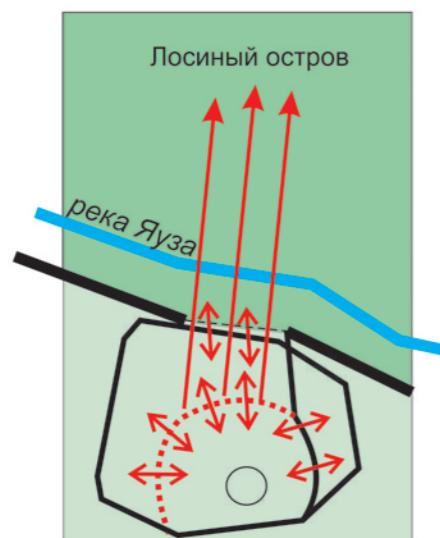




Проблемы

Главные проблемы функционирования и дальнейшего развития территории парка «Сокольники»:

1. Градостроительная изоляция парковой территории, его оторванность от водно-зеленого каркаса города - отсутствие связи с важнейшим природным фактором - рекой Яузой и Лосиноостровским зеленым массивом. Нарушение природно-экологических связей.
2. Собственно территория парка «Сокольники» разрезана транзитным городским транспортным движением (Богородское шоссе-Поперечный просек) на неравноценные фрагменты: функционально перегруженное ядро и депрессивная периферия - «задворки» парка
3. Отсутствие внутрипаркового экологического транспорта при его значительных размерах делает труднодоступными его глубинные территории
4. Гипертрофированная неравномерность интенсивности использования территории - перегруженность зоны у главного входа представляет немалую опасность для экологической устойчивости парка
5. Наличие большого количества непрофильных, сторонних пользователей не вовлеченных в структуру парка



Пути решения:

1. Строительство Эстакады по Ростокинскому проезду - обеспечение связи парка «Сокольники» с рекой Яузой и Лосиноостровским лесопарком (водные, пешеходные, природные, экологические связи).
2. Строительство городской магистрали вдоль полотна железной дороги позволяет вынести за пределы парка транзитный транспорт - вернуть Поперечный просек посетителям парка, упразднить барьер, разделяющий парк на части. Устройство пешеходных мостов через Богородское шоссе
3. Организация маршрутов экотранспорта, обеспечивающего доступность всех его уголков
4. Организация нескольких точек притяжения - новых функциональных узлов за пределами ядра парка
5. Вовлечение сторонних пользователей в структуру парка, вынос непрофильных объектов

РЕТРОРАЗВИТИЕ - идеология парка

Вовлеченность прошлого в настоящее и будущее.

Бережное, планомерное восстановление утраченного.

Прогулки по парку как путешествие по времени.



③ Реставрируемые дачи

- Дачный комплекс С.П.Афанасьева
- Дача А.Я.Перловой
- Дача М.П.Сиротиной
- Дача М.П.Хлебниковой
- Дача А.В.Афанасьевой
- Дачный комплекс И.Я.Тестова
- Дача И.А.Лямина
- Ансамбль дачи П.В.Цигель
- Дача 19-20 в.в.
- Грот и фонтан дачи Н.Д.Стахеева

⑤ Воссоздаваемые здания

- Павильон «Олень»
- Бывшее кафе «Озерное»
- Бывшее кафе «Прага»
- Хозяйственные постройки
- Зеленый театр



Генеральный план ПКиО в Сокольниках, архитекторы А.Я.Карра и Н.Л.Супрунов 1932 год

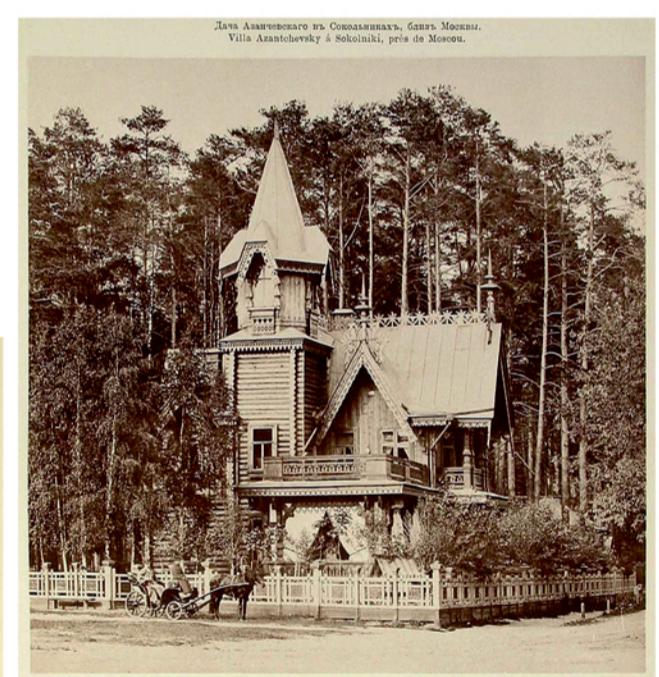
фрагменты планировочной структуры, используемые в концепции развития парка



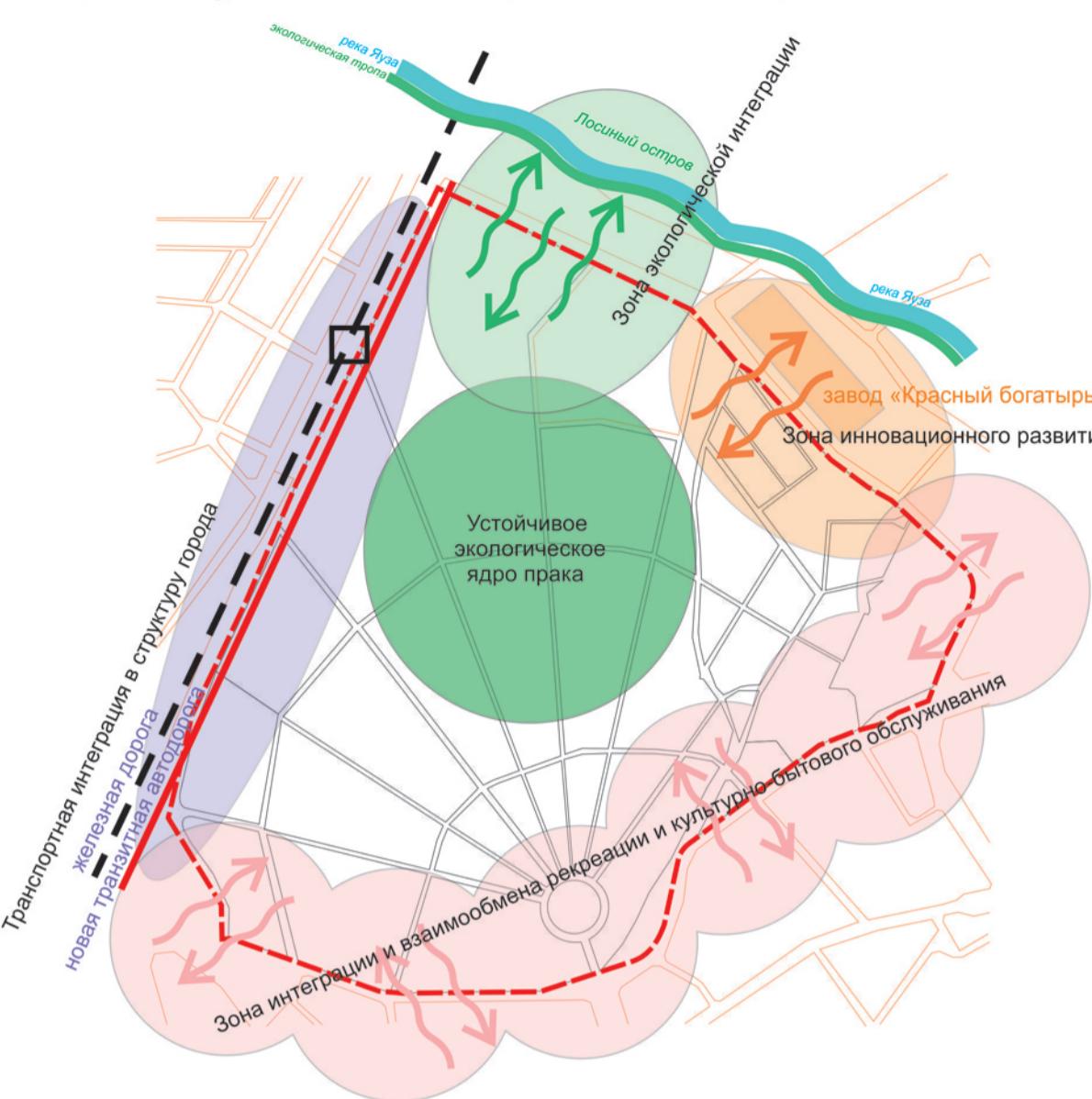
Воссоздание Сокольнического дачного ареала -

- реставрация существующих дач
- восстановление утраченных дач по архивным данным или по образцам московских дач конца 19 - начала 20 в. в.

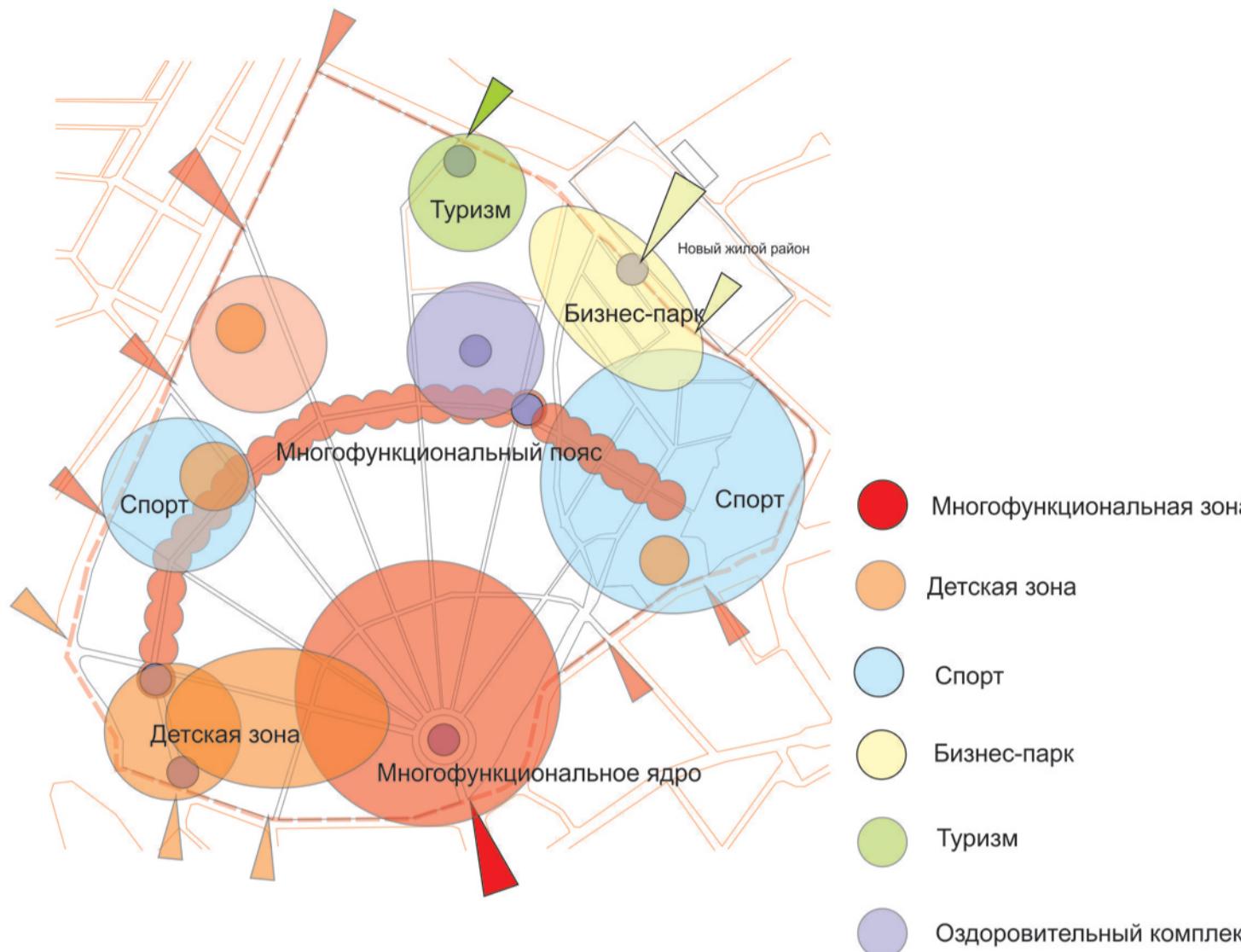
Доходные дачи



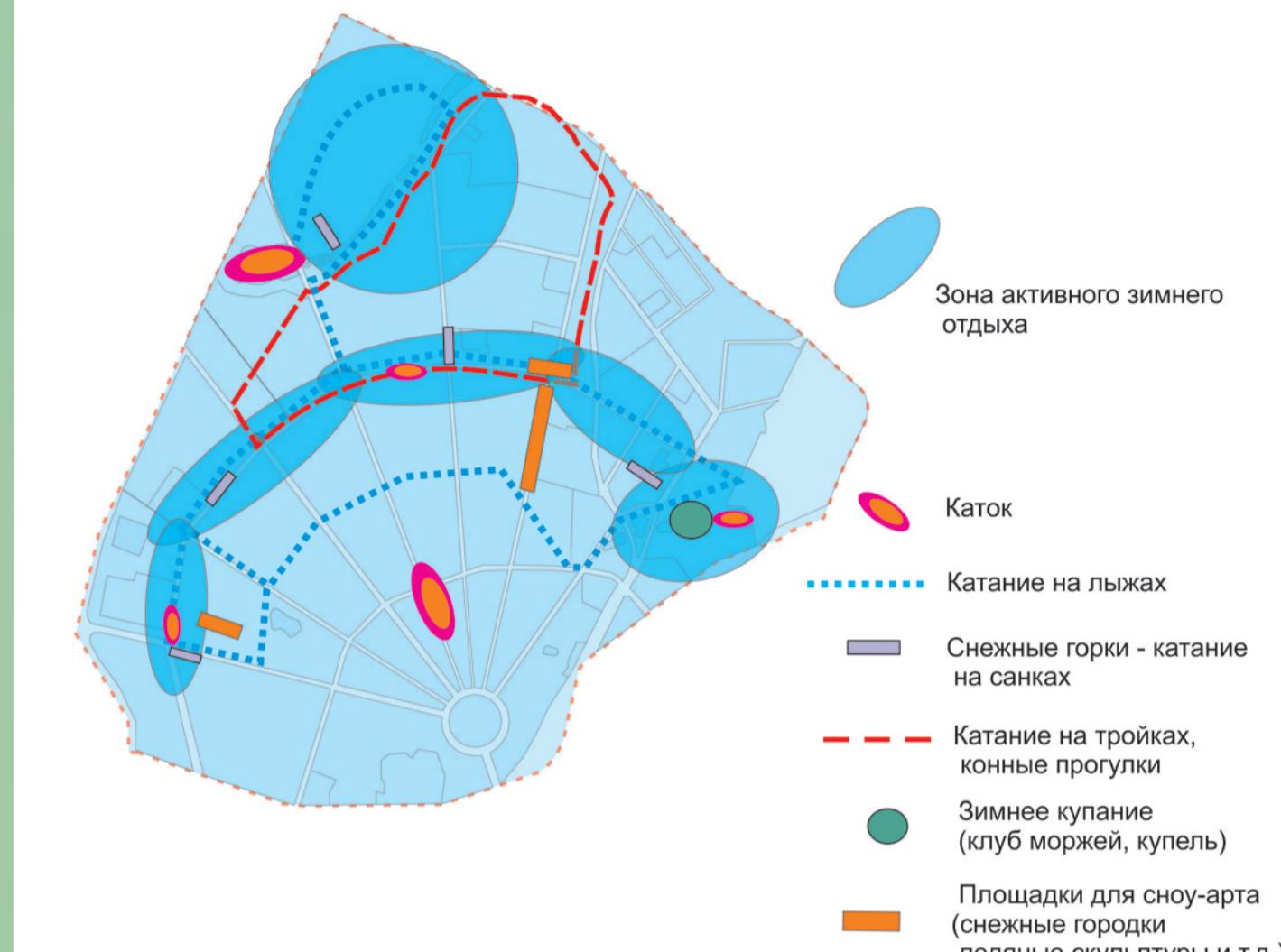
Модель устойчивого развития парка «Сокольники»



Функциональное зонирование и распределение потоков различных групп посетителей



Функциональная схема зимнего отдыха



Повышение равномерности рекреационной нагрузки

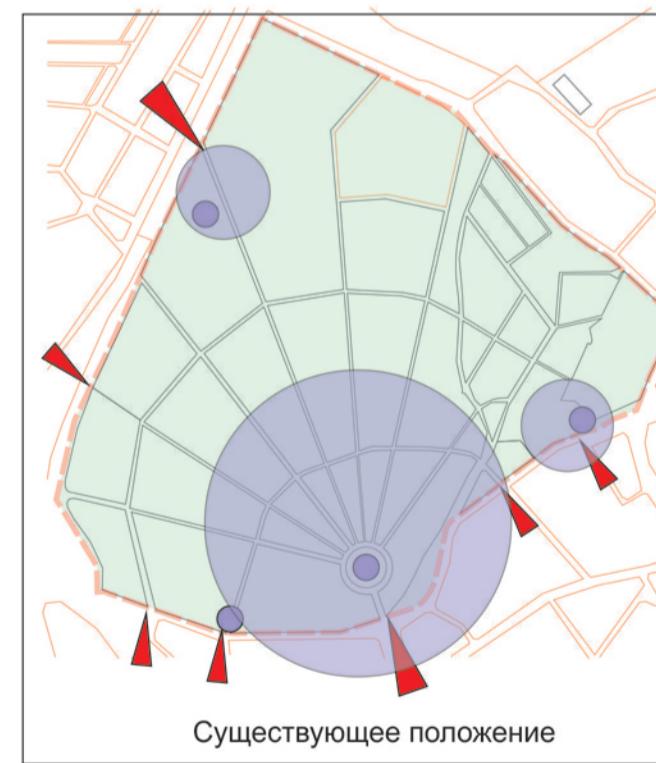
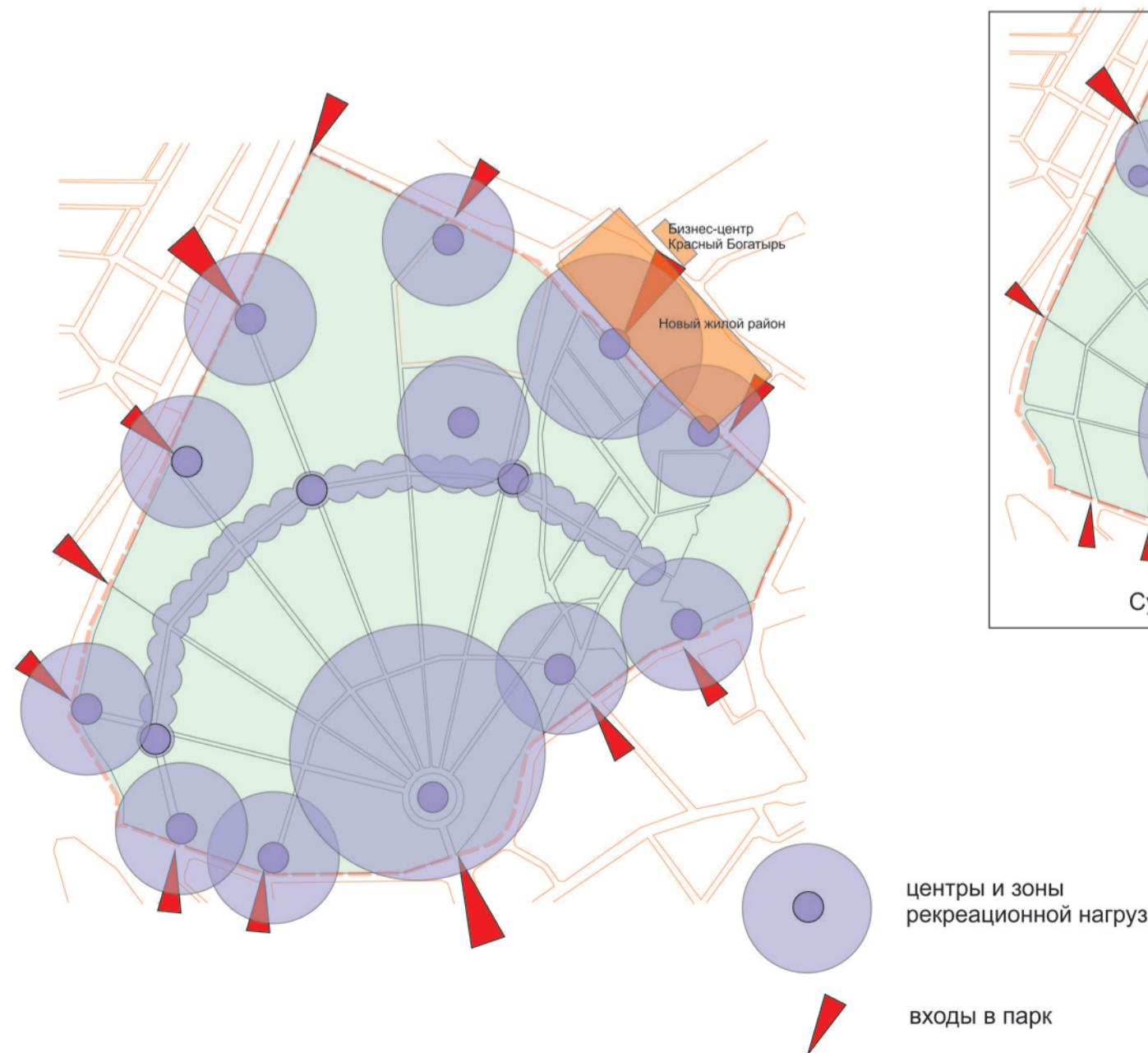
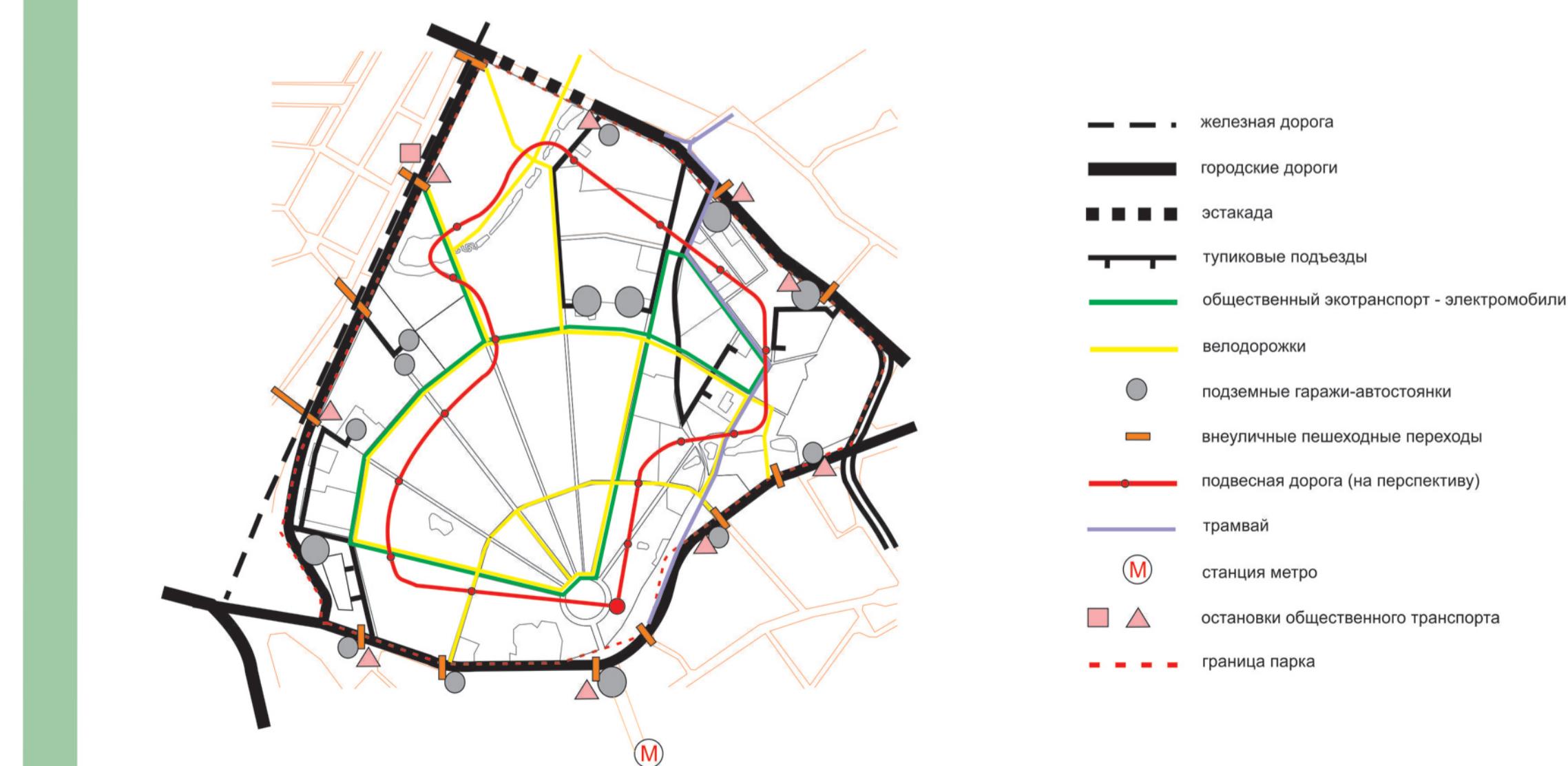
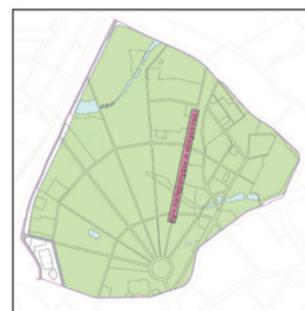


Схема транспортного обслуживания





луч литературы и искусства
- 6-ой просек

- аллея постоянных и временных выставок
- установки с рассказами о деятелях культуры и искусства, связанных с Сокольниками
- поляна дуэлянтов (видеоинсталляция - дуэль Безухова и Долохова)
- поляна 1812 года - видеоинсталляции Наполеон в Москве)
- видеоинсталляция по картине Левитана
- видеоинсталляции по эпохе 19 век и др.



луч праздников и фестивалей

- Фестивальное поле
- фестивальные шествия
- конгресс-центр
- выставочные павильоны
- кинозреки
- площадка городского оркестра
- рестораны и кафе
- центр информации
- прокат оборудования
- бытовое обслуживание



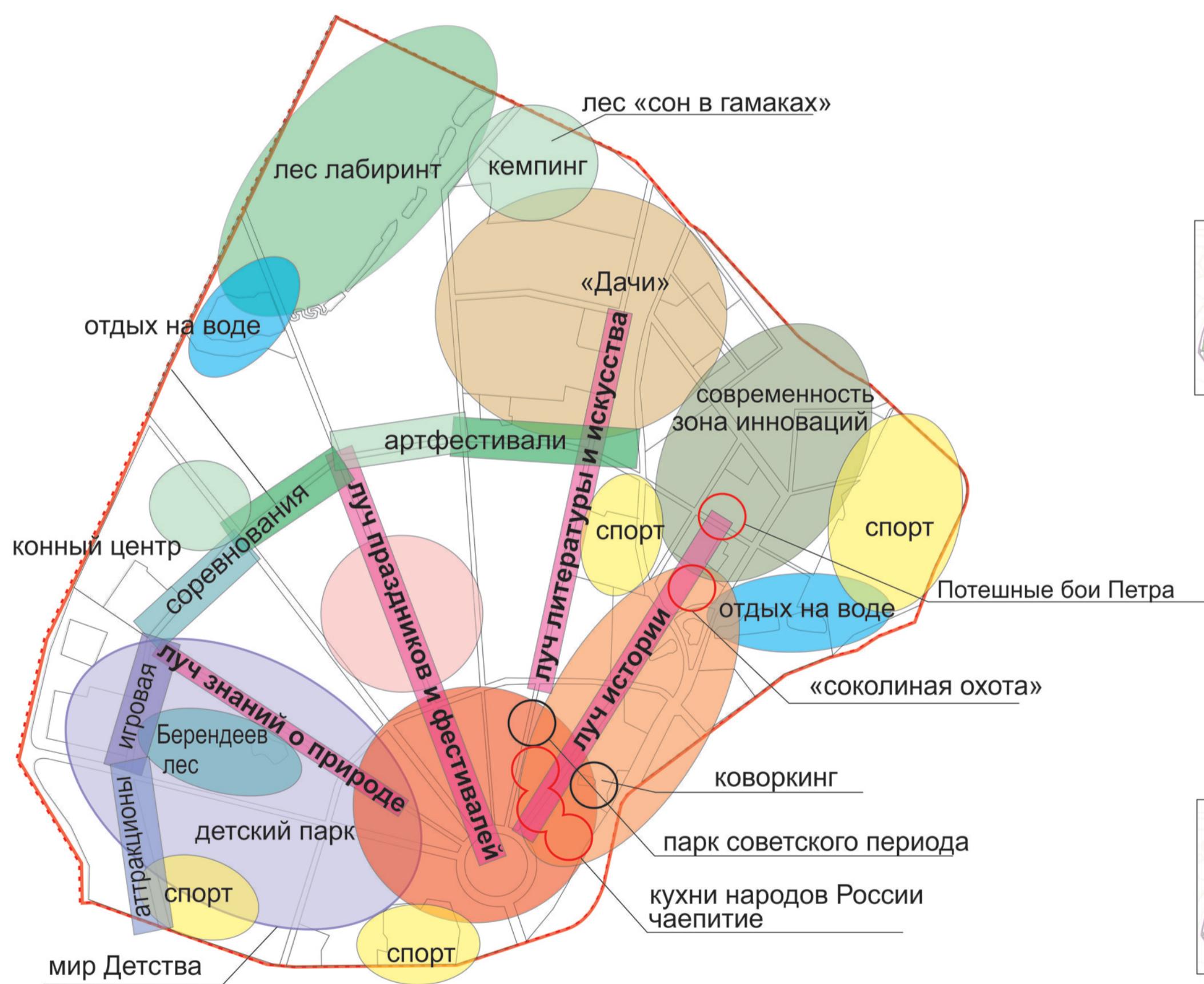
луч истории
- Майский просек

- история парка Сокольники - постоянная выставка вдоль аллеи (информационные щиты, интерактивная информация и др.)
- павильон-музей «Соколиная охота»
- аттракцион-лазерное шоу соколиная охота
- лазерные и световые эффекты «Тени прошлого» (тени и призраки разных эпох)
- звуковые эффекты - музыка, шумы
- парк советского периода (воссоздание элементов аллеи советских парков - скульптуры, малые архитектурные формы, пропаганда здорового образа жизни, павильон смеха, карусель, тир, газ-вода и др.)
- улица «Кухни народов России» - кафе и открытые веранды
- поляна - майские Чаепития
- поляна коворкинга вокруг Собачьего пруда - веранды и гамаки (территория со свободным доступом в интернет)
- будущее парка - информация и обратная связь (отзывы и пожелания населения)



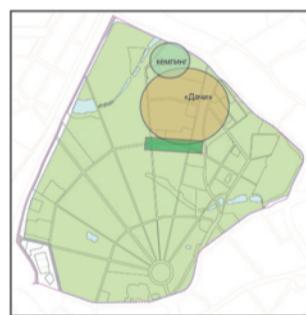
луч знаний о природе
- 2-ой просек
мир Детства

- аллея Рассказы о природе - выставки на открытом воздухе
- зона познавательная «Юный натуралист» (экологическая тропа - поляна наблюдения за природой, посадки огородов, щиты с информацией о физических законах природы с игровыми демонстрационными элементами и т.д.)
- Берендеев лес - мифы и сказки о лесных обитателях (деревянные инсталляции худ. Полосского Н.)
- судомоделирование (Золотой пруд)
- спортивные площадки
- открытый плавательный бассейн
- игровые площадки
- дом детского творчества
- кружки
- аттракционы
- детская железная дорога
- общественное обслуживание - кафе, информация, медицинский пункт и т.д.



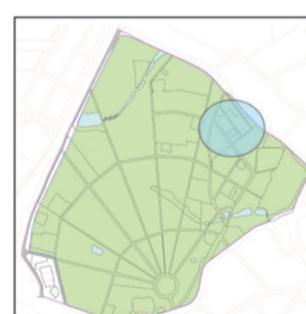
Сценарий

Программно-событийное наполнение парка



«Дачи»

кемпинг



Зона инноваций

«зеленая архитектура»- зеленые крыши, террасы, фасады

- центр мультимедиа
- киностудия
- парк «Кинопавильон под открытым небом»
- бизнес-центр

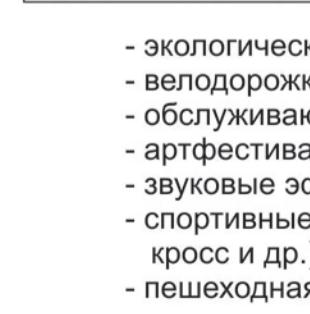


«Новая ось»

Поперечный просек
(активное освоение бывшего транзитного транспортного коридора)



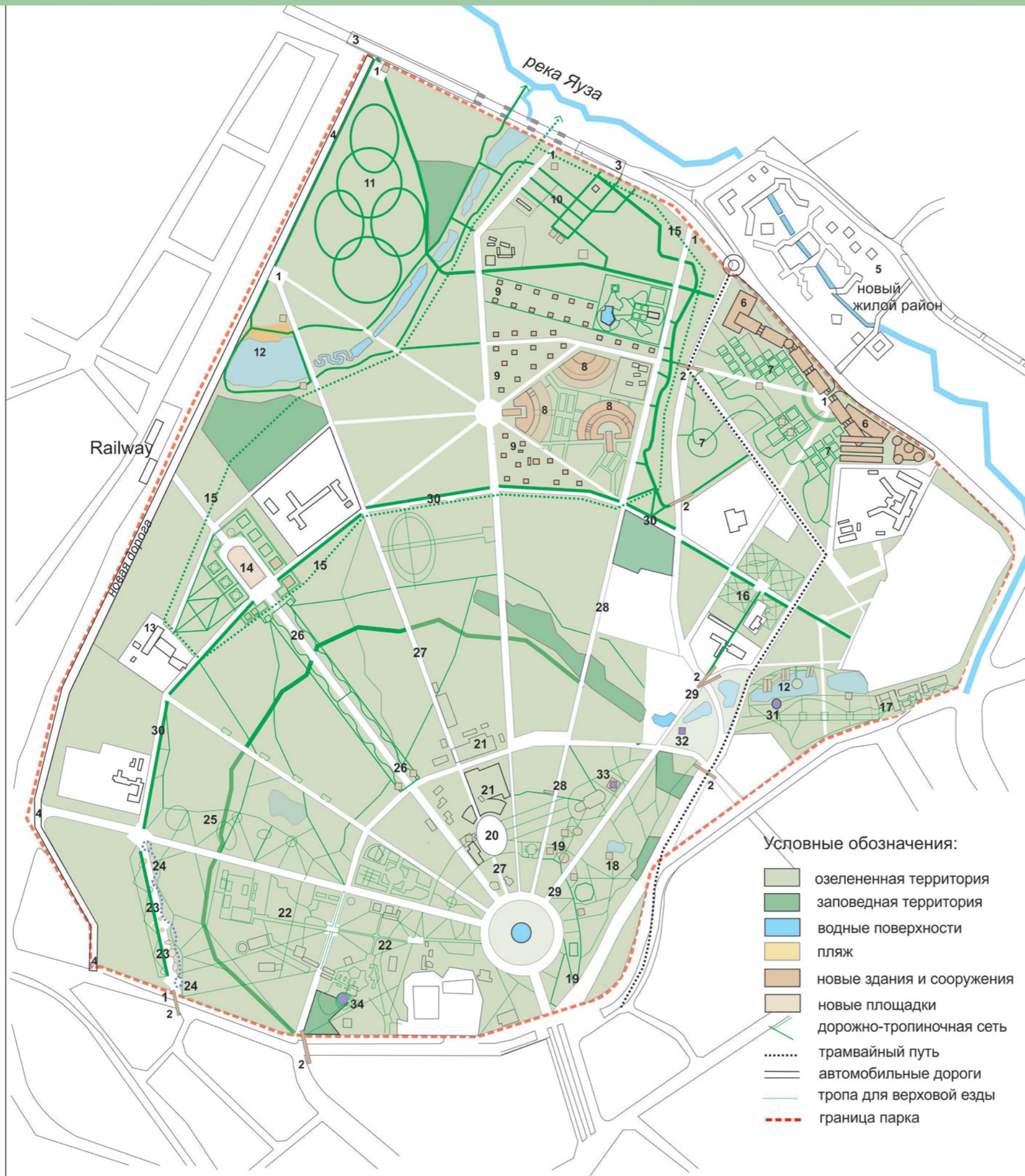
- спортивные площадки
- трассы зимнего отдыха
- пляжи
- игровые площадки
- конный спорт и прогулки
- спортивное ориентирование на местности
- спортивные клубы (велосипедистов, лыжников, скайсерферов и др.)
- роллердром



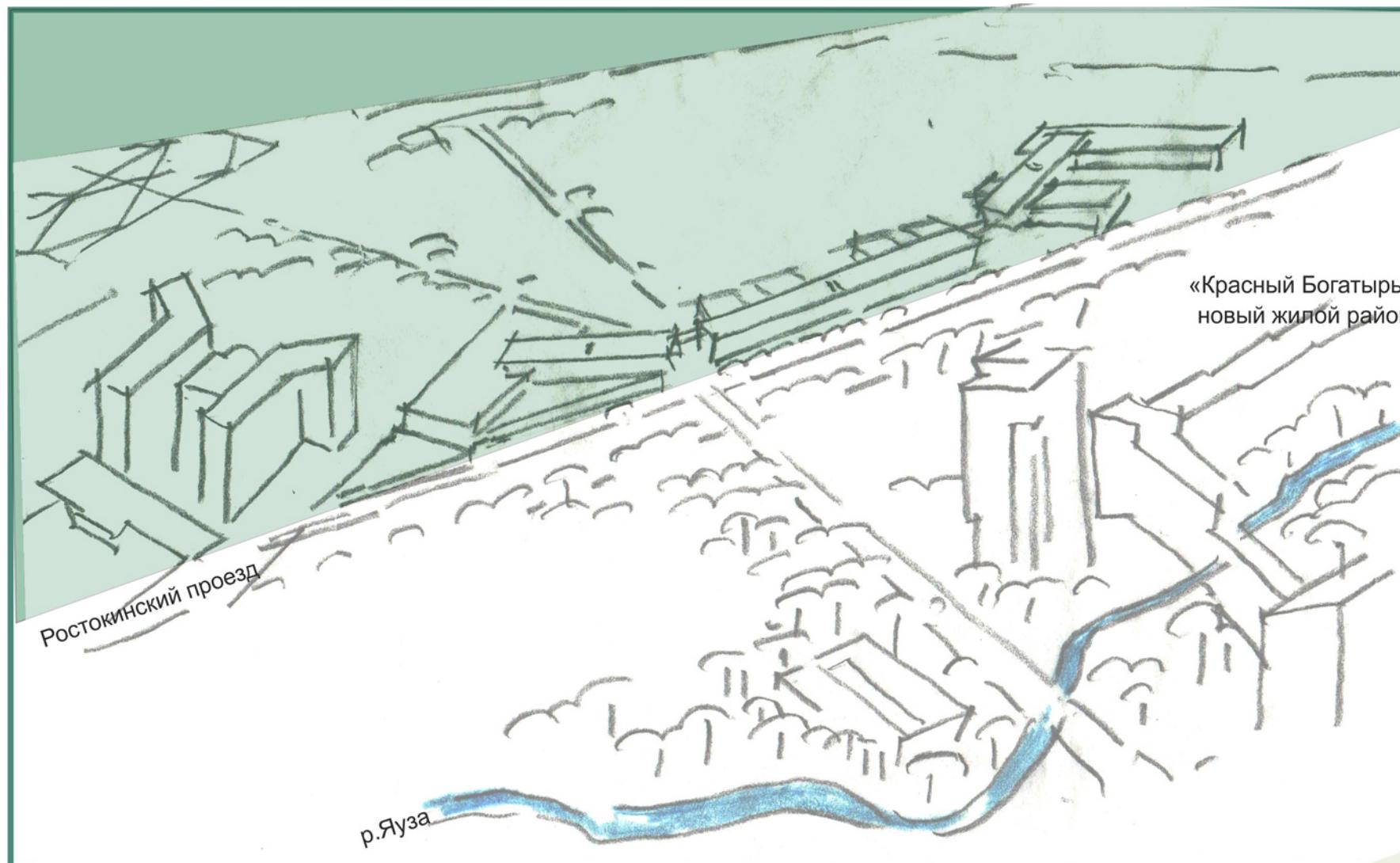
- экологический общественный транспорт
- велодорожки - летом, лыжня - зимой
- обслуживающий транспорт (эксплуатация)
- артфестивали и шествия
- звуковые эффекты (музыка, шумы)
- спортивные соревнования (эстафета, кросс и др.)
- пешеходная ось
- детская железная дорога
- объекты питания и обслуживания
- информация

Генеральный план

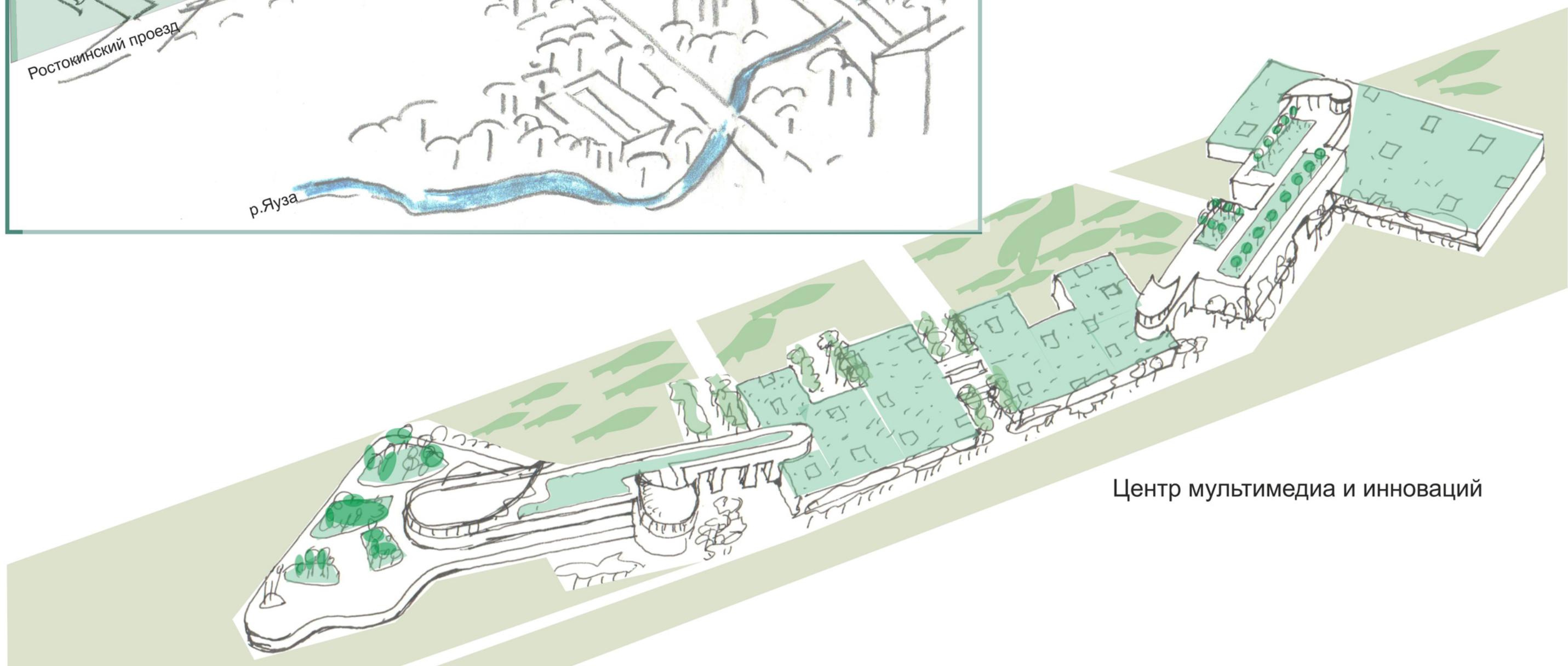
Explication



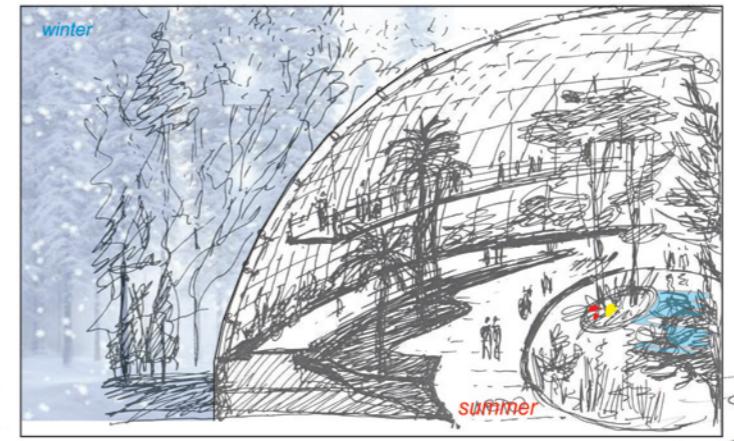
1. park entrances
2. overhead pedestrian crossing
3. overpass
4. new urban road
5. Krasny Bogatyr plant
6. New residential area
innovation area
Business-park
7. park - open- air film set pavilion
8. Greenhouse - Health complex
9. Dacha s area
10. camping
11. forest maze
12. water recreation
13. equestrian stable
14. horse riding route
15. equestrian arena
16. square of history
17. vinotheque
18. coworking
19. kitchen of peoples of Russia
tea parties
20. festival s square
21. exhibition center
22. children s park
23. attractions
24. children s railway
25. Berendey forest
26. natural science line
27. fest and festivals line
28. art and literature line
29. history line
30. Multifunctional belt
Poperechny prosek
31. pavilion Olen- restoration
32. café Praga - restoration
33. café Ozernoe - restoration
34. Green amphitheatre - restoration



Вид сверху с северо-востока



Центр мультимедиа и инноваций

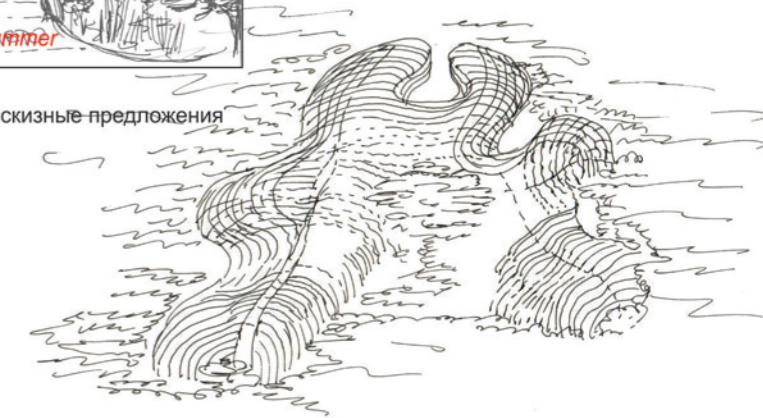
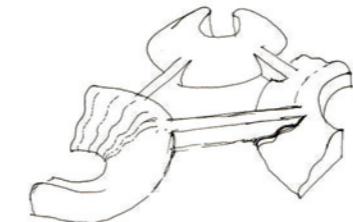
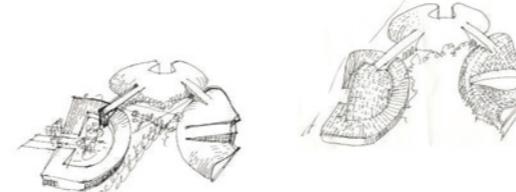


Всесезонный парк

Трансформация существующего депрессивного оранжерейного хозяйства в современные оранжереи - всесезонный парк. общегородского значения. с представительством флоры разных географических зон.

Комплекс парка представляет возможности для разных функций:

- детские игровые площадки
- бассейны
- СПА-центр
- лекторий
- места общественного питания
- конференц-залы
- и прочее



Вид сверху с северо-запада



Ключевые предпосылки

Инвестиционная программа

- Инвестиционная программа сформирована в соответствии с ключевыми направлениями развития и разбивается по следующим направлениям:
 - Развитие инфраструктуры парка, включающее перенос действующей автомагистрали за территорию парка и строительство эстакады вдоль набережной Яузы
 - Развитие оранжереи и всесезонных парков с крытыми помещениями
 - Воссоздание исторического дачного комплекса
 - Реконструкция существующих помещений в новый технопарк
 - Создание студии мультимедиа
 - Организация парковочного пространства
 - Организация площадок для досуга посетителей (конюшни, аттракционы, туристический кемпинг, пляж, заведения общепита)
- Общий объем инвестиционной программы составляет 7,9 млрд руб., большая часть которых (83%) будет профинансирована за счет реинвестирования чистой прибыли парка
- При прогнозировании будущих денежных потоков были принято предположение о том, что текущая деятельность парка и любые получаемые доходы направляются на поддержание текущей деятельности и инфраструктуры, таким образом, текущее финансовое положение парка в модели не учитывается
- Предполагается, что строительство автомагистрали и эстакады будет осуществлено за счет адресной программы города, тем не менее, данные затраты были включены в инвестиционный бюджет

Площади реконструкции и развития

Инфраструктурные объекты

Автомагистраль	4,5 км.
Эстакада	1,2 км.

Здания и сооружения

Крытые площади оранжереи	60 000 кв.м.
Дачи	12 000 кв.м.
Технопарк	60 000 кв.м.
Студия мультимедиа	20 000 кв.м.

Развитие территории (благоустройство)

Оранжерея и всесезонные парки	6,75 га
Дачный комплекс	12 га
Паркинги	6,6 га

Источники финансирования



- Реинвестируемые доходы
- Внешнее финансирование
- Адресная программа города

Ключевые финансовые показатели

Основные выводы

- Финансовые показатели проекты были рассчитаны в соответствии с общепринятой практикой
- Проект обладает положительным NPV, почти половина которого приходится на дисконтированный операционный поток, что говорит о финансовой устойчивости проекта в операционной фазе
- IRR проекта расчитан с учетом дисконтированной терминалльной стоимости, однако не может быть быть ключевым показателем, в виду того, что не была произведена и не учитывалась оценка возможной продажи парка в текущем состоянии (таким образом, «входной билет» равен 0)
- В виду поэтапной реализации проекта, большая часть финансирования обеспечивается за счет операционных доходов парков (реконструируемых в рамках развития площадей). Общий объем необходимого внешнего финансирования составляет 1,3 млрд руб., 675 млн руб. из которых – перенос автомагистрали и строительство эстакады, которые предлагаются выделить отдельно и не относить к инвестициям на развитие парка, т.к. такие расходы должны финансироваться из адресной программы города Москвы.
- Таким образом, общий объем необходимых внешних средств составляет 666 млн руб., которые могут быть привлечены как у города, так и у сторонних инвесторов

Показатели оценки проекта	млн руб.
Приведенная стоимость денежных потоков	1 032
Приведенная терминалльная стоимость	1 187
NPV проекта	2 220
IRR проекта	45%

Показатели окупаемости и фондирования	млн руб.
Необходимый объем внешних инвестиций	(1 341)
Простой срок окупаемости (лет)	6
Дисконтированный срок окупаемости (лет)	8
Рентабельность инвестиций (ROI)	132%

Источники финансирования	млн руб.
Общий объем инвестиций, из них	(7 897)
Реинвестируемые доходы	(6 557)
Внешнее финансирование	(1 341)
Доля внешнего финансирования	17%

Источники финансирования	млн руб.
Общий объем инвестиций, из них	7 897
Реинвестируемые доходы	6 557
Внешнее финансирование	666
Адресная программа города	675



Освещение парка

В условиях ограничений, накладываемых особенностями охранного режима озелененных территорий, использование современных технических возможностей в области декоративного освещения территории приобретает огромную важность.

Концепцией предлагается идея создания парка Света и теней:

- световые инсталляции для освещения залесенных территорий и создание акцентов вдоль прогулочных маршрутов
- создание тематических видеоинсталляций в соответствии со сценарием парка

Такой подход актуален особенно в условиях коротких световых дней зимой и большей части весны и осени



Ландшафтные световые инсталляции
Медиа - лаборатория
Ивана Полисского

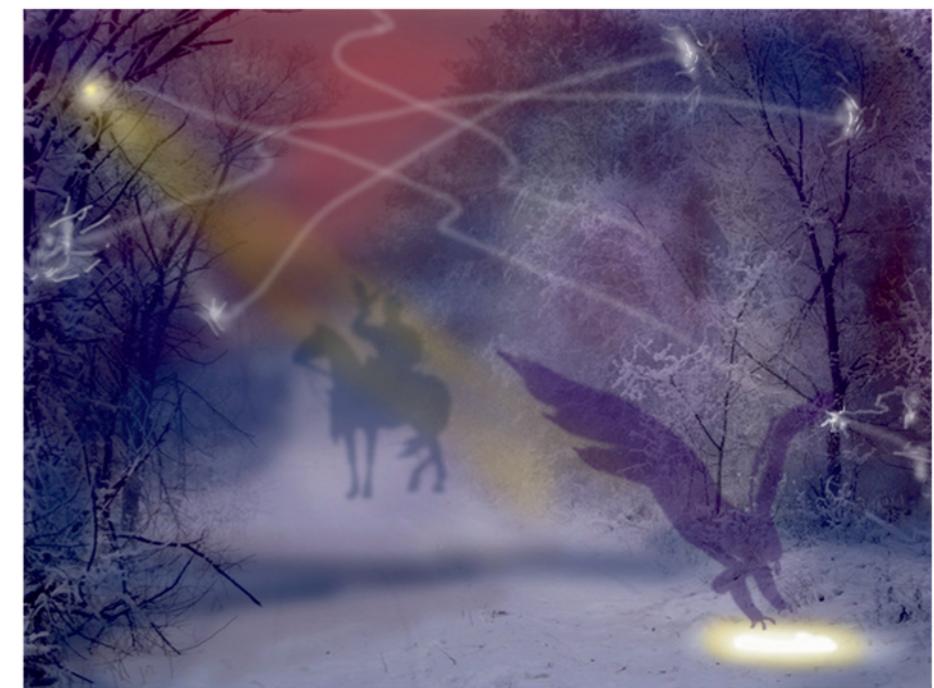




Парк - театр Теней и Света

Летом - «световой» дождь и снег
зимой - зеленые поляны и золотая осень

Картинки и тени из истории парка -
потешные бои,
соколиная охота,
война 1812 года,
дуэль из «Войны и мира»,
картина И.Левитана и др.



Тематические картины и изображения вдоль аллей или на лесных полянах



Парк «Лабиринт»

Сложность восстановления парка «Лабиринт» связана с сильной загущенностью участка и изменением первоначального породного состава деревьев. Один из возможных путей восстановления идеи паркового лабиринта - использование средств светодизайна.

На уровне крон деревьев создаются световые кольца в соответствии с первоначальным рисунком лабиринта. При этом кольца и их пересечения видны только под определенным углом зрения, что сохраняет эффект неожиданности и загадочности мерцания.

