

СОГЛАСОВАНО

Глава администрации

Калачеевского муниципального района

Н.Т. Котолевский

«14» января 2025 г.

Инвестиционное предложение

«Туристическое развитие визитной карточки города Калач – природного парка «Пеньковая гора»

№ п/п	Наименование раздела	Содержание
1	Описание проекта и обоснование его актуальности	1. Наименование проекта: «Туристическое развитие визитной карточки города Калач – природного парка «Пеньковая гора». 2. Концедент: Муниципальное образование городское поселение – город Калач Калачеевского муниципального района Воронежской области (администрация городского поселения – город Калач Калачеевского муниципального района Воронежской области). 3. Обоснование проекта: На фоне осложняющихся международных отношений и введения ряда экономических санкций и ограничений в отношении Российской Федерации выездной туризм, как часть отрасли, глубоко зависящая от влияния внешних факторов, значительно снизился. Основными причинами этого явились: уменьшение количества направлений для путешествия в связи с закрытием воздушного пространства для российских авиакомпаний недружественными государствами, отказ или значительное усложнение процедуры получения виз для граждан России, снижение стоимости национальной валюты и отсутствие интеграции российской платежной системы с аналогичными системами большинства стран мира. В этой связи за последние 6 лет количество заявок бронирования на зарубежные туры снизилось в 25 раз. Вместе с тем, туристические потоки закономерно сместились в пользу внутреннего туризма, рынок которого начал активно осваиваться, вырос более чем на 70% за тот же период и имеет значительный потенциал к дальнейшему развитию. Особенно популярными для туристов становятся города и села нашей страны, имеющие богатое историческое наследие в виде ремесел, традиций, памятников культуры и природных объектов в пределах Центрального Федерального округа (31% от всего российского внутреннего туристического потока). Кроме досуга, отдыха и рекреации (71% предпочтений Россиян во внутренних туристических поездках) туристам там предлагаются экскурсии по изучению культурных и исторических особенностей региона, организация мероприятий в рамках социального, сельского, самодеятельного, религиозного, гастрономического, экологического, этнографического, детского и других видов туризма, как индивидуально, так и в составе организованных групп или в формате семейного отдыха, а также краткосрочного отдыха и туров

		выходного дня. Одним из таких объектов «притяжения» является город Калач Воронежской области. Учитывая его удачное географическое расположение, развитую дорожно-транспортную инфраструктуру, наличие постоянного транзитного трафика, а также высокую степень заинтересованности местной администрации, развитие туристско-рекреационного кластера станет одним из перспективных направлений региональной специализации. Город Калач основан как Слобода Калач в 1715 году на пересечении важных торговых путей. В настоящее время является административным районным центром Воронежской области, численность населения города составляет 17 тысяч человек, района – 45 тысяч человек. Является малым городом, имеет статус опорного населенного пункта. Так же как и в старину, сегодня он является транзитным городом, где проходит маршрут в направлении черноморского побережья и находится, примерно, в пределах половины временного промежутка пути из Нижегородской, Пензенской, Саратовской, Самарской областей, а также республик Башкортостан и Татарстан. В высокий сезон транзит составляет до 5000 автомобилей в сутки (<i>удаленность города от автомагистрали М-4 «Дон» составляет 65 км. как в сторону Богучара, так и в сторону Павловска. Маршрут Павловск-Калач-Богучар является альтернативной объездной участка трассы М-4 «Дон»</i>). Многие туристы,двигающиеся по федеральной трассе М-4 «Дон» целенаправленно отходят от основного транзитного маршрута, чтобы посмотреть калачеевские достопримечательности (<i>в связи с ростом потока транзитных туристов появляются новые средства размещения (гостиницы, гостевые дома), бронирование в сезон осуществляется за 1-2 недели. из-за нехватки мест многие люди ночуют в машинах на АЗС</i>). Главной достопримечательностью и самым посещаемым объектом в Калаче является природный парк «Пеньковая гора». Он расположен в самом центре города и представляет собой комплекс из разных площадок с прекрасным видом на город со 100-метровой высоты. Большая популярность парка обусловлена наличием панорамных видов на окрестности и уникального древнего пещерного лабиринта - Калачеевской меловой пещеры, второй по масштабам в России и Восточной Европе. Кроме местного населения и жителей соседних районов, для которого парк – любимое место для отдыха и прогулок, в него ежегодно приезжают около 20 тысяч туристов (основная часть в курортный сезон). При этом он имеет значительный потенциал к развитию и при условии расширения его инфраструктуры поток туристов будет многократно увеличен. 4. Проектом предусмотрено создание потенциальной инфраструктуры, спортивных и культурно-досуговых объектов, памятных мест и достопримечательностей на территории Пеньковой горы, а также увеличение целевой аудитории и круглогодичная эксплуатация без значительных сезонных колебаний, что обеспечит высокий и стабильный доход. 5. Объем финансирования - 534 065, 839 тыс. руб. (100 %). Предполагается 100 % финансирование проекта концессионером. 6. Концессионеру необходима предварительная разработка концепции развития территории и дальнейшее проектирование. 7. Предполагается частичное/полное финансирование концессионером эксплуатации объекта. 8. Допускается частичное финансирование эксплуатации объекта концедентом.
2	Цели и задачи реализации проекта, определяемые с учетом	1. Цель: увеличение туристической привлекательности города Калач посредством развития главного туристического объекта – природного парка «Пеньковая гора» и обеспечения условий для своевременного занятия соответствующей ниши в бурно развивающейся отрасли внутреннего

	целей и задач, которые предусмотрены документами стратегического планирования	туризма. 2. Задачи: - развитие инфраструктуры территории (общественное питание, средства размещения, развлечения, платные услуги, повышение качества сервиса, привлечение местного бизнес-сообщества на территорию и т.д.), - создание доступных условий для маломобильных групп населения и людей с ОВЗ, - проведение событийных и локальных мероприятий, - проведение реставрационных работ в ОКН «Калачеевская культовая пещера», - комплексный маркетинг парка, расширение географии целевой аудитории, наращивание потока туристов. 3. Постановление администрации Калачеевского муниципального района от 11.10.2019 № 605 «Об утверждении муниципальной программы «Развитие культуры и туризма в Калачеевском муниципальном районе»
3	Сведения об объекте	1. Парк «Пеньковая гора» - природный парк, расположен в центре города Калач на Пеньковой горе – ОКН регионального значения, достопримечательное место, памятник природы областного значения. Парк находится у объекта культурного наследия регионального значения – древней Калачеевской культовой пещеры – второй по протяженности в России и Восточной Европе среди рукотворных меловых комплексов (датируется 13 в.). Общая площадь территории парка и территории для перспективного развития составляет около 40 га. 2. Собственник объекта: администрация городского поселения – город Калач Калачеевского муниципального района Воронежской области. 3. Адрес объекта: 397600, Воронежская область, Калачеевский район, г. Калач, ул. Газовая, 59. Парк находится на 100-метровой возвышенности, на восточном склоне обустроена потрясающая смотровая площадка с видом на восход. Это, в свою очередь, дает возможность проводить замечательные событийные мероприятия, связанные со встречей рассвета (<i>одна из сложившихся традиций - ежегодно в день рождения города в первой декаде сентября встречать рассвет на Горе Пеньковой. Мероприятие называется «Калачеевская Зорька»</i>). 4. В настоящее время парк состоит из нескольких площадок с видом на город: - основная с подъездными путями и стоянкой (<i>входная группа, концертная и детская зоны, смотровая площадка с биноклем, арт-объекты, троллейный спуск, санузел</i>); - нижняя смотровая площадка у Калачеевской пещеры (<i>с отдельными подъездными путями, стоянкой и санузлом</i>); - прогулочная освещаемая пешеходная дорожка с местами для отдыха и кострищами, спортивной площадкой; - зона барбекю с беседками, мангалами и печью; - тактильная эко-тропа с солнечными часами и качелями. У парка уже есть свой оригинальный логотип. Имеется свой сайт и страницы в социальных сетях: https://vk.com/penkovai_gora.kalah – 11,766 тыс. подписчиков. https://m.ok.ru/group/61135645180011 – 2,735 тыс. подписчиков В ближайшее время планируется освоить обширные участки земли площадью около 21 га. расположенные в непосредственной близости к нему, а также 2 частных земельных участка с постройками (<i>выставлены на продажу, вблизи находится вход в парк, самостоятельные асфальтированные подъездные пути, смотровая площадка</i>), которые идеально подходят для строительства кафе и гостиницы с панорамными окнами и крышей и потрясающими видами. В рамках дальнейшего развития туристической инфраструктуры парка администрацией рассматривается освоение дополнительного участка территории площадью около 13 га. на котором возможно размещение

		парка аттракционов, конного клуба, пункта проката квадроциклов, дома ремесел, музея и других точек активности. На территории парка имеется возможность организации глэмпинга и кемпинга в тихом уединенном месте среди деревьев с шикарным видом на город, встречей восхода, отдыхом. На западном склоне парка есть свободная площадь, где возможно размещение всесезонных спортивных и культурно-досуговых объектов. С привлечением инвестиционных средств на территории природного парка «Пеньковая гора» планируется построить: - кафе от 100 кв.м. с панорамным видом на город, - глэмпинг от 7 домиков на склоне с видом на рассветы, - гостиницу с номерным фондом от 5 комнат, - парк аттракционов (от 5 единиц – поезд, орбита, башня падения/колесо обозрения, карусель детская, автодром), - тьюбинговую трассу протяженностью 400 м. с искусственным покрытием, - лыжный спуск с подъемником длиной 350 м., - каток 26*56 с сопутствующей инфраструктурой (раздевалки и пункт проката, ледозаливочная машина с гаражом). Основной целевой аудиторией для природного парка «Пеньковая гора» будут, прежде всего, жители Воронежа и Воронежской области, в том числе школьники и студенты в рамках образовательных туров, эко-туристы, спелеологи, паломники, российские и иностранные граждане транзитом следующие на Черноморское побережье. Значительная доля посетителей – семьи с детьми. Расширение потенциальной аудитории возможно за счет организации постоянного трафика групп через официальных туроператоров Воронежской области и соседних регионов, организации экологических и паломнических туров, проведение ряда событийных мероприятий. В парке предусмотрены все условия для проведения событийных и массовых мероприятий (<i>имеется паспорт «антитеррористической безопасности»</i>), для этих целей есть большая концертная площадка, стационарная и сборно-разборная сцены, экран и оборудование для показа кино. Главная площадь парка называется Хлебной и расположена она там, где исторически находились 115 действующих ветряных мельниц. В дальнейшем здесь планируется проводить областной фестиваль хлеба, родиной которого является Калач, и ряд других мероприятий. Областной фестиваль «Хлеб – всему голова» проходит раз в 2 года и собирает около 5 тысяч гостей. 5. Задание на проектирование объекта в настоящее время отсутствует, будет подготовлено концессионером при согласовании с концедентом. 6. Проектная документация отсутствует.
4	Срок реализации проекта или порядок определения такого срока	1. Срок окупаемости инвестиционного проекта – срок со дня начала финансирования инвестиционного проекта до дня, когда разность между накопленной суммой чистой прибыли с амортизационными отчислениями и объемом инвестиционных затрат приобретает положительное значение. Для данного проекта он составляет 6,75 года. Чистый доход проекта становится положительным в третьем квартале 2030 года. Срок реализации инвестиционного проекта* будет определен сторонами соглашения. 2. Срок осуществления проектирования объекта – 6 мес. 3. Срок создания объекта концессионером – не позднее 2030 г. 4. Срок эксплуатации объекта* – согласно соглашению (по согласованию сторон).
5	Оценка возможности получения сторонами соглашения дохода от	*Планируемые объемы оказываемых услуг и ожидаемая выручка, прогнозируемые до 2033 года составят – 1 260 494, 000 тыс. руб. В ходе реализации проекта предусмотрена концессионная плата и арендная плата за предоставляемые земельные участки.

	реализации проекта	Конкретные величины финансовых аспектов, включая налоговые доходы бюджетов бюджетной системы РФ будут определены после разработки проектной документации и заключения концессионного соглашения с конкретным концессионером.
6	Прогнозируемый объем финансирования проекта, в том числе прогнозируемый объем финансирования проекта за счет бюджетных средств (с обоснованием), и объем частного финансирования	1. Общий планируемый объем финансирования объекта - 534 065, 839 тыс. руб. (100 %). 2. Прогнозный объем финансирования создания объекта по годам: 2026 - 213,466 млн. руб., 2027 - 242,7 млн. руб., 2028 - 77,9 млн. руб. 3. Объем финансирования на эксплуатацию и техническое обслуживание объекта будет определен после разработки проектной документации. Справочно: за период 2024 год расходы на содержание объекта составили 5,8 млн. руб. 4. Объем финансирования объекта за счет собственных средств концессионера 100 %: 2026 - 213,466 млн. руб., 2027 - 242,7 млн. руб., 2028 - 77,9 млн. руб. 5. Прогнозируемый объем финансирования за счет средств бюджета бюджетной системы РФ создания концессионером объекта: 0 %. 6. Прогнозируемый объем финансирования объекта за счет средств бюджета бюджетной системы РФ эксплуатации/технического обслуживания объекта – не более 5 млн. руб. в год из средств местного бюджета. 7. Чистая приведенная стоимость проекта будет рассчитана при разработке проектной документации.
7	Проект соглашения исходя из формы реализации проекта муниципально-частного партнерства (соглашение о муниципально-частном партнерстве или концессионное соглашение	Прилагается к инвестиционному предложению.

*Обозначенные таким образом сведения указаны ориентировочно и будут уточняться при разработке проектной документации и детальной проработке концессионного соглашения с конкретным заинтересованным лицом.

Контактное лицо:

заместитель главы администрации городского поселения – город Калач
Калачеевского муниципального района Воронежской области

Инна Сергеевна Крамарева,

8-920-226-65-38, 8-47363-21-5-90

gorod363kalach@yandex.ru