

МАСТЕР-ПЛАН КВАРТАЛА 55, 55А, В городского округа “Город Якутск”

По Указу Главы Республики Саха (Якутия) от 20.01.2021 г. №1649 в План мероприятий по реализации ключевых положений Послания Главы Республики Саха (Якутия) Николаева А.С. Государственному Собранию (Ил Тумэн) Республики Саха (Якутия) от 24.12.2020 г. включен п. 63 Практическая реализация проекта “Старый город - 2” в г. Якутске.

Поручением Первого заместителя Председателя Правительства Республики Саха (Якутия) К.Е. Бычковым от 28.04.2021 г. № 652-ПЗ утвержден План мероприятий (дорожная карта) по реализации концепции развития территории охранной зоны № 2 «Якутск деревянный. Залог» в квартале 55 г. Якутска.

Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 26.08.2021 года № 312 утверждена объединенная зона охраны объектов культурного наследия «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом А.В. Скрябина - первого якутского хормейстера», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Чепалова, 4, и «Дом, в котором в 1889 г. родился и жил Чепалов Владимир Николаевич (1889-1919) - один из первых якутских большевиков, активный участник трех русских революций и Гражданской войны в Сибири, член партии с 1906 г.», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Чепалова, 5, и утверждении особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны».

13 октября 2021 года в внесены ЕГРН сведения о границах зон охраны объектов культурного наследия с кадастровыми номерами 14:36-6.1691, 14:36-6.1692, 14:36-6.1693, 14:36-6.1694.

Решением Якутской городской Думы от 24.11.2021г. РЯГД-34-2, №484-НПА внесены изменения в нормативно-правовой акт Якутской городской Думы от 25.12.2013 г. №169-НПА «Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск».

Основанием проектирования мастер-плана также является п. 4.2. Перечня поручений Главы Республики Саха (Якутия) от 26.05.2023 г. № Пр-965-А1 по итогам совещания по восстановлению памятников архитектуры и истории от 05.05.2023 г.

Территория развития исторического квартала включен в мастер-план города Якутска, который утвержден в 2023 году.

Распоряжением Правительства Республики Саха (Якутия) от 14.02.2023 г. № 108-р общество с ограниченной ответственностью муниципальный специализированный застройщик “Агентство по развитию территорий” городского округа “Город Якутск” определен юридическим лицом,

реализующим решения Правительства Республики Саха (Якутия) о комплексном развитии территорий в городском округе “город Якутск”.

Заключен контракт между ООО МСЗ “Агентство по развитию территорий” ГО “Город Якутск” и ООО “Архитектурно-монументальная мастерская Зодчий” от 01.09.2023 г.

КОМПЛЕКСНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ МАСТЕР-ПЛАНА

Территория Старого города-2 расположена в центральной части города Якутска (в кварталах 55, 55А, В), в границах улиц Крупская, Чернышевского, Дежнева и Ярославского. Площадь территории - 15.92 га.

Территория разработки Мастер-плана граничит:

- с Севера – многоквартирными жилыми домами;
- с Юга – с жилыми домами частного сектора;
- с Запада – многоквартирными жилыми домами;
- с Востока – ул. Чернышевского.

Квартал имеет историческое название “Залог” (т.к. располагался за логом). Территория охранной зоны Залог представляет собой ценность историко-культурного ансамбля, состоящего из деревянных домов, амбаров и сараев, организованных в дворовые комплексы. Каждый объект деревянного зодчества имеет исторически подлинный уникальный облик, что представляет огромную ценность.

В настоящее время территория Залого находится в состоянии упадка. Мы можем видеть потерю его ценного исторического облика, конфликт с масштабом окружающей застройки, которая в своем развитии игнорирует этот квартал – один из последних свидетелей истории Якутска. Не смотря на близость к активному центру города, квартал не обеспечен комфортной транспортно-пешеходной инфраструктурой: отсутствуют тротуары и качественное покрытие дорог, общественный транспорт, система водоотведения, парковки. Нет моста через озеро Теплое.

Из-за ветхости жилых домов и отсутствия полноценной инженерной инфраструктуры, у жителей отсутствуют комфортные условия жизни. В квартале также нет необходимых для современной жизни сервисов и благоустройства. В связи с общей неустроенностью, у жителей отсутствует необходимое понимание ценности и соответствующего отношения к объектам культурного наследия. В связи со всеми проблемами, эта историческая территория не пользуется популярностью ни у горожан, ни у туристов. А между тем, именно здесь сохранился подлинный исторический морфотип застройки старого Якутска, уникальные деревянные дома, свидетельство нематериального наследия сибирских мастеров. И его необходимо проявить и ревалоризировать.

На территории Старого города-2 расположены 6 объектов культурного наследия.

1 объект Федерального значения Колодец купца Федора Шергина («Шергинская шахта») глубиной 116,6 м, где впервые в мире велись геотермические наблюдения над вечной мерзлотой, 1827-1837 гг.

2 объекта Регионального значения:

- «Здание Якутской городской мужской прогимназии» предметом охраны являются местоположение и объемно-пространственная характеристика двухэтажного деревянного здания, участвующего в формировании всего комплекса усадебных построек и квартальной застройки старинной части города.

- «Здание Якутского реального училища (1910 - 1917 гг.)» предметом охраны являются градостроительная характеристика здания, участвующего в застройке улицы Ярославского и центра города.

2 объекта Местного значения:

- Доходный дом Скрябина. Проживал А.В.Скрябин - первый якутский хормейстер, адрес ул. Чепалова 4.

- Родился и жил В.Н.Чепалов - один из первых якутских большевиков, участник 3 русских революций и гражданской войны, адрес ул. Чепалова 5.

1 выявленный объект культурного наследия Республики Саха (Якутия):

- Дом купца П.Ф. Лепчикова по адресу ул. Ярославского, 45.

А также 25 жилых домов имеют признаки культурного наследия. Годы постройки домов конец XIX и начала XX вв.

Объекты, являющиеся ветхими и аварийными - 25.

Объекты существующего малого бизнеса - 22.

Объекты, не подпадающие под программу переселения - 60.

87 земельных участков в частной собственности с общей площадью 5,54 га.

27 земельных участков в муниципальной собственности с общей площадью 1,11 га.

Функциональное зонирование согласно генерального плана - Магистральные улицы районного значения (проект).

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «город Якутск» на территории Мастер-плана предусмотрены следующие территориальные зоны:

Зона «ОТ-1» – зона особо охраняемых территорий, имеющих историко-культурное значение.

Зона «Ж-6.2» – зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой от девяти и не более 16-ти надземных этажей на территории центральной части г. Якутска.

Транспортная инфраструктура:

На Восточной границе территории развития находится улица Чернышевского (4-х полосная улица г. Якутска, связывающая центр города с Покровским трактом). С запада - Проспект Ленина, центральная улица города.

Объекты транспортной инфраструктуры, расположенные на прилегающих к КРТ территориях, отсутствуют.

На территории, прилегающей к 55 кварталу, организовано 5 автобусных маршрутов с интервалом движения 6-10 минут. 3 городских маршрута и 2 пригородных маршрута следуют по пр. Ленина.

В пешеходной доступности от территории проектирования по ул. Кулаковского выполняется движение 5-ти городских маршрутов с интервалом движения 6-10 минут.

Транспортная доступность территории обеспечена.

Социальная инфраструктура:

Общеобразовательные организации:

- Средняя общеобразовательная школа №1;
- Средняя общеобразовательная школа №3;
- Средняя общеобразовательная школа №17;
- Городская классическая гимназия;
- «Сахат» Частное общеобразовательное учреждение для мальчиков и юношей»;
- Якутская балетная школа (колледж) им. Аксении и Натальи Посельских.

Дошкольные образовательные организации представлены следующими объектами:

- Муниципальное дошкольное образовательное учреждение № 40 «Солнышко»;
- Детский сад общеразвивающего вида с приоритетным осуществлением деятельности по познавательному-речевому развитию детей №43 «Улыбка»;
- частные детские сады «Кюнтэгил», «Teddy».

Высшее и дополнительное образование:

- Институт гуманитарных исследований и проблем малочисленных народов Севера СО РАН;
- Якутский научный центр СО РАН;
- Институт геологии алмаза и благородных металлов СО РАН;
- Институт биологических проблем криолитозоны СО РАН;
- Институт горного дела Севера им. Н.В. Черского СО РАН.

Объекты здравоохранения:

- «Виктори Клиник» Многопрофильная частная клиника для всей семьи.

Объекты социального обслуживания, на прилегающих территориях комплексного развития располагаются магазины, объекты общественного питания, кинотеатр «Лена» и Театр Эстрады.

Физкультурно-оздоровительные объекты и спортивные плоскостные сооружения на территориях, прилегающих к территории комплексного развития отсутствуют.

Инженерная инфраструктура:

В границах территории развития Квартала 55а проходят все главные инженерные коммуникации: сети водо-, газо- и электроснабжения. Ресурсоснабжающие организации: ПАО «Якутскэнерго», АО Водоканал АО «Сахатранснефтегаз».

Сети электроснабжения проложены на высоких металлических опорах: по улицам Крупской и Ярославского проходит высоковольтная линия до ул. Дежнева. Деревянные опоры освещения проходят по ул. им. лингвиста Семёна Новгородова, Ярославского, Крупской и Чепалова.

Сети газа низкого давления проходят подземно вдоль всех улиц, в пластиковых трубах.

Сети водоснабжения проложены с ул. Крупской, по ул. Ярославского и Чепалова (подземная труба диаметром 525 мм). На пересечении улиц Ярославского и Чепалова есть пожарный гидрант.

По ул. Строда проходят **сети общегородской канализации**, вдоль улицы размещены канализационные колодцы и сети теплоснабжения.

Основное пересечение сетей проходит по ул. Ярославского.

Морфология застройки:

В силу того, что территория проектирования находится в исторически значимом месте, где существует ограничение застройки по количеству этажей, ситуацию с плотностью проживающего населения можно назвать равномерной и невысокой.

Характер застройки Залого не вполне подчиняется регулярной сетке и до сегодняшнего дня сохраняет в себе исторический морфотип «гнездовой» дворовой структуры. Здесь сохранился подлинный исторический морфотип застройки старого Якутска.

При выявлении морфологии застройки использовались такие параметры как уникальность и высотность сооружений.

Было выявлено 3 основных типа морфологии:

- Историческая застройка (ОКН и с признаками ОКН)
- Индивидуальная застройка (одноэтажная)
- Двухэтажная застройка
- **Санитарно-защитные зоны:**

Зона экологического ограничения: Водоохранная зона ПЗЗ, Зоны с особыми условиями использования территорий: объектов системы электроснабжения. Объектов системы газоснабжения. Объектов системы теплоснабжения.

Зоны с особыми условиями использования территории: 3 и 6 подзоны Аэропорта «Якутск»; 3 и 5 подзоны Аэропорта «Маган»; Приаэродромная территория аэродрома Якутск.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водоводов питьевого назначения.

Защитная зона объекта культурного наследия "Здание Якутской городской мужской прогимназии".

Объединенная зона охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом А. В. Скрябина - первого якутского хормейстера.

Объединенная зона охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом А. В. Скрябина – первого якутского хормейстера".

По итогам проведенного **SWOT-анализа** сильными сторонами территории являются высокий уровень потребности населения в культурной деятельности и повышении качества доступа к культурным благам, богатая историко-географическая территория, привлекательность территории для инвестирования, территория находится в Административном центре Республики Саха (Якутия).



▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

Слабые стороны - это недостаточный уровень благоустройства улиц, в жилых районах, сложности функционирования пешеходной инфраструктуры, недостаточность социальных учреждений (школа), нехватка финансовых ресурсов.

Выявлены возможности в привлечении дополнительных средств из федерального, республиканского бюджетов, реализация проектов ГЧП и МЧП, эффективное приспособление объектов культурного наследия и объектов имеющих признаки ОКН, территория станет привлекательна для туристов и местных жителей благодаря комплексному благоустройству, активное развитие туризма, с учетом экстремальных условий.

Угрозами являются уничтожение исторического района, уменьшение финансирования из федерального и республиканского бюджетов, низкая готовность населения в продаже участков, домов, переезда, также снижение покупательской способности населения, падение доходов.

Стоит рассмотреть реализацию центрального проекта в «Старом Городе- 2» в виде туристического кластера/визового центра, где будут располагаться офисы местных туристических агентств и баз отдыха. Данный туристический кластер/визовый центр должен предоставлять услуги туров и экскурсии выходного дня, с учетом концепции проекта, а именно исторической значимости.

По итогам проведенных встреч с жителями и стратегических сессий с профессиональным сообществом, предпринимателей поступили следующие предложения:

— Реальное училище — молодёжный кластер с выставочными пространствами, рестораном, трансформируемой библиотекой. На втором этаже музей города Якутска. Инфоцентр для туристов.

- Мост с реального училища в Залог
 - Скрытые подземные коммуникации
 - Во дворах установить балаганы, как было исторически
 - Благоустройство и насыщение программой Тёплого озера
 - Программа озеленения
 - Провести историко-культурную экспертизу
 - Музей археологии Якутска. Открытые археологические раскопки.
 - Остановка на Чернышевского и общественные туалеты
 - Новые объекты: творческие мастерские, национальные виды спорта
- и игр

- Проекция на здания (3д мэппинг)
- Акцент на семейном отдыхе: детский центры
- Сувенирная брендированная продукция
- Закрывать территорию от машин
- Отдельная парковка.

Комментарии экспертов:

- Сохранение исторической и архитектурной среды
 - Знаковые события на территории
 - Архитектурный облик, сохранить историческое наследие
 - Район должен в первую очередь служить жителям
 - Подключить историков и этнографов на стадии проектирования
- и разработки дизайн-кода
- Включить археологические раскопки в дорожную карту мастер-плана.

ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ МАСТЕР-ПЛАНА

С учетом проведенного комплексного анализа территории и разработанного АБ “Рождественка” в 2019 году архитектурной концепции развития охранной зоны №2 “Якутск. Деревянный залог” приняты следующие проектные решения.

Залог в системе городских общественных пространств:

Проект направлен на установление градостроительной связи между общественными пространствами, особенно между "Старым Городом - 1" и "Залогом".

Для обеспечения этой связи предусмотрено строительство пешеходного моста через озеро Тёплое.

Появление пешеходного моста расширит транзитные маршруты между исторически значимыми территориями, включая набережные вдоль реки и озера, бульвар учителя, Шахта Шергина, Реальное училище и другие объекты.

Таким образом, будет сформирован кольцевой пеший маршрут по городу, составляющий около 5 км, что соответствует часовой прогулке в среднем темпе ходьбы.

Основная идея состоит в том, чтобы начинать изучение г. Якутск с Храма Рождества Пресвятой Богородицы, места, где всемирно известные первооткрыватели ставили свечи перед началом экспедиций. Далее пройти по территории “Залог”, в котором были места отдыха путешественников, где жили знаменитые исторические деятели. Затем оказаться в “Старом Городе - 1”, совершив погружение в историю.

Пешеходно-транспортная система:

Для обеспечения комфортного и безопасного передвижения, предлагается разместить дополнительные автобусные остановки (по ул. Дежнёва и ул. Чернышевского) новые пешеходные переходы (по ул. Крупской, Кулаковского, Ярославского, Дежнёва, и ул. Чернышевского).

Проектом предлагается разделить улицы на 2 типа использования:

1) Ул. им. лингвиста С. Новгородова - пешеходно-транспортная с возможностью проезда обслуживающей и пожарной техники, имеет вид бульвара.

2) Все остальные улицы имеют открытый доступ для проезда общественного и личного транспорта, имеют классический вид.

Внутри территории «Залого» существует связь всех общественных пространств прогулочными и транзитными пешеходными маршрутами.

Так же, среди местных жителей был выявлен запрос на полноценный велосипедный маршрут в г. Якутск. В рамках КРТ предлагается создание велодорожек вдоль озера, по ул. Чернышевского, Ленина, Ярославского, вдоль набережной озера и транзитный маршрут через территорию. Эти велодорожки могут послужить началом большого городского веломаршрута.

Автомобильные парковочные места находятся вдоль ул. Чепалова, Чернышевского и ул. Ярославского.

Инженерная инфраструктура:

Проектом предлагается развитие инженерной инфраструктуры. Ввод: 1) дополнительного водоснабжения по ул. С. Новгородова, Чепалова, Строда и Чернышевского; 2) дополнительного газоснабжения по ул. Строда и Чернышевского; 3) дополнительного электроснабжения по ул. С. Новгородова, Строда и Чернышевского; 4) дополнительные канализационные сети по ул. С. Новгородова, Чепалова и Крупской.

Социальные объекты:

Вблизи территории комплексного развития расположены: дошкольные общеобразовательные организации, общеобразовательные организации, а также высшие учебные заведения и дополнительное образование, однако они не справляются с нагрузкой, радиусы обслуживания не покрывают территорию полностью.

Физкультурно-оздоровительные объекты и спортивные плоскостные сооружения на территориях, прилегающих к территории комплексного развития, отсутствуют.

Исходя из существующей ситуации, можно сделать вывод, что территория проектирования нуждается в объектах образования.

В рамках разработки КРТ, предлагается строительство социального объекта: Школа на 250 учащихся. Проектом даны рекомендации по внешнему облику здания: фасады должны быть выполнены в материалах под дерево, вальмовая кровля с широкими выносами, как у объектов культурного наследия, на глухих фасадах есть возможность разместить брендированный паттерн. Декоративные элементы (цвет окон, ограничение доступа под здание, двери) должны иметь цвет, соответствующий цветовой палитре брендинга или гармонировать с фасадом.

Сохранение ОКН:

Еще одним из главных направлений в проекте является сохранение объектов культурного наследия, их реставрация, перенос из других мест зданий и сооружений, представляющих собой архитектурную или историческую ценность. Помимо реставрации объектов, предлагается вдохнуть в них новую жизнь: в них появятся музеи, кафе, рестораны, шоурумы с изделиями местных мастеров и не только, хостелы, туристические агентства, центры семейного досуга, креативные и выставочные пространства, будут проходить лекции и мастер классы.

Именно активное использование ценных исторических объектов позволит сохранить их для следующих поколений.

Общественные пространства:

Внутри территории сформировано несколько общественных пространств: ярмарочная площадь, рекреационная зона, креативная площадка, площади для активного и спокойного отдыха, пешеходный бульвар, а также набережная озера Тёплое.

На ярмарочной площади - проведение сезонных ярмарок и мероприятий, это пространство, где местные мастера смогут продавать свои изделия. Рекреационная зона как бы встречает гостей «Залога», предлагает пройтись по бульвару, рассказать историю этого места. Креативная площадка расположена в креативном кластере между новыми объектами. Здесь царит молодежная атмосфера и есть пространство для самовыражения. Площади для активного и спокойного отдыха – находятся друг от друга через бульвар и имеют разных характер. Площадь для активного отдыха имеет сцену и переходит в гастрономическую аллею, здесь можно потанцевать или посмотреть концерт, на площади спокойного отдыха расположены мобильные стенды для проведения выставок и конкурсов, например, конкурс ледяных фигур.

Пешеходный бульвар – улица, окруженная объектами культурного наследия, по которой будет комфортно передвигаться разным категориям людей и с которой можно попасть в любую точку территории.

Набережная озера Тёплое:

Главные проблемы: подтопление талыми водами подпорных стен. С южной стороны озера подтопление тротуаров, отсутствие комфортного передвижения вдоль озера. Отсутствие безопасного передвижения вдоль озера.

Решение: 1) Восстановление подпорных стенок; 2) Строительство моста через озеро для создания прочных пешеходных связей пространств города; 3) Организация комфортного и безопасного движения вдоль всего озера; 4) Обеспечение новыми местами для отдыха; 5) Создание условий для ведения активного образа жизни: велодорожка, площадка для проведения йоги или другой физической активности;

В летнее время - катание на катамаранах, лодочная мини-станция, прокат роликов, велосипедов и самокатов; в зимнее - каток, ледяные горки.

Места для отдыха организованы в виде скамеек на склонах озера, а также на пешеходном мосту. Образ пешеходного моста вдохновлен карбасами: линии напоминают историческое средство передвижения по воде, особенно четко образ прослеживается в сечении по мосту.

На озере появится смотровая площадка, которая расположена через дорогу от Реального училища.

Реальное училище и Шахта Шергина:

Предложения по функциональному наполнению: 1 этаж - ресторан и столовая, где представлены якутская (национальные блюда), европейская и азиатская кухни. 2 этаж - молодёжный кластер с выставочными пространствами, трансформируемая библиотека, музей, информационный центр для туристов.

Имеющиеся зеленые насаждения максимально сохранить, в отделке фасадов использовать природные светлые оттенки и натуральные материалы: кирпич, камень, стекло.

Шахта Шергина – это самый глубокий колодец в России и единственный в мире Институт мерзлотоведения. Шахта Шергина может стать визитной карточкой Якутии и привлечь внимание людей к уникальному явлению – вечной мерзлоте.

Жилье:

Поскольку на территории “Залого” предполагается использование преимущественно дерева и стекла в качестве строительного и отделочного материалов, многоквартирные жилые дома должны стилистически соответствовать общей концепции территории. Цветовое решение фасадов должно иметь натуральные, природные оттенки. Конструкция фасада - вентилируемый фасад, так как он неприхотлив к перепадам температур и прост в монтаже.

Доминирующим отделочным материалом фасада рекомендовано выбрать клинкерную плитку.

Главными критериями выбора такой плитки являются высокая морозоустойчивость (стройматериал выдерживает более 300 повторений оттаивания и замораживания) и эстетичный вид.

Важно ограничить выбор до 3-х гармонирующих цветов, при этом один должен доминировать на 70-80% от всего фасада. Рекомендовано использование специальных брендированных декоративных решеток для кондиционеров.

Брендинг:

В основу фирменного знака территории лег анализ резных элементов карнизов и ставней и выявление характерного элемента. Цветовая палитра была также основана на доминантных цветах исторически ценных объектов. Для брендирования территории был разработан авторский шрифт, отражающий дух места. Фирменный паттерн и шрифт может использоваться в элементах навигации, вывесках, мерче и пр.

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

№	НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	ТЭП	СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ	ЧАСТНЫЙ ИНВЕСТИТОР	ГОС. - МУН. ИНВЕСТИТОР	ИСТОЧНИК СРЕДСТВ	ОБЩИЙ ОБЪЕМ СРЕДСТВ В РУБ.	В ТОМ ЧИСЛЕ:			
								ФБ	РБ	МБ	ВБИ
1	Капитальный ремонт улично-дорожной сети Ярославского	470 п.м.	2024 - 2032	0%	100%	Национальный проект "Безопасные и качественные дороги"	49 350 000,00	49 350 000,00	0,00	0,00	0,00
2	Капитальный ремонт улично-дорожной сети Новгородова	300 п.м.		0%	100%		31 500 000,00	31 500 000,00	0,00	0,00	0,00
3	Капитальный ремонт улично-дорожной сети Чепалова	270 п.м.		0%	100%		28 350 000,00	28 350 000,00	0,00	0,00	0,00
4	Капитальный ремонт улично-дорожной сети Строда	150 п.м.		0%	100%		15 750 000,00	15 750 000,00	0,00	0,00	0,00

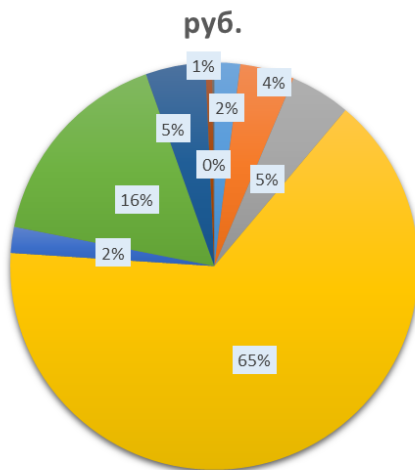
5	Капитальный ремонт улично-дорожной сети Чернышевского	530 п.м.	0%	100%		55 650 000,00	55 650 000,00	0,00	0,00	0,00
6	Обустройство парковки на 94 машиноместа	2290 м2	0%	100%	-	34 350 000,00	0,00	0,00	0,00	34 350 000,00
7	Благоустройство общественной территории оз. Теплое	17290 м2	0%	100%	Государственная программа "Формирование современной городской среды на территории Республики Саха (Якутия)"	259 350 000,00	238 602 000,00	2 593 500,00	18 154 500,00	0,00
8	Благоустройство общественной территории № 2	3436,3 м2	0%	100%		51 544 500,00	47 420 940,00	515 445,00	3 608 115,00	0,00
9	Благоустройство общественной территории № 3	2873,7 м2	0%	100%		43 105 500,00	39 657 060,00	431 055,00	3 017 385,00	0,00
10	Благоустройство общественной территории № 4	4092,6 м2	0%	100%		61 389 000,00	56 477 880,00	613 890,00	4 297 230,00	0,00
11	Благоустройство общественной территории № 5	2416,6 м2	0%	100%		36 249 000,00	33 349 080,00	362 490,00	2 537 430,00	0,00
12	Строительство школы на 250 мест	20963 м3	100%	0%	Национальный проект "Образование"	500 000 000,00	0,00	0,00	0,00	500 000 000,00
13	Строительство МКД № 1	26188 м2	100%	0%	Инвестиционный проект	3 928 200 000,00	0,00	589 230 000,00	0,00	3 338 970 000,00
14	Строительство МКД № 2	19230,2 м2	100%	0%		2 884 530 000,00	0,00	432 679 500,00	0,00	2 451 850 500,00
15	Газоснабжение	456 п.м.	0%	100%	Государственная программа "«Обеспечение качества жилищно-	29 640 000,00	0,00	29 640 000,00	0,00	0,00
16	Водоснабжение	915 п.м.	0%	100%		59 475 000,00	0,00	59 475 000,00	0,00	0,00

17	Водоотведение	986 п.м.		0%	100%	коммунальными услугами и развитие энергетик и Республики Саха (Якутия)"	64 090 000,00	0,00	64 090 000,00	0,00	0,00
18	Электроснабжение	517 п.м.		0%	100%		33 605 000,00	0,00	33 605 000,00	0,00	0,00
19	Ливневая канализация	454 п.м.		0%	100%		29 510 000,00	0,00	29 510 000,00	0,00	0,00

20	Реальное училище (восстановительные работы, реставрация)	1702 ,9 кв.м.	2024-2032	100%	0%	Государственная программа "Развитие культуры в Республике Саха (Якутия)"	349 612 240,00	0,00	349 612 240,00	0,00	0,00	
21	Мужская Прогимназия (восстановительные работы, реставрация)	1081 ,7 кв.м.		100%	0%			319 908 670,00	0,00	319 908 670,00	0,00	0,00
22	Шахта им. Шергина (восстановительные работы, реставрация)	9,5 кв.м.		100%	0%			2 850 000,00	0,00	2 850 000,00	0,00	
23	Объекты с признаками ОКН	5228 ,16 кв.м.		100%	0%			1 045 632 000,00	0,00	1 045 632 000,00	0,00	0,00
24	Капитальный ремонт (реновация) ИЖС			100%	0%	Инвестиционный проект	10 000 000,00	0,00	0,00	0,00	10 000 000,00	
25	Расселение граждан (из аварийного и ветхого жилья) ИЖС	1217 ,23 кв.м.		0%	100%	ИБК/ФКР	149 826 406,24	149 826 406,24	0,00	0,00	0,00	
26	Расселение граждан (из аварийного и ветхого жилья) МКД	2818 ,9 кв.м.		0%	100%			346 972 763,20	346 972 763,20	0,00	0,00	0,00
27	Археологические раскопки территории	10,1 219 Га		0%	100%	Государственная программа "Развитие культуры в Республике Саха (Якутия)"	57 940 268,74	0,00	57 940 268,74	0,00	0,00	
28	Всесезонный павильон	212	100%	0%	Инвестиц	2 120	0,00	0,00	0,00	2 120		

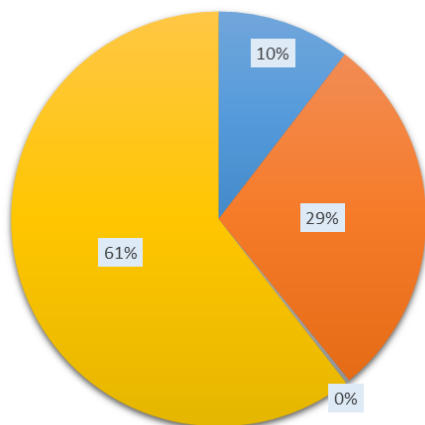
	тип № 1 - (2 ед.)	кв.м.			ионный проект	000,00			0	000,00
29	Всесезонный павильон тип № 2 - (1 ед.)	214 кв.м.	100%	0%		2 140 000,00	0,00	0,00	0,00	2 140 000,00
30	Всесезонный павильон тип № 3 - (4 ед.)	1000 кв.м.	100%	0%		10 000 000,00	0,00	0,00	0,00	10 000 000,00
31	Ярмарочный павильон тип № 1 - (12 ед.)	75 кв.м.	100%	0%		750 000,00	0,00	0,00	0,00	750 000,00
32	Ярмарочный павильон тип № 2 - (2 ед.)	37,5 кв.м.	100%	0%		375 000,00	0,00	0,00	0,00	375 000,00
33	Ярмарочный павильон тип № 3 - (2 ед.)	87,5 кв.м.	100%	0%		875 000,00	0,00	0,00	0,00	875 000,00
ВСЕГО:						10 494 640 348,18	1 092 906 129,44	3 018 689 058,74	31 614 660,00	6 351 430 500,00

Общая стоимость инвестиций (по блокам), в тыс. руб.



- 1) Капитальный ремонт УДС + парковка (214,95 тыс. руб.)
- 2) Благоустройство общественных территорий (451,64 тыс. руб.)
- 3) Строительство школы на 250 мест (500,00 тыс.руб.)
- 3) МКД (6 812,73 тыс. руб.)
- 4) Инженерная инфраструктура (216,32 тыс. руб.)
- 5) Восстановительные работы ОКН (реставрация) + кап.ремонт ИЖС (1 728 тыс. руб.)
- 6) Расселение граждан ИЖС и МКД (496,80 тыс. руб.)
- 7) Археологические раскопки территории (57,94 тыс. руб.)
- 8) Павильоны (всесезонный и ярмарочный) (16,26 тыс.руб.)

Общая стоимость инвестиций (по источникам бюджета), в тыс. руб.



- Федеральный бюджет (1 092,91 тыс. руб.)
- Региональный бюджет (3 018,69 тыс. руб.)
- Местный бюджет (31,61 тыс. руб.)
- Внебюджетные источники (6 351,43 тыс. руб.)

Сводная ведомость расчета стоимости проектирования объектов в рамках мастер-плана:

№ п/п	Наименование объектов	ПСД, тыс*руб.	Инженерные изыскания, тыс*руб.	Экспертиза, тыс*руб.	НДС 20%	ВСЕГО по объекту, тыс*руб
1	Благоустройство набережной о.Теплое	9 725,87	2 098,37	0,00	2 364,85	14 189,09
2	Благоустройство внутриквартальных общественных пространств (4 ОП)	3 915,88	2 059,20	0,00	1 195,02	7 170,10
3	Благоустройство территории Реального училища, Мужской прогимназии, Шахты Шергина	1 573,77	1 970,69	0,00	708,89	4 253,35
4	Реконструкция улично - дорожной сети (проезды и тротуары)	4 523,52	1 800,03	701,26	1 404,96	8 429,77

5	Квартальные инженерные сети	3 412,98			682,60	4 095,58
6	Пешеходный мост через о. Теплое	2 707,68	3 409,56	780,37	1 379,52	8 277,13
7	Школа на 250 мест	11 886,00	4 410,45	1 662,58	3 591,81	21 550,84
	ВСЕГО	37 745,70	15 748,30	3 144,21	11 327,65	67 965,86

ОБЪЕМ ДОХОДНОСТИ ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЙ, в месяц

№ п/п	Наименование	Количество объектов	Общая площадь помещений	Средняя цена аренды за 1 кв.м. в г. Якутске	Доход от сдачи в аренду в месяц	Примечание
1	Объекты общественного питания	12	1597 кв.м.	2 000,00	3 194 000,00	
2	Торговые объекты в т.ч.:					
2.1.	Объекты капитального строения	13	1627 кв.м.	2 000,00	3 254 000,00	
2.2	Сезонные павильоны	11	136 кв.м.	2 000,00	272 000,00	6 месяцев (с мая по октябрь)
3	Семейно-развлекательные центры	5	690 кв.м.	2 000,00	1 380 000,00	

4	Спортивно-оздоровительные объекты	4	763 кв.м.	2 000,00	1 526 000,00	
5	Креативная зона	3	1054 кв.м.	2 000,00	2 108 000,00	
ВСЕГО:		48	5867 КВ.М.	-	11 734 000,00	

ВЫВОДЫ

1. Повышение туристической привлекательности

Качественное благоустройство укрепит туристический бренд города, выделит тематические маршруты и продемонстрирует ориентированность города на историческую застройку и местную идентичность.

На территории республики функционируют 11 туристских компаний по направлению внутреннего и въездного туризма, входящих в Единый Федеральный Реестр Туроператоров, а также функционируют 42 турбазы и гостевых дома, услугами которых в 2018 году воспользовались 20 478 человек.

Туризм в республике имеет мультипликативный эффект, то есть оказывает стимулирующее влияние на другие сектора экономики, создает дополнительное количество рабочих мест, является существенным звеном инновационного развития региона.

Итоги анализа состояния туризма в Республике Саха (Якутия) на современном этапе можно завершить краткой сводкой основных конкурентных преимуществ и проблем развития туризма в Якутии.

Так, принимая во внимание географическое положение Республики Саха (Якутия), приоритетными международными рынками ввиду их существенного объема туристского потока и географической близости представляются страны Азиатско-Тихоокеанского региона, такие как Китай, Япония, Индия, Республика Корея и страна Европейского региона - Германия. Туристский поток из этих стран в 2018 году показал 2774 туриста, что составляет 43 процента от общего въездного туристского потока Республики Саха (Якутия).

Также положительным фактором развития въездного туризма в республике является субсидирование из федерального бюджета на государственную поддержку организаций, обеспечивающих прирост

количества посетивших Российскую Федерацию иностранных туристов из Германии, Республики Корея, Японии и Индии, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2019 г. N 534.

Стратегическая цель: создание высокоразвитой, конкурентоспособной туристской индустрии, обеспечивающей широкие возможности для удовлетворения потребностей жителей республики, российских и иностранных граждан в туристских услугах.

Для достижения стратегической цели необходимо решить следующие основные задачи:

- комплексное развитие внутреннего и въездного туризма в Республике Саха (Якутия) за счет создания условий для формирования и продвижения качественного туристского продукта, конкурентоспособного на внутреннем и международных рынках;

- увеличение вклада туристской индустрии в социально-экономическое развитие Республики Саха (Якутия) за счет реализации инвестиционных проектов, создания новых рабочих мест, стимулирования развития малого и среднего предпринимательства в сфере туризма.

Целевыми показателями развития туризма на территории Республики Саха (Якутия) на период до 2025 года являются:

- увеличение количества туристов, посещающих Республику Саха (Якутия), с 201,5 тысячи в 2019 году до 216 тысяч туристов к 2025 году;

- увеличение иностранных туристов от 7,5 тысячи в 2019 году до 9,1 тысячи человек к 2025 году;

- увеличение количества субъектов малого и среднего предпринимательства сферы туризма, осуществляющих деятельность на территории Республики Саха (Якутия), с 674 ед. в 2020 году до 805 ед. к 2025 году;

- увеличение объема платных туристских услуг (услуг туристских агентств, туроператоров и прочих услуг по бронированию и сопутствующих им услуг, гостиниц и аналогичных услуг по предоставлению временного жилья) с 1,7 млрд в 2019 году до 1,8 млрд к 2025 году.

Для развития этнографического туризма необходимо:

- создавать тематические туристские продукты, обеспечивая целевой маркетинг на международном рынке;

- поддерживать коренное население, популяризируя среди него предпринимательство;

- создать условия для реализации изделий народных промыслов (мастерские, ярмарки), обеспечить спрос на сувениры и изделия ручного труда на внутреннем и зарубежном рынках.

2. Развитие малого бизнеса

Городское благоустройство мотивирует жителей и туристов к пешим прогулкам и прочему времяпровождению на городских улицах и набережных. Такая городская активность развивает малый бизнес находящийся на первых этажах зданий, что влечёт рост предложений и здоровую конкуренцию.

3. Привлечение инвестиции

Рост популярности среди туристов и ориентированность на экстремальные условия выделяет город в общем рейтинге субъектов. Комплексная программа развития характеризует Якутск как устойчиво развивающийся город с крепкой позицией и успешным будущим.

В инфраструктурном плане требуется обеспечить доступность национальных поселений для туристов, привлекать инвестиции в создание этнографических поселений с использованием элементов национальной культуры и народного быта, включая места для торговли местными сувенирами, мастерские и дегустационные залы.

4. Благоустройство общественных территорий

Благоустройство общественных пространств привлекает все больше людей, увеличивается оборот сферы торговли и услуг, повышается инвестиционный потенциал, туристический имидж города. Как результат – растут налоговые поступления в городской бюджет, повышается индекс качества городской среды города.

5. Сохранение исторического и культурного наследия

Культурно-историческое наследие во многом формирует менталитет, преемственность гуманитарных ценностей и сохраняет традиции. Объекты культурного наследия представляют собой уникальную ценность для всего многонационального народа. При этом культурно-историческое наследие является одним из ресурсов духовного и экономического развития.

Исторические ценные объекты Залога реставрируются и наделяются коммерчески прибыльной функцией, предлагаемая застройка включает в себя коммерческие, торговые, образовательные и туристические пространства, а так же спортивно-досуговые площадки. Безопасность внутри района обеспечивается благодаря постоянному пребыванию людей за счет временного жилья и разных типов функций: сезонных, временных и постоянных. Кроме того, это важный фактор устойчивости экономики квартала. Поэтому в проекте заложены максимально универсальные пространства, которые могут быть заняты разными из предложенных функций, гибко реагируя на запрос общества и рынка. Размер лотов также

соответствует возможности привлечения в проект инвесторов и пользователей разного уровня.

Культурное программирование включает в себя наделение исторически значимых зданий новой функцией, создание новой системы ценностей, помимо предполагаемой к сохранению исторической застройки, создание различных общественных, культурных и образовательных пространств. Предлагаемые типы пространств делятся на закрытые и открытые, среди которых различаются организованные площадки, с различными функциями с возможностью универсального использования.