

УДК 711.111

Дембич А.А. – кандидат архитектуры, профессорE-mail: grado@kgasu.ru**Закирова Ю.А.** – кандидат архитектуры, старший преподавательE-mail: jzakirova@gmail.com**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

Методика комплексного освоения городской территории на примере Адмиралтейской слободы г. Казань

Аннотация

Статья раскрывает универсальную методику комплексного освоения городской территории как единого алгоритма проектно-исследовательских и управленческих действий. Выработка методики актуальна для специалистов в области городского планирования, для городской администрации и бизнеса, поскольку позволяет четко определить миссию определенной территории, обосновано выстроить программу ее градостроительного развития. Апробация методики была проведена в рамках разработки Стратегического мастер-плана «Адмиралтейская слобода» (научно-проектный центр «Интерра» КГАСУ). В статье описываются основные этапы мастер-плана – проблематика, анализ ресурсного потенциала территории; раскрываются приоритеты социально-экономического и градостроительного развития с последующим формированием маркетинговых брендов и миссии территории; определяются методы градостроительного развития, дорожная карта для реализации градостроительных планов.

Ключевые слова: стратегическое планирование, комплексное освоение территории, методика проектно-исследовательских действий, ресурсный потенциал, точки роста.

Сегодня в России в целом складывается новая территориальная политика подтверждающая стратегический характер градостроительной деятельности. Двадцать восьмого июня 2014 г. был принят Федеральный закон № 172 – ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации». Так на макроуровне одним из главных инструментов стратегического территориального планирования являются схемы территориального планирования, а на микроуровне в качестве такого инструмента выступают проекты развития локальных территорий, проекты комплексного освоения территорий* [1]. Казань и приказанский регион являются ярким примером активных градостроительных действий, преобразований, носящих стратегический характер как на макро-, так и на микроуровне. В основном эти процессы носят управляемый стратегический характер, но не редко процессы пока еще идут интуитивно.

В последнее время особое внимание в Татарстане стало уделяться агломерационному развитию. Вообще градостроительные работы посвященные формированию Казанской агломерации появились в 2002 г. В этот период было принято решение о разработке нового генерального плана г. Казани и подготовлено техническое задание на проведение заказного конкурса по выбору организации-генпроектировщика. Согласно этого задания каждый претендент должен был представить на конкурс свое градостроительное предложение по развитию города – «Модель генерального плана г. Казани в структуре Казанской агломерации». Именно так планировалось согласовать градостроительное развитие Казани с развитием примыкающих пригородных территорий в целостную функционально-пространственную систему. С тех пор это стратегическая задача постоянно стоит на повестке дня казанских градостроителей. В 2007 г. отдел генпланов ГУП

* Согласно Градостроительному кодексу РФ от 29.12.2004 № 190–ФЗ (действующая редакция от 31.12.2014), статья 46.1. «Развитие застроенных территорий» (введена Федеральным законом от 18.12.2006 № 232 – ФЗ).

«Татинвестгражданпроект» подготовил Концепцию развития пригородной зоны г. Казани, где была предпринята попытка увязать структуру генплана столицы Татарстана с прилегающим агломерационным поясом. А с 2013 г. началась разработка Санкт-Петербургским Леонтьевским центром «Стратегии социально-экономического развития Республики Татарстан до 2030 года»*, в составе которой подготовлено предложение по развитию трех агломераций: Казанской, Камской и Альметьевской.

В настоящее время активно развивается пригородный пояс Казани (муниципальные районы: Верхнеуслонский, Высокогорский, Зеленодольский, Лаишевский и Пестречинский), осваивается городская периферия (присоединенные к г. Казани новые территории на северо-востоке: в процессе разработки проекты планировки территории «Чебаксинское озеро», «Абу Даби», «Вертелевка» и другие, утверждены проекты планировок территории «Юдино», «Салават Купере»). Параллельно можно проследить явные попытки усиления ядра-метрополии г. Казани: формируются новые точки роста (в соответствии с одним из принципов нового урбанизма – «полицентрического развития города») [2], происходят попытки выравнивания неоднородности использования городской территории, поиск и включение в городской актив территориальных резервов внутри исторического центра, повышение интенсивности использования территории в границах исторического центра (утверждены проекты планировки территории «Западное Заречье», «Проект планировки территории муниципального образования г. Казани Озеро Средний Кабан», «Старое русло р. Казанка и Адмиралтейская слобода», в процессе разработки проекты планировки территории, ограниченной улицами Новая, Калинина, Тихомирнова, Пехотная, Ремесленная и переулком Горный, проект планировки территории «Ягодная слобода», началась реорганизация Южной промышленной зоны).

Проекты комплексного освоения территории относительно новый опыт для Казани. «Иннополис» (проектировщик: RSP Architects), «СМАРТ Сити Казань» (разработчик генерального плана AJM Planning & Urban Design Group), жилой район «Салават Купере» (ГУП «Татинвестгражданпроект»), «Свияжский межрегиональный мультимодальный логистический центр» – у каждого из этих проектов могут быть свои особенности, но они, безусловно, относятся именно к этому жанру, и их общей чертой является строительство на новых территориях.

В 2014 г. был разработан Проект комплексного освоения территории «Адмиралтейская слобода г. Казани». Явным отличием от предыдущих работ является то, что планирование и проектирование осуществлялось в условиях исторически сложившегося города. Соответственно и подход к территориально-пространственному развитию территории в границах исторического ядра должен был быть другим.

Многовековое развитие территории Адмиралтейской слободы привело к напластованию на данной территории участков застройки разных исторических периодов. Здесь сформировалась редкая по своему разнообразию планировочная структура, сохраняющая уникальные примеры фрагментов исторической городской среды и культурных ландшафтов. Плохая транспортная связь Адмиралтейской слободы с транспортной инфраструктурой города, возникшая в результате создания в 1956 г. Куйбышевского водохранилища и подъема воды в р. Волга, большое количество технологически устаревших промпредприятий с их санзонами, занимающих значительную часть территории слободы, сделали этот район Казани крайне непопулярным для нового строительства, превратили его в зону продолжительной стагнации. В тоже время местоположение Адмиралтейской слободы на побережье Волжской акватории и в непосредственной близости от центра Казани открывают для этой территории замечательные условия развития. Таким образом, Адмиралтейская слобода является уникальным местом для градостроительного эксперимента. Обладая значительными ресурсами и «скрытыми» конкурентными преимуществами для развития, данная территория сегодня является одной из наиболее депрессивных территорий Казани.

С самого начала для города этот проект рассматривался как прецедент по реконструкции и обустройству крупного территориального фрагмента, способного стать

* Вторая редакция, версия от 25.03.2015.

«эталонном городской среды XXI века». Для планировщиков же проект в значительной степени имел методологический характер. Ставилась задача выработки принципов и апробации приемов формирования такой «эталонной городской среды», особенности организации которой пригодны для многократного повторного применения. Именно методология подобных проектов является крайне востребованной и актуальной задачей на государственном уровне. Сотни городов России остро нуждаются в подобном, отработанном на практике, методичном алгоритме действий, выводя из состояния стагнации значительную часть своих территорий.

Выработка такого алгоритма актуальна и для специалистов в области городского планирования, и для городской администрации и бизнеса, так как позволяет четко определить миссию определенной территории, обосновано выстроить программу ее градостроительного развития, опирающуюся на рациональную систему управленческих действий («дорожная карта»).

Примером решения подобной задачи и должен послужить опыт градостроительной реконструкции Адмиралтейской слободы г. Казани. Проект включает три этапа:

I. Концепция градостроительного развития территории «Западный сектор» (разработана Научно-проектным центром «Интерра» Казанского государственного архитектурно-строительного университета);

II. Стратегический мастер-план «Адмиралтейская слобода» (разработан Научно-проектным центром «Интерра» Казанского государственного архитектурно-строительного университета);

III. Проект планировки территории «Старое русло р. Казанка и Адмиралтейская слобода» (разработан ОАО проектный институт «Казгражданпроект», отделом генпланов).

В частности II этап (Стратегический мастер-план «Адмиралтейская слобода») демонстрирует методику разработки подобных проектов комплексного освоения городской территории в условиях исторически сложившегося города [1, 3].

Методология ориентирована на использование частно-государственного партнерства, основана на едином алгоритме проектно-исследовательских действий и является универсальной:

- выявление проблем и анализ ресурсного потенциала территории;
- выявление приоритетов социально-экономического и градостроительного развития с последующим формированием ведущих маркетинговых брендов территории для обеспечения ее устойчивых конкурентных преимуществ, определение миссии территории;
- определение методов градостроительного развития, разработка дорожной карты для реализации градостроительных планов;
- разработка градостроительной документации на отдельные территориальные комплексы;
- формирование четко обозначенных индикаторов, фиксирующих пороговые этапы развития и системы мониторинга, позволяющего отслеживать намеченный ход развития и вносить необходимые коррективы.

Итак, на первом этапе градостроительной реконструкции Адмиралтейской слободы и в ходе исследований архитектурно-градостроительного и социально-экономического состояния территории были выявлены ее основные проблемы:

- высокая степень неопределенности использования территории в целом и отдельных ее участков как властными структурами, так и собственниками недвижимости («неопределенность судьбы»);
- низкая связность территории с другими территориями города, наличие физических барьеров;
- депрессивная городская среда, стагнирующая экономика;
- низкое качество застройки и благоустройства.

Среди обозначенных проблем ключевой являлась «неопределенность дальнейшей судьбы» этой территории. Это было главным препятствием для принятия решений по ее развитию и инвестирования в территорию.

Был выявлен и определен ресурсный потенциал территории:

- промышленные территории, свертывающие свое производство,
- протяженная береговая линия Волжской акватории,
- геометрическая близость общегородского центра и главной исторической достопримечательности города – Казанского Кремля,
- наличие обширной природной стагнирующей территории вдоль старого русла реки Казанка,
- насыщенность территории значимыми объектами историко-культурного наследия,
- транзитные трассы различных видов магистральной транспортной инфраструктуры.

Ресурсный потенциал территории на фоне рационального подхода к решению основных проблем Адмиралтейской слободы позволил сформулировать ряд маркетинговых брендов территории и «миссию территории», способствующих улучшению рейтинга территории на общероссийском и европейском уровне, дающих возможность многократно увеличить ее капитализацию [4]. Маркетинговые бренды территории были разделены на две группы: существующие и потенциальные (табл. 1).

Таблица 1

МАРКЕТИНГОВЫЕ БРЕНДЫ ТЕРРИТОРИИ		
существующие		потенциальные
виртуальные	реальные	
«Петровская верфь»	Зилантов монастырь (разнообразное, занимающее обширные территории историко-культурное наследие)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Парк «Старое русло» (преобразование и развитие ландшафтно-экологического комплекса); 2. Центр водного спорта и водной рекреации г. Казани (две марины, центр водного снаряжения, школа яхтенного рулевого); 3. Образовательный кластер – кампус речного колледжа (образовательный комплекс среднего профтехнического обучения); 4. Памятники (выявленные и обустроенные).

Миссия территории была обозначена следующим образом: *«Эксклюзивный (уникальный) и наиболее привлекательный район г. Казани органично сочетающий условия для формирования разнообразного комфортного жилья и организации историко-познавательного туризма. Самый обустроенный и безопасный район города».*

Два последующих этапа (1 – определение методов градостроительного развития и 2 – разработка дорожной карты) составляют стратегию реализации проекта. В качестве **методов градостроительного развития** были выделены следующие:

1. Закрепление за территорией статуса «Экспериментальный жилой район» (ЭЖР). Утверждение Устава территории ЭЖР.

Статус муниципальной экспериментальной площадки учитывает исключительно важное значение данного проекта комплексного освоения территории. Территория, которой присвоен статус экспериментальной площадки, в своем развитии руководствуется Уставом – местным правовым актом, регламентирующими деятельность застройщиков, инвесторов в условиях экспериментального режима. Для управления и реализации подобного проекта, носящего экспериментальный характер, как правило, создается Управляющая компания по застройке ЭЖР, на которую возлагаются следующие полномочия:

- реализация программы развития территории ЭЖР;
- заключение договоров с участниками программы развития ЭЖР;
- привлечение инвестиций для финансирования развития территории ЭЖР;
- заключение в установленном порядке инвестиционных контрактов и кредитных договоров для финансирования развития территории ЭЖР и т.д.

2. Формирование «точек роста» и локальных программ их «запуска».

В результате анализа было проведено зонирование территории и определены границы земельных участков (выделены 13 зон), однородные по своим архитектурно-пространственным и семантическим характеристикам (рис. 1). С опорой на выявленный ресурсный потенциал было определено последующее функциональное использование каждой из зон и приемы их пространственной организации. Градостроительная реконструкция каждого территориального комплекса (домена) начинается с выделенной «точки роста», способной генерировать развитие всего комплекса.

3. Организация и реализация частно-государственного партнерства.

Для организации процессов градостроительной реконструкции территории и ее комплексного развития планируется сформировать «территориальную корпорацию развития» основанную на принципах частно-государственного партнерства. По мнению многих специалистов, именно партнерство государства и бизнеса является одним из главных условий для успешной реализации проектов комплексного освоения территории [4, 5]. На данной конкретной территории «Адмиралтейская слобода» предполагаются следующие участники партнерства:

- частные девелоперские и строительные компании и застройщики-собственники земельных участков – объекты коммерческой и жилой недвижимости,
- планируемый к созданию Фонд развития Адмиралтейской слободы (меценатами которого могут выступить: ОАО «РЖД», ОАО «Казанский вертолетный завод», ОАО «АИКБ «Татфондбанк», ОАО «Оргсинтез» и др.) – инженерная и транспортная инфраструктура,
- ФЦП Министерства культуры РФ – восстановление исторических объектов,
- ФЦП Министерства природных ресурсов и экологии РФ – восстановление и очистка старого русла р. Казанка,
- республиканские и муниципальные инвестиции – объекты инфраструктуры.

Разработка дорожной карты как следующий шаг стратегии реализации проекта включает:

1. Определение принципов становления плановых архитектурно-пространственных характеристик городском среде:

- разнообразие среды (разнообразные морфотипы застройки, наличие площадей скверов, линейных общественных пространств);
- формирование визуальных ориентиров (вертикальные, пластические, колористические);
- развитие системы общественных пространств (бульвары, скверы, площади, набережные, пешеходные улицы и т.д.);
- формирование взаимосвязанной системы транспортно-пешеходных связей и остановок общественного транспорта (точки пересечения трех подсистем: улично-дорожная сеть, маршруты общественного транспорта, пешеходные связи);
- разнообразная система парковок (типы парковок, планировочные регламенты);
- формирование новых и развитие существующих брендовых объектов (креативные кластеры, уникальные брендовые объекты по облику по функции, по их роли в развитии территории, объекты-драйверы) [6, 7].

2. Разработка программы развития и устава ЭЖР – закрепление статуса ЭЖР.

В рамках статуса ЭЖР предполагается рассматривать территорию Адмиралтейской слободы, как территорию «опережающего» развития, для которой будет системой специальных правовых и градостроительных мероприятий сформирован наиболее благоприятный инвестиционный климат. Это и оптимизированная система согласований проектной документации, и система выдачи строительных разрешений, и система выдачи технических условий на подключение к инженерным сетям. С точки зрения градостроительного нормирования для территории должны быть прописаны специальные градостроительные регламенты, внесенные в Правила землепользования и застройки.

3. Сценарии развития территории на 2015-2017 гг., 2018-2023 гг., 2024-2030 гг. (табл. 2):

- инфраструктурный сценарий (базируется на инфраструктурных объектах);

- сценарий старт-апов (базируется на определенных ранее «точках роста»);
- парковый (базируется на проекте «Старое русло») (рис. 2).

Таблица 2

этапы	Сценарии развития территории		
	инфраструктурный сценарий/объекты	сценарий старт-апов/объекты	парковый сценарий/объекты
2015-2017 гг.	<ul style="list-style-type: none"> – транспортный подъезд к Зилантову монастырю со стороны ул. Энгельса; – транспортное обустройство ул. К. Цеткин, ул. Большая, ул. Боевая, транспортная развязка у Кировской дамбы; – социальные объекты (новый детский сад) – реконструкция насосной станции; – строительство береговой защиты Волжской набережной в районе Южных ворот; – строительство станции очистки ливневой канализации. 	<ul style="list-style-type: none"> – жилой комплекс «Волжские холмы» на Песчаном мысу; – первая очередь жилого комплекса «Соцавангард»; – первая очередь жилого комплекса «Корабельная слободка»; – галерные мастерские; – Екатерининский сквер в парке Петрова. 	<ul style="list-style-type: none"> – вход в парк «Старое русло» – «Южные ворота»; – музейно-выставочный комплекс «Петровская верфь»; – очистка первой очереди старого русла р. Казанка; – монастырский сад; – рекреационно-туристическая зона на подъезде к Зилантову монастырю с ул. Энгельса.
2018-2023 гг.	<ul style="list-style-type: none"> – строительство железнодорожной эстакады; – строительство непрерывной магистрали (ул. Кулахметова – ул. Боевая); – строительство береговой защиты Волжской набережной «Песчаный мыс»; – создание транспортно-пересадочного узла с перехватывающей парковкой; – полная очистка старого русла р. Казанка» – «Зеленая школа». 	<ul style="list-style-type: none"> – паломнический центр «Монастырское село»; – комплекс Речного колледжа; – креативный кластер «Студийный»; – гостиничный комплекс «Петрушкин двор»; – центр водного снаряжения; – общественно-жилой комплекс «Льнокомбинат». 	<ul style="list-style-type: none"> – террасный сад; – развлекательный комплекс в рекреационно-туристической зоне; – обустройство территории около «зеленой школы»; – завершение очистки старого русла р. Казанка.
2024-2030 гг.	<ul style="list-style-type: none"> – завершение всей транспортной и пешеходной инфраструктуры; – завершение береговой защиты Волжской набережной. 	<ul style="list-style-type: none"> – завершение строительства комплексов Песчаный мыс и «Корабельная слободка»; – завершение реконструкции жилого комплекса «Соцавангард»; – реконструкция парка Петрова. 	<ul style="list-style-type: none"> – Южные ворота с «садом фонтанов»; – Фестивальное поле – «Императорская аллея»; – «Театральный сад» и «Сад цветов».

Детально разработанные сценарии развития территории позволили сформировать подробную инвестиционную стратегию освоения территории, которая определяет характер и объем финансирования каждого этапа [8].

Данная работа подтвердила важность изменения подхода к проектированию крупных городских территорий. Планирование градостроительного развития подобных исторически сложившихся территорий, где большая часть строительной недвижимости относится к различным формам собственности, очень затруднительно. Возникает необходимость учесть

множество, как правило, разнонаправленных строительных намерений собственников и пользователей. Приходится вести кропотливую работу среди населения, собственников недвижимости, потенциальных застройщиков и инвесторов. Такая работа требует очень много времени, трудовых и материальных затрат. Наиболее оптимальный вариант организации такой работы – формирование так называемых «территориальных корпораций» консолидирующих финансовые средства и из государственных и муниципальных источников, и средства частных инвестиций. В ситуации с Адмиралтейской слободой инициатором создания такой корпорации может и должно стать городское руководство или Правительство РТ. Так что сейчас ход за этими властными структурами.



Рис. 1. Территориальные комплексы



Рис. 2. Парк «Старое русло»

Список библиографических ссылок

1. Стратегическое планирование в городах – методы и практика. ГП. – СПб.: ООО Издательство Лимбус Пресс, 2003. – 208 с.
2. Principles of urbanism, URL: <http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html> (дата обращения: 22.03.2015).
3. Creating successful masterplans. A guide for clients. URL: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20110118095356/http://www.cabe.org.uk/files/creating-successful-masterplans.pdf> (дата обращения: 19.03.2015).
4. Мишин С.А. Проектный бизнес: адаптированная модель для России. – М.: АСТ, 2006. – 428 с.
5. Сборщиков С.Б. Механизм государственного регулирования и стимулирования инвестиционно-строительной деятельности. – М.: Ассоциация строительных вузов, 2004. – 168 с.
6. Development Plans. A good practice guide. Department of the Environment, GB, 1992. – 300 p.
7. Commercial and Mixed-Use Development, URL: <http://toolkit.valleyblueprint.org/tool/mixed-use-development-standards> (дата обращения: 22.03.2015).
8. Рингланд, Джилл. Сценарное планирование для разработки бизнес-стратегии. – М.: Вильямс, 2008. – 560 с.

Dembich A.A. – candidate of architecture, professor

E-mail: grado@kgasu.ru

Zakirova Iu.A. – candidate of the architecture, associate professor

E-mail: jzakirova@gmail.com

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

**Methodology of integrated development of urban areas
the example of the Admiralteyskaya sloboda Kazan****Resume**

The article reveals universal method of integrated development of the urban area on a single algorithm design and research and management actions. The technique is relevant for specialists in the field of urban planning, for the city administration and business, as it allows to clearly define the mission of a certain area, justified to build its program of urban development. Testing of the methodology was carried under the Strategic Master Plan «Admiralteyskaya sloboda» (Research and Design Center «Interra» of the Kazan State University of Architecture and Engineering). The article describes the main stages of the master plan, revealed problems, the analysis of the resource potential of the territory; reveals the priorities of socio-economic and urban development, the formation of brand marketing and mission territory; determined by the methods of urban development, algorithm implementation of urban development plans. The methodology focuses on the use of public-private partnership. Elaborate scenarios of the territory Admiralteyskaya sloboda allow to generate a detailed investment strategy development of the territory, which determines the nature and amount of funding each stage.

Keywords: strategic planning, integrated development, research design and methodology of action, resource potential, «growth point».

Reference list

1. Strategic Planning in Cities – methods and practices. – SPb.: Limbus Press Publishing Company, 2003. – 208 p.
2. Principles of urbanism, URL: <http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html> (date of the application 22.03.2015).
3. Creating successful masterplans. A guide for clients. URL: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20110118095356/http://www.cabe.org.uk/files/creating-successful-masterplans.pdf> (reference date: 19.03.2015).
4. Mishin S.A. Project business: adapted model for Russia. – M.: AST, 2006. – 428 p.
5. Sborshikov S.B. The mechanism of state regulation and stimulation of investment and construction activities. – M.: Association of building universities, 2004. – 168 p.
6. Development Plans. A good practice guide. Department of the Environment, GB, 1992. – 300 p.
7. Commercial and Mixed-Use Development. URL: <http://toolkit.valleyblueprint.org/tool/mixed-use-development-standards> (date of the application 22.03.2015).
8. Ringland, Jill. Scenario planning for the development of business strategy. – M.: Williams, 2008. – 560 p.