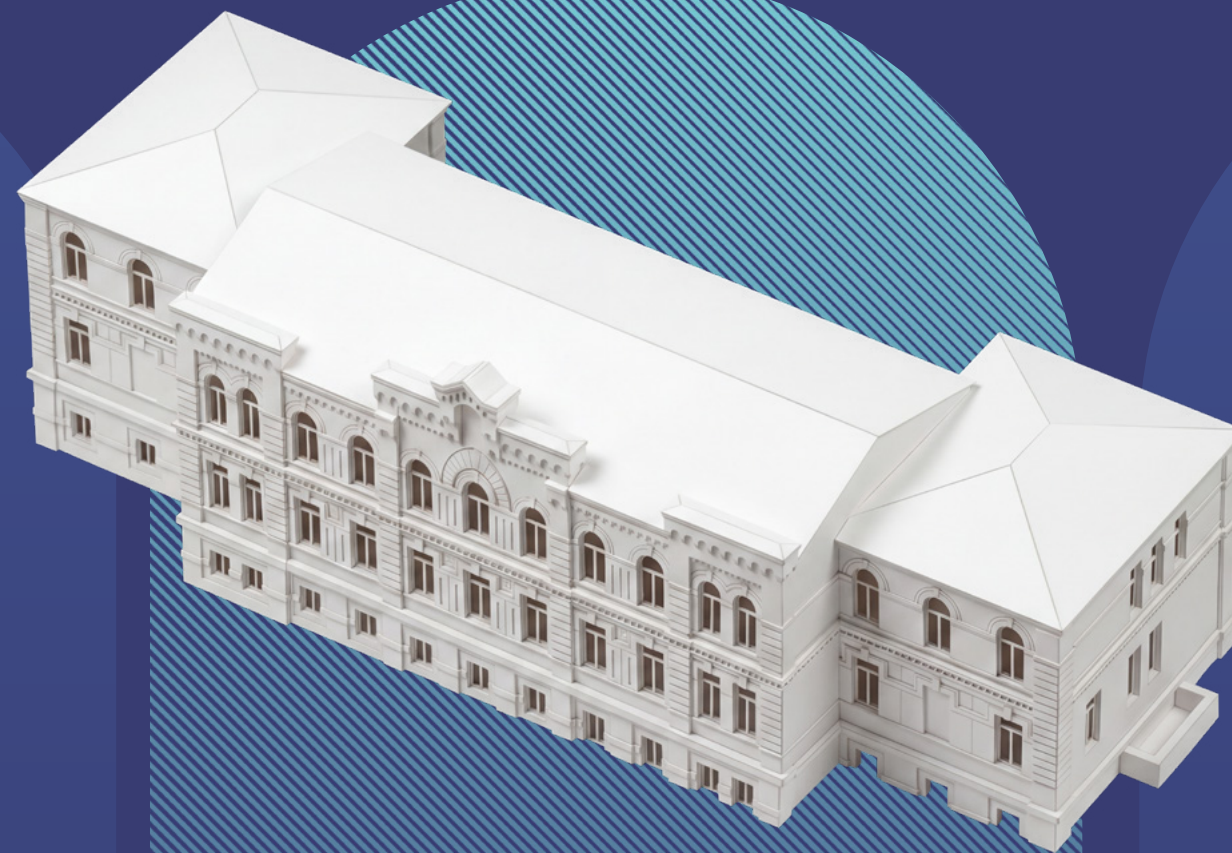


КУРСК

КУРСК



Ансамбль объектов
культурного
наследия

Городская больница Гладковой



ВЭБ|ОФФ КБ СТРЕЛКА

Территория проектирования в контексте города

Участок располагается в центральной части города по ул. Перекальского. Обладает хорошей транспортной доступностью, рядом проходит обновленная трамвайная линия, есть автобусная остановка. В зону 10-минутной доступности входят значимые культурные, спортивные и общественные объекты, такие как Курская филармония, стадион «Меркурий» и парк Пионеров.

Описание местоположения

- ◆ Участок расположен на одной из центральных улиц — Перекальского, примыкающей к главной улице исторического центра — Ленина, что обеспечивает хорошую транспортную доступность.
- ◆ В шаговой доступности находится крупнейший зеленый массив города на реке Тускари.

Транспортная доступность

- ◆ В радиусе 800 м есть доступ ко всем видам общественного транспорта: трамваю, троллейбусу и автобусу.
- ◆ 15-минутная транспортная доступность от ТПУ на железнодорожном вокзале.
- ◆ Доступ на территорию осуществляется через один въезд с ул. Перекальского.
- ◆ В радиусе 10-минутной доступности расположено около 350 общественных парковочных мест (без учета паркинга ТРЦ Central Park)

Обеспеченность общественными функциями

- ◆ Территория интегрирована в существующий общественный каркас города.
- ◆ Близость к точкам проведения мероприятий: филармонии и театру юного зрителя.
- ◆ В шаговой доступности располагаются крупные торгово-развлекательные центры и точки общественного питания.

Рекреационный потенциал

- ◆ Близкое расположение к одной из крупнейших рекреационных зон города — парку «Боевая дача».
- ◆ В шаговой доступности расположен парк Пионеров, реконструкция которого завершилась в сентябре 2025 г.
- ◆ Связь с природным каркасом города.
- ◆ Близость к реке Тускари.

Ключевые показатели

32 тыс. чел.

проживает
в 10-минутной
пешей доступности

7 минут

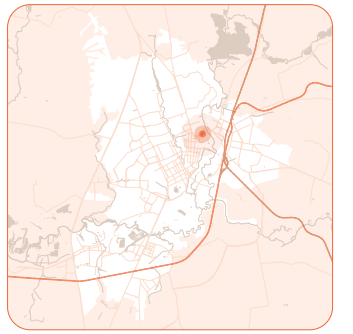
время
в пути от ТПУ
и ж/д вокзала

3

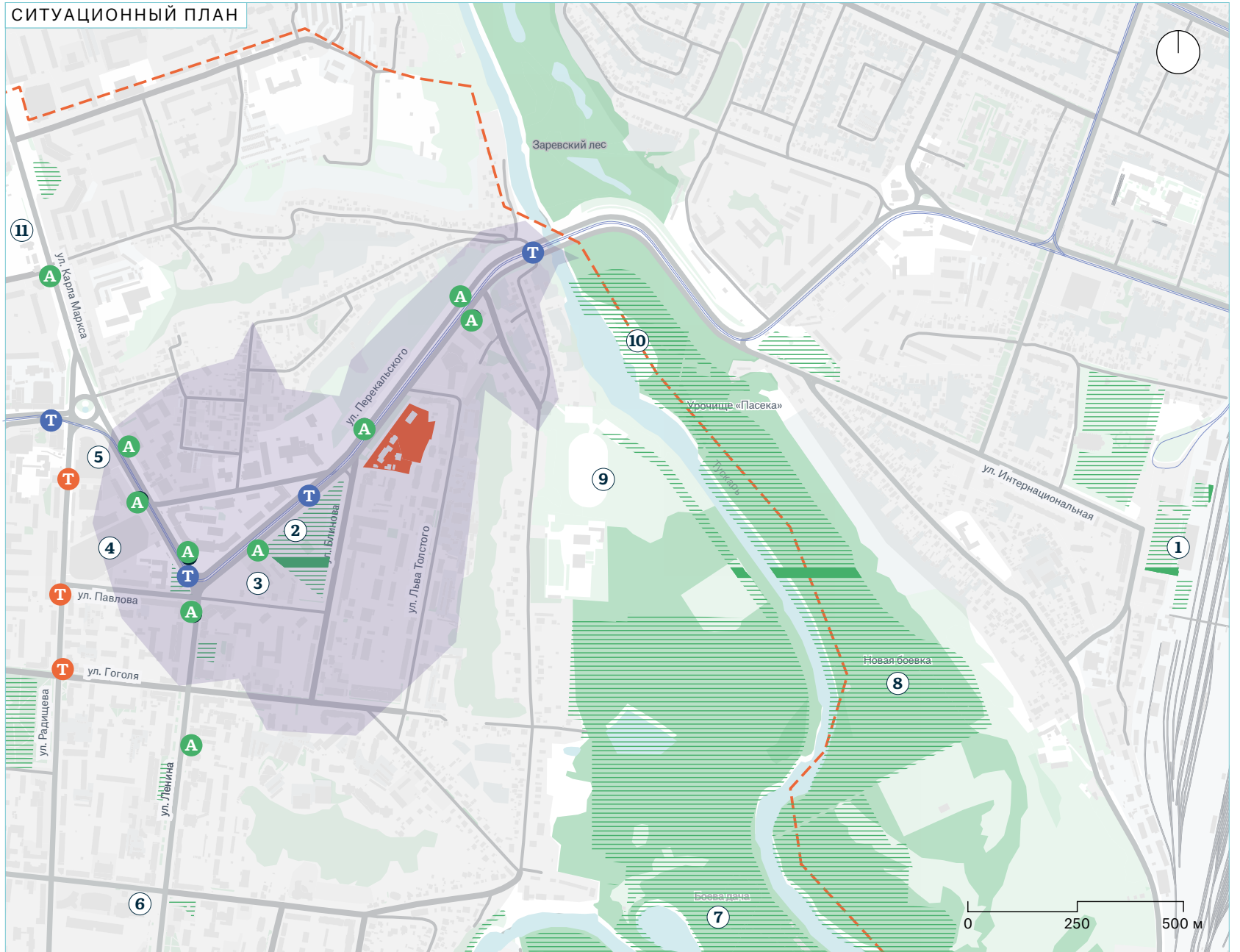
парка
расположено
в пешеходной
доступности

15

остановок
общественного транспорта
расположено в пешеходной
доступности



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Объекты на плане

- ① ТПУ на базе ж/д вокзала
- ② Парк Пионеров
- ③ Курская филармония
- ④ ТРЦ Central Park
- ⑤ ТЦ «Европа»
на Московской площади

- ⑥ Бизнес-центр «Московский»
- ⑦ Парк «Боева Дача»
- ⑧ Парк «Новая Боевка»
- ⑨ Стадион «Меркурий»
- ⑩ Городской пляж
- ⑪ Мемориал ВОВ

Остановки общественного транспорта в пределах 10-минутной доступности

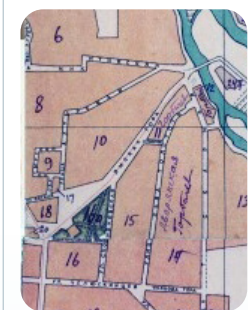
- A Автобусные
- T Трамвайные
- T Троллейбусные

-  Территория проектирования
-  Рекреационные пространства
-  Зона 10-минутной пешей доступности
-  Границы исторического центра¹
-  Трамвайные пути
-  Граница города Курска

Историческая справка

Создание больницы для инфекционных больных в Курске стало возможным благодаря меценатству вдовы курского купца первой гильдии А. И. Гладковой. Проект комплекса зданий больницы разработал архитектор С. М. Серебровский. Открытие больницы состоялось в 1904 году. В 1923 году больница была переименована в честь Н. А. Семашко. На территории больницы также находится здание детского приюта, построенное в начале XX века на средства предпринимателя Г. А. Новосильцева.

1899 год
Съезд земских врачей принял обращение к губернскому собранию «О побуждении Курска выстроить свое заразное отделение». За помощью в финансировании строительства обратились к вдове купца первой гильдии А. И. Гладковой



Фрагмент плана Курска. 1902 г.

1904 год, 14 марта
Торжественное открытие больницы и детского приюта построенного на деньги Г. А. Новосильцева



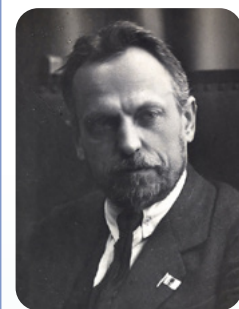
Городская больница им. А. И. Гладковой, ул. Ямская гора. Акварель И. И. Ликоренко

1911 год
Сдано здание амбулатории



Больница для заразных больных

1923 год
Переименование больницы в честь первого народного комиссара здравоохранения РСФСР Н. А. Семашко. Несмотря на переименование, в краеведческой литературе больница продолжила ассоциироваться с именем Гладковой



Николай Александрович Семашко. Фото. Не позднее 1922 г.

1939 год
Учреждение на базе больницы кафедры инфекционных болезней Курского медицинского института. Организатором и первым заведующим был профессор Н. А. Барбицкий (1939–1941), затем с 1945 года кафедру возглавляли: заслуженный врач РСФСР С. Г. Искольдский, доцент М. Е. Гальперин, профессора М. М. Исаева, В. Т. Шугайло, Е. С. Белозеров, В. Я. Провоторов

1960-е
Строительство дополнительных корпусов на территории больницы: хлораторной, лечебного и учебного

1989 год, 16 февраля
Признание комплекса зданий инфекционной больницы памятником решением исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов от 16 февраля 1989 года № 49



Городская больница им. Н. Семашко. Фото из учетной карты. 1988 г.

2008 год
Введение в эксплуатацию нового корпуса больницы по ул. Сумской

2010 год, сентябрь
Заккрытие подразделения ЛПУ больницы по ул. Перекальского, 5

2026 год
Территория ОКН «Городская больница Гладковой» в упадке. Часть зданий в аварийном состоянии



Ветшание объектов после утраты функции



Характеристики участка

Территория ансамбля больницы Гладковой представлена пятью смежными участками общей площадью 14 534 м², ограниченными улицей Перекальского с запада и жилыми многоквартирными домами с прочих сторон. Сегодня только два участка в границах территории ансамбля предполагается привлечь по программе ДОМ.РФ, но исключение прочих может нарушить целостность ансамбля объекта культурного наследия.

Характеристики земельного участка

	Кадастровый номер земельного участка ¹	Адрес ¹	Площадь ¹ , м ²	Форма собственности ¹	Право-обладатель	Кадастровая стоимость ¹ , руб.	Вид разрешенного использования ¹	Объекты на территории
1	46:29:102328:887	ул. Перекальского, д. 5	5 047 (5 628)	Государственная субъекта РФ	ДОМ.РФ	22 446 074,59	Для лечебно-профилактической и хозяйственной деятельности	Больница Гладковой, аптека, хозяйственный дом, ограда, пристройки
2	46:29:102328:888	ул. Перекальского, д. 5 (3)	8 906	Государственная субъекта РФ; муниципальная	ДОМ.РФ	39 071 522,74	Для строительства здания Курского областного суда; бытовое обслуживание	Приют Новосильцева, ограда, руинированные сооружения
3	46:29:102328:2222	ул. Перекальского, д. 5	156	Государственная субъекта РФ	Курская епархия	744 341,45	Для лечебно-профилактической и хозяйственной деятельности	Часовня ²
4	46:29:102328:2221	ул. Перекальского, д. 5	240	Государственная субъекта РФ	Город Курск	1 152 346,27	Для лечебно-профилактической и хозяйственной деятельности	Административно-технические корпуса ²
5	46:29:102328:2220	ул. Перекальского, д. 5	185	Государственная субъекта РФ	Город Курск	901 483,77	Для лечебно-профилактической и хозяйственной деятельности	Административно-технические корпуса ²

Градостроительные ограничения

Функциональная зона (ГП)	Зона специализированной общественной застройки	100% / 1,45 га
Территориальная зона (ПЗЗ)	Общественно-деловая зона специализированных общественно-деловых объектов и объектов инженерной инфраструктуры (О2)	100% / 1,45 га
Зоны с особыми условиями использования территории, в том числе:	Приаэродромная зона — 4	100% / 1,45 га
	Территория, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (АГО-1)	100% / 1,45 га
	Зона охраны ОКН	55% / 0,77 га
Инженерные сети на территории проектирования	Сеть теплоснабжения к обл. больницы им. Семашко по ул. Перекальского, домам №27, 27а по ул. Перекальского, №12, 14а, 14б по ул. Л. Толстого, базе по ул. Л. Толстого, 14 (46:29:000000:4642)	1 360 м
Перепад высот	216 м над у.м. — верхняя точка участка 204 м над у.м. — нижняя точка участка	12 м
Минимальная площадь озелененных территорий	15% территории земельного участка	15% / 2 180 м ²

1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
2 Передача объекта и участка часовни ДОМ.РФ не предполагается.

Ключевые показатели

12 м

перепад высот на участке

1,45 га

площадь территории комплекса

0,77 га

зона охраны объектов ОКН

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Кадастровые участки:

- ① 46:29:102328:887
- ② 46:29:102328:888
- ③ 46:29:102328:2222
- ④ 46:29:102328:2221
- ⑤ 46:29:102328:2220

ОКН:

- ① Больница
- ② Хозяйственный дом
- ③ Аптека
- ④ Приют Новосильцева
- ⑤ Часовня
- ⑥ Ограда

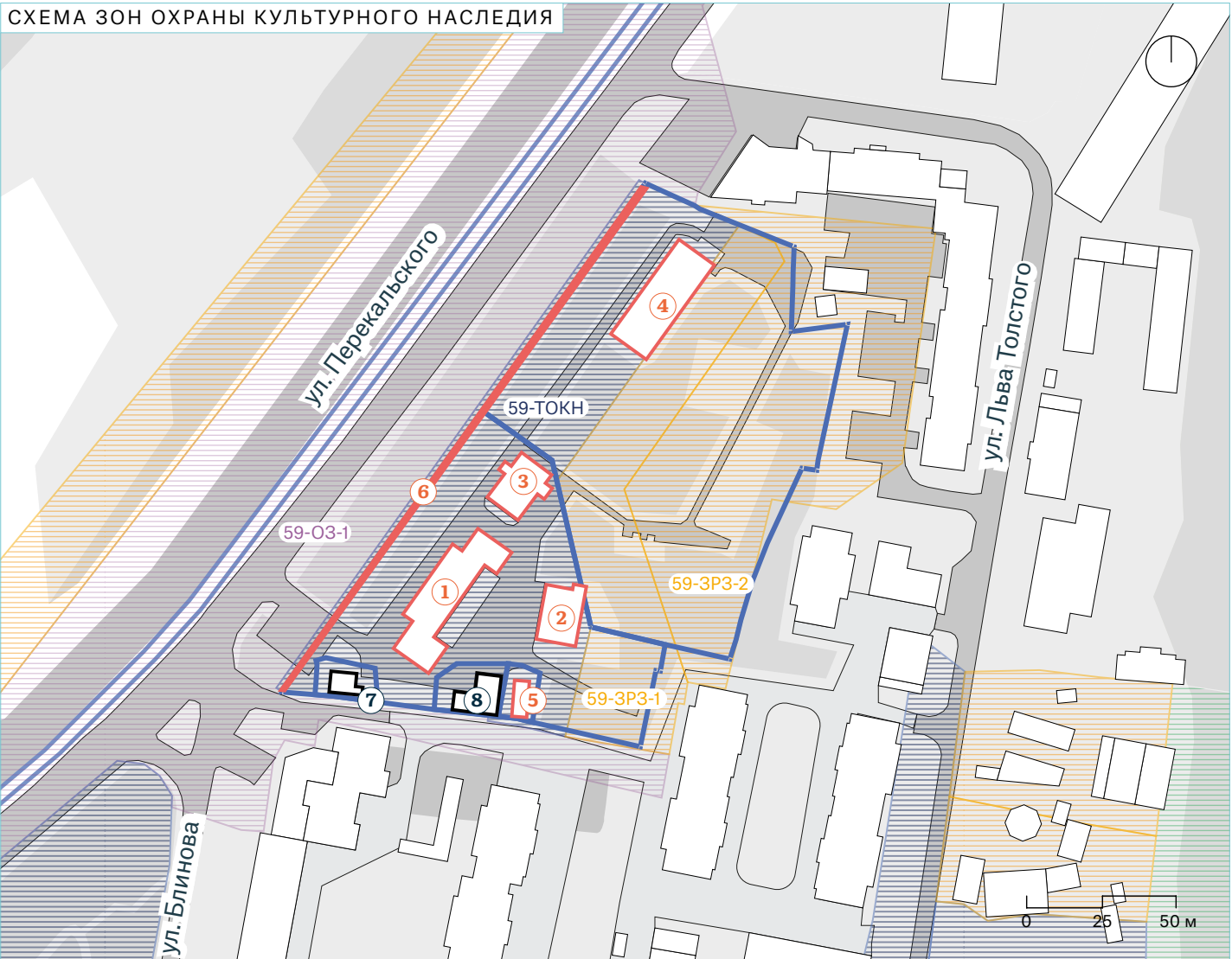
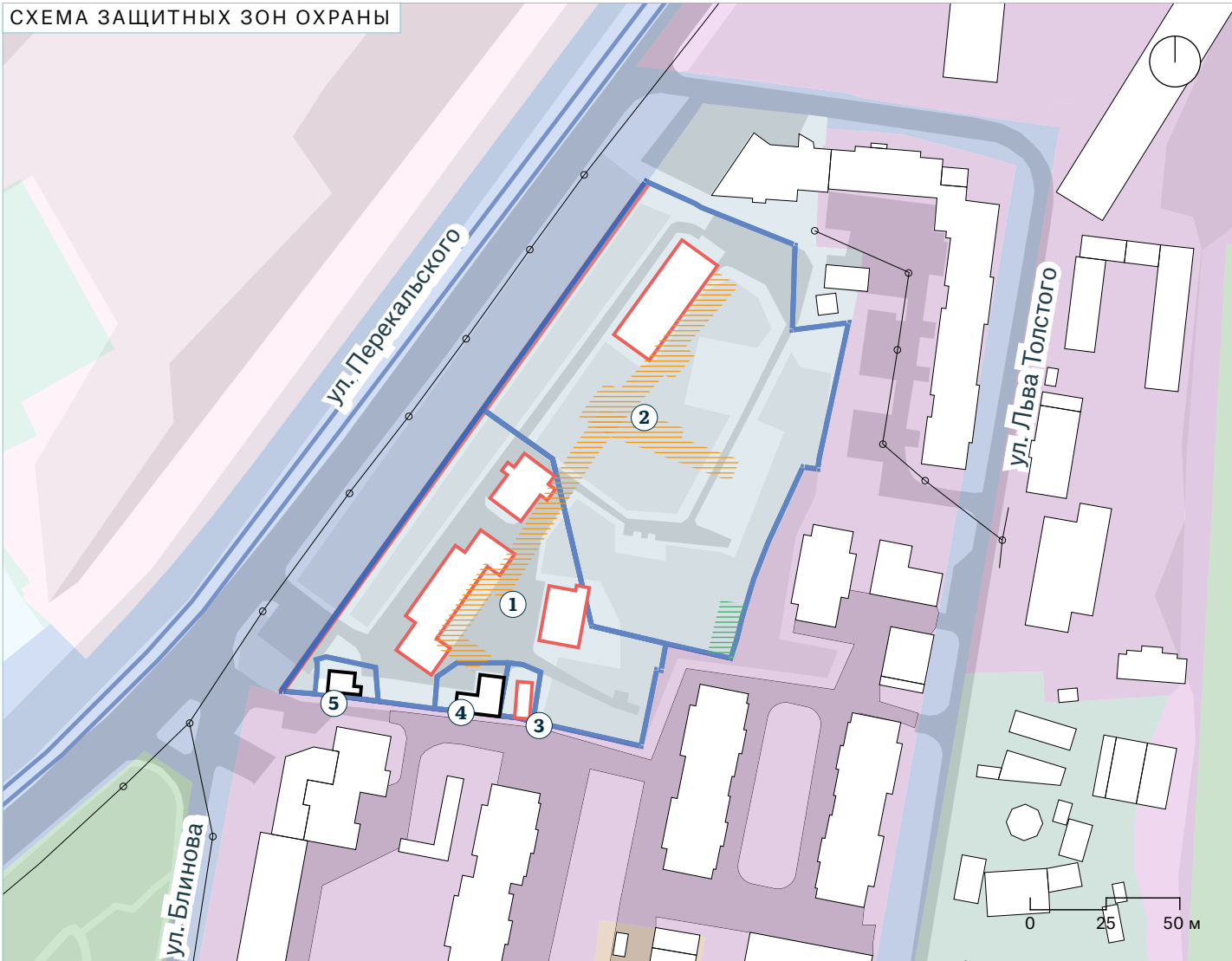
Условные обозначения:

- Трамвайные пути
- Границы кадастровых участков
- Контуры ОКН
- Контуры иных построек на участке
- Территория отмежеванных участков
- Объекты в неудовлетворительном состоянии
- Руинированный объект



Характеристики ограничений использования ЗУ и ОКС

Территория проектирования частично входит в объединенную зону охраны ОКН, захватывающую улицу Перекальского и проходящую по контуру непосредственно зданий, имеющих историческую ценность. Также практически по границе участка проходят зоны охраны канализации и теплотрассы. Территория объекта культурного наследия занимает только часть участка.



- Цифрами обозначены кадастровые участки:
- ① 46:29:102328:887
 - ② 46:29:102328:888
 - ③ 46:29:102328:2222
 - ④ 46:29:102328:2221
 - ⑤ 46:29:102328:2220

- Зоны охраны согласно ГПЗУ**
- 30 тепловых сетей
 - 30 объектов сетевого хозяйства
- Зоны ПЗЗ**
- Ж-4 (зона многоквартирных жилых домов высокой этажности)
 - О-2 (общественно-деловая зона)
 - Р-2 (зона насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования)
 - УДС (улично-дорожная сеть)

- Трамвайные пути
- Границы кадастровых участков
- Ближайшие линии электропередач
- Контуры ОКН
- Контуры иных построек на участке

- Цифрами обозначены:
- ОКН**
- ① Больница
 - ② Хозяйственный дом
 - ③ Аптека
 - ④ Приют Новосильцева
 - ⑤ Часовня
 - ⑥ Ограда

- Прочие объекты**
- ⑦ Красный уголок
 - ⑧ Контра-аптека

- Зоны охраны**
- Объединенная зона регулирования застройки
 - Территория охраны ОКН (59-TOKN)
 - Объединенная зона охраны ОКН (59-O3-1)
 - Зона охраны исторической панорамы



Характеристики ограничений использования ЗУ и ОКС

Характеристика ограничений использования ЗУ и ОКС, установленных в ЗОУИТ (начало)

№ п/п	Наименование зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)	Ограничения использования ЗУ и ОКС
1	Зона специализированной общественной застройки ¹	
2	Общественно-деловая зона специализированных общественно-деловых объектов и объектов инженерной инфраструктуры (О-2) ²	Цель выделения зоны Целью выделения зоны является создание условий для размещения специализированных общественно-деловых объектов преимущественно некоммерческого назначения. Параметры разрешенного строительства ♦ Этажность: максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается. ♦ Класс опасности: максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков,— V (по санитарной классификации). ♦ Ограничение площади застройки: для объектов вида использования, отмеченных в подпункте 3 настоящей статьи знаком «*», площадь застройки земельного участка ограничивается 50 % от его общей площади. Дополнительные требования и ограничения ♦ Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учетом требований, предусмотренных главой 12 настоящих Правил. ♦ Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства определены пунктом 10.19 настоящих Правил для всех территориальных зон. Указанные требования применяются только к тем территориям, в границах которых необходимость соблюдения архитектурно-градостроительного облика предусмотрена приложением 6 к Правилам. Разрешенные виды использования В данной территориальной зоне допускается следующий вид использования: Гостиничное обслуживание— размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилых помещений для временного проживания.
3	Приаэродромная зона— 4 ²	В границах ПАТ, особенно в ближних зонах, запрещается или ограничивается размещение жилых домов, образовательных и медицинских учреждений, если они превышают нормы по шуму.
4	Территория, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (АГО-1) ²	Объекты капитального строительства, выходящие фасадом на территорию общего пользования, располагаются в границах земельного участка с учетом системы размещения зданий вдоль красной линии (фронтальная, профильная, ориентация под углом), линии регулирования окружающей застройки. <i>Примечание: требования этого пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства, за исключением случаев изменения габаритных размеров.</i> Высота объектов капитального строительства при строительстве или реконструкции в зоне сложившейся застройки не должна превышать 50 % средней высоты зданий в границах квартала, как элемента планировочной структуры. <i>Исключения: это правило не применяется к реконструируемым зданиям, если реконструкция не подразумевает увеличение количества надземных этажей.</i> <i>Пояснение: анализ высоты проводится по всему элементу планировочной структуры, и в его рамках не учитываются объекты, признанные соответствующими критериям нормативных актов Курской области, принятых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.</i> Рядовая одинаковая застройка (микрорайон/квартал), состоящая из зданий с более чем девятью этажами, не допускается. Вместо этого необходимо создавать переменную этажность с использованием доминант.

1 Решение Курского городского Собрания от 21.12.2021 № 325-6-ОС «О Генеральном плане города Курска».

2 Решение Курского городского Собрания от 23.10.2007 г. № 388-3-РС «О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск» (в ред. от 16.12.2025 г.).

3 Генеральный план застройки участка.

Наиболее строгие ограничения накладывают охранные зоны сетей и требования к архитектурно-градостроительного облику ОКС, регулирующие внешний вид зданий и сооружений.

Характеристика ограничений использования ЗУ и ОКС, установленных в ЗОУИТ (продолжение)

№ п/п	Наименование зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)	Ограничения использования ЗУ и ОКС
		Требования к доминанте: ♦ ширина не может превышать ее высоту; ♦ отношение площади доминанты к общей площади застройки — не более 35 %; ♦ расстояние между доминантами в границах застраиваемой территории — не менее 35 метров. Размещение входных групп Элементы входных групп (ступени, пандусы, крыльцо, погрузочно-разгрузочные структуры) не должны сокращать пешеходную часть тротуара или габариты примыкающих проездов ниже нормативных значений, создавать препятствия движению. Выступающие тамбуры входных групп на фасадах, ориентированных на территорию общего пользования, не допускаются. Общие требования к облицовке и архитектуре фасадов 1. Ступени, лестницы, пандусы, облицовка крылец и приямков должны быть выполнены в согласовании по цвету и фактуре с материалами отделки цоколя фасада. 2. Облицовка поверхностей ступеней и пандусов должна иметь шероховатую текстуру, не скользкую. Использование материалов и конструкций, создающих опасность для людей (например, глазурованные плитки, полированный камень), запрещено. 3. Использование сотового поликарбоната для навесов и козырьков запрещено. 4. Фасады зданий, обращенные к территориям общего пользования или видимые с них, должны выполняться из натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики. 5. Крепление плит, панелей и материалов для облицовки должно осуществляться методом скрытого монтажа. 6. Декоративные элементы фасада должны избегать дробления на мелкие, одинаковые элементы, несоразмерные фасадной плоскости. Запрещено использование в качестве отделочных материалов: ♦ сайдинга; ♦ пластиковых панелей; ♦ асбестоцементных листов; ♦ самоклеющейся пленки; ♦ баннерной ткани; ♦ сотового поликарбоната; ♦ сэндвич-панелей. 1. Запрещается окраска поверхностей натурального камня и керамогранита. 2. Не допускается использование пластика и асбестоцементных листов (плоских и волнистых) для глухих частей лоджий или балконов. В случае утвержденной архитектурно-художественной концепции внешнего облика улицы (или ее части) при реконструкции, фасадное решение должно соответствовать ей. Техническое и инженерное оборудование фасадов Включает системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции. 1. Размещение технологического оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, труб) допускается только в специально предусмотренных для этого местах, скрытых от визуального восприятия или с использованием декоративных маскирующих элементов. 2. Для отвода конденсата системы кондиционирования предусматривается система канализации стоков. Требования при реконструкции фасадов 1. Дополнительное оборудование должно обеспечивать сохранность или восстановление отделки фасада. 2. Оборудование, размещенное снаружи, необходимо устанавливаться в декоративных коробах минимальной длины и с горизонтальной, вертикальной или параллельной трассировкой. Наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции должны иметь защитные декоративные решетки, выполненные в архитектурном стиле объекта.



Характеристики ограничений использования ЗУ и ОКС

Характеристика ограничений использования ЗУ и ОКС, установленных в ЗОУИТ (продолжение)

№ п/п	Наименование зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)	Ограничения использования ЗУ и ОКС
		3. Ограничения и запреты 4. Не допускается размещение оборудования, выступающего более чем на 20 см от фасада, если оно находится менее чем в 2,5 м над уровнем земли или крыльцом. Требования к подсветке фасадов Освещение не должно искажать пропорции зданий, мешать освещению окон или слепить участников дорожного движения. Объекты, обращенные к территориям общего пользования, должны иметь декоративное архитектурное освещение. Входные группы в жилые и общественные части зданий должны быть освещены. Архитектурное освещение должно подчеркивать важные архитектурные элементы и обеспечивать комфортную среду. Использование цветовой подсветки допустимо, при этом необходимо соблюдать нормативы освещенности и гармонию стиля. Необходимо использовать цветовой диапазон температуры светильников в пределах от 4,5 до 5,5 тыс. К.
5	Территория охраны ОКН ²	Ограничения по размещению рекламы Требования к наружной рекламе ♦ Запрет на рекламу: не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях. ♦ Исключение: территории достопримечательных мест. ♦ Регулирование в достопримечательных местах: запреты, ограничения и требования к рекламе на объектах наследия, расположенных в границах достопримечательного места, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия (согласно п. 7 ст. 47.6 ФЗ-73) и вносятся в ПЗЗ. ♦ Исключение для афиш: Правила не применяются к рекламе, содержащей информацию о проводимых на объектах культурного наследия мероприятиях (театральных, культурно-просветительных и т. д.), а также к информации о спонсорах, если упоминание о спонсоре занимает не более 10% рекламной площади. Ограничения при проведении строительных и иных работ Условия проведения работ (общая норма): Проектирование и проведение земляных, строительных, хозяйственных и иных работ (перечисленных в статье 30 ФЗ-73) допускаются только при отсутствии на территории объектов культурного наследия либо при соблюдении требований статьи 36 ФЗ-73 (наличие заключения историко-культурной экспертизы и согласование с органом охраны). Работы в границах территории объекта культурного наследия Работы в границах территории объекта культурного наследия проводятся при одновременном соблюдении следующих условий: ♦ Соблюдение требований к осуществлению деятельности (установленных статьей 5.1 ФЗ-73); ♦ Соблюдение особого режима использования земельного участка (для объектов археологии); ♦ Наличие в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия (или проекта обеспечения сохранности / плана спасательных археологических работ), согласованных с органом охраны объектов культурного наследия. Работы на земельном участке, связанном с объектом культурного наследия Строительные и иные работы на участке, непосредственно связанном с территорией объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объекта (или проекта обеспечения сохранности / плана спасательных археологических работ), включающих оценку воздействия на объект и согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

1 Решение Курского городского Собрания от 21.12.2021 № 325-6-ОС «О Генеральном плане города Курска».

2 Решение Курского городского Собрания от 23.10.2007 г. № 388-3-РС «О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск» (в ред. от 16.12.2025 г.).

3 Генеральный план застройки участка.

Характеристика ограничений использования ЗУ и ОКС, установленных в ЗОУИТ (продолжение)

№ п/п	Наименование зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)	Ограничения использования ЗУ и ОКС
6	Требования к градостроительным регламентам в границах территории ОЗ-1 ²	В границах территории охранной зоны разрешаются: ♦ хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды), в т.ч. создание тематической мемориальной зоны; ♦ проведение мероприятий, направленных на сохранение и воссоздание элементов историко-культурного ландшафта, особенностей рельефа, гидрографии, сохранение основных секторов обзора объекта культурного наследия; ♦ проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации; ♦ благоустройство территории с применением традиционных материалов, установка парковой мебели (участок ОЗ-2), элементов благоустройства, размещение малых архитектурных форм, памятных знаков, информационных табличек, иной историко-культурной информации; ♦ размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление; ♦ строительство и реконструкция освещения улиц и сквера с применением стилизованных под историческую традицию опор освещения и светильников; ♦ капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры (за исключением наземных и надземных сетей); ♦ проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия; ♦ проведение работ по инженерной защите территории, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объекта культурного наследия. В границах территории охранной зоны запрещаются: ♦ проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объектов культурного наследия; ♦ строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды); ♦ рубка старовозрастных деревьев, кроме мероприятий по санации, предусмотренных специальными проектами; ♦ размещение рекламы, рекламных конструкций, баннеров, растяжек, кроме историко-культурной информации, относящейся к объекту культурного наследия; ♦ прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом; ♦ расширение существующих дорог, организация автостоянок, кроме временных автопарковок; ♦ использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия; ♦ организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территорий объектов культурного наследия, захламление, замусоривание территории; ♦ проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.



Характеристики ограничений использования ЗУ и ОКС

Характеристика ограничений использования ЗУ и ОКС, установленных в ЗОУИТ (продолжение)

№ п/п	Наименование зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)	Ограничения использования ЗУ и ОКС
7	Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2) ²	1. В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности разрешаются: - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными правилами землепользования и застройки г. Курска, с учетом настоящих требований; - строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства в соответствии с параметрами, установленными для отдельных участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; использование в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные отделочных материалов с применением неярких (пастельных) оттенков, исключение доминантных элементов в завершениях сооружений (башен, шпилей, куполов); - снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; - благоустройство территории, установка элементов благоустройства (скамьи, урны, цветочницы), устройство детских площадок, установка памятных знаков, малых архитектурных форм; - проведение работ по озеленению, организация газонов, цветников; - устройство ограждений нормативной высоты с использованием традиционных материалов, архитектурно-исторических элементов и декоративной отделки; - капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры (за исключением наземных и надземных сетей); - применение отдельно стоящего оборудования освещения; - проведение работ по инженерной защите территории, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию охранной зоны и территорию объекта культурного наследия; - проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности. 2. В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности запрещается: - при реконструкции и новом строительстве объектов капитального строительства использование ярких цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение высоких (более 45 градусов) скатных кровель, башен, шпилей, куполов и иных доминантных элементов в завершениях сооружений; применение в окраске ограждений ярких цветов; - установка на фасадах зданий и сооружений рекламных конструкций, «агрессивных» по форме и цвету, вносящих диссонанс в визуальное восприятие объектов культурного наследия; - прокладка инженерных коммуникаций теплоснабжения, водоснабжения по фасадам зданий, обращенных к объектам культурного наследия; - прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, электрокабеля) наземным и надземным способом; - размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием (участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2); - использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия (участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2); - проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

1 Решение Курского городского Собрания от 21.12.2021 № 325-6-ОС «О Генеральном плане города Курска».

2 Решение Курского городского Собрания от 23.10.2007 г. № 388-3-РС «О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск» (в ред. от 16.12.2025 г.).

3 Генеральный план застройки участка.

Характеристика ограничений использования ЗУ и ОКС, установленных в ЗОУИТ (продолжение)

№ п/п	Наименование зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)	Ограничения использования ЗУ и ОКС
		3. Параметры строительства и реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые для участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. - Участок ЗРЗ-1 - Максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до максимальной отметки — не более 12 метров; - габариты в плане — по градостроительным нормативам. - Участок ЗРЗ-2 - Максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до максимальной отметки — не более 20 метров; - габариты в плане — по градостроительным нормативам.
8	Сеть теплоснабжения к обл. больницы им. Семашко по ул. Перекальского, домам №27, 27а по ул. Перекальского, №12, 14а, 14б по ул. Л. Толстого, базе по ул. Л. Толстого, 14 (46:29:000000:4642) ³	Не менее 3 метров в обе стороны от теплосетей установлено ограничение на проведение земельных работ и возведение капитальных и некапитальных сооружений.



Схема существующего положения объектов на участке



Лечебный корпус
1961 г.
Руинированный объект

Хозяйственный дом	
Этажность (подвальный этаж)	2 (1)
Площадь первого этажа	186 м²
Площадь здания ОКН	493 м²
Площадь пристроек	43,4 м²
Общая площадь	536,4 м²
Состояние объектов	Неуд.

Приют Новосильцева	
Этажность (подвальный этаж)	1 (1)
Площадь первого этажа	255 м²
Площадь здания ОКН	321 м²
Площадь пристроек	106,5 м²
Общая площадь	427,5 м²
Состояние объектов	Неуд.

Аптека	
Этажность (подвальный этаж)	1 (1)
Площадь первого этажа	162 м²
Площадь здания ОКН	174 м²
Площадь пристроек	28,8 м²
Общая площадь	202,8 м²
Состояние объектов	Неуд.

Больница	
Этажность	3
Площадь первого этажа	373 м²
Площадь здания ОКН	1112 м²
Площадь пристроек	59,4 м²
Общая площадь	1171,4 м²
Состояние объектов	Неуд.

Часовня

Контора-аптека

Красный уголок

Ограда

- Объекты культурного наследия регионального значения
- Руинированные сооружения и здания, диссонирующие с обликом ансамбля, предлагаемые к сносу
- Границы кадастровых участков



Больница

Именно с основного здания ансамбля, построенного в 1904 году, началась история первой инфекционной больницы в Курске. В краснокирпичном корпусе сложной формы с ризалитами имеются два этажа, а также цокольный этаж. Все фасады богато декорированы в технике рельефной кирпичной кладки. Отличительная черта — арочные окна на втором этаже.

Характеристики объекта

Наименование объекта	Больница
Кадастровый номер ¹	46:29:102328:42
Существующая функция ¹	Лечебный корпус, стационар
Статус охраны ³	Региональный ОКН
Этажность ³	3
Площадь ⁴	1 112 м²
Форма собственности ¹	Государственная субъекта РФ
Правообладатель ²	Курская область
Кадастровая стоимость ¹	13 155 555,91 руб.
Категория земель ¹	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ¹	Стационарное медицинское обслуживание
Нормативно-правовой акт о постановке ОКН на государственную охрану ³	Решение исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов № 49 от 16.02.1989 г. (рег. № 461410160450105)
Техническое состояние ²	Неудовлетворительное
Подключение к сетям теплоснабжения ²	Да
Подключение к сетям водоснабжения ²	Да
Подключение к сетям водоотведения ²	Да
Подключение к сетям электроснабжения ²	Да
Предметы охраны	
Градостроительная характеристика ³	Местоположение и градостроительные характеристики главного корпуса, его роль в пространственно-планировочной структуре ансамбля, включая исторические видовые раскрытия.
Объемно-планировочные решения ³	Объемно-пространственная композиция главного корпуса, конфигурация кровли, 1904 г.
Конструктивные решения ³	Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал, 1904 г., колористическое решение интерьеров (уточняется в процессе реставрационных исследований)
Архитектурно-художественное решение ³	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов главного корпуса 1904 г., включая широкий венчающий карниз из кирпича, а также межэтажный карниз; рустованные углы здания; пояски; ниши; циркульное и прямое обрамление окон с замковым камнем первого и второго этажа; декоративные машикули венчающие центральную часть здания. Колористическое решение фасадов и интерьеров (уточняется в процессе реставрационных исследований).

1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

2 Процентное измерение степени износа оценивалось согласно методике по СП 13-102-2003, в ходе дальнейшей разработки проекта реставрации необходимо провести КНИ для уточнения фактического состояния здания и его элементов на момент разработки проекта.

3 Предмет охраны объекта / паспорт объекта.

4 Площадь здания указана как поэтажная сумма площадей помещений в соответствии с размерами по техническим чертежам и планам БТИ. Рекомендуется провести обмеры зданий с целью уточнения площадей.

Ключевые показатели

1904

год постройки

569,9 м²

площадь
пятна застройки

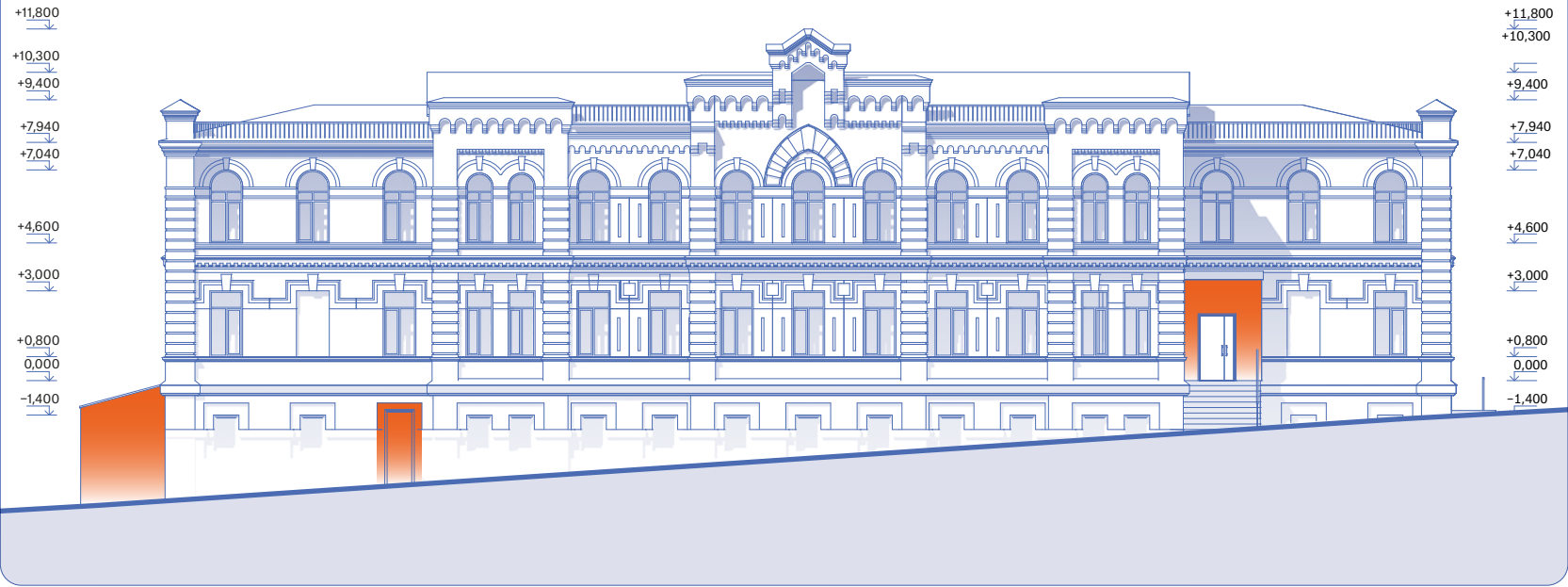
1112 м²

площадь здания



ГЛАВНЫЙ ФАСАД ЗДАНИЯ

Пристройки и проемы, которые не входят в предмет охраны



Степень износа объекта²

Техническое состояние объекта	Общее состояние объекта	НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ	54%
Фундаменты	Неравномерная осадка фундаментов в результате постоянного замачивания грунтов ввиду отсутствия отмостки, состояние		90%
Стены	Вертикальные сквозные трещины, разрушения, деформация кирпичной кладки, выветривание межкладочных швов и выпадения кирпичей из кладки, облик здания искажен более поздними пристройками		80%
Перекрытия	Монолитные междуэтажные перекрытия — трещин не обнаружено, удовлетворительное работоспособное состояние; деревянные перекрытия — следы протечек с крыши, зыбкость балок чердачного перекрытия — неудовлетворительное состояние.		45%
Кровля	Нарушение кровельного покрытия; разрушения системы водоотведения с кровли с множественными следами коррозии ее металлических элементов; стропильные конструкции поражены гнилью и жучком, подлинное кровельное покрытие утрачено, состояние		70%
Перегородки	Деревянные, оштукатурены и окрашены, частично облицованы керамической плиткой. На стенах наблюдаются трещины и отслоения красочного слоя		20%
Оконные и дверные заполнения	Подлинные окна и двери утрачены, заменены на пластиковые стеклопакеты, некоторые оконные проемы заложены кирпичом		20%



Аптека

Здание бывшей аптеки находится в центральной части ансамбля, к северо-востоку от больницы. Это одноэтажное краснокирпичное здание с вальмовой крышей. Его главный фасад обращен на улицу и имеет арочные окна и декор, характерный для главного корпуса больницы.

Характеристики объекта

Характеристики объекта	Аптека
Кадастровый номер ¹	46:29:102328:43
Существующая функция ¹	Лечебный корпус (неисп.)
Этажность (подвальных этажей) ³	1 (1)
Площадь ⁴	174 м²
Форма собственности ¹	Государственная субъекта РФ
Правообладатель ¹	Курская область
Кадастровая стоимость ¹	3 061 363,65 руб.
Категория земель ¹	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ¹	Стационарное медицинское обслуживание
Наименование и реквизиты нормативно-правового акта органа государственной власти о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану ¹	Решение исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов №49 от 16.02.1989 г. (рег. №461410160450125)
Статус охраны ³	Региональный ОКН
Техническое состояние ²	Неудовлетворительное
Подключение к сетям теплоснабжения ²	Да
Подключение к сетям водоснабжения ²	Нет
Подключение к сетям водоотведения ²	Нет
Подключение к сетям электроснабжения ²	Да
Предметы охраны	
Градостроительная характеристика ³	Местоположение и градостроительные характеристики здания аптеки, его роль в пространственно-планировочной структуре ансамбля, включая исторические видовые раскрытия.
Объемно-планировочные решения ³	Объемно-пространственная композиция здания аптеки 1904 г., конфигурация кровли 1904 г.
Конструктивные решения ³	Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.
Архитектурно-художественное решение ³	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов здания аптеки 1904 г., включая карниз из кирпича; пояски; рустованные углы здания; пояски; ниши; циркульное обрамление окон с замковым камнем; декоративные машикули. Материал и характер обработки фасадных поверхностей главного корпуса 1904 г. Колористическое решение фасадов (уточняется в процессе реставрационных исследований).

1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
2 Акт технического состояния.
3 Предмет охраны объекта / паспорт объекта.
4 Площадь здания указана как поэтажная сумма площадей помещений в соответствии с размерами по техническим чертежам и планам БТИ. Рекомендуется провести обмеры зданий с целью уточнения площадей.
5 Процентное измерение степени износа оценивалось согласно методике по СП 13-102-2003, в ходе дальнейшей разработки проекта реставрации необходимо провести КНИ для уточнения фактического состояния здания и его элементов на момент разработки проекта.

Ключевые показатели

1904
год постройки

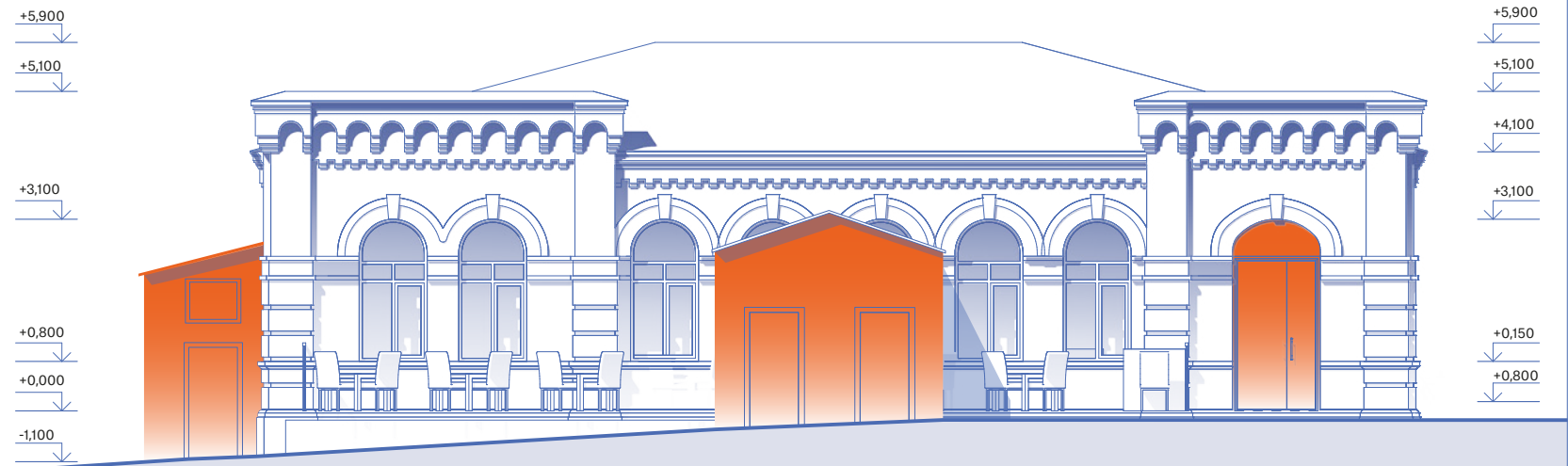
174 м²
площадь здания

253,5 м²
площадь
пятна застройки



ГЛАВНЫЙ ФАСАД ЗДАНИЯ

Пристройки и проемы, которые не входят в предмет охраны



Степень износа объекта²

Техническое состояние объекта ⁵	Общее состояние объекта	НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ	60%
Фундаменты	Визуально наблюдается просадка фундамента, следы сырости, биопоражения плесенью и мхом, отмостка частично разрушена, частично отсутствует		90%
Стены	На фасадах здания наблюдается биопоражение, деструкция, выветривание раствора швов кирпичной кладки. Поздние пристройки и заложенные оконные проемы искажают внешний облик здания		80%
Перекрытия	Надподвальное - монолитное по металлическим балкам, чердачное - деревянное с щитовым накатом по деревянным балкам, удовлетворительное работоспособное состояние		30%
Кровля	Имеются нарушения покрытия, отсутствие гидроизоляции; металлические элементы кровли подвержены коррозии, имеющиеся элементы водосточной системы разрушены со следами коррозии металла, подлинное покрытие отсутствует.		70%
Перегородки	На поверхности стен в интерьере наблюдаются трещины, отслоения и потертость красочного слоя, в подвале присутствует деструкция кирпичной кладки с выветриванием растворяющих швов		20%
Оконные и дверные заполнения	Деревянные окна и двери частично утрачены, некоторые оконные проемы заложены кирпичом, состояние		75%



Хозяйственный дом

В юго-восточной части находится краснокирпичное здание хозяйственного дома, главный фасад которого выходит во двор больницы. Его композиция симметрична, прямоугольные окна и декор выполнены в общей для ансамбля стилистике. Техническое состояние неудовлетворительное.

Характеристики объекта

Характеристики объекта	Хозяйственный дом
Кадастровый номер ¹	46:29:102328:45
Существующая функция ¹	Прачечная
Этажность (подвальных этажей) ³	2 (1)
Площадь ⁴	493 м²
Форма собственности ¹	Государственная субъекта РФ
Правообладатель ¹	Курская область
Кадастровая стоимость ¹	4 283 961,17 руб.
Категория земель ¹	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ¹	Стационарное медицинское обслуживание
Наименование и реквизиты нормативно-правового акта органа государственной власти о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану ¹	Решение исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов № 49 от 16.02.1989 г. (рег. № 461410160450075)
Статус охраны ³	Региональный ОКН
Техническое состояние ²	Неудовлетворительное
Подключение к сетям теплоснабжения ²	Да
Подключение к сетям водоснабжения ²	Нет
Подключение к сетям водоотведения ²	Нет
Подключение к сетям электроснабжения ²	Да
Предметы охраны	
Градостроительная характеристика ³	Местоположение и градостроительные характеристики хозяйственного корпуса, его роль в пространственно-планировочной структуре ансамбля, включая исторические видовые раскрытия.
Объемно-планировочные решения ³	Объемно-пространственная композиция здания хозяйственного корпуса 1904 г., конфигурация кровли 1904 г.
Конструктивные решения ³	Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г., лестницы 1904 г., их местоположение, художественное оформление, материал.
Архитектурно-художественное решение ³	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов хозяйственного корпуса 1904 г., включая венчающий и межэтажный карниз из кирпича; рустованные углы здания; пояски; ниши; прямое обрамление окон с замковым камнем первого и второго этажа. Материал и характер обработки фасадных поверхностей хозяйственного корпуса 1904 г.. Колористическое решение фасадов (уточняется в процессе реставрационных исследований).

1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

2 Процентное измерение степени износа оценивалось согласно методике по СП 13-102-2003, в ходе дальнейшей разработки проекта реставрации необходимо провести КНИ для уточнения фактического состояния здания и его элементов на момент разработки проекта.

3 Предмет охраны объекта / паспорт объекта.

4 Площадь здания указана как поэтажная сумма площадей помещений в соответствии с размерами по техническим чертежам и планам БТИ. Рекомендуется провести обмеры зданий с целью уточнения площадей.

Ключевые показатели

1904

год постройки

493 м²

площадь здания

270,6 м²

площадь пятна застройки



ГЛАВНЫЙ ФАСАД ЗДАНИЯ

Пристройки, которые не входят в предмет охраны



Степень износа объекта²

Техническое состояние объекта	Общее состояние объекта	НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ	73%
Фундаменты	Просадки фундамента, глубокие вертикальные трещины в кирпичной кладке цоколя; следы сырости, биопоражения плесенью и мхом, выветривание раствора из швов кладки, фрагменты расслоения и осыпания облицовки цоколя; разрушения (трещины и выбоины с прорастанием сорных растений сквозь трещины) и частичное отсутствие отмостки.		90%
Стены	Вертикальные сквозные трещины на всю высоту стен, следы замокания и биопоражения плесенью; деструкция кирпичной кладки с выветриванием растворных швов и выпадением отдельных кирпичей; прорастание сорных растений в межкладочных швах. Поздние пристройки и заложенные оконные проемы искажают внешний облик здания.		90%
Перекрытия	Чердачное — деревянное, не обследовалось.		60%
Кровля	Кровля имеет коррозию металла, нарушения покрытия, гниение деревянных стропильных элементов в результате постоянного намокания; отсутствует система водоотведения с кровли, подлинное покрытие сохранилось.		80%
Перегородки	Перегородки деревянные, оштукатурены и окрашены, частично облицованы керамической плиткой. На стенах наблюдаются трещины и отслоения красочного слоя. Присутствуют следы замокания и биопоражения.		50%
Оконные и дверные заполнения	Двери и окна деревянные, частично утрачены.		70%



Приют Новосильцева

Здание было возведено в 1901–1904 годах для детского приюта при Александровском доме презрения бедных. Одноэтажный объем с подвалом выполнен в характерном для своего времени «кирпичном» стиле. Здание находится в неудовлетворительном состоянии, из-за утраты кровли, дверей и окон существует риск дальнейшего разрушения прочих элементов здания, подверженных воздействию осадков.

Характеристики объекта

Характеристики объекта	Приют Новосильцева
Кадастровый номер ¹	46:29:102328:44
Существующая функция ¹	Лечебный корпус (неисп.)
Этажность (подвальных этажей) ³	1 (1)
Площадь ⁴	321 м²
Форма собственности ¹	Государственная субъекта РФ
Правообладатель ¹	Курская область
Кадастровая стоимость ¹	5 971 711,03 руб.
Категория земель ¹	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ¹	Бытовое обслуживание
Наименование и реквизиты нормативно-правового акта органа государственной власти о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану ¹	Решение исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов № 49 от 16.02.1989 г. (рег. № 461410160450115)
Статус охраны ³	Региональный ОКН
Техническое состояние ²	Неудовлетворительное
Подключение к сетям теплоснабжения ²	Нет
Подключение к сетям водоснабжения ²	Нет
Подключение к сетям водоотведения ²	Нет
Подключение к сетям электроснабжения ²	Нет
Предметы охраны	
Градостроительная характеристика ³	Местоположение и градостроительные характеристики здания приюта Новосильцева, его роль в пространственно-планировочной структуре ансамбля, включая исторические видовые раскрытия.
Объемно-планировочные решения ³	Объемно-пространственная композиция здания приюта Новосильцева 1904 г., конфигурация кровли 1904 г.
Конструктивные особенности ³	Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.
Декоративная отделка ³	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов здания приюта Новосильцева 1904 г., включая венчающий карниз из кирпича; пояски; обрамление окон с замковым камнем. Материал и характер обработки фасадных поверхностей главного корпуса 1904 г. Колористическое решение фасадов (уточняется в процессе реставрационных исследований).

1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

2 Процентное измерение степени износа оценивалось согласно методике по СП 13-102-2003, в ходе дальнейшей разработки проекта реставрации необходимо провести КНИ для уточнения фактического состояния здания и его элементов на момент разработки проекта.

3 Предмет охраны объекта / паспорт объекта.

4 Площадь здания указана как поэтажная сумма площадей помещений в соответствии с размерами по техническим чертежам и планам БТИ. Рекомендуется провести обмеры зданий с целью уточнения площадей.

Ключевые показатели

1904
год постройки

321 м²
площадь здания

378,6 м²
площадь пятна
застройки



ГЛАВНЫЙ ФАСАД ЗДАНИЯ

Пристройки, которые не входят в предмет охраны



Степень износа объекта²

Техническое состояние объекта	Общее состояние объекта	НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ	85%	
Фундаменты	Замачивание фундамента атмосферными осадками с последующим разрушением кладки, отмостка отсутствует.		70%	
Стены	Вертикальные, сквозные трещины со смещением части кирпичной кладки над оконным и входным проемами, разрушение монолитности кладки венчающего карниза с выпадением отдельных элементов, цоколь с разрушениями монолитности кирпичной кладки, выпадением отдельных кирпичей.		80%	
Перекрытия	Деревянные перекрытия деформированы, поражены гнилью		70%	
Кровля	Кровельное покрытие утрачено		100 %	
Перегородки	Перегородки утрачены		100 %	
Оконные и дверные заполнения	Столярные заполнения находятся в аварийном состоянии. Большая часть элементов оконных переплетов, включая остекление – утрачены. Ограждающую функцию заполнения оконных и дверных проёмов не выполняют		90%	



Часовня

Завершает ансамбль с южной стороны небольшая часовня. Ее композиция традиционна для культовой архитектуры: алтарная часть, притвор и основное помещение перекрыты двускатными крышами, а над северным объемом возвышается шатер с куполом. Декор выполнен в едином стиле ансамбля.

Характеристики объекта

Характеристики объекта	Часовня
Кадастровый номер ¹	46:29:102328:46
Существующая функция ¹	Морг (неисп.)
Этажность (подвальных этажей) ³	1 (1)
Площадь ³	67,3 м²
Форма собственности ¹	Государственная субъекта РФ
Правообладатель ¹	Курская епархия
Кадастровая стоимость ¹	1 876 307,39 руб.
Категория земель ¹	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ¹	Стационарное медицинское обслуживание
Наименование и реквизиты нормативно-правового акта органа государственной власти о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану ¹	Решение исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов №49 от 16.02.1989 г. (рег. №461410160450085)
Статус охраны ³	Региональный ОКН
Техническое состояние ²	Неудовлетворительное
Подключение к сетям теплоснабжения ²	Нет
Подключение к сетям водоснабжения ²	Нет
Подключение к сетям водоотведения ²	Да
Подключение к сетям электроснабжения ²	Нет
Предметы охраны	
Градостроительная характеристика ³	Местоположение и градостроительные характеристики часовни, её роль в пространственно-планировочной структуре ансамбля, включая исторические видовые раскрытия.
Объемно-планировочные решения ³	Объемно-пространственная композиция часовни 1904 г., композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов часовни 1904 г., включая рустованные углы часовни; пояски; ниши; обрамление окон с замковым камнем.
Конструктивные решения ³	Капитальные стены, конструкция и материал 1904 г.
Архитектурно-художественное решение ³	Материал и характер обработки фасадных поверхностей часовни 1904 г., колористическое решение фасадов (уточняется в процессе реставрационных исследований).

1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

2 Процентное измерение степени износа оценивалось согласно методике по СП 13-102-2003, в ходе дальнейшей разработки проекта реставрации необходимо провести КНИ для уточнения фактического состояния здания и его элементов на момент разработки проекта.

3 Предмет охраны объекта / паспорт объекта.

Ключевые показатели

1904

год постройки

67,3 м²

площадь здания

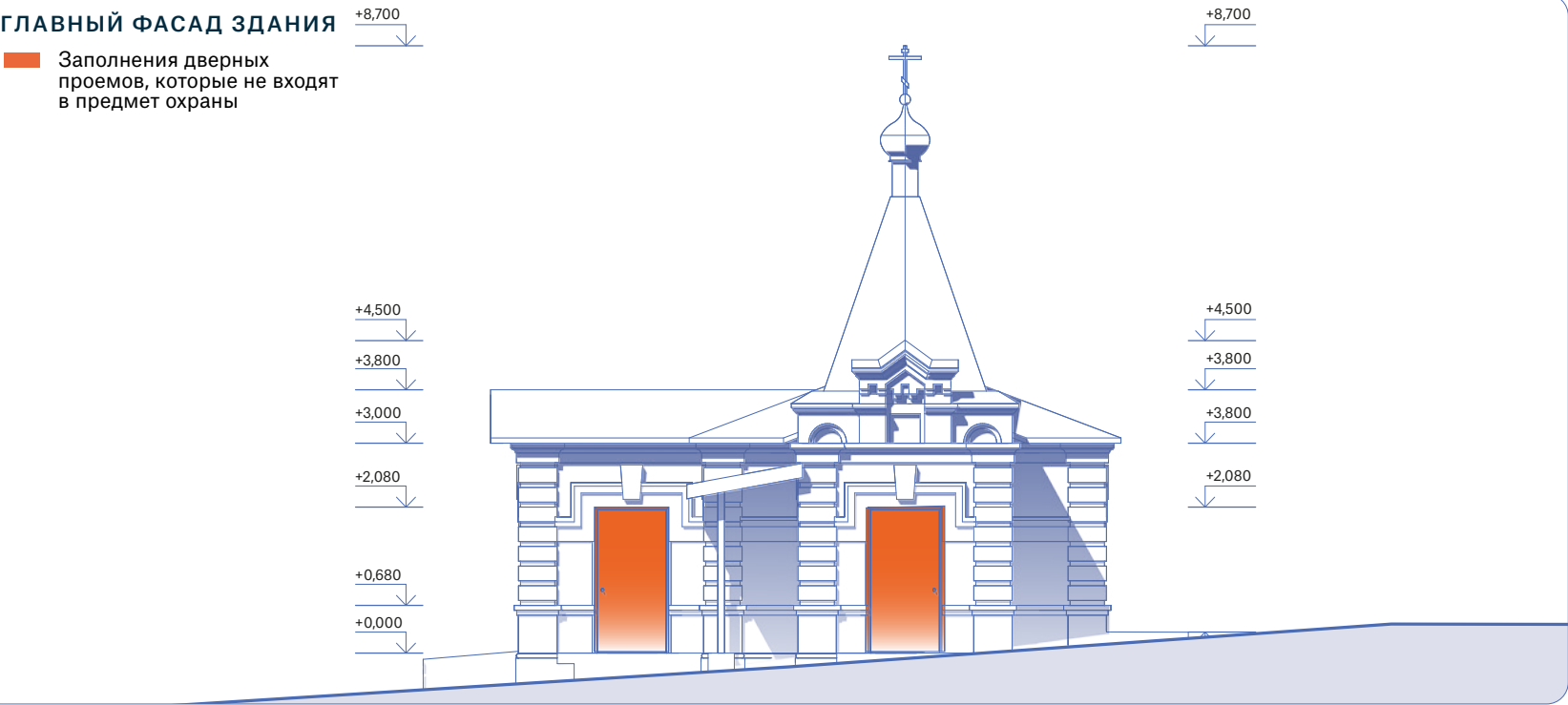
84,9 м²

площадь пятна застройки



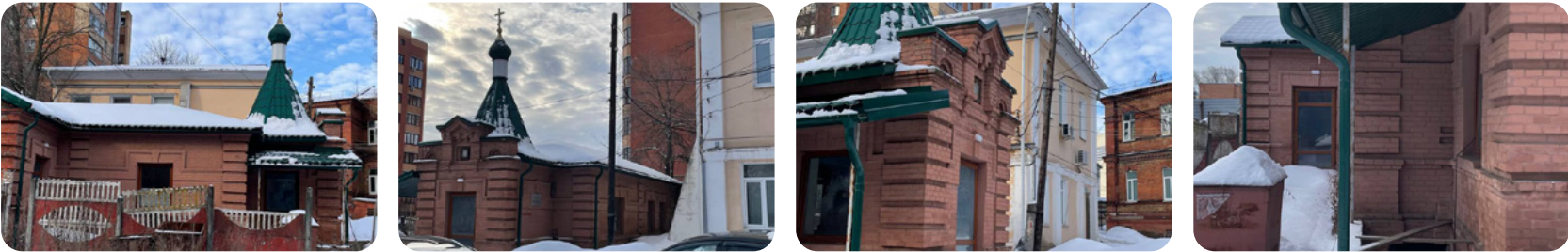
ГЛАВНЫЙ ФАСАД ЗДАНИЯ

Заполнения дверных проемов, которые не входят в предмет охраны



Степень износа объекта²

Техническое состояние объекта	Общее состояние объекта	НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ	52%
Фундаменты	Наблюдается просадка фундамента, вертикальная трещина в цоколе; множественные сколы, трещины и деструкция кирпичной кладки подвала с выветриванием растворяющих швов и выпадением отдельных кирпичей; замораживание и биопоражение плесенью		80%
Стены	На поверхности стен и декоре фасадов наблюдается вертикальная сквозная трещина под и над оконным проемом восточного фасада, отслоения красочного слоя, сколы кирпичей из кирпичной кладки с выветриванием растворяющих швов и следами биопоражения плесенью. Бетонная пристройка к крыльцу имеет меняет общий облик здания.		60%
Перекрытия	Чердачное — деревянное, надподвальное — деревянное, данные о перекрытиях требуют уточнения		—
Кровля	Крыша вальмовая, выполнена из металлочерепицы. Крыша увенчана пирамидальным шатром с луковичной главкой в завершении, украшенной позолоченным крестом. Покрытие шатра и главки — металлочерепица, подлинное покрытие утрачено.		20%
Перегородки	Кирпичные, оштукатурены и окрашены, наблюдаются множественные отслоения красочного слоя, данные о перекрытиях требуют уточнения		—
Оконные и дверные заполнения	Подлинные оконные и дверные заполнения большей частью утрачены, заменены на современные стеклопакеты «под дерево». Сохранившееся деревянное окно - рассохшееся, с отслоением красочного слоя с поверхности рам, забитое изнутри деревянными щитами		50%



Ограда

Кирпичная ограда с коваными решетками обрамляет ансамбль со стороны улицы Перекальского. Столбы декорированы в едином стиле, но их двускатные завершения частично разрушены. Существует два исторических входа на территорию: главные ворота напротив больницы и второстепенные напротив здания аптеки.

Характеристики объекта

Характеристики объекта	Ограда
Кадастровый номер ¹	46:29:102328:1387
Высота	4 м
Площадь ³ (длина)	176 м
Форма собственности ¹	Государственная субъекта РФ
Правообладатель ¹	Курская область
Кадастровая стоимость ¹	158 370,4 руб.
Категория земель ¹	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ¹	Стационарное медицинское обслуживание
Наименование и реквизиты нормативно-правового акта органа государственной власти о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану ¹	Решение исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов №49 от 16.02.1989 г. (рег. №461410160450095)
Статус охраны ³	Региональный ОКН
Техническое состояние ²	Неудовлетворительное
Предметы охраны	
Градостроительная характеристика ³	Местоположение и градостроительные характеристики ограды 1904г., формирующей застройку участка «Больницы Гладковой».
Объемно-планировочные решения ³	Композиция и архитектурно-художественное решение ограды, в том числе кованые ворота и решётки.
Конструктивные решения ³	Материал и характер отделки фасадных поверхностей ограды 1904 г.
Архитектурно-художественное решение ³	Колористическое решение ограды 1904 г. (уточняется в процессе реставрационных исследований).

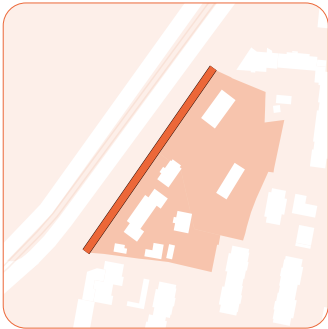
1 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

2 Процентное измерение степени износа оценивалось согласно методике по СП 13-102-2003, в ходе дальнейшей разработки проекта реставрации необходимо провести КНИ для уточнения фактического состояния здания и его элементов на момент разработки проекта.

3 Предмет охраны объекта / паспорт объекта.

Ключевые показатели

1904 год постройки
176 м длина ограды
4 м высота ограды



СЕГМЕНТ ОГРАДЫ



Степень износа объекта²

Техническое состояние объекта	Общее состояние объекта	НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ	63%
Фундаменты	На поверхности цоколя имеются трещины, множественная деструкция кирпичной кладки с выветриванием растворных швов, выпадением отдельных кирпичей и разрушением участков; следы замокания и биопоражения плесенью; отмостка большей частью отсутствует		50%
Столбы	Столбы имеют частично разрушенное двускатное завершение, декорированы в общем стиле ансамбля. Наблюдается смятие и переувлажнение, деструкция кирпичной кладки и выветривание раствора		50%
Навершия	На двускатном навершии кирпичных столбов и навершии цоколя частично отсутствует металлический защитный фартук (отлив), из-за чего наблюдаются их множественные разрушения, деструкция кирпичной кладки с выветриванием растворных швов и выпадением отдельных кирпичей; сохранившиеся отливы подвержены коррозии металла		80%
Кованые секции	Отсутствуют кованые секции ограды, наблюдается множественная коррозия металла кованых ворот и решеток		70%



Прочие объекты на территории

Объекты на участках смежных территории проектирования



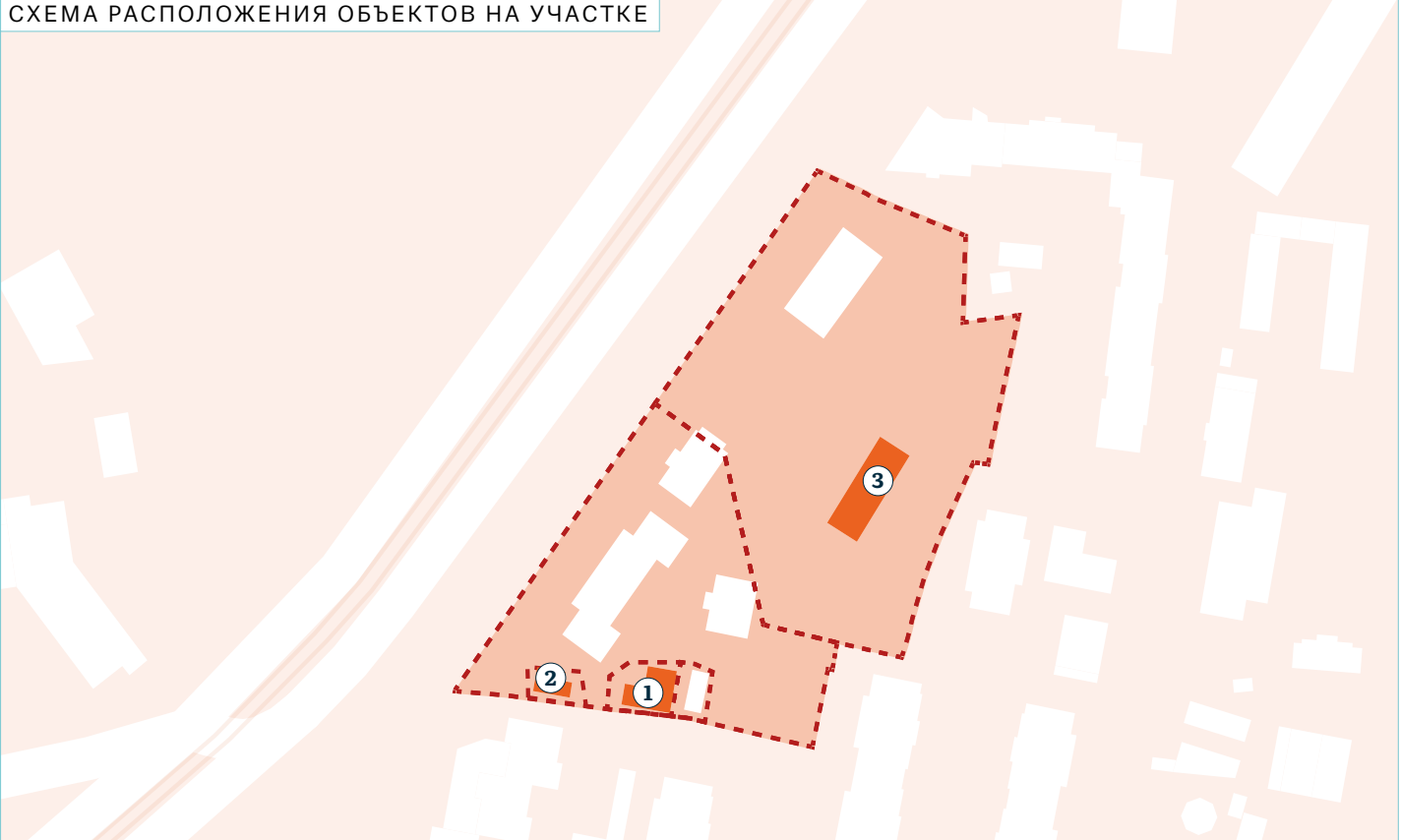
1 Контора-аптека

Год постройки ¹	1903
Площадь здания ¹	233,5 м²
Этажность ¹	2
Стоимость ²	1 152 346,27 руб.
Кадастровый номер участка ²	46:29:102328:2221
Кадастровый номер объекта ²	46:29:102328:47
Состояние объекта ³	УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ
Рекомендуемые мероприятия	Реконструкция



2 Красный уголок

Год постройки ¹	1984
Площадь здания ¹	101,6 м²
Этажность ¹	2
Стоимость ²	2 513 932,6 руб.
Кадастровый номер участка ²	46:29:102328:2220
Кадастровый номер объекта ²	46:29:102328:52
Состояние объекта ³	УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЕ
Рекомендуемые мероприятия	Снос



Объекты, учтенные в техническом паспорте объекта от 2005 г., снятые с кадастрового учета и по состоянию на 2026 г. утрачены

Руинированное строение на территории участка проектирования



3 Лечебный корпус / Литера А9⁴

Год постройки ¹	1961
Площадь здания ¹	538,2 м²
Этажность ¹	1
Стоимость ²	8 230 741,04 руб.
Кадастровый номер объекта ²	46:29:102328:51
Состояние объекта ³	АВАРИЙНОЕ
Рекомендуемые мероприятия	Снос

Гараж / Литера Г

Год постройки ¹	1964
Площадь здания ¹	110,6 м²
Этажность ¹	1
Кадастровый номер объекта ²	46:29:102328:55
Состояние объекта ³	РАЗРУШЕНО

Учебное здание / Литера А8

Год постройки ¹	1955
Площадь здания ¹	68,2 м²
Этажность ¹	1
Кадастровый номер объекта ²	—
Состояние объекта ³	РАЗРУШЕНО

Хлораторная / Литера В1

Год постройки ¹	1964
Площадь здания ¹	10,9 м²
Этажность ¹	1
Кадастровый номер объекта ²	46:29:102328:53.
Состояние объекта ³	РАЗРУШЕНО

Лаборатория / Литера А7

Год постройки ¹	1957
Площадь здания ¹	61,1 м²
Этажность ¹	1
Кадастровый номер объекта ²	46:29:102328:49
Состояние объекта ³	РАЗРУШЕНО

1 Данные технического паспорта.
2 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
3 Визуальное обследование территории.
4 Объект капитального строительства был снят с кадастрового учёта 08.10.2020 года.



Рекомендации по сохранению ОКН

СХЕМА РЕКОНСТРУКТИВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

Приют Новосильцева
1904 г., ОКН

- Отсутствие отмостки
- Обрушение кровли
- Разрушение кирпичной кладки
- Утрата столярных заполнений
- Поздние наслонения

- Реставрация объектов культурного наследия регионального значения
- Демонтаж диссонирующих советских объектов и поздних пристроек к ОКН
- Воссоздание по историческим свидетельствам и аналогам
- Границы кадастровых участков
- Граница территории ОКН

Аптека
1904 г., ОКН

- Просадка фундаментов
- Нарушение кровельного покрытия
- Разрушение отмостки
- Разрушение кирпичной кладки
- Поздние наслонения

Больница
1904 г., ОКН

- Осадка отдельных участков фундаментов
- Нарушение кровельного покрытия
- Разрушение кирпичной кладки
- Утрата столярных заполнений
- Поздние наслонения

Ограда
1904 г., ОКН

Хозяйственный дом
1904 г., ОКН

Часовня
1904 г., ОКН

Контора-аптека
1903 г.

Красный уголок
1984 г.
Диссонирующий объект

На основании актов технического состояния объектов культурного наследия за 2012, 2014, 2018 и 2025 гг. и НПД по сохранению Приюта Новосильцева от 2021 г., были сделаны выводы о текущем состоянии памятников и сформированы рекомендации по сохранению объектов. Мероприятия разделены на 4 этапа: противоаварийные мероприятия, демонтаж поздних наслоений, реставрация подлинных элементов, формирующих предмет охраны, воссоздание и приспособление к современному использованию.

Шаг 1
Противоаварийные мероприятия

- Диагностика состояния объектов
- Укрепление конструкций для предотвращения обрушения
- Консервация разрушающихся архитектурных элементов
- Устройство временной кровли, временных подпорок, ограждений для обеспечения безопасности работ на объекте

Шаг 2
Демонтаж

- Демонтаж диссонирующих поздних объектов, нарушающих целостность ансамбля
- Демонтаж поздних советских пристроек к ОКН (входные тамбуры, хоз. пристройки)
- Демонтаж заполнений заложенных проемов
- Демонтаж поздних оконных и дверных столярных заполнений
- Демонтаж поздних перегородок и отделки

Шаг 3
Реставрация

- Реставрация фрагментарно осевших фундаментов, устройство гидроизоляции и утепленной отмостки
- Вычинка дефектных участков кирпичной кладки, очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом, очистка и обработка кладки в местах биопоражений биоцидными составами, гидрофобизация
- Реставрация стропильных кровельных конструкций

Шаг 4
Воссоздание и приспособление

- Воссоздание кровельного покрытия объектов на 1904 г.
- Воссоздание исторических деревянных столярных оконных и дверных заполнений
- Воссоздание водосточной системы на основе исторических аналогов
- Устройство входов в здания



Определение сценария функционального назначения объектов



Алгоритм определения целевого сценария



Цель

Формирование экономически эффективной модели приспособления ансамбля ОКН городской больницы Гладковой к современному использованию



Шаг 1

Определение функционального назначения объекта

- ♦ Формирование перечня потенциальных функций для размещения:
 - ♦ Гостиница
 - ♦ Апартаменты
 - ♦ Wellness-центр
 - ♦ Конференц-холл
 - ♦ Офисы и т. д.
- ♦ Оценка эффективности размещения функций
 - ♦ Оценка рентабельности функций
 - ♦ Соответствие задачам мастер-плана Курска
 - ♦ Социальная эффективность
 - ♦ Техническая реализуемость в ОКН

Результат

Выбор приоритетного сценария использования объекта



Шаг 2

Определение спроса

- ♦ Анализ туристического потока
 - ♦ Динамика туристического потока в Курске
 - ♦ Структура и сезонность турпотока
 - ♦ Средняя продолжительность поездки
 - ♦ Прогноз туристического потока до 2035 года
- ♦ Анализ целевых аудиторий
 - ♦ Портреты туристов по цели, продолжительности, бюджету поездки, запросам
 - ♦ Анализ категорий расходов туристов
 - ♦ Оценка платежеспособности спроса

Результат

Определение портретов туристов, их платежеспособности



Шаг 3

Анализ предложения

- ♦ Текущее предложение КСР в Курске
 - ♦ Существующий номерной фонд
 - ♦ Оценка предложения по сегментам
- ♦ Анализ конкурентного окружения
 - ♦ Существующие гостиницы среднего и высокого сегментов
 - ♦ Сопутствующее гостиничное предложение

Результат

Выявление текущей структуры рынка конкурентов



Шаг 4

Анализ целевой аудитории и уникального торгового предложения

- ♦ Определение объема спроса и портретов пользователей
- ♦ Определение функционального баланса гостиницы
- ♦ Анализ релевантных аналогов

Результат

Определение якорной и второстепенных функций, формирование уникального торгового предложения



Определение функционального назначения объекта

Методология оценки эффективности размещения функций

На основе типовых практик приспособления ОКН сопоставимого масштаба, а также с учетом реализуемости в существующих объемно-планировочных параметрах сформирован перечень потенциальных функций (см. следующую страницу). Оценка сценариев приспособления ансамбля ОКН «Больница Гладковой» под указанные функции осуществляется по четырем группам критериев на основе экспертной оценки:

1. **Экономическая эффективность** — потенциал реализации функции с учетом рентабельности аналогичных проектов.
2. **Стратегическая эффективность** — степень соответствия функции целям, задачам и мероприятиям мастер-плана города Курска.
3. **Социальная эффективность** — вклад функции в создание новых рабочих мест.
4. **Возможность размещения** — техническая реализуемость функции в существующих зданиях с учетом их объемно-планировочных характеристик.

Система оценки

Каждая функция оценивается по 5-балльной шкале:

- ♦ 5 баллов — функция обеспечивает высокий экономический результат, значимый социальный эффект (создание устойчивой занятости), полностью соответствует стратегическим целям мастер-плана и может быть реализована без существенных ограничений;

- ♦ 4 балла — функция показывает хорошие экономические результаты и выраженный социальный эффект (создание рабочих мест), в целом соответствует стратегическим целям мастер-плана и может быть реализована при незначительных ограничениях;
- ♦ 3 балла — функция демонстрирует умеренные экономические показатели и ограниченный социальный эффект (создание незначительного количества рабочих мест), нейтральна с точки зрения стратегических приоритетов и требует адаптационных мероприятий для размещения;
- ♦ 2 балла — функция характеризуется низкой экономической результативностью, минимальным вкладом в создание рабочих мест, слабо связана со стратегическими задачами мастер-плана и имеет существенные ограничения по размещению.

В рамках оценки не рассматриваются функции, получающие 1 балл по любому из критериев, поскольку такие показатели свидетельствуют о принципиальной нецелесообразности их размещения в рассматриваемом объекте.

Итоговый балл (составляет максимум 20 баллов) формирует рейтинг функций и позволяет определить приоритетный вариант приспособления ансамбля.

Методология оценки экономической и социальной эффективности

Проведен анализ действующих МСП в Курске и соседних региональных центрах (Воронеж, Белгород, Орел, Липецк, Ростов-на-Дону) по основным финансово-экономическим показателям (выручка, прибыль, численность сотрудников). На основе полученных данных рассчита-

ны показатели рентабельности продаж (отношение прибыли к выручке).¹ В результате для каждой функции определена средняя рентабельность. Также определено среднее количество рабочих мест по предприятиям соответствующей отрасли.

Максимальная оценка (5 баллов) присваивается при одновременном выполнении следующих условий:

- ♦ средняя рентабельность по EBITDA превышает 20 %;
- ♦ средняя численность персонала составляет более 10 рабочих мест.

Данный показатель свидетельствует о высокой экономической устойчивости функции и социальном эффекте.

Матрица оценки функций

На основании оценки функций по четырем критериям сформирована матрица. В целях дальнейшей проработки функций целесообразно принять пороговое значение 16 баллов и выше как уровень высокой комплексной эффективности функции по всем параметрам (то есть, не ниже 4 баллов по каждому из критериев). Данный диапазон отражает высокую рентабельность функции, соответствие приоритетам мастер-плана (туризм и креативные индустрии, качественные услуги для горожан, развитие культурной жизни, развитие МСП), выраженный социальный эффект, техническую реализуемость в рамках существующей планировочной структуры.

4

критерия оценки функций

20

максимальный итоговый балл функции

¹ По данным БИР-Аналитик.



Оценка целесообразных к размещению функций

Приоритетный сценарий приспособления объекта предполагает размещение гостиницы 3* или 4* с сопутствующим предложением: ресторан, тренажерный зал, переговорная комната, конференц- или банкетный зал.

Возможные варианты приспособления объекта

Функция	Рентабельность	Количество рабочих мест, шт.	Экономическая эффективность	Стратегическая эффективность	Социальная эффективность	Предварительный балл	Возможность размещения	Итого
Гостиница 3*	46,2%	25	5	5	5	15	5	20
Гостиница 4*	26,1%	26	5	5	5	15	5	20
Бутик-отель	20,4%	13	5	5	5	15	3	18
Фитнес / тренажерный зал	24,1%	14	5	4	5	14	4	18
Ресторан/кафе/гастродвор	10,2%	15	4	4	5	13	5	18
Шоурумы	5,6%	10	3	4	5	12	5	17
Апартаменты	10,2%	3	4	5	2	11	5	16
Офисы класса В	17,3%	14	5	4	5	14	2	16
Медицинский центр	8,3%	10	3	5	4	12	3	15
Реабилитационный центр	8,3%	10	3	5	4	12	3	15
Wellness-центр	22,8%	5	5	4	3	12	3	15
Офисы класса С	9,2%	14	3	4	5	12	3	15
ТИЦ / Центр гостеприимства	8,6%	4	3	5	2	10	5	15
Офисы класса А	13,9%	14	4	4	4	12	2	14
Сувенирный магазин	9,0%	3	3	4	2	9	5	14
Винный бар	12,7%	6	4	2	3	9	5	14
Детская инфраструктура	10,8%	4	4	4	2	10	4	14
Ремесленные мастерские	7,4%	3	3	5	2	10	4	14
Коммерческие помещения	5,6%	10	3	3	5	11	2	13
Конференц-зал	7,7%	3	3	5	2	10	3	13
Музей	0,0%	2	2	5	2	9	4	13
Хостел	8,3%	3	3	3	2	8	5	13
Коворкинг	2,7%	4	2	5	2	9	3	12
Салон красоты	4,4%	3	2	4	2	8	4	12
Спа/бани/термы	4,7%	2	2	4	2	8	4	12
Частная школа	2,7%	4	2	5	2	9	3	12



Определение спроса на размещение в Курске

Культурно-познавательный и деловой — ключевые виды туризма¹

на **28 %** увеличится число турпоездов в Курск к 2035 году¹

₽

Предпосылки финансовой модели проекта

3 дня

средняя длительность туристической поездки в Курск²

327 тыс.

туристических поездок в Курск в 2035 году³

Текущее состояние туризма в Курске

- В структуре туристического спроса Курска преобладают культурно-познавательный и деловой туризм.
- Сезонность отсутствует: несмотря на некоторое увеличение числа поездок в теплый период, ярко выраженные пики не наблюдаются. Турпоток распределен относительно равномерно в течение года, за исключением снижения в ноябре, декабре и феврале, что формирует благоприятные условия для круглогодичной загрузки гостиничного фонда.

Длительность пребывания туристов

Структура продолжительности пребывания варьируется в зависимости от типа туризма и в среднем составляет три дня. Согласно мастер-плану, портрет туриста в Курске представлен следующими категориями:

- семьи с детьми (длительность пребывания — три дня),
- молодежь (три дня),
- любители истории (три дня),
- ценители культуры (шесть–семь дней),
- деловые туристы (два дня).

Перспектива развития туризма в Курске

Согласно прогнозным оценкам, к 2035 году количество туристических поездок в Курск достигнет 327 тыс. (рост на 28 % в соответствии с текущей положительной тенденцией), что обеспечивает спрос на размещение в городе в долгосрочной перспективе.

1 По данным Федеральной туристической межрегиональной схемы территориально-пространственного планирования Российской Федерации (далее — Турсхемы).

2 По данным мастер-плана Курска.

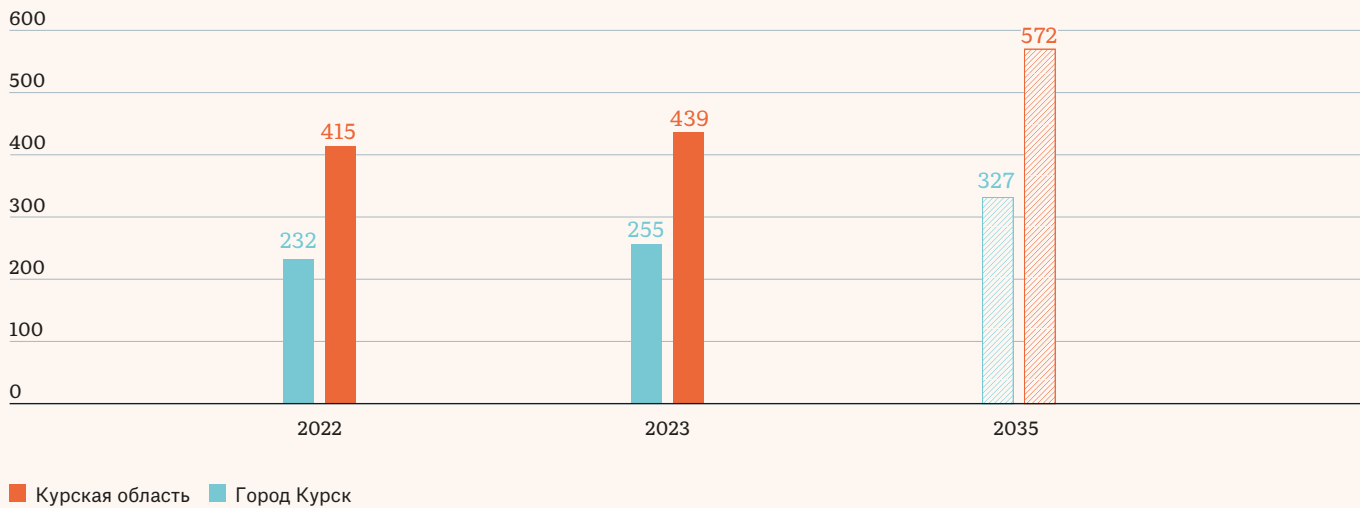
3 Расчеты КБ Стрелка на основании прогнозных данных Турсхемы.

4 Число поездок в Курскую область за 2022–2023 годы — данные ЕМИСС. Прогнозное значение для Курской области к 2035 году (572 тыс. поездок по «реалистичному» сценарию) — данные Турсхемы. Для определения числа поездок в Курск используется средняя доля размещенных в КСР Курской области относительно турпоездов (147 тыс. размещенных в КСР к 2035 году / 45 %). Значения отражают туристический поток, рассчитываемый по числу туристических поездок с учетом не только проживания, но и приобретенных билетов.

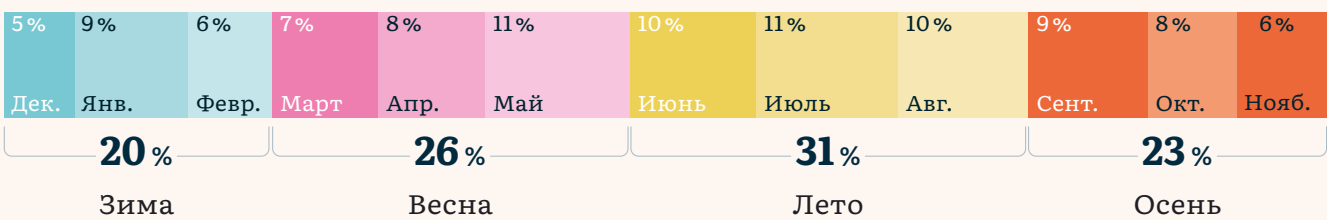
5 По анализу фотографий пользователей в социальных сетях. Принадлежность пользователей к группе туристов определялась по указанному городу проживания (за пределами Курской агломерации).

Умеренная сезонность и рост туристического потока на 28 % к 2035 году формируют устойчивый круглогодичный спрос на гостиницы Курска.

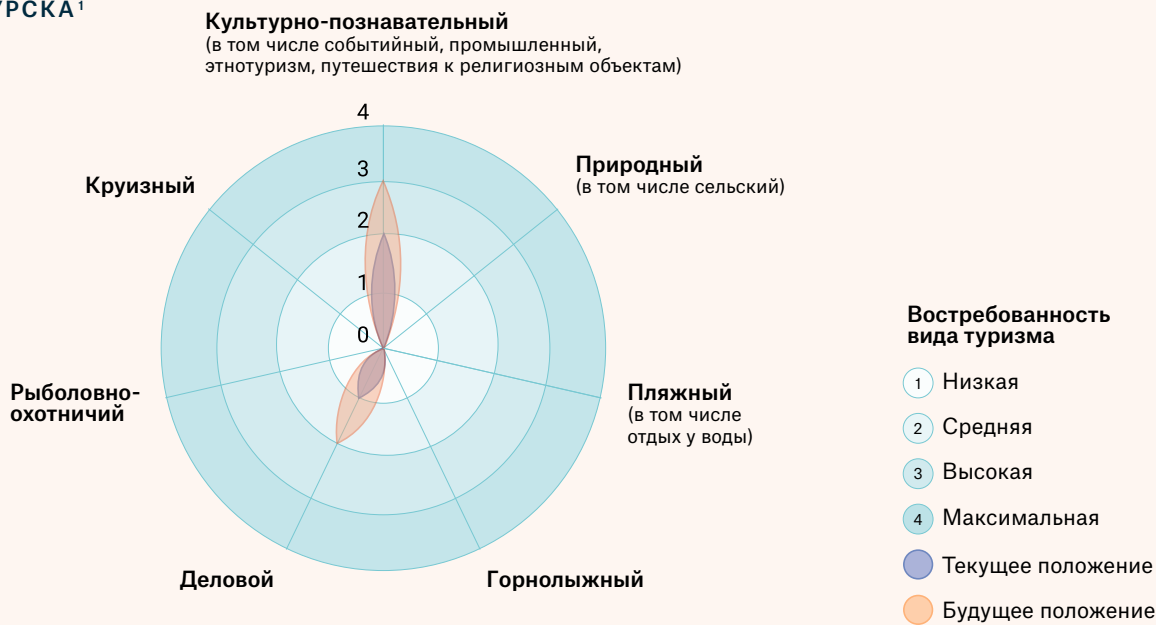
ЧИСЛО ТУРИСТИЧЕСКИХ ПОЕЗДОК В КУРСК И КУРСКУЮ ОБЛАСТЬ⁴, тыс. поездок



СЕЗОННОСТЬ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТОКА ПО МЕСЯЦАМ⁵



ТУРИСТИЧЕСКИЙ ПРОФИЛЬ КУРСКА¹



Портреты туристов в Курске

Шесть групп туристов будут посещать Курск к 2035 году. Они имеют различный уровень платежеспособности и требований, что влияет на выбор формата размещения и дополнительных сервисов.

327 тыс.

число туристических поездок в Курск в 2035 году¹

10 тыс. руб.

в день готов тратить среднестатистический турист на поездку в Курск в 2035 году²

30 тыс. руб.

средний чек поездки 1 человека на 3 дня в Курск в 2035 году²



Любители истории

Интересуются всем, что связано с историей, культурой и особенностями городов. Предпочитают путешествовать по заранее разработанным маршрутам, посещать музеи, исторические памятники и культурные объекты.



Исследователи культуры

Предпочитают организованные прогулки. Восхищаются культурой городов: готовы часами изучать музейные экспонаты, вкусно обедать в местных ресторанах и посещать культурные мероприятия.



Ценители комфорта

Выбирают размеренный отдых «все включено». Они не экономят на отдыхе и всегда выбирают лучшие готовые предложения, где не придется думать об организации путешествия.



Спокойные семьи

Выбирают размеренный семейный отдых. Предпочитают совмещать спокойный досуг с осмотром достопримечательностей и исследованием местной культуры.



Молодежь

Туристы, выбирающие активный и разнообразный отдых, совмещают развлечения с осмотром достопримечательностей и знакомством с местной культурой.



Деловые туристы

Туристы, совмещающие командировки с комфортным отдыхом. Ценят качественный сервис и возможность объединять работу с досугом и заботой о здоровье.

Туристов в 2035 году	62,3 тыс. ↑ +14 тыс.	52,9 тыс. ↑ +11,7 тыс.	56,1 тыс. ↑ +12,5 тыс.	49,8 тыс. ↑ +11 тыс.	42,6 тыс. ↑ +8,7 тыс.	62,3 тыс. ↑ +13,8 тыс.
Туристов в 2023 году	48,3 тыс.	41,2 тыс.	43,6 тыс.	38,8 тыс.	33,9 тыс.	48,5 тыс.
Средний чек в день на 1 человека в 2035 году	8,1 тыс. руб.	7,3 тыс. руб.	от 16,2 тыс. руб.	6,4 тыс. руб.	4,8 тыс. руб.	12,9 тыс. руб.
Продолжительность поездки	6–7 дней	4 дня	3 дня	3 дня	2 дня	2 дня
Запросы туристов	Качество сервиса Качественное жилье	Качество сервиса Качественное жилье	Все включено	Приемлемая стоимость Инфраструктура для детей Качественное жилье Качество сервиса Все включено	Приемлемая стоимость Качественное жилье Качество сервиса Качественные кафе	Качественное жилье Качество сервиса Качественные кафе

1 По данным Турсхемы.
2 Расчеты выполнены КБ Стрелка на основе данных Турсхемы. На первом этапе были определены основные портреты посетителей, связанные с культурно-познавательным и деловым туризмом, которые рассматриваются как ключевые направления развития туризма в Курске. Общий туристический поток распределен между этими категориями в процентном соотношении пропорционально структуре, предложенной в Турсхеме. Для оценки стоимости поездки использовались

данные Турсхемы о расходах туристов в зависимости от их типа (портрета). Полученные значения были скорректированы с учетом накопленной инфляции к 2035 году. Расчет среднего чека поездки основан на данных мастер-плана о средней продолжительности пребывания туристов в Курске — 3 дня. Эти показатели были дополнительно сопоставлены с данными СберАналитики о среднем поведении российских туристов: средняя продолжительность поездки составляет 4,7 дня, при этом россияне совершают в среднем две поездки в год.

Определение платежеспособности туристов

43 %

доля туристов из Москвы и Московской области в Курске¹

35 %

расходов в поездке приходится на размещение²



Предпосылки финансовой модели проекта

22 %

туристов размещаются в гостиницах 3*³

16 %

туристов размещаются в гостиницах 4*³

3 %

туристов размещаются в бутик-отеле³

11,9 тыс. руб.

средняя стоимость номера люкс в Курске за ночь⁴

Платежеспособность туристов

Основными потребителями туристических услуг в России являются группы населения с доходом выше среднего. Так, 25 % российских туристов готовы тратить на проживание от 5 до 15 тыс. рублей в сутки, а 11 % — более 15 тыс. рублей. В Курске максимальная стоимость номера класса люкс достигает 17,4 тыс. рублей с учетом завтрака. Всего в городе насчитывается 21 номер люкс и люкс+⁴, что подтверждает существование сегмента туристов, ориентированных на услуги в ценовом сегменте выше среднего (36 % туристов).

Московский регион — ядро спроса на туризм в Курске

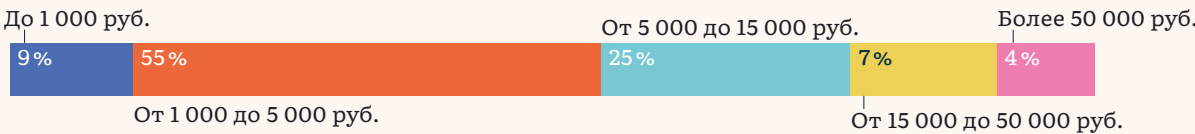
Кроме того, московский регион является одним из ключевых источников туристического потока в Курск: Москва обеспечивает 27 % визитов, Московская область — 16 %. Географическая близость к крупнейшему экономическому центру страны обеспечивает стабильный спрос на качественный гостиничный продукт.

Расходы на развлечения и сервис

Основная доля расходов туристов в поездке (помимо проживания и питания) приходится на развлечения, экскурсии и посещение музеев — около 16 %. Это свидетельствует о готовности гостей пользоваться сервисами и культурными продуктами на месте.

Спрос на размещение в гостиницах выше среднего подтверждается преобладанием туристов из крупных экономических центров и готовностью 36 % туристов тратить на размещение более 5 тыс. рублей за ночь.

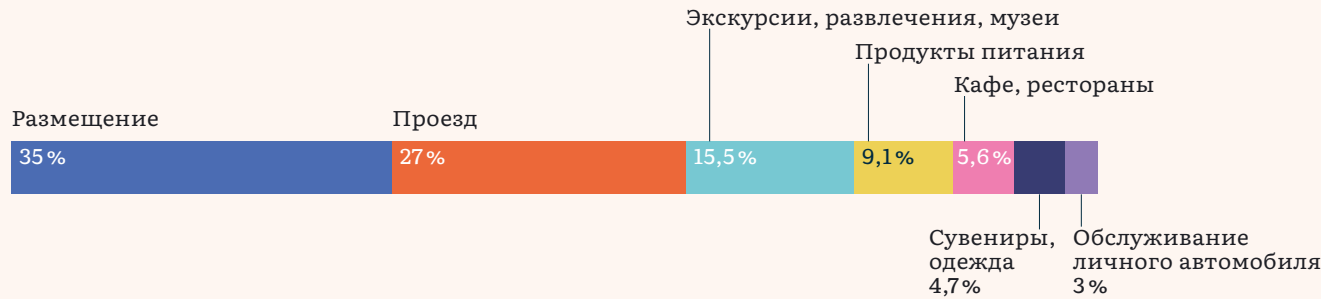
РАСХОДЫ НА ОДНОГО ТУРИСТА В СУТКИ³



КЛЮЧЕВЫЕ РЕГИОНЫ ОТПРАВЛЕНИЯ ТУРИСТОВ В КУРСК¹



СТРУКТУРА РАСХОДОВ ТУРИСТОВ²



¹ По данным Турсхемы РФ.

² По данным панели «Туризм» СберАналитики.

³ По данным аналитического отчета Министерства экономического развития Российской Федерации «Внутренний туризм: не стоим на месте» за 2024 год.

⁴ По данным официальных сайтов гостиниц Курска.



Гостиничные предложения в Курске

52 %

доля
некачественного
предложения¹



Предпосылки
финансовой модели проекта

5,7 тыс. руб.

средняя стоимость ночи
в Курске в гостиницах всех категорий²

Структура предложения по качеству

В Курске находится 30 объектов размещения совокупным номерным фондом 1020 единиц. Единовременная вместимость номерного фонда составляет 1 902 человека. В Курске отсутствуют гостиницы категории 5*, однако это является типичным для городов-аналогов.

Менее половины объема номерного фонда Курска (7 объектов) можно отнести к качественному. Данные объекты имеют категорию 3* и выше, номерной фонд — более 35 единиц (т. е. достигают операционной эффективности) — и сопутствующую инфраструктуру (ресторан, тренажерный зал, спа).

Структура предложения по размеру номерного фонда

В структуре рынка гостиничной недвижимости Курска преобладают небольшие объекты. Порядка 70 % коллективных средств размещения имеет номерной фонд менее 35 ед. 27 % предложения работает с номерным фондом от 35 до 100 номеров. Примеры объектов: бизнес-отель «Престиж», Avrora Business Hotel, Hotel Harten business & international, Bed & Breakfast. Только один объект, гостиница «Курск», имеет номерной фонд свыше 100 единиц.

Структура предложения по стоимости

Средняя стоимость номеров в гостиницах категории 4* составляет 5 276 руб. Цена варьируется от 1 477 руб. в гостиницах без категорий до 5 276 в гостиницах 4*. Предложение категорий 2* и 3* слабо дифференцировано по средней цене. Наивысшая стоимость номера составляет 17 400 руб. (люкс в Hotel Harten business & international с учетом завтрака). Данный отель является одним из самых дорогих в Курске, средняя стоимость номеров в нем составляет 5 982 руб.

Рынок гостиниц Курска характеризуется преобладанием малых объектов с устаревшей инфраструктурой и ограниченным качественным предложением (48 %).

Гостиницы Курска по стоимости размещения²

Название	Средняя стоимость номеров, руб.	Разница с предыдущим сегментом, руб.	Средняя стоимость номеров высшей категории, руб.
Гостиницы 4*	5 276	—	13 141
Гостиницы 3*	3 990	1 286	5 756
Гостиницы 2*	3 595	395	4 875
Без категории	1 477	2 118	3 471

ЧИСЛО НОМЕРОВ КСР ПО КАТЕГОРИЯМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

2025 год

Без категории 216 шт.	2* 121 шт.	3* 336 шт.	4* 347 шт.
21 %	12 %	33 %	34 %

2035 год

Без категории 216 шт.	2* 121 шт.	3* 356 шт.	4* 477 шт.
19 %	10 %	30 %	41 %

1 По данным Реестра классифицированных средств размещения и официальных сайтов гостиниц и систем бронирования.

2 По данным официальных сайтов гостиниц и систем бронирования.

3 По данным Реестра классифицированных средств размещения и официальных сайтов гостиниц и систем бронирования с учетом запланированных мероприятий мастер-плана.



Качественное гостиничное предложение в Курске

Предложение 5* отсутствует в Курске¹

Бизнес-туристы — целевая категория гостиниц 4*²

Предпосылки финансовой модели проекта

5,8 тыс. руб.

средняя стоимость всех номеров гостиниц 4* без учета завтрака³

13,1 тыс. руб.

средняя стоимость ночи в номерах люкс в гостиницах 4*³

Структура предложения по стоимости
Максимальная категория гостиниц в Курске — 4*. Участники рынка также отмечают дефицит качественных гостиничных объектов, соответствующих современным требованиям сервиса и инфраструктуры.⁵
Большинство гостиниц города находятся в среднем ценовом сегменте. Самые дорогие объекты — Hotel Harten business & international, «Аврора», «Аквamarin», «Династия» (средняя цена — 6,2 тыс. руб.). Средняя разница между стандартным и номером люкс превышает 7 тыс. руб.

В гостиницах массового сегмента («Роща невест», «Даймонд Луговая») разброс меньше, а продукт более однородный.
Дополнительное предложение
Независимо от категории, наиболее распространенное дополнительное предложение в гостиницах — кафе и рестораны. В более качественных объектах встречаются дополнительные функции: спа и бизнес-центр. Распространенность объектов деловой инфраструктуры объясняется целевой аудиторией гостиниц — преимущественно бизнес-туристами.

Гостиницы 4* и сопутствующая инфраструктура в Курске³

№	Название	Номера, шт.	Средняя цена, руб.	Ресторан	Конференц-зал	Бизнес-центр	Банкетный зал	Тренажерный зал	Спа	Другое
Существующие гостиницы										
1	«Аврора»	95	6 200	●	●	●	●	●	●	Салон красоты
2	«Престиж СП»	66	5 200	●	●	●				
3	Hotel Harten	41	5 982	●	●	●		●		
4	«Роща Невест»	37	6 100	●	●		●	●		Бильярд
5	«Аквamarin»	35	6 600	●	●				●	
6	«Династия»	29	6 000	●	●		●	●	●	Массажный салон
7	«Простые Радости»	23	5 700	●						Ремесленная мастерская
8	«Даймонд Луговая»	21	4 420	●	●				●	
Планируемые гостиницы										
9	Гостиница в ансамбле городской больницы Гладковой	130	8 147	●	●	●	●	●	●	Падел-корт

1 По данным Реестра классифицированных средств размещения и официальных сайтов гостиниц и систем бронирования.

2 По данным Hotel Harten business & international.

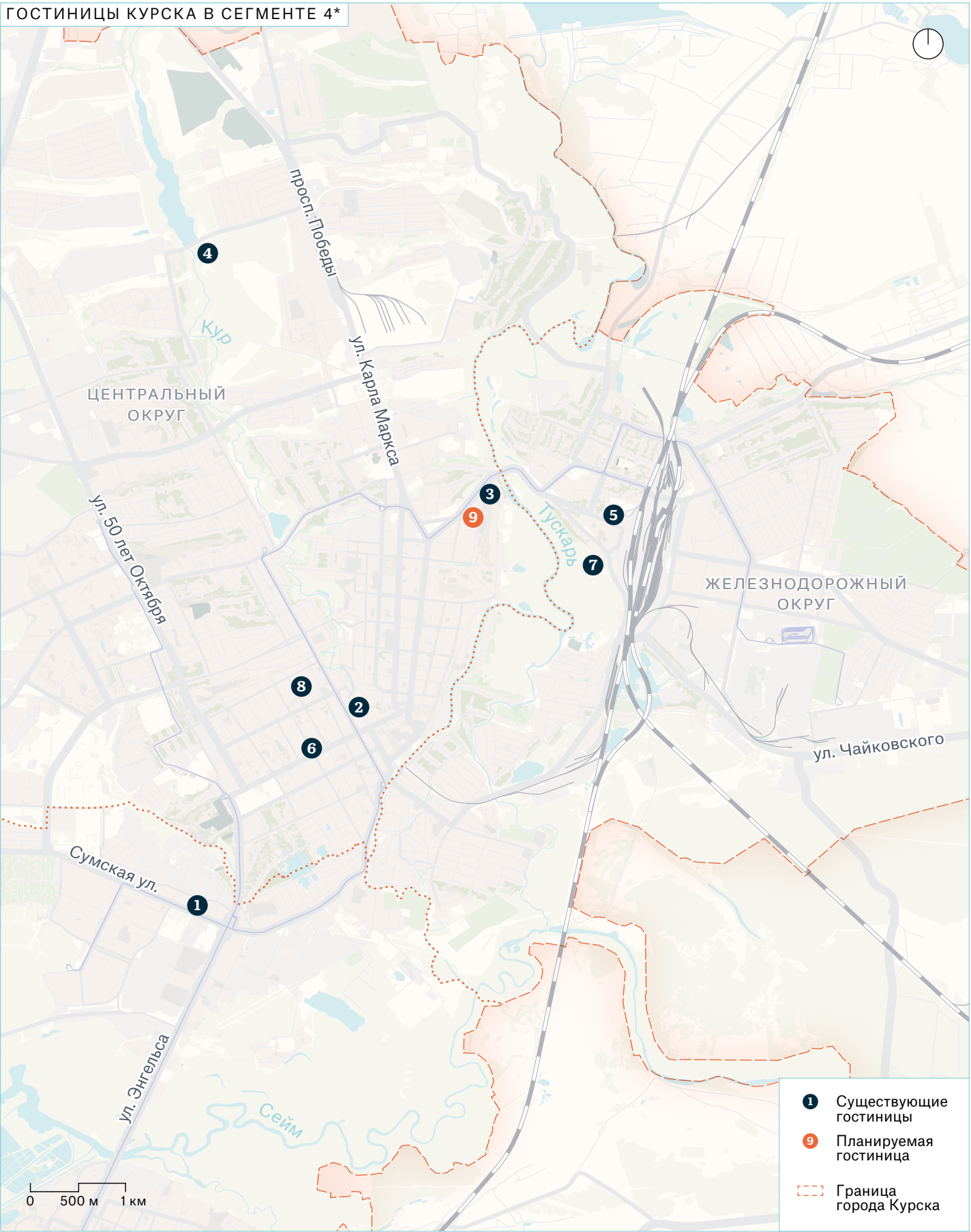
3 По данным официальных сайтов гостиниц и систем бронирования.

4 По данным «Коммерсантъ».

5 По данным интервью КБ Стрелка.

6 Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1951 «Об утверждении Положения о классификации средств размещения».

В Курске наблюдается дефицит качественного гостиничного предложения, отсутствует предложение категории 5*, а предложение в сегменте 4* ориентировано на ценовые сегменты средний и выше среднего.



Потребность в номерном фонде к 2035 году

175 шт.

потребность в номерном фонде Курска к 2035 году

53 %

потребности в номерном фонде приходится на сегмент 3*

Методология оценки

Оценка потребности в гостиничном фонде основывается на анализе текущего и прогнозного туристического спроса с учетом структуры размещения и платежеспособности населения.¹ На первом этапе определяется общий объем туристического потока (на базе актуальных данных за 2023 год). Производится сегментация спроса по гостиницам с учетом платежеспособности и того, что в гостиницах размещается порядка 76 % туристов.²

На втором этапе рассчитывается общее количество ночевок в гостиницах на основе:

- ♦ численности туристов, размещающихся в КСР;
- ♦ средней продолжительности пребывания (3 дня).
- ♦ Далее определяется:
- ♦ текущая загрузка номерного фонда;
- ♦ прогнозная загрузка с учетом динамики турпотока.

Полученные значения сопоставляются с целевыми уровнями загрузки гостиниц, принятыми в отрасли (экономически эффективный диапазон — 60–80 %).

На основе этого сравнения рассчитывается требуемая емкость номерного фонда (число мест и номеров):

- ♦ при фактической загрузке выше целевой фиксируется дефицит;
- ♦ при более низкой — профицит.

Для перевода номерного фонда в количество мест используется коэффициент 2,11 места на номер.³

Потребность в номерном фонде

По результатам оценки спроса и сопоставления с целевыми показателями загрузки, суммарная дополнительная потребность в гостиничном фонде Курска к 2035 году составит 175 номеров.

Структура спроса характеризуется преобладанием среднего сегмента: потребность в гостиницах категории 3* оценивается в 94 номера, в сегменте повышенной комфортности (4*) — 44 номера, в сегменте премиум (5*) — 38 номеров. Полученные результаты отражают доминирование массового спроса.

Суммарная потребность в номерном фонде Курска к 2035 году оценивается в 175 номеров за счет роста турпотока. Наибольшая потребность приходится на сегмент массового спроса (гостиницы 3*) и составит 94 номера (53 % от общей потребности).

Потребность в номерном фонде Курска

		Категория гостиницы					
		3*		4*		5*	
		Период					
	Единица измерения	2023	2035	2023	2035	2023	2035
Вводные для расчета							
Объем спроса	тыс. чел.	77 790	99 727	59 880	63 871	3 797	4 825
Средняя длительность пребывания	дней	3	3	3	3	3	3
Количество ночей	ночей	194 475	249 317	149 701	159 676	11 391	14 476
Загруженность мест в КСР	%	75%	96%	56%	50%	0%	0%
Эффективная загруженность мест в КСР	%	72%	72%	53%	53%	50%	50%
Число мест в КСР, необходимое для размещения туристов при эффективной загруженности	шт.	740	949	774	825	62	79
Существующее число мест в КСР	шт.	709	751	732	732	0	0
Существующее число номеров в КСР	шт.	336	356	347	347	0	0
Оценка потребности/профицита							
Потребность/избыток (-) мест	шт.	31	198	42	93	62	79
Потребность/избыток (-) номеров	шт.	15	94	20	44	30	38

1 По данным Турсхемы и Базы данных муниципальных образований.

2 По данным Центра изучения потребительского поведения.

3 По данным Росстата.



Структура целевой аудитории проекта

К 2035 году гостиница сможет обслуживать 53,3 тыс. человек (146 в день). В функционал входят номера разных классов, ресторан, спа, фитнес и падел, деловая инфраструктура и залы для мероприятий.

₽

Предпосылки финансовой модели проекта

53,3 тыс. чел.

спрос на размещение в гостинице в 2035 году¹

16 %

туристов в 2035 году являются ЦА гостиницы²

3 дня

средняя длительность пребывания в гостинице²

77 %

среднегодовая загрузка гостиницы²

	Любители истории	Исследователи культуры	Ценители комфорта	Спокойные семьи	Молодежь	Деловые туристы	Местные жители	
Спрос на размещение в 2035 году, тыс. чел.	В гостинице 3*	6,8	5,8	6,5	5,8	5,0	7,4	1,2
	В гостинице 4*	3,2	3,1	3,7			4,0	0,8
Средний чек в день на 1 человека в 2035 году, тыс. руб.	8,1	7,3	16,2	6,4	4,8	12,9		
Продолжительность поездки	6–7 дней	4 дня	3 дня	3 дня	2 дня	2 дня		
Запросы туристов	Любителям истории важны близость к историческим памятникам, доступ к организованным экскурсионным программам и тематическим событиям, лекциям. Гостиница для них служит отправной точкой для изучения истории города.	Исследователям культуры важно глубокое погружение в местную культуру: близость к культурным объектам, местная кухня, доступ к мероприятиям и экскурсиям. Гостиница для них — платформа для погружения в культуру.	Ценителям комфорта важен полный спектр услуг: премиум-номера, инфраструктура «под ключ» (спа, фитнес, гастрономия) и персональный сервис, который берет на себя все заботы — от трансфера до организации досуга.	Для семей, ищущих размеренный отдых, важно чувствовать себя как дома: уютные номера, доступность развлечений и экскурсий.	Молодым путешественникам важны развлечения и оптимальное соотношение цены и качества: доступные номера, экскурсии, спортивные и спа-зоны.	Для деловых туристов важны функциональные номера с рабочей зоной, доступ к бизнес-инфраструктуре (конференц-залы, переговорные комнаты, услуги организации мероприятий), а также возможность отдыха в ресторанах, спортивных и спа-зонах.	Местные жители используют гостиницу как площадку для краткосрочного досуга и проведения мероприятий. Для них важны пространства для организации праздников, а также возможность пользоваться рестораном, спа и фитнесом при гостинице.	
Функционал гостиницы	Экскурсии	Экскурсии Ресторан Спа Тренажерный зал Падел	Экскурсии Ресторан Спа Тренажерный зал Падел	Экскурсии Ресторан Падел	Экскурсии Ресторан Спа Тренажерный зал Падел	Конференц-зал Переговорные Ресторан	Банкетный зал Ресторан Спа Тренажерный зал Падел	

1

Расчеты выполнены на основе данных Турсхемы. Определены портреты туристов в Курске. Общий туристический поток распределен между этими категориями в процентном соотношении пропорционально структуре, предложенной в Турсхеме. Для гостиницы 3*, в отличие от гостиницы 4*, не все категории туристов рассматриваются в качестве ЦА: из расчетов исключены туристы с низкой платежеспособностью (молодежь и семьи с детьми). С учетом предпочтений туристов по типу размещения (76% останавливаются в гостиницах), а также принимая во внимание наличие в городе других гостиниц категории 3* и 4* и распределение спроса между ними, определена потенциальная численность целевой аудитории проекта для каждого из портретов туристов.

2

Расчеты КБ Стрелка на основании данных Турсхемы с учетом прогнозируемого турпотока и структуры расходов туристов.

3

По данным отеля Hotel Harten business & international.

Примеры размещения отеля в здании бывшей больницы

Согласно справке, предоставленной Роспотребнадзором администрации города Курска, размещение гостиницы в здании бывшей больницы Гладковой не противоречит нормативам. На сегодняшний день существует ряд реализованных примеров в России, где здания исторических больниц были преобразованы в новые гостиничные комплексы после реконструкции.



Отель Kazan Palace by TASIGO 5*

📍 Казань 1-я пол. XX в. Открыт после реконструкции в 2019 году

Пятизвездочный Kazan Palace by TASIGO расположен в историческом центре Казани, в восстановленном здании бывшей Шамовской больницы 1910 года постройки. Эта функция здания просуществовала до 2009 года. В 2014 году здание выкупило правительство Республики Татарстан и началась масштабная реконструкция, которая продлилась три года. Застройщики сохранили фасад, рамы, дверные проемы и знаменитую мраморную лестницу. Сегодня это объект культурного наследия регионального значения и одно из самых красивых архитектурных сооружений города.

6469 м²

общая площадь здания

20157 м²

общая площадь строительства

🏠 НОМЕРА

- 66 номеров, в т. ч.:
 - ♦ комфорт
 - ♦ комфорт плюс
 - ♦ премиум люкс
 - ♦ джуниор сюит
 - ♦ гранд люкс

🍷 ФУНКЦИОНАЛ

- ♦ Номера в уникальном стиле
- ♦ Паназиятский ресторан
- ♦ Лаунж-бар
- ♦ Event-hall
- ♦ Рестораны Toraz и Neon
- ♦ Спа-зона



Отель Grand Hotel Smolensk 5*

📍 Смоленск 1-я пол. XX в. Реконструкция начата в 2024 году

Исторический отель, расположенный в здании больницы Общества Красного Креста — исторический памятник архитектуры 1910 года, расположенный по ул. Тенишевой. Проект реализуется с 2024 года компанией Cosmos Selection Group в шаговой доступности от Смоленского кремля. На момент приобретения здание находилось в неудовлетворительном состоянии. В рамках реконструкции планируется разместить 40 номеров. Общий объем инвестиций составит около 800 млн рублей. Срок завершения реконструкции обозначен в 2026 году.

2379 м²

общая площадь здания

3549 м²

общая площадь строительства

🏠 НОМЕРА

- 40 номеров, в т. ч.:
 - ♦ стандарт
 - ♦ стандарт улучшенный
 - ♦ делюкс
 - ♦ люкс

🍷 ФУНКЦИОНАЛ

- ♦ Номера в уникальном стиле
- ♦ Ресторан
- ♦ Спа-центр
- ♦ Event Hall



Отель «Ваалияла» 4*

📍 Сортавала 1-я пол. XX в. Реконструкция начата в 2025 году

Больница «Ваалияла» построена в 1931 году. После длительного периода неиспользования и нескольких пожаров состояние здания было плачевным. Сейчас новый собственник проводит противоаварийные и консервационные работы. Параллельно ведется разработка проекта по реставрации здания, в котором планируется создание современного гостиничного комплекса 4*. Проектом предусмотрены реконструкция и приспособление к современному использованию. В помещениях объекта предполагается открыть 135 номеров, ресторанный комплекс, спа-зону и конференц-зал. В реализацию проекта планируется вложить более 1 млрд рублей.

2376 м²

общая площадь существующего здания

3340 м²

общая площадь строительства

🏠 НОМЕРА

- 135 номеров, в т. ч.:
 - ♦ стандарт
 - ♦ стандарт улучшенный
 - ♦ люкс

🍷 ФУНКЦИОНАЛ

- ♦ Номера в уникальном стиле
- ♦ Ресторан
- ♦ Спа-зона
- ♦ Конференц-зал



Предложение по функциональной программе гостиничного комплекса

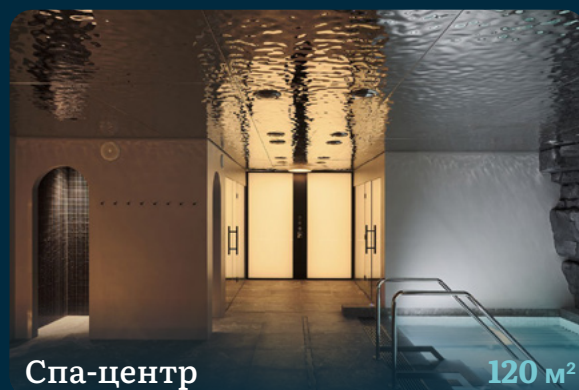
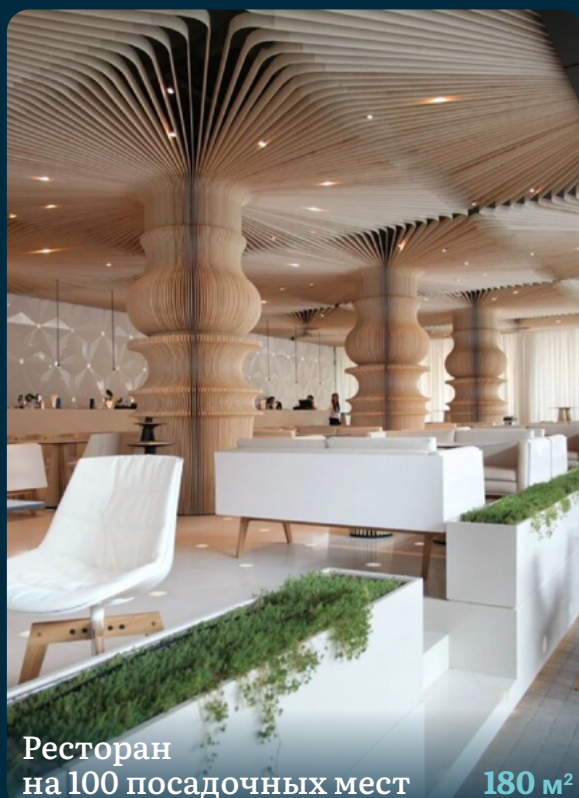
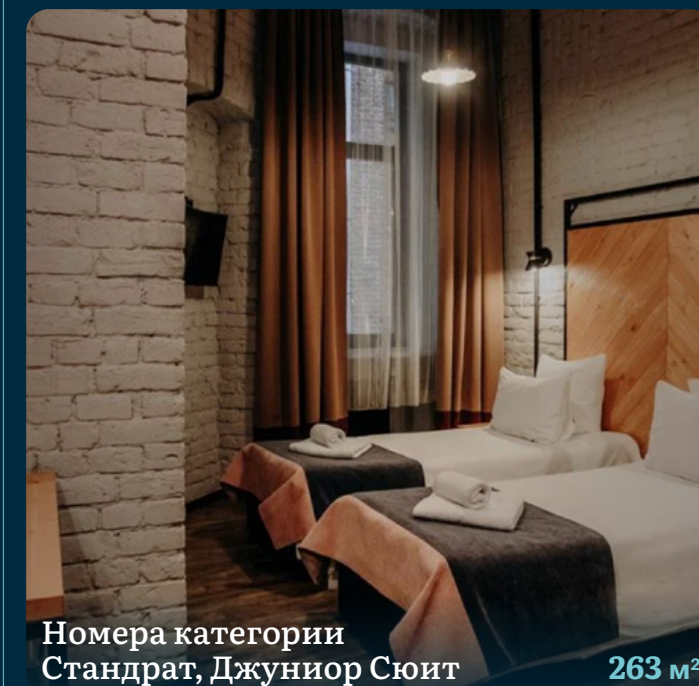
Новый корпус — Гостиница на 103 номера — 6000 м²



Приют Новосильцева — Бутик-отель — 321 м²



Хозяйственный дом — Гостиница на 9 номеров- 493 м²



Аптека — Ресторан — 174 м²



Больница Гладковой — Гостиница на 14 номеров — 1112 м²



Уютный уголок «старого Курска», сочетающий в себе культуру гостеприимства с высоким качеством сервиса и услуг

Гостиница в ансамбле больницы Гладковой станет основной резиденцией исторического центра Курска. За счет сочетания общественных и коммерческих функций, нового строительства и приспособления комплекс обеспечит экономическую устойчивость и популярность среди туристов.

Общие технико-экономические показатели проекта

1,45 га

площадь
территории

2100 м²

общая площадь
restaрации
и реконструкции

6375 м²

общая площадь
нового строительства

130

номеров

53,6 тыс. чел.

посетителей в год



Приоритетный сценарий использования — гостиница 4*

Гостиничный комплекс предлагает полноценную инфраструктуру досуга (спа, фитнес, бассейн, ресторан, бизнес-зоны), доступную широкой аудитории за счет гибкой ценовой политики, акций и разнообразия форматов размещения — от массового сегмента до бутик-номеров в исторических зданиях.



Повышенный
комфорт для всех
постояльцев



Разнообразные
форматы
размещения



Историческая среда
и уникальный
контекст



Широкий
набор услуг
и развлечений



Размещение
в историческом
центре города



Гибкая ценовая
политика



Доступный и уникальный комфорт

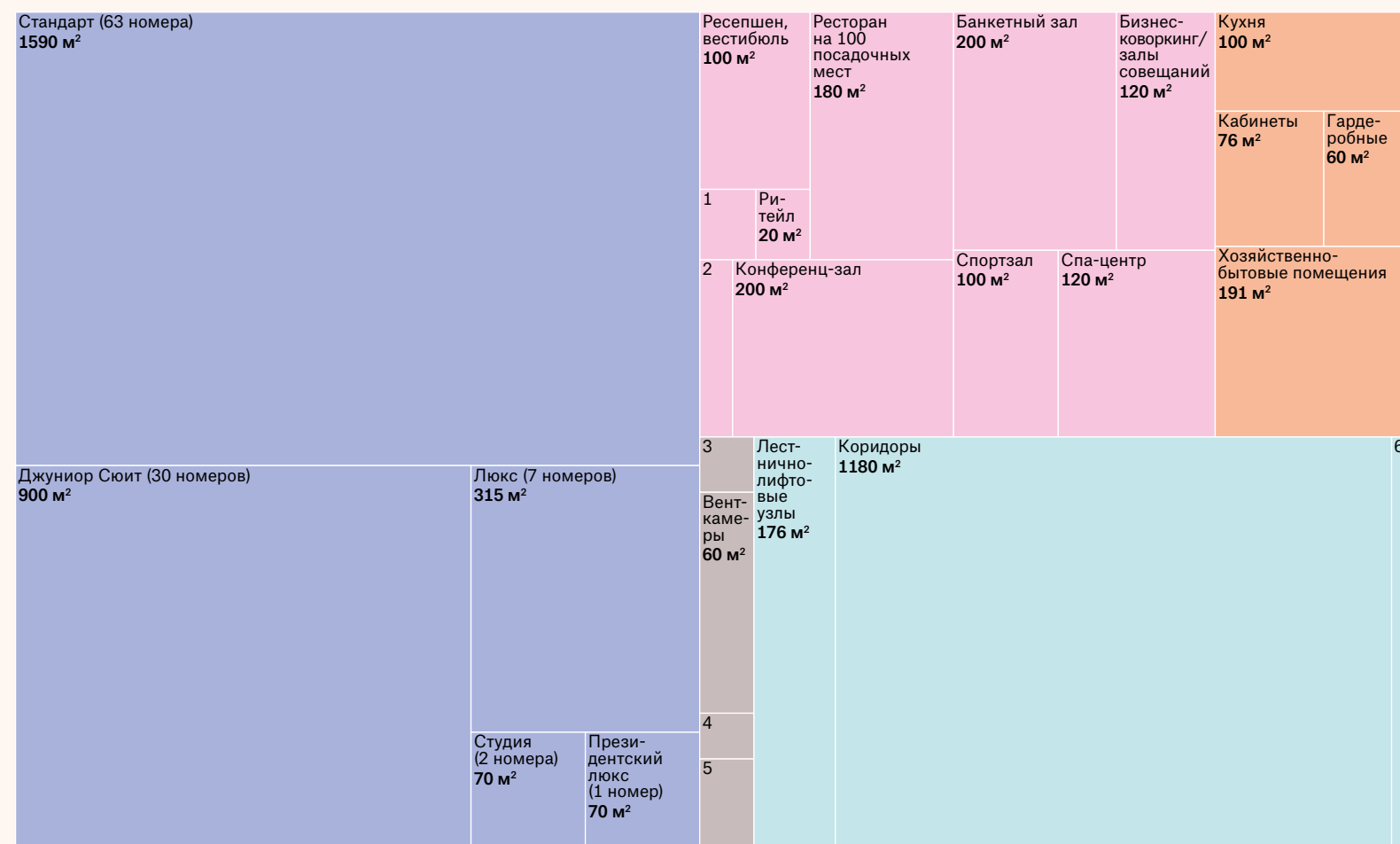


Принципиальная функциональная схема объектов

Гостиничный комплекс рассредоточен по всему ансамблю: главный корпус больницы, хозяйственный дом, бывший приют — корпуса гостиницы; аптека — ресторан. Новый корпус объединяет в себе полный спектр инфраструктуры для отдыха и досуга, а емкость в 100 номеров позволит обеспечить стабильную посещаемость.

Гостиница на 103 номера¹

Новое строительство



Цифрами обозначены Площадь, м²

Гостиница на 103 номера

Новое строительство

1.	Сувенирный магазин	20
2.	Лобби-бар	30
3.	Тепловой пункт	15
4.	Серверная	12
5.	Насосная / Водоснабжение	25
6.	Фойе	40

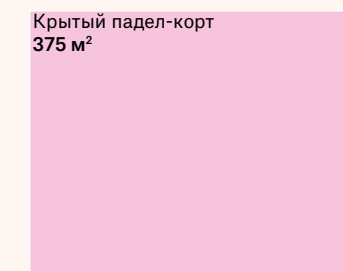
Гостиница на 9 номеров

Хозяйственный дом



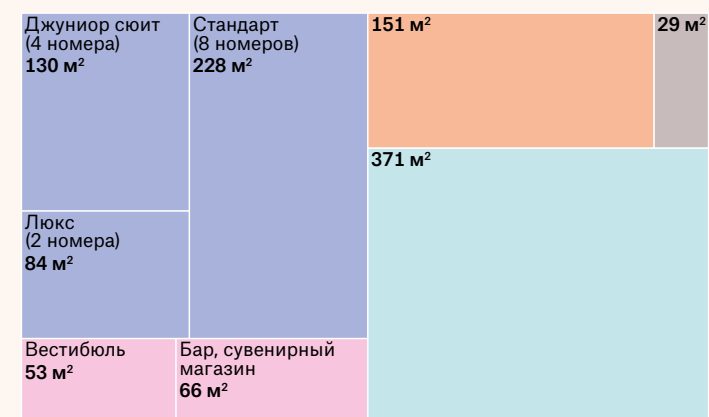
Падел-корт

Крытый павильон



Гостиница на 14 номеров

Больница Гладковой



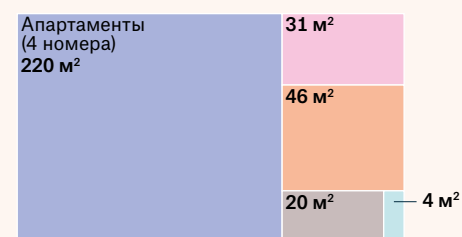
Функциональные категории помещений

- Номера
- Общественные
- Обслуживающие
- Транзитные
- Технические

- 1 В здании предусматривается техническая возможность размещения как гостиничных номеров, так и апартаментов.

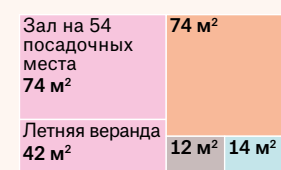
Бутик-отель

Приют Новосильцева



Ресторан

Аптека



ул. Перекальского

Размещение объектов на территории

Допустимые характеристики

Высотность	до 20 м
Процент застроенности участка	до 50 %

Гостиница на 103 номера

6 тыс. м²

общая площадь здания

- ♦ 103 номера
- ♦ Ресторан на 100 посадочных мест
- ♦ Конференц-зал / банкетный зал
- ♦ Бизнес-коворкинг / зал совещаний
- ♦ Спортзал
- ♦ Спа-центр

Гостиница на 9 номеров в здании больницы

0,5 тыс. м²

общая площадь здания

- ♦ 9 номеров
- ♦ 4 номера категории джуниор сьют
- ♦ 5 номеров категории стандарт

Падел-корт

0,37 тыс. м²

общая площадь здания

Бутик-отель в историческом здании приюта

0,3 тыс. м²

общая площадь здания

Бутик-отель на 4 номера (люкс-апартаменты)

Ресторан в историческом здании аптеки

0,2 тыс. м²

общая площадь здания

- ♦ Ресторан на 54 посадочных места
- ♦ Летняя веранда

Гостиница на 14 номеров в здании больницы

1,1 тыс. м²

общая площадь здания

- ♦ 14 номеров
- ♦ 4 номера категории джуниор сьют
- ♦ 8 стандартных номеров
- ♦ 2 двухкомнатных номера люкс
- ♦ Кафе/Бар
- ♦ Сувенирный магазин

— Реконструируемые ОКН регионального значения

— Новое строительство

— Границы кадастровых участков



Схема генерального плана

На территории предусмотрена продуманная организация гостиничного комплекса, где исторические здания соседствуют с новым объектом в восточной части участка площадью застройки в 2600 м², представленным тремя жилыми корпусами на общем стилобате. На участке также расположен крытый падел-корт, а внутреннее пространство между часовней и историческими корпусами с гостиничными номерами благоустроено для тихого отдыха, при этом проезды для гостевого транспорта обеспечивают зону высадки пассажиров в непосредственной близости от входов. Также предусмотрен проезд на мини-электромобиле по территории участка.

Ключевые технико-экономические показатели территории

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатель
Общие показатели			
1	Площадь участков всего комплекса	га	1,45
2	Площадь пятна застройки	га	0,47
3	Общая площадь зданий	тыс. м ²	8,8
4	Площадь озеленения (включая стилобат)	га	0,48 (0,07)
5	Площадь проездов	га	0,16
6	Площадь покрытий	га	0,41
Параметры			
7	Коэффициент застройки	м ² /га	0,32
8	Плотность застройки	м ² /га	0,61

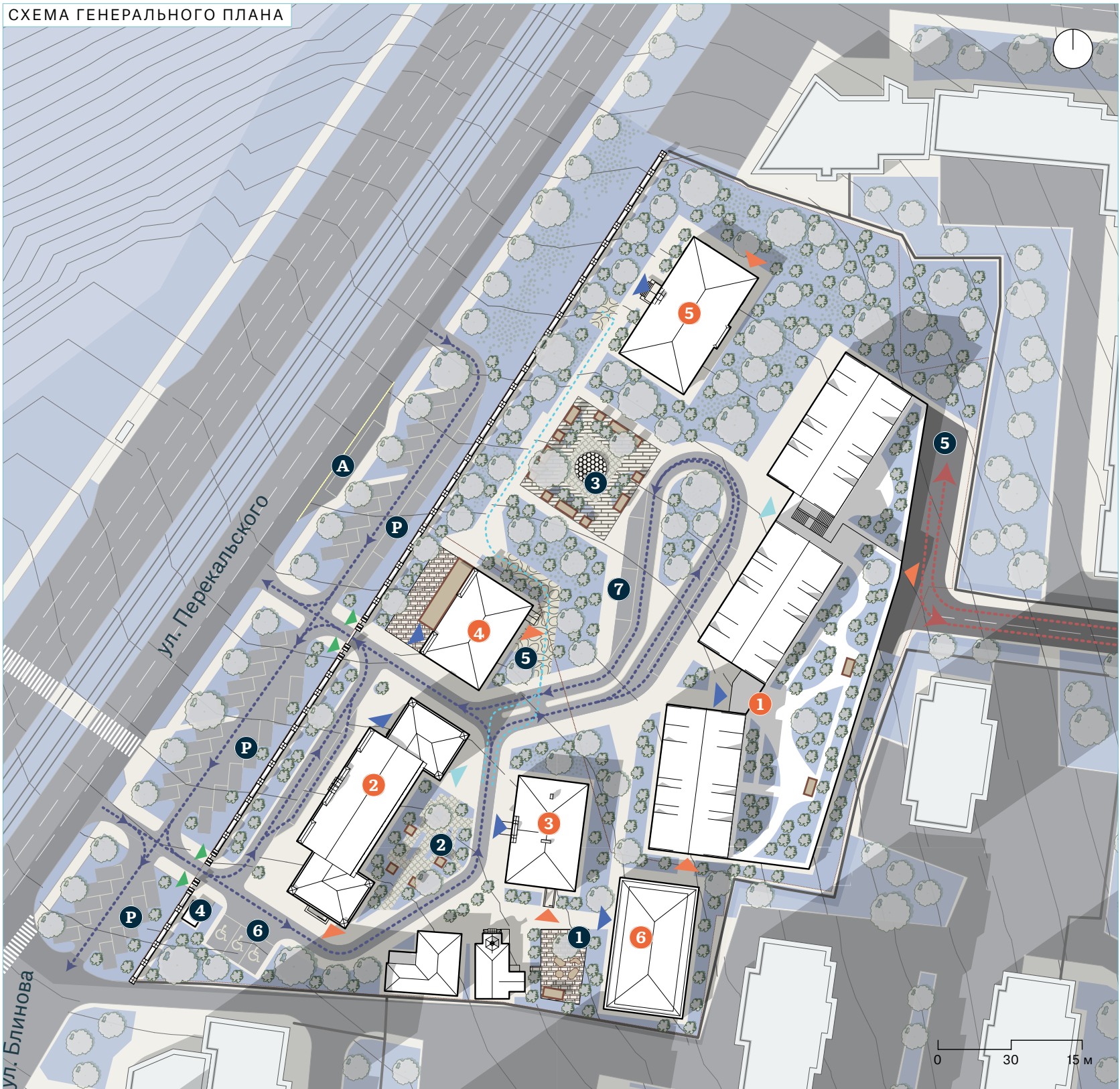
- Граница кадастровых участков
- Новый гостиничный корпус
- Гостиница — Больница
- Гостиница — Хозяйственный дом
- Ресторан — Аптека
- Бутик-отель — Приют Новосильцева
- Крытый падел-корт
- Детская площадка
- Зона тихого отдыха
- Зона благоустройства для мероприятий
- Пост охраны
- Сервисная зона
- Паркинг МГН на 3 машиноместа
- Паркинг для малых и средних туристических автобусов
- Гостевой паркинг на 42 машиноместа
- Место остановки для крупных туристических автобусов

- Основные входы
- Второстепенные входы
- Служебные входы
- Входы на участок
- Траектория движения гостевого транспорта
- Траектория движения пассажирских мини-электромобилей
- Траектория движения служебного транспорта
- Озеленение

Ключевые показатели

1,45 га	0,47 га	6000 м ²	0,32 м ² /га	33 %
площадь участков	площадь пятна застройки	площадь нового корпуса гостиницы	коэффициент застройки	территории озеленения участка

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



Гостиница на 14 номеров в здании главного корпуса больницы Гладковой

В рамках приспособления историческая планировка будет дополнена современными инженерными системами, позволяющими обеспечить комфорт на уровне гостиницы без вмешательства в конструктивную целостность памятника. Здание приобретает актуальное функциональное наполнение и получает новое прочтение через деликатное приспособление под гостиничное использование.

Цокольный этаж

В левом крыле располагается главный вход в гостиницу со стойкой ресепшена, зоной ожидания. В левой части центрального блока размещен бар на 30 человек и сувенирный магазин, отделенный декоративной перегородкой. В правой части здания располагаются помещения обслуживающего персонала и технические помещения. В правом крыле с отдельным входом устроен блок персонала с техническим лифтом для обслуживания посетителей гостиницы и выведена отдельная лестница для персонала, она же выступает в роли эвакуационной.

Первый и второй этажи

На первом этаже располагаются номера: 2 номера категории джуниор сьют в левом и правом крыле, 4 стандартных номера и 1 двухкомнатный люкс в центральной части здания. На этаже присутствуют два технических помещения для хранения инвентаря и обслуживания номерного фонда. Широкие коридоры выступают в роли общественно-пространства. На всем его протяжении размещаются комфортные кресла с чайными столиками, предполагается размещение на этаже кашпо, ковролина. Второй этаж дублирует первый, повышая тем самым общий номерной фонд гостиницы до 14 номеров.

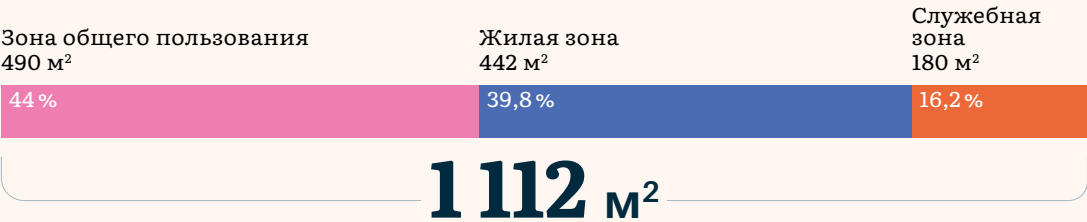


Пример: ресторан в отеле TASIGO, Казань



Пример: номер в отеле TASIGO, Казань

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ БАЛАНС



АКСОНОМЕТРИЧЕСКАЯ СХЕМА ЗДАНИЯ

Экспликация

Цокольный этаж

- 1. Вестибюль
- 2. Бар, сувенирный магазин
- 3. Склад
- 4. Туалет для гостей
- 5. Туалет для персонала
- 6. Склад
- 7. Прачечная
- 8. Склад
- 9. Техническое помещение
- 10. Тепловой узел
- 11. Офис
- 12. Офис
- 13. Комната отдыха персонала

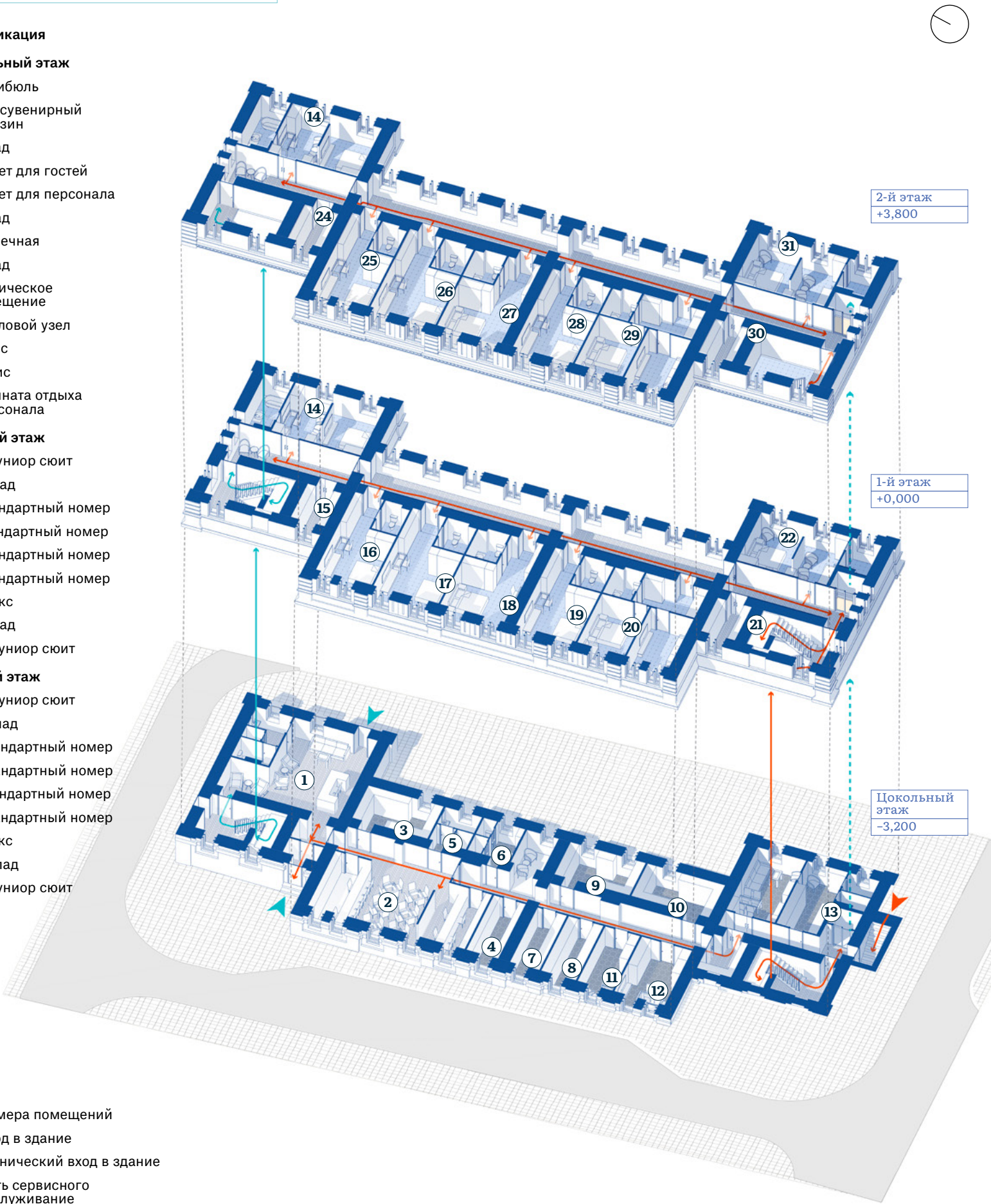
Первый этаж

- 14. Джуниор сьют
- 15. Склад
- 16. Стандартный номер
- 17. Стандартный номер
- 18. Стандартный номер
- 19. Стандартный номер
- 20. Люкс
- 21. Склад
- 22. Джуниор сьют

Второй этаж

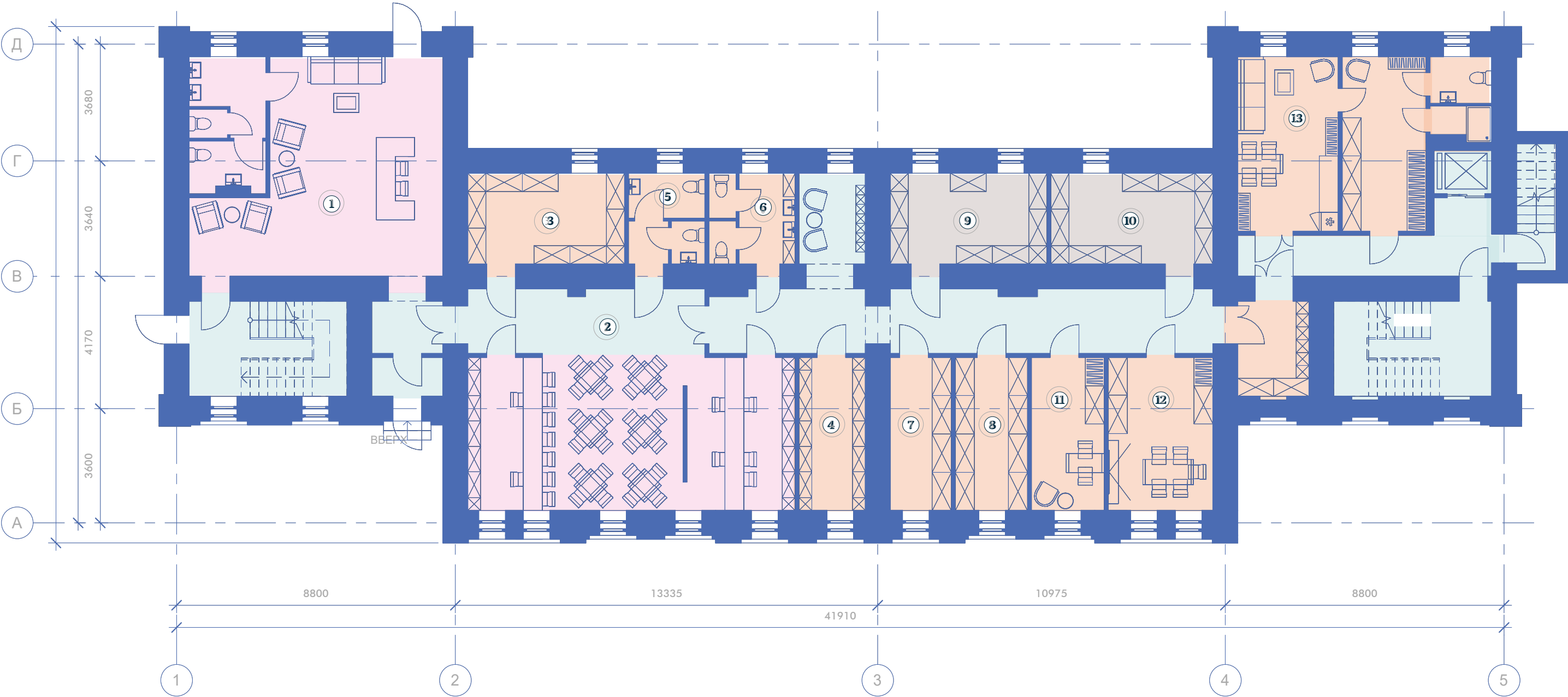
- 23. Джуниор сьют
- 24. Склад
- 25. Стандартный номер
- 26. Стандартный номер
- 27. Стандартный номер
- 28. Стандартный номер
- 29. Люкс
- 30. Склад
- 31. Джуниор сьют

- ① Номера помещений
- Вход в здание
- Технический вход в здание
- Путь сервисного обслуживания
- Вертикальные связи в общественных зонах



План цокольного этажа гостиницы на 14 номеров

Цокольный этаж



Функциональные
категории помещений

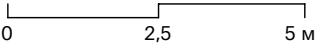
- Номера
- Общественные
- Обслуживающие
- Транзитные
- Технические

Экспликация

№	Наименование	Площадь, м²
1	Вестибюль	53
2	Бар, сувенирный магазин	66
3	Склад	14
4	Туалет для гостей	10
5	Туалет для персонала	7

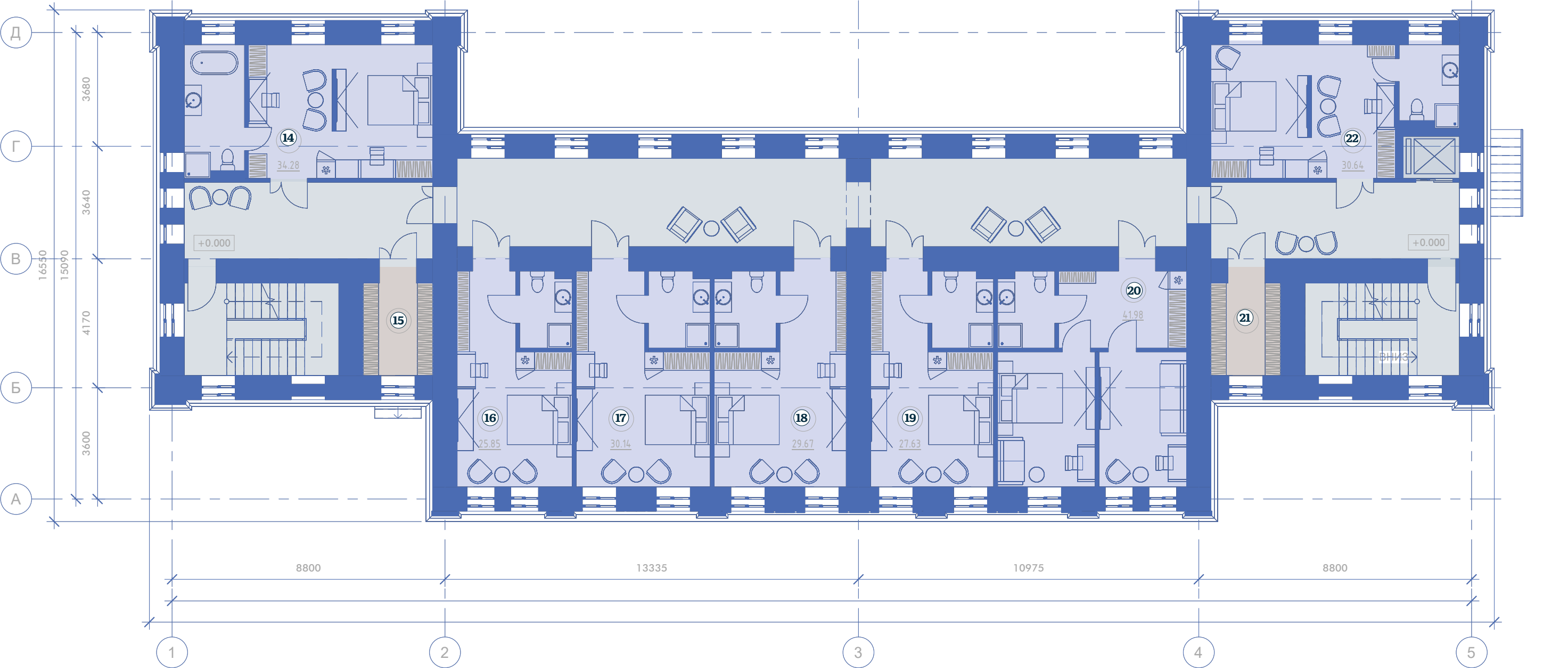
№	Наименование	Площадь, м²
6	Склад	8
7	Прачечная	9
8	Склад	11
9	Техническое помещение	14
10	Тепловой узел	15

№	Наименование	Площадь, м²
11	Офис	11
12	Офис	16
13	Комната отдыха персонала	37
-	Коридоры, лестницы, лифт	95



План первого этажа гостиницы на 14 номеров

Первый этаж



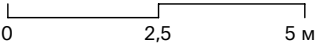
- Функциональные категории помещений
- Номера
 - Общественные
 - Обслуживающие
 - Транзитные
 - Технические

Экспликация

№	Наименование	Площадь, м²
14	Джуниор 스위트	34
15	Склад	7
16	Стандартный номер	26
17	Стандартный номер	30

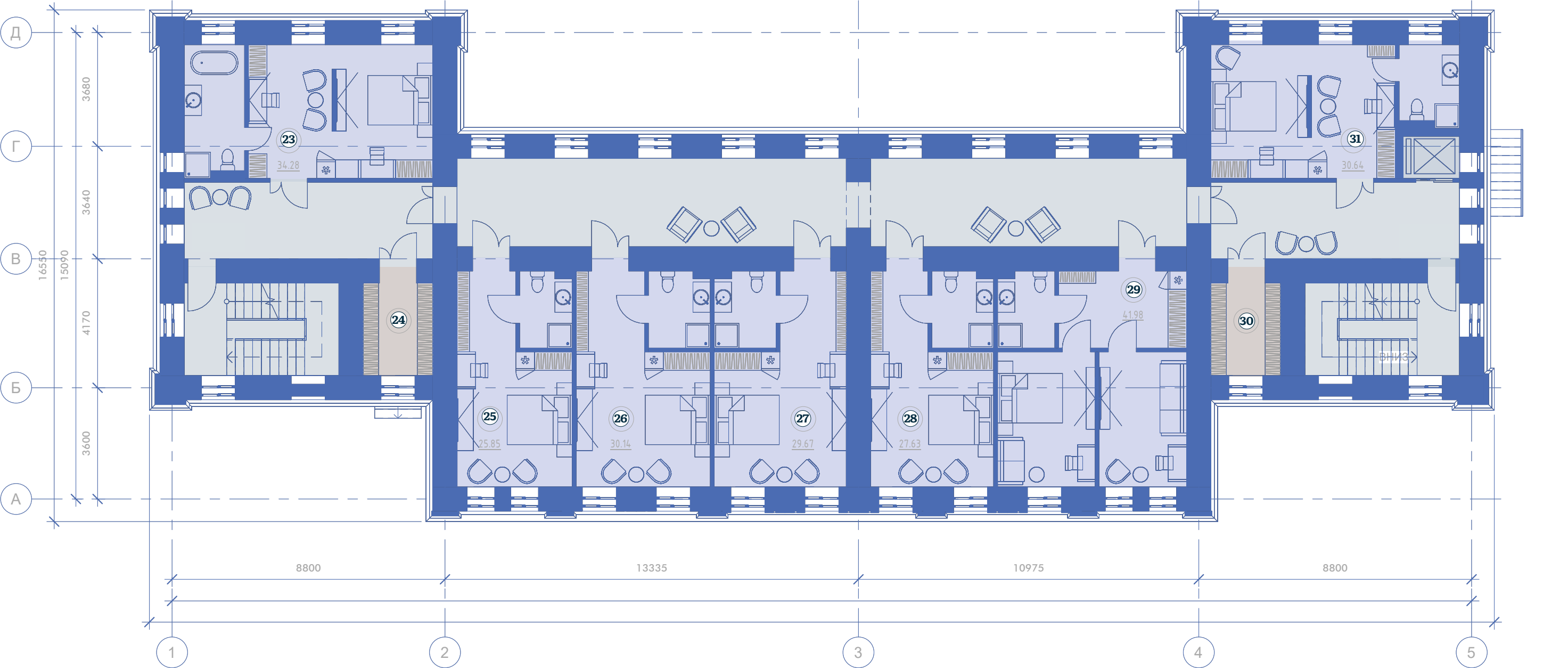
№	Наименование	Площадь, м²
18	Стандартный номер	30
19	Стандартный номер	28
20	Люкс	42
21	Склад	7

№	Наименование	Площадь, м²
22	Джуниор 스위트	31
-	Коридоры, лестницы, лифт	138



План второго этажа гостиницы на 14 номеров

Второй этаж



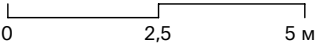
- Функциональные категории помещений
- Номера
 - Общественные
 - Обслуживающие
 - Транзитные
 - Технические

Экспликация

№	Наименование	Площадь, м²
23	Джуниор 스위트	34
24	Склад	7
25	Стандартный номер	26
26	Стандартный номер	30

№	Наименование	Площадь, м²
27	Стандартный номер	30
28	Стандартный номер	28
29	Люкс	42
30	Склад	7

№	Наименование	Площадь, м²
31	Джуниор 스위트	31
-	Коридоры, лестницы, лифт	138



Ресторан в здании бывшей аптеки

Бывшая аптека на южной стороне получит новую жизнь: здесь откроется ресторан русской кухни на 54 места с летней верандой, VIP-зоной и собственной кухней полного цикла, а технические помещения разместятся в подвале.



Ресторан в здании аптеки

Первый этаж

Вход в здание вмещает просторный тамбур и welcome-зону с гардеробом. Зал представлен в 3 зонах: зона бара на 4 человека, общественная зона на 40 человека и закрытая VIP-зона на 10 человек. Пространство зала может трансформироваться в общий банкетный зал. Кухня ресторана располагает полным циклом с тремя цехами, двумя холодильными камерами и складом. Для персонала предусмотрено пространство в восточной части здания с отдельными обслуживающими помещениями.

Подвальный этаж

В небольшом подвале размещено техническое помещение с отдельным входом с улицы с дворового фасада.

Уличная терраса

Летняя веранда у главного входа располагается на террасе и создает дополнительно 28 мест, отделяющей обеденную зону от уровня земли на высоту полуметра в южной части здания.



Пример: ресторан YALE, Нижний Новгород



Пример: паб Вгухх, Санкт-Петербург

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ БАЛАНС

Зона общего пользования
(с учетом сезонной веранды)
130 м²

Служебная зона
86 м²

60 %

40 %

216 м²

АКСОНОМЕТРИЧЕСКАЯ СХЕМА ЗДАНИЯ

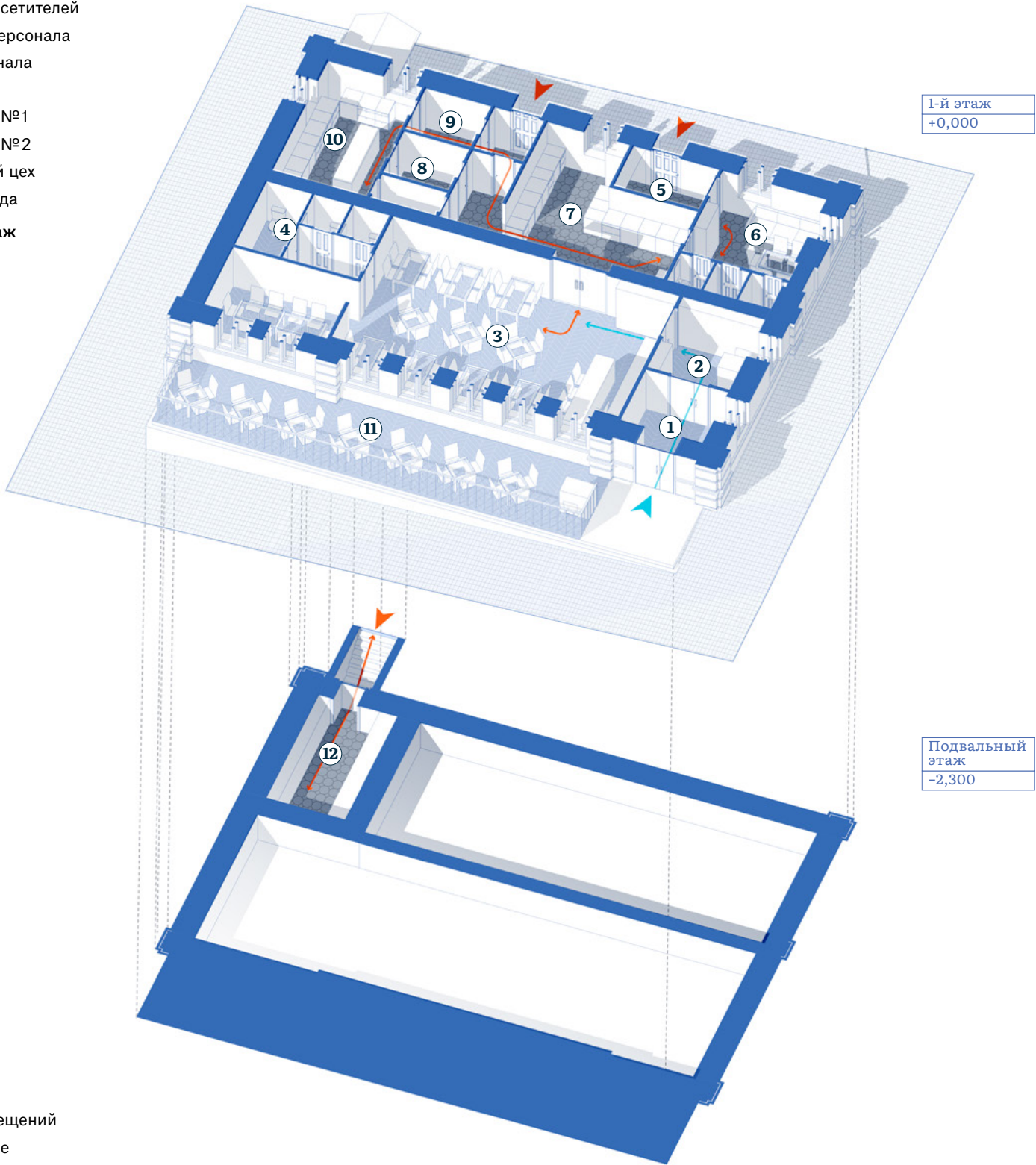
Экспликация

Первый этаж

1. Тамбур
2. Welcome-зона
3. Зал на 54 места
4. Туалет для посетителей
5. Раздевалка персонала
6. Туалет персонала
7. Кухня
8. Холодильная №1
9. Холодильная №2
10. Заготовочный цех
11. Летняя веранда

Подвальный этаж

12. Склад

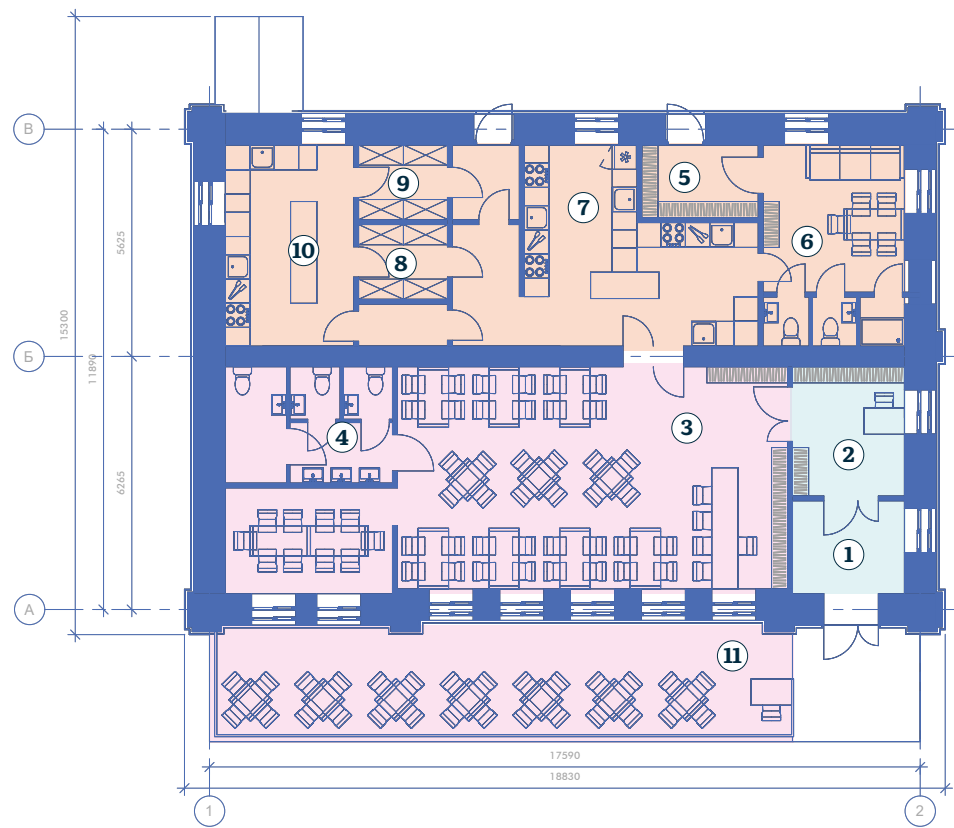


- ① Номера помещений
- Вход в здание
- Технический вход в здание
- Путь сервисного обслуживания
- Вертикальные связи в общественных зонах

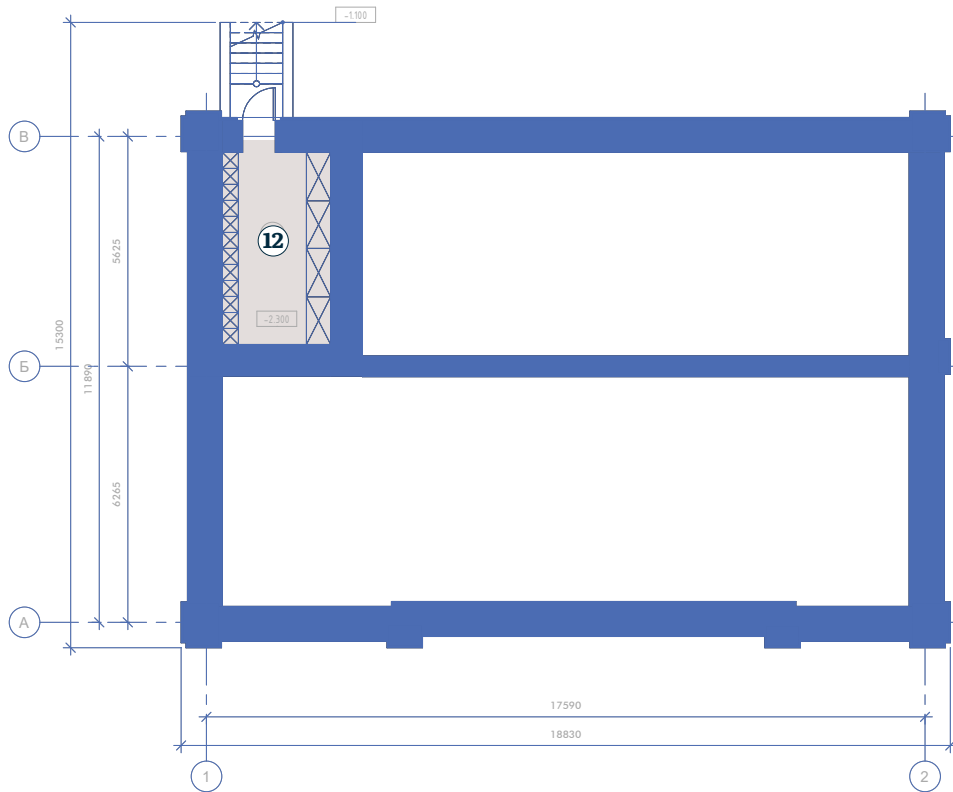


Поэтажные планы ресторана в здании аптеки

Первый этаж
М 1:200



Подвальный этаж
М 1:200



Экспликация

№	Наименование	Площадь, м²
Первый этаж		
1	Тамбур	6
2	Welcome-зона	8
3	Зал на 54 места	62
4	Туалет для посетителей	12
5	Раздевалка персонала	5
6	Туалет персонала	17

№	Наименование	Площадь, м²
7	Кухня	28
8	Холодильная № 1	4
9	Холодильная № 2	4
10	Заготовочный цех	16
11	Летняя веранда	42
Подвальный этаж		
12	Склад	12

- Функциональные категории помещений
- Номера
 - Общественные
 - Обслуживающие
 - Транзитные
 - Технические



Гостиница на девять номеров в здании хозяйственного дома

Гостиница на девять номеров, включая категорию джуниор сьют, дополнит исторический комплекс. Здание предусматривает самостоятельное заселение, возможность блокировки двух соседних номеров для семьи и отдельную рекреационную зону с мягкой мебелью и бильярдным столом на втором этаже.

Первый этаж

Здание гостиницы, как и здание Бутик-отеля, предполагает самостоятельное размещение. В центральной части первого этажа размещена лестница на второй этаж и техническое помещение для обслуживания номеров. По левой и правой части здания располагаются номера. В правой части два номера соединены блокированной дверью на случай размещения семьи или трансформации номера в люкс.

Второй этаж

На втором этаже в левой и правой части размещены по два номера категории

джуниор сьют. Общий номерной фонд здания составляет девять номеров. Для посетителей гостиницы на втором этаже обустроена рекреационная зона с бильярдным столом и мягкой мебелью, куда можно прийти на завтрак или на встречу.

Подвальный этаж

Подвальный этаж поделен на две части с отдельными входами с улицы для каждой. Здесь размещены технические помещения, в том числе для обслуживания комплекса исторических зданий.



Пример: отель Glinz , Санкт-Петербург



Пример: номер в отеле TASIGO, Казань

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ БАЛАНС

Зона общего пользования
135 м²

Жилая зона
263 м²

Служебная зона
95 м²

27%

53%

20%

493 м²

АКСОНОМЕТРИЧЕСКАЯ СХЕМА ЗДАНИЯ

Экспликация

Первый этаж

1. Номер стандарт
2. Номер стандарт
3. Номер стандарт
4. Номер стандарт
5. Номер стандарт
6. Прачечная

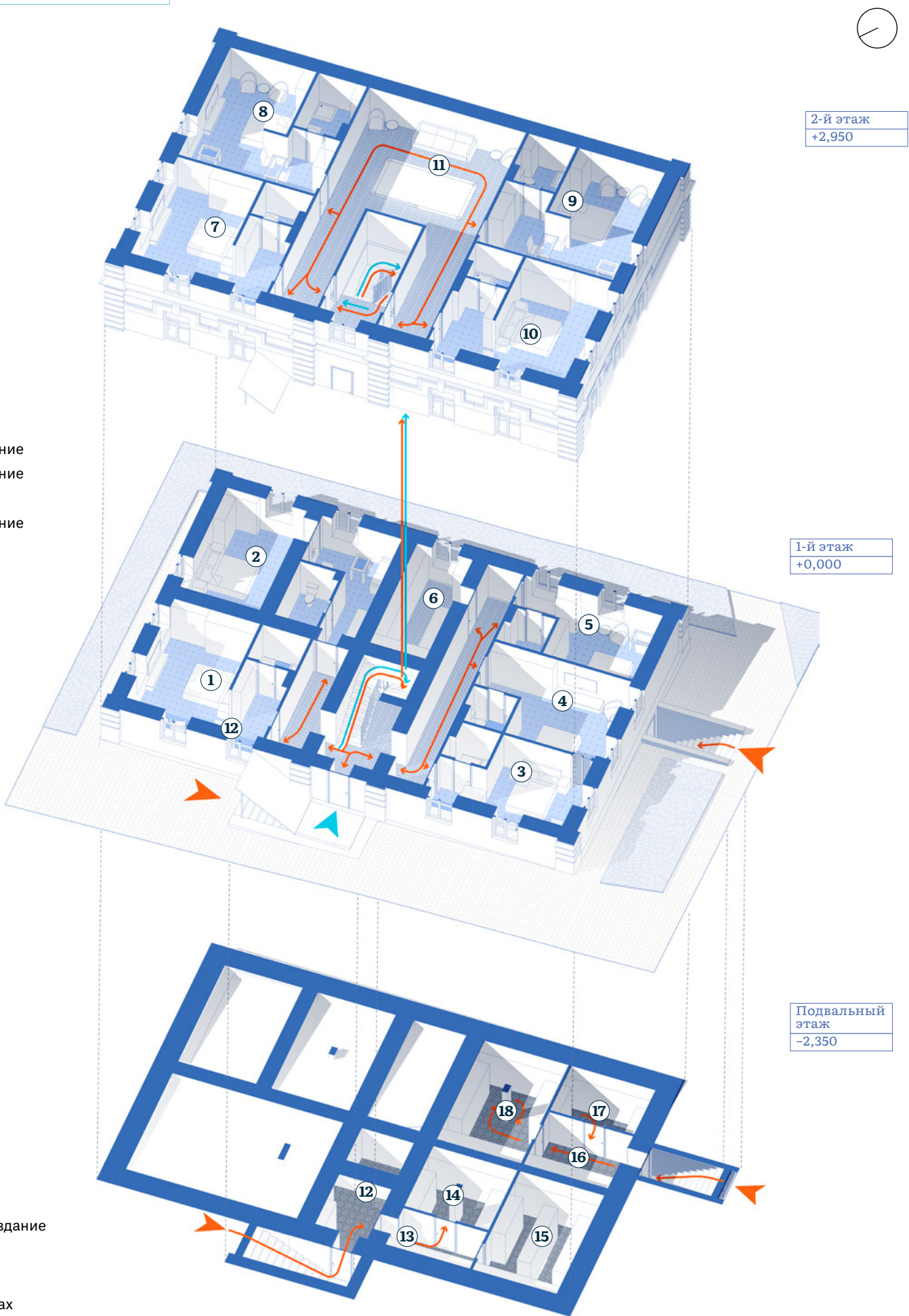
Второй этаж

7. Джуниор сьют
8. Джуниор сьют
9. Джуниор сьют
10. Джуниор сьют
11. Рекреационная зона

Подвальный этаж

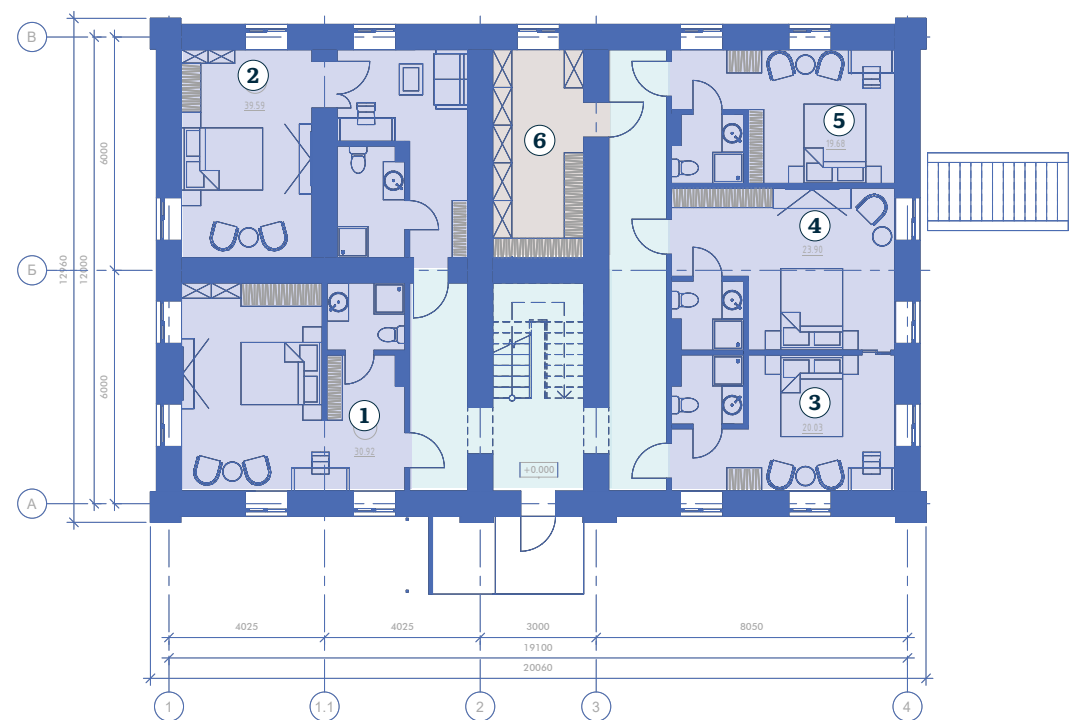
12. Раздевалка
13. Техническое помещение
14. Техническое помещение
15. Кладовая
16. Техническое помещение
17. Электрощитовая
18. Тепловой узел

- ① Номера помещений
- Вход в здание
- Технический вход в здание
- Путь сервисного обслуживания
- Вертикальные связи в общественных зонах

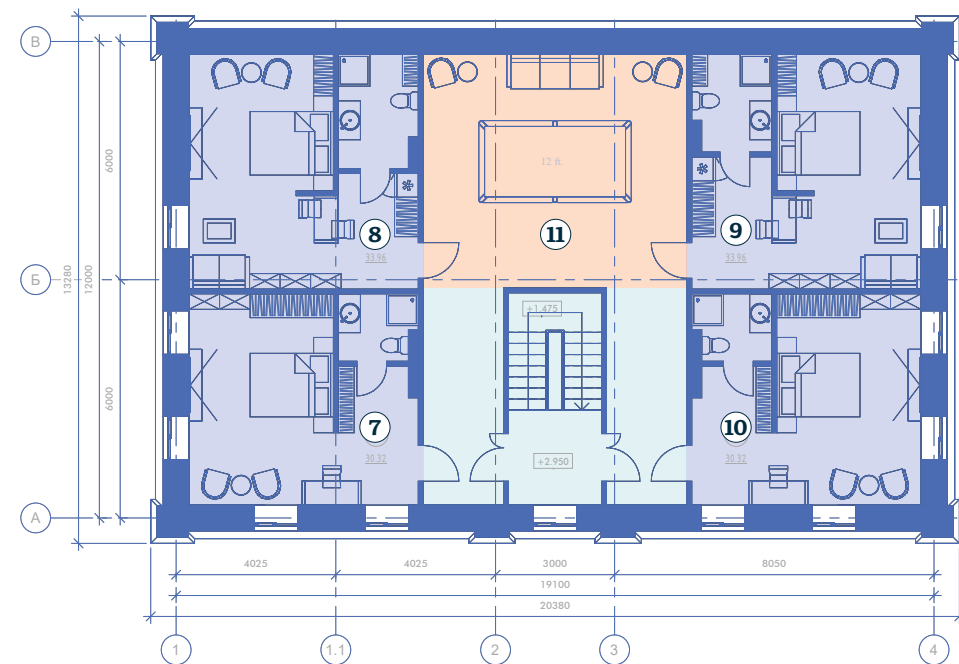


Поэтажные планы гостиницы на девять номеров

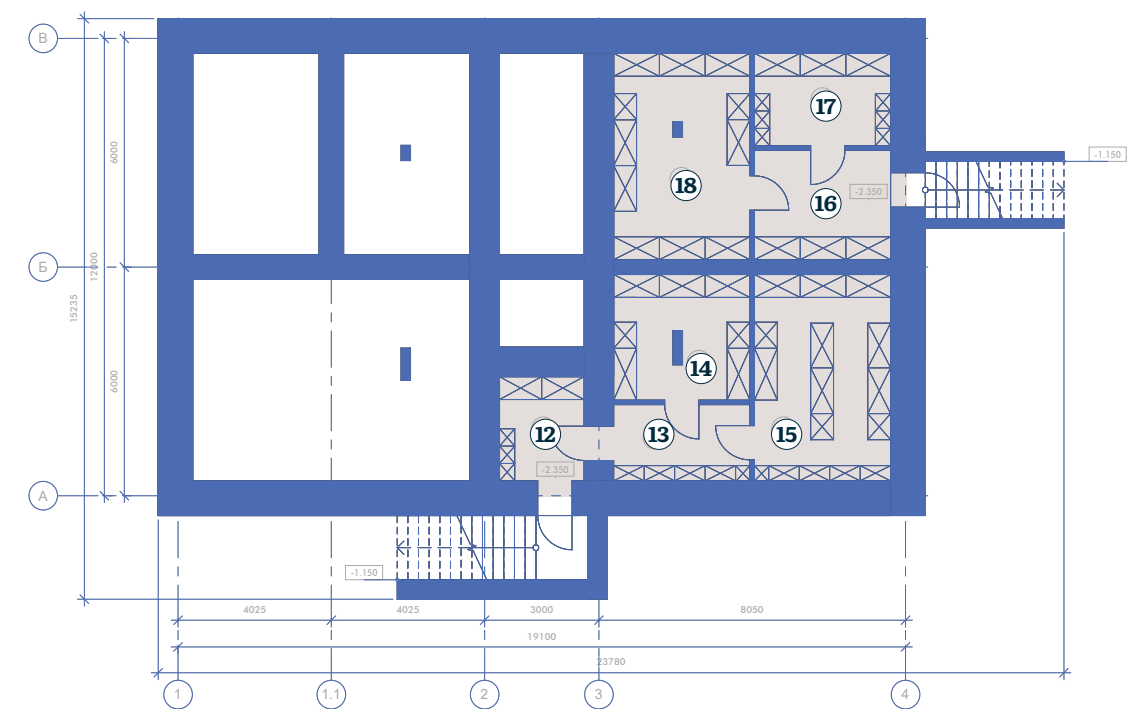
Первый этаж
М 1:200



Второй этаж
М 1:200



Подвальный этаж
М 1:200



Экспликация

№	Наименование	Площадь, м²
Первый этаж		
1	Номер стандарт	31
2	Номер стандарт	40
3	Номер стандарт	20
4	Номер стандарт	24
5	Номер стандарт	20
6	Прачечная	13
-	Коридоры и лестница	38
Второй этаж		
7	Джуниор сьют	30
8	Джуниор сьют	34
9	Джуниор сьют	34
10	Джуниор сьют	30
11	Рекреационная зона	61
-	Коридоры и лестница	36

№	Наименование	Площадь, м²
Подвальный этаж		
12	Раздевалка	6
13	Техническое помещение	7
14	Техническое помещение	12
15	Кладовая	19
16	Техническое помещение	10
17	Электрощитовая	9
18	Тепловой узел	19

Функциональные категории помещений

- Номера
- Общественные
- Обслуживающие
- Транзитные
- Технические



Бутик-отель на четыре номера люкс в здании бывшего приюта

Историческое здание приюта станет самым знаковым объектом на территории. В корпусе с четырьмя люкс номерами разместятся светлые студии с большими окнами, кухнями и спальнями. Уникальные интерьеры и безупречный сервис обеспечат гостям незабываемый опыт проживания.



Бутик-отель на четыре номера люкс в здании бывшего приюта

Первый этаж

Бутик-отель предоставляет в пользование посетителей комплекса четыре просторных номера типа «Апартамент». Архитектура исторического здания раскрывает пространство размещенных номеров в уникальном формате. Большие окна, отсутствие закрытых комнат дает ощущение глубокого и светлого пространства. Туалетная комната разделяет пространство студии на дневное рабочее и вечернее досуговое. Апартаменты располагают всем необходимым набором для самостоятельного существования посетителей, включая кухню-студию, рабочий стол, системы хранения, обе-

денную/рабочую зону, ванную, душ. Общественный холл выступает в роли досугового пространства, куда гости при необходимости могут выйти на завтрак или для встречи с другими гостями.

Подвальный этаж

Здание имеет цокольный этаж с отдельным входом с улицы. В большей его части располагается комната персонала с отдельной кухней для обеспечения посетителей, а также склад и обслуживающие помещения. В меньшей части цокольного этажа с отдельным входом размещены технические помещения. Концепция предполагает вход в корпус по магнитным картам.



Пример: бутик-отель «Сомов», Казань



Пример: бутик-отель «Сомов», Казань

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ БАЛАНС

Зона общего пользования
35 м²

Жилая зона
220 м²

Служебная зона
66 м²

11 %

69 %

20 %

321 м²

АКСОНОМЕТРИЧЕСКАЯ СХЕМА ЗДАНИЯ

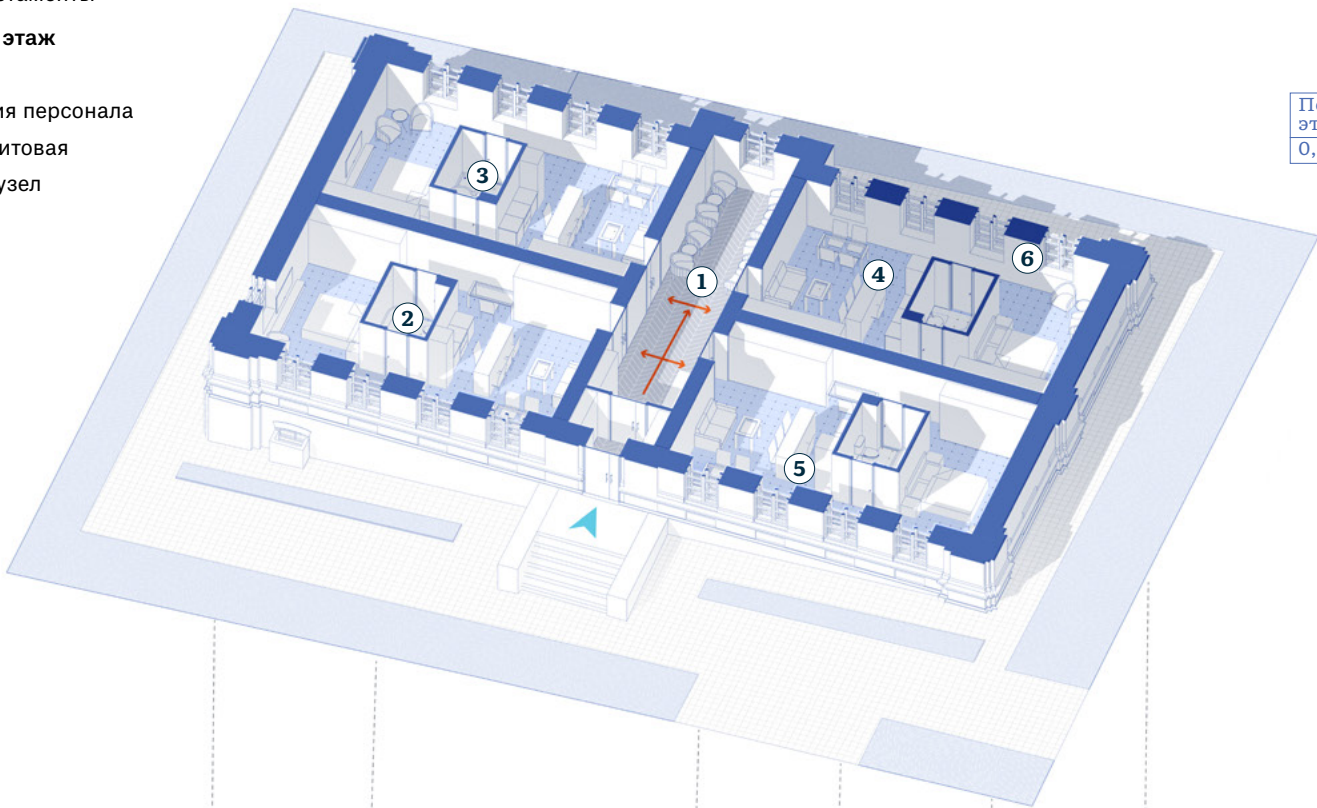
Экспликация

Первый этаж

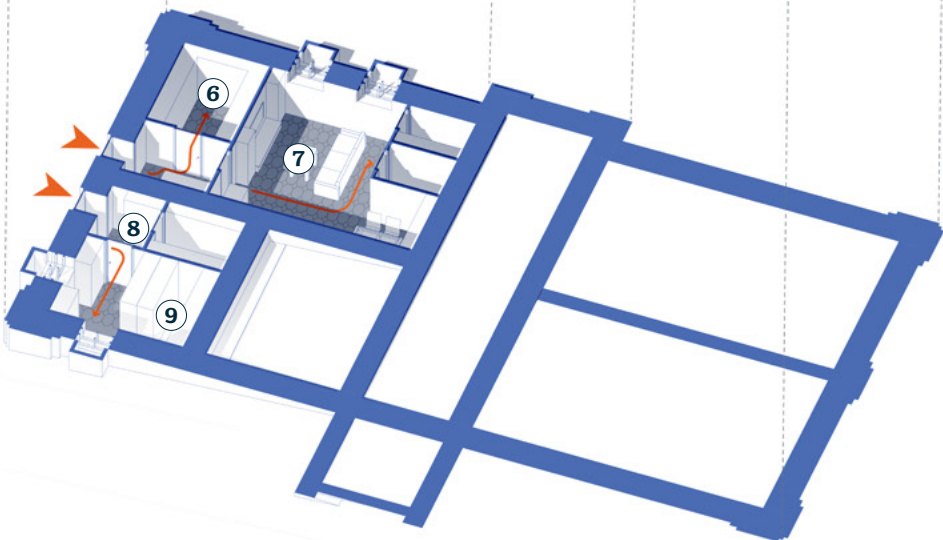
1. Вестибюль/рекреационная зона
2. Люкс-апартаменты
3. Люкс-апартаменты
4. Люкс-апартаменты
5. Люкс-апартаменты

Подвальный этаж

6. Склад
7. Помещения персонала
8. Электрощитовая
9. Тепловой узел



Первый этаж
0,000



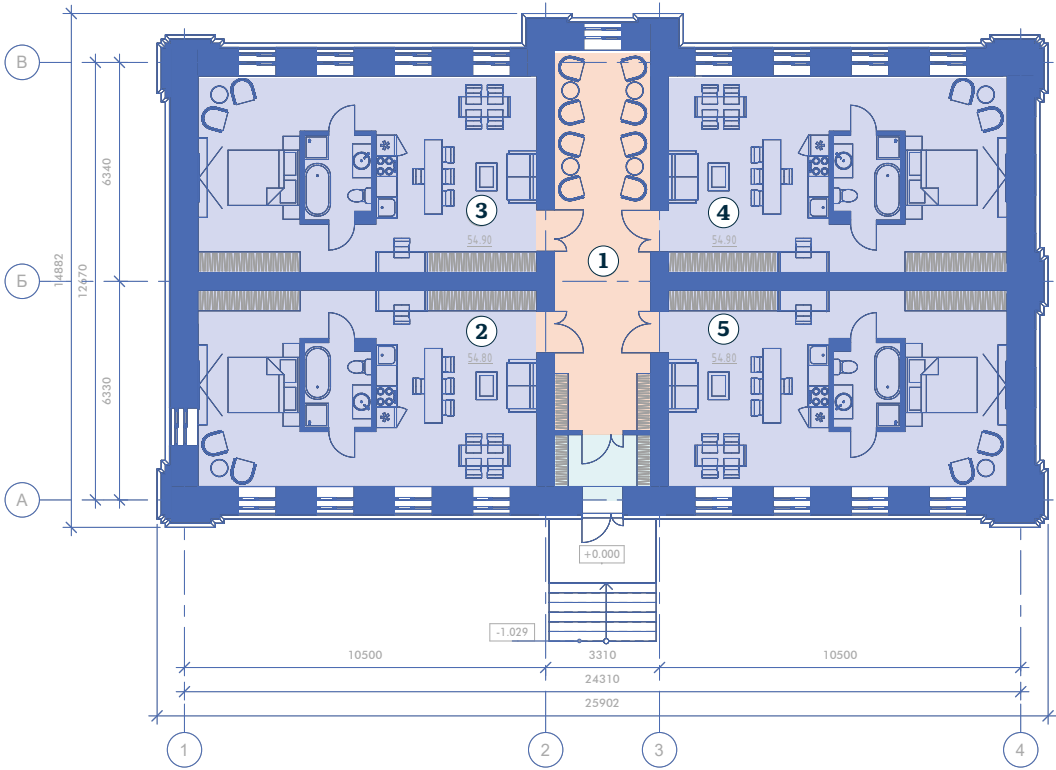
Подвальный этаж
-2,900

- ① Номера помещений
- Вход в здание
- Технический вход в здание
- Путь сервисного обслуживания
- Вертикальные связи в общественных зонах

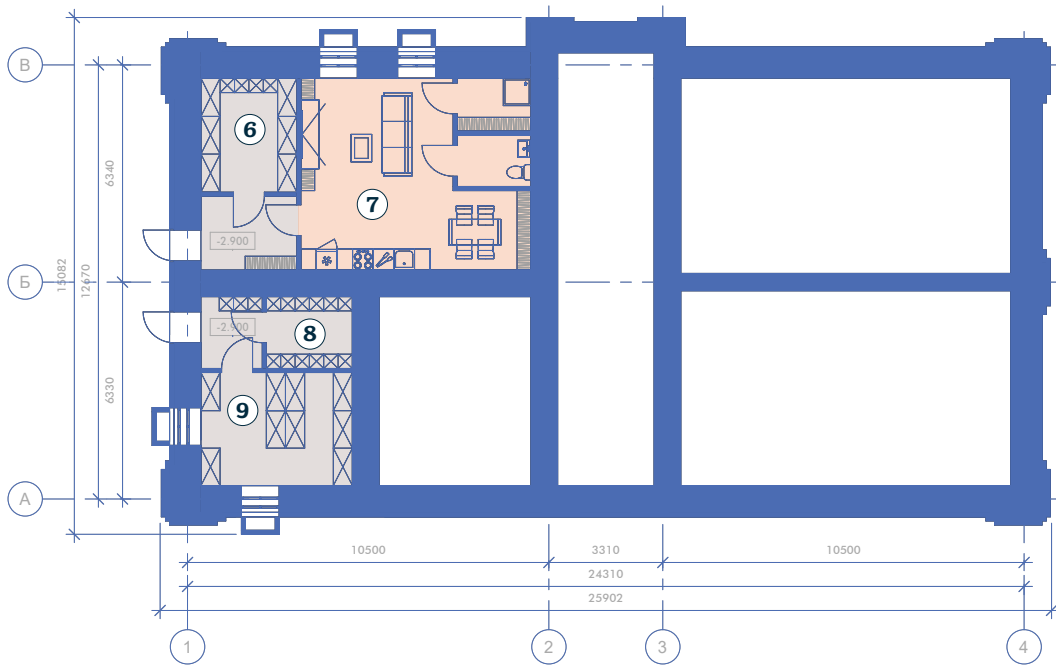


Поэтажные планы бутик-отеля

Первый этаж
М 1:200



Подвальный этаж
М 1:200



Экспликация

№	Наименование	Площадь, м²
Первый этаж		
1	Вестибюль / рекреационная зона	31
2	Люкс-апартаменты	55
3	Люкс-апартаменты	55
4	Люкс-апартаменты	55
5	Люкс-апартаменты	55
-	Тамбур	4

№	Наименование	Площадь, м²
Подвальный этаж		
6	Склад	9
7	Помещения персонала	37
8	Электрощитовая	5
9	Тепловой узел	15

- Функциональные категории помещений
- Номера
 - Общественные
 - Обслуживающие
 - Транзитные
 - Технические



Рекомендации по сохранению ОКН

Элемент	Описание	Дефекты	Требуемые обследования	Подлинность	Регламенты предмета охраны	Рекомендации по сохранению
Больница						
Фундамент	Фундамент на стенах полуподвала	Осадка отдельных участков	Требуется детальное конструктивное обследование фундаментов неразрушающими методами	+	Не относится к предмету охраны	- Реставрация и усиление фундаментов по рекомендациям инженера-конструктора - Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация - Выполнение полноценной гидроизоляции
Отмостка	Отмостка из асфальтобетона	Отмостка и площадка со стороны главного и боковых фасадов имеют трещины, выбоин и небольшие просадки, со стороны дворового фасада отмостка отсутствует. Возможен доступ атмосферных осадков к фундаментам и цокольной части стен ниже уровня земли.	-	+	Не относится к предмету охраны	- Демонтаж асфальтового покрытия - Выполнение утепленной отмостки с полноценной гидроизоляцией и верхним покрытием в соответствии с проектом благоустройства территории
Цоколь	Стены полуподвала выполняют функцию цоколя из-за уклона участка. Выполнен в открытом кирпиче, частично оштукатурен и окрашен.	Трещины и разрушения кирпичной кладки. Выпадение отдельных кирпичей из кладки Выветривание межкладочных швов. Отслоение красочного и штукатурного слоев вплоть до кирпичной кладки. Следы биопоражения плесенью и затирки раствором	Требуется детальное конструктивное обследование кирпичной кладки неразрушающими методами	+	Объемно-пространственная композиция здания Главного корпуса 1904г.; Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов Главного корпуса 1904 г., включая широкий венчающий карниз из кирпича, а также межэтажный карниз, рустованные углы здания, пояски, ниши, циркульное и прямое обрамление окон с замковым камнем 1 и 2 этажа, декоративные машикули, венчающие центральную часть здания; Материал и характер обработки фасадных поверхностей Главного корпуса 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.	- Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин - Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) - Очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом - Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация
Стены	Стены кирпичные, выполнены в открытом кирпиче.	Глубокие трещины. Разрушения и деформация кирпичной кладки. Выпадение кирпичей из кладки. Следы затирки швов раствором. Биопоражение плесенью.	Требуется детальное конструктивное обследование кирпичной кладки неразрушающими методами для определения причин возникновения глубоких трещин в кладке;	+	Объемно-пространственная композиция здания Главного корпуса 1904г.; Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов Главного корпуса 1904 г., включая широкий венчающий карниз из кирпича, а также межэтажный карниз, рустованные углы здания, пояски, ниши, циркульное и прямое обрамление окон с замковым камнем 1 и 2 этажа, декоративные машикули, венчающие центральную часть здания; Материал и характер обработки фасадных поверхностей Главного корпуса 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.	- Реставрация кирпичной кладки: - Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин - Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) - Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация - Реставрация штукатурного слоя в интерьере: - Расчистка красочных слоев в интерьере - Замещение отдельных участков поздней цементной штукатурки при наличии - Расшивка штукатурных трещин в известковой штукатурки
Фасадный декор	Кирпичные горизонтальные карнизы; Рустованные углы здания, пояски, ниши циркульные и прямые обрамления окон с замковым камнем, машикулы, венчающие центральную часть здания	Скол, трещины, разрушение декоративных элементов Выпадение кирпичей из кирпичной кладки Выветривание межкладочных швов Следы поздней затирки раствором	-	+	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов Главного корпуса 1904 г., включая широкий венчающий карниз из кирпича, а также межэтажный карниз, рустованные углы здания, пояски, ниши, циркульное и прямое обрамление окон с замковым камнем 1 и 2 этажа, декоративные машикули, венчающие центральную часть здания; Материал и характер обработки фасадных поверхностей Главного корпуса 1904 г.; Колористическое решение фасадов;	- Реставрация карнизов и декоративных элементов: - Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах трещин - Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом - Очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом



Рекомендации по сохранению ОКН

Элемент	Описание	Дефекты	Требуемые обследования	Подлинность	Регламенты предмета охраны	Рекомендации по сохранению
Кровельное покрытие и конструкции кровли	Вальмовая, выполнена из асбестоцементных листов. Стропила и стойки выполнены из бревен, обрешетка — из досок	Неудовлетворительное состояние. Между асбестоцементными листами наблюдаются щели. Некачественно выполнены примыкания кровли к парапету, что ведет к попаданию атмосферных осадков внутрь здания и к увлажнению стен. Коньковые элементы и ендовы местами отсутствуют. В элементах стропильной крыши имеются множественные продольные трещины. Стропильные ноги и мауэрлат поражены гнилью и жучком	Требуется детальное конструктивное обследование деревянных конструкций кровли, включая микологические исследования по древесине, пораженной грибком. Требуется корректировка конструктивной схемы кровельной подстропильной системы.	-	Объемно-пространственная композиция здания Главного корпуса 1904г.; Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов Главного корпуса 1904 г., включая широкий венчающий карниз из кирпича, а также межэтажный карниз, рустованные углы здания, пояски, ниши, циркульное и прямое обрамление окон с замковым камнем 1 и 2 этажа, декоративные машикули, венчающие центральную часть здания; Материал и характер обработки фасадных поверхностей Главного корпуса 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.	♦ Воссоздание кровельного покрытия на фальцевое (по историческим аналогам). Дополнение конструктивной схемы утраченными или отсутствующими элементами по заключению инженера-конструктора ♦ Реставрация конструкций кровли, обрешетки и стропильных конструкций, протезирование элементов, потерявших несущую способность ♦ Сушка, очистка участков биопоражения древесины, воссоздание утраченных участков и обработка огнезащитными и биоцидными составами
Водоотведение	Присутствует	Сильная коррозия металла	-	-	Не относится к предмету охраны	♦ Замена водосточной системы
Перекрытия	Чердачное — деревянное. Междуэтажное — своды. Монье. Надподвальное — деревянное	-	Требуется детальное конструктивное обследование для определения их технического состояния и работоспособности.	+	Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.	♦ Для формирования рекомендаций требуется детальное обследования и заключение инженера-конструктора
Перегородки, отделка	Деревянные, оштукатурены и окрашены. Частично облицованы керамической плиткой	Наблюдаются трещины и отслоения красочного слоя	Требуется вскрытия для периодизации перегородок для определения подлинных, выявления первоначальной планировки. По подлинным перегородкам требуется провести колористическое исследование красочных слоев.	Н/Д	Архитектурно-художественное оформление интерьеров первого этажа (метлахская плитка); Колористическое решение интерьеров;	♦ Возможно сохранение подлинных перегородок и сигнация методом зондажа, раскрытия заложенных проемов при наличии. ♦ Выполнение новых перегородок в рамках приспособления ОКН к современному использованию.
Полы, потолки	Полы дощатые. В центральной части главного корпуса — метлахская плитка. Оштукатурены и окрашены, частично облицованы керамической плиткой	Трещины и скол в метлахской плитке. Следы намокания и биопоражения плесенью на потолках.	По подлинным потолкам требуется провести колористическое исследование красочных слоев.	+	Архитектурно-художественное оформление интерьеров первого этажа (метлахская плитка); Колористическое решение интерьеров;	♦ Реставрация подлинных напольных покрытий ♦ Замена поздних напольных покрытий (при наличии) на аналогичные подлинным. Расчистка красочных слоев по потолкам. ♦ Замещение отдельных участков поздней цементной штукатурки при наличии ♦ Расшивка штукатурных трещин в известковой штукатурке
Оконные и дверные заполнения	Окна — пластиковые стеклопакеты. Двери — металлические, деревянные, пластиковые	-	Требуется произвести архитектурно-натурные исследования для определения периодизации оконных и дверных заполнений с колористическим исследованием красочных слоев.	-	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов Главного корпуса 1904 г., включая широкий венчающий карниз из кирпича, а также межэтажный карниз, рустованные углы здания, пояски, ниши, циркульное и прямое обрамление окон с замковым камнем 1 и 2 этажа, декоративные машикули, венчающие центральную часть здания; Материал и характер обработки фасадных поверхностей Главного корпуса 1904 г.; Колористическое решение фасадов;	♦ Демонтаж заполнения кирпичом в заложенных подлинных проемах. ♦ Воссоздание деревянных оконных заполнений с исторической расстекловкой
Лестницы	Железобетонные	-	Требуется произвести архитектурно-натурные исследования для определения периодизации и выявления подлинности элемента	-	Лестницы 1904 г., их местоположение, художественное оформление, материал	♦ Воссоздание лестниц по историческим аналогам. ♦ Лестницы 1904 г., их местоположение, художественное оформление, материал — входят в предмет охраны.
Системы инженерного обеспечения	Присутствуют системы центрального отопления, электроснабжения, водоснабжения и канализации; Здание оборудовано пожарной сигнализацией	-	Требуется детальное обследование инженерных систем и их технического состояния	Н/Д	Не относится к предмету охраны	♦ Для формирования рекомендаций требуется детальное обследования и заключение инженера



Рекомендации по сохранению ОКН

Элемент	Описание	Дефекты	Требуемые обследования	Подлин-ность	Регламенты предмета охраны	Рекомендации по сохранению
Аптека						
Фундамент	Кирпичный	Просадка фундамента, следы сырости, биопоражения плесенью и мхом, выветривание	Требуется детальное конструктивное обследование фундаментов неразрушающими методами	+	Объемно-пространственная композиция Здания Аптеки 1904 г.;	♦ Реставрация и усиление фундаментов по рекомендациям инженера-конструктора, ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация ♦ Выполнение полноценной гидроизоляции
Отмостка	Отмостка и площадка выполнены из асфальтобетона. Со стороны дворовых фасадов отмостка частично отсутствует.	Разрушение отмостки: трещины, выбоины, следы намокания и биопоражения. С юго-западной сторон на месте отмостки — клумба, территория задернована	-	-	Не относится к предмету охраны	♦ Демонтаж асфальтового покрытия ♦ Выполнение утепленной отмостки с полноценной гидроизоляцией, верхним покрытием в соответствии с проектом благоустройства территории
Цоколь	Стены цоколя выполнены из керамического кирпича. По трем фасадам имеются современные пристройки.	Следы сырости, биопоражения плесенью и мхом, выветривание раствора швов кладки, трещины, расслоение и осыпание облицовки цоколя; Сколы и деструкция кирпичной кладки в результате воздействия атмосферных осадков, ветра	Требуется детальное конструктивное обследование кирпичной кладки неразрушающими методами	+	Объемно-пространственная композиция Здания Аптеки 1904 г.; Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов Здания Аптеки 1904 г., включая карниз из кирпича, пояки, рустованные углы здания, ниши, циркульное обрамление окон с замковым камнем, декоративные машикули; Материал и характер обработки фасадных поверхностей Здания Аптеки 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.	♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) ♦ Очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация
Стены	Наружные стены выполнены из керамического кирпича. По трем фасадам имеются современные пристройки.	В нижней части имеются замокания и биопоражения мхом и плесенью, выпадение отдельных кирпичей; На поверхности стен и декоре визуально наблюдаются выветривание швов, ослабление и разрушение части кладки стен, карнизов, перемычек. Расслоение и выпадение отдельных кирпичей. Некоторые проемы заложены кирпичом. Деревянный навес входной группы подвержен замоканию и биопоражению. Присутствует поздняя кирпичная кладка в местах оконных и дверных перемычек, наблюдается изменение направления геометрического рисунка кладки	Требуется детальное конструктивное обследование кирпичной кладки неразрушающими методами для определения причин возникновения глубоких трещин в кладке;	+	Объемно-пространственная композиция Здания Аптеки 1904 г.; Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов Здания Аптеки 1904 г., включая карниз из кирпича, пояки, рустованные углы здания, ниши, циркульное обрамление окон с замковым камнем, декоративные машикули; Материал и характер обработки фасадных поверхностей Здания Аптеки 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.	♦ Реставрация кирпичной кладки: ♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация ♦ Реставрация штукатурного слоя в интерьере: ♦ Расчистка красочных слоев в интерьере ♦ Замещение отдельных участков поздней цементной штукатурки при наличии ♦ Расшивка штукатурных трещин в известковой штукатурки ♦ Демонтаж поздних пристроек входных групп, устройство новых входных групп в рамках приспособления
Фасадный декор	Фасады богато украшен архитектурными элементами (венчающий карниз, пояски, замковые камни над окнами, ниши, рустовка)	Разрушение архитектурного декора, трещины, местами выпадение и сколы отдельных кирпичей, следы намокания, биопоражения, выветривание кладочных швов с более поздней затиркой цементно-песчаным раствором	-	+	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов Здания Аптеки 1904 г., включая карниз из кирпича, пояки, рустованные углы здания, ниши, циркульное обрамление окон с замковым камнем, декоративные машикули; Материал и характер обработки фасадных поверхностей Здания Аптеки 1904 г.; Колористическое решение фасадов;	♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) ♦ Очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация
Кровельное покрытие и конструкции кровли	Крыша четырехскатная, по деревянным стропилам. Кровля выполнена из волнистых асбестоцементных листов (шифер).	Нарушение покрытия крыши, частичное отсутствие гидроизоляции, металлические элементы кровли подвержены коррозии	Требуется детальное конструктивное обследование подстропильных конструкций для определения их технического состояния и работоспособности.	-	Объемно-пространственная композиция Здания Аптеки 1904 г.;	♦ Воссоздание кровельного покрытия на фальцевое (по историческим аналогам).
Водоотведение	Отсутствует	Имеющиеся элементы водосточной системы разрушены со следами коррозии	-	Н/Д	Не относится к предмету охраны	♦ Замена водосточной системы



Рекомендации по сохранению ОКН

Элемент	Описание	Дефекты	Требуемые обследования	Подлинность	Регламенты предмета охраны	Рекомендации по сохранению
Перекрытия	Перекрытие над подвалом монолитное по металлическим балкам. Перекрытие над первым этажом — деревянное со щитовым накатом по деревянным балкам, оштукатуренное по дранке.	-	Требуется детальное конструктивное обследование	+	Не относится к предмету охраны	♦ Для формирования рекомендаций требуется детальное обследования и заключение инженера-конструктора
Перегородки, отделка	Деревянные	-	Требуются вскрытия для периодизации перегородок для определения подлинных.	+	Не относится к предмету охраны	♦ Возможно сохранение подлинных перегородок и сигнация методом зондажа, раскрытия заложенных проемов при наличии. ♦ Выполнение новых перегородок в рамках приспособления ОКН к современному использованию.
Полы, потолки	Плитка	-	Требуется архитектурно-натурное обследование для определения периодизации напольного покрытия	Н/Д	Не относится к предмету охраны	♦ -
Оконные и дверные заполнения	Деревянные оконные заполнения частично отсутствуют, заложены кирпичом; Деревянные дверные заполнения	На поверхности рам наблюдаются отслоение красочного слоя, замокания в нижней части, общее загрязнение. Дверные заполнения — разошедшиеся с отслоением красочного слоя, следами биопоражения плесенью в нижней части в результате замокания.	Требуется произвести архитектурно-натурные исследования для определения периодизации оконных и дверных заполнений с колористическим исследованием красочных слоев.	+	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов Здания Аптеки 1904 г., включая карниз из кирпича, пояки, рустованные углы здания, ниши, циркульное обрамление окон с замковым камнем, декоративные машикули;	♦ Демонтаж заполнения кирпичом в заложенных подлинных проемах. ♦ Воссоздание деревянных оконных заполнений с исторической расстекловкой
Лестницы	Отсутствует	-	-	-	-	♦ -
Системы инженерного обеспечения	-	-	-	Н/Д	Не относится к предмету охраны	♦ Для формирования рекомендаций требуется детальное обследования и заключение инженера
Хозяйственный дом						
Фундамент	Кирпичные	Замачивание фундамента атмосферными водами, с последующим разрушением, общее состояние удовлетворительное (2014) Просадка фундамента (2025)	Требуется детальное конструктивное обследование фундаментов неразрушающими методами	+	Не относится к предмету охраны	♦ Реставрация и усиление фундаментов по рекомендациям инженера-конструктора, ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация ♦ Выполнение полноценной гидроизоляции
Отмостка	Отмостка и площадка со стороны северного и западного фасадов выполнены из асфальтобетона, со стороны дворового фасада отмостка отсутствует	Имеют трещины, выбоины и небольшие просадки. Со стороны дворового фасада отмостка отсутствует. Состояние неудовлетворительное (2014) Разрушения (трещины и выбоины с прорастанием сорных растений сквозь трещины) и частичное отсутствие отмостки (2025)	-	-	Не относится к предмету охраны	♦ Демонтаж асфальтового покрытия ♦ Выполнение утепленной отмостки с полноценной гидроизоляцией, верхним покрытием в соответствии с проектом благоустройства территории



Рекомендации по сохранению ОКН

Элемент	Описание	Дефекты	Требуемые обследования	Подлинность	Регламенты предмета охраны	Рекомендации по сохранению
Цоколь	Цокольная часть наружных стен выполнена из керамического кирпича (2014) Не оштукатурен и не окрашен. (2024)	Имеются трещины, выветривание и высыпание растворных швов, разрушение и смещение кирпичной кладки. Общее состояние удовлетворительное (2014) Разрушение кладки, выпадение отдельных кирпичей, биопоражение плесенью и затирки цементным раствором. (2024) Глубокие вертикальные трещины в кирпичной кладке цоколя, следы сырости, биопоражения плесенью и мхом, выветривание раствора из швов кладки, фрагменты расслоения и осыпания облицовки цоколя (2025)	Требуется детальное конструктивное обследование кирпичной кладки неразрушающими методами	+	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов хозяйственного корпуса 1904 г., включая венчающий и межэтажный карниз из кирпича, рустованные углы здания, пояски, ниши, прямое обрамление окон с замковым камнем первого и второго этажа.; Материал и характер обработки фасадных поверхностей хозяйственного корпуса 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.	♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) ♦ Очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация
Стены	Наружные стены выполнены из керамического кирпича. На главном фасаде имеется поздняя пристройка — входная группа. (2014) Выполнены в технике открытого кирпича (2024)	По всем фасадам имеются вертикальные и наклонные трещины. По южному фасаду два окна 2 этажа заложены кирпичом. В кирпичных перемычках имеются трещины, выпадение кирпичей. (2014) На стенах наблюдаются глубокие трещины, разрушения, деформация кирпичной кладки, выпадения кирпичей из кладки, выветривание межкладочных швов, следы затирки швов цементным раствором, биопоражения плесенью (2024) Сквозные трещины на всю высоту стен, следы замockания и биопоражения, деструкция кладки, прорастание растений в межкладочных швах, следы поздней затирки (2025)	Требуется детальное конструктивное обследование кирпичной кладки неразрушающими методами, включая микологические исследования	+	Объемно-пространственная композиция хозяйственного корпуса 1904 г.; Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов хозяйственного корпуса 1904 г., включая венчающий и межэтажный карниз из кирпича, рустованные углы здания, пояски, ниши, прямое обрамление окон с замковым камнем первого и второго этажа.; Материал и характер обработки фасадных поверхностей хозяйственного корпуса 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.	♦ Реставрация кирпичной кладки: ♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация
Фасадный декор	Фасады богато украшены архитектурными элементами (венчающий и межэтажные карнизы, рустовка, пояски, наличники с замковым камнем итд)	Общее состояние удовлетворительное (2014) На декоре наблюдаются сколы, трещины, разрушения декоративных элементов, выпадение кирпичей из кладки, выветривание межкладочных швов, следы затирки раствором, биопоражение плесенью. (2024)	Требуется детальное конструктивное обследование кирпичной кладки неразрушающими методами, включая микологические исследования	+	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов хозяйственного корпуса 1904 г., включая венчающий и межэтажный карниз из кирпича, рустованные углы здания, пояски, ниши, прямое обрамление окон с замковым камнем первого и второго этажа; Материал и характер обработки фасадных поверхностей хозяйственного корпуса 1904 г.; Колористическое решение фасадов;	♦ Реставрация кирпичной кладки: ♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация
Кровельное покрытие и конструкции кровли	Крыша четырехскатная по деревянным стропилам. Кровельное покрытие выполнено из железа, имеются щели. Стропила и стойки выполнены из бревен (2014) Выполнена из металлических листов на фальцевом соединении (2024)	Общее состояние неудовлетворительное (2014) Металл покрыт коррозией (2024) Коррозия металла, гниение деревянных стропильных элементов в результате постоянного намокания (2025)	Требуется детальное конструктивное обследование деревянных конструкций кровли, включая микологические исследования по древесине, пораженной грибком. Требуется корректировка конструктивной схемы кровельной подстропильной системы.	+	Конфигурация кровли 1904 г.	♦ Воссоздание кровельного фальцевого покрытия. ♦ Реставрация конструкций кровли, обрешетки и стропильных конструкций, протезирование элементов, потерявших несущую способность ♦ Сушка, очистка участков биопоражения древесины, воссоздание утраченных участков и обработка огнезащитными и биоцидными составами
Водоотведение	Частично отсутствует. Нет водосточных труб, некоторых колен и желобов (2024)	Состояние неудовлетворительное (2014) Следы коррозии элементов водоотведения, утрата отдельных элементов. (2024)	-	Н/Д	Не относится к предмету охраны	♦ Замена водосточной системы



Рекомендации по сохранению ОКН

Элемент	Описание	Дефекты	Требуемые обследования	Подлинность	Регламенты предмета охраны	Рекомендации по сохранению
Перекрытия	Деревянные (2024)	-	Требуется детальное конструктивное обследование для определения их технического состояния и работоспособности.	+	Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.	♦ Для формирования рекомендаций требуется детальное обследования и заключение инженера-конструктора
Перегородки, отделка	Перегородки деревянные, оштукатурены и окрашены, частично облицованы керамической плиткой (2024)	В интерьерах наблюдаются отслоения и трещины красочного слоя, следы замокания и биопоражения (2024) В интерьерах множественные трещины и отслоения красочного слоя (2025)	Требуется вскрытия для периодизации перегородок для определения подлинных.	+	Не относится к предмету охраны	♦ Возможно сохранение подлинных перегородок и сигнация методом зондажа, раскрытия заложенных проемов при наличии. ♦ Выполнение новых перегородок в рамках приспособления ОКН к современному использованию.
Полы, потолки	Полы дощатые. Потолки оштукатурены и окрашены. (2024)	Наблюдаются отслоения и трещины красочного слоя, следы замокания и биопоражения плесенью (2024) Осыпание штукатурного слоя потолка до дранки (2025)	Требуется архитектурно-натурное обследование для определения периодизации напольного покрытия	+	Не относится к предмету охраны	♦ Реставрация напольного и потолочного покрытия
Оконные и дверные заполнения	Окна — деревянные. Двери — деревянные.	Состояние — удовлетворительное (2014) Рассыхание деревянных оконных рам с отслоением их красочного слоя и частичным отсутствием остекления (2025)	Требуется произвести архитектурно-натурные исследования для определения периодизации оконных и дверных заполнений.	+	Не относится к предмету охраны	♦ Реставрация деревянных оконных и дверных заполнений при подтверждении их подлинности.
Лестницы	Отсутствуют.	-	-	Н/Д	Лестницы 1904 г., их местоположение, художественное оформление, материал	♦ Воссоздание лестницы
Системы инженерного обеспечения	Помещения имеют системы электроснабжения, водоснабжения (2014) Системы инженерного обеспечения (отопление водопровод канализация) — отсутствуют. (2024)	Состояние удовлетворительное (2014)	-	Н/Д	Не относится к предмету охраны	♦ Для формирования рекомендаций требуется детальное обследования и заключение инженера
Приют Новосильцева						
Фундамент	Фундаменты исследуемого здания ленточные, бутобетонные. Ширина фундамента соответствует толщине цоколя.	Фундаменты находятся в ограниченно-работоспособном состоянии. В несущих конструкциях исследуемого здания не выявлено деформаций, характерных при возможных просадочных явлениях оснований фундаментов;	-	+	Объемно-пространственная композиция здания приюта Новосильцева 1904г.;	♦ Устройство вертикальной гидроизоляции наружных поверхностей фундаментов.
Отмостка	Отмостка отсутствует.	-	-	Н/Д	Не относится к предмету охраны	♦ Выполнение утепленной отмостки с полноценной гидроизоляцией и верхним покрытием в соответствии с проектом благоустройства территории



Рекомендации по сохранению ОКН

Элемент	Описание	Дефекты	Требуемые обследования	Подлинность	Регламенты предмета охраны	Рекомендации по сохранению
Цоколь	Цокольная часть стены выполнена из керамического кирпича.	Общее состояние ограничено работоспособное. Наблюдаются нарушения лицевой поверхности цоколя, сопровождаемые выветриванием кладочного раствора — последствия намокания и размораживания кладки, деструкцией кирпичной кладки. На локальных участках наблюдается смятие переувлажненной кладки цоколя с вывалом кирпича. Цокольная часть стены практически по всему периметру закрыта наносными грунтами, почвой и растительным слоем.	-	+	Материал и характер обработки фасадных поверхностей приюта Новосильцева 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.	♦ Зачистить фасад от грязи, затирок с последующей обработкой антисептиком; Усиление кладки, ослабленной трещинами 5–10 мм; Реставрация и воссоздание декоративных элементов методом вычинки и докомпановки реставрационным кирпичом ручной формовки;
Стены	Стены исследуемого здания кирпичные на сложном известковопесчаном растворе, толщина исторической кладки — 770 мм (размеры 250×120×65 мм, шов 10 мм), тамбур — деревянный.	В стенах с внешней стороны наблюдается разрушение кладки (выпадение кирпича из кладки стен, сколы, выветривание швов, деструкция кирпичной кладки, вертикальные трещины кладки, следы намокания, поражение плесенью и загрязнения стен) на толщину облицовочного слоя. Техническое состояние оценивается как ограниченно работоспособное состояние.	-	+	Объемно-пространственная композиция здания приюта Новосильцева 1904г.; Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов здания приюта Новосильцева 1904 г., включая венчающий карниз из кирпича, пояски, обрамление окон с замковым камнем; Материал и характер обработки фасадных поверхностей приюта Новосильцева 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, перекрытия, их конструкция и материал 1904 г.	♦ Зачистить фасад от грязи, затирок с последующей обработкой антисептиком; Усиление кладки, ослабленной трещинами 5–10 мм; Восстановление аттика на юго-восточном фасаде; Реставрация и воссоздание декоративных элементов методом вычинки и докомпановки реставрационным кирпичом ручной формовки;
Фасадный декор	Декоративное убранство фасадов: — цоколь, выделенный большей толщиной стены; — лучковые перемычки; 96 — декоративные пояски в межоконных простенках; — аттик главного входа; — венчающий карниз сложного профиля; — подоконные карнизы, подоконные ниши. Декоративное убранство выполнено в технике рельефной кирпичной кладки (керамический кирпич 250×120×65 на сложном растворе, толщина шва 10 мм), узор формируется за счет выпуска кирпича и использования кирпича локальной подтески.	Внешнее декоративное убранство находится в ограниченно работоспособном состоянии.	-	+	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов здания приюта Новосильцева 1904 г., включая венчающий карниз из кирпича, пояски, обрамление окон с замковым камнем; Материал и характер обработки фасадных поверхностей приюта Новосильцева 1904 г.; Колористическое решение фасадов;	♦ Зачистить фасад от грязи, затирок с последующей обработкой антисептиком; Усиление кладки, ослабленной трещинами 5–10 мм; Восстановление аттика на юго-восточном фасаде; Реставрация и воссоздание декоративных элементов методом вычинки и докомпановки реставрационным кирпичом ручной формовки;



Рекомендации по сохранению ОКН

Элемент	Описание	Дефекты	Требуемые обследования	Подлинность	Регламенты предмета охраны	Рекомендации по сохранению
Кровельное покрытие и конструкции кровли	Крыша — вальмовая. Покрытие крыши утрачено. По стропилам уложена разреженная обрешетка из досок. Покрытие тамбура — асбестоцементные волнистые листы. Несущая система крыши выполнена из деревянных бревенчатых балок, стропил, балки покрытия из бруса.	Состояние несущей системы крыши оценивается как аварийное. В связи с отсутствием покрытия крыши, конструкции кровли и обрешетка подвергаются постоянному замачиванию и размораживанию, что приводит к гниению конструкций стропильной системы по всей длине, образованию многочисленных продольных трещин, шириной раскрытия 30–40мм, прогибам стропил до 20см, истончению сечения стропильной ноги у опоры на две трети толщины.	-	-	Объемно-пространственная композиция здания приюта Новосильцева 1904г.; Конфигурация кровли 1904 г.	♦ Полная замена несущих конструкций крыши (стропильная система, балки покрытия); Монтаж покрытия кровли; Работы по утеплению и изоляции чердачного перекрытия; Обработка всех деревянных конструкций крыши для влаго-, -огне, биозащиты составом;
Водоотведение	Водосточные желоба и водоотводящие трубы на фасадах на момент обследования отсутствуют, водоотвод не организован.	-	-	-	Не относится к предмету охраны	♦ Устройство наружного водоотвода;
Перекрытия	Чердачное перекрытие — по деревянным балкам с деревянным накатом и штукатуркой по дранке. Междуетажное перекрытие над подвалом — кирпичные своды Монье (оштукатурены и побелены) и деревянное.	Наблюдаются многочисленные волосяные трещины в штукатурном слое, сколы, расслоение и осыпание штукатурки. Состояние чердачного перекрытия и междуетажного перекрытия над подвалом оценивается, как ограниченно работоспособное.	-	+	Не относится к предмету охраны	♦ Реставрация деревянных перекрытий и штукатурной отделки потолка по дранке
Перегородки, отделка	Внутренние стены — кирпичные (250×120×65 мм, шов 10 мм), на сложном известково-песчаном растворе, оштукатурены цементно-песчаным раствором и окрашены; деревянные, с деревянным накатом и штукатуркой по дранке.	Техническое состояние стен характеризуется как работоспособное при недопустимом состоянии отделки, поскольку по штукатурке наблюдаются многочисленные волосяные трещины, следы намокания, вспучивание и отслоение штукатурного и окрасочного слоя.	Требуются вскрытия для периодизации перегородок для определения подлинных	+/-	Не относится к предмету охраны	♦ Возможно сохранение подлинных перегородок и сигнация методом зондажа, раскрытия заложённых проемов при наличии. ♦ Выполнение новых перегородок в рамках приспособления ОКН к современному использованию.
Полы, потолки	Полы — плитка, линолеум.	Полы из керамической плитки имеют многочисленные выбоины, трещины, сколы. Покрытие пола из линолеума имеет истирание в ходовых местах, просадки, разрушены полностью в некоторых помещениях. Техническое состояние пола оценивается как недопустимое.	-	Н/Д	Не относится к предмету охраны	♦ Замена напольного покрытия при отсутствии подлинных покрытий по заключению архитектурно-натурных исследований



Рекомендации по сохранению ОКН

Элемент	Описание	Дефекты	Требуемые обследования	Подлинность	Регламенты предмета охраны	Рекомендации по сохранению
Оконные и дверные заполнения	Оконные проемы, прямоугольные с лучковыми кирпичными перемычками и откосами, выложенными с рассветом. Большая часть элементов оконных переплетов, включая остекление — утрачены.	Столярные заполнения находятся в аварийном состоянии. Большая часть элементов оконных переплетов, включая остекление — утрачены. Ограждающую функцию заполнения оконных и дверных проёмов не выполняют. Межкомнатные и входные двери находятся в аварийном состоянии. Техническое состояние оконных и дверных заполнений оценивается как недопустимое.	-	+	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов здания приюта Новосильцева 1904 г., включая венчающий карниз из кирпича, пояски, обрамление окон с замковым камнем; Материал и характер обработки фасадных поверхностей приюта Новосильцева 1904 г.; Колористическое решение фасадов;	♦ Демонтаж оконных блоков помещений с заменой на новые деревянные (материал — сосна) блоки с расстекловкой соответствующей исторической; Воссоздание исторических наружных дверей по историческим аналогам.
Лестницы	По северо-восточному фасаду расположен вход в подвал.	Лестница в подвал разрушена. Наблюдается замачивание ограждающих конструкций. На входе в здание ступени крыльца разрушены. Общее состояние лестничного марша и площадок оценивается как неработоспособное.	-	+	Не относится к предмету охраны	♦ Воссоздание лестницы в подвал, обеспечение водоотведения от фундаментных конструкций, организация навеса для отведения атмосферных осадков
Системы инженерного обеспечения	Обследуемое здание оборудовано инженерными системами: отопления, водоснабжения, водоотведения, в виде сливной ямы, электроснабжение. В здании предусмотрена естественная вентиляция.	Техническое состояние оценивается как недопустимое.	-	+	Не относится к предмету охраны	♦ Замена инженерного оборудования.
Часовня						
Фундамент	Кирпич	Наблюдается просадка фундамента, множественные сколы, трещины, деструкция кирпичной кладки подвала с выветриванием растворных швов и выпадением отдельных кирпичей, замokание и биопоражение плесенью.	Требуется детальное конструктивное обследование фундаментов неразрушающими методами	+	Не относится к предмету охраны	♦ Реставрация и усиление фундаментов по рекомендациям инженера-конструктора, ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация ♦ Выполнение полноценной гидроизоляции
Отмостка	Отмостка частично бетонная, частично вымощена тротуарной плиткой	Разрушения, сколы, трещины тротуарной плитки; частично отмостка отсутствует.	-	-	Объемно-пространственная композиция часовни 1904 г.; Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов часовни 1904 г, включая рустованные углы часовни, пояски, ниши, обрамления окон с замковым камнем; Материал и характер обработки фасадных поверхностей часовни 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, конструкция, материал 1904 г.	♦ Демонтаж асфальтового покрытия ♦ Выполнение отмостки с полноценной гидроизоляцией и верхним покрытием в соответствии с проектом благоустройства территории
Цоколь	Кирпич	Вертикальная трещина в цоколе	Требуется детальное конструктивное обследование кирпичной кладки неразрушающими методами	+	Объемно-пространственная композиция часовни 1904 г.; Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов часовни 1904 гю, включая рустованные углы часовни, пояски, ниши, обрамления окон с замковым камнем; Материал и характер обработки фасадных поверхностей часовни 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, конструкция, материал 1904 г.	♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) ♦ Очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация



Рекомендации по сохранению ОКН

Элемент	Описание	Дефекты	Требуемые обследования	Подлинность	Регламенты предмета охраны	Рекомендации по сохранению
Стены	Кирпич	На поверхности стен и декоре фасадов наблюдается вертикальная сквозная трещина под и над оконным проемом восточного фасада, отслоения красочного слоя, сколы кирпичей из кирпичной кладки с выветриванием растворных швов и следами биопоражения плесенью.	Требуется детальное конструктивное обследование кирпичной кладки неразрушающими методами	+	Объемно-пространственная композиция часовни 1904 г.; Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов часовни 1904 гю, включая рустованные углы часовни, пояски, ниши, обрамления окон с замковым камнем; Материал и характер обработки фасадных поверхностей часовни 1904 г.; Колористическое решение фасадов; Капитальные стены, конструкция, материал 1904 г.	♦ Реставрация карнизов и декоративных элементов; ♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом ♦ Очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом
Фасадный декор	Декор аналогичен остальным зданиям ансамбля, фасады выполнены в технике рельефной кирпичной кладки, частично окрашены по кирпичу по горизонтали имеется несколько сленений за счет подоконных, межокоонных и венчающих карнизов и поясков. По вертикали присутствуют акценты в виде рустованных лопаток и световых осей оконных проемов с замковыми камнями в наверху.	На поверхности стен и декоре фасадов наблюдается вертикальная сквозная трещина под и над оконным проемом восточного фасада, отслоения красочного слоя, сколы кирпичей из кирпичной кладки с выветриванием растворных швов и следами биопоражения плесенью.	Требуется детальное конструктивное обследование кирпичной кладки неразрушающими методами	+	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов часовни 1904 г., включая рустованные углы часовни, пояски, ниши, обрамления окон с замковым камнем; Материал и характер обработки фасадных поверхностей часовни 1904 г.; Колористическое решение фасадов;	♦ Реставрация карнизов и декоративных элементов; ♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом ♦ Очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом
Кровельное покрытие и конструкции кровли	Северный объем покрыт пирамидальным шатром, с луковичной главкой в завершении, главка украшена позолоченным крестом. Покрытие шатра и главки — металлочерепица, два других объема покрыты двускатными крышами. Вальмовая кровля покрыта современным покрытием из листов металлочерепицы.	Покрытие современное, не соответствующее историческому	Требуется детальное конструктивное обследование конструкций кровли	-	Объемно-пространственная композиция часовни 1904 г.;	♦ Воссоздание кровельного покрытия по историческим аналогам.
Водоотведение	Имеется система водоотведения с кровли	-	-	-	Не относится к предмету охраны	♦ Ремонт водосточной системы по историческим аналогам
Перекрытия	-	-	Требуется детальное конструктивное обследование перекрытий	Н/Д	Не относится к предмету охраны	-
Перегородки, отделка	-	-	-	Н/Д	Не относится к предмету охраны	-
Полы, потолки	-	-	-	Н/Д	Не относится к предмету охраны	-
Оконные и дверные заполнения	На главном фасаде имеется дверной проем с поздним заполнением. Наружная дверь главного фасада — пластиковая; Наружная дверь подвала — отсутствует	Оконные заполнения большей частью заменены на современные стеклопакеты “под дерево”. Сохранившееся деревянное окно — раскохшееся, с отслоением красочного слоя с поверхности рам, без остекления, забитое изнутри деревянными щитами.	-	- (есть одно сохранившееся окно)	Композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов часовни 1904 г., включая рустованные углы часовни, пояски, ниши, обрамления окон с замковым камнем; Материал и характер обработки фасадных поверхностей часовни 1904 г.; Колористическое решение фасадов;	♦ Воссоздание деревянных оконных заполнений с исторической расстекловкой
Лестницы	-	-	-	Н/Д	-	-



Рекомендации по сохранению ОКН

Элемент	Описание	Дефекты	Требуемые обследования	Подлинность	Регламенты предмета охраны	Рекомендации по сохранению
Системы инженерного обеспечения	Инженерные коммуникации частично отсутствуют	-	-	Н/Д	Не относится к предмету охраны	♦ Устройство инженерных систем, в том числе отопления для обеспечения сохранности объекта
Ограда						
Фундамент	Кирпичные	Общее состояние—удовлетворительное (2014)	-	+	Местоположение и градостроительные характеристики ограды 1904 г., формирующей застройку участка «Больницы Гладковой»	♦ Реставрация и усиление фундаментов по рекомендациям инженера-конструктора, ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация ♦ Выполнение полноценной гидроизоляции
Отмостка	Отмостка большей частью отсутствует (2025)	-	-	-	Не относится к предмету охраны	
Цоколь	Цокольная часть ограды выполнена из керамического кирпича; Открытие цокольной части ограды металлом отсутствует частично.	Имеются трещины, выветривание растворных швов, разрушение кирпичной кладки, общее состояние—удовлетворительное (2014) В нижней части цоколя наблюдается множественная деструкция кирпичной кладки с выветриванием растворных швов и отсутствием фрагментов кирпичной кладки. На поверхности цоколя имеются трещины, с выпадением отдельных кирпичей и разрушением участков кирпичной кладки, следы замораживания и биопоражения плесенью. Поздняя затирка трещин и швов ц-п раствором. (2025)	-	+	Композиция и архитектурно-художественные решения ограды, в том числе кованые ворота и решетки; Материал и характер отделки фасадных поверхностей ограды 1904 г.; Колористическое решение ограды 1904 г.	♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) ♦ Очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация
Стены	Ограда выполнена из керамического кирпича со столбиками и с кованой фигурной решеткой между ними, украшена архитектурными элементами	Имеются трещины, выветривание растворных швов, разрушение кирпичной кладки, общее состояние—удовлетворительное (2014) На поверхности стен и декоре наблюдаются трещины, деструкция кладки, выветривание швов, выпадение кирпичей (2025)	-	+	Композиция и архитектурно-художественные решения ограды, в том числе кованые ворота и решетки; Материал и характер отделки фасадных поверхностей ограды 1904 г.; Колористическое решение ограды 1904 г.	♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) ♦ Очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация
Фасадный декор	Кирпичная ограда украшена архитектурными элементами (пояски, валики, декоративные ниши итд) Столбы ограды имеют двускатное завершение, декорированы в общем стиле ансамбля. Главные ворота расположены напротив больницы. Кованая решетка и ворота ограды имеют витиеватый рисунок, характерный для оград конца XIX-нач. XXв.	Общее состояние фасадного декора—удовлетворительное (2014)	-	+	Композиция и архитектурно-художественные решения ограды, в том числе кованые ворота и решетки; Материал и характер отделки фасадных поверхностей ограды 1904 г.; Колористическое решение ограды 1904 г.	♦ Фрагментарная вычинка кирпичной кладки в местах глубоких трещин ♦ Докомпановка утрат подлинным или реставрационным кирпичом (ручной формовки) ♦ Очистка и заполнение межкладочных швов реставрационным составом ♦ Сушка, очистка и обработка биоцидными составами, гидрофобизация
Кровельное покрытие и конструкции кровли	Открытие столбов ограды отсутствует	На двускатном навершии кирпичных столбов и навершии цоколя частично отсутствует металлический защитный фартук (отлив), вследствие чего наблюдается множественная коррозия металла кованых ворот и решеток(2025)	-	-	Не относится к предмету охраны	♦ Воссоздание металлических завершений столбов ограды в соответствии с историческими источниками.



Схема инженерного обеспечения

Оценка нагрузок

Сооружения	Электроснабжение, кВт	Теплоснабжение, Гкал/ч	Холодное водоснабжение, м³ / сут.	Водоотведение, м³ / сут.
Больница	13,8	0,083	6,9	6,9
Хозяйственный дом	8,28	0,031	4,14	4,14
Аптека	11,0106	0,013	14,1	14,11344
Приют Новосильцева	5,52	0,032	2,76	2,76
Новый корпус гостиницы	201,268	0,449	49,45	49,45
Крытый падел-корт	16,125	0,023	0,5	0,5
Итого	256,00	0,63	77,86	77,86

Мероприятия

Строительство двухцепной КЛ от РП 10 кВ до проектируемой ТП 10/0,4 кВ	0,5 км
Строительство ТП 10/0,4 кВ 2*400 кВА	1 ед.
Реконструкция тепловой сети	0,4 км
Реконструкция водопроводной сети	0,4 км
Реконструкция канализационной сети	0,5 км
Строительство контейнерных площадок	6 ед.

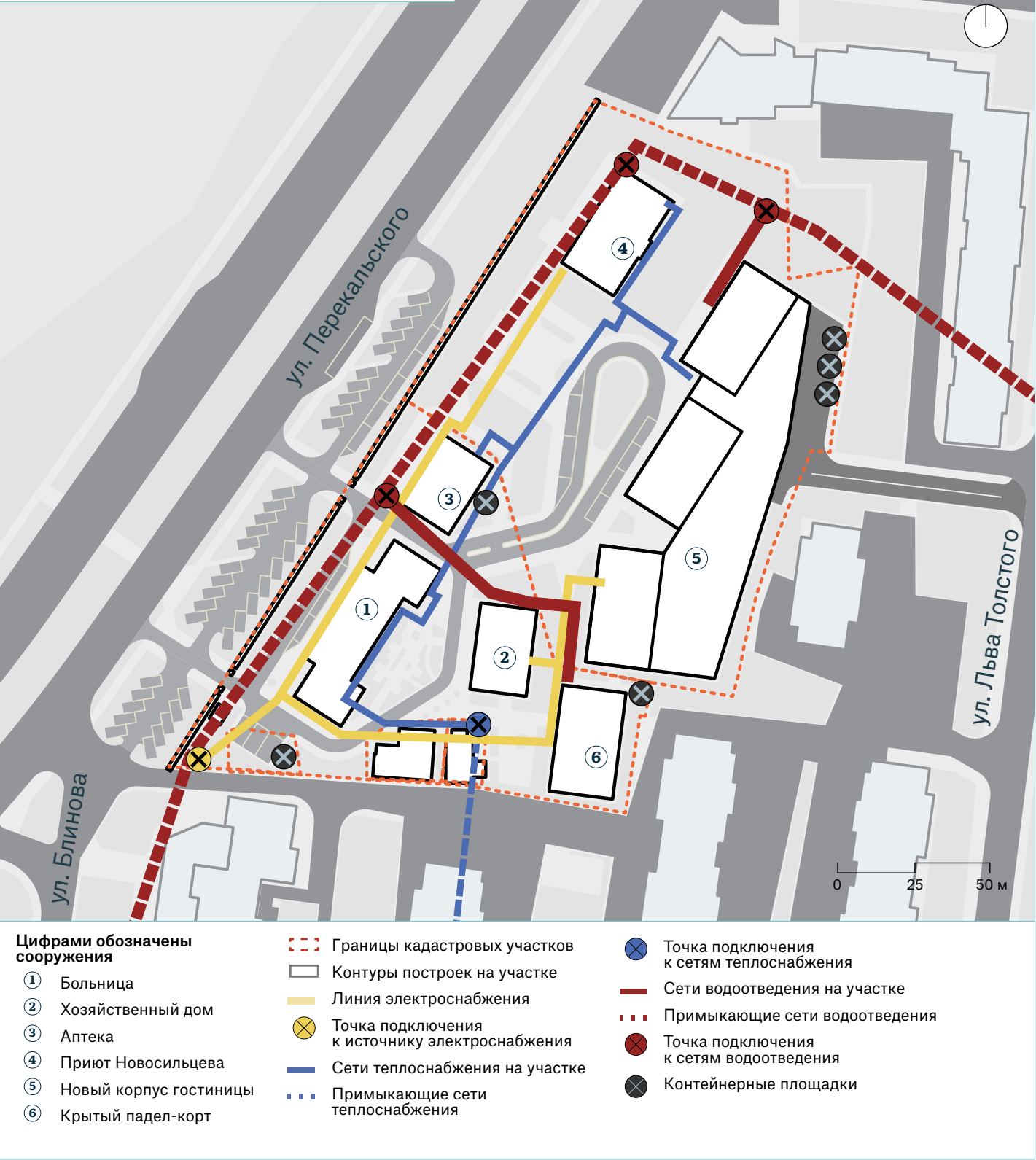
Описание ГПЗУ

Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

- По информации АО «Газпром газораспределение Курск» (филиал АО «Газпром газораспределение Курск»

- в г. Курске) возможность подключения к сетям газораспределения имеется.
- По информации МУП «Курскводоканал» ориентировочные точки присоединения данных земельных участков к муниципальным сетям :
 - водоснабжение — водопроводная сеть по пер. Льва Толстого
 - водоотведение — сеть канализации после реконструкции КНС по ул. Льва Толстого.
- Максимальная подключаемая нагрузка в точках подключения не более 1 куб.м/сут..
- Информация от Комитета ЖКХ города Курска о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения (ливневая канализация) отсутствует.

СХЕМА ПОДКЛЮЧЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

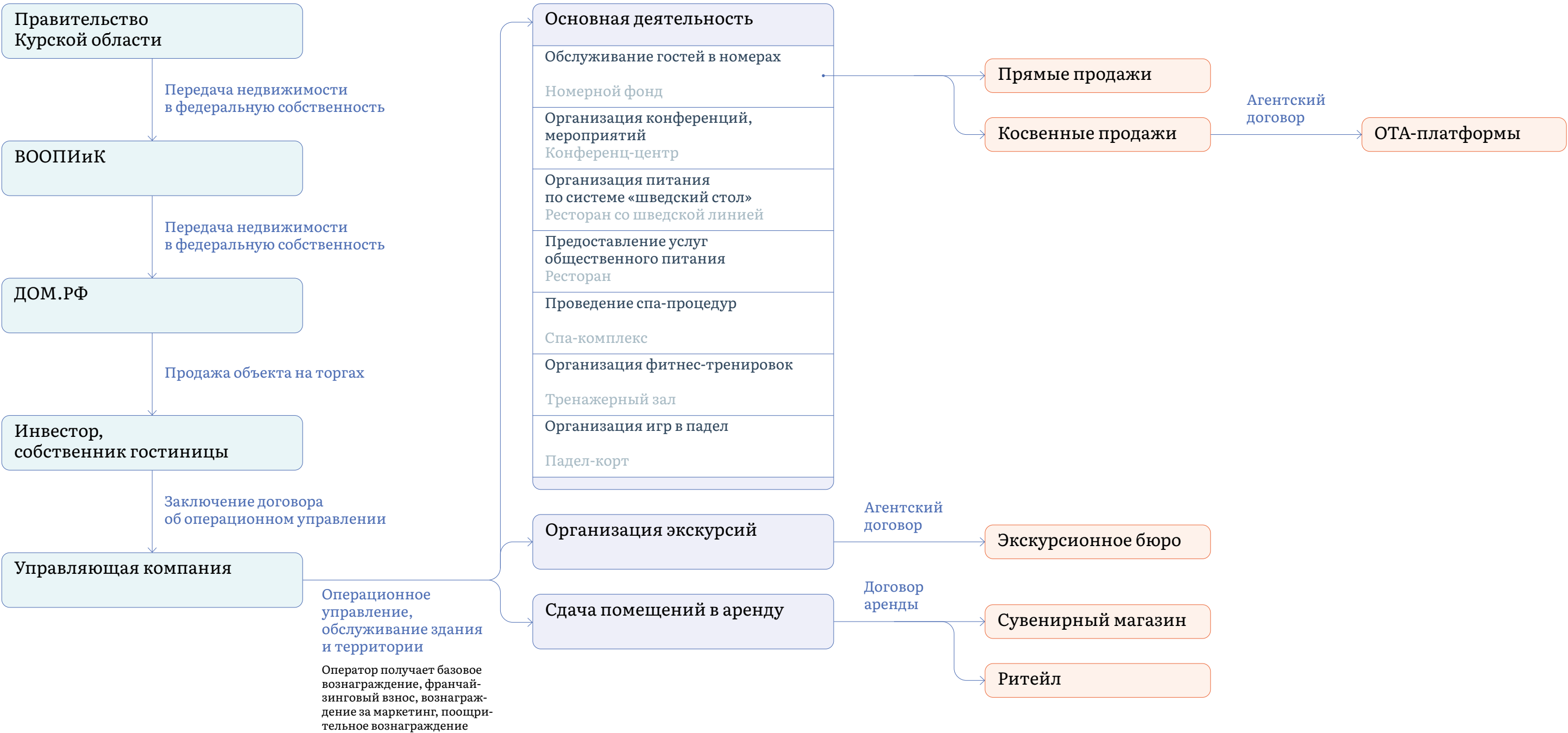


Организационно-правовая структура

ПРОЦЕСС ПЕРЕДАЧИ ОКН

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС 4*

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СОГЛАШЕНИЯ



Допущения для финансовой оценки проекта

200–230 тыс. руб.

рекомендуемая стоимость реставрации за м² (без НДС)¹

77 %

среднегодовая загрузка гостиницы

9,6 тыс. руб.

средняя стоимость номера (ADR) в 2030 году (год ввода всех мощностей)²

130 номеров

номерной фонд

275 чел.

единовременная вместимость гостиницы

740 руб.

средняя стоимость завтрака без НДС на 1 постояльца в 2030 году (год ввода всех мощностей)³

Концепция гостиничного комплекса

Ключевое преимущество проекта заключается в возможности масштабирования доходности за счет разнообразия форматов размещения. Гостиничный комплекс предлагает номера шести категорий — от доступных стандарт до премиальных апартаментов, что позволяет реализовать гибкую ценовую политику и охватить широкую целевую аудиторию. Развитая инфраструктура, включающая спа, фитнес, падел-корт, ресторан, бизнес-зону и дополнительные сервисы, формирует стабильный спрос как среди туристов, так и среди локальной аудитории. Рекомендуемая стоимость реставрации ОКН составляет 200–230 тыс. руб./м² (без НДС). Прогнозируемая среднегодовая загрузка составляет 77 % с сезонным пиком до 88 % летом. При норме размещения 2,11 гостя на номер единовременная вместимость комплекса достигает 275 человек.

Номерной фонд и его сегментация

Номерной фонд из 130 единиц сбалансированно сочетает массовый и премиальный сегменты: 76 номеров стандарт обе-

спечивают базовую загрузку и ценовую доступность, 40 номеров среднего класса (студии, джуниор сюит) ориентированы на повышенный комфорт, а 14 премиальных номеров (люкс, представительский люкс, апартаменты) ориентированы на взыскательную аудиторию.

Прогноз расходов и структура доходов²

Финансовая модель проекта рассчитана на долгосрочный период с третьего квартала 2029 года по 2040 год включительно. Базовые операционные затраты сформированы из трех основных статей: операционные расходы составят 3,3 млрд руб., управленческие — 2,2 млрд руб., коммерческие — 1,2 млрд руб. Совокупная выручка за период прогноза оценивается в 11,0 млрд руб. при выраженной диверсификации денежных потоков: 50 % (5,5 млрд руб. без учета завтраков) приходится на размещение, тогда как еще 50 % генерируется сопутствующими сервисами. Ключевые драйверы выручки — ресторанное обслуживание для постояльцев и локальной аудитории (2,6 млрд руб.) и конференц-зал с услугами фуршетов, банкетов, свадеб (1,7 млрд руб.). Дополнительный доход формируют спортивные объекты (спортзал и падел-корт), спа, прачечная, экскурсии и коммерческая аренда (сувенирный магазин и ритейл).

¹ По аналогам и на основании интервью с инвесторами, является безубыточным уровнем затрат для инвестора.

² Без НДС, с учетом годового дефлятора.

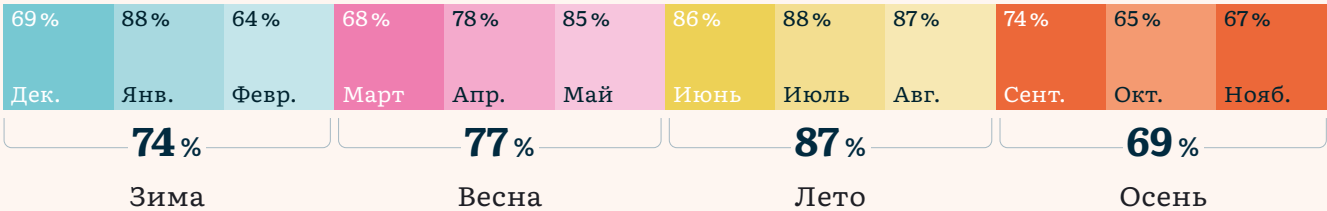
³ Средняя прогнозная рыночная стоимость завтрака в гостиницах Курска в 2030 году (год ввода всех мощностей).

Гостиница сочетает качественный сервис с разнообразием функций и доступный формат размещения в самом центре Курска. Средняя загрузка за период прогнозирования составит 77 %, выручка — 11 млрд руб.

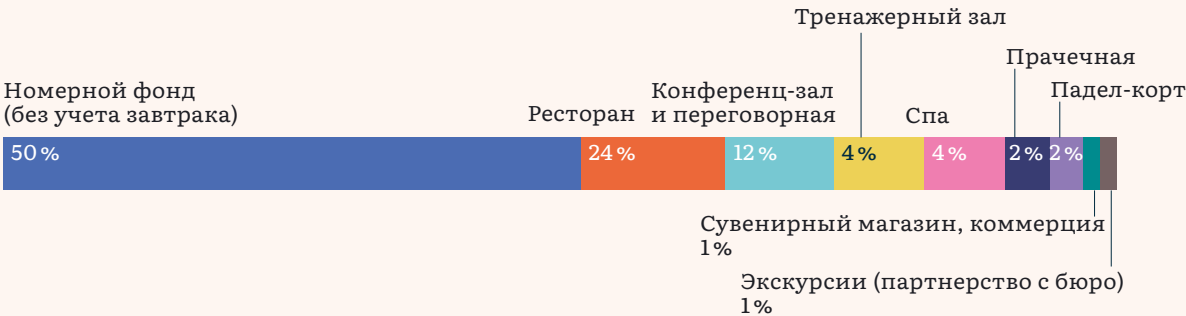
Номерной фонд и ценообразование в 2030 году (год ввода всех мощностей)

Категория номера	Количество номеров в гостинице	Цена номерночи без НДС и стоимости завтрака, руб.
Стандарт	76	5 256
Джуниор сюит	38	7 885
Студии	2	8 936
Люкс	9	10 513
Представительский люкс	1	13 141
Апартаменты	4	15 769

СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЗАГРУЗКИ ГОСТИНИЦЫ¹



СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ГОСТИНИЦЫ



Финансово-экономические показатели проекта

КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



СТРУКТУРА ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА



СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

Категория	Всего	Удельная стоимость
Приобретение земли	0,02 млрд руб.	1,5 тыс. руб./м²
Восстановление ОКН и приспособление под гостиницу и ресторан	0,56 млрд руб.	200 тыс. руб./м²
Новое строительство и благоустройство	0,81 млрд руб.	107 тыс. руб./м²

ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ НА 2048 ГОД

Совокупная выручка	25,7 млрд руб.
Прибыль до налогообложения (EBIT)	7,8 млрд руб.
Чистая прибыль (Net Income)	5,4 млрд руб.

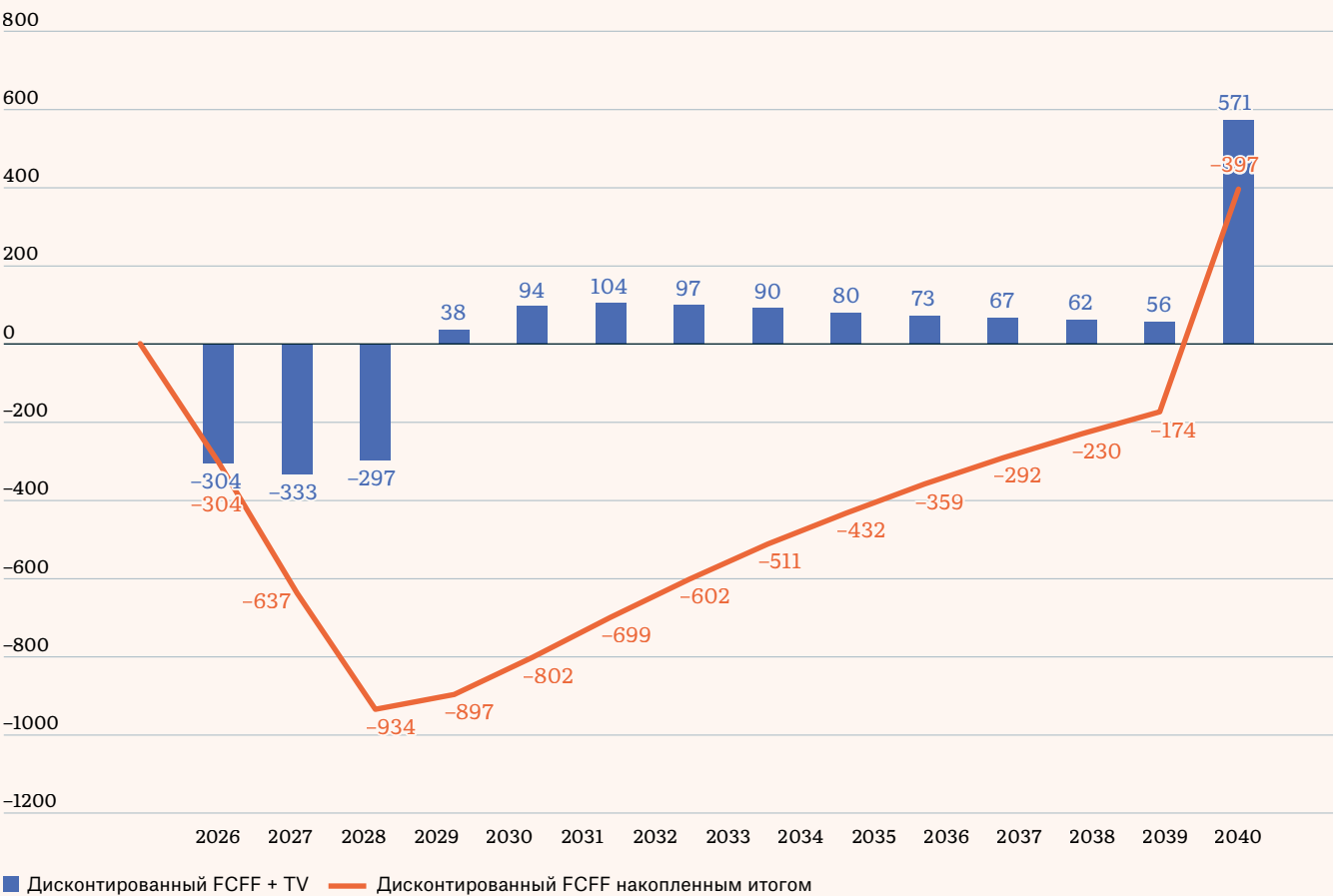
НАЛОГОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ НА 2048 ГОД

Налоговые эффекты	Денежное выражение, млрд руб.
НДФЛ	0,4
НДС	2,0
Налог на прибыль	1,9
Налог на имущество	0,6
Налог на землю	0,02
Итого	4,92

СОЦИАЛЬНЫЕ ЭФФЕКТЫ



ГРАФИК ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ (FCFF), МЛН РУБ.



1 Для кредитования реставрации ОКН заложена программа Министерства культуры Российской Федерации № 24-67441-01986-Р, кредитование нового строительства проводится по рыночной ставке. Также для финансирования проекта возможно привлечение субсидии Министерства экономического развития Российской Федерации № 25-61781-02070-Р для проектов туристической инфраструктуры.



Дорожная карта реализации проекта

Капитальные затраты определены укрупненным методом на основе анализа объектов-аналогов, нормативов Минстроя РФ в ценах на 1 января 2026 года без НДС с точностью $\pm 30\%$.

Капитальные затраты были определены для всех мероприятий, планируемых к реализации. Для расчета затрат использовались следующие методики оценки удельных показателей стоимости:

- ♦ анализ объектов-аналогов (на основе данных Единой информационной системы в сфере закупок, открытых данных);
- ♦ государственные сметные нормативы (укрупненные нормативы цен строительства Минстроя РФ);
- ♦ справочные материалы консалтинговых компаний (в т. ч. внутренний справочник оценки);
- ♦ стоимости проектов благоустройства КБ Стрелка и консультации с экспертами.

В расценки включены затраты на общестроительные работы, в т. ч. на приобретение основных и вспомогательных материалов, транспортные и складские расходы, расходы на оплату труда, эксплуатацию машин и механизмов при строительстве (включая накладные расходы и сметную прибыль), на проектные и изыскательские работы.

Расчеты не учитывают затраты предварительного периода, резервы на непредвиденные расходы, стоимость затрат на авторский и технический надзор, содержание службы заказчика, приобретение прав на земельные участки и объекты недвижимости, земельный и имущественные налоги на период строительства, компенсационные выплаты, связанные с подготовкой территории строительства.

Расчеты производились в ценах на 1 января 2026 г. без учета НДС. При использовании данных о стоимостях по проектам-аналогам для перевода цен к уровню базового года стоимости корректировались на значения Индекса цен производителей строительной продукции Федераль-

ной службы государственной статистики. Для межрегиональных сопоставлений стоимостей использовались региональные коэффициенты Минстроя РФ.

Оценка является укрупненной и может корректироваться. Точность оценки на данном этапе работ составляет $\pm 30\%$.

Информация, полученная на этапе изысканий и проектирования, может повлиять на оценку стоимости.

Дорожная карта

№ п/п	Мероприятия	Начало реализации	Конец реализации	Показатель мероприятия	Единица измерения	Стоимость, тыс. руб.	Удельный показатель стоимости, тыс. руб.
1	Приобретение ЗУ	1 кв. 2027	1 кв. 2027	14 378	м²	22 089	1,5
2	Техническое обследование зданий (для ОКН)						
	Техническое обследование зданий	2 кв. 2027	2 кв. 2027			317	
	Историко-культурная экспертиза	2 кв. 2027	2 кв. 2027			2 325	
3	Реставрация здания больницы (ОКН)						
	Разработка ПСД, проекта реставрации и приспособления под современное использование, ПОС, ППР	3 кв. 2027	3 кв. 2028	1 112	м²	4 765	4,3
	Демонтаж поздних пристроек	4 кв. 2028	4 кв. 2028	60	м²	218	3,6
	Реставрационные работы на объекте	1 кв. 2029	4 кв. 2029	1 112	м²	222 400	200,0
4	Реставрация других объектов (ОКН)						
	Здание аптеки (ресторан)						
	Разработка ПСД, проекта реставрации и приспособления под современное использование, ПОС, ППР	3 кв. 2027	3 кв. 2028	174	м²	746	4,3
	Демонтаж поздних пристроек	4 кв. 2028	4 кв. 2028	29	м²	105	3,6
	Реставрационные работы на объекте	1 кв. 2029	3 кв. 2029	174	м²	34 800	200,0
	Здание приюта Новосельцева (бутик-отель)						
	Разработка ПСД, проекта реставрации и приспособления под современное использование, ПОС, ППР	3 кв. 2027	3 кв. 2028	321	м²	1 376	4,3
	Демонтаж поздних пристроек	4 кв. 2028	4 кв. 2028	107	м²	388	3,6
	Реставрационные работы на объекте	1 кв. 2029	2 кв. 2030	321	м²	64 200	200,0
	Здание хозяйственного корпуса (гостиница)						
	Разработка ПСД реставрации и приспособления ОКН	3 кв. 2027	3 кв. 2028	493	м²	2 113	4,3
	Демонтаж поздних пристроек	4 кв. 2028	4 кв. 2028	43	м²	156	3,6
	Реставрационные работы на объекте	1 кв. 2029	1 кв. 2030	493	м²	98 600	200,0



Дорожная карта реализации проекта

Дорожная карта (продолжение)

№ п/п	Мероприятия	Начало реализации	Конец реализации	Показатель мероприятия	Единица измерения	Стоимость	Удельный показатель стоимости
5	Движимое имущество (ОКН)						
	Здание больницы (гостиница)	1 кв. 2030	1 кв. 2030	14	номеров	4 396	314,0
	Здание больницы (буфет)	1 кв. 2030	1 кв. 2030	30	посадочных мест	202	6,7
	Здание аптеки (ресторан — мебель)	4 кв. 2029	4 кв. 2029	54	посадочных мест	364	6,7
	Здание аптеки (ресторан — техника)	4 кв. 2029	4 кв. 2029	54	посадочных мест	694	12,9
	Здание приюта Новосильцева (бутик-отель)	4 кв. 2030	4 кв. 2030	4	номера	1 256	314,0
	Здание хозяйственного корпуса (гостиница)	2 кв. 2030	2 кв. 2030	9	номеров	2 128	236,5
6	Новое строительство						
	Строительство гостиницы на 103 номера с учетом ПСД, земляных работ	2 кв. 2027	4 кв. 2028	5 010	м²	535 425	106,9
	Зал ресторана на 100 посадочных мест	2 кв. 2027	4 кв. 2028	180	м²	18 016	100,1
	Конференц-зал / банкетный зал	2 кв. 2027	4 кв. 2028	400	м²	29 299	73,2
	Бизнес-коворкинг / залы совещаний	2 кв. 2027	4 кв. 2028	120	м²	8 790	73,2
	Сувенирный магазин	2 кв. 2027	4 кв. 2028	20	м²	2 058	102,9
	Ритейл	2 кв. 2027	4 кв. 2028	20	м²	2 058	102,9
	Спортзал	2 кв. 2027	4 кв. 2028	100	м²	9 257	92,6
	Спа-центр	2 кв. 2027	4 кв. 2028	150	м²	14 711	98,1
	Строительство падел-корта	2 кв. 2027	4 кв. 2028	375	м²	4 077	10,9
7	Подключение к инженерным сетям						
	Строительство двухцепной КЛ от РП 10 кВ до проектируемой ТП 10/0,4 кВ	1 кв. 2029	1 кв. 2029	0,5	км	3 445	6 889
	Строительство ТП 10/0,4 кВ 2*400 кВА	1 кв. 2029	1 кв. 2029	1	ед.	4 415	4 415
	Реконструкция тепловой сети	1 кв. 2029	1 кв. 2029	0,4	км	24 000	60 000
	Реконструкция водопроводной сети	1 кв. 2029	1 кв. 2029	0,4	км	3 375	8 437
	Реконструкция канализационной сети	1 кв. 2029	1 кв. 2029	0,5	км	5 745	11 491
	Строительство контейнерных площадок	1 кв. 2029	1 кв. 2029	6	ед.	600	100
8	Движимое имущество (новое строительство)						
	Строительство гостиницы на 103 номера с учетом ПСД, земляных работ	1 кв. 2029	1 кв. 2029	103	номера		469,0
	Зал ресторана (мебель)	1 кв. 2029	1 кв. 2029	100	посадочных мест	674	6,7
	Зал ресторана (техника)	1 кв. 2029	1 кв. 2029	100	посадочных мест	1 285	12,9
	Конференц-зал / банкетный зал	1 кв. 2029	1 кв. 2029	400	м²	4 049	10,1
	Бизнес-центр / залы совещаний	1 кв. 2029	1 кв. 2029	120	м²	1 005	8,4
	Спортзал	1 кв. 2029	1 кв. 2029	100	м²	671	6,7
	Спа-центр	1 кв. 2029	1 кв. 2029	150	м²	603	4,0
9	Благоустройство территории ансамбля						
	Парковка на 47 машиномест	2 кв. 2027	2 кв. 2030	47	машиномест	12 736	12,7
	Озеленение	2 кв. 2027	2 кв. 2030	4 800	м²	11 470	2,4
	Мощение с возможностью проезда	2 кв. 2027	2 кв. 2030	4 500	м²	19 696	4,4
	Реставрация ограды	2 кв. 2027	2 кв. 2030	176	м	1 593	9,1



Сроки передачи ОКН и подготовки к торгам

Приспособление ОКН под гостиницу не начнется раньше проведения аукциона ДОМ.РФ, который ожидается в конце 2026 года. До этого времени будут осуществляться подготовительные процедуры: освобождение объекта, передача из региональной в федеральную собственность, правовая проверка и подготовка к торгам.

₽

Предпосылки
финансовой
модели проекта

Начало 2027 года

ориентировочный срок начала
работ по приспособлению ОКН

Наименование этапа	Март 2026 года					Апрель 2026 года					Май 2026 года					Июнь 2026 года					Июль 2026 года					Август 2026 года					Сентябрь 2026 года					Октябрь 2026 года					Ноябрь 2026 года					Декабрь 2026 года					
	1	7	14	21	30	1	7	14	21	30	1	7	14	21	30	1	7	14	21	30	1	7	14	21	30	1	7	14	21	30	1	7	14	21	30	1	7	14	21	30											
Освобождение объектов (выезд подведомственного учреждения Минздрава, размещенного в объекте)	●	●	●																																																
Передача объектов из региональной в федеральную собственность и закрепление за ВООПИиК (за исключением ОКН «Часовня» — передается Курской епархии и не входит в гостиничный комплекс)				●	●	●	●	●	●	●																																									
Оценка объекта ДОМ.РФ (вовлечение имущества в хозяйственный оборот и проведение правовой комиссии, проверка комплекта документации на соответствие условиям агентирования ДОМ.РФ (отсутствуют защитные сооружения гражданской обороны, права третьих лиц и кадастровые ошибки))											●	●	●	●	●	●	●																																		
Передача объекта ДОМ.РФ в агентское управление (предварительные переговоры с инвестором, подготовка документации для торгов)																	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●																	
Проведение торгов ДОМ.РФ (срок зависит от наличия инвестора)																													●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●



Условия успешной реализации проекта

Успех проекта зависит от своевременного включения в программу льготного кредитования реставрации ОКН и привлечения инвестора с собственным участием 20 % для старта работ в 2027 году. Окупаемость обеспечивается загрузкой 77 %, средним ADR в 10,8 тыс. руб. и ЦА 53,3 тыс. человек к 2035 году.

АНСАМБЛЬ БОЛЬНИЦЫ ГЛАДКОВОЙ



Льготное кредитование реставрации и приспособление ОКН под гостиничную функцию

Включение объекта в программу льготного кредитования Минкультуры России под 6 % годовых (в отношении ОКН, в которых планируется создание гостиниц категории не менее 3* и площадью не менее 500 м² с номерным фондом от 10 номеров, который должен составлять не менее 50 % от общей площади ОКН) является критическим фактором окупаемости проекта в условиях высокой ключевой ставки ЦБ РФ. Кредит покрывает полный цикл работ от проектирования и экспертизы до реставрации, приспособления ОКН под гостиничную функцию. Соблюдение утвержденных сроков (48 месяцев) — обязательное условие сохранения права на льготу: нарушение графика влечет пересмотр ставки до рыночного уровня и штрафные санкции.



Соответствие CAPEX и структура финансирования

Успешная реализация проекта требует соответствия фактических капитальных затрат (CAPEX) утвержденному бюджету в объеме 1,4 млрд руб. (с учетом дефлятора, без НДС). Также необходимо наличие собственного участия инвестора в размере 20 % от стоимости проекта — 0,3 млрд руб. Еще 0,6 млн руб. привлекаются через программу льготного кредитования реставрации ОКН, а 0,5 млрд реализуются по рыночной ставке.



Достижение плановых показателей загрузки и доходности

Финансовая модель проекта базируется на достижении к 2035 году общего турпотока в 327 тыс. человек, из которых платежеспособная целевая аудитория гостиницы должна составлять 53,3 тыс. человек. Для обеспечения расчетной окупаемости необходима минимальная среднегодовая загрузка номерного фонда на уровне 77 %, с учетом периода выхода на проектную мощность (46 % в 2029 году, 57 % в 2030 году, 77 % в период стабилизации). Критическим условием также является удержание среднерыночного уровня цен (ADR): средний показатель — 10,8 тыс. руб. с градацией по категориям номеров от 5,2 тыс. руб. (стандарт) до 15,6 тыс. руб. (апартаменты). Отклонение от данных параметров по турпотоку, загрузке или ценовой политике требует оперативной корректировки маркетинговой стратегии для сохранения инвестиционной привлекательности проекта.



Административная готовность и привлечение инвестора

Для старта работ в 2027 году критически важно завершить согласование проектной документации и передать объект в контур ДОМ. РФ в установленные сроки. Это позволит оперативно провести торги и определить инвестора. Своевременное заключение договора обеспечит выход на площадку в 2027 году и позволит реализовать мероприятия дорожной карты без временных сдвигов.