

ТЗ на проект ЮПп

*Григорий Балугев, Юлия Ганкевич, Николай Медведенко,
Екатерина Поляшова, Марина Фадеева, Софья
Шайхутдинова, Петр Шубка*

Основные разделы технического задания на разработку концепции развития общественного пространства

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

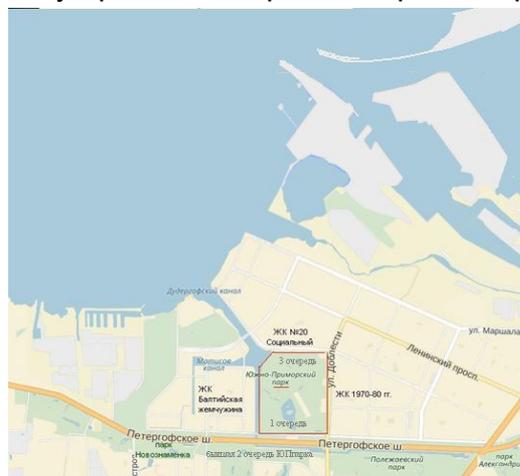
Исторический, географический и социо-культурный контекст

- Цель анализа: определение идентичности места (*genius loci*) и позиционирования объекта в городской системе общественных пространств

- Исторический анализ местоположения Южный берег Финского залива еще с петровских времен застраивался парадными дворцово-парковыми ансамблями. В районе будущего парка на возвышающемся «глинте» в разные времена располагались усадьба Воронцова и дача Эбсворт (Литания) в Новознаменка, усадьба Кушелева в Полежаевском парке, дача И.Г.Чернышева в Александрино. На рубеже XIX и XX столетий на пустырях питерские рабочие собирались на маевки, а в Великую Отечественную войну проходил передний край обороны Ленинграда.



В плане на 1969 г. - 800 га



По факту 2016г. – 89,2 га , вид на парк с юго-запада



По факту в 1970г.- 25 га

В 1960г. ленинградские зодчие решили расширить приморский ландшафтный пояс заложив парк-мемориал посвященный предстоящему в 1970 г. столетию со дня рождения В.И.Ленина.

- Восприятие территории населением и гостями города, в т.ч. ментальные ориентиры, значимые места, сложившиеся модели поведения, наличие городских легенд разного времени, связанных с территорией Территория парка воспринимается населением для местного употребления (прогулки, пикники, аттракционы, организованные праздники). Для гостей города более приметны Стрельна и Петергоф, куда они и следуют мимо ЮПп. Ментальными ориентирами являются озеро Восьмерка, Детский городок, народный велотрек и шашлычные полянки.
- Анализ топонимической среды, формальных и неформальных наименований, выявление безымянных объектов, навигация по территории Не смотря на то, что в 1991 г. из названия парка исчезло имя вождя революции, для многих он остается «парком Ленина».
- Существующее использование территории 1/3 территории - благоустроенный парк, 1/3 – дикая лесная часть, 1/3 пустырь, частично заваленный строймусором и являющийся место бывших автостоянок.

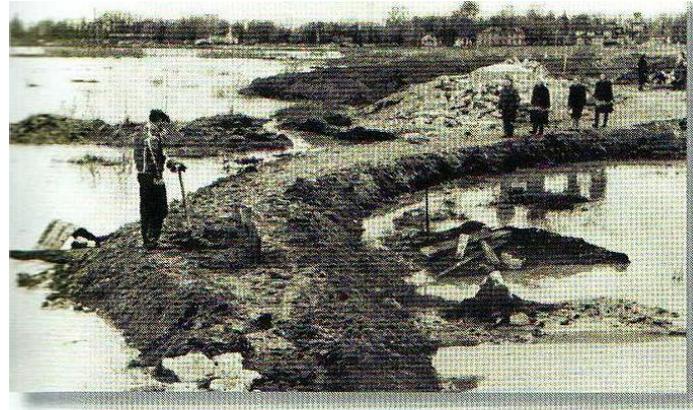


Определение типа, масштаба объекта и территории обслуживания Парк нуждается в ремонте благоустроенной части и строительстве нового парка на неблагоустроенной части.

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 Нижний слой грунта парка намывался методом рефулирования из прилегающих мелководных участков Финского залива до 2 метров, верхний – насыпной и неоднородный : в благоустроенной части с плодородным почвогрунтом, в неблагоустроенной с суглинком.



*Территория будущего парка, 1960 г.
Фото из архива А.Л. Халаповой*

- Зеленые насаждения (разнообразие, состояние) Строительство парка в 1960г. началось с создание прямоугольной роши из 90 крупнолистных лип (к-во лет со дня рождения В.И.Ленина) высаженных на своеобразном зеленом подиуме, к которому ведет 9 ступенек (к-во десятилетий). Сейчас в парке насчитывается 45 видов лиственных деревьев (липа, каштан, дуб черешчатый, клен остролистный, ива ломкая, ольха черная, береза повислая, береза пушистая, вяз гладкий, вяз шершавый, осина) и 5 видов хвойных (ель колючая и обыкновенная, пихта сибирская, туя).
- Водные объекты, водосборный бассейн С запада парк граничит с Дудергофским каналом выходящим в Финский залив естественной набережной , которая одета в камень только у 2-го Петергофского моста. В районе ул.Захарова 100 метровая бухта, оставшаяся от засыпки протоки. В лесистой части парка речка Петля огражденная «Противотанковым рвом», искусственно созданная для отвода воды. В благоустроенной части парка рукотворное озеро Восьмерка было сделано из русла речки Ивановки.

- Микроклимат (микроклиматические явления и режимы использования при разной погоде), текущее и перспективное состояние климата, влияние экстремальных погодных условий
Микроклимат благоприятен для прогул в парке, не хватает навесов в дождливую погоду.
- Экологическое состояние (качество воды, почвы, воздуха, шумовое загрязнение) Парк расположен в низине, но с наклоном на север к Финскому заливу, поэтому все водоемы являются проточными. Застойность воды наблюдается сезонно и на разных участках. Дренажная система есть только в благоустроенной части, но она требует ремонта и не справляется с увеличенной нагрузкой по территории и населению. Водоемы закрыты для купания по санитарно-гигиеническим соображениям, разрешено катание на лодках. С трех сторон парк окружен транспортными магистралями, поэтому за чистым воздухом и тишиной надо углубляться в середину парка, а там аттракционы с шумной компрессорной установкой, которую не слышно только в лесной части, когда деревьях в листве.
- Биологическое разнообразие, редкие виды, нежелательные виды, заболевания растений и пр. В парке на постоянной основе живут белки, ежи, мыши, крысы, воробьи, утки и были замечены сова, соловьи, бобер, ондатра, горностаи. Нежелательным видом является борщевик. Растения подвержены поражению мучнистой росой и тлей,
- Влияние территории проектирования на прилегающие территории (формируемый сток, возможная роль в очистке воды, воздуха, роль в формировании экологических коридоров и пр.)
- При застройки с севера от парка 20 –го жилищного квартала был нарушен естественный сток воды в Финский залив, что стало причиной застоя воды и подгнивания корней деревьев и массовый их вал. Воздушный коридор по ул.Захарова является «ветрянной трубой», не дающей задерживаться листве на припарковкой полосе, из-за чего на ней не образуется гумус, а остается суглинок.

Транспорт и доступность (не начат)

- 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) Бассейн ГазПром, строится крытый спортивный комплекс, планируется конгресс-выставочный комплекс китайского инвестора.
 - Недостаточно развитые функции Транспорт - нет метро, мало культурномассовых заведений для выставок, театра.
 - Характер и функции прилегающей застройки Спальные районы.
 - Инвестиционно-строительная деятельность на территории рассмотрения и прилегающих участках (планы развития) Через Дудергофский канал на запад от парка застраивается жилищный квартал китайского инвестора «Балтийская жемчужина», с севера – социальный жилой квартал №20.
 - Существующая застройка - архитектурные доминанты и общий архитектурный контекст (хорошие и плохие места) Доминанты - ТЭЦ, Аллея Славы, вантовый мост.

Спрос и конкурентное окружение

- Цель анализа: определение наиболее эффективного и востребованного состава рекреационных и сопутствующих услуг на территории
 - Обеспеченность общественными функциями разных типов
Прогулки пешие, на велосипедах и лыжах, катание на коньках и лодках, посещение аттракционов, кафе, церкви, сауны.
 - Анализ видов современного использования территории Питьё-едальное использование преобладает над эстетически познавательным.
 - Количество потенциальных посетителей разных типов (жители, студенты, работники, гости города и пр.) в разных зонах доступности
В СМИ экспертами была озвучена цифра 10 тысяч посетителей в день. Авторам проекта эта цифра кажется уместной только в выходные летние дни. Из 1000 посетителей парка – 10 гости из других городов, 60 жители другого района, остальные – местные, т.к. парк окружен жилой застройкой. Очень востребована асфальтная пешеходная дорожка вдоль Петергофского шоссе для катания на роликах, здесь тренируются дети из лыжной секции в период отсутствия снега.
 - Анализ запросов потенциальных посетителей на различные виды рекреационных и сопутствующих услуг
 - ---
 - Выявление объектов, оказывающих аналогичные или сходные услуги Многочисленные точки питания, распития и самостихийные пикники на газонах и полянках. Народный велотрек в лесной части и прокат велосипедов в «Велородео» по трассе достопримечательностей округа. Самостихийных каток на озере Восьмерка и Дудергофском канале и каток на аттракционах «Планета Лета».
 - Выявление объектов, обладающих синергетическим эффектом Нарушение правил пользования парком в большей степени происходит в его неблагоустроенной части, которая так же более облюбована для спортивных занятий населением, что может быть использовано в организации площадки для тренировок членов Народной Дружины.

Ограничения развития

- Цель анализа: выявление ограничений развития территории

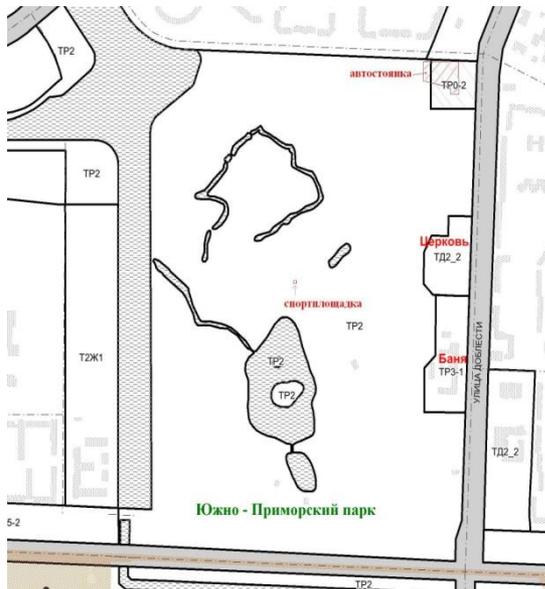
- Права собственности и обременения Парк находится в собственности у Санкт-Петербурга с участками под краткосрочную аренду (кафе, аттракционы, ресторан)
- Градостроительные регламенты Парка является рекреационной зоной ТР2 - с высотным регламентом 0-5 метров. Из парка были выделены зоны ТР3-1 (рекреационная зона объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений) и ТР0-2 (рекреационная зона спортивных сооружений), а в 2007 году в зону ТД2-2 - участок 1,7 га под церковную деятельность.

Объекты культурного наследия Территория парка является Зоной Охраняемого Ландшафта ЗОЛ(16)01 и охраняется законом о границах ЗОЛ № 820-7 от 19.01.2009. В феврале 2016 года церковный участок был переведен в Зону Разрешенной Застройки ЗРЗ(16)28.

Иные нормативные требования (ЗНОП и пр.) Парк является Зоной Насаждений Общего Пользования ЗНОП № 8080, охраняется законом о ЗНОПах №430-85 от 19.09.2007, в последней редакции от 25.12.2015 имеет размер 89,2 га.

Зоны особых условий использования, в т.ч. охранные зоны инженерных сетей Парк разрабатывался в 1960-70 гг. организацией «ЛенНИИПроект», правопреемником технической документации по парку стала 9 Мастерская этой организации (Б.Пасадская 9)

- Техногенные и экологические риски Территория подвержена подтоплению в весенний период и постоянным ветрам с залива.
- Наличие или отсутствие достаточных территорий для размещения объектов транспорта, вспомогательных функций и пр. Территория неблагоустроенной части больше благоустроенной, что позволяет реализовать многие проекты.
- Оценки затрат и «наценки», связанные с преодолением ограничений Эти вопросом занимается Голоктеев Константин в рамках Государственно-Частного Партнерства по реконструкции Юпп, концепция которой подана в рабочую группу города по общественным пространствам.



Концепция – 1 (не начат)

- 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 (не начат)

- 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 (не начат)

- 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
- С районной и муниципальной властями организует конкурс работ «Каким я вижу парк? 2016. Южно-Приморский» с участием нашего проекта и с освещением в СМИ.

- Этапы реализации проекта
- Конкурс
- Обсуждение и выбор самостоятельной частички проекта для возможной реализации
- Поиск инвестора
- Согласование реализации
- Поиск исполнителя
- Реализация

- Календарный план мероприятий по реализации проекта («Дорожная карта») и Программа вовлечения в процесс экспертного и городского сообщества (партисипаторный принцип взаимодействия)
- Май-сентябрь – выставка конкурсных работ
- Июнь-сентябрь – сбор информации от населения по конкурсу
- Июнь-октябрь – работа группы «И мы активное поколение» по РДС в Юпп
- Сентябрь – продолжение совершенствования проекта в рамках курса «Южная Широта»
- До 2020 г. запустить проект – «Наше послание будущему поколению» к 50-летию создания парка, в ответ на послание строителей парка нам.

- Структура управления Проектом - народная