

МАСТЕР-ПЛАН АСТРАХАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

ИСТОРИЧЕСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ — ЭТО
ОБРЕМЕНЕНИЕ ИЛИ РЕСУРС?

Для Астрахани актуален вопрос: историческое поселение федерального значения — это обременение или ресурс? Наш ответ: Ресурс. И вот вариант одного из обоснований.

одинаковые и прозрачные условия для инвесторов

Детальные и сложно изменяемые ограничения застройки в границах исторического поселения создают одинаковые и прозрачные условия для всех инвесторов.

точная финансово-экономическая модель

Строгие ограничения достаточно точно (без избытка) позволяют сформировать технические требования к инженерной инфраструктуре. Исходя из этого можно корректно и эффективно проектировать инженерные коммуникации. На основе корректных требований к инженерным коммуникациям и точного объема возможной застройки (на основе формируемой схемы регенерации застройки исторического поселения), можно сформировать точную финансово-экономическую модель развития территории с новым строительством (реконструкцией) коммуникаций.

заемное финансирование на инженерную инфраструктуру

В настоящее время в Минстрое РФ сформирован отдельный департамент Комплексного развития территорий (КРТ). Представляется целесообразным позиционировать Астрахань как пилотный проект с Департаментом КРТ Минстроя РФ по формированию КРТ в границах исторических центров городов. Эта тема важная и актуальная для всей территории РФ, но очень слабо проработанная в нормативно-правовом плане.

условия для развития среднего класса и малого бизнеса

Если подводка коммуникаций не будет требоваться от инвесторов, то сам объект развития может требовать меньший объем инвестиций. Соответственно, в качестве инвесторов может выступать большой круг граждан и организаций, причем преимущественно местных, а не крупных региональных или федеральных девелоперов. Соответственно - в области с одной стороны создаются условия для развития среднего класса жителей, а с другой - прибыль от реализации девелоперских проектов с большей вероятностью будет оставаться на территории. Что положительно будет влиять как на дальнейшее развитие и содержание территорий, так и на развитие малого бизнеса, обеспечивающего высокий уровень занятости населения.

Объем финансирования программы работ по развитию территории исторического поселения города Астрахани

Первоочередные мероприятия

- Разработка границ, предмета охраны и требований к градостроительным регламентам Исторического поселения 13 млн
- Разработка (актуализация) необходимых проектов зон охраны объектов культурного наследия 6 млн.
- Мероприятия устойчивого развития исторического поселения с формированием Отраслевой схемы регенерации исторической среды – 4 млн
- Разработка предметов охраны на отдельные (первоочередные) объекты культурного наследия – здания МКД; ориентировочно 30 объектов (по 300 т. рублей) – 9 млн руб
- Инвестиционные паспорта отдельных (первоочередных) объектов культурного наследия (эскизные проекты реставрации и приспособления к современному использованию объектов культурного наследия); ориентировочно 30 объектов (по 700 т. рублей) – 21 млн руб.
- Выполнение первоочередных проектов КРТ кварталов (10 кварталов – 1 очередь) в границах исторического поселения.
- Укрупненный расчет одного КРТ исторического квартала (за пример был выбран усредненный типовой квартал в котором есть и памятники и реконструируемая застройка и потенциал нового строительства):

Вторая очередь

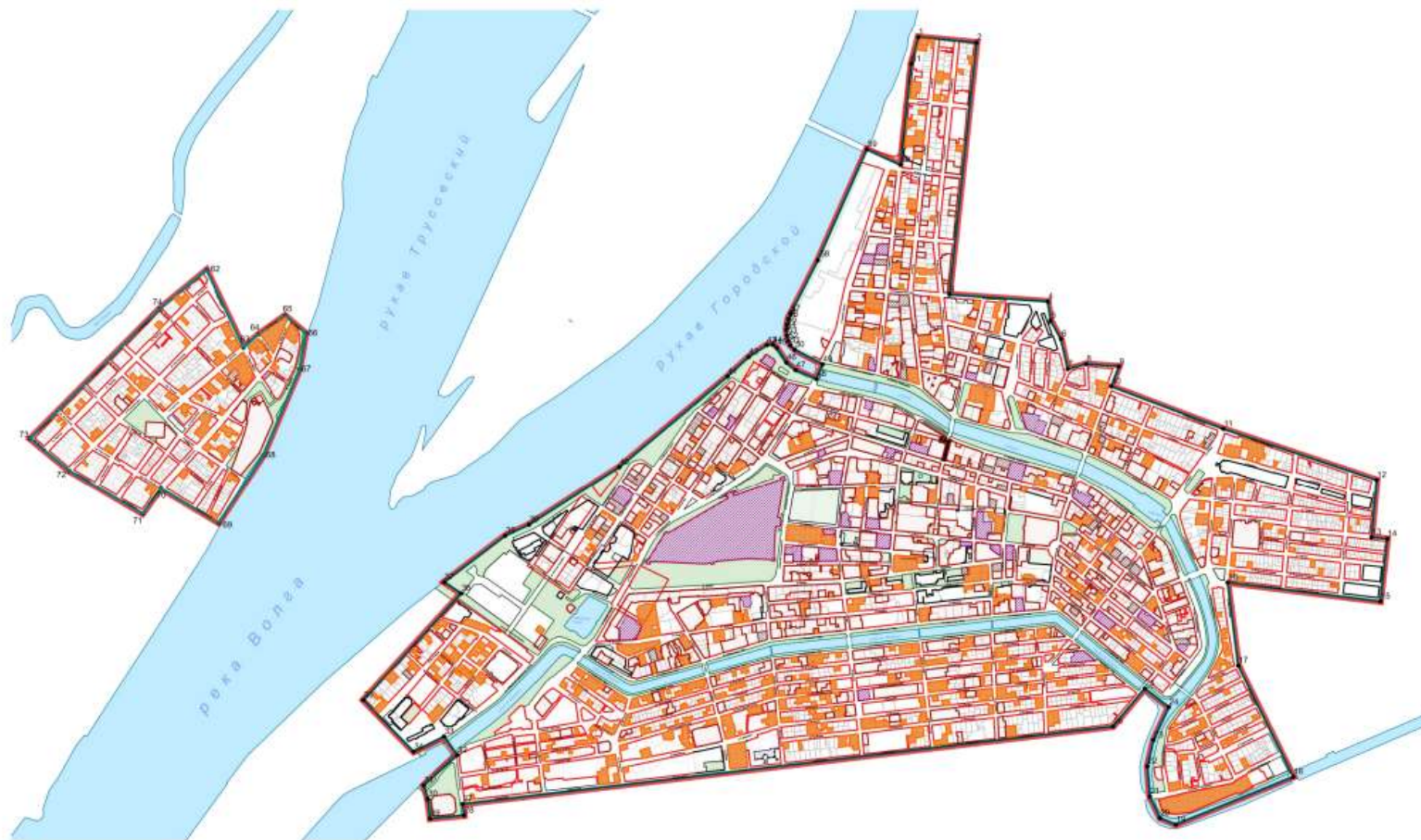
- Разработка предметов охраны на отдельные (второй очереди) объекты культурного наследия – здания МКД: ориентировочно 370 объектов (по 200 т. рублей) – 74 млн руб.
- Инвестиционные паспорта отдельных (второй очереди) объектов культурного наследия (эскизные проекты реставрации и приспособления к современному использованию объектов культурного наследия): ориентировочно 370 объектов (по 400 т. рублей) – 148 млн руб.
- Выполнение проектов КРТ кварталов 2 очереди в границах исторического поселения – 20 кварталов (или соизмеримой площади).
- Ориентировочная стоимость финансирования КРТ – 14 миллиардов рублей.
- Формирование методических рекомендаций собственникам и инвесторам исторической недвижимости 1,5 млн руб
- Актуализация Типовых архитектурных решений объектов капитального строительства в границах территории исторического поселения 1 млн
- Дополнительные историко-культурные исследования сел и малых городов, расположенных в Астраханской агломерации, в частности на территории «Шелкового пути» - 3 млн руб

ИСТОРИЧЕСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ ГОРОД АСТРАХАНЬ

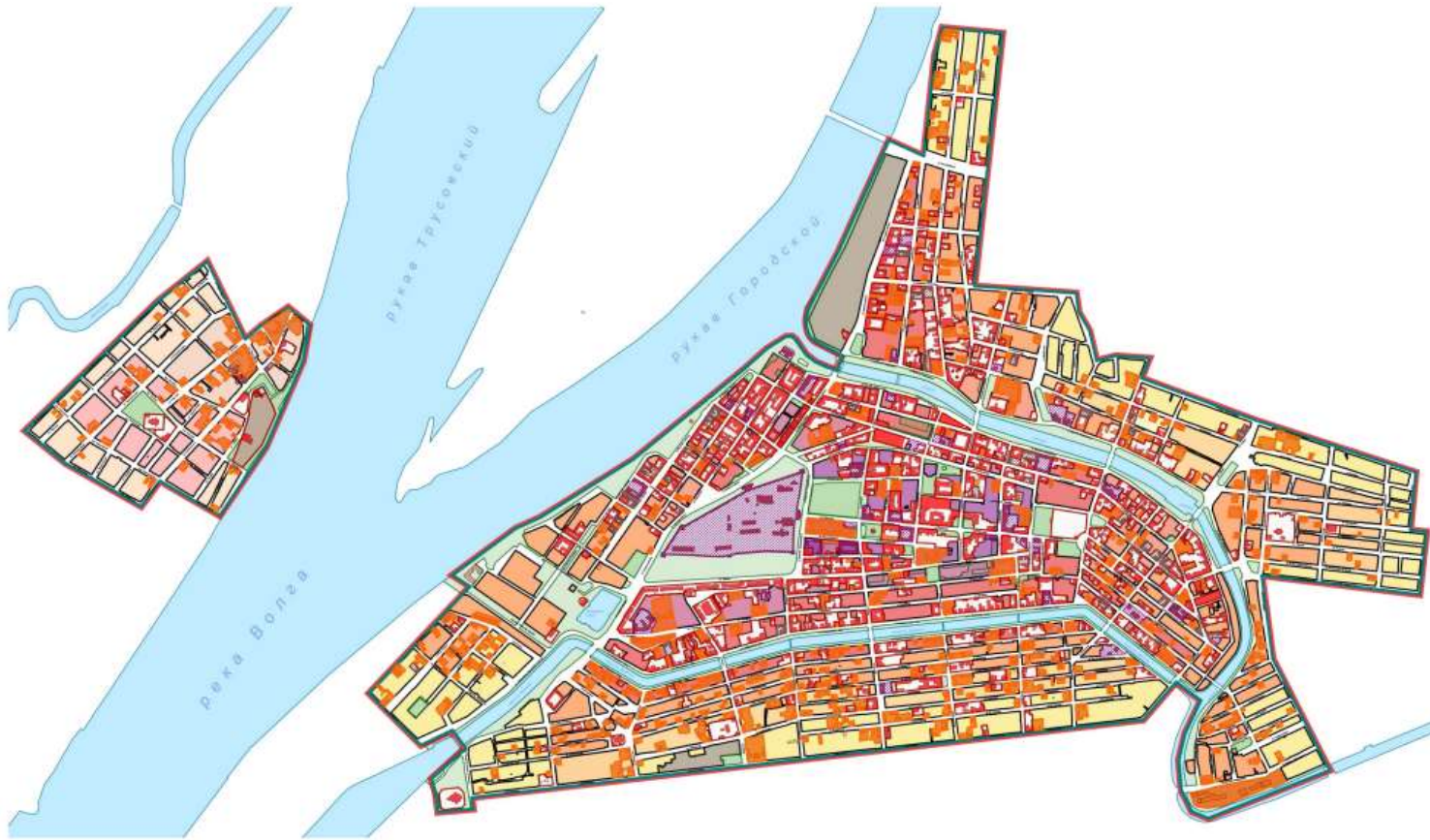
Содержит предложения по установлению границ исторического поселения федерального значения город Астрахань Астраханской области, определению предмета охраны исторического поселения, а также основные предложения по градостроительному регулированию в границах исторического поселения.

В проекте указаны текстовое и графическое описание границ территории исторического поселения, а также координаты характерных точек границ исторического поселения в системе координат МСК-30. Местоположение и конфигурация границ установлена исходя из степени сохранности исторической среды, количества объектов культурного наследия, исторически-ценных градоформирующих объектов, а также средовых объектов.

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ



ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ



СИНХРОНИЗАЦИЯ С МАСТЕР-ПЛАНОМ



Наименование работ	Кол-во	Ед. изм.	Стои - мость (руб.)	Итого
Расходная часть				
Объем затрат на реставрацию и капитальный ремонт объектов культурного наследия	23 160,00	м²	100 000,00	2 316 000 000,00
Стоимость капитального ремонта и (или) реконструкции сохраняемых объектов капитального строительства	42 612,00	м²	5 000,00	213 060 000,00
Стоимость сноса ветхой и аварийной застройки	6 700,00	м²	4 600,00	30 820 000,00
Стоимость благоустройства	8 362,20	м²	1 500,00	12 543 300,00
Стоимость и возможные площади нового строительства согласно параметрам утвержденных проектов зон охраны объектов культурного наследия	13 000,00	м²	40 000,00	520 000 000,00
Стоимость выкупа	72 472,00		50 000,00	3 623 600 000,00
			ВСЕГО	6 716 023 300,00
Доходная часть				
Итого — м²	78 772,00			
Из них жилая недвижимость	66 956,20	м²	70 000,00	4 686 934 000,00
Из них коммерческая недвижимость	11 815,80	м²	110 000,00	1 299 738 000,00
			ВСЕГО	5 986 672 000,00

Стоимость необходимых дотаций на квартал КРТ	729 351 300,00
--	----------------

Индивидуальный жилой дом, 8*12 м



Многоквартирный жилой дом, 12*16 м



Индивидуальный жилой дом, 8*12 м



Многоквартирный жилой дом, 12*16 м



Малые здания (торговые административные)



Крупные здания (административные)

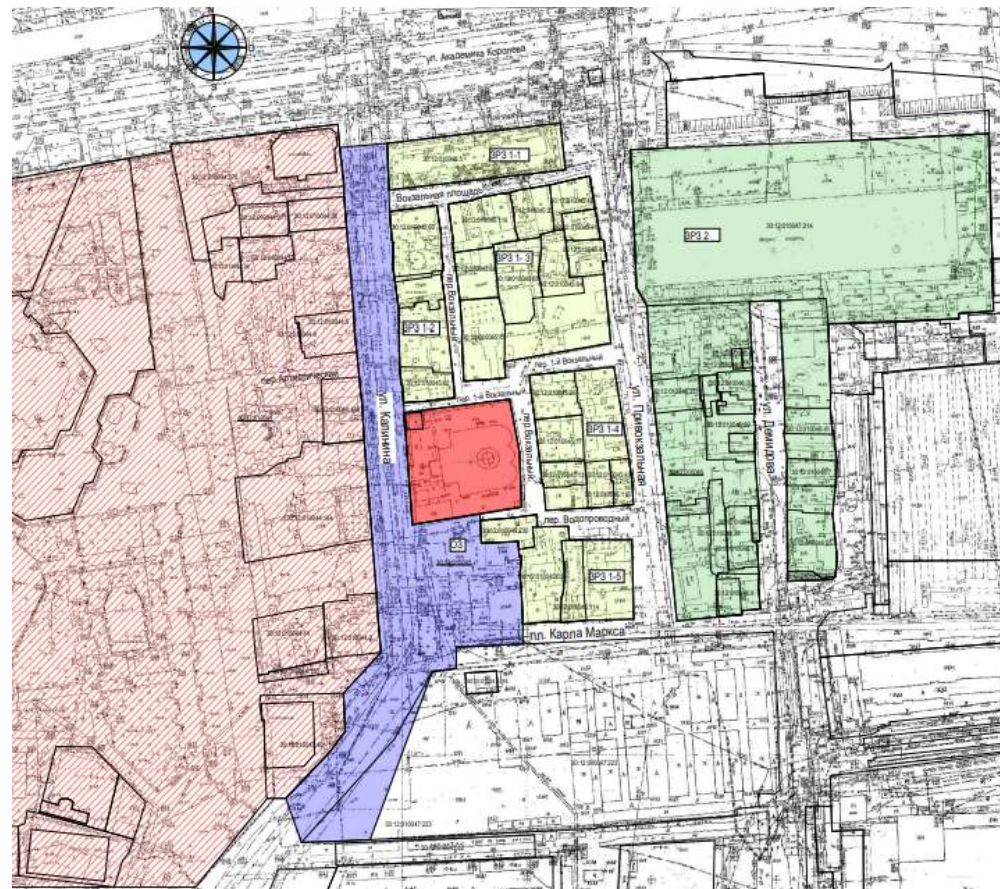


Малые здания (торговые административные)



Крупные здания (административные)





ПРОЕКТЫ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ ПОД СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ



ПРОЕКТЫ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ ПОД СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ



ПРОЕКТЫ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ ПОД СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ



РЕАЛИЗОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ



РЕАЛИЗОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ



РЕАЛИЗОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ



РЕАЛИЗОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ



Спасибо за внимание!

