

**T3**

*A.C. Карпов*

# ***Основные разделы технического задания на разработку концепции развития общественного пространства***

- 1. ИССЛЕДОВАНИЕ ПОТЕНЦИАЛА РАЗВИТИЯ  
(ОБОСНОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ)**
- 2. ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ**
- 3. СТРАТЕГИЯ РЕАЛИЗАЦИИ**

# Исторический, географический и социо-культурный контекст

- Цель анализа: определение идентичности места (*genius loci*) и позиционирования объекта в городской системе общественных пространств
  - Исторический анализ местоположения
  - Восприятие территории населением и гостями города, в т.ч. ментальные ориентиры, значимые места, сложившиеся модели поведения, наличие городских легенд разного времени, связанных с территорией
  - Анализ топонимической среды, формальных и неформальных наименований, выявление безымянных объектов, навигация по территории
  - Существующее использование территории
  - Определение типа, масштаба объекта и территории обслуживания

# Экология и ландшафт

- Цель анализа: выявление значимых и ценных природных объектов, формулирование важных экологических функций территории, подлежащих сохранению и развитию; фиксация «природного каркаса» территории
  - Рельеф, грунты, опасные ландшафтные явления
  - Зеленые насаждения (разнообразие, состояние)
  - Водные объекты, водосборный бассейн
  - Микроклимат (микроклиматические явления и режимы использования при разной погоде), текущее и перспективное состояние климата, влияние экстремальных погодных условий
  - Экологическое состояние (качество воды, почвы, воздуха, шумовое загрязнение)
  - Биологическое разнообразие, редкие виды, нежелательные виды, заболевания растений и пр.
  - Влияние территории проектирования на прилегающие территории (формируемый сток, возможная роль в очистке воды, воздуха, роль в формировании экологических коридоров и пр.)

# Транспорт и доступность

- Цель анализа: *определение территорий, на которых проживает основная масса потенциальных посетителей парка; выявление и ранжирование способов и направлений прибытия и убытия посетителей парка, обоснование проектирования входов в парк и пешеходно-транспортных связей*
  - Общественный транспорт (маршрутная сеть, остановки, пассажиропоток, изохроны доступности, планы развития)
  - Личный автотранспорт (улично-дорожная сеть, транзитный трафик, изохроны доступности, парковки)
  - Пешеходная и велосипедная доступность (интенсивность движения, маршруты, переходы)
  - Основные барьеры и проблемы
  - Количественная и качественная характеристика застройки в границах зон обслуживания парка, включая плотность / численность населения и наличие иных источников посетителей парка (учебные, спортивные заведения и др.)

# Окружающая городская среда

- Цель анализа: выявление «инфраструктурного каркаса» территории, выявление объектов инфраструктуры, с которыми парк должен взаимодействовать, определение способов включения территории в пространство жизнедеятельности горожан и гостей города
  - Соседство: объекты городской инфраструктуры, сервиса, торговли, досуга (существующие и планируемые)
  - Недостаточно развитые функции
  - Характер и функции прилегающей застройки
  - Инвестиционно-строительная деятельность на территории рассмотрения и прилегающих участках (планы развития)
  - Существующая застройка - архитектурные доминанты и общий архитектурный контекст (хорошие и плохие места)

# Спрос и конкурентное окружение

- Цель анализа: *определение наиболее эффективного и востребованного состава рекреационных и сопутствующих услуг на территории*
  - Обеспеченность общественными функциями разных типов
  - Анализ видов современного использования территории
  - Количество потенциальных посетителей разных типов (жители, студенты, работники, гости города и пр.) в разных зонах доступности
  - Анализ запросов потенциальных посетителей на различные виды рекреационных и сопутствующих услуг
  - Выявление объектов, оказывающих аналогичные или сходные услуги
  - Выявление объектов, обладающих синергетическим эффектом

# Ограничения развития

- Цель анализа: выявление ограничений развития территории
  - Права собственности и обременения
  - Градостроительные регламенты
  - Объекты культурного наследия
  - Иные нормативные требования (ЗНОП и пр.)
  - Зоны особых условий использования, в т.ч. охранные зоны инженерных сетей
  - Техногенные и экологические риски
  - Наличие или отсутствие достаточных территорий для размещения объектов, транспорта, вспомогательных функций и пр.
  - Оценки затрат и «наценки», связанные с преодолением ограничений



# Концепция - 1

- Краткая формулировка концепции места
- Анализ прежних планов и существующих предложений по развитию общественного пространства (ИОГВ, общественность, провайдеры услуг, эксперты и пр.)
- Размер и структура рынка проекта, основные группы пользователей
- Основные стейкхолдеры – потенциальные операторы и партнеры развития территории
- Анализ объектов аналогов: Санкт-Петербург, Москва, Россия, глобальный уровень

# Концепция - 2

- Зонирование (с учётом обосновывающих мат-лов)
- Ландшафтно-планировочная концепция
  - Схема генплана
  - Схема транспортных и пешеходных связей, в т.ч. с прилегающей территорией
  - Схема визуальных связей, 3-D визуализация основных ракурсов
  - Принципиальная концепция озеленения, освещения, применения материалов мощения, малых архитектурных форм
- Функционально-сервисная концепция – состав, типология и схема размещения рекреационных и сервисных объектов, в т.ч. на прилегающей территории
- Сохранение и развитие экологических функций территории

# Концепция - 3

- Обеспечение безопасности
- Предлагаемая топонимика, меры по улучшению навигации
- Экономическая эффективность
  - Капитальные затраты
  - Операционные доходы (от аренды и управления бизнесом)
  - Эксплуатационные расходы
  - Показатели эффективности
  - Внешние позитивные и негативные эффекты
- Социальная значимость
  - Внешние позитивные и негативные эффекты
- Маркетинговая стратегия – коммуникации с потребителями, операторами услуг и органами власти

# Стратегия реализации

- Варианты взаимодействия с городскими властями при реализации проекта и его последующей эксплуатации
- Этапы реализации проекта
- Календарный план мероприятий по реализации проекта («Дорожная карта»)
- Программа вовлечения в процесс экспертного и городского сообщества (партисипаторный принцип взаимодействия)
- Структура управления Проектом