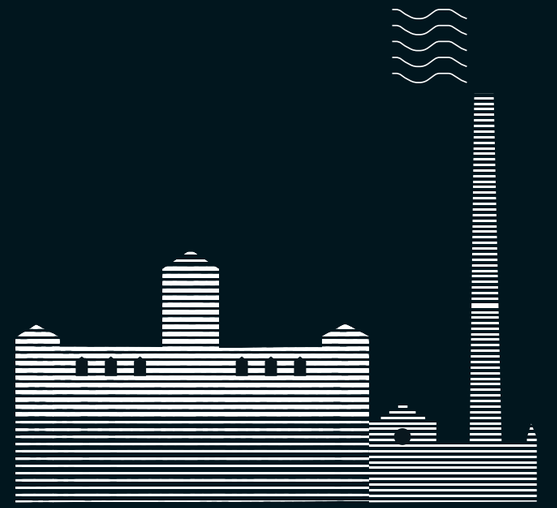
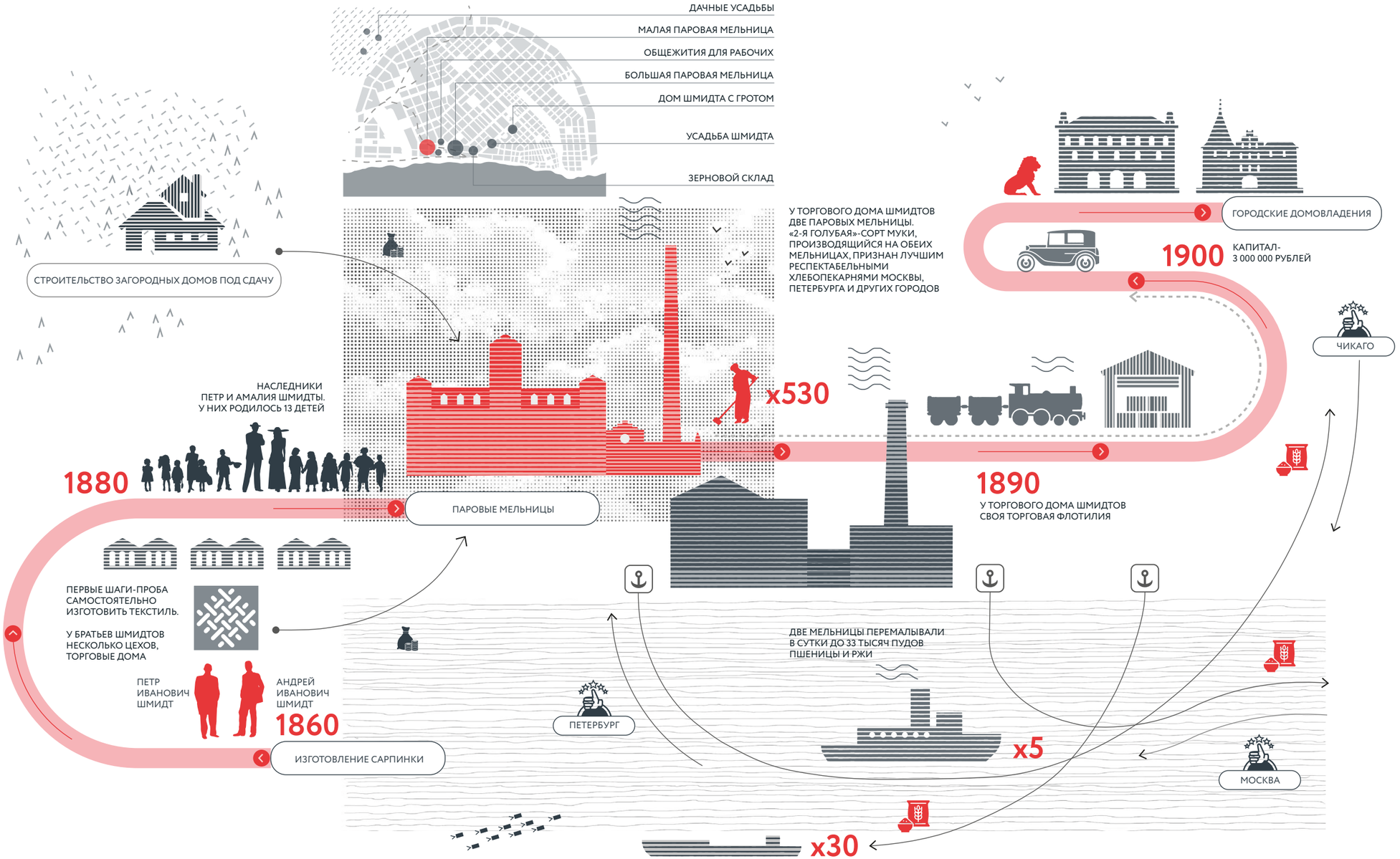
ПЕРЕНЕСЁМСЯ В XIX ВЕК



ЭКОСИСТЕМА ШМИДТОВ



АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ГОРОДСКОГО КВАРТАЛА «МАЛАЯ МЕЛЬНИЦА ШМИДТА»

1860



ПЕТР
ИВАНОВИЧ
ШМИДТ

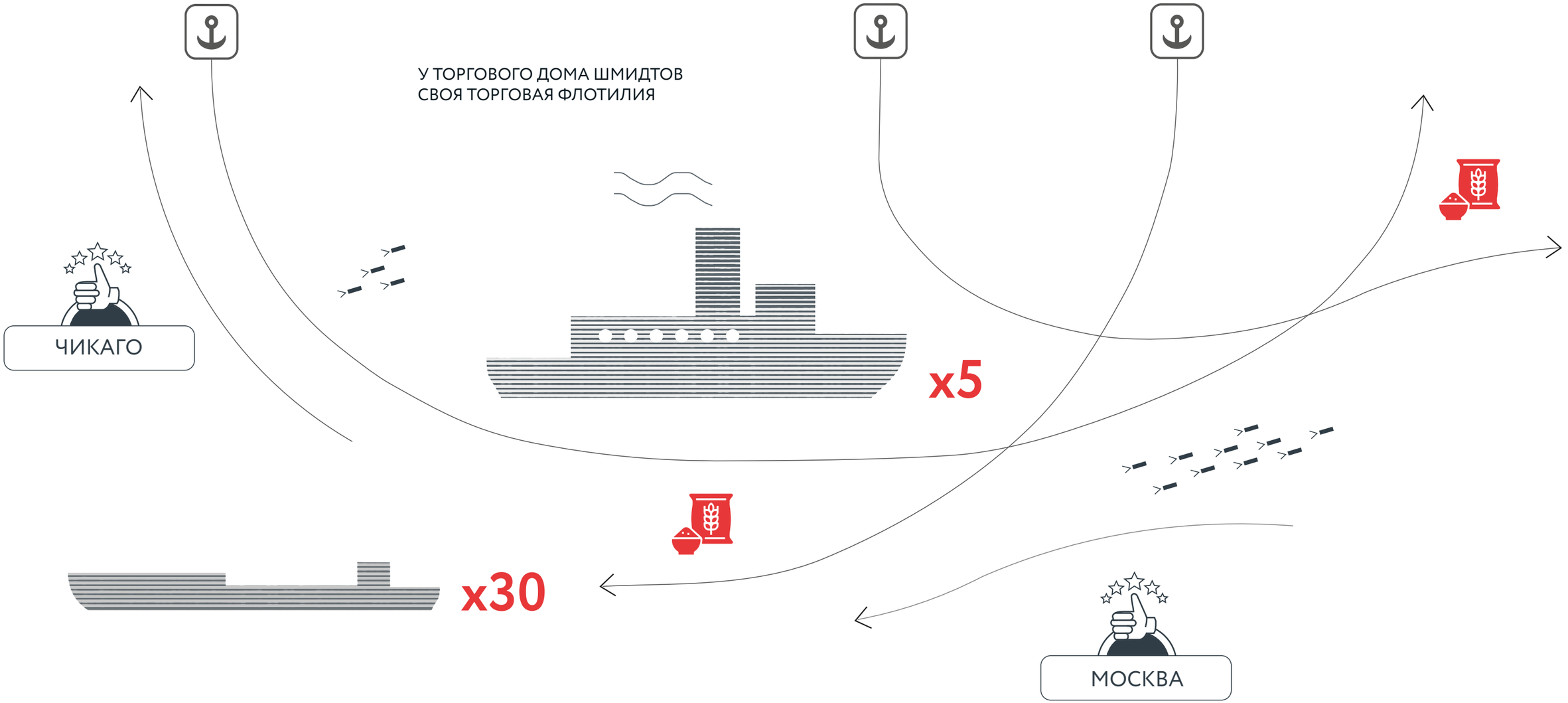
АНДРЕЙ
ИВАНОВИЧ
ШМИДТ

НАСЛЕДНИКИ
ПЕТР И АМАЛИЯ
ШМИДТЫ.
У НИХ РОДИЛОСЬ
13 ДЕТЕЙ

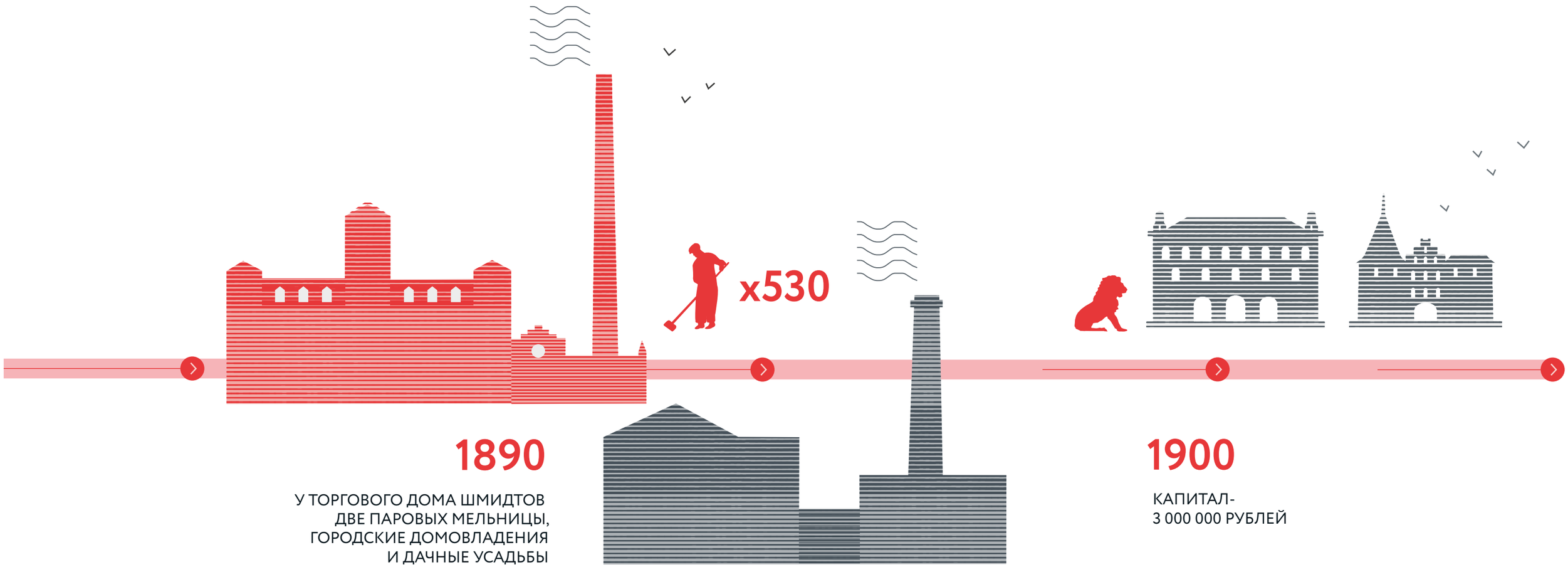
1880



ЭКОСИСТЕМА ШМИДТОВ



ЭКОСИСТЕМА ШМИДТОВ



1890

У ТОРГОВОГО ДОМА ШМИДТОВ
ДВЕ ПАРОВЫХ МЕЛЬНИЦЫ,
ГОРОДСКИЕ ДОМОВЛАДЕНИЯ
И ДАЧНЫЕ УСАДЬБЫ

1900

КАПИТАЛ-
3 000 000 РУБЛЕЙ

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Большое пешеходное кольцо
- Малое пешеходное кольцо
- Зона ОКН
- Старая Саратовская крепость
- Сохранившиеся мельницы
- Утраченные мельницы
- Граница проектирования

Исторические зоны города:

- Историческая периферия
- И3
- И2
- И1

АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ГОРОДСКОГО КВАРТАЛА «МАЛАЯ МЕЛЬНИЦА ШМИДТА»

СХЕМА ВОДНО-ЗЕЛЕНОГО КАРКАСА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Пешеходный путь
- Зелёное ядро
- Существующий зелёный коридор
- Направление развития ВЗК
- Потенциальный зелёный коридор
- Потенциальное зеленое ядро

SN
OU

ВОЗВРАТИМСЯ
В НАШЕ ВРЕМЯ

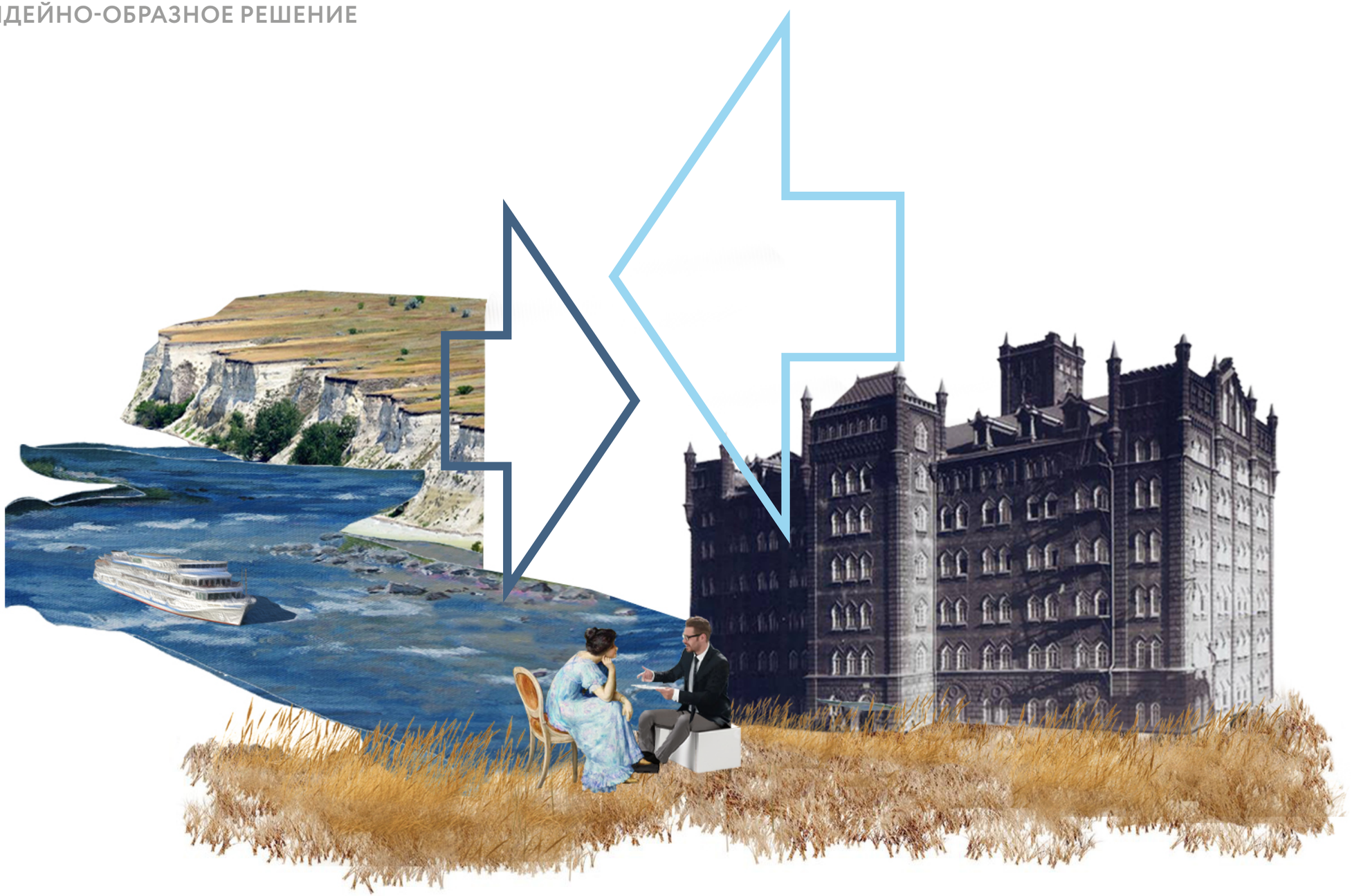


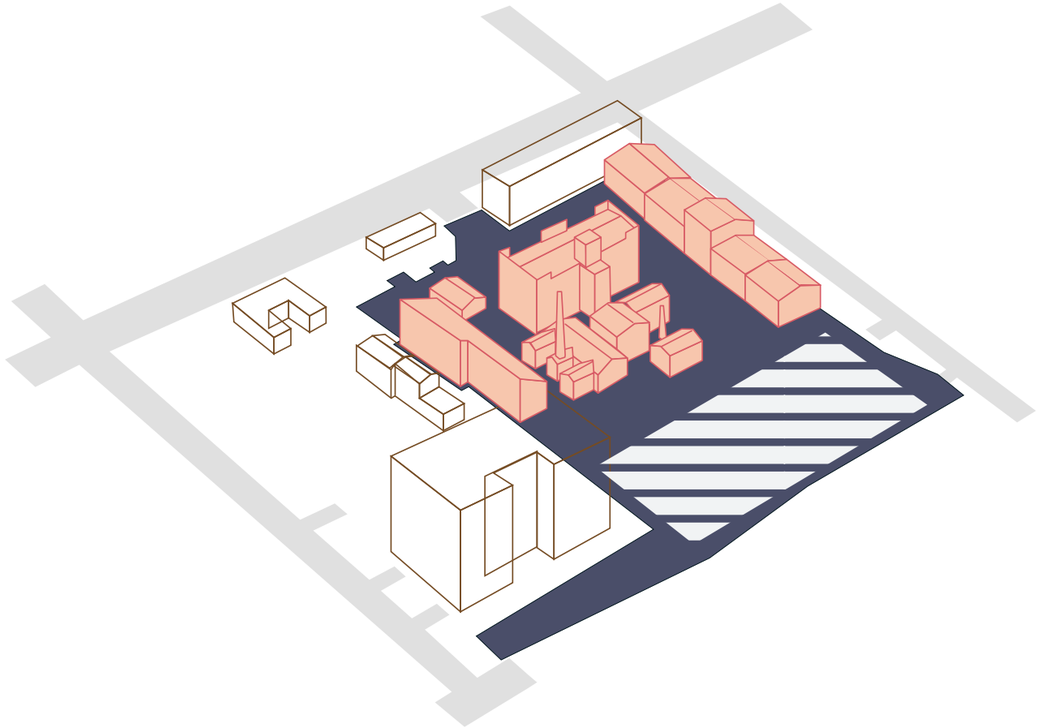
ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

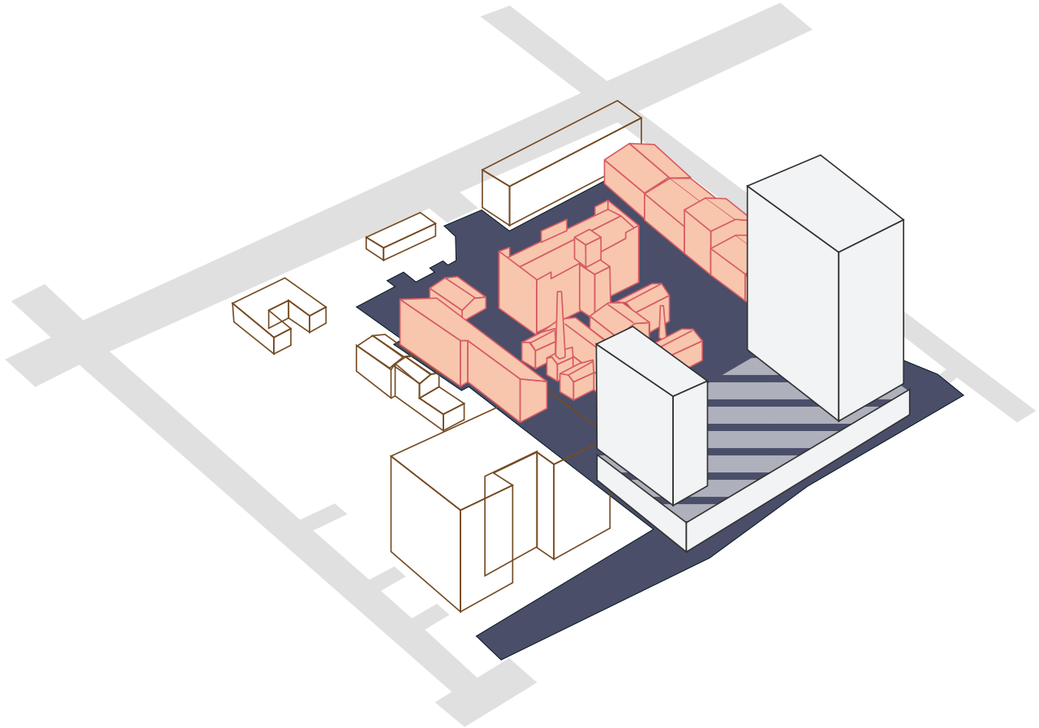


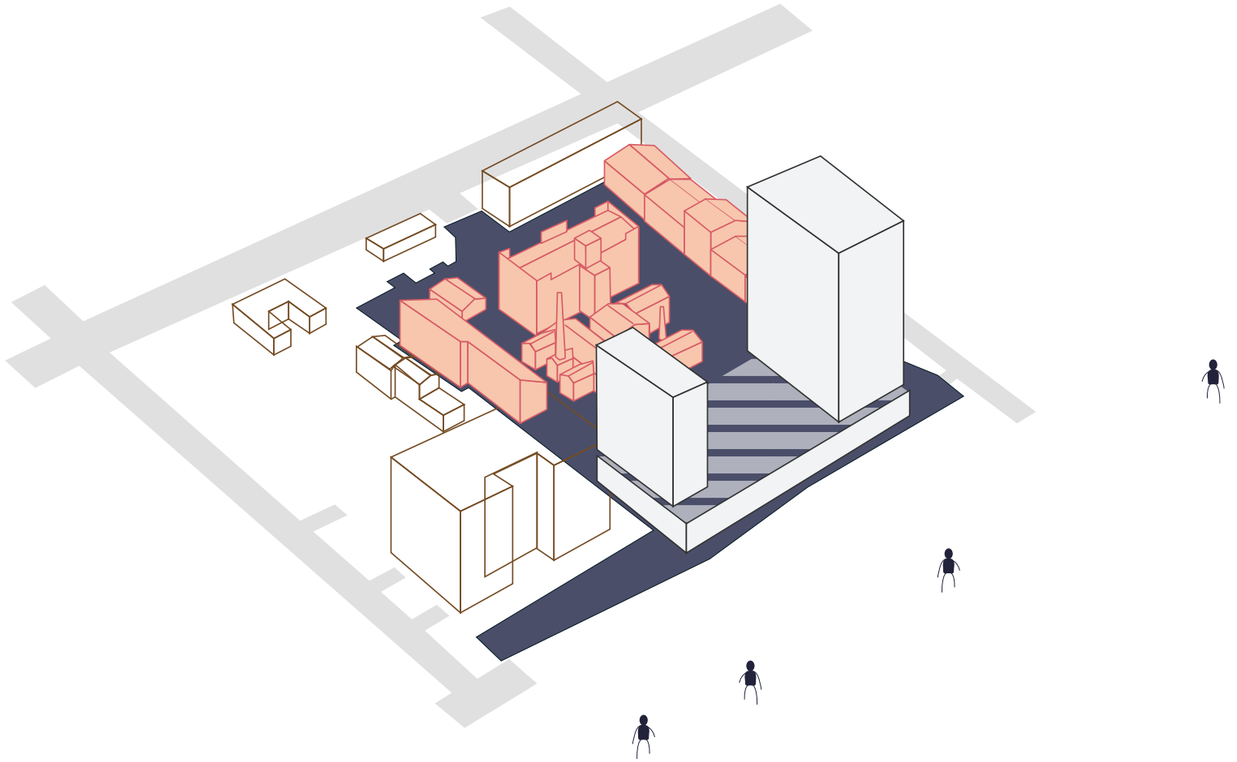
ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

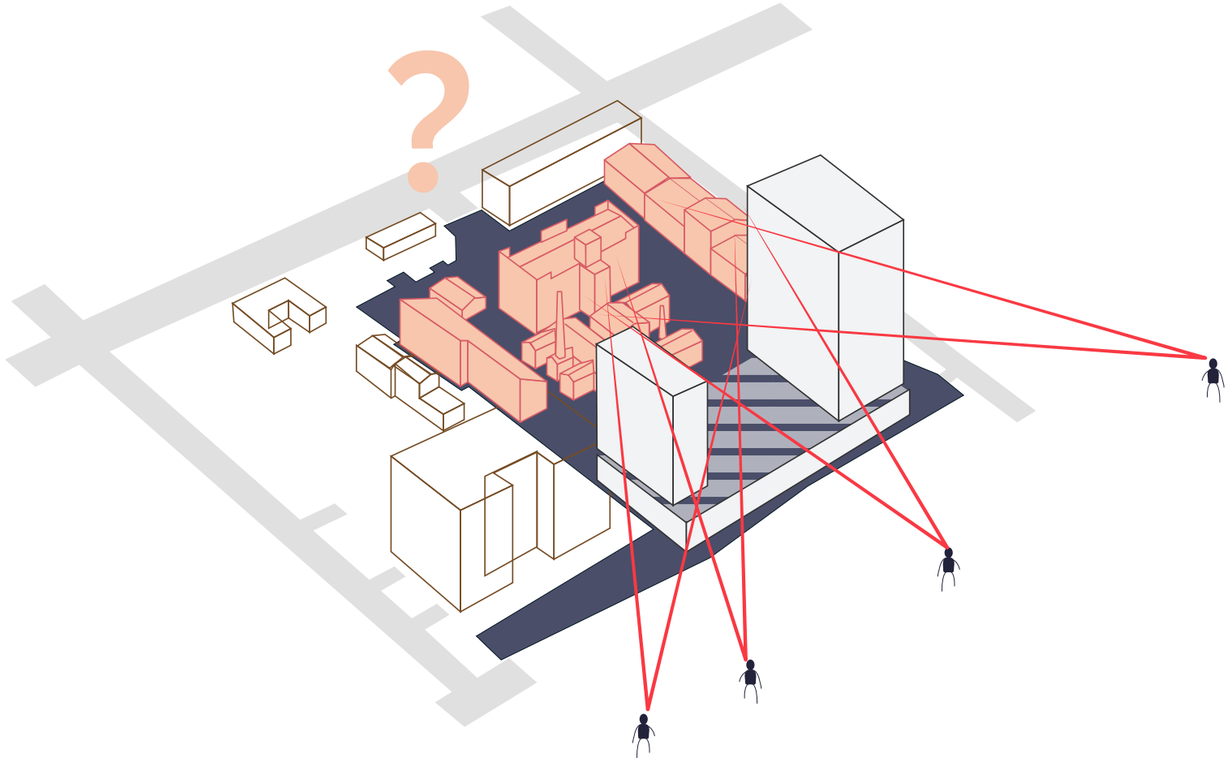


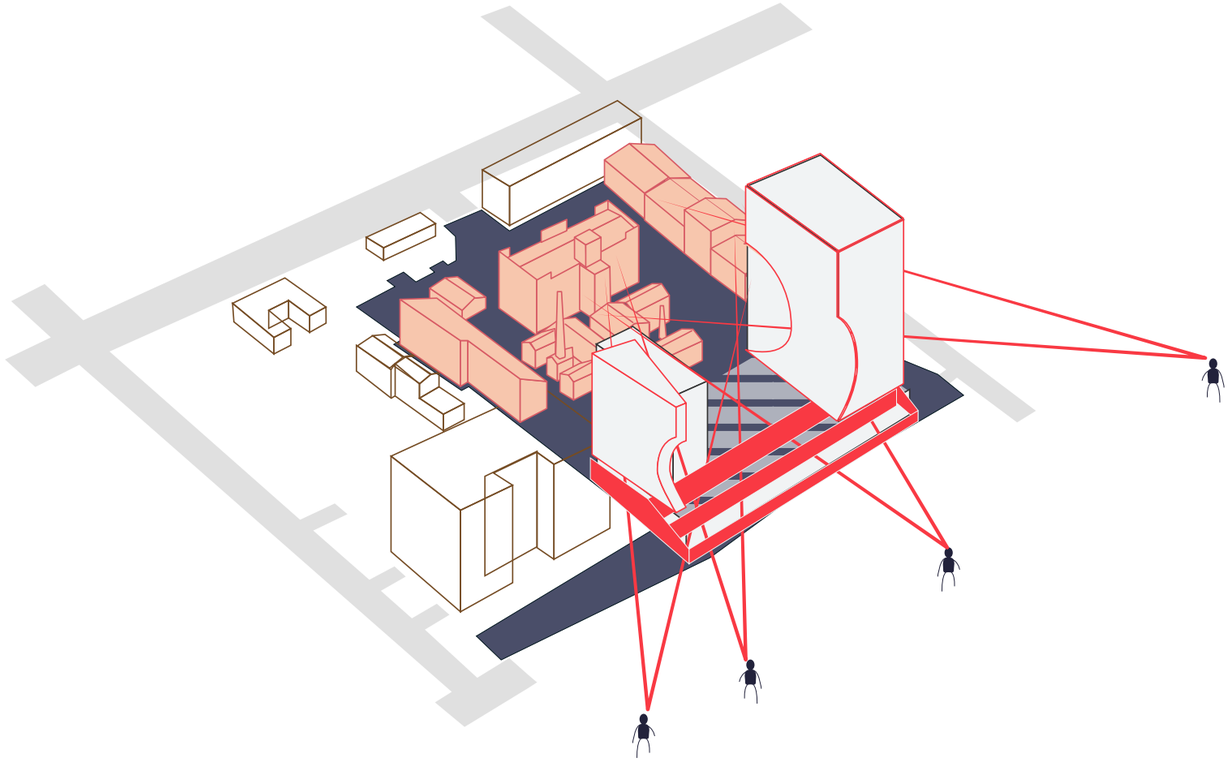


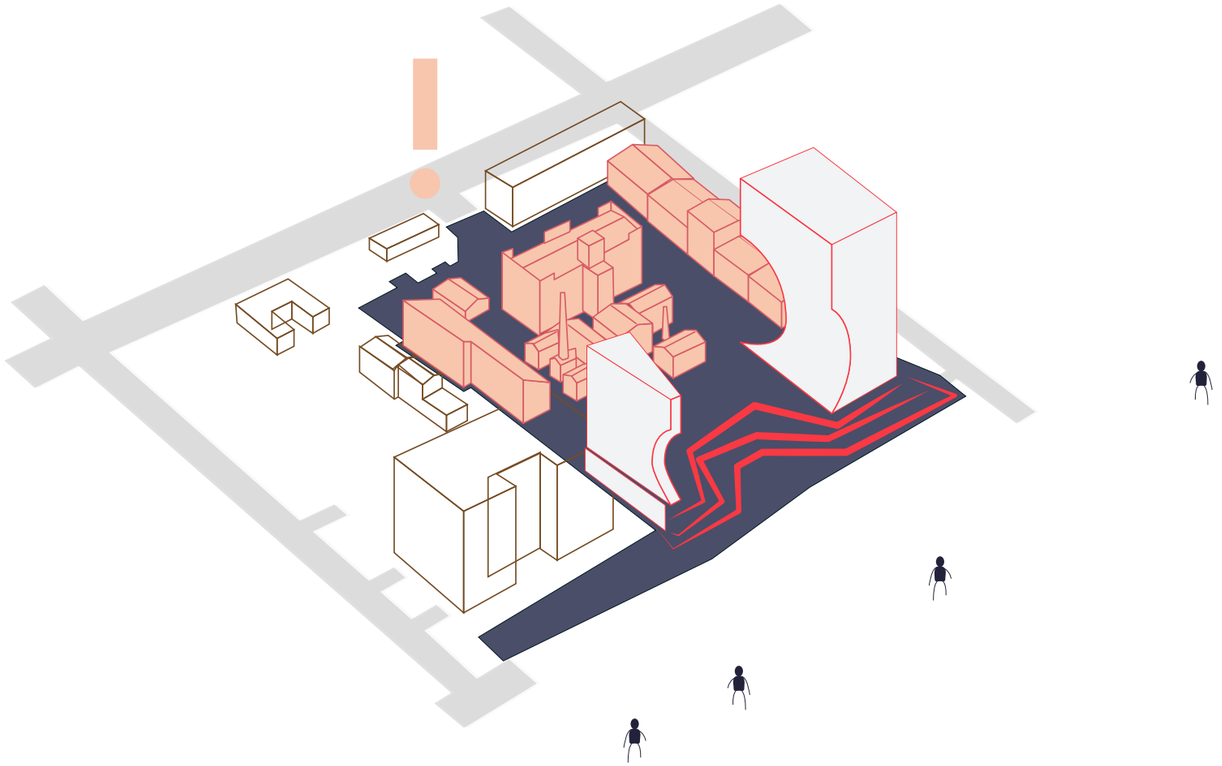












ОБЩИЙ ВИД НА ТЕРРИТОРИЮ



СХЕМА РЕШЕНИЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ, БЛАГОУСТРОЙСИВУ, ОЗЕЛЕНЕНИЮ И ОСВЕЩЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Деревянное покрытие
- Песок
- Газон
- Газон
- Мощение
- Мощение
- Мощение
- Мощение
- Мощение

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

Общая площадь	33 476 м²
Площадь застройки	15 800 м²
Площадь покрытия	10 929 м²
Площадь озеленинния	6 747 м²

СХЕМА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Территория объекта культурного наследия регионального значения «Здание мельницы Бореля паровой мукомольной, 1874-1879 гг.»
- ОЗ
- ЗРЗ
- ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта и иные
- Часть водоохранной зоны Волгоградского водохранилища на территории Саратовской области
- Охранная зона пункта государственной геодезической сети, пункт ГГС
  Мельница

ВИД НА ПЛОЩАДЬ ПЕРЕД ЗДАНИЕМ МЕЛЬНИЦЫ



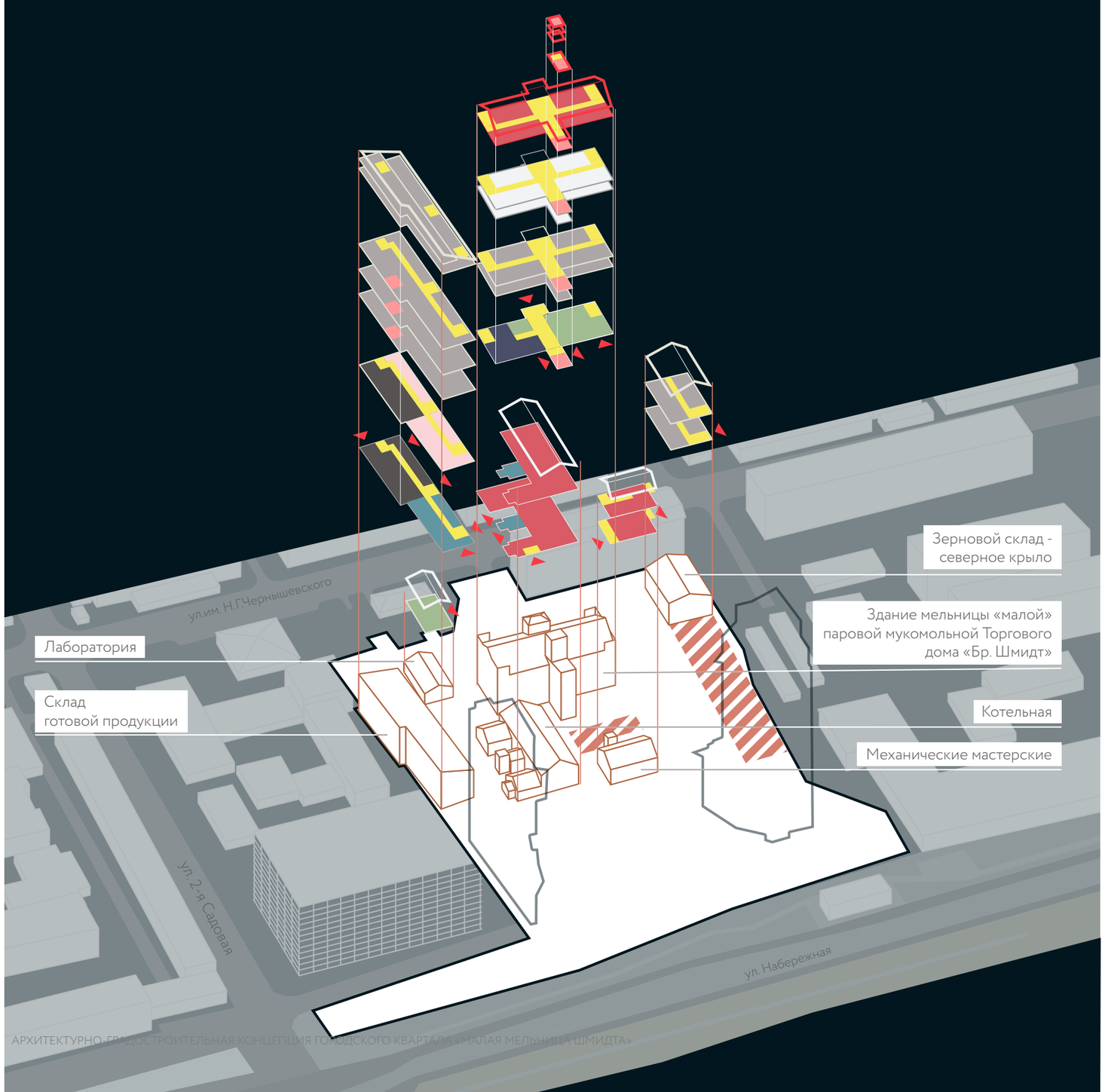
ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ СХЕМЫ СОХРАНЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Общая площадь: 7433м²

		опен-спейс офисы
1190м²	14%	
473м²	6,4%	фронт-офисы
		бэк-офис
1346м²	18%	
		лайт-индастриал офис
1126м²	15,2%	
271м²	3,5 %	переговорные
221м²	3%	конференц-залы
567м²	7,6%	бутик-отель
530м²	7,3%	ресторан/бистро
439м²	5,9%	выставочное пространство
1270м²	19,1%	коммуникации

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Существующий объект
- Воссоздаваемый объект
- Вход в здание

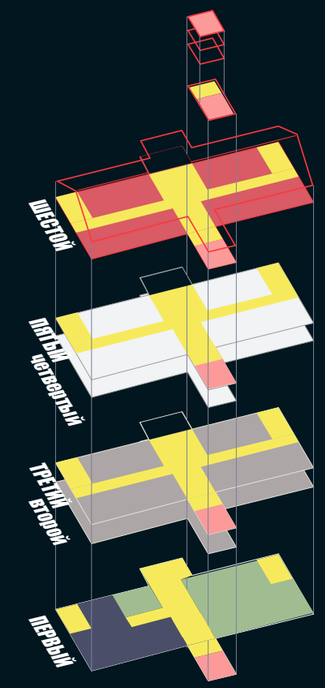


РЕСТАВРАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ



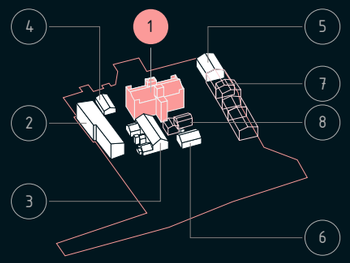
ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ СХЕМЫ СОХРАНЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

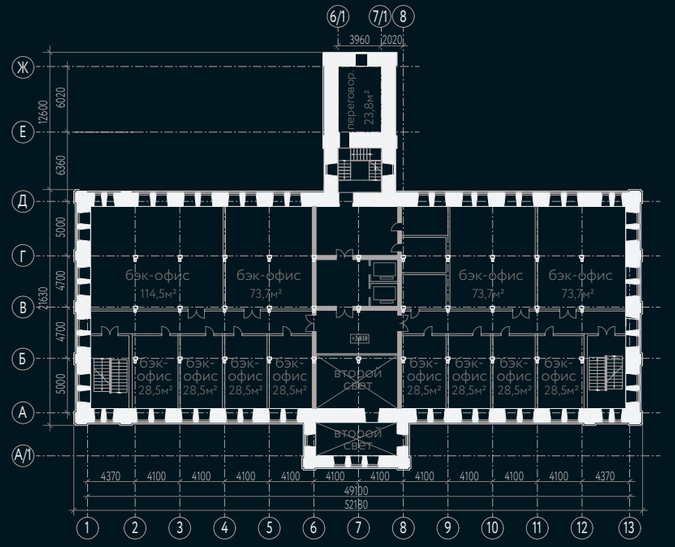
SNOU



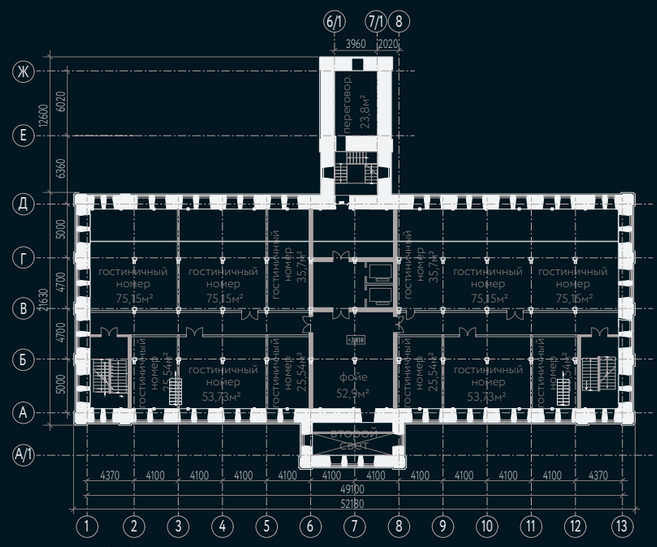
Экспликация:

- опен-спейс офисы
- бэк-офис
- переговорные
- конференц-залы
- рестораны/бистро
- бутик-отель
- коммуникации

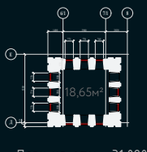




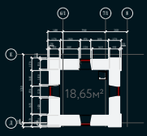
план 2-го этажа



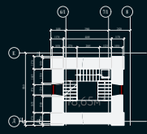
план 3-5 этажа



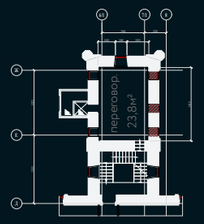
План на отм. +31,020.



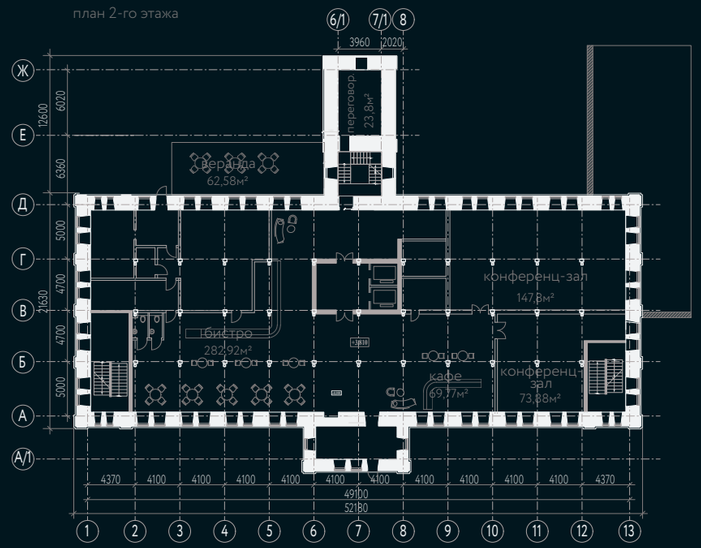
План на отм. +28,480.



План на отм. +25,020.

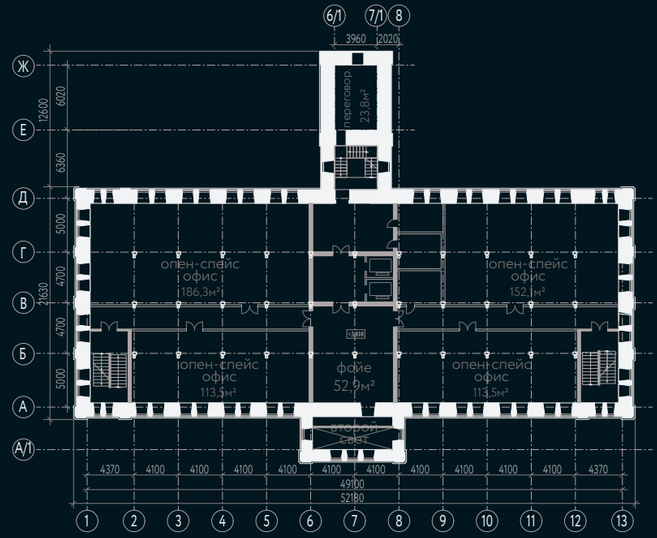


План на отм. +21,450.



план 1-го этажа

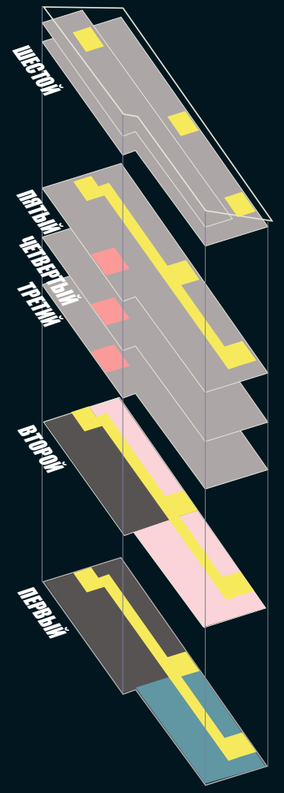
1 МЕЛЬНИЦА М1:400



план 3-5 этажа

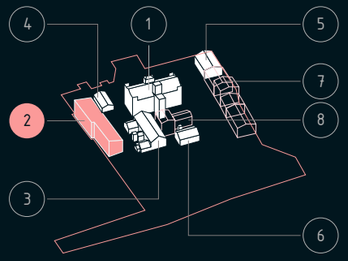
1 МЕЛЬНИЦА М1:400

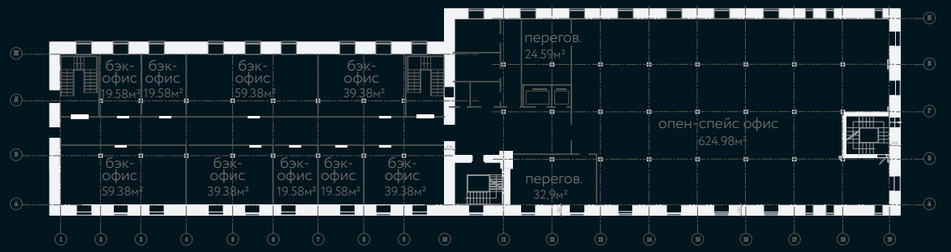
ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ СХЕМЫ СОХРАНЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ



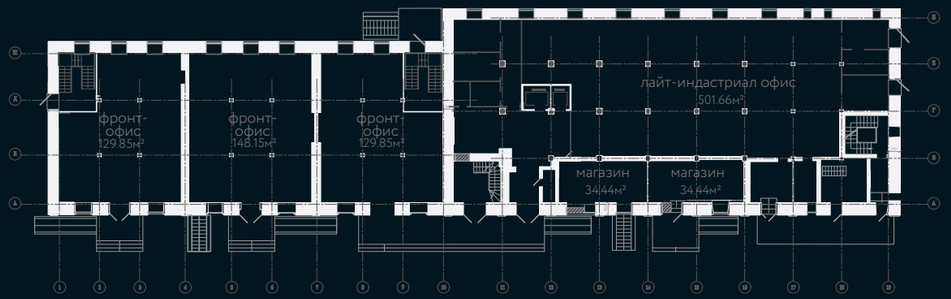
Экспликация:

- опен-спейс офисы
- фронт-офисы
- бэк-офис
- лайт-индастриал офисы
- переговорные
- выставочное пространство
- коммуникации

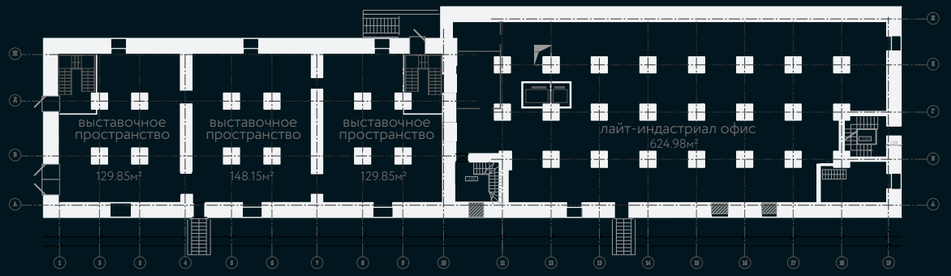




план типового этажа 2-5 этажа М1:400



план 1-го этажа М1:400

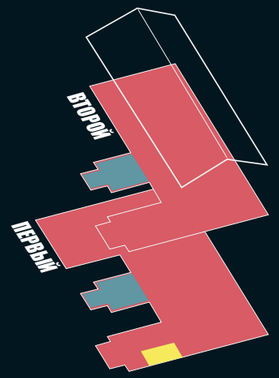


план подвального этажа М1:400

(2) СКЛАД ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ М1:400

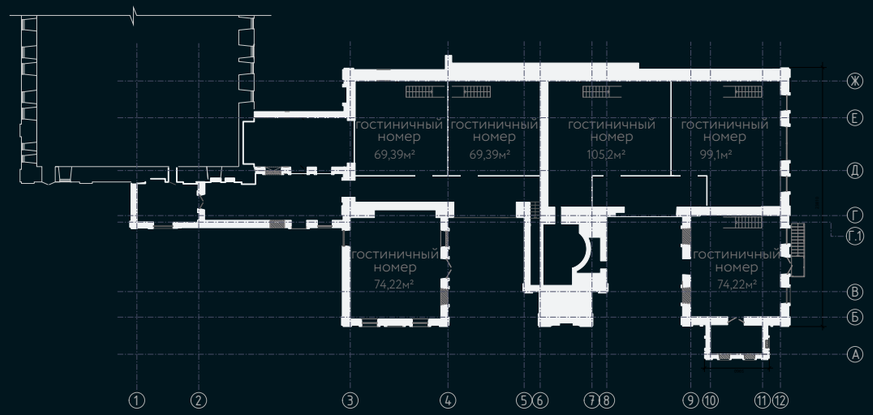
ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ СХЕМЫ СОХРАНЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Экспликация:
- бутик-отель
- выставочное пространство
- коммуникации

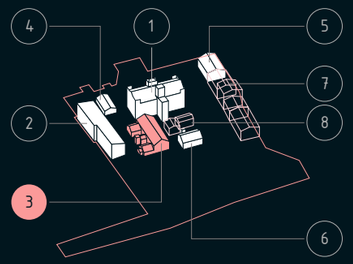




ПЛАН АНТРЕСОЛИ



ПЛАН 1 ЭТАЖА



3 КОТЕЛЬНАЯ М1:400

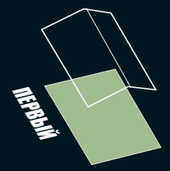
ВИД НА ПРОМЕНАД



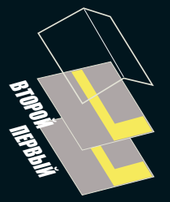
ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ СХЕМЫ СОХРАНЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

SNOU

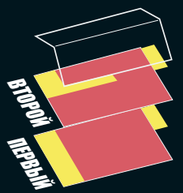
4



5

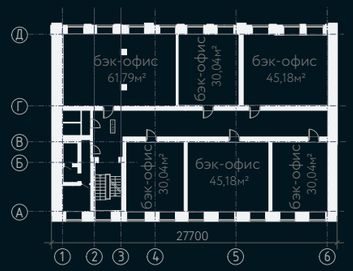


6

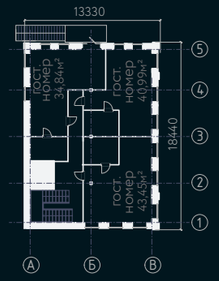


Экспликация:

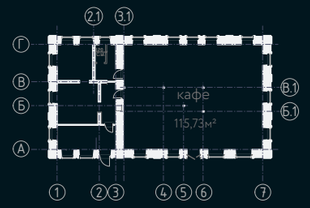
- бэк-офис
- рестораны/бистро
- бутик-отель
- коммуникации



План 2 этажа

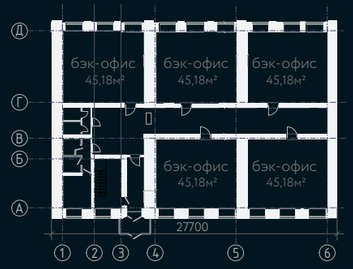


План 2 этажа



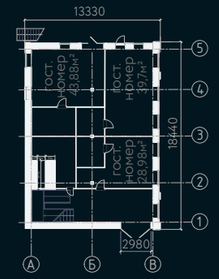
План 1 этажа

4 ЛАБОРАТОРИЯ М1:400



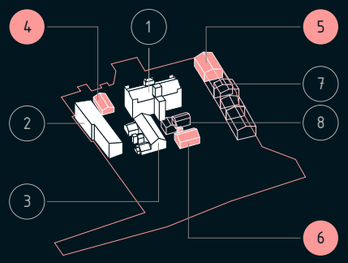
План 1 этажа

5 ЗЕРНОВОЙ СКЛАД – ЗА-ВОДУПРАВЛЕНИЕ М1:400



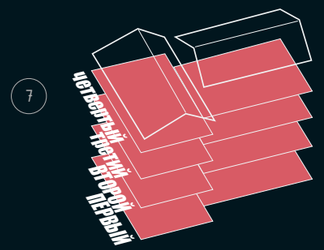
План 1 этажа

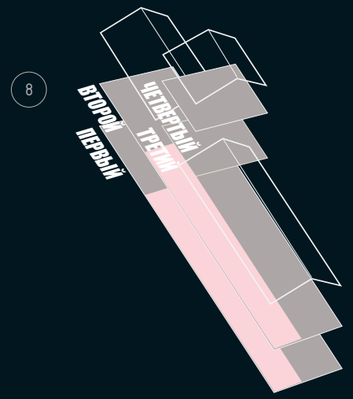
6 МАСТЕРСКАЯ М1:400

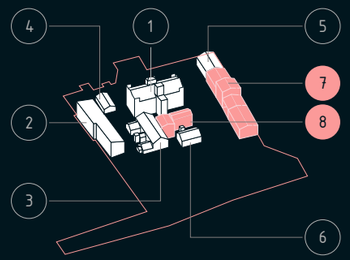


ФАСАДЫСОХРАНЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

SN
OU







Экспликация:

- бэк-офис
- фронт-офис
- бутик-отель



7 Котельная; «Паровая муковольная мельница купца И.И.Зейферт»
Южный фасад М1:400



8 Зерновой склад - северное крыло (заводуправление)
Западный фасад М1:400

Центральная часть

Южное крыло

ВИД НА БУТИК-ОТЕЛЬ



СХЕМА РЕШЕНИЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ, БЛАГОУСТРОЙСИВУ, ОЗЕЛЕНЕНИЮ И ОСВЕЩЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Деревянное покрытие
- Песок
- Газон
- Газон
- Мощение
- Мощение
- Мощение
- Мощение
- Мощение

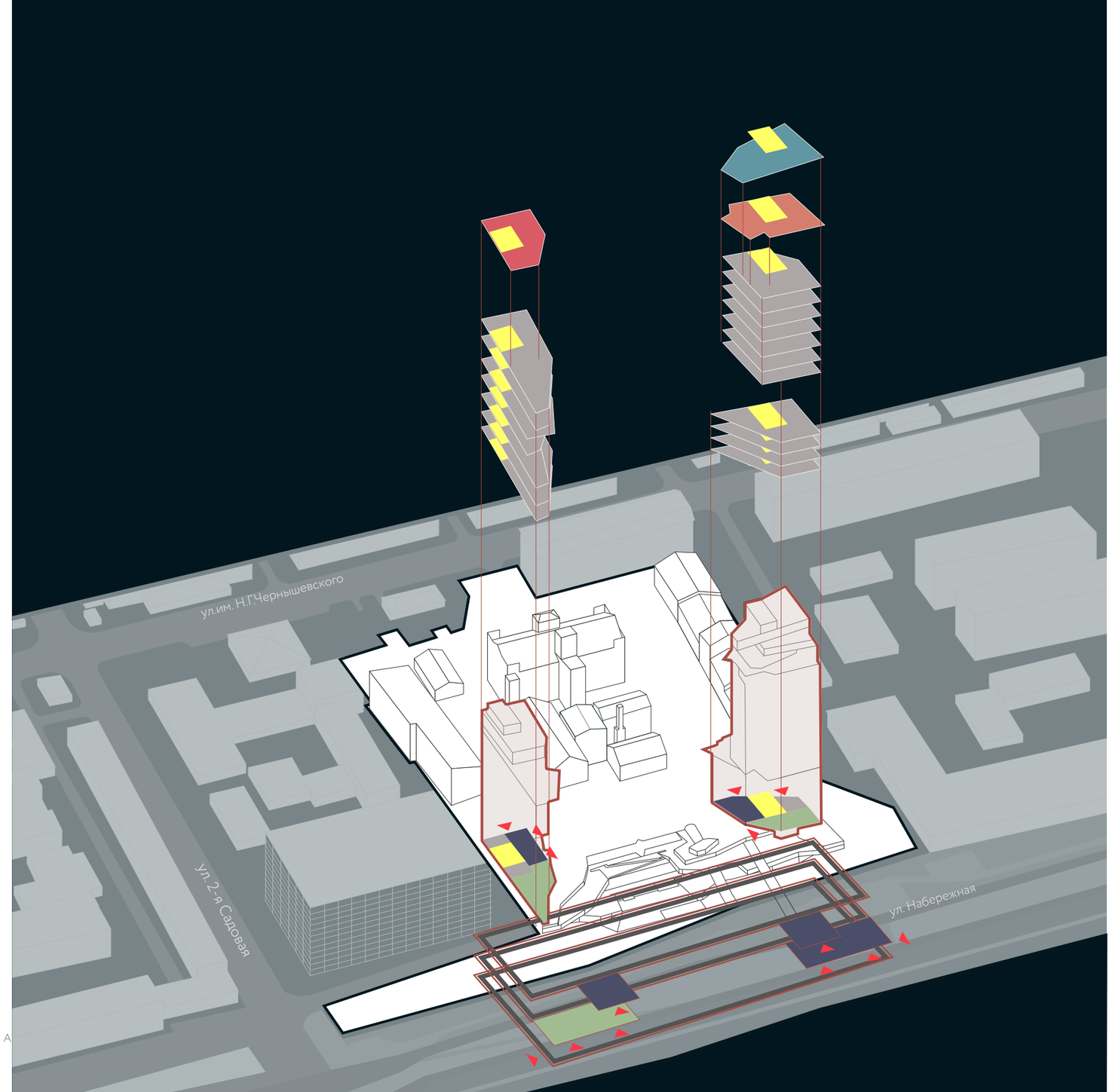
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

Общая площадь	33 476 м²
Площадь застройки	15 800 м²
Площадь покрытия	10 929 м²
Площадь озеленинния	6 747 м²

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ СХЕМЫ НОВЫХ ОБЪЕКТОВ

Общая площадь: 64264м²

30437м²	47,3%	офис
351м²	0,5%	отель
1378м²	2,2%	ресторан/бистро
3018м²	4,7%	ритейл
820м²	1,2%	СПА
571м²	0,8%	спорт
15000м²	23,3%	парковка
12850м²	20%	коммуникация

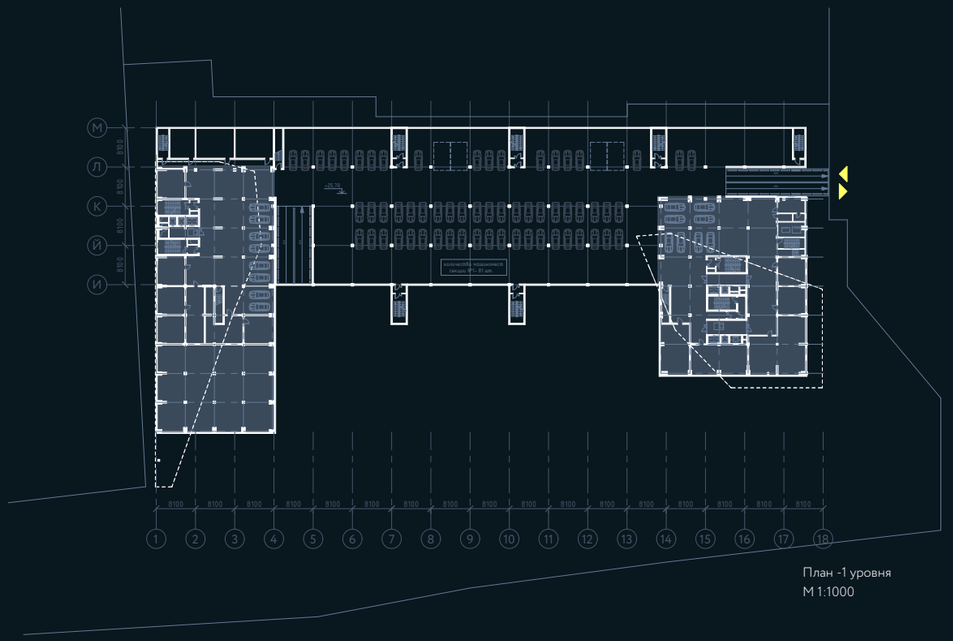


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

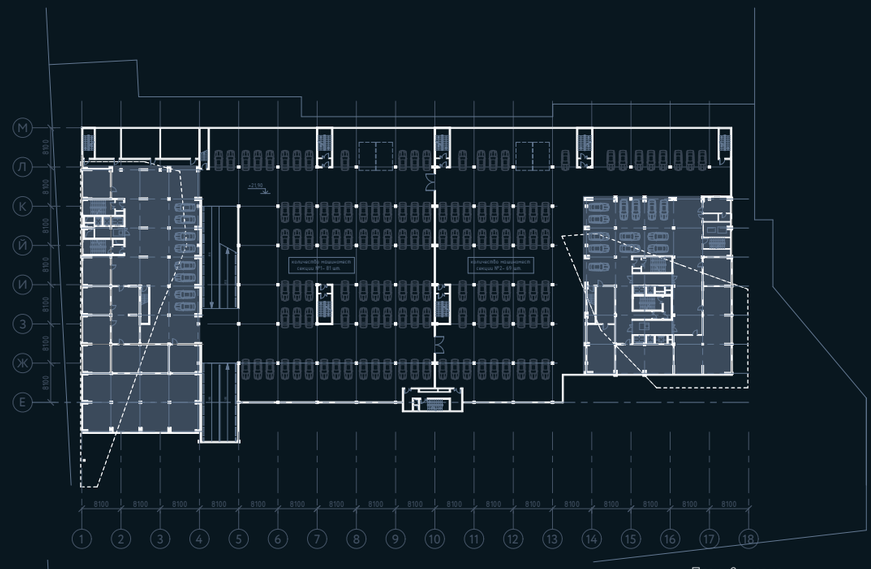
- Граница проектирования
- Существующие объектф
- Входы в здание

SN
OU

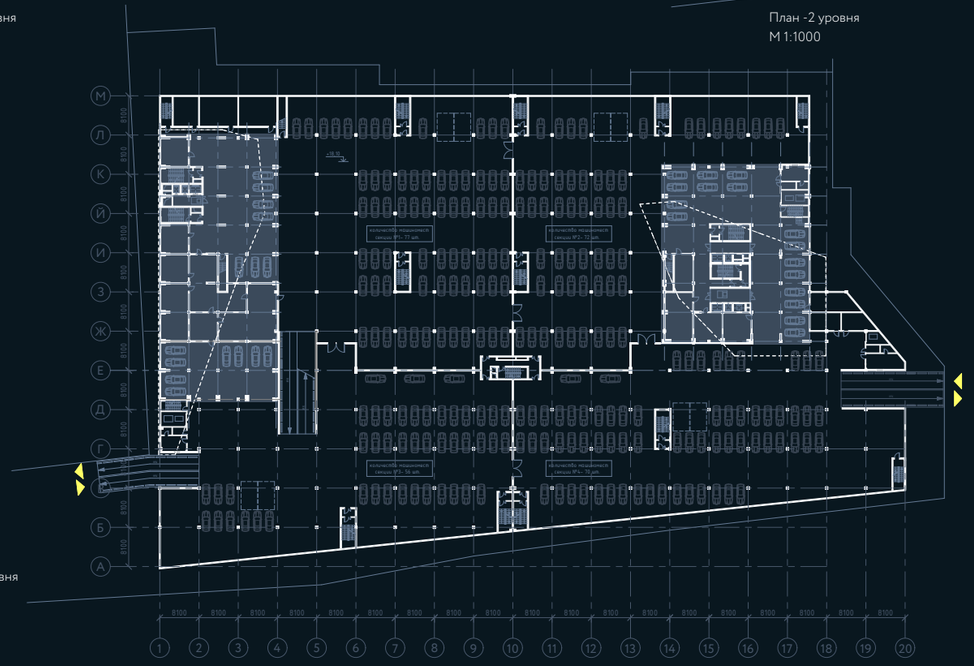
ПЛАН ПАРКОВКИ



План -1 уровня
М 1:1000



План -2 уровня
М 1:1000



План -3 уровня
М 1:1000

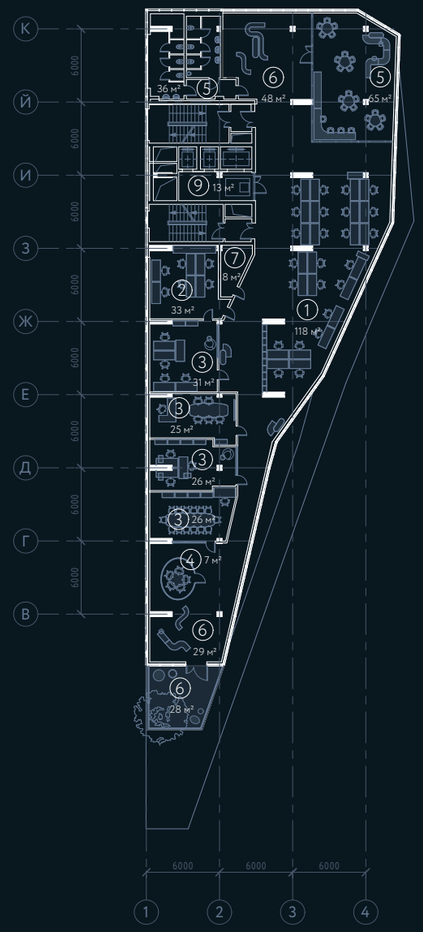
81 м/м на -1 уровне
150 м/м на -2 уровне
275 м/м на -3 уровне

всего
506 м/м

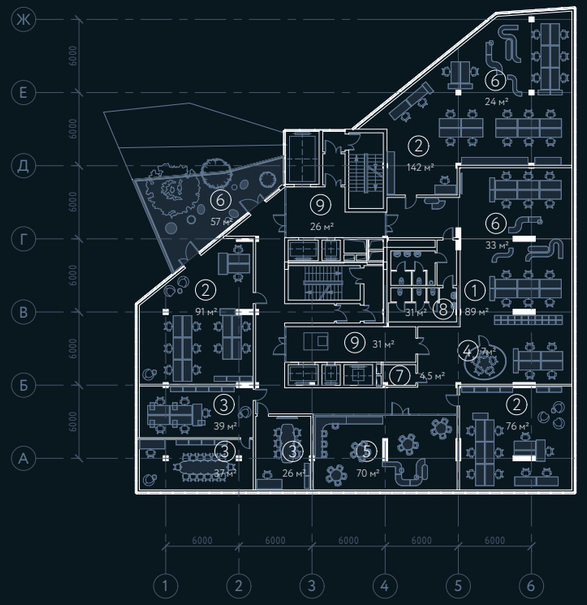
ВИД С НАБЕРЕЖНОЙ



ПЛАНЫ ТИПОВЫХ ЭТАЖЕЙ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ



М 1:400



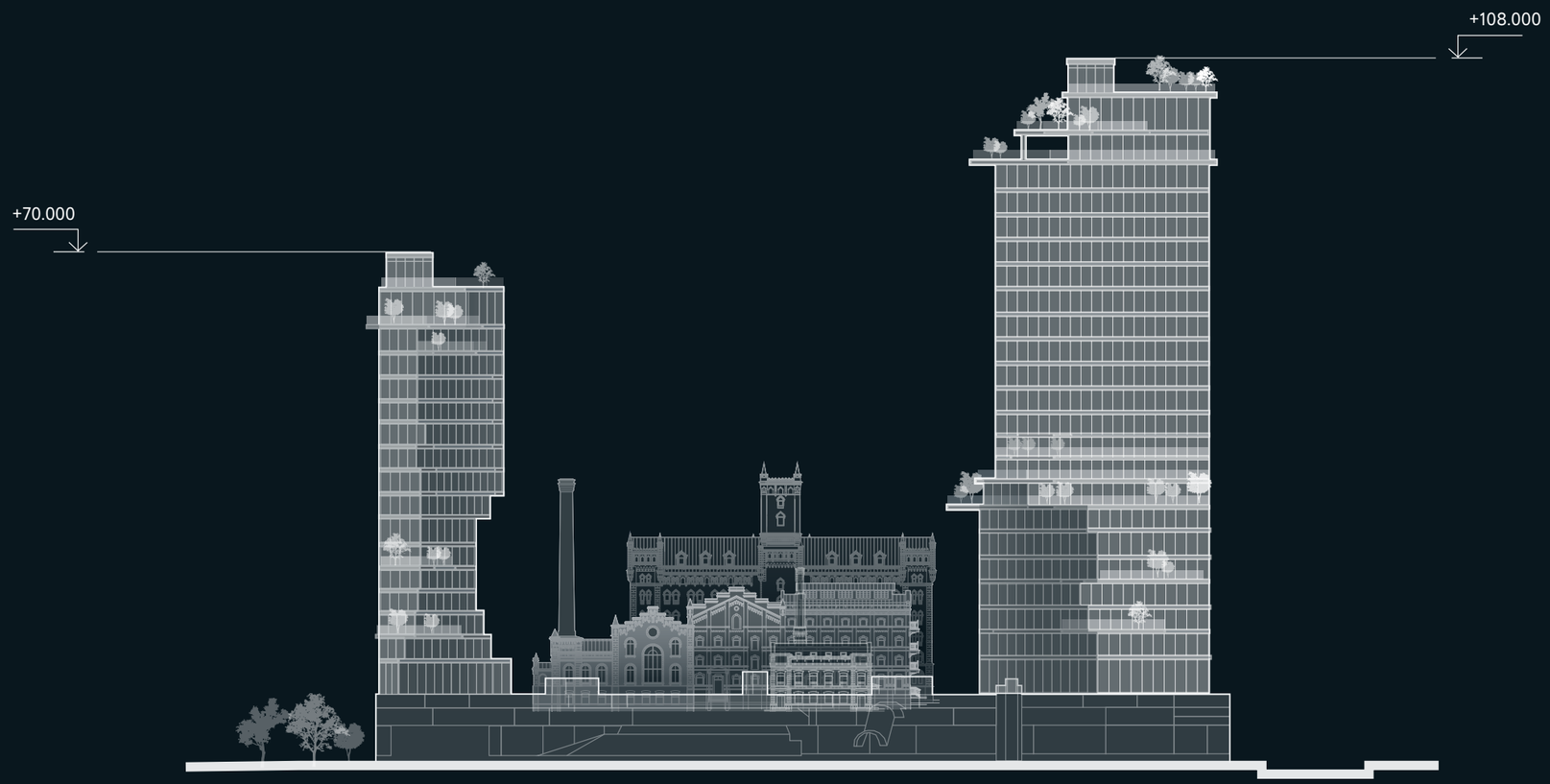
М 1:400

1. Open-Space
2. Офис закрытого типа
3. Кабинет
4. Переговорная
5. Место приема пищи
6. Зона отдыха
7. Техническое помещение
8. С/у
9. Лестнично-лифтовой холл

ВИД С УЛ. НАБЕРЕЖНАЯ



ФАСАДЫ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ



М 1:700

ВИД С ВОДЫ



ВИД С УЛ. ЧЕРНЫШЕВСКОГО



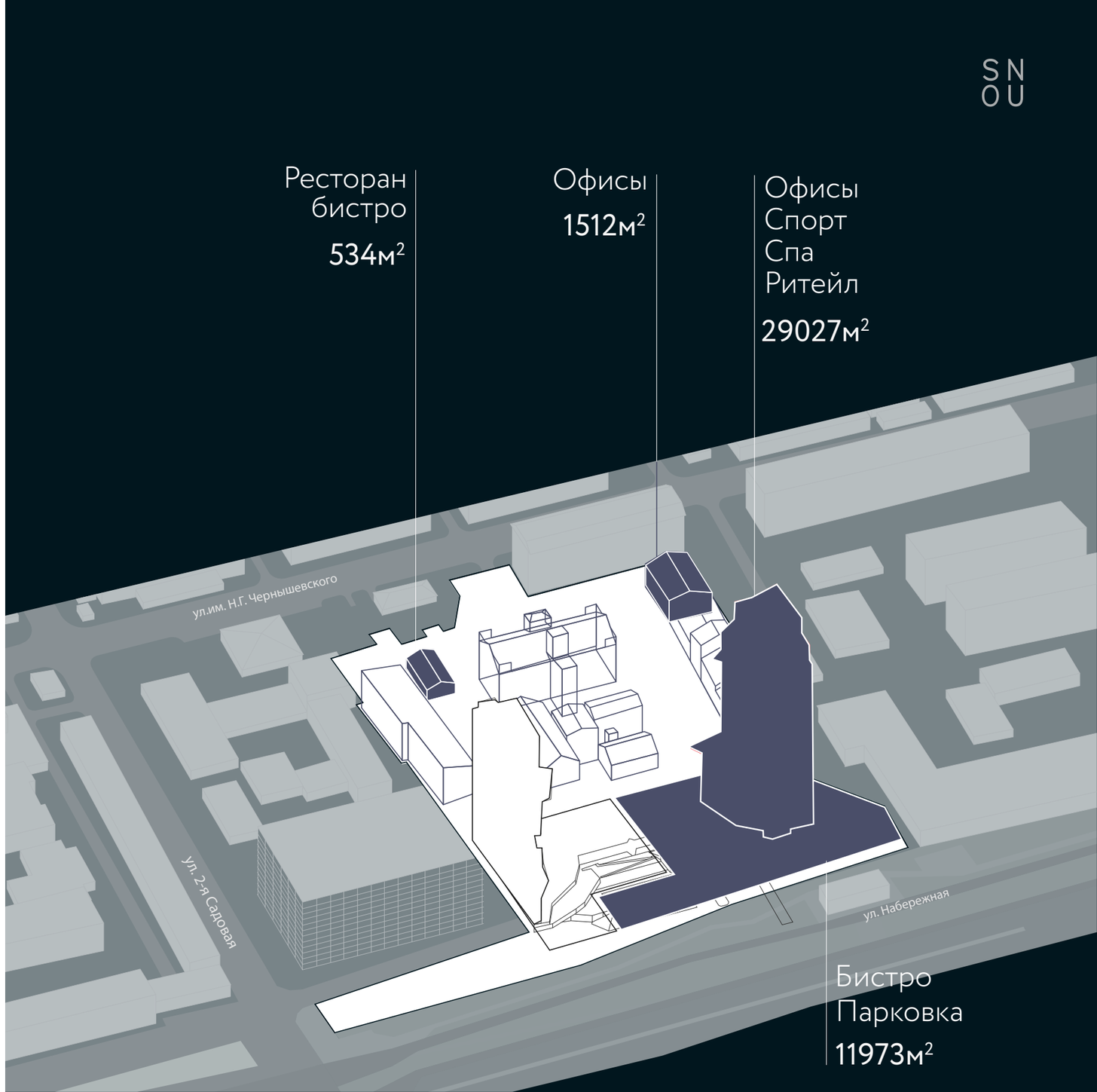
ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ

Общая площадь — 84 301 м²

ЭТАП 3 — **18%** — 12600м²
Офисы, конференц-залы
Бутик-отель
Ресторан, бистро

ЭТАП 2 — **36%** — 28655м²
Офисы в ОКН
Офисы
Бутик-отель
Выставочные пространства
Парковка

ЭТАП 1 — **46%** — 43046м²
Офисы в ОКН
Офисы
Ресторан, бистро
Спорт, Спа
Ритейл
Парковка



ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ

Общая площадь — 84 301 м²

ЭТАП 3

18% 12600м²

Офисы, конференц-залы
Бутик-отель
Ресторан, бистро

ЭТАП 2

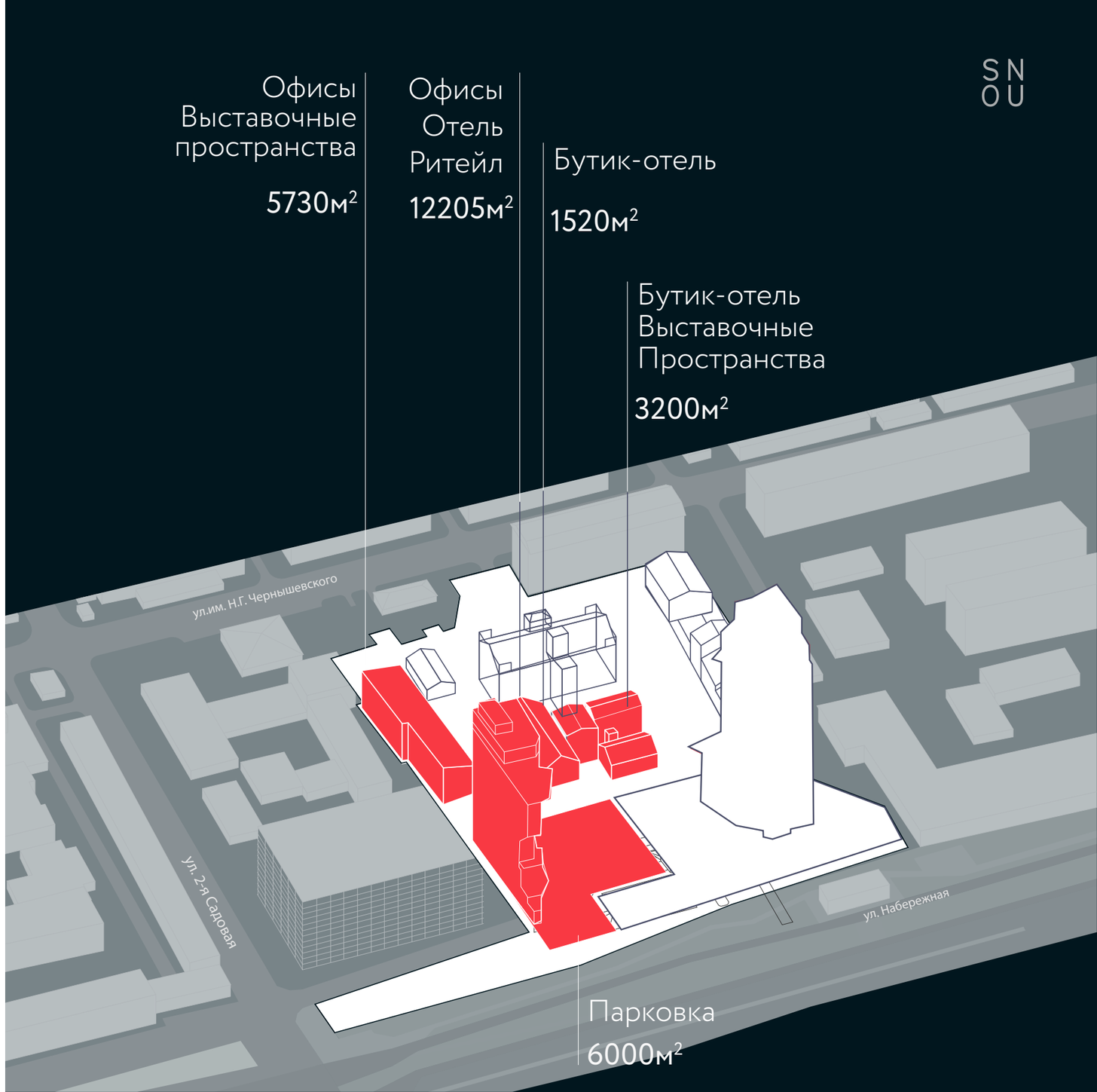
36% 28655м²

Офисы в ОКН
Офисы
Бутик-отель
Выставочные пространства
Парковка

ЭТАП 1

46% 43046м²

Офисы в ОКН
Офисы
Ресторан, бистро
Спорт, Спа
Ритейл
Парковка



ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ

Общая площадь — 84 301 м²

ЭТАП 3

18% 12600м²

Офисы, конференц-залы
Бутик-отель
Ресторан, бистро

ЭТАП 2

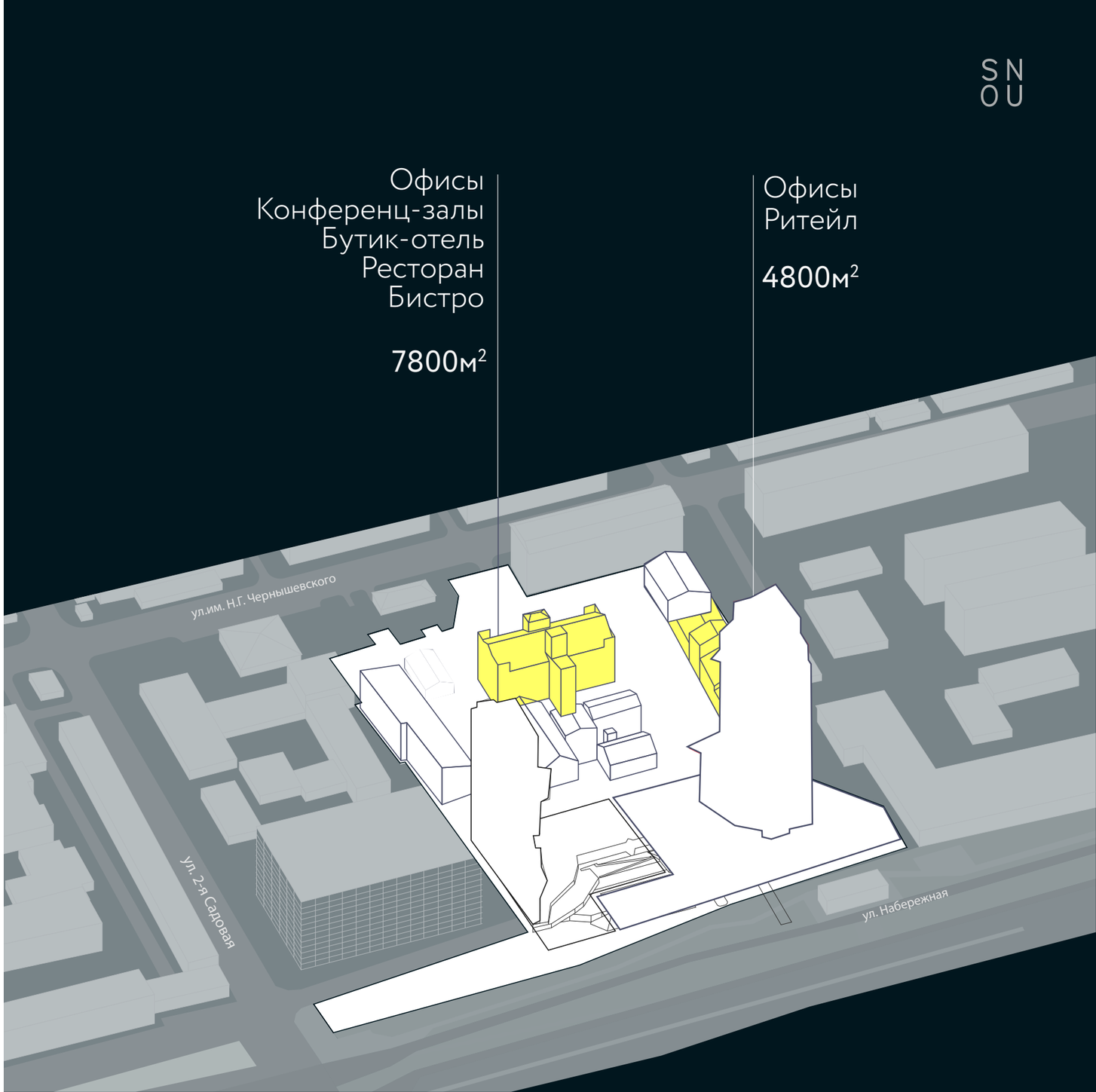
36% 28655м²

Офисы в ОКН
Офисы
Бутик-отель
Выставочные пространства
Парковка

ЭТАП 1

46% 43046м²

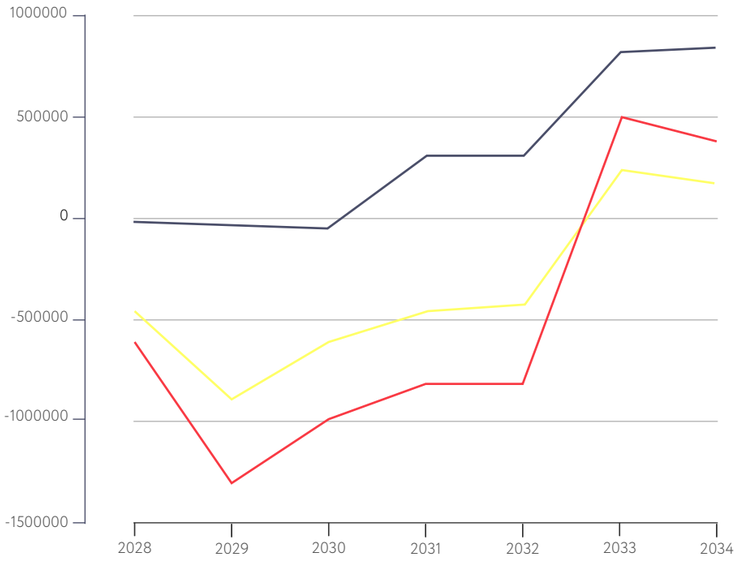
Офисы в ОКН
Офисы
Ресторан, бистро
Спорт, Спа
Ритейл
Парковка



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Этапы	Объекты	Кол-во, м^2	Стоимость строительства м^2, тыс. руб	Стоимость	Стоимость этапа	Сроки
I	Ресторан Офисы в ОКН Офисы Парковка	534 1512 29097 11973	60 85 60 40	32040 128520 1860000 400000	2943872	2026-2030
II	Бутик-отель Офисы (реконструкция) Офисы Парковка	4720 5730 12205 6000	85 80 60 40	401200 458400 1212300 200000	3180660	2029-2032
III	Офисы + отель Офисы + ритейл	7800 4800	80 80	624000 384000	2366739	2031-2034
		84301		**5700460**	**8491272**	

ГРАФИК ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА



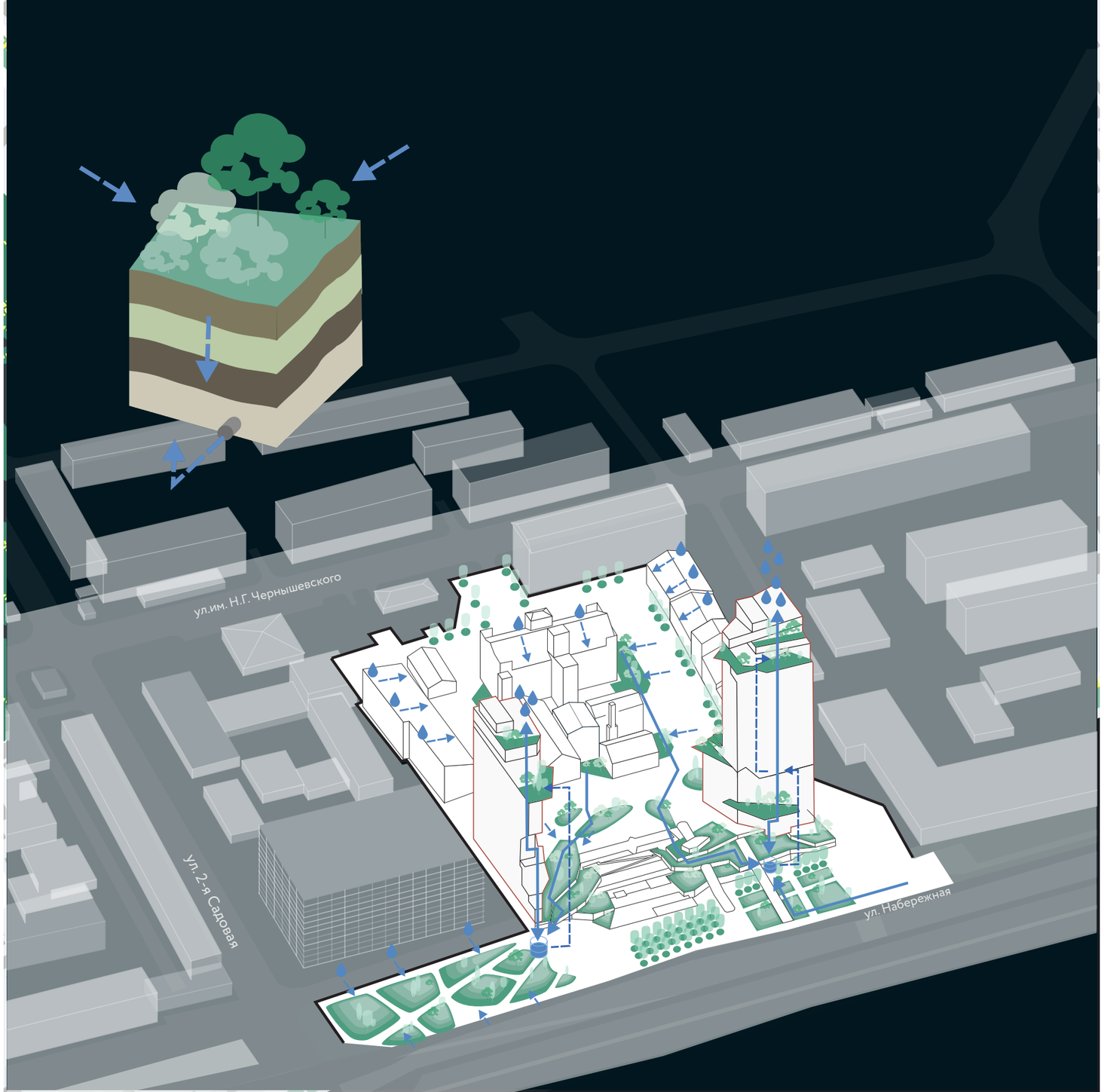
13 лет
Простой срок окупаемости проекта

17 лет
Дисконтированный срок окупаемости проекта

1 304 629 тыс. руб/год
Чистый дисконтированный доход (NPV) на горизонте планирования 20 лет

13,4%
Внутренняя норма доходности

ЗЕЛЕНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Ливневые стоки с территории и крыш зданий

Предочищенная вода для полива

Резервуары для сбора воды




ВИД С НАБЕРЕЖНОЙ
SN
OU