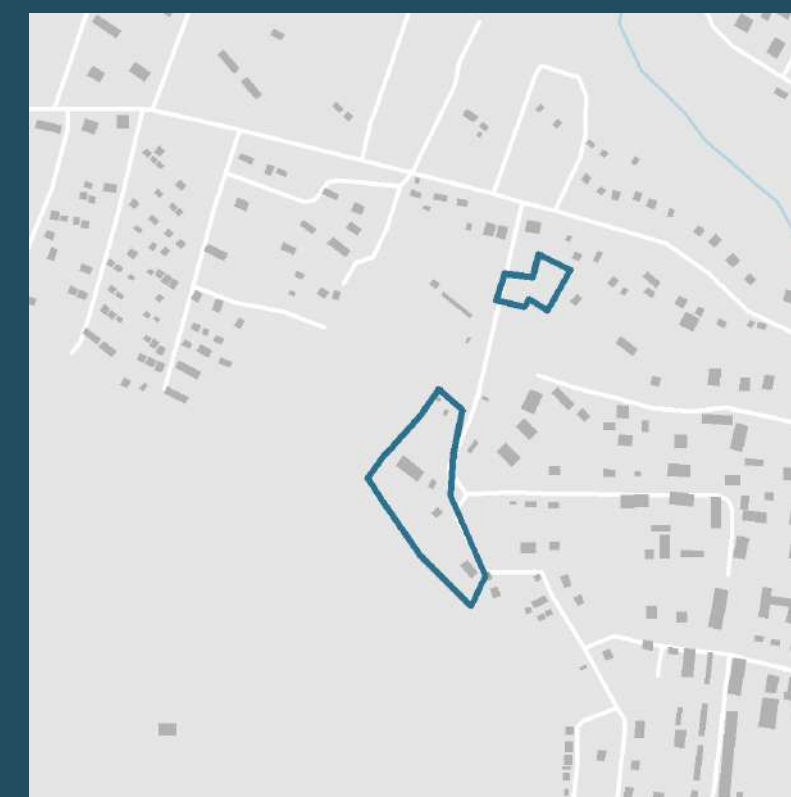
186,6 млн
выручка за год

25/10
рабочие места / в т. ч. базовые

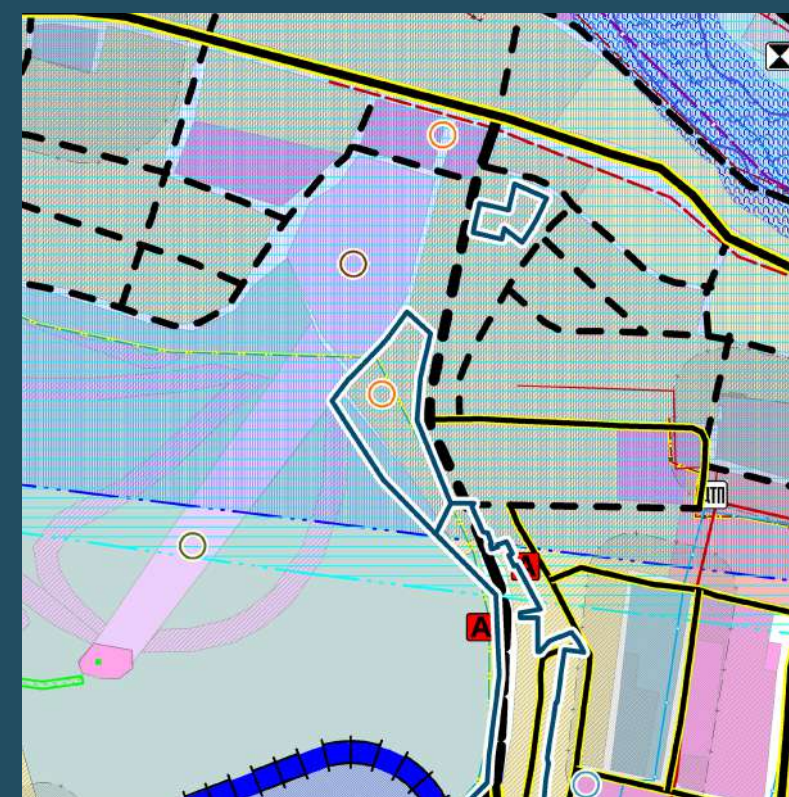
Горнолыжный курорт Усть-Корал



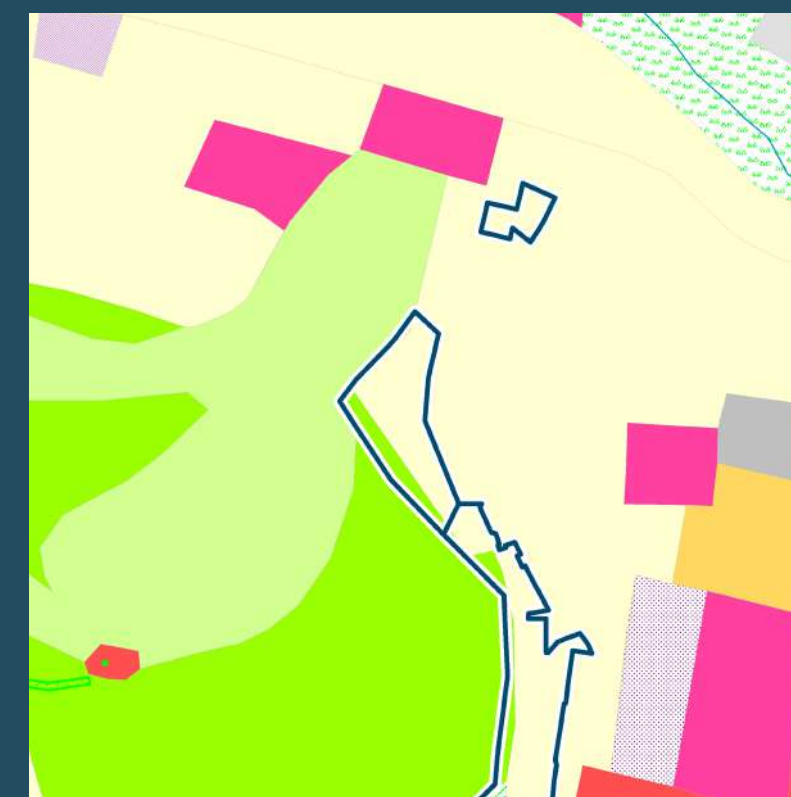
Местоположение участка



Ситуационный план



Генеральный план



Правила землепользования и застройки

Горнолыжный курорт Усть-Корал

Технико-экономические показатели проекта

Отрасль	Туризм и рекреация
Масштаб бизнеса	Малый
Размер ЗУ	10,14 га
Процент застройки территории	5,5 %
Площадь застройки	Гостиница — 800 м², дома для проживания — 500 м², ресторан — 400 м², кафе — 600 м², кафе на вершине — 300 м², общественно-административный блок — 2 000 м², здание горнолыжной школы — 1 000 м²

Характеристики требуемого помещения

Гостиница — 2 эт., общая площадь 1 280 м², 35 номеров, 62 места.
Ресторан — 2 эт., общая площадь 640 м², зал — 250 м², 100 посадочных мест.
Кафе с парковкой на 30 а/м — 1 эт., общая площадь 480 м², зал — 160 м², 80 мест.
Кафе на вершине – 1 эт., общая площадь 240 м², зал — 120 м², 60 мест.
Общественно-административный блок — 2 эт., общая площадь – 3 200 м².
Горнолыжная школа на 100 мест — 2 эт., общая площадь 1 600 м².

Рабочие места / в т. ч. базовые	70/70
Электричество / газ / вода	Строительство водопровода, самотечной канализации, устройство септика, реконструкция теплотрассы. Строительство транспортного подъезда.
Требуемые инвестиции	550,0 млн руб.

Период планирования	3 года
---------------------	--------

550 млн
требуемые инвестиции

307 млн
выручка за год

Этап 2 2026–2028

Производство бутилированной воды

10,05 млрд

общий объём бюджетных
средств по Этапу 2

1,3 млрд

затраты бюджета
на первоочередные КРТ

14,8 млрд

затраты инвестора
на первоочередные КРТ

44,1 млн

объём инвестиций
на проекты-драйверы
экономики

КРТ ул. Зеленая

↑ 575 чел., ↑ 15 851 м²

КРТ мкр. Северный

↑ 2 525 чел., ↑ 75 509 м²

КРТ ул. Дина Рида

↑ 241 чел., ↑ 6 033 м²

КРТ мкр. Таежный

↑ 1 160 чел., ↑ 33 050 м²

Этап 3 2029–2030

Производство МАФов из дерева

КРТ мкр. Северный
↑ 2 525 чел., ↑ 75 509 м²

Производство пеллет из древесных отходов

КРТ, мкр. Таежный
↑ 1 160 чел., ↑ 33 050 м²

2,7 млрд

общий объём бюджетных
средств по Этапу 3

> 200

новых рабочих мест

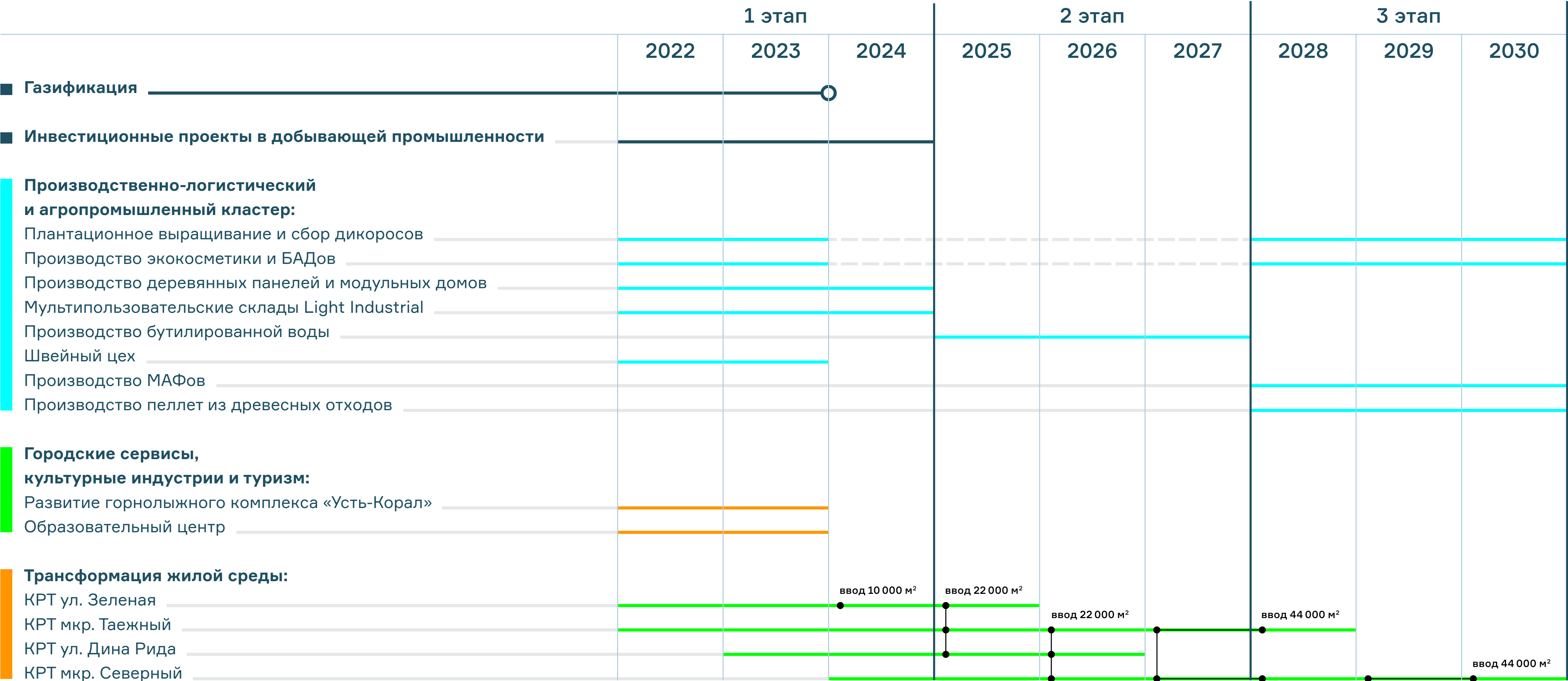
157 ↑ 245

индекс качества городской
среды в 2022–2030

48,4 млн

объём инвестиций
на проекты-драйверы
экономики

Этапность реализации. Ключевые проекты



Источники финансирования. Ключевые проекты

Производственно-логистический и агропромышленный кластер	Плантационное выращивание и сбор дикоросов	Производство эко-косметики и БАДов	Швейный цех	Производство бутилированной воды
Федеральные программы: Государственная программа РФ «Развитие сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия»	✓	✓		
Федеральные проекты: Отдельное мероприятие федеральной программы «Поддержка субъектов МСП в агропромышленном комплексе», Ведомственный проект «Стимулирование инвестиционной деятельности в агропромышленном комплексе»	✓	✓		
Льготные займы ФРП РФ в рамках Программы ФРП «Проекты развития»	✓	✓		
Региональные проекты: Программа ФРАО и ФРП РФ «Проекты развития» (Стандарт Фонда № СФ-03)	✓	✓	✓	✓

* Источники финансирования не подтверждены

Источники финансирования. Ключевые проекты

Производственно-логистический и агропромышленный кластер	Производство малых архитектурных форм	Производство деревянных панелей и модульных домов	Производство пеллет из древесных отходов	Мультипользовательские склады Light Industrial
Федеральные программы: Государственная программа РФ «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности»				
Федеральные проекты: Субсидирование процентной ставки по банковским кредитам в рамках работы с Фабрикой проектного финансирования ВЭБ.РФ, Предэкспортное и экспортное финансирование со стороны ВЭБ.РФ		✓		
Льготные займы ФРП РФ в рамках Программа ФРП «Проекты развития»			✓	
Субсидии на реализацию пилотных проектов в области инжиниринга и промышленного дизайна от Минпромторга России	✓			
Региональные проекты: Программа ФРАО и ФРП РФ «Комплекующие изделия» (Стандарт Фонда № СФ-04)				
Программа ФРАО и ФРП РФ «Проекты развития» (Стандарт Фонда № СФ-03)	✓		✓	

* Источники финансирования не подтверждены

Источники финансирования. Ключевые проекты

Городские сервисы, культурные индустрии и туризм	Образовательный центр	Развитие горнолыжного комплекса «Усть-Корал»
Федеральные программы: Государственная программа РФ «Научно-технологическое развитие Российской Федерации»		
Государственная программа РФ «Социально-экономическое развития Дальневосточного Федерального округа»		
Федеральные проекты: Федеральный проект «Развитие отдельных территорий и центров экономического роста субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа»		
Иные меры поддержки		

* Источники финансирования не подтверждены

Комплексный план реновации, 2022–2024

308,7 млн

общая стоимость выполненных работ,
2019–2021 гг.

Ремонт фасадов
жилых домов



40 млн

потребность
в финансировании

Капитальный ремонт ключевых
социальных учреждений



304 млн

потребность
в финансировании

Ремонт
улично-дорожной сети



1,2 млрд

потребность
в финансировании

Реконструкция
аэропортового комплекса

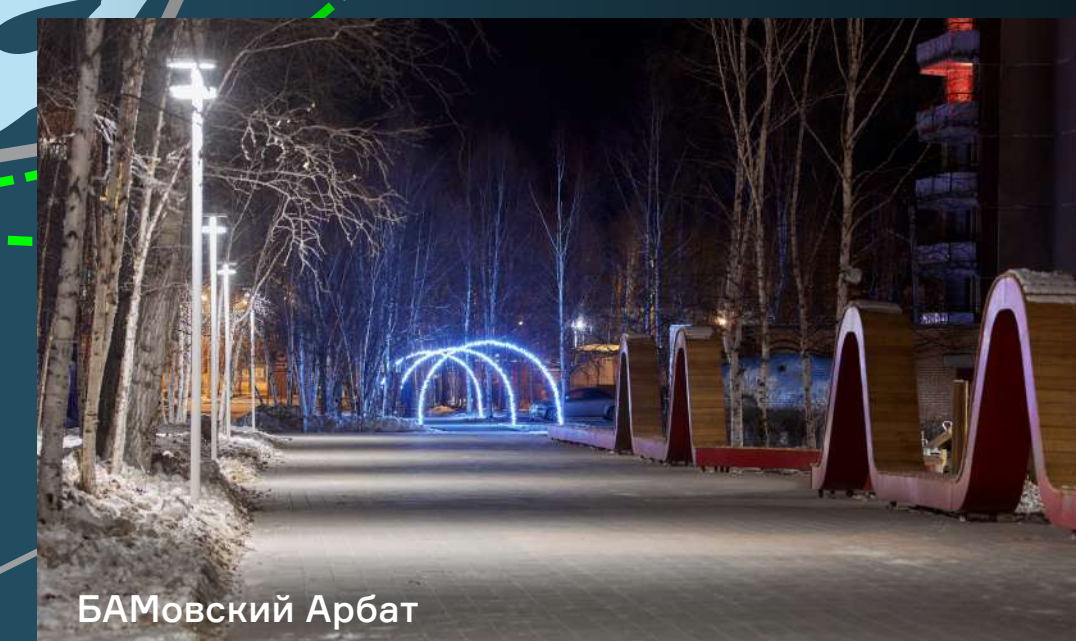
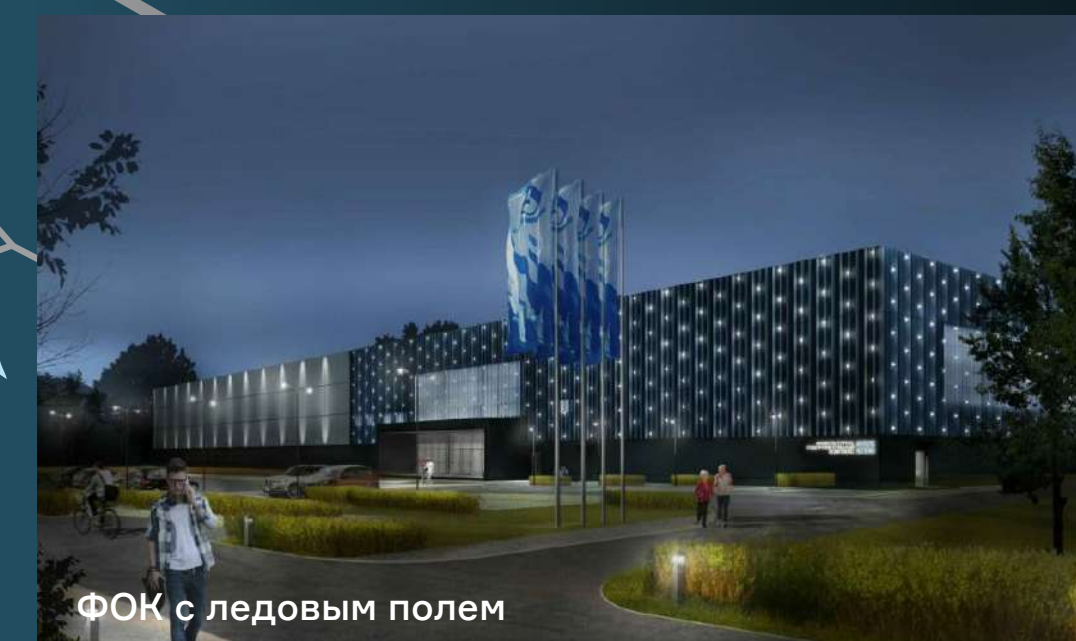


4,95 млрд

потребность
в финансировании

Комплексный план реновации, 2022–2024

- 1 1 000 дворов
24 млн руб.
- 2 ФОК с ледовым полем
1000,0 млн руб.
- 3 Капитальный ремонт центральной
городской библиотеки
40 млн руб.
- 4 Ремонт ГДК «РУСЬ»
50 млн руб.



Городская среда. Мероприятия к юбилею БАМа



создание объектов
капитального строительства

2024

год празднования 50-летия
с начала строительства БАМ



благоустройство
и архитектурный облик

> 20

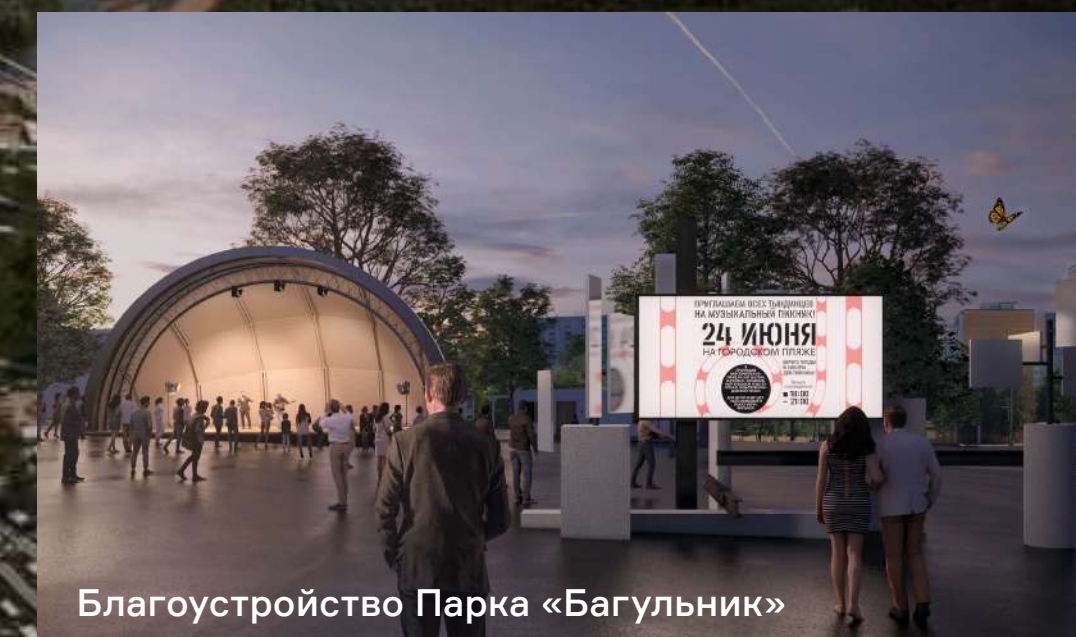
ремонтно-строительных
мероприятий



переоборудование и ремонт
существующих пространств

> 2 млрд

объем затрат на подготовку
к юбилею



Благоустройство Парка «Багульник»



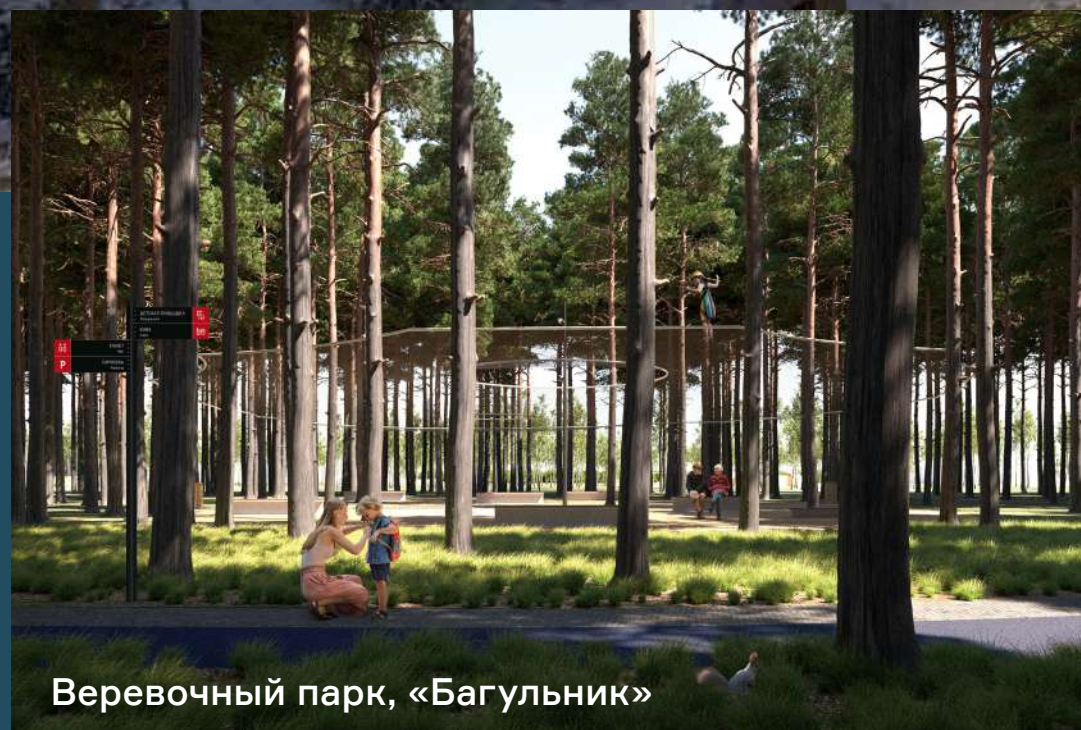
Устройство теплых павильонов



Подсветка 16-этажек

Образ Тынды к юбилею БАМа

Видовая композиция на сопке



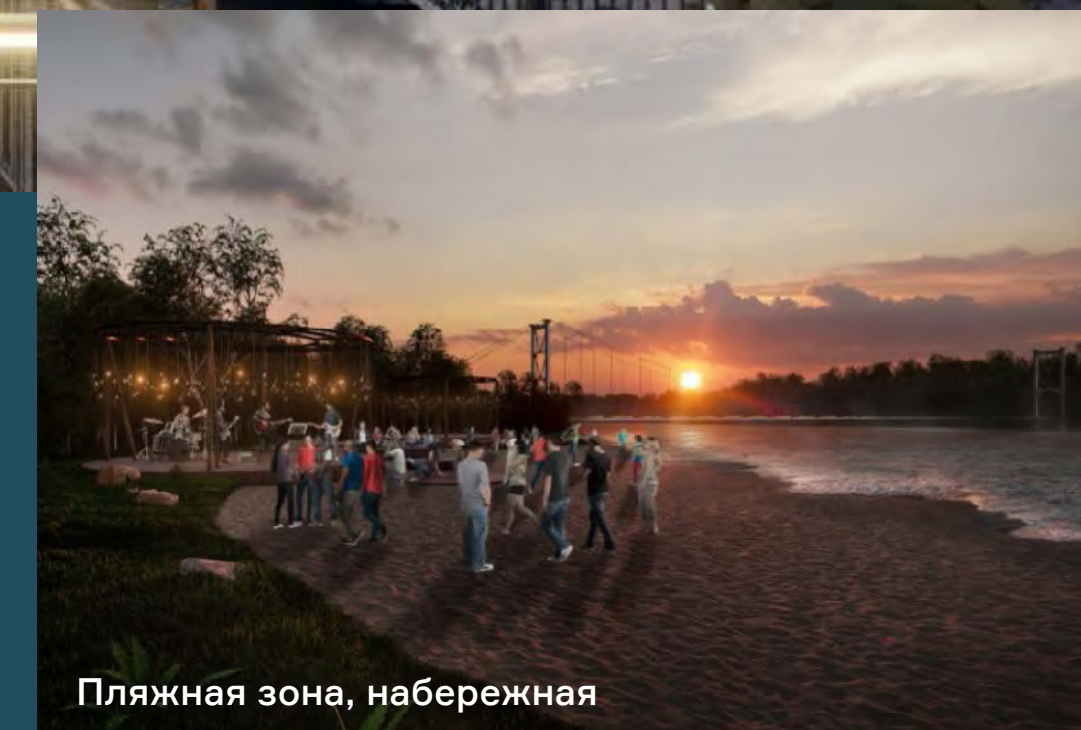
Веревочный парк, «Багульник»



Въездная стена



Модульные объекты размещения, «Усть-Корал»



Пляжная зона, набережная

Ревитализация. Центр города

Стрит-ритейл

Сервисное наполнение

Благоустройство
общественных пространств



15'

≈ **40 000 м²**

потребность в объектах
благоустройства

560 м²

↑ 600 м²

↑ 7,6%

обеспеченность объектами
торговли и общепита

↓ 18%

сокращение вакантных
коммерческих площадей

180 чел./га

плотность
населения



Стрит-ритейл



Драматический театр



Городской рынок

Улица Красная Пресня



Тында 2030

↑ **155**

базовые рабочие места

↑ **64%**

ВВП на душу населения

↑ **88**

индекс
качества городской среды

↑ **10%**

покупательская способность
населения

↑ **6–8%**

средняя заработная плата
ежегодно

↑ **15–300%**

производительность труда
по разным отраслям



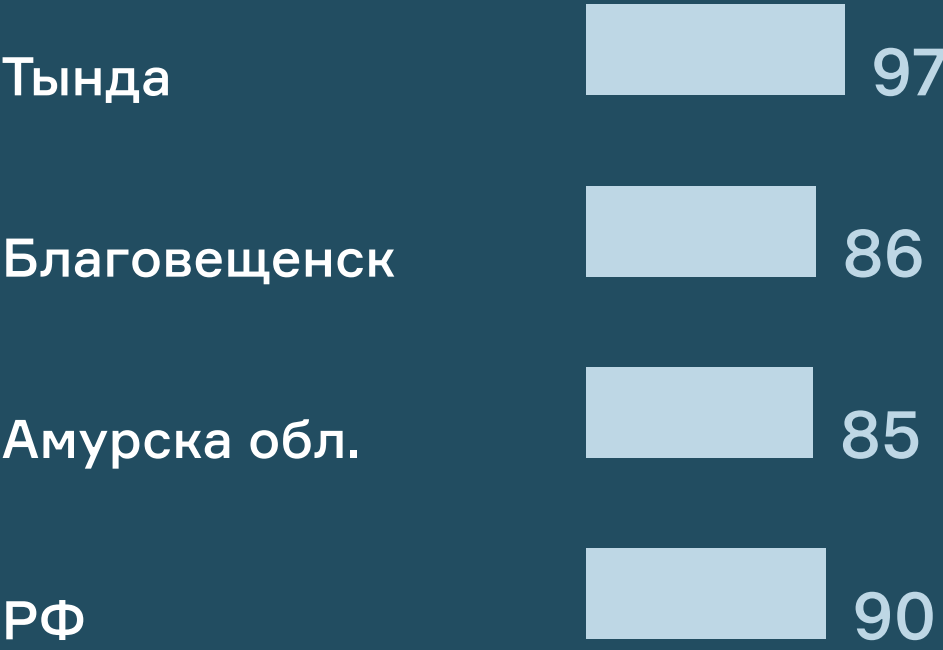
Приложения

ТЫ И ДА

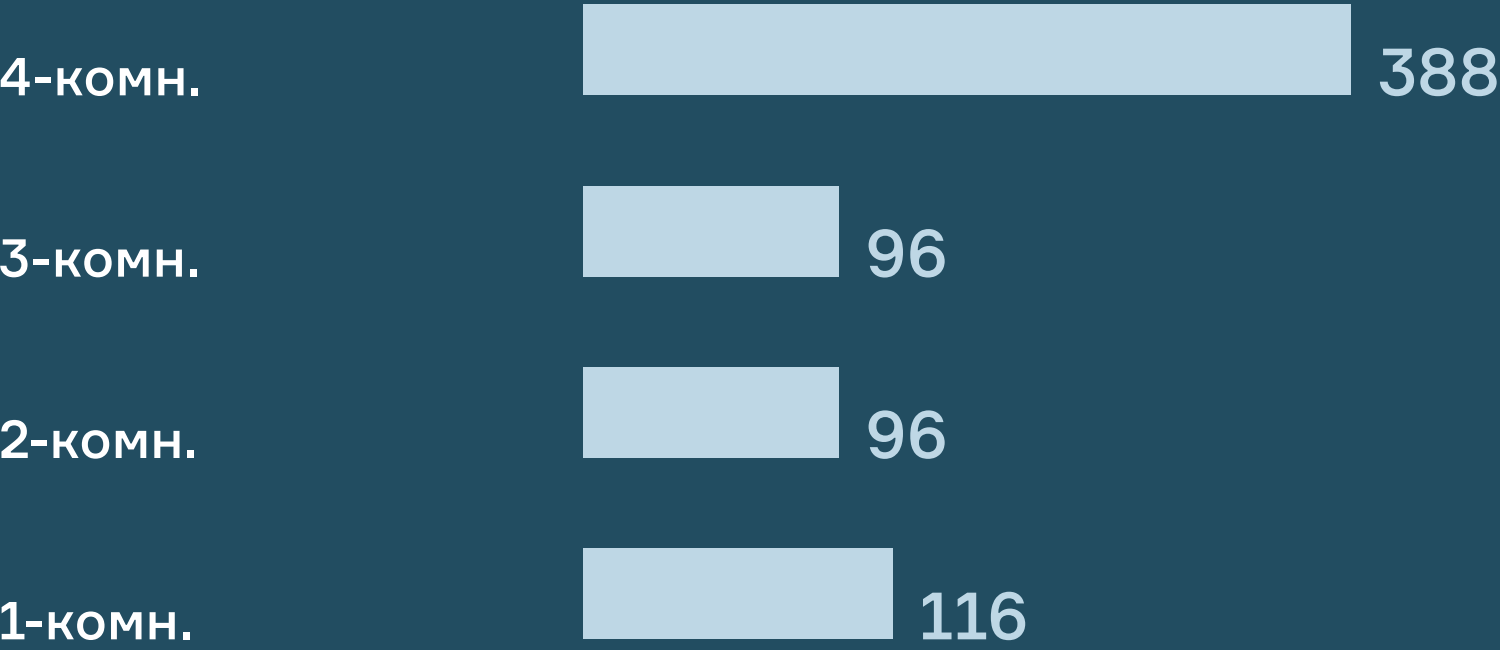


Трансформация жилой среды

Средний срок экспозиции квартиры, дней

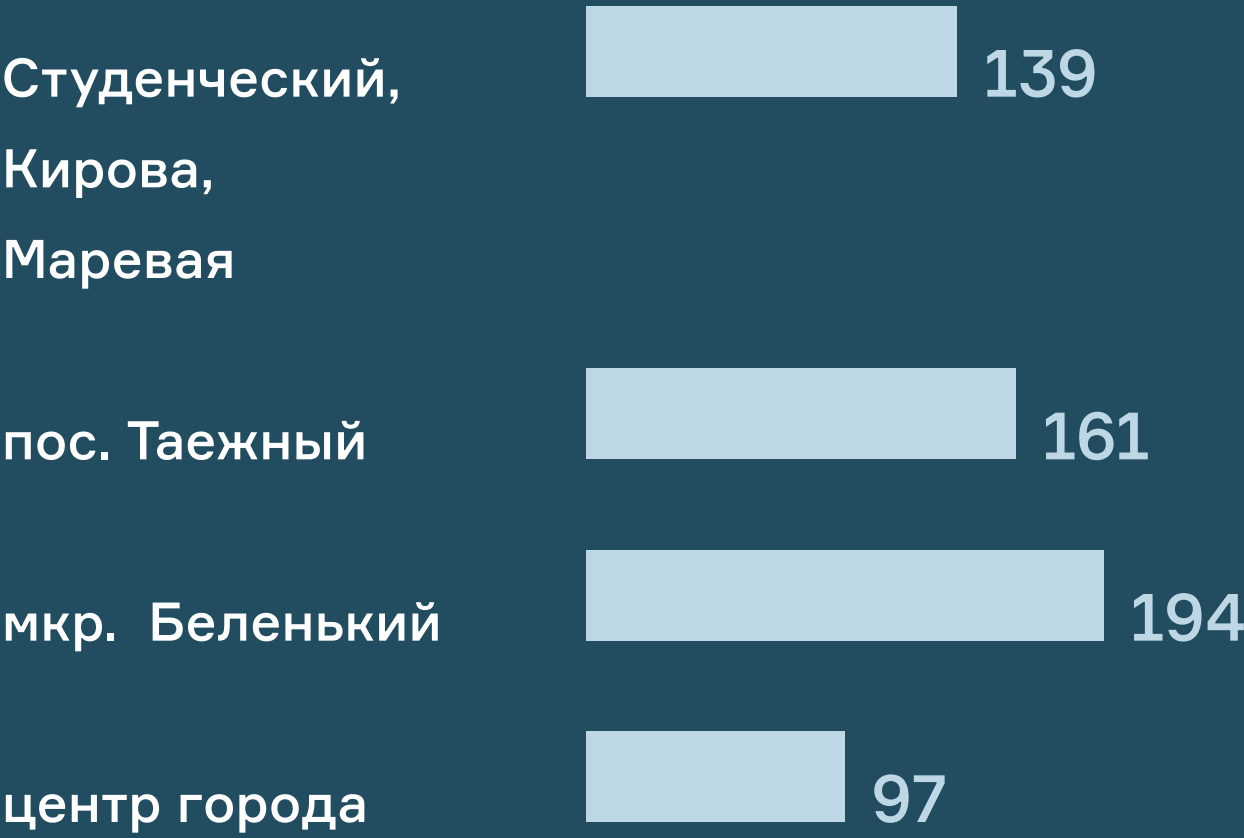


Средний срок экспозиции квартиры в зависимости от кол-ва комнат, дней

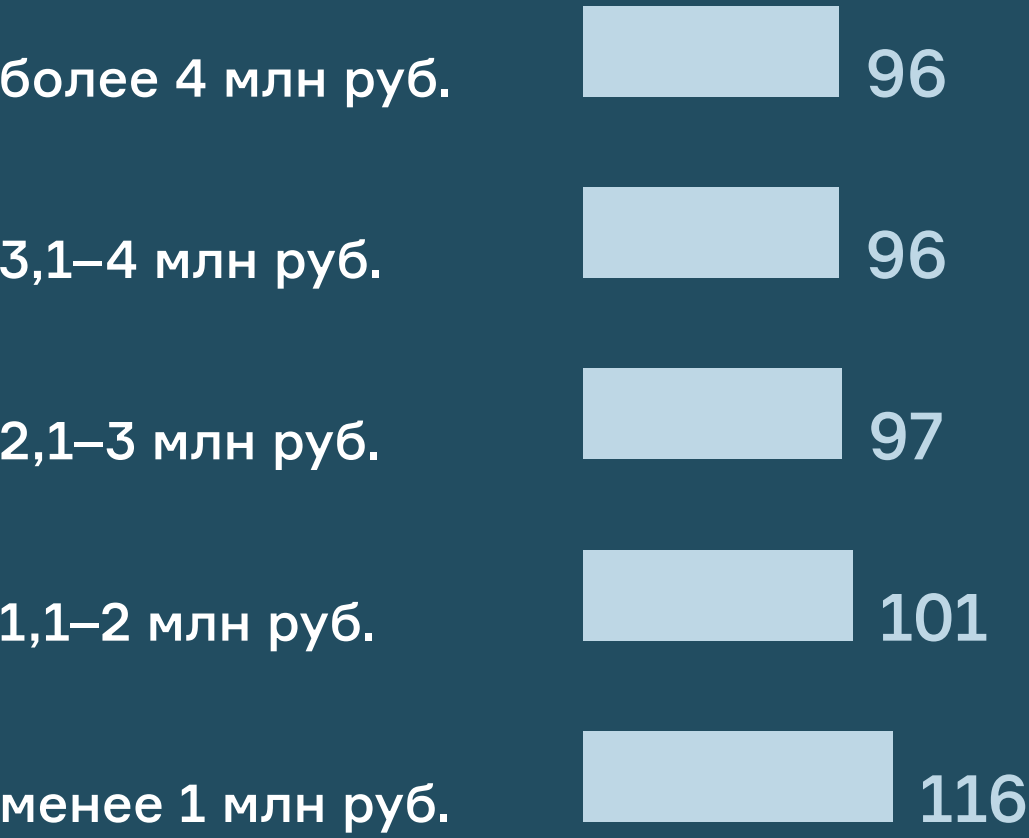


97 дней
средний срок продажи квартир в Тынде

Средний срок экспозиции квартиры в зависимости от района, дней



Средний срок экспозиции квартиры в зависимости от цены, дней

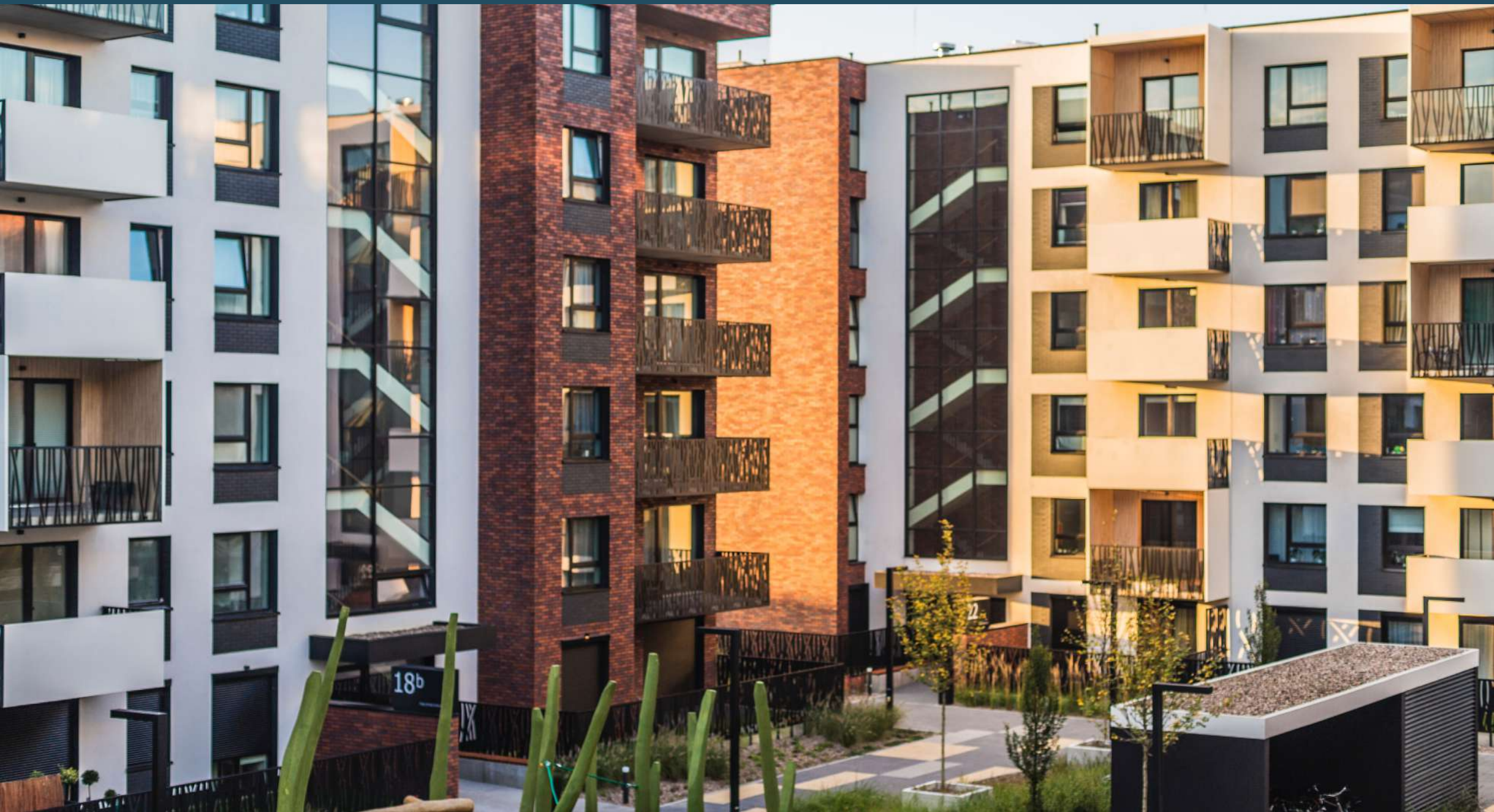


9%
коэффициент поглощения квартир на жилищном рынке Тынды

Трансформация жилой среды КРТ мкр. Северный

Планируемые инфраструктурные мероприятия:

- Строительство магистральной улицы районного значения — 0,8 км
- Строительство улицы местного значения — 4,2 км
- Строительство водопровода — 1 км
- Строительство канализационный коллекторов — 3,6 км
- Строительство КНС — 1 объект
- Строительство центрального теплового пункта — 1 объект



Площадь нового строительства	81 640 м² (многоэтажная)
Площадь сноса	5 512 м²
Затраты бюджета	655,00 млн руб.
Затраты инвестора	8 968,49 млн руб.
Доходы инвестора	10 474,36 млн руб.

Площадь аварийных домов, тыс. м²	0,6
Планируемая жилая площадь, тыс. м²	81,6
Планируемая общественно-деловая площадь, тыс. м²	17,6

Трансформация жилой среды КРТ ул. Зелёная

Планируемые инфраструктурные мероприятия:

- Строительство магистральной улицы районного значения — 0,2 км
- Строительство улицы местного значения — 0,2 км



Площадь нового строительства	17 330 м² (многоэтажная)
Площадь сноса	496 м²
Затраты бюджета	158,00 млн руб.
Затраты инвестора	1 806,72 млн руб.
Доходы инвестора	2 290,09 млн руб.

Площадь аварийных домов, тыс. м²	1
Планируемая жилая площадь, тыс. м²	17,3
Планируемая общественно-деловая площадь, тыс. м²	2,6

Трансформация жилой среды КРТ ул. Дина Рида

Планируемые инфраструктурные мероприятия:

Реконструкция магистральной улицы районного значения — 0,45 км
Строительство водопровода — 3,2 км



Площадь нового строительства	10 430 м² (среднеэтажный)
Площадь сноса	1 712 м²
Затраты бюджета	502,5 млн руб.
Затраты инвестора	1 097,22 млн руб.
Доходы инвестора	1 351,14 млн руб.
Площадь аварийных домов, тыс. м²	3,0
Планируемая жилая площадь, тыс. м²	10,4
Планируемая общественно-деловая площадь, тыс. м²	1,6

Трансформация жилой среды КРТ мкр. Таёжный

Планируемые инфраструктурные мероприятия:

- Реконструкция улицы местного значения — 1,1 км
- Строительство водопровода — 3,1 км
- Строительство теплотрассы магистрального — 0,9 км

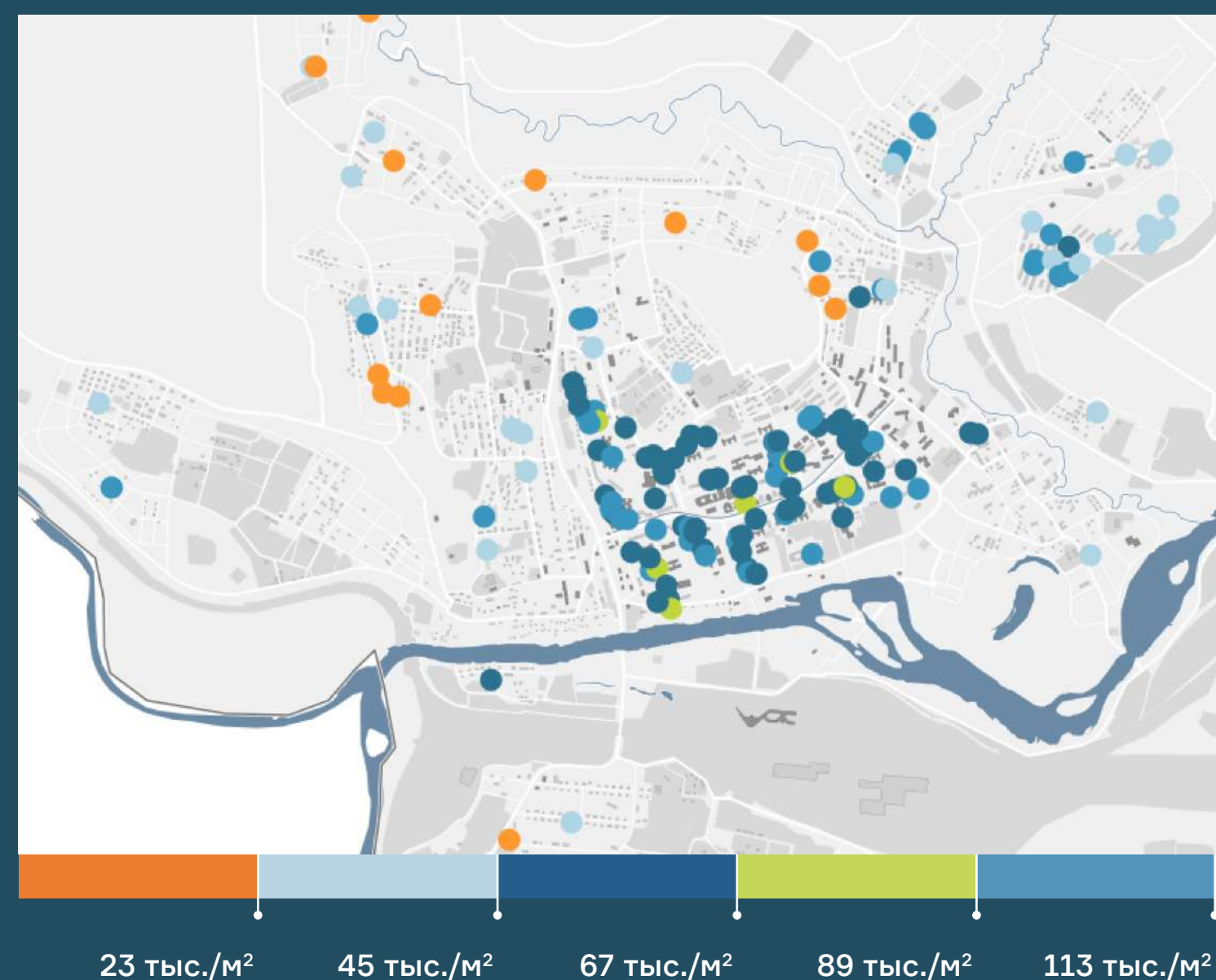


Площадь нового строительства	33 050 м² (малоэтажный)
Площадь сноса	—
Затраты бюджета	495 млн руб.
Затраты инвестора	3 152,76 млн руб.
Доходы инвестора	4 040,48 млн руб.

Площадь аварийных домов, тыс. м²	0,0
Планируемая жилая площадь, тыс. м²	33,1
Планируемая общественно-деловая площадь, тыс. м²	3,1

Анализ текущего предложения недвижимости

Предложение продажи жилой недвижимости

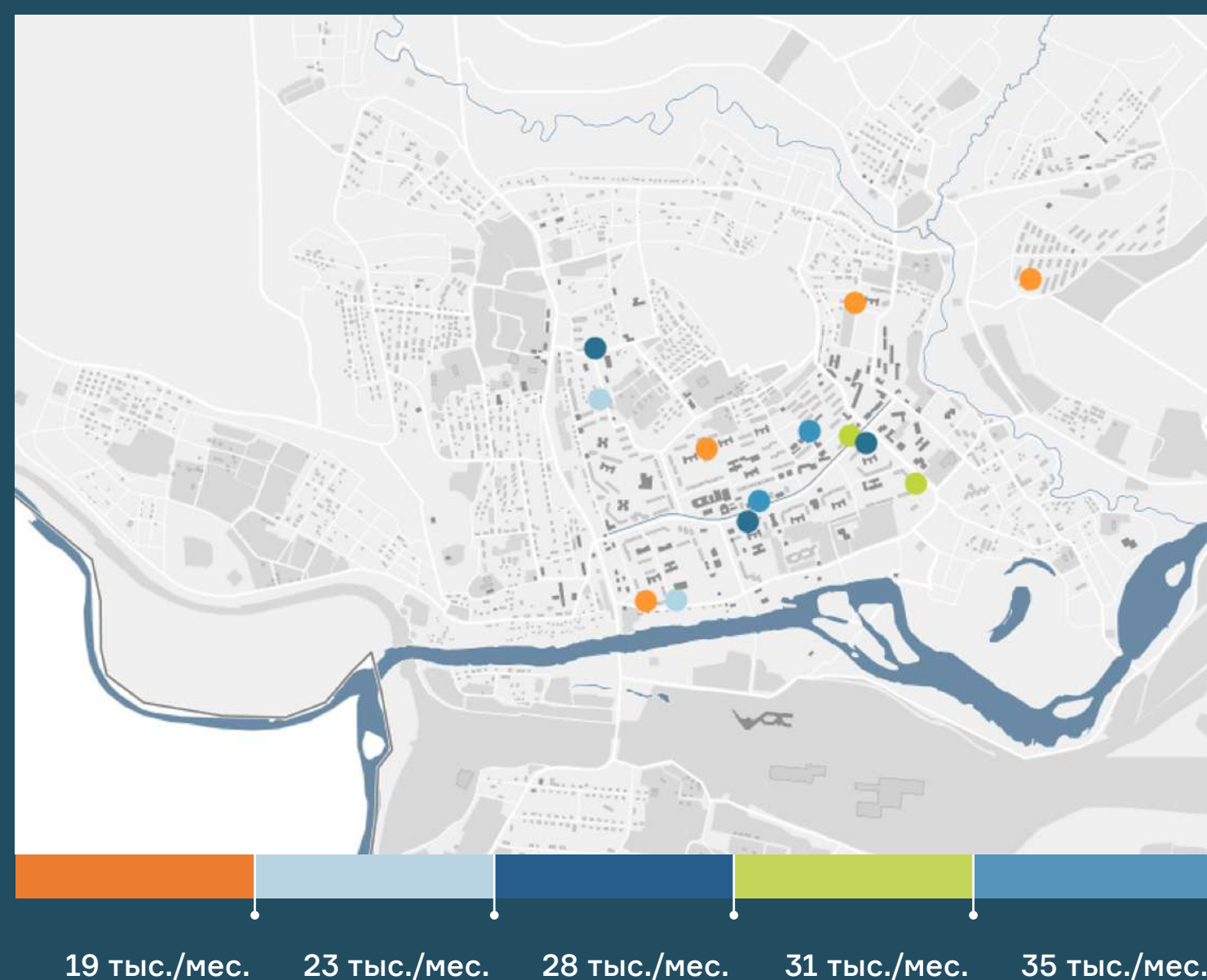


Представлено разнообразно по всему городу, но в основном в центре.

Усредненный портрет:

Двухкомнатная квартира в 9-этажном панельном доме 1990 года постройки. Цена 3,2 млн руб., площадь 54,3 м², в центре города или на небольшой удаленности от него.

Предложение аренды жилой недвижимости



Значительно уступает продаже. Небольшой спрос (студенты, вахтовые работники, туристы).

Усредненный портрет:

Двухкомнатная квартира с арендной платой 25 тыс. руб. в месяц. Средняя площадь 49 м², недалеко от центра города.

Предложение продажи коммерческой недвижимости



Предложение коммерческой недвижимости встречается редко.

Усредненный портрет:

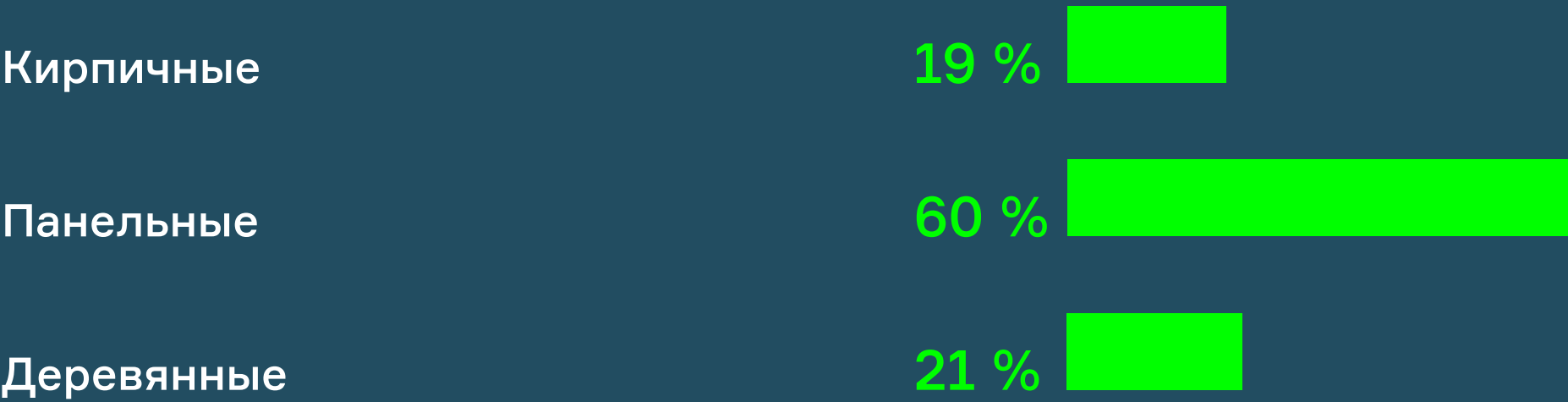
Отдельно-стоящее нежилое административное кирпичное здание 1992 г. постройки, предназначенное для торговли, 231,6 м². Цена 8,3 млн руб. Недалеко от центра города.

Анализ текущего предложения недвижимости

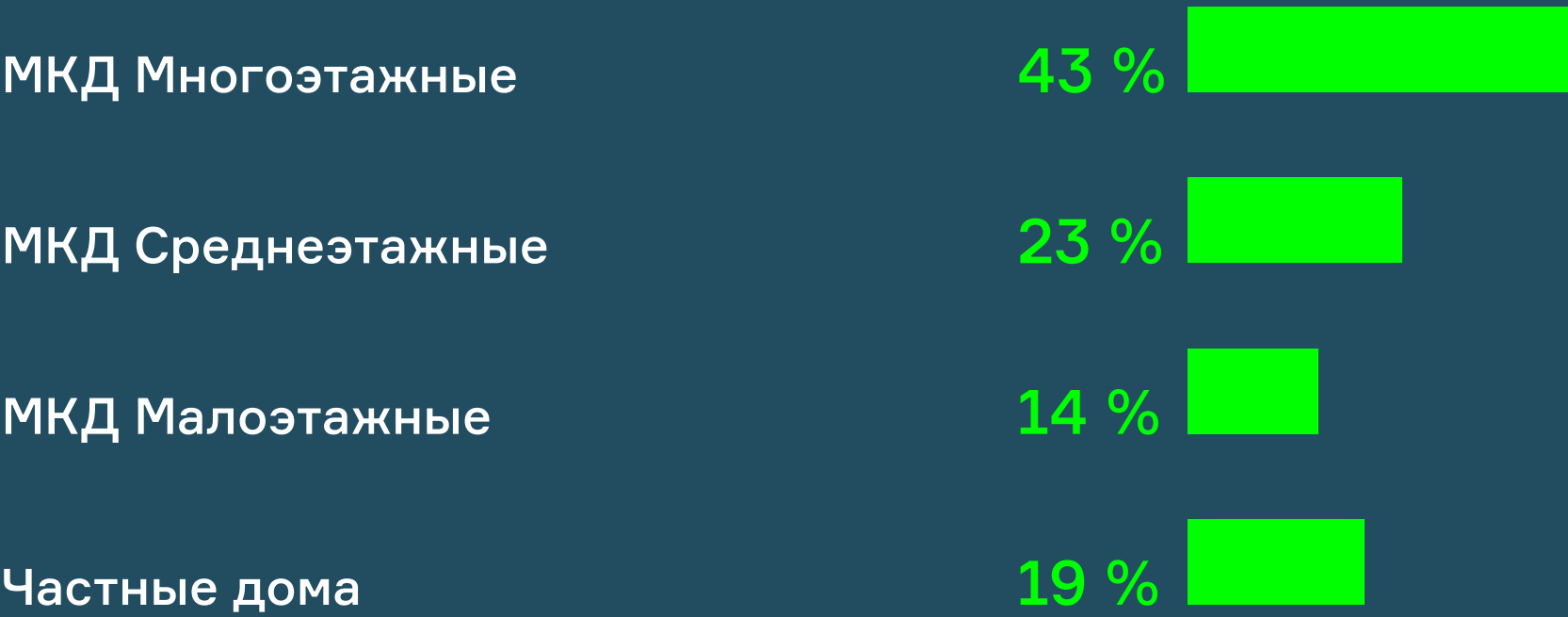
Морфотип	Встречаемость	Средняя цена	Примечание
Индивидуальная жилая застройка	10 %	31 385 руб./м²	Застройка характерна в поселках: Новотындинский, БТВП, Автомобилистов
Застройка 1–2 эт. 2-х, 4-х квартирными домами, блокированное жилье, 1960–1980 гг.	5 %	31 656 руб./м²	
Застройка 1–2 эт. многоквартирными домами, 1970–1990 гг.	7 %	29 788 руб./м²	Застройка характерна в поселке Таежный и мкр. Беленький
Застройка 2–4 эт. многоквартирными домами после 1990 г.	15 %	44 944 руб./м²	
Среднеэтажная жилая застройка, 1970–1990 гг.	18 %	68 956 руб./м²	Застройка характерна для района площади 25-летия БАМа на незначительной удаленности от центра города
Застройка среднеэтажными жилыми домами после 1990 г.	4 %	48 442 руб./м²	
Строчная многоэтажная жилая застройка, 1980–1990 гг.	29 %	74 527 руб./м²	Застройка характерна для центра города
Смешанная застройка многоэтажными жилыми домами после 1980 г.	11 %	72 798 руб./м²	
Многоэтажная жилая застройка башенного типа, 16 и выше этажей	1 %	90 541 руб./м²	

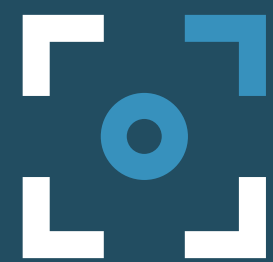
Анализ текущего предложения недвижимости

Материал стен жилой недвижимости (продажа)



Типы жилой недвижимости (продажа)





**ЦЕНТР
Lab**

международная
урбанистическая лаборатория

centrelab.ru

+7 (495) 445-03-82

welcome@centrelab.ru

Большая Молчановка 21, офис 14

Москва, 121069



црт

центр развития
территорий



tynda2030.ru

Фотографии: © Ольги Анищенко/Памятник строителю БАМа (слайд 1,30); © <https://pulse.mail.ru/article/bam-kraj-romantiki-dlya-sovetskoj-molodyozhi-560573773002055662-4270297601891584107/?qid=1ee7e8f4e74d2a82> (слайд 8); © Проектная группа «8 линий»/Благоустройство Парка «Багульник», © [https://gazeta-bam.ru/«1 000 дворов», ФОК с ледовым полем, БАМовский Арбат \(слайд 24\)](https://gazeta-bam.ru/«1_000_дворов»_ФОК_с_ледовым_полем_БАМовский_Арбат_(слайд_24)); © Проектная группа «8 линий»/Благоустройство Парка «Багульник», Устройство теплых павильонов, Подсветка 16-этажек, Видовая композиция на сопке, Веревоочный парк, «Багульник», Въездная стена, Модульные объекты размещения, «Усть-Корал», пляжная зона, набережная (слайд 25,26); © Проектная группа «8 линий»/Городской рынок (слайд 27); © <https://ysia.ru/30-let-i-4-goda-kak-stroili-zhelezku-do-nizhnego-bestyaha/> (слайд 29); © [www.wallsupusa.com/КРТ мкр. Северный \(слайд 32\)](http://www.wallsupusa.com/КРТ_мкр._Северный_(слайд_32)); © Isaac Quesada/unsplash.com (слайд 32); © cud.news/КРТ ул. Зелёная (слайд 33); © cud.news/КРТ ул. Зелёная (слайд 33); © https://www.freepik.com/free-photo/daylight-analog-city-landscape-with-buildings_31261473.htm (слайд 33).