НОВАЯ ЖИЗНЬ ЗАПОЧАИНЬЯ



Правительство Нижегородской области

НИЖНИЙ 800

ЛЕНГИПРОГОР
ООО «ЛЕНГИПРОГОР»
Мастер план развития территории

RDNK
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «РОЖДЕСТВЕНКА»
предложение по развитию исторической среды

ТРОЙ СТРОЕКТ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
АО «ИНСТИТУТ «СТРОЙПРОЕКТ»
разработка транспортной схемы

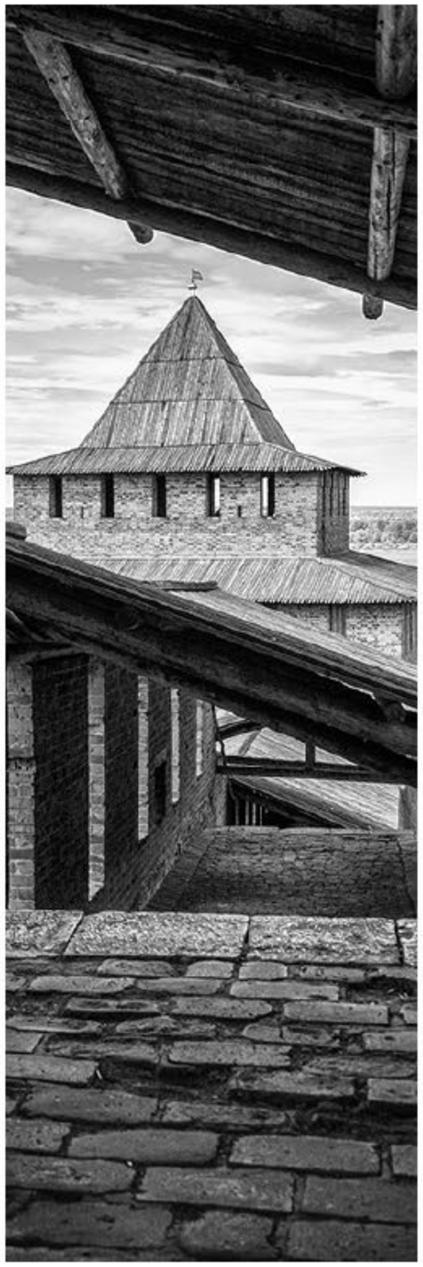
CSoft
создание единой информационной системы для проекта

CUSHMAN & WAKEFIELD
разработка инвестиционной концепции развития территории

BUREAU ENGINEERING





ЦЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ ЗАПОЧАИНЬЯ







Зоны охраняемого ландшафта

ОХРАНЯЕМЫЙ ЛАНДАФТ



Существующие и потенциальные видовые точки

ЦЕННЫЕ ВИДОВЫЕ ТОЧКИ



Зоны влияния ОКН

ЗОНЫ ВЛИЯНИЯ ОКН



Объекты культурного наследия Федерального значения

Объекты культурного наследия Регионального значения

Территории ОКН

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ



Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



Ценные морфотипы застройки

ЦЕННЫЕ МОРФОТИПЫ



Охранные зоны ОКН

ОХРАННЫЕ ЗОНЫ



Историческая парцелляция

ИСТОРИЧЕСКАЯ ПАРЦЕЛЛЯЦИЯ



Выявленные ОКН

Территории ОКН

Объекты культурного наследия ФЗ

Объекты культурного наследия РЗ

ТЕРРИТОРИИ ОКН



ОКН, имеющие предмет охраны

ОКН, для которых необходима разработка проекта предмета охраны

ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОКН

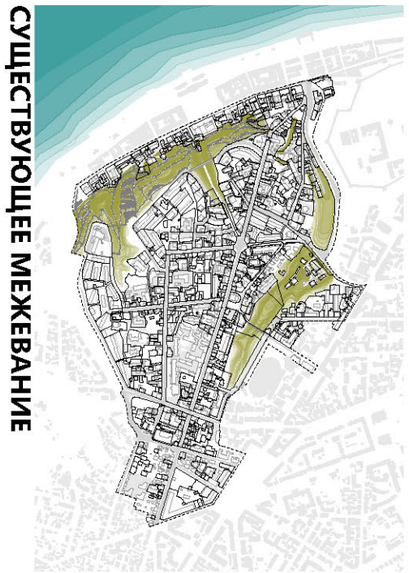
СРАВНЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКОЙ ПАРЦЕЛЛЯЦИИ И СУЩЕСТВУЮЩЕГО КАДАСТРОВОГО МЕЖЕВАНИЯ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Историческая парцелляция
- Кадастровое межевание

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ МЕЖЕВАНИЕ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Кадастровое межевание

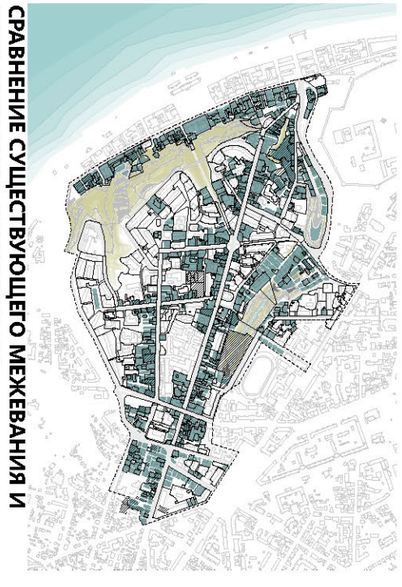
ИСТОРИЧЕСКАЯ ПАРЦЕЛЛЯЦИЯ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Историческая парцелляция

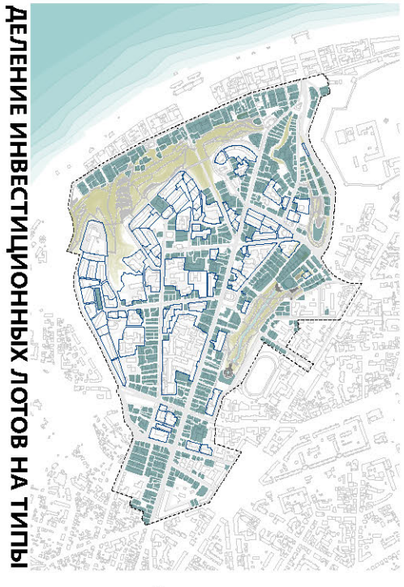
СРАВНЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО МЕЖЕВАНИЯ И ПРЕДЛАГАЕМОГО ЛОТИРОВАНИЯ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы кадастровых участков
- Границы инвестиционных лотов
- Земли в частной собственности

ДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЛОТОВ НА ТИПЫ



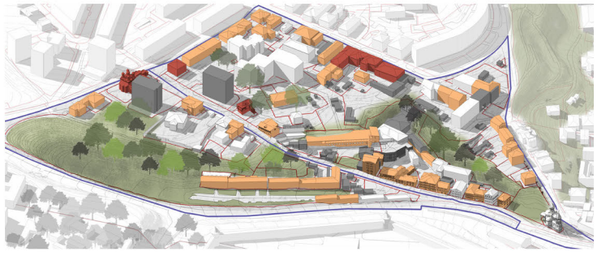
437 Всего инвестиционных лотов в Започаинье

436,5 тыс. м² Общая площадь инвестиционных лотов

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

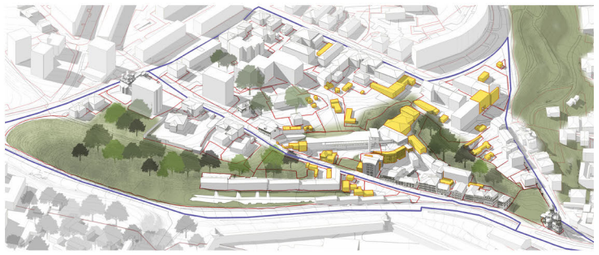
- Границы инвестичионных лотов с объектами ценной застройки, требующих реставрации и реконструкции
- Границы лотов, требующих адаптации к исторической среде

ПРИМЕР МЕТОДОЛОГИИ РАБОТЫ С ТЕРРИОРИЕЙ



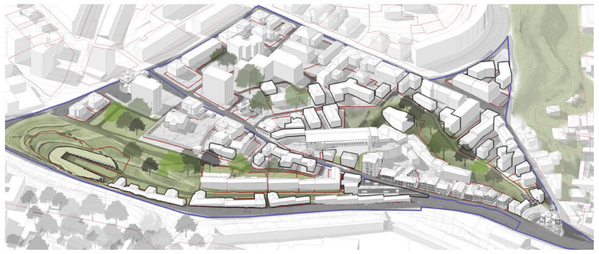
1.
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ЦЕННОСТИ ОБЪЕКТОВ

- Ценные
- Ценные градоформирующие
- Средовые
- Диссонирующие



2.
САНАЦИЯ ДИССОНИРУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ И ВЫЯВЛЕНИЕ РЕСУРСА

- Санируемы объекты



3.
ФОРМИРОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕГЕНЕРАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

- Новая застройка



1.
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ЦЕННОСТИ ОБЪЕКТОВ

- Ценные
- Ценные градоформирующие
- Средовые
- Диссонирующие



2.
САНАЦИЯ ДИССОНИРУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ И ВЫЯВЛЕНИЕ РЕСУРСА

- Санируемы объекты



3.
ФОРМИРОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕГЕНЕРАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

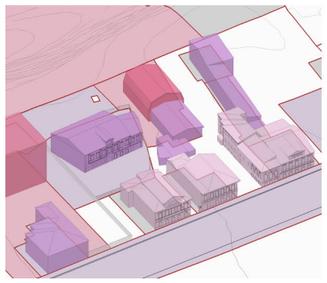
- Новая застройка

МЕТОДОЛОГИЯ РЕГЕНЕРАЦИИ ТЕРРИТОРИИ НА ПРИМЕРЕ УЧАСТКА УЛ. ИЛЬИНСКАЯ

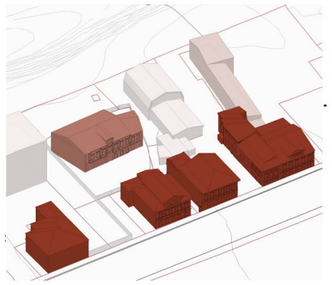




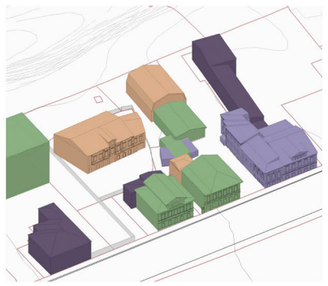
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ



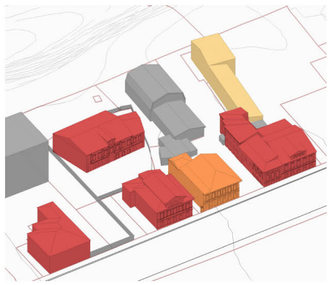
ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ



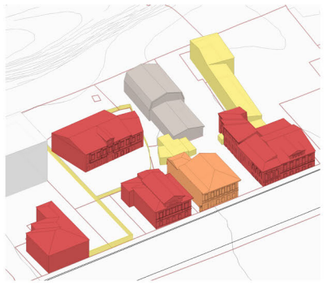
ПЕРИОДИЗАЦИЯ ЗАСТРОЙКИ



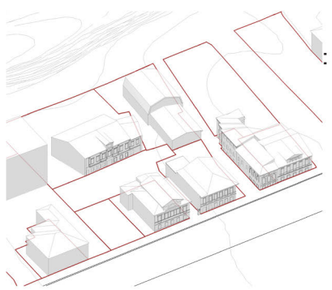
ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ



ЦЕННОСТИ



СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕЖИМЫ

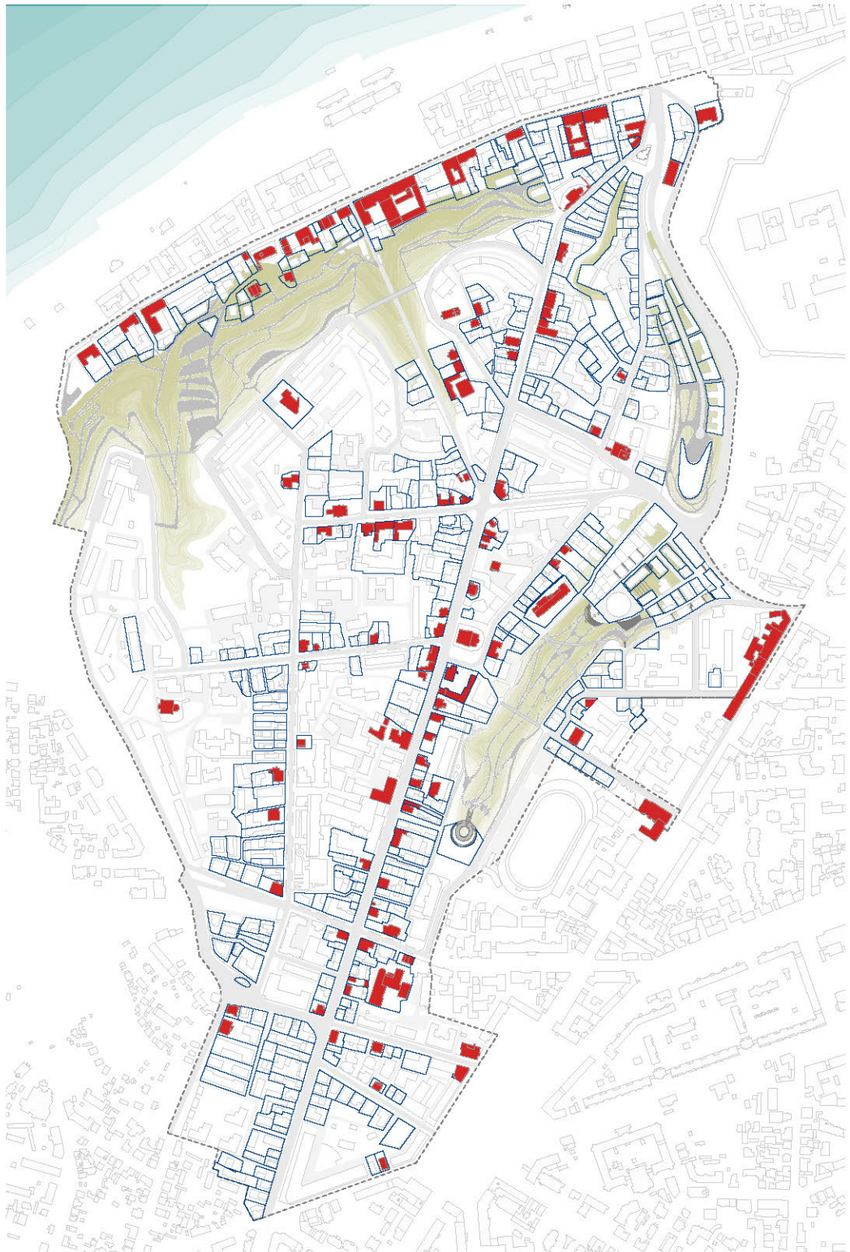


ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО МЕЖЕВАНИЮ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ЗАСТРОЙКЕ

СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕЖИМЫ: РЕСТАВРАЦИЯ



118640 м² Существующая площадь объектов

118640 м² Проектная площадь объектов

СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕЖИМЫ: РЕКОНСТРУКЦИЯ



188000 м² Существующая площадь объектов

259425 м² Проектная площадь объектов

СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕЖИМЫ: САНАЦИЯ



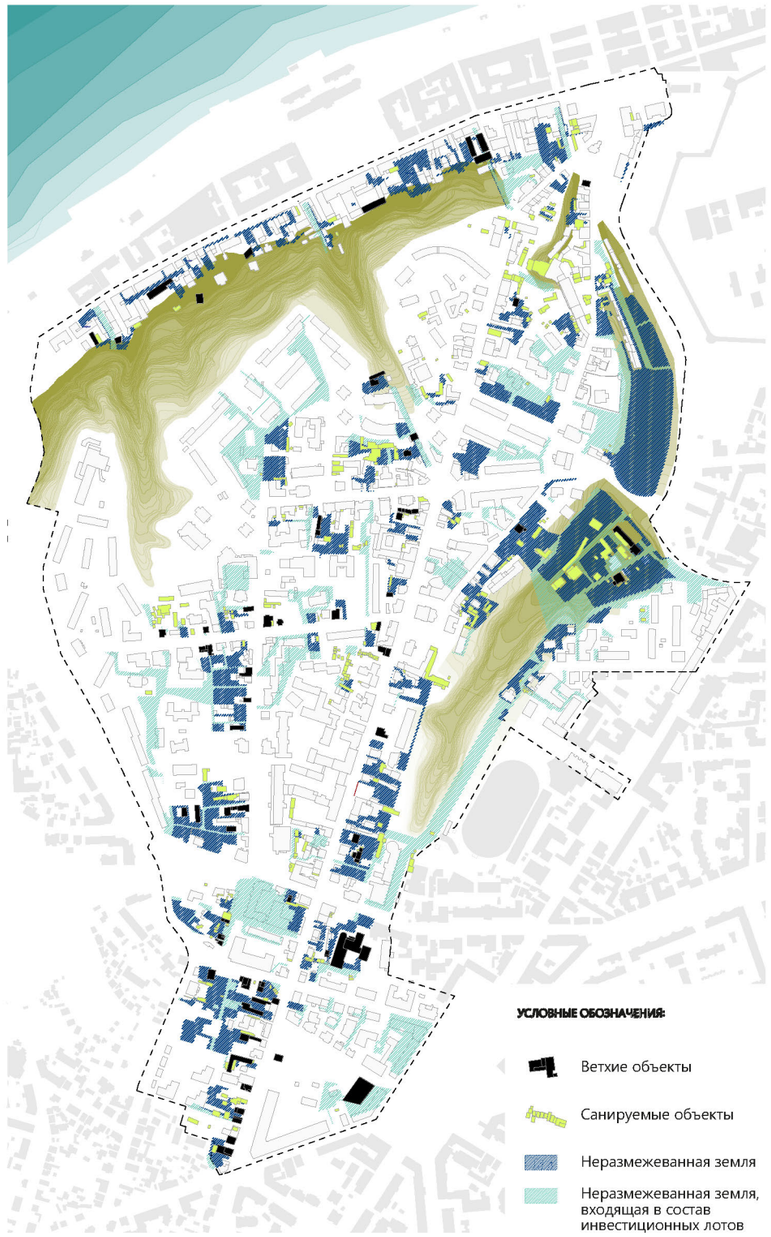
15585 м² Существующая площадь объектов

СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕЖИМЫ: НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



260430 м² Площадь объектов нового строительства

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ РЕСУРС



141 100 м²

Площадь неразмежеванной земли, входящей в состав инвестиционных лотов

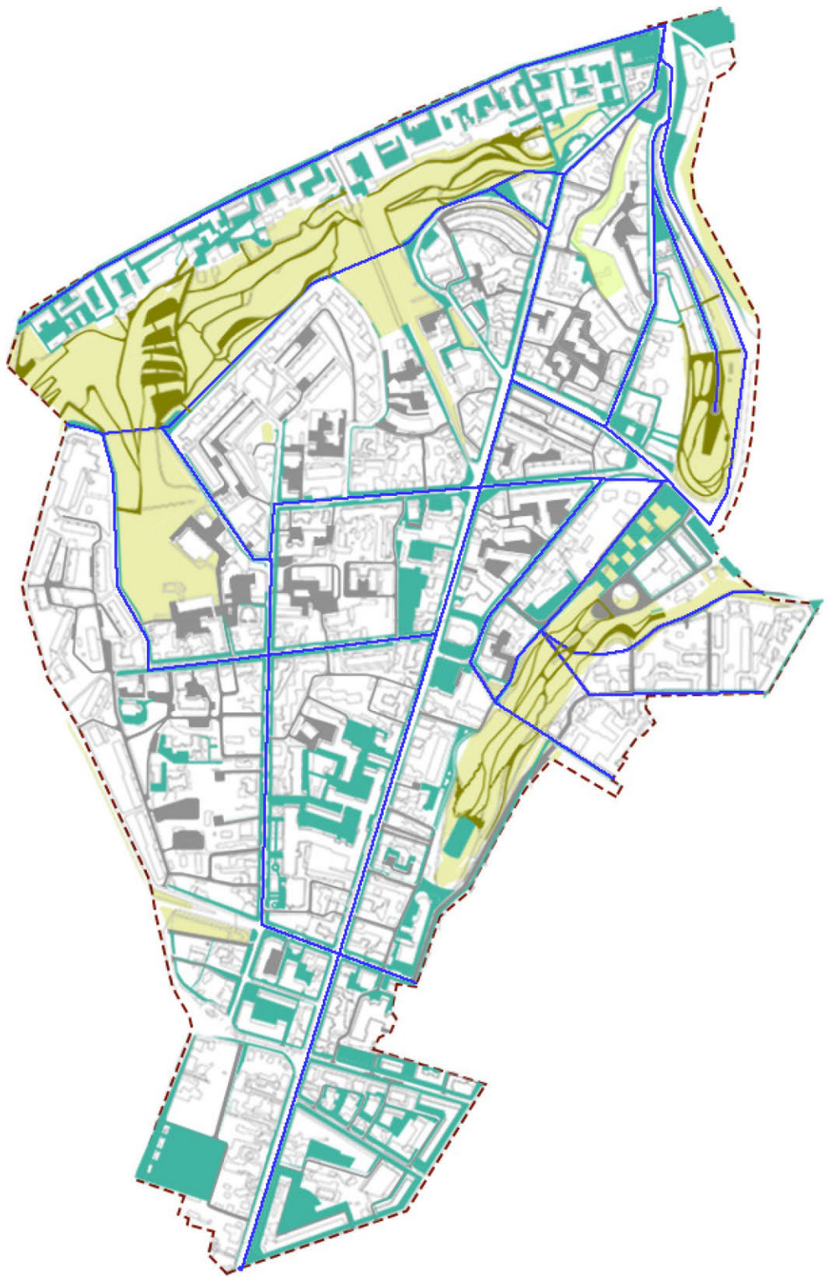
263 950 м²

Площадь неразмежеванной земли в границах территории исследования

КАРКАС



СХЕМА ПРЕДЛАГАЕМОЙ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ НА ТЕРРИТОРИИ «ЗАПОЧАИНЬЕ»



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ

175 ГА

ПРОТЯЖЕННОСТЬ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ДОРОГ

18 075 М

ПРОТЯЖЕННОСТЬ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ТРОТУАРОВ

36 150 М

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

35 ГА

ПРОТЯЖЕННОСТЬ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ВЕЛОДОРОЖЕК

13 КМ

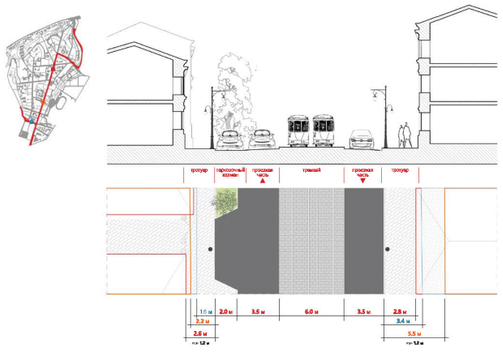
БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗЕЛЕНЫХ ПРОСТРАНСТВ

22 ГА

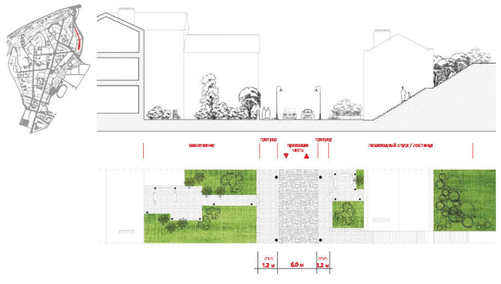
В ТОМ ЧИСЛЕ УКРЕПЛЕНИЕ СКЛОНОВ

16 ГА

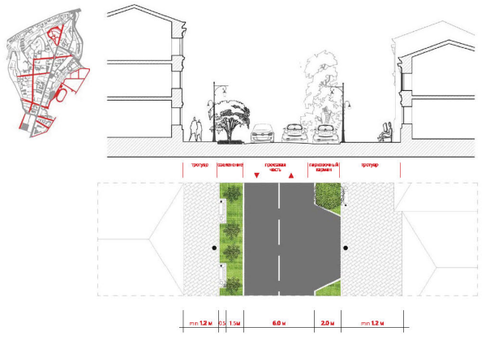
ОСНОВНЫЕ ПРОФИЛИ УЛИЦ



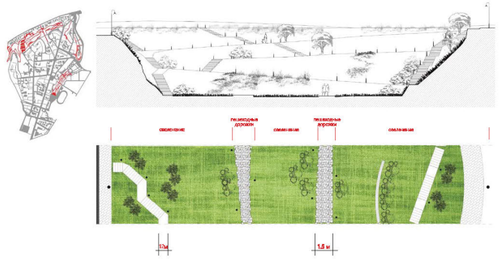
УЛИЦЫ ИЛЬИНСКАЯ, ЗЕЛЕНСКИЙ СЪЕЗД, ДОБРОЛЮБОВА, МАСЛЯКОВА
Общая протяженность удс под реконструкцию: **2 514** п.м.



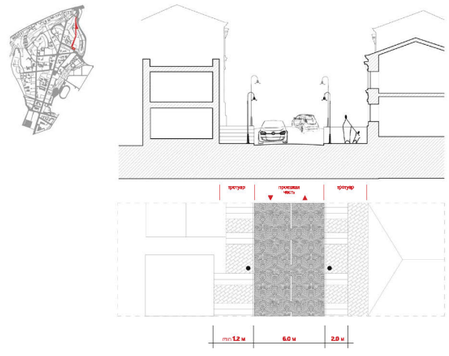
УЛИЦА ПОЧАИНСКИЙ ОВРАГ
Общая протяженность удс под реконструкцию: **580** п.м.



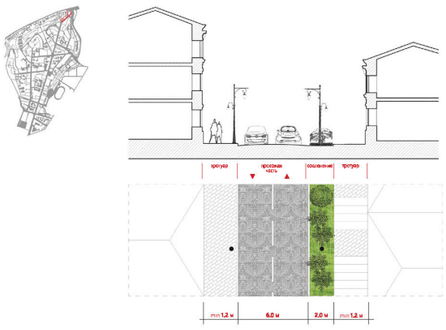
УЛИЦЫ ИЛЬИНСКАЯ, КРУТОЙ ПЕРЕУЛОК, СЕРГИЕВСКАЯ, НИЖЕГОРОДСКАЯ, МАЛАЯ ПОКРОВСКАЯ, МАСЛЯКОВА, НОВАЯ, МАЛАЯ ЯМСКАЯ, УНИВЕРСИТЕТСКИЙ ПЕРЕУЛОК, АРХИТЕКТОРА ХАРИТОНОВА, МАКСИМА ГОРЬКОГО, ГРУЗИНСКАЯ
Общая протяженность удс под реконструкцию: **6 260** п.м.



ЗОНЫ РЕКРЕАЦИИ МЕЖДУ ПЕРЕУЛКОМ ВАХИТОВА И ЗЕЛЕНСКИМ СЪЕЗДОМ, В ПОЧАИНСКОМ ОВРАГЕ, РОЖДЕСТВЕСТВЕНСКОМ СПУСКЕ
Общая площадь озеленения: **239 120** м^2
Общая протяженность пешеходных покрытий: **7 810** п.м.

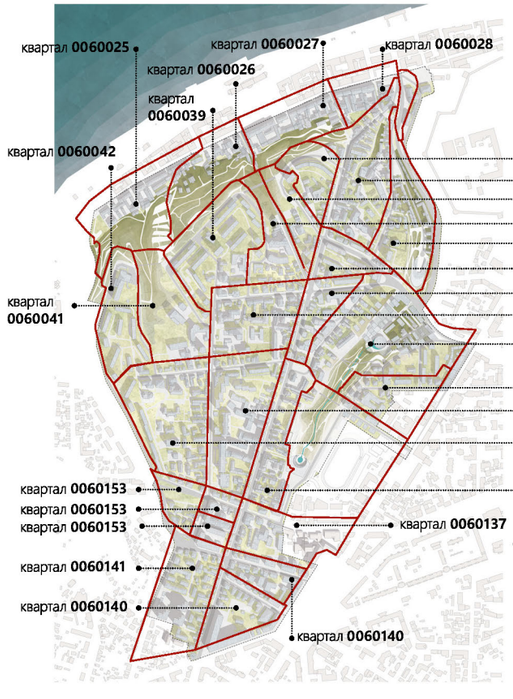


УЛИЦА ПОЧАИНСКАЯ
Общая протяженность удс под реконструкцию: **500** п.м.



УЛИЦА ИЛЬИНСКАЯ
Общая протяженность удс под реконструкцию: **510** п.м.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



ВСЕГО ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЛОТОВ В ЗАПОЧАИНЬЕ

437

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЛОТОВ

436 500 м²

КВАРТАЛ 006027/28

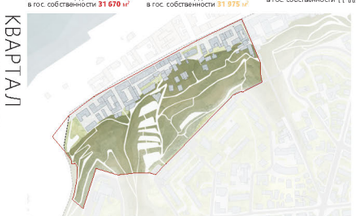


РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
29 800 м²
Проектная площадь объектов
31 670 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **31 670** м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
27 075 м²
Проектная площадь объектов
37 525 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **31 975** м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
2 240 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **11 185** м²

КВАРТАЛ 006025/26



РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
15 140 м²
Проектная площадь объектов
16 620 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **14 860** м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
20 925 м²
Проектная площадь объектов
30 595 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **23 335** м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
8 200 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **5 320** м²

КВАРТАЛ 006054/55



РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
2 070 м²
Проектная площадь объектов
2 275 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **2 275** м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
8 905 м²
Проектная площадь объектов
18 705 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **18 705** м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
24 200 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **16 555** м²

КВАРТАЛ 006038/39/41/42



РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
5 473 м²
Проектная площадь объектов
5 997 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **3 693** м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
10 472 м²
Проектная площадь объектов
15 846 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **15 756** м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
7 337 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **5 865** м²

КВАРТАЛ 006136/137/140



РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
18 690 м²
Проектная площадь объектов
20 600 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **17 785** м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
10 395 м²
Проектная площадь объектов
16 210 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **8 150** м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
7 750 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **[illegible]**

КВАРТАЛ 006033



РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
12 211 м²
Проектная площадь объектов
16 517 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **15 668** м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
27 073 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности **25 908** м²

КВАРТАЛ 006034



РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
6 492 м²
Проектная площадь объектов
7 369 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
7 369 м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
24 539 м²
Проектная площадь объектов
36 761 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
24 148 м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
7 369 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
7 369 м²

КВАРТАЛ 006036/37



РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
5 815 м²
Проектная площадь объектов
5 080 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
4 807 м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
6 605 м²
Проектная площадь объектов
8 807 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
2 916 м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
2 465 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
2 465 м²

КВАРТАЛ 006040



РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
3 900 м²
Проектная площадь объектов
4 200 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
4 200 м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
12 525 м²
Проектная площадь объектов
25 200 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
24 148 м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
20 220 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
13 464 м²

КВАРТАЛ 006053/35

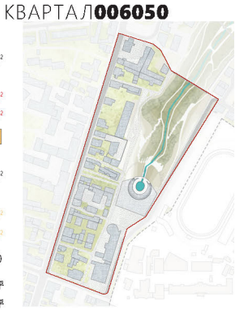


РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
2 327 м²
Проектная площадь объектов
2 587 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
2 587 м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
3 126 м²
Проектная площадь объектов
3 218 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
3 218 м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
590 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
590 м²

КВАРТАЛ 006050

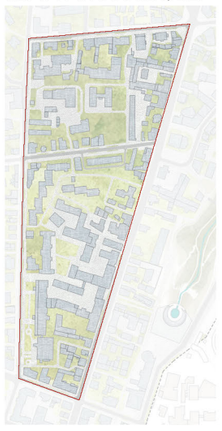


РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
11 189 м²
Проектная площадь объектов
11 387 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
8 684 м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
5 723 м²
Проектная площадь объектов
9 877 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
6 948 м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
14 025 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
3 576 м²

КВАРТАЛ 006051/52



РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
10 710 м²
Проектная площадь объектов
12 520 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
11 540 м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
22 670 м²
Проектная площадь объектов
31 700 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
25 380 м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
13 895 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
8 995 м²

КВАРТАЛ 006138/139/141/153



РЕСТАВРАЦИЯ
Существующая площадь объектов
7 035 м²
Проектная площадь объектов
7 710 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
5 165 м²

РЕКОНСТРУКЦИЯ
Существующая площадь объектов
22 830 м²
Проектная площадь объектов
39 453 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
19 657 м²

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
Проектная площадь объектов
42 750 м²
Из этого площадь объектов в гос. собственности
27 240 м²

СИСТЕМА ГИСОГД





ЛОТ № 2

КВАРТАЛ № 0060034

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

ЦЕННОСТЬ

ОБРЕМЕНЕНИЯ

ВОЗМОЖНОСТИ

УЧАСТОК



Юридический Адрес: ул. Ильинская, 2
Кадастровый номер: 52:18:0060034:27 / 52:18:0060034:534
Категория земель: Под многоквартирный жилой дом / Под противооползневые сооружения
Форма собственности: Нет сведений
Разрешенное использование по ПЗЗ: зона ТОИ
Площадь размежеван. участков: 156 м² / 3 765 м²
Кадастровая стоимость участка:

Участок расположен по красной линии улицы Ильинская.
Конфигурация участка поддерживает историческую парцелляцию.

Охранная зона ОКН
Ценная градоформирующая застройка
Режимы на территорию:
Сохранение конфигурации участка, пятна застройки
Реконструкция

Благоустройство в соответствии с проектом приспособления

ДОМ



Адрес: ул. Ильинская, 2
Форма собственности: Нет сведений
Техническое состояние: Ветхое
Типология: Малоэтажный жилой дом
Вид актуального использования: Многоквартирный жилой дом
Кадастровая стоимость здания:
Квартирография:

S застройки: 162 м²
Этажность: 3
S общ. = 486 м²

Дом жилой
Степень ценности: ЦОГС
Морфология:
Каменная застройка 19 века

- **Степень строительного вмешательства:** Слабая
- **Время постройки:** 1ая пол. XIX века
- **Внешняя ценность:** отсутствует
- **Добавленная ценность:** Формирует красную линию ул. Ильинская

Реконструкция:
в соответствии с историческим морфотипом, увеличение полезной площади возможно путем освоения чердачного пространства / надстройки 1 этажа / и оптимизации внутренней планировки
Исключить использование материалов:
сайдинг, металлочерепица (цветная), пластиковые окна, металлический профлист, поликарбонат, плитка из керамогранита, полированный гранит
Программа расселения:

Потенциальная площадь:
S застройки: 162 м²
Этажность: 3 этажа
S общ. = 630 м²

ЛОТ



Лот формируется в результате корректировки существующего межевания

% застройки соответствует существующему положению

Лот выгодно расположен по красной линии исторической улицы Ильинская,
Выходит на пешеходный прогулочный маршрут.
С территории лота открываются ценные виды.

Режим: Сохранение (реставрация, благоустройство)
Ограда: по красной линии: каменная / кованная в соответствии с историческим морфотипом
Задний двор: деревянная / живая изгородь. Высота ограждения не более 1.4 метра

Тип двора: приватный

S участка: 156 м²
S застройки: 162 м²
S объекта: 630 м²
Функциональное програмирование:
- нежилое коммерческое
- учебное
- социальное

Привлекательность: ★★★★
Экономика:

ЛОТ № 1

КВАРТАЛ № 0060036

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

ЦЕННОСТЬ

ОБРЕМЕНЕНИЯ

ВОЗМОЖНОСТИ

УЧАСТОК



Юридический Адрес:
г. Нижний Новгород, Нижегородский р-н, ул. Ильинская, 19
Кадастровый номер:
52:18:0060036:30
Категория земель:
под многоквартирный дом
Форма собственности:
частная
Разрешенное использование по ПЗЗ: зона ТОИ
Площадь размеж. участков:
855 м²
Кадастровая стоимость участка:

Участок расположен по красной линии улицы Ильинская, одной из древнейших в Нижнем Новгороде. Направление улицы было в основном сохранено по плану города, разработанному в 1770 г. архитектором А.В. Квасовым, который впервые придал регулярность городской застройке.
Конфигурация участка поддерживает историческую парцелляцию.

Охранная зона ОКН.
Режимы на территорию:
регенерация
Разрешенная площадь застройки:
в границах существующего пятна застройки

Благоустройство в соответствии с проектом приспособления

ДОМ



Адрес: ул. Ильинская, 19
Форма собственности: частная
Техническое состояние: ветхое
Типология: жилой дом
Вид актуального использования: жилье
Квартирография: 12 квартир
Кадастровая стоимость здания:

S застройки: 320 м²
Этажность: 3 этажа
S общ. = 960 м²

Степень ценности: ЦОГС
Морфология:
Каменная застройка кон. 19 века

- **Степень строительного вмешательства:** Значительная (надстроен этаж)
- **Время постройки:** 2-я пол. XIXв.
- **Внешняя ценность:** отсутствует
- **Добавленная ценность:** Формирует красную линию ул. Ильинская.

Реконструкция:
в соответствии с историческим морфотипом, увеличение полезной площади возможно путем освоения чердачного пространства / надстройки 1 этажа / и оптимизации внутренней планировки
Исключить использование материалов:
сайдинг, металлочерепица (цветная), пластиковые окна, металлический профлист, поликарбонат, плитка из керамогранита, полированный гранит

Потенциальная площадь:
S застройки: 320 м²
Этажность: 3 этажа+мансарда+освоение подвала
S общ. = 1 376 м²

ЛОТ



Площадь лота соответствует актуальному межеванию

% застройки соответствует существующему положению

Лот выгодно расположен по красной линии ул. Ильинская.

S участка: 855 м²
S застройки: 320 м²
S объекта: 1 376 м²
Функциональное програмирование:
- нежилое коммерческое
- апартаменты
- жилье

Привлекательность: ★★★★★
Экономика:



ЛОТ № 2

КВАРТАЛ № 0060034

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

ЦЕННОСТЬ

ОБРЕМЕНЕНИЯ

ВОЗМОЖНОСТИ

УЧАСТОК

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Существующая застройка
- Линии градорегулирования по ППТ
- Историческая парцелляция на 1859 год
- Кадастровые границы
- Граница лота



Юридический Адрес: ул. Ильинская, 2
Кадастровый номер:
52:18:0060034:27 / 52:18:0060034:534
Категория земель: Под многоквартирный жилой дом / Под противооползневые сооружения
Форма собственности: Нет сведений
Разрешенное использование по ПЗЗ: зона ТОИ
Площадь размежеван. участков:
156 м² / 3 765 м²
Кадастровая стоимость участка:

Участок расположен по красной линии улицы Ильинская.
Конфигурация участка поддерживает историческую парцелляцию.

Охранная зона ОКН
Ценная градоформирующая застройка
Режимы на территорию:
Сохранение конфигурации участка, пятна застройки
Реконструкция

Благоустройство в соответствии с проектом приспособления

ДОМ

- **Аутентичная ценность:** строительные материалы, технология строительства, искусность мастеров
- **Историческая ценность:** объект как источник информации по изучению прошлого
- **Внешняя ценность:** объемно-пространственные изменения
- **Добавленная ценность:** социальная и ментальная ценность, репутация



Адрес: ул. Ильинская, 2
Форма собственности: Нет сведений
Техническое состояние: Ветхое
Типология: Малоэтажный жилой дом
Вид актуального использования:
Многоквартирный жилой дом
Кадастровая стоимость здания:
Квартирография:

S застройки: 162 м²
Этажность: 3
S общ. = 486 м²

Дом жилой
Степень ценности: ЦОГС
Морфология:
Каменная застройка 19 века

- **Степень строительного вмешательства:** Слабая
- **Время постройки:** 1ая пол. XIX века
- **Внешняя ценность:** отсутствует
- **Добавленная ценность:**
Формирует красную линию ул. Ильинская

Реконструкция:
в соответствии с историческим морфотипом, увеличение полезной площади возможно путем освоения чердачного пространства и оптимизации внутренней планировки
Исключить использование материалов:
сайдинг, металлочерепица (цветная), пластиковые окна,
металлический профлист,
поликарбонат, плитка из керамогранита, полированный гранит
Программа расселения:

Потенциальная площадь:
S застройки: 162 м²
Этажность: 3 этажа
S общ. = 630 м²

ЛОТ

- Граница лота
- Реконструкция
- Пешеходные связи с возможностью проезда спец-транспорта



Лот формируется в результате корректировки существующего межевания

% застройки соответствует существующему положению

Лот выгодно расположен по красной линии исторической улицы Ильинская,
Выходит на пешеходный прогулочный маршрут.
С территории лота открываются ценные виды.

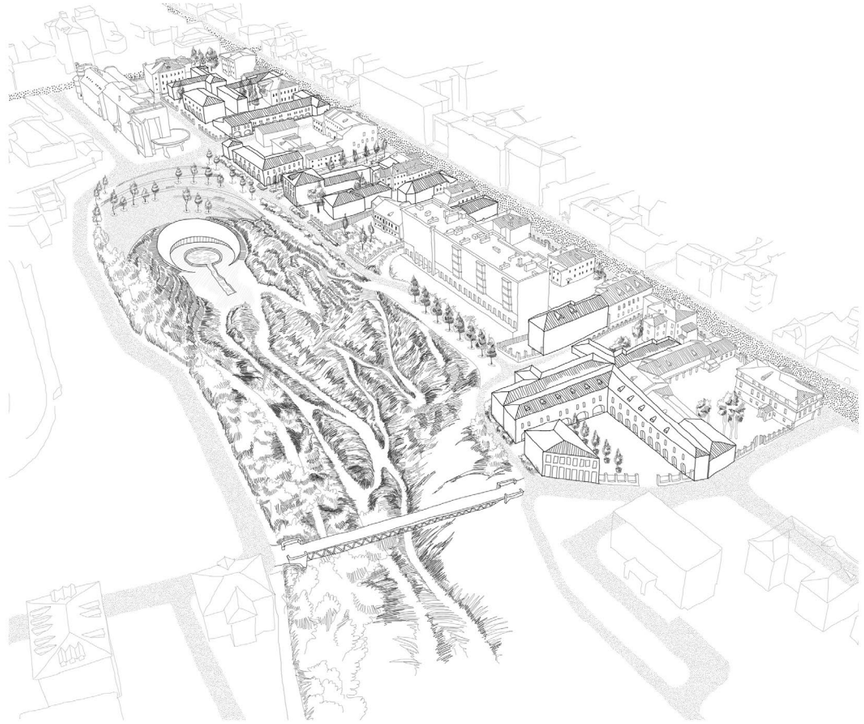
Режим: Сохранение (реставрация, благоустройство)
Ограда: по красной линии: каменная / кованная в соответствии с историческим морфотипом
Задний двор: деревянная / живая изгородь. Высота ограждения не более 1.4 метра

Тип двора: приватный

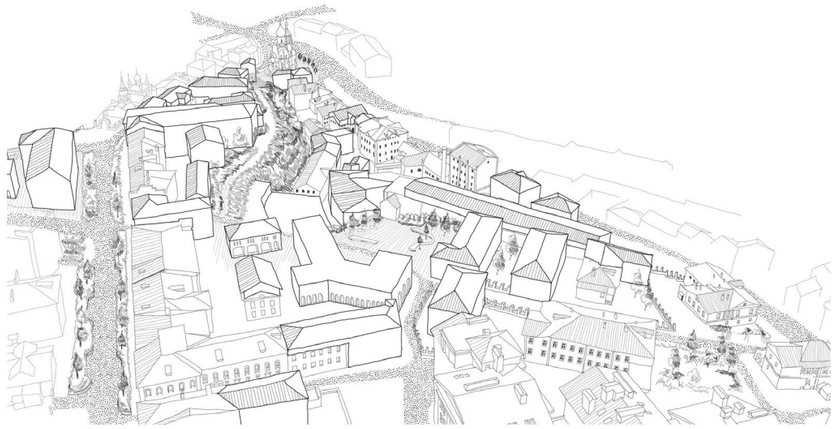
S участка: 156 м²
S застройки: 162 м²
S объекта: 630 м²
Функциональное програмирование:
- нежилое коммерческое
- учебное
- социальное

Привлекательность: ★★★★
Экономика:

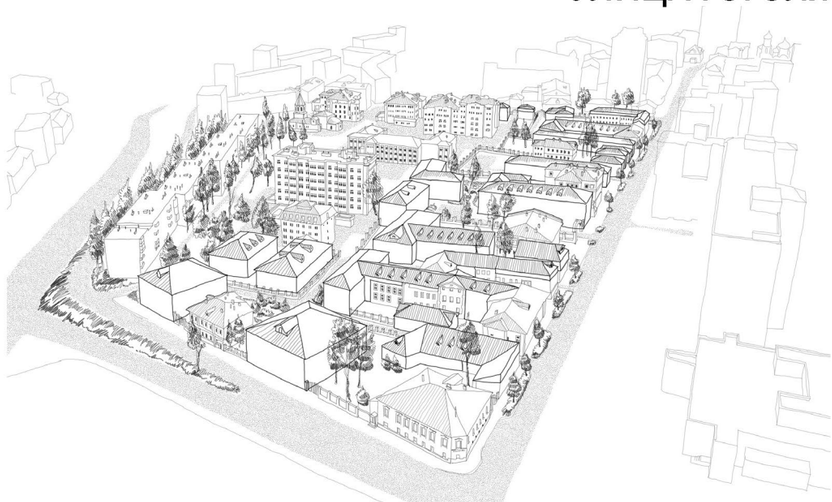
ИЛЬИНСКАЯ УЛИЦА. ПОЧАИНСКИЙ ОВРАГ



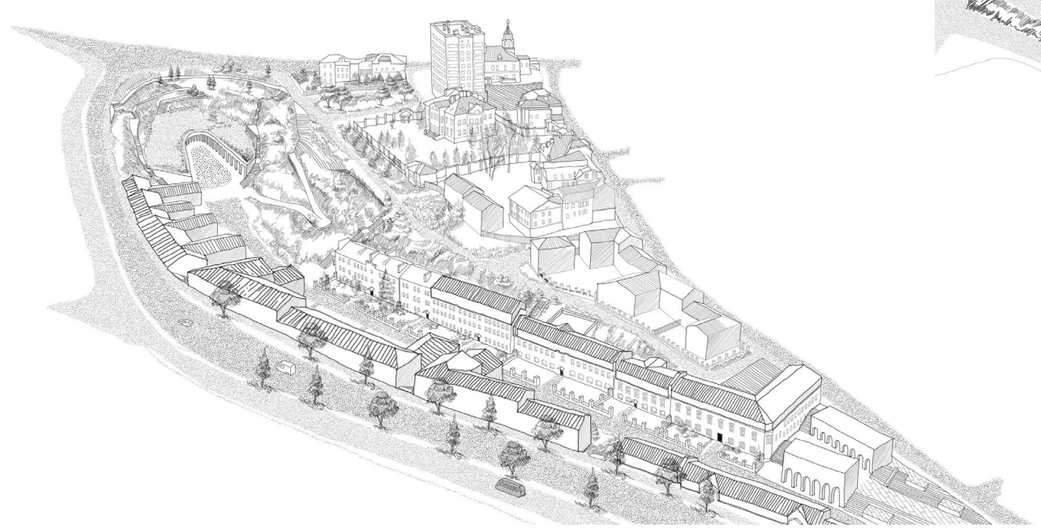
ИЛЬИНСКАЯ УЛИЦА «ВОРОТА В ЗАПОЧАИНЬЕ»



УЛИЦА ГОГОЛЯ



УЛИЦА ПОЧАИНСКИЙ ОВРАГ. ТОЛКУЧИЙ РЫНОК





ПОЧАИНСКИЙ ОВРАГ

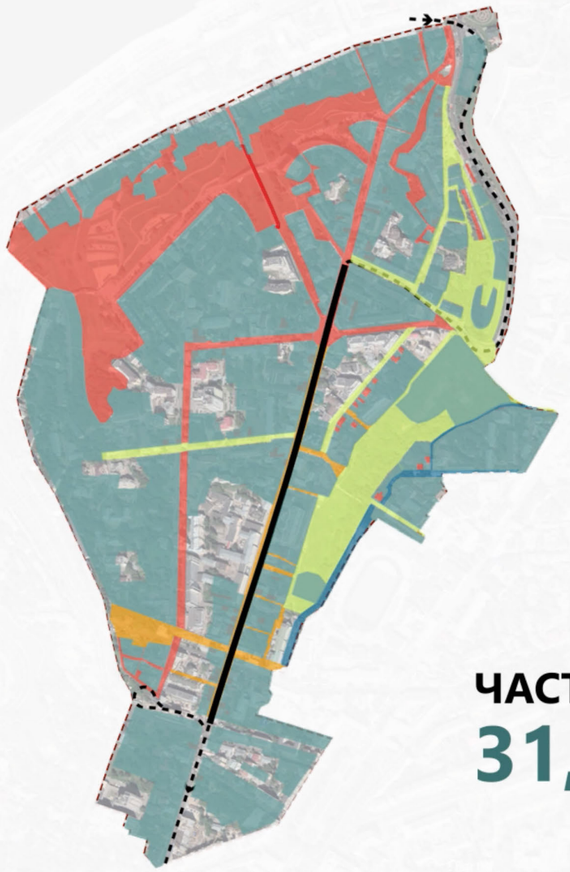
ОЧЕРЕДИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ

I ОЧЕРЕДЬ **2,22** **МЛРД. РУБЛЕЙ**
2020-2021гг

II ОЧЕРЕДЬ **0,80** **МЛРД. РУБЛЕЙ**
2022гг

III ОЧЕРЕДЬ **2,75** **МЛРД. РУБЛЕЙ**
2023-2024гг

IV ОЧЕРЕДЬ **2,40** **МЛРД.РУБЛЕЙ**
2024-2025гг



ВСЕГО ГОС. ИНВЕСТИЦИЙ:
8,17 млрд.руб

ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ:
31,4 млрд.руб