



**Открытый международный конкурс
на разработку концепции
и мастер-плана экорайона
в г. Казани, Республика Татарстан**

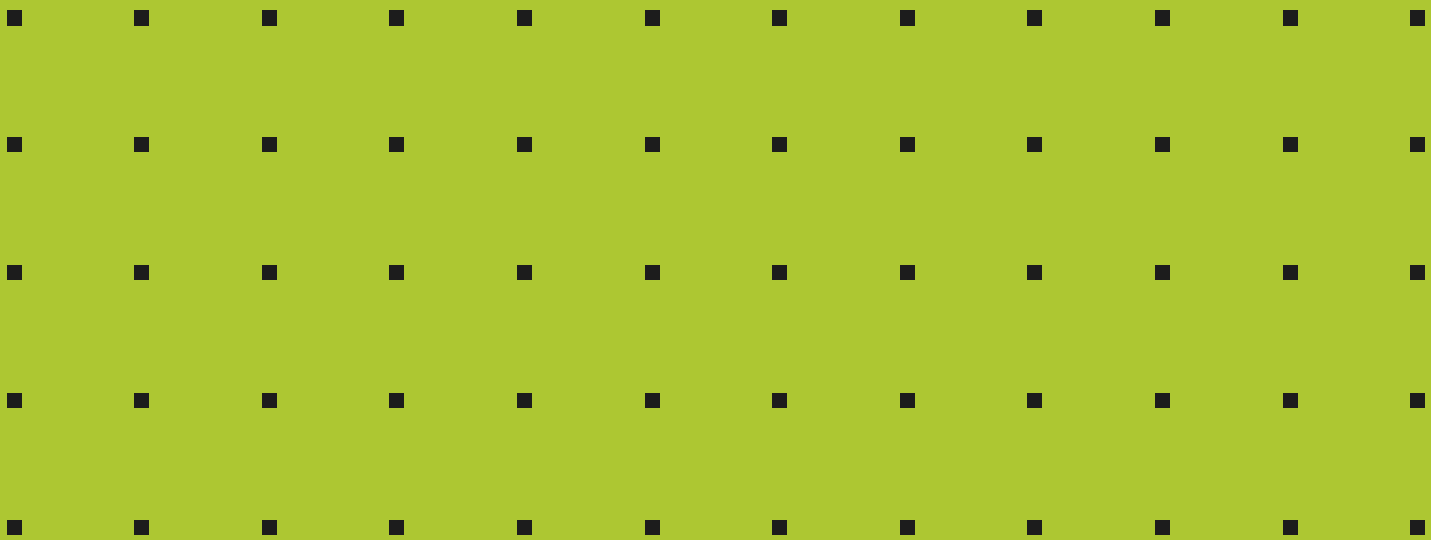
Приглашение к участию



РФП Республиканский
фонд поддержки



агентство
стратегического
развития
ЦЕНТР

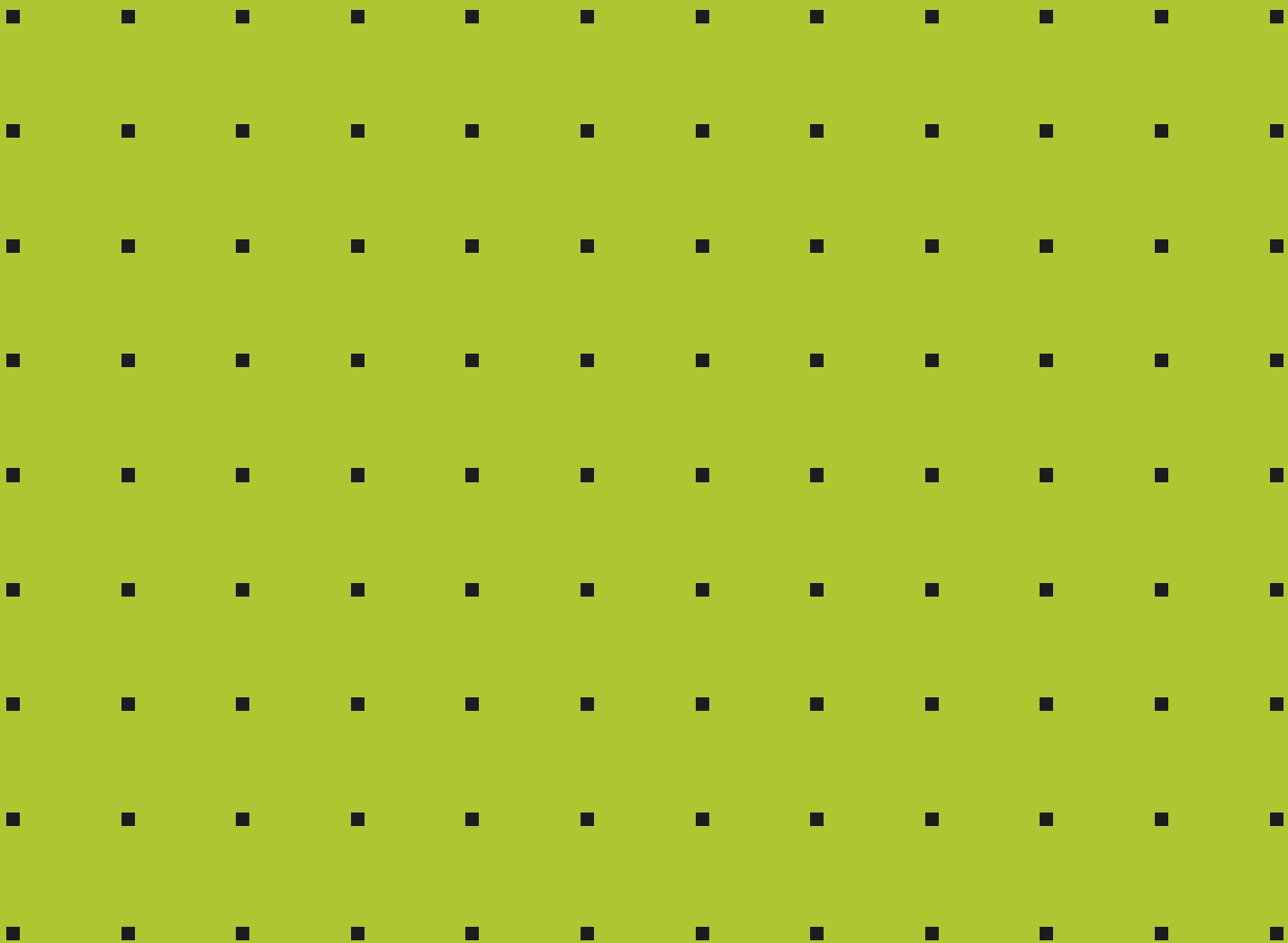


Инициатор

Республиканский Фонд Поддержки (РФП)

Организатор

ООО «Агентство стратегического развития «ЦЕНТР»



СОДЕРЖАНИЕ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНКУРС

О КОНКУРСЕ

ГРАФИК

ЖЮРИ

ИНИЦИАТОР

ОРГАНИЗАТОР

КОНТЕКСТ

РЕГИОН. РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, РФ

ГОРОД КАЗАНЬ

КОНКУРСНАЯ ТЕРРИТОРИЯ

МИРОВЫЕ ТРЕНДЫ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНИ

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЦЕЛЕВЫХ АУДИТОРИЙ

СОСТАВ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

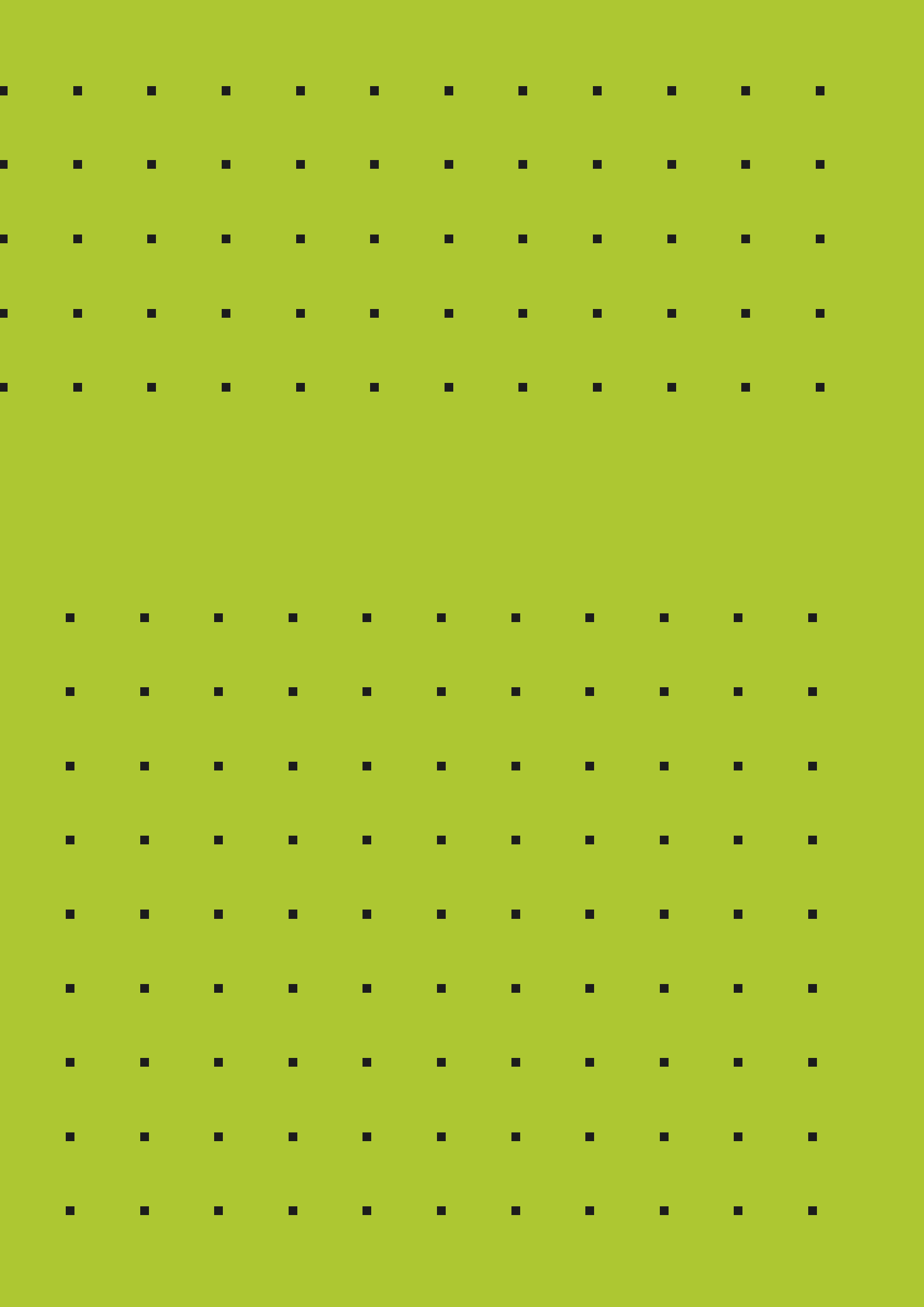
ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВУ МАТЕРИАЛОВ I ЭТАПА

ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВУ МАТЕРИАЛОВ II ЭТАПА

ПРИНЦИПЫ РАЗРАБОТКИ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНКУРС



О КОНКУРСЕ

ЦЕЛЬ

Выбор оптимальной Концепции и Мастер-плана территории эко-района в городе Казани, Республика Татарстан (Российская Федерация), транслирующих новый внегородской образ жизни в черте города и характеризующейся дискретной организацией планировочной структуры с максимальной интеграцией в существующий природный ландшафт.

ОБЪЕКТ

Экорайон, планируемый к созданию в Кировском районе г. Казани, Республика Татарстан (Российская Федерация), на территории бывшей 43-й центральной артиллерийской базы Минобороны РФ с кадастровым номером 16:50:000000:15597.

759,9 га

Площадь земельного участка

УЧАСТНИКИ

Участвовать в конкурсе могут российские и зарубежные архитектурные компании, имеющие или способные привлечь в команду специалистов в области развития территорий и объектов, экономики и финансового моделирования.

ЖЮРИ

Представители органов государственной власти Республики Татарстан, эксперты в сфере архитектуры, дизайна, недвижимости, городского планирования, общественных пространств, экономики и финансового моделирования, ландшафтные архитекторы и представители организатора конкурса.

ФИНАЛИСТЫ

По итогам первого этапа на основе портфолио будут отобраны

3 финалиста

ПОБЕДИТЕЛИ

Победителем будет признан автор лучшего конкурсного предложения, выбранного межотраслевым Жюри.

ОБЩИЙ ПРИЗОВОЙ ФОНД

С каждым участником, признанным Финалистом на основании решения заседания Жюри, заключается Договор на разработку Концепции.

Организатор вправе выплатить каждому Финалисту вознаграждение в размере 2 000 000 (два миллиона) рублей, включая все применимые к Финалисту налоги и сборы.

По итогам второго заседания Жюри Организатор вправе выплатить Финалистам дополнительное вознаграждение:

Победитель до 3 000 000 (трёх миллионов) рублей, включая все применимые к финалисту налоги и сборы.

Второе место до 2 000 000 (двух миллионов) рублей, включая все применимые к финалисту налоги и сборы.

Третье место до 1 000 000 (одного миллиона) рублей, включая все применимые к финалисту налоги и сборы.

ФОРМАТ КОНКУРСА



Международный



Двухэтапный



Открытый

Первый этап

Предоставление участниками заявки и портфолио, состоящих из релевантных проектов. Жюри конкурса выберет 3 команды-финалиста, которые будут разрабатывать Концепцию развития территории района:

- прием заявок;
- отбор участников по портфолио.

Второй этап

Разработка Концепций Финалистами. Завершится конкурс финальным заседанием Жюри, на котором будет выбран Победитель:

- разработка конкурсных предложений финалистам;
- выбор победителя.

Язык

Официальными языками Конкурса являются русский и английский языки. Конкурсные предложения представляются на русском и английском языках.

ЖЮРИ*



Минниханов Рустам
Президент Республики
Татарстан, Председатель
Жюри



Метшин Ильсур
Мэр г. Казани



Файзуллин Ирек
Министр строительства,
архитектуры и ЖКХ
Республики Татарстан



Нурутдинов Айрат
Помощник Президента
Республики Татарстан



Фишман Наталия
Помощник Президента
Республики Татарстан



Прокофьева Татьяна
Главный архитектор
г. Казани



Ибрагимов Рустем
Исполнительный
директор РФП



Хазиев Раузил
Генеральный директор
АО «Татэнерго»



Стэнли Ланг Вай Чам
Партнер Turenscape, директор меж-
дународного центра проектирова-
ния Turenscape International limited



Плоткин Владимир
ИГлавный архитектор
/Партнер-основатель
ТПО «РЕЗЕРВ»



Финогенов Антон
Институт территори-
ального планирования
Урбаника



Гужов Станислав
Член экспертного Сове-
та Агентства стратегичес-
кого развития «ЦЕНТР»



Евгения Муринец
Советник
Президента Союза
архитекторов России

* Состав Жюри может быть изменен, актуальная информация публикуется на сайте Конкурса — contestkzn.ru

ГРАФИК*

5 июля

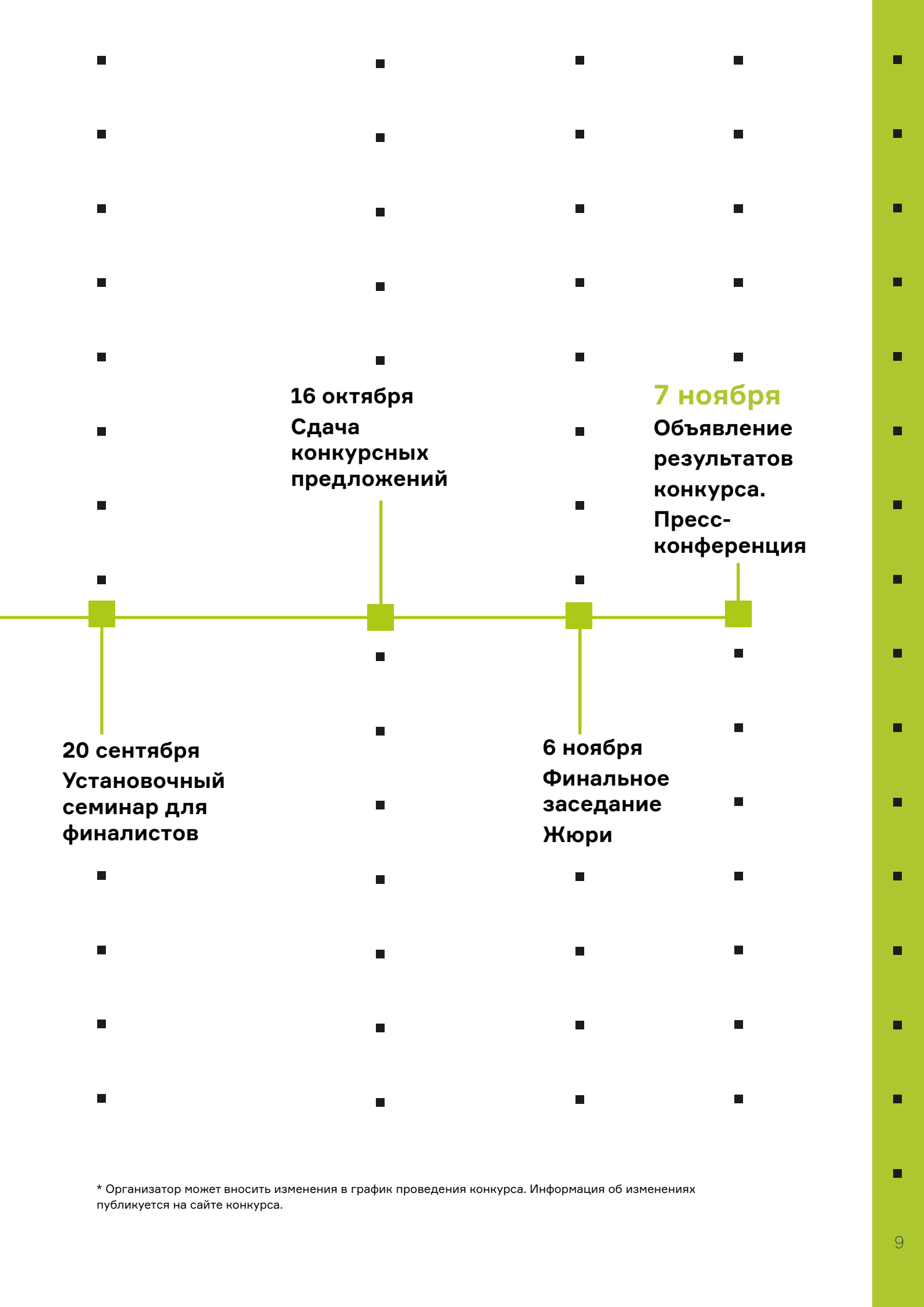
Старт конкурса.
Пресс-конференция

14 августа

Окончание
приема заявок

26 июля
Проектный
вебинар
для участников
Конкурса

22 августа
Заседание Жюри.
Объявление
Финалистов



20 сентября
Установочный
семинар для
финалистов

16 октября
Сдача
конкурсных
предложений

6 ноября
Финальное
заседание
Жюри

7 ноября
Объявление
результатов
конкурса.
Пресс-
конференция

* Организатор может вносить изменения в график проведения конкурса. Информация об изменениях публикуется на сайте конкурса.

ИНИЦИАТОР КОНКУРСА



РФП Республиканский
фонд поддержки

Инициатором конкурса выступает Республика Татарстан в лице Республиканского Фонда Поддержки (РФП).

Фонд создан 29 мая 2017 года по указу Президента Татарстана Рустама Минниханова для поддержки лиц, пострадавших от деятельности кредитных или иных финансовых организаций.

Фонд является беспрецедентным государственным проектом в России, направленным на поддержку пострадавших вкладчиков обанкротившихся банков.

ОРГАНИЗАТОР КОНКУРСА



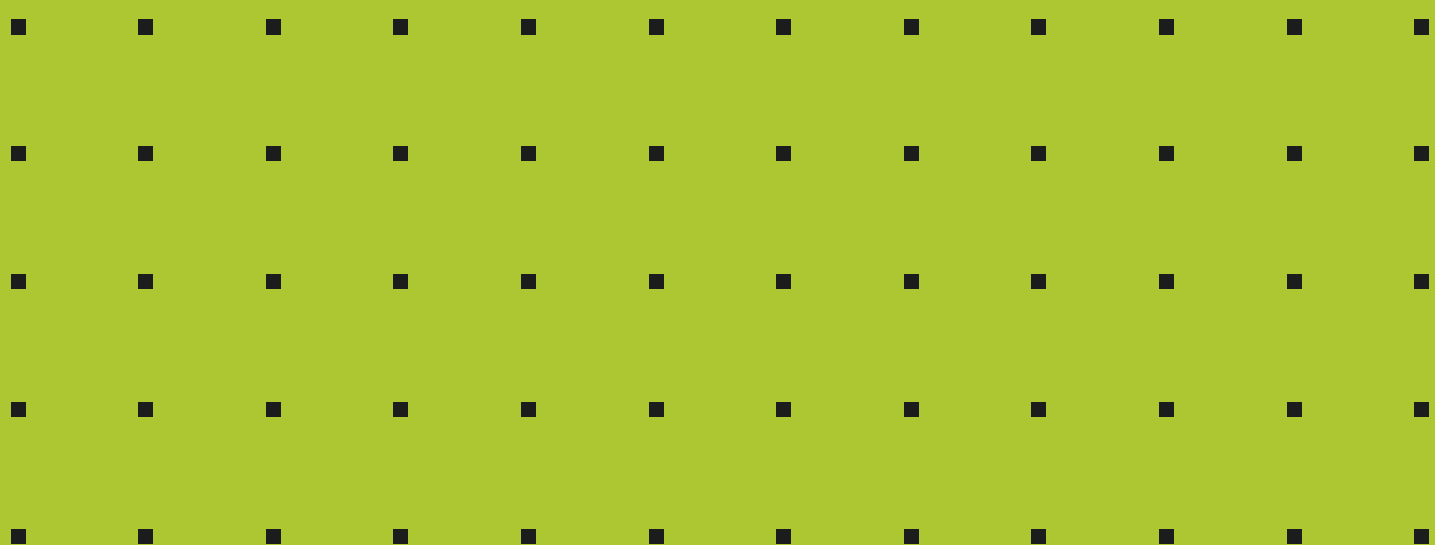
Организатором конкурса выступает Агентство стратегического развития “ЦЕНТР” - аналитическая и консалтинговая организация в сфере девелопмента, градостроительства и урбанистики, один из ведущих операторов архитектурно-градостроительных и дизайнерских конкурсов в России.

Агентство занимается вопросами комплексного развития территорий и объектов недвижимости, а также качества городской среды; генерирует идеи для городов и регионов, содействует формированию новой модели территориального развития в России, создавая условия для раскрытия потенциала каждого места через развитие новых центров (культурных, экономических, общественных).

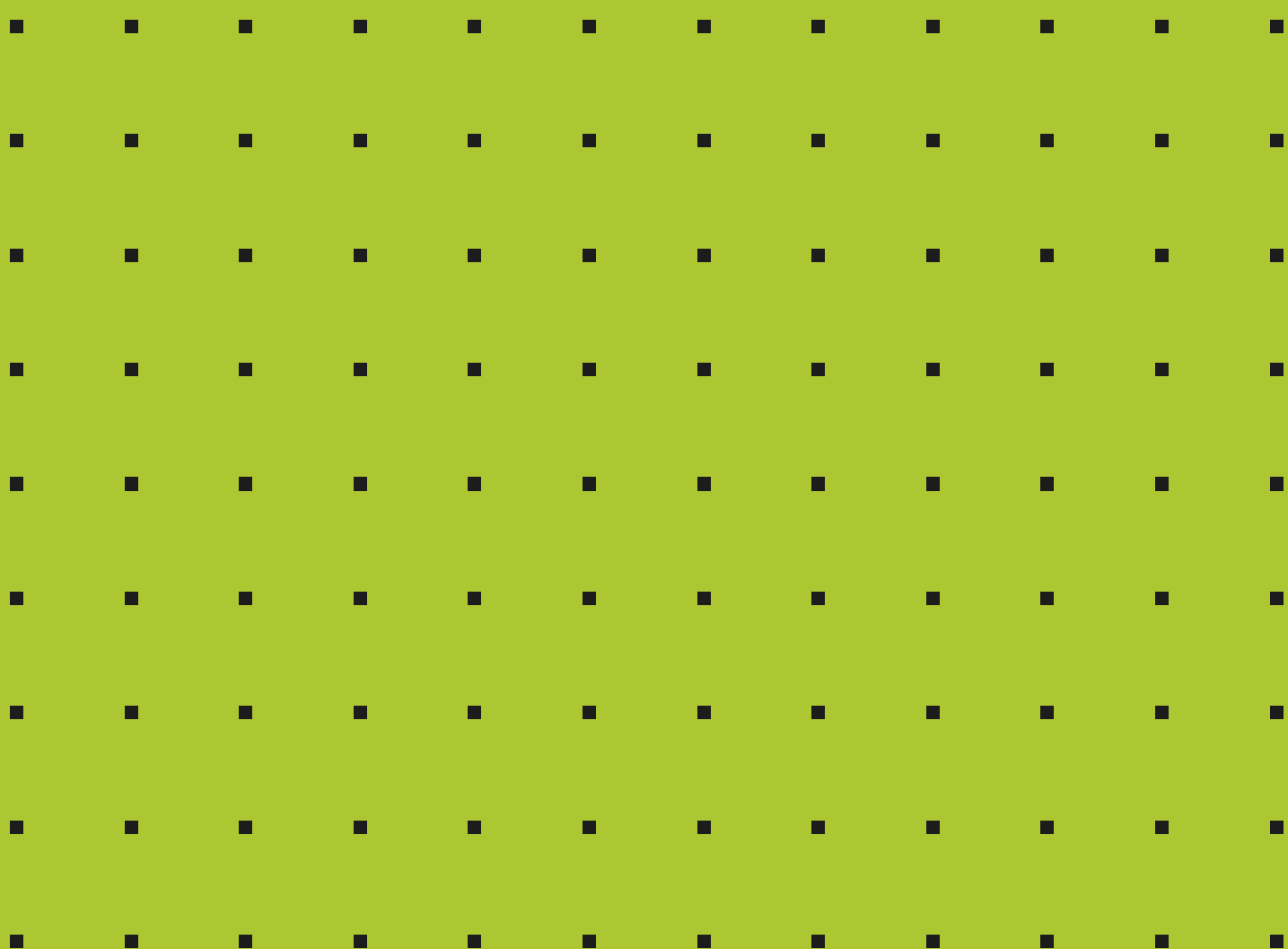
Основные направления деятельности Агентства “ЦЕНТР”:

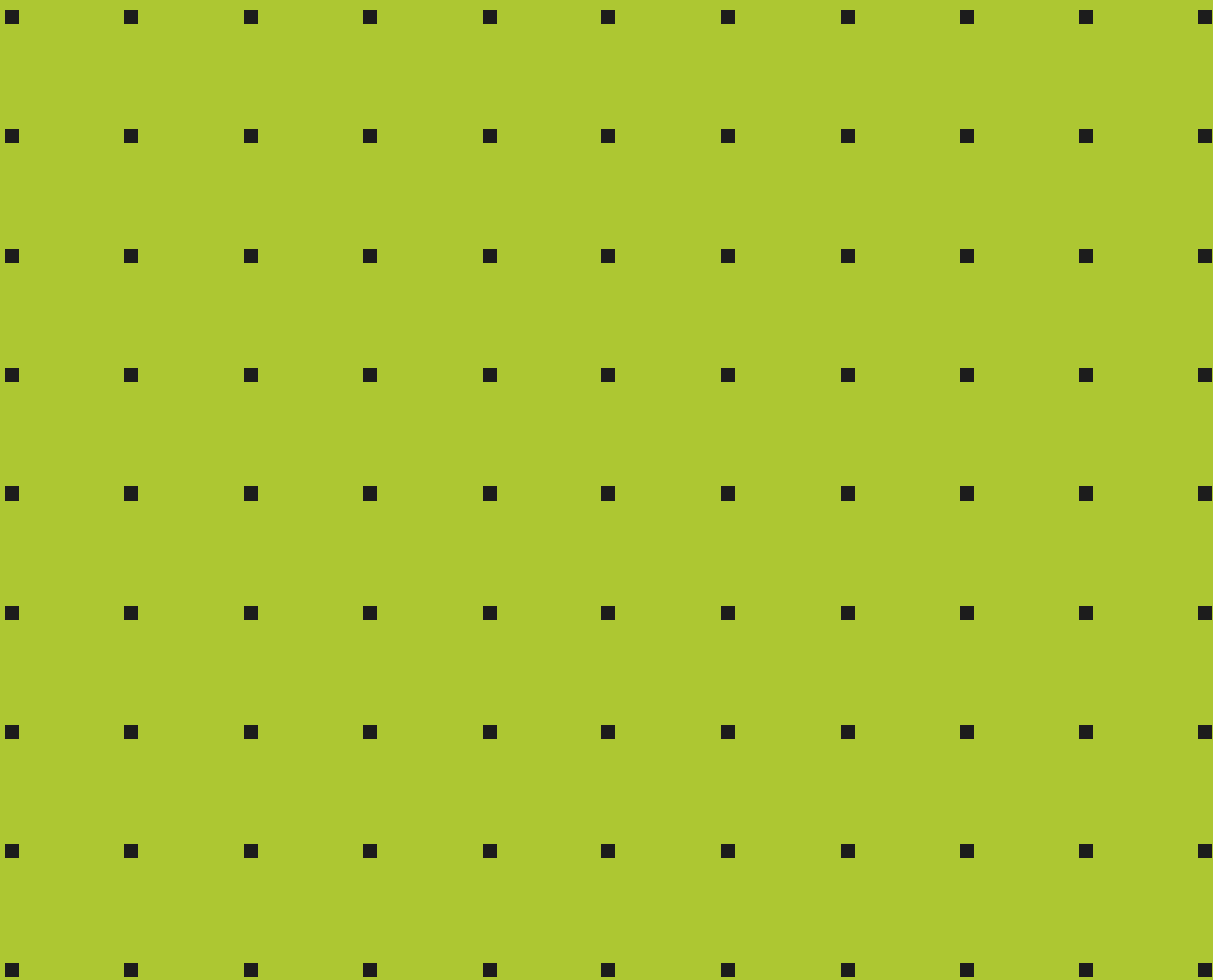
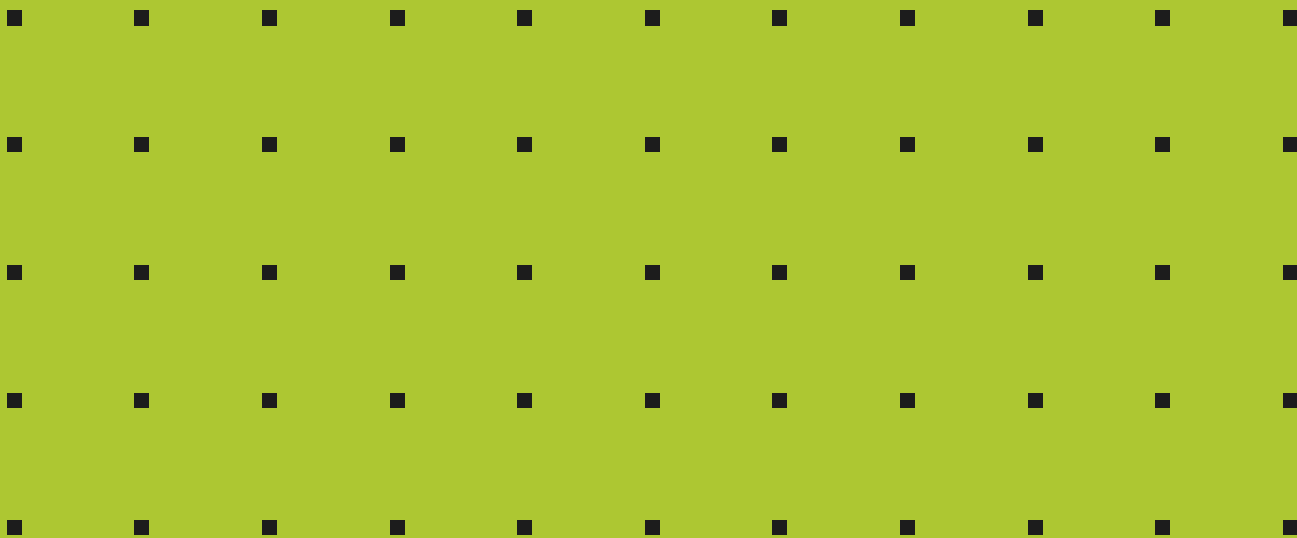
- проведение аналитических исследований в области развития территорий и объектов недвижимости;
- разработка комплексных концепций развития территорий и их сопровождение в процессе реализации;
- организация и проведение профессиональных конкурсов в сферах градостроительства, архитектуры и дизайна;
- взаимодействие с органами государственной власти (GR) и разработка эффективных ГЧП-моделей;
- разработка образовательных программ и проведение экспертных мероприятий.

В портфолио команды представлены инвестиционные проекты в 17 регионах и 21 городе. Это проекты туристско-рекреационных кластеров, общественных пространств, редевелопмента промышленных территорий, транспортной инфраструктуры, объекты коммерческой и жилой недвижимости и др.



КОНТЕКСТ





О РЕГИОНЕ. РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, РФ

ТРЕНДЫ

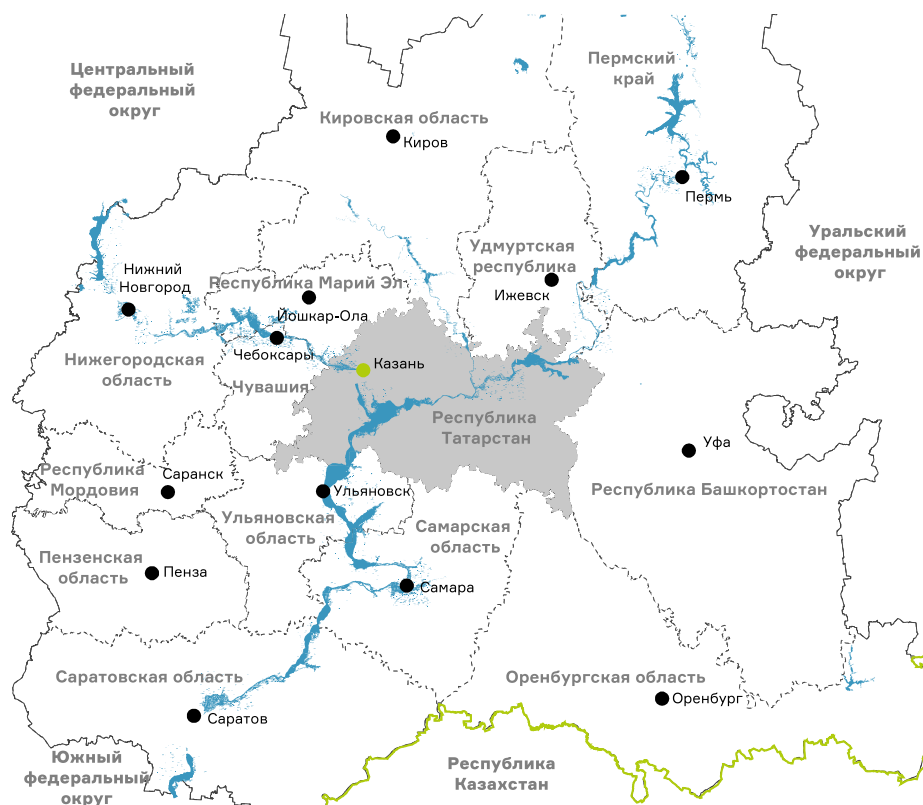


Республика Татарстан расположена в центре европейской части Российской Федерации на пересечении трех транспортных коридоров, в центре Волжско-Камского бассейна.

70% населения страны, проживает
в регионах России, расположенных в радиусе 1 500 км

Это обеспечивает возможность организации удобных и быстрых транспортных связей этих регионов с Республикой Татарстан.

Республика Татарстан-2030 — глобальный конкурентоспособный устойчивый регион, драйвер полюса роста «Волга-Кама», лидер по качеству развития человеческого капитала, институтов, инфраструктуры, экономики, внешней интеграции и внутреннего пространства; регион с опережающими темпами развития, высокой включенностью в международное разделение труда.



- Развитие инновационных сфер деятельности и модернизации экономики.
- Полифункциональное развитие с усилением городов-спутников Казани и развитием в них промышленной и инновационной деятельности.
- Развитие промышленных (индустриальных) парков.
- Изменение использования на территориях с высокой степенью градостроительной ценности.

В республике осуществлена целенаправленная работа по 3 ключевым направлениям:

- формирование и накопление человеческого капитала;
- создание комфортного пространства для его развития;
- создание общественных институтов.

1 место

в Национальном рейтинге инвестиционной привлекательности (АСИ) «Состояние инвестиционного климата в субъектах РФ в 2017 году»

Позиции Республики Татарстан в межрегиональном сравнении среди 85 субъектов РФ в 2017 году (в соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики):

- | | |
|----------------|--|
| 6 место | в России по объему ВРП в 2017 в соответствии |
| 3 место | в России по объему продукции сельского хозяйства в 2017; |
| 7 место | в России по объему инвестиций в основной капитал в 2017; |
| 5 место | в России по объему строительных работ в 2017; |
| 8 место | в России по объему ввода жилья в 2017; |
| 8 место | в России по объему розничного товарооборота в 2017. |

543 863,6 руб.

Валовой региональный продукт на душу населения
(оценка 2017 года по данным Федеральной государственной статистической службы РТ)

ГОРОД КАЗАНЬ

Казань — один из крупнейших городов Российской Федерации, расположена на левом берегу Волги. Город имеет выгодное геополитическое положение: расположен в центральной части Поволжского экономического района (между Центральным и Уральским экономическими районами) и в центральной части Приволжского федерального округа.

614,2 км²

Площадь городского округа Казань

1 243 500 чел.

Население городского округа Казани

(по состоянию на начало 2018 годаЦ по данным
Федеральной государственной статистической службы РТ)

6 место

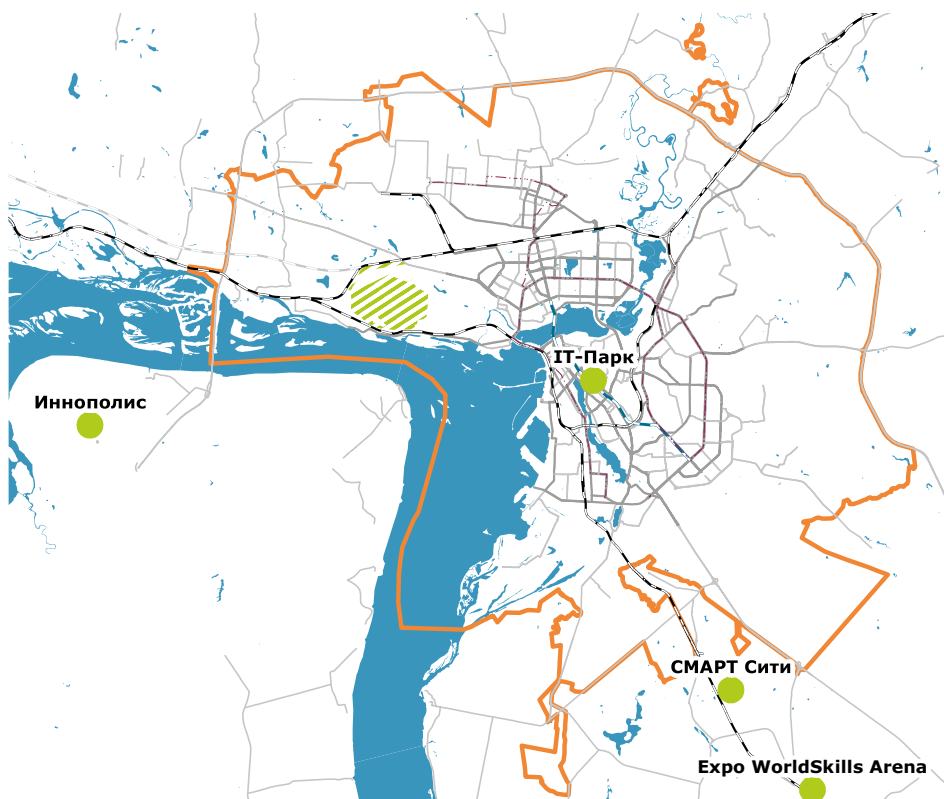
среди городов-миллионников по численности населения

2 место

по количеству населения среди городов
Приволжского федерального округа

ГОРОД ИМЕЕТ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ БРЕНД

«ТРЕТЬЯ СТОЛИЦА РОССИИ»



Условные обозначения:

- Границы города
- Кадастровые границы участка
- Точки роста

Конкурентными преимуществами Казани являются:

- развитая производственная база;
- высокая доля предприятий, выпускающих наукоемкую высокотехнологичную продукцию;
- значительный экспортный потенциал.

Основные тренды развития:

- «умная» экономика, поддержка высокотехнологичных рыночных продуктов и услуг (IT-Парк, Иннополис и др.);
- развитие малого и среднего предпринимательства;
- развитие международных деловых и выставочных функций (Kazan Expo, WorldSkills Arena).

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Согласно основным характеристикам бюджета муниципального образования города Казани на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (с изменениями на: 13.12.2017), прогнозируемый общий объем доходов бюджета муниципального образования города Казани на 2018 год составляет 20 173 374,56 тыс. рублей.

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

3-е место по совокупному капиталу собственных банков

3-е место среди городов Приволжского федерального округа по жилищному строительству

4-е место по индексу качества городской среды
(по данным Единого института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ)

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Казань является одним из крупнейших региональных центров, формирует одну из крупнейших в стране агломераций и самую крупную в Республике Татарстан, концентрирует межагломерационные связи, является центром системы расселения Республики Татарстан и демонстрирует устойчивые тренды расширения своей экономической роли.

КОНКУРСНАЯ ТЕРРИТОРИЯ

Конкурсный объект - жилой район планируемый к созданию в центральной части Кировского района г. Казани, Республика Татарстан, РФ.

Земельный участок расположен в периферийном поясе низкоплотной жилой застройки в западной части города Казани, но в пределах комфортной транспортной доступности до административного центра города.

20 мин

минут на личном автотранспорте

В соответствии с проектом Генерального плана города до 2035 года планируется создание сети трамвайных путей, реконструкция существующих автомагистралей, развитие новых транспортных узлов в непосредственной близости к участку.



Ситуационный план



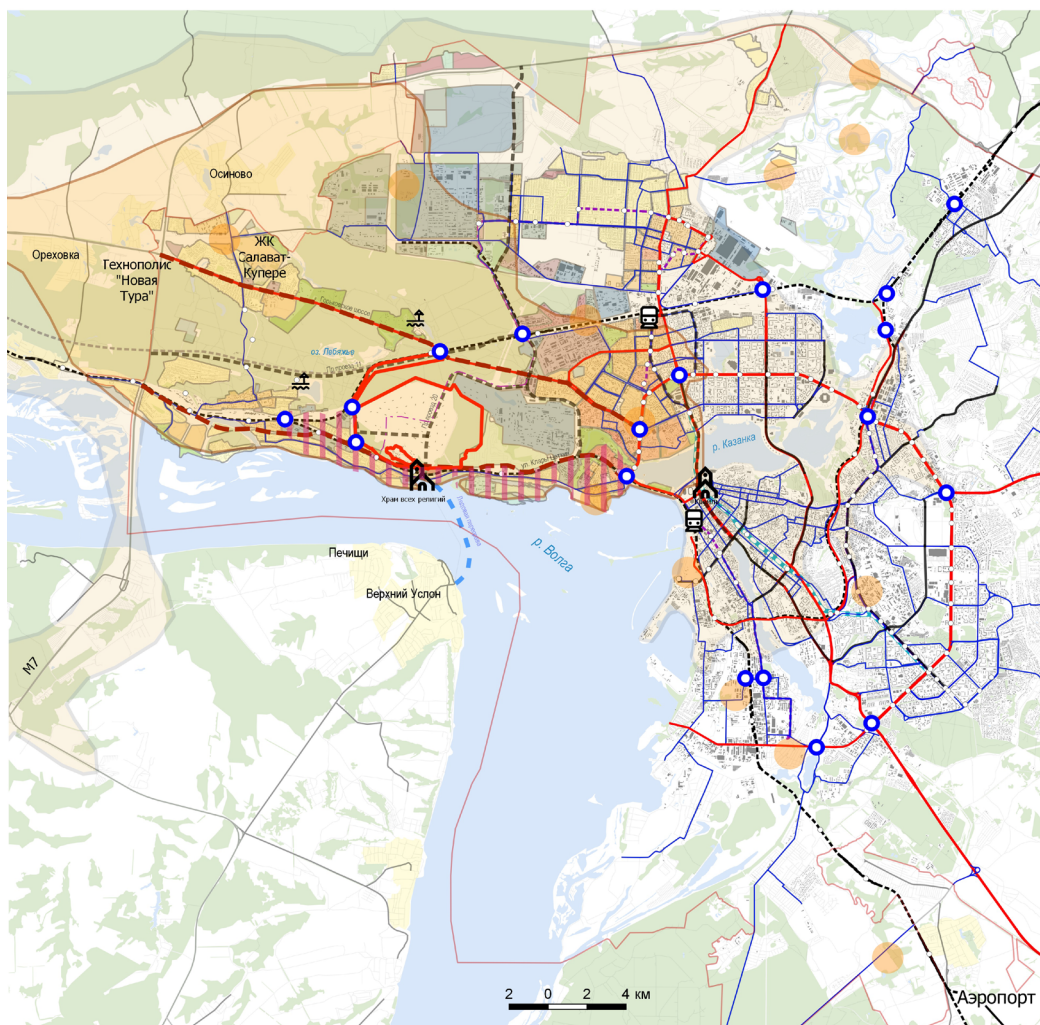
Условные обозначения:

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Границы города Кадастровые границы участка Центры развития ООПТ местного значения Пляж Строительство ЖК | Строящиеся и реконструируемые дороги: <ul style="list-style-type: none"> 1-ого класса 2-ого класса Планируемые трамвайные пути Ледовая переправа Автодороги: <ul style="list-style-type: none"> 1-ого класса 2-ого класса районного значения | Железные дороги: <ul style="list-style-type: none"> Существующие Проектируемые Трамвайные пути Метрополитен Городские вокзалы Остановки общественного транспорта: <ul style="list-style-type: none"> автобуса метрополитена железной дороги | 20-ти минутная транспортная доступность: <ul style="list-style-type: none"> общественным транспортом личным автотранспортом |
|--|---|---|--|

Функциональные зоны по генеральному плану

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Индивидуальная, блокированная и малоэтажная многоквартирная жилая застройка Многоквартирная средне- и многоэтажная застройка Зона размещения многоквартирной жилой застройки с высокой долей общественных функций Зона смешанного размещения жилой застройки и производственно-коммунальных объектов вне производственных зон | <ul style="list-style-type: none"> Зона размещения производственных и коммунально-складских объектов I-II классов опасности объектов III-IV классов опасности Зона смешанного размещения производственных, коммунально-складских объектов и участков жилой застройки Зона смешанного размещения производственных, коммунально-складских объектов и общественно-деловой застройки | <ul style="list-style-type: none"> Зона размещения объектов общественного назначения Зона размещения кладбищ, крематориев, мемориальных парков Зона размещения объектов специального назначения Рекреационная зона Зона размещения садоводств и дач |
|--|--|--|

Положение участка относительно транспортного каркаса г. Казани



Условные обозначения:

- Границы города
- Кадастровые границы участка

Автомобильные дороги:

- 1-ого класса
- 2-ого класса
- районного значения

Планируемые дороги по генплану:

- 1-ого класса
- 2-ого класса
- Ледовая переправа
- Планируемые трамвайные пути

Железные дороги:

- Существующие
- Планируемые

ЖД

- Метрополитен
- Транспортно-перес
- Городские вокзалы
- Остановки общ. транспорта

Транспортная доступность лп

- 20-ти минутная
- 30-ти минутная
- доступность общес. транспортом (20 м)

КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

- Диверсифицированность внешнего транспорта (автомобильный и ж/д транспорт, проектируемый трамвай);
- пешеходная и транспортная доступность прибрежной зоны Волги;
- комфортная транспортная доступность до административного центра города и районов приложения труда;
- рекреационная ценность ландшафта и близость крупной особо охраняемой территории «Лесопарк «Лебяжий»;
- наличие заброшенных объектов бывшей военной базы: фрагменты транспортной инфраструктуры (грунтовые дороги) и частично демонтированные здания (склады, казарменные помещения);
- высокая сохранность естественных и искусственно созданных древесных насаждений;
- зона перспективного формирования жилых районов смешанной этажности;
- перепад рельефа - от 75 до 100 м.



МИРОВЫЕ ТРЕНДЫ

Мировой опыт строительства экорайонов в смежных климатических и географических условиях, в т.ч. с активным редевелопментом территории военного назначения, позволил выявить ряд трендов, которые могут быть заимствованы для аналогичного проекта в пределах исследуемой территории г. Казани.

ДИФФУЗНАЯ ИНТЕГРИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК
АМАТЦИЕМС, ЛАТВИЯ

Краткая информация о проекте

209 300 га

количество земельных
участков

общая площадь

0,4–1,5 га

площадь земельного участка

Ключевые тренды

- Сохранение сложившейся пространственно-ландшафтной структуры (включая лесные массивы).
- Безбарьерная среда.
- Индивидуальное коттеджное строительство с использованием экологически чистых материалов.
- Автономное коммунальное обслуживание поселка.
- Формирование зоны экологического покоя.
- Пропаганда активного образа жизни.



УРБАНИСТИЧЕСКАЯ ДЕРЕВНЯ (КЛАСТЕРНАЯ ЗАСТРОЙКА)

ЭКОРАЙОН ВИИККИ,
ХЕЛЬСИНКИ, ФИНЛЯНДИЯ

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Краткая информация о проекте

1132 га

общая программируемая площадь

840 га

общая площадь

23 га

общая площадь жилой застройки (2016 г.)

292 га

количество земельных участков

Ключевые тренды

- Мультифункциональное программирование самодостаточно-го планировочного образования: жилая, коммерческая, образовательная, исследовательская, спортивная, рекреационная функции.
- Энергосберегающие решения жилых помещений в целях сокращения затрат на эксплуатацию и содержание.
- Диверсификация объектов жилой недвижимости для расширения целевых аудиторий с разным уровнем достатка.
- Создание общественных пространств для формирования гармоничного сообщества жильцов.
- Возможность ведения сельского хозяйства на ограниченных участках, находящихся в коллективной собственности.
- Экологически ориентированные технологии.
- Формирование устойчивого (sustainable), гармоничного сообщества жильцов.



ГОРОД «ПОД ПОЛОГОМ ЛЕСА»

КВАРТАЛ ВОБАН, ФРАЙБУРГ, ГЕРМАНИЯ

Краткая информация о проекте

41 га количество
земельных участков

15 энергоэффективных кварталов



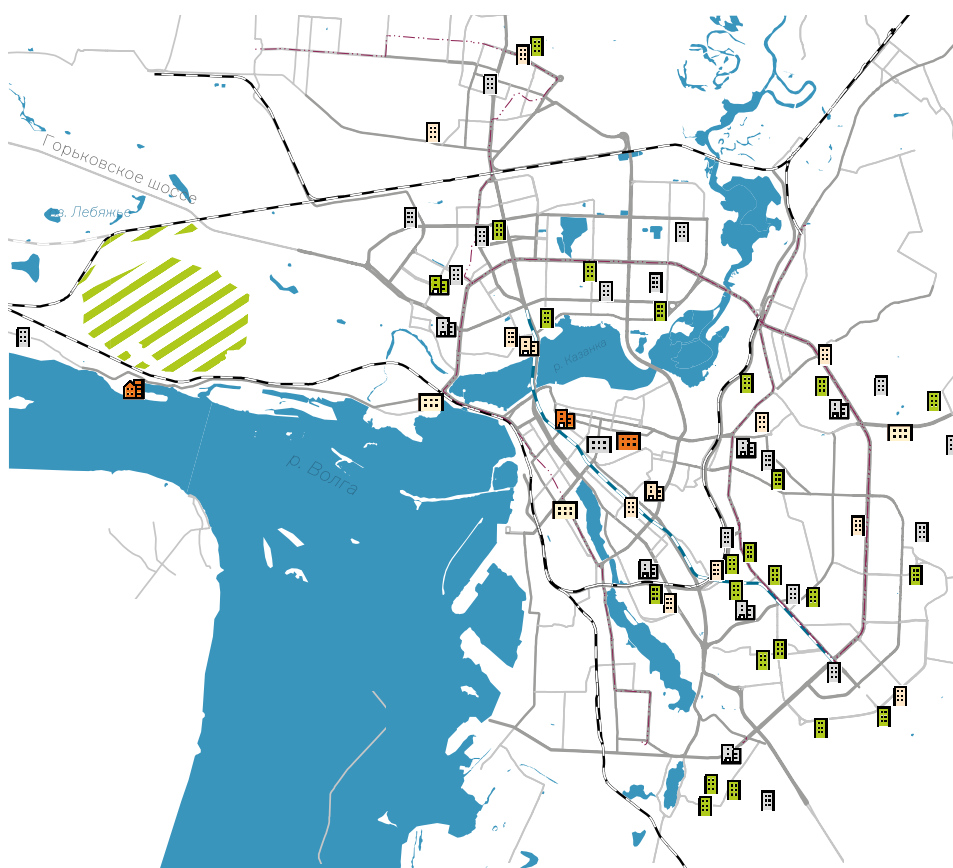
Ключевые тренды

- Ревитализация территории бывшей военной базы.
- Энергетическая автономность района (солнечные батареи, утепленные фасады домов).
- Блокированные, мало- и среднеэтажные многоквартирные дома.
- Развитая сеть общественного транспорта (трамвайная линия, каркас велосипедных и пешеходных дорожек).
- Террасное и вертикальное озеленение фасадов домов.



СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КАЗАНИ

Сфера жилищного строительства в Казани демонстрирует применение всех ключевых общероссийских трендов и отличается высокой конкуренцией по количеству и разнообразию жилой недвижимости, уровню комфортности жилой среды.



Границы города Кадастровые границы участка

Среднеэтажная застройка
Многоэтажная застройка
Смешанная застройка
Смешанная многоэтажная
и индивидуальная жилая
застройка

Повышенной
комфортности
Бизнес
Комфорт
Эконом

71 проект

жилищного строительства
(с 2017 года по настоящее время)

По классам комфортности

22 проекта

эконом-
класса

29 проектов

комфорт-
класса

15 проектов

бизнес-
класса

5 проектов

повышенной
комфортности

По уровню этажности

62 проекта

многоэтажная
застройка

8 проектов

среднеэтажная
застройка

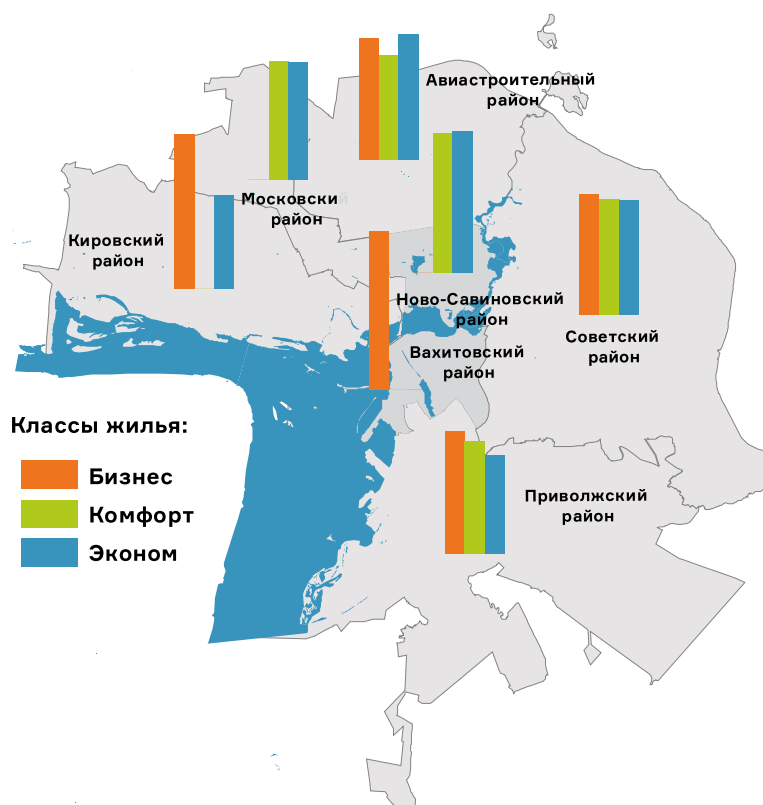
1 проект

малоэтажная
застройка

Индекс транспортной доступности



Стоимость жилья по районам Казани



Экологическая ситуация



За счет комфортной доступности до центра города и планируемого развития транспортной сети, улучшения экологической ситуации и соседства с крупными залесёнными территориями Кировский район может позиционироваться как привлекательный для приобретения недвижимости в его пределах.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМО- СТИ В Г. КАЗАНИ

Планируемый вариант жилищного строительства – мало- и среднеэтажная дискретная застройка с максимальной интеграцией в существующий ландшафт не имеет прямых аналогов-конкурентов. Планируемое развитие территории предполагает использование схожих трендов развития (ЖК «Ясная Поляна», экодережня «Эстачи») и лучших практик создания комфортной городской среды (ЖК ART CITY).

Основные особенности ключевых конкурентов на рынке жилищного строительства г. Казани, применение которых планируется при создании экорайона:

- «Загородная жизнь в черте города» - формирование коттеджных поселков с автономной коммунальной инфраструктурой, собственными образовательными, коммерческими объектами.
- Оригинальные дизайнерские решения объектов недвижимости и благоустройства мест общего пользования.
- Обеспеченность дошкольными и учреждениями среднего образования, иными объектами инфраструктуры.
- Использование экологически чистых и эргономичных материалов, энергосберегающих технологий.
- Развитая система общественных, в т.ч. рекреационных пространств (парки, сады, скверы, бульвары, зоны отдыха)



ОЦЕНКА ДИНАМИКИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика зарегистрированных сделок с объектами жилой недвижимости в Казани и сопряженных районах демонстрирует:

- Относительную стабилизацию спроса после кризисного спада на все типы объектов на первичном и на вторичном рынках.
- Сопоставимость объема спроса на ИЖС и земельные участки в Казани и совокупного объема спроса в сопряженных районах.
- Преобладание спроса на земельные участки малого размера в Казани и среднего размера в прилегающих районах.
- Возрастание спроса на ИЖС среднего размера в Казани и прилегающих районах.
- Ощутимое участие объектов вторичного рынка жилой недвижимости в городе Казани.

ОЦЕНКА ДИНАМИКИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

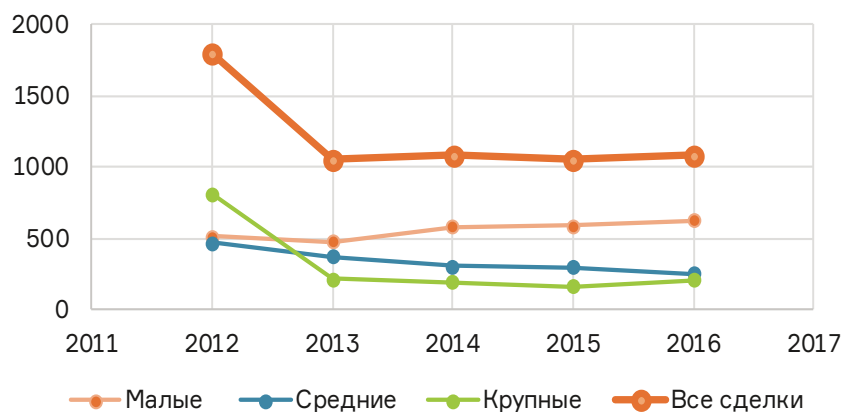
Г. КАЗАНЬ

(на основании данных Росреестра
о зарегистрированных сделках)

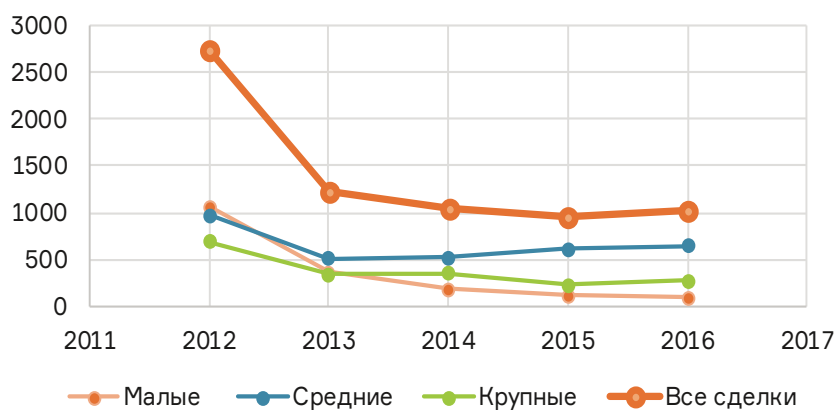
Динамика зарегистрированных сделок с объектами жилой недвижимости в Казани на первичном и вторичном рынке: квартир, отдельно стоящих жилых зданий, земельных участков для индивидуального жилого строительства демонстрирует спрос на объекты небольшой площади за исключением вновь строящихся объектов ИЖС, среди которых преобладают здания среднего размера.

В настоящий момент можно говорить об относительной стабилизации спроса на все типы объектов и сопоставимость объема спроса на объекты индивидуального жилищного строительства и земельные участки.

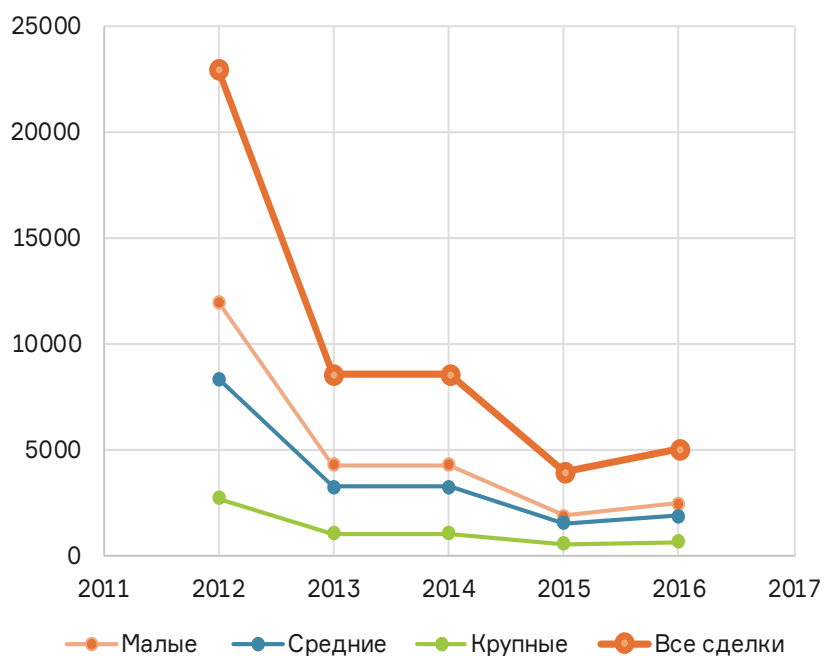
Земельные участки



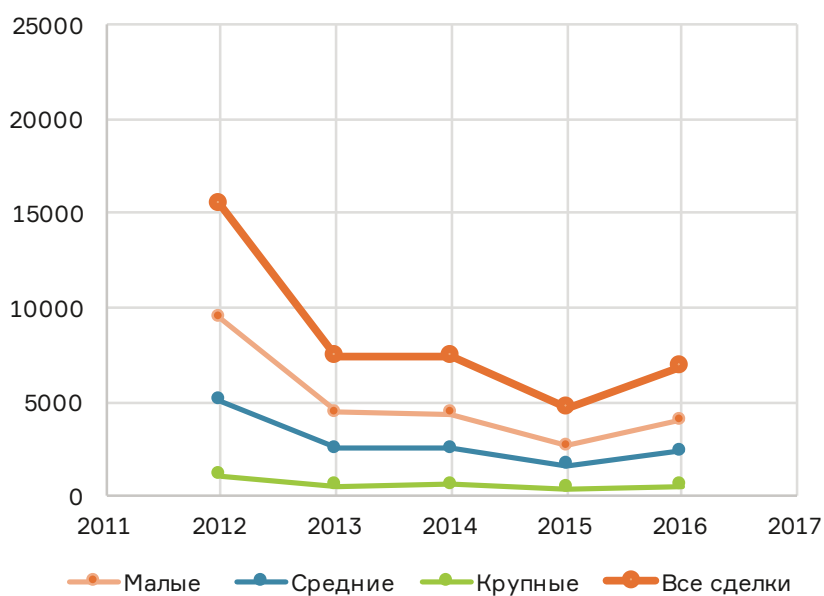
Новостройки (здания)



Новостройки (квартиры)



Вторичное жилье (квартиры)



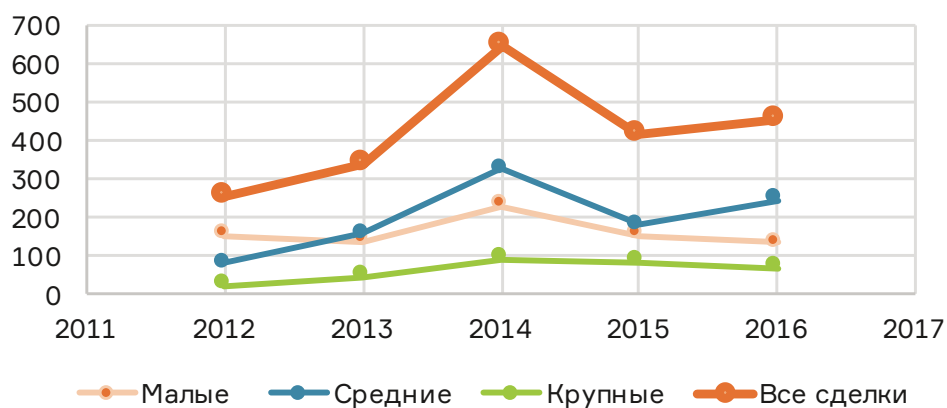
ОЦЕНКА ДИНАМИКИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИЛЕГАЮЩИЕ РАЙОНЫ

(на основании данных Росреестра
о зарегистрированных сделках)

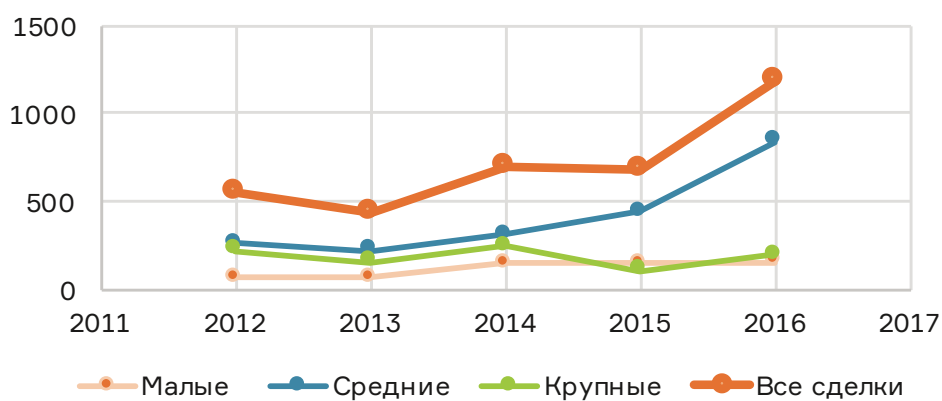
Согласно данным по зарегистрированным сделкам в прилегающих районах: Лаишевском, Зеленодольском, Пестречинском, Высокогорском и Верхнеуслонском, спрос на земельные участки на первичном рынке неизменно растет, спрос на крупные участки практически не меняется. Наиболее активно повышается спрос на участки и здания среднего размера.

В целом следует отметить относительную стабилизацию количества сделок и преобладание сделок на первичном рынке над вторичным, а также превышение сделок с участками над сделками с жилыми зданиями в сопряженных районах.

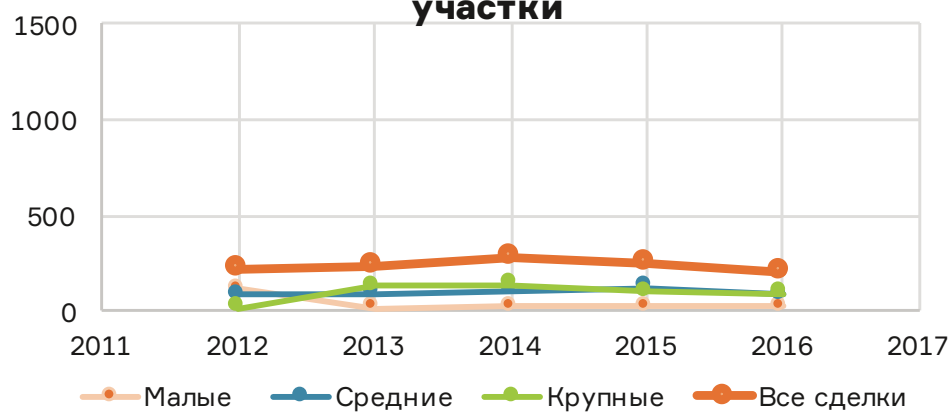
Новостройки (здания)



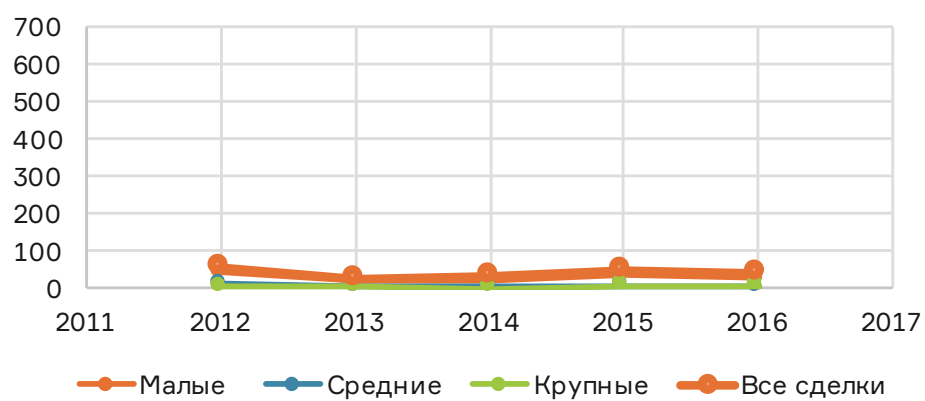
Земельные участки



Ранее сформированные земельные участки



Вторичное жилье (здания)

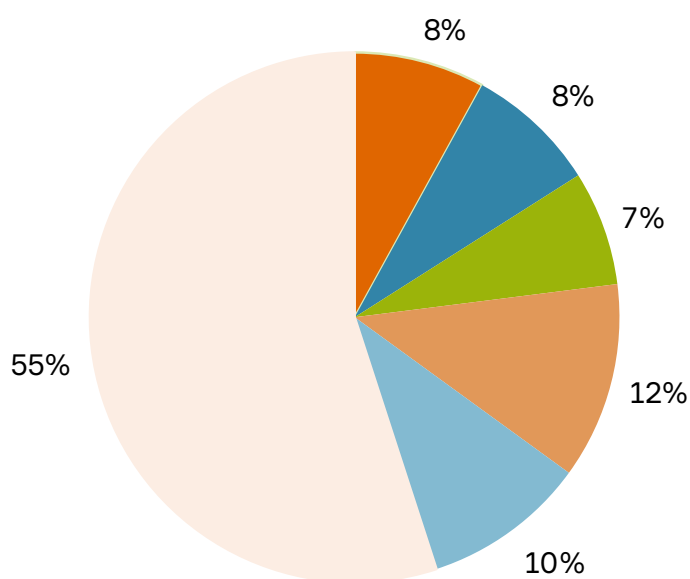


КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЦЕЛЕВЫХ АУДИТОРИЙ

По итогам социологического исследования, целью которого являлась оценка спроса на жилую недвижимость,

45 % жителей

Казани и близлежащих пригородов планируют приобретение жилья в Казани.



■ Не позже, чем через 1 год

■ От 2-х до 3-х лет

■ Позже, чем через 5 лет

■ От 1 года до 2-х лет

■ От 3 до 5 лет

■ Нет, не планирую

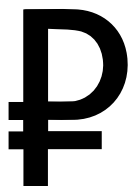
Покупка жилой недвижимости в сегменте индивидуального жилого строительства (ИЖС) наиболее актуальна для:

31-60 лет

возраст

55 тыс. руб

среднемесячный доход



3 млн руб.

стоимость жилья



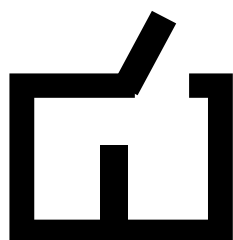
типы занятости

руководители
бизнеса

предприниматели

фрилансеры

фермеры



от 75 до 130 м²

интересующая площадь

Для планирующих приобретение ИЖС основными факторами привлекательности являются:



от 74 до 115 м²

потенциальная площадь объекта, планируемого к приобретению для планирующих покупку таунхауса или коттеджа

Для планирующих приобретение таунхауса или коттеджа наиболее значимыми факторами повышения привлекательности территориально удаленного жилья являются:

- его хорошая транспортная доступность (68%),
- хорошая социальная инфраструктура (68%)
- наличие работы рядом с домом (64%).

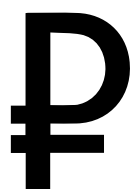
Покупкой квартир в домах средней этажности
заинтересованы люди:

31-60 лет

возраст

40 тыс. руб

среднемесячный доход



2,4 млн руб.

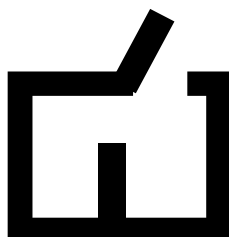
стоимость жилья



типы занятости

**Менеджеры
среднего звена**

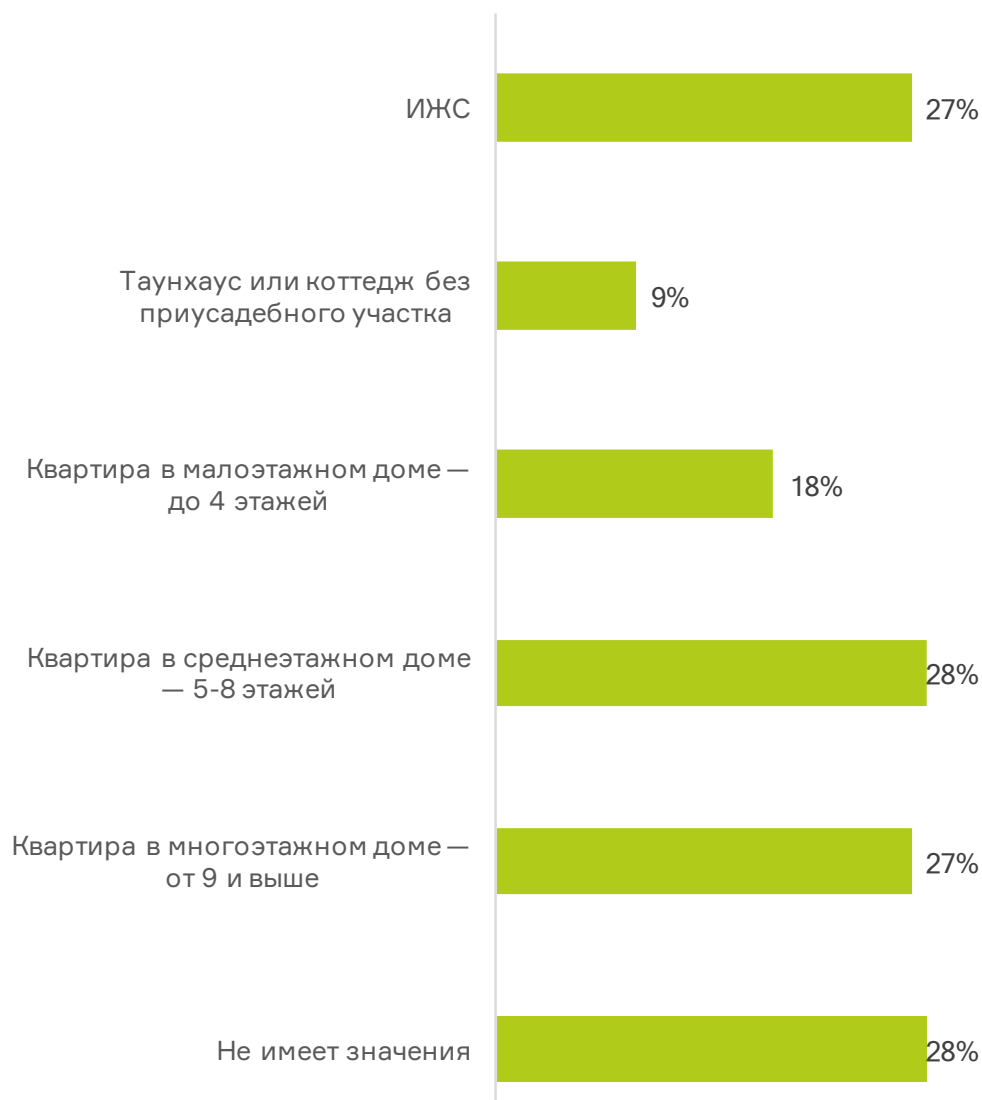
Пенсионеры



от 50 до 75 м²

интересующая площадь

Предпочтительный тип жилья (данные целевого опроса)*



В качестве предпочтительного объекта недвижимости рассматриваются квартиры в многоэтажных и среднеэтажных домах. Кроме того, довольно популярным вариантом является ИЖС. Реже всего как предпочтительный объект для приобретения рассматривается таунхаус или коттедж без приусадебного участка.

*Примечания:

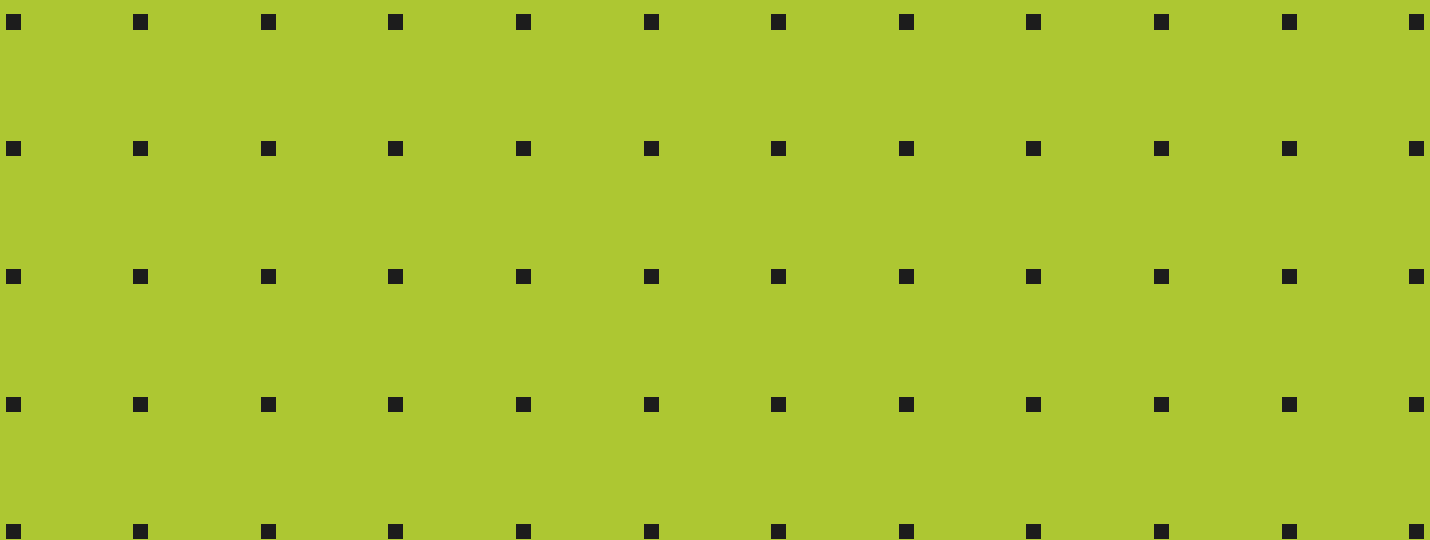
- вопрос со множественным выбором (несколько вариантов ответа);
- здесь и далее группы покупателей разного типа жилья выделены среди тех, кто отметил, что собирается приобрести жилье в течение ближайших 3-х лет.

ОСНОВНЫЕ ЗАПРОСЫ ЦЕЛЕВЫХ АУДИТОРИЙ

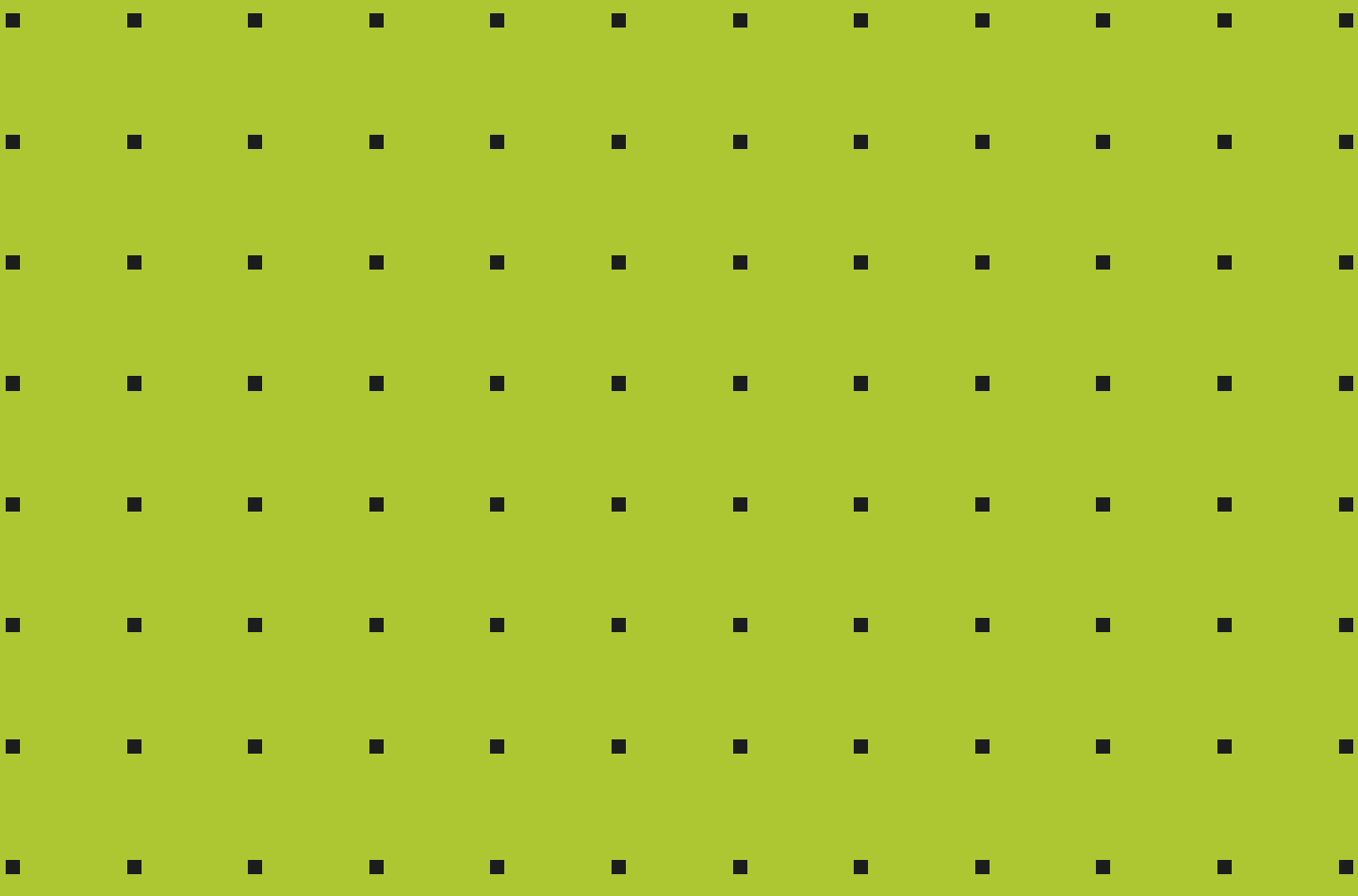
На основании результатов социологического исследования, анализа мировых трендов развития жилой недвижимости в аналогичных условиях и оценки характеристик жилой недвижимости на рынке Казани могут быть сформулированы ожидаемые запросы потенциальных целевых аудиторий, которые должны учитываться при разработке Концепции развития экорайона:

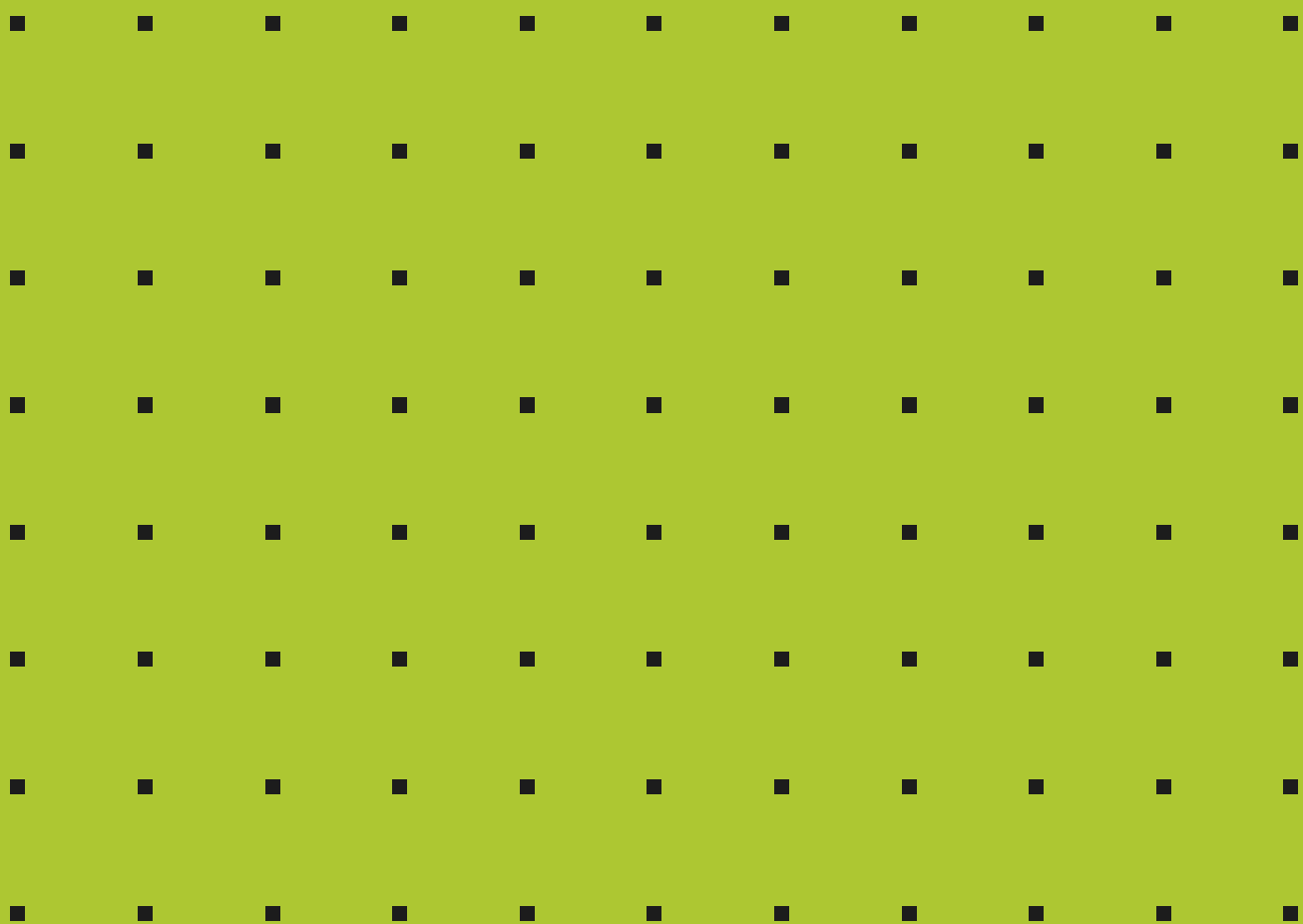
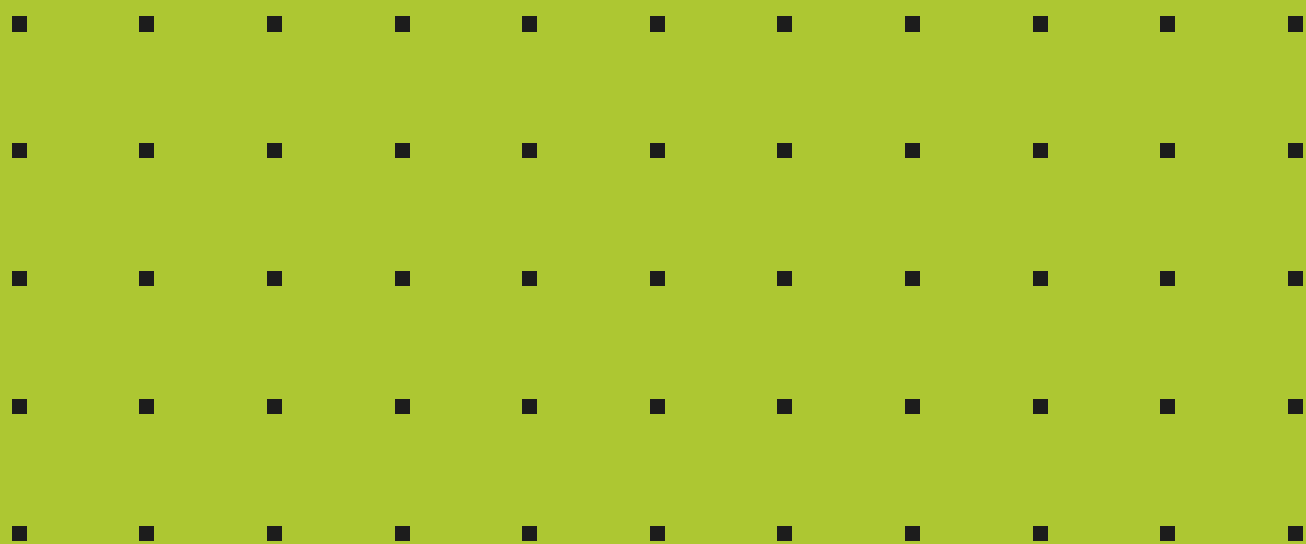
- Укрепление и расширение запросов на комфортную городскую среду (обеспеченность социальной инфраструктурой в зоне пешеходной доступности, современные общественные пространства, транспортная связанность территории и др.) для всех целевых аудиторий.
- Расширение запроса на проживание в экологически благоприятных условиях, в том числе в природном окружении, прежде всего у наиболее платежеспособного сегмента целевых аудиторий и потенциальных покупателей с детьми.

Появление новых запросов у потребителей на ресурсосберегающие технологии, в том числе на энергосбережение, в связи с ростом цен на услуги ЖКХ (для всех целевых аудиторий) и распространением экологоориентированного образа жизни (для наиболее прогрессивного сегмента целевых аудиторий).



СОСТАВ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ





ПРИНЦИПЫ РАЗРАБОТКИ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Разработка Концепции и Мастер-плана экорайона в г. Казани на территории бывшей 43-й центральной артиллерийской базы боеприпасов Главного ракетно-артиллерийского управления (ГРАУ) Минобороны РФ в Казани.

Планируемые показатели развития территории:

- общая площадь территории – 759,9 га;
- площадь планируемого жилого района – 250-300 га;
- природно-рекреационные зоны – 200-300 га;
- общественно-деловые зоны – 100-200 га;
- коммунальная зона – 30 га;
- смешанная застройка: ИЖС (75,5%), малоэтажная блокированная (2-3 этажа) и среднеэтажная (4-5 этажей) (25%);
- численность населения – 20 тыс. чел.;
- предельный объем застройки 450 тыс. м².

1. Соответствие Стратегии социально-экономического развития г. Казани до 2030 года, градостроительным и нормативным документам Республики Татарстан

Стратегией социально-экономического развития г. Казани до 2030 года предполагается полицентричное развитие города, позволяющее сохранить историко-культурные объекты и средовые здания, сохранить и улучшить природные условия, создать рабочие места в сфере услуг в периферийных районах.

Развитие жилищного фонда Казани на период до 2035 года будет определяться:

- увеличением потребности населения в жилье и улучшением жилищных условий, обуславливающим новое строительство;
- темпами и размером финансирования жилищного строительства;
- платежеспособностью жителей Казани и прибывающих в город на постоянное место жительства мигрантов;
- возможностями инвестиционного и строительного комплекса и др. факторами.

Направление развития территории должно соответствовать:

- положениям проекта актуализированного Генерального плана городского округа Казань, предусматривающим отнесение участка развития к зоне перспективного формирования жилых районов смешанной этажности, с удовлетворением потребностей в новом строительстве учреждений социальной сферы в разрезе функциональных зон для обеспечения района новой жилой застройки и ликвидации сложившегося дефицита;
- действующим ограничениям градостроительной деятельности, установленным;
- задачам пространственного развития городского округа Казань.

2. Раскрытие основной идеи развития экорайона

Идея экорайона предполагает создание городской среды нового типа, расположенного в 20 минутах езды от центра города, со следующими характеристиками:

- Сформированный с максимально возможным сохранением существующих естественных и трансформированных ландшафтов залесённой холмистой местности левого берега Волги, сопряженной с ООПТ местного значения «Городской лесопарк «Лебяжье».
- Транслирующий новый образ жизни не только в Казани, но и других городах России.
- С разнообразной и безопасной средой для жизни, отвечающей современным стандартам качества комфортной жилой среды.
- С гармоничным сообществом жителей.
- С возможностью выбора образа жизни за счет разнообразия типов малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки.
- Являющийся полигоном для выработки экотехнологических решений.

Транслируемые ценности и образ жизни

- Возможность в черте города жить в природном окружении.
- Возможность как для пассивного, так и активного взаимодействия с природой.
- Комфортная транспортная доступность исторического и административного центра Казани, общественных объектов различного назначения.
- Удовлетворение повседневных бытовых запросов на территории жилого комплекса.
- Здоровый образ жизни.
- Добрососедские отношения и социальная вовлеченность в жизнь района.
- Эстетические стандарты формирования визуальной среды.

Предлагаемая идея должна основываться на градостроительных предпосылках развития, характеристиках участка (прежде всего высокая залесённость и незастроенность территории) и учитывать особенности конкурентной среды на рынке жилой недвижимости Казани, а также современные мировые тенденции развития жилой недвижимости в схожих условиях.

3. Сохранение сложившейся пространственно-ландшафтной структуры территории

Одним из ключевых преимуществ территории является высокая сохранность природного ландшафта и сопряженность с особо охраняемой природной территорией местного значения «Городской лесопарк «Лебяжье», в связи с чем важным аспектом планирования должна стать интеграция новой застройки в сложившуюся окружающую среду.

Согласно предлагаемому Генеральным планом города варианту «устойчивая Казань» предполагается, что «зона исторического центра» и «срединный пояс» развиваются как зоны наиболее эффективного города. Одновременно с этим ограничивается урбанизация зоны природно-экологического каркаса. «Периферийный пояс» развивается как пригород: сдерживается необоснованная высокоплотная застройка, поддерживается развитие природных территорий, индивидуального жилого фонда, малоэтажного многоквартирного фонда с высокой долей озеленения на участках.

В Концепции должна быть предложена модель развития, предполагающая максимальную сохранность ландшафтных особенностей территории и закрепление за ней буферной роли периферийной зоны, включая рекреационную значимость.

4. Следование мировым трендам развития экорайонов

Мировой опыт развития экорайонов в смежных климатических и географических условиях, в т.ч. с активным редевелопментом территории военного назначения демонстрирует следующие тренды, которые могут быть заимствованы при обосновании развития конкурсной территории в г. Казани:

- ревитализация бывших территорий нежилого назначения;
- формирование “внегородского” образа жизни в черте города;
- сценарии использования специальных выделенных участков для ведения индивидуального и коллективного садоводства и огородничества;
- диверсификация стилей жизни: coliving (совместное жилье) и coworking (совместная работа) или уединенный образ жизни;
- энергетическая автономность района (солнечные батареи, утепленные фасады домов).

Ожидается, что Концепция будет разработана с учетом современных мировых тенденций развития территорий схожего типа и класса в выбранной нише, переосмысленных применительно к территории бывшей военной базы в Кировском районе г. Казани.

5. Эффективное функциональное программирование и комплексное развитие территории

В целях комплексного развития всего участка предусмотрено поэтапное освоение с одновременным созданием инженерной и социальной инфраструктуры, включая улично-дорожную сеть, инженерную и рекреационную инфраструктуру, выделением автономных «пусковых» комплексов жилой недвижимости.

Экорайон связан с центром города магистральными улицами общегородского значения 1 класса, Горьковским шоссе, линиями железных дорог. Улично-дорожная сеть экорайона ориентирована на преимущественное использование общественного транспорта и развитие вело-пешеходной инфраструктуры.

Связность территории с местами приложения труда будет обеспечиваться за счет доступности к станциям скоростного внеуличного транспорта, сквозной трамвайной линией, организованной в формате «зеленого коридора».

В Концепции комплексное развитие территории, с учетом перспектив формирования транспортного каркаса и зон размещения объектов общественного назначения как на участке проектирования, так и на прилегающих территориях, в том числе, включая предложения актуализированного Генерального плана по размещению зоны объектов общественного назначения вдоль трассы железной дороги и станции «Старое Аракчино».

Дискретный тип планировочной организации территории при реализации транзитно-ориентированного подхода к развитию территории позволит уменьшить количество перемещений жителей на индивидуальном транспорте за счет формирования многофункциональных зон, в состав которых включаются объекты делового назначения, торговли, досуга, жилья.

Концепция должна учитывать размещение социально-гарантированного минимума инфраструктуры — здравоохранения, образования, дошкольного воспитания, спорта, магазинов шаговой доступности:



Дошкольных образовательных организаций (для зон смешанной застройки): при застройке ИЖС — на 420 мест, при малоэтажной застройке на 2 807 мест.



Общеобразовательных организаций (для зон смешанной застройки): при застройке ИЖС — на 902 места, при малоэтажной застройке на 5 925 мест.



Поликлиник (для зон смешанной застройки): при застройке ИЖС — на 96 пос./смен, при малоэтажной застройке на 624 пос./смен.



На основании комплексного анализа стратегических целей развития Казани и градостроительного потенциала территории, тенденций рынка недвижимости и мировой практики релевантных проектов в Концепции необходимо сформировать перечень услуг, обеспечивающий создание диверсифицированных типов застройки (смешанная мало- и среднеэтажная) и стилей жизни.

Мультифункциональное программирование предусматривает также максимальное разнообразие социально-культурной, рекреационной, образовательной, спортивной инфраструктуры в объеме, востребованном различными целевыми аудиториями.

В Концепции должен быть предложен диверсифицированный набор функций для самостоятельного планировочного образования жилого экорайона.

6. Диверсификация объектов жилой недвижимости для расширения целевых аудиторий с разным уровнем достатка

В процессе проведения социологического и маркетингового исследования был оценен рынок жилой недвижимости в Казани. На основании этих исследований был сформирован предварительный перечень типов жилой застройки, которые могут быть востребованы потенциальными целевыми аудиториями:

0,06-0,12 га

площадь участков

75-130 м²

площадь помещений

Диффузная интегрированная застройка - участки застройки преимущественно ИЖС, разделенные крупными зелеными массивами.

75-120 м²

площадь помещений

Урбанистическая деревня – компактные участки кластерной индивидуальной и блокированной застройки, интегрированные в природную среду.

50-70 м²

площадь помещений

Город «под пологом леса» – мало- и среднеэтажная застройка с высокой долей озеленения.

В Концепции должна быть предложена вариативность типов застройки на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Казань, с большим разнообразием архитектурных опций (переменная этажность, индивидуальные проекты или усовершенствованные серийные проекты с проработкой архитектурного облика).

7. Формирование единого дизайн-кода при вариативности архитектурно-планировочных решений объектов жилой недвижимости

Комплексный подход к развитию территории, формирование особой среды планируемого экорайона предопределяет необходимость создания комфортного городского пространства посредством установления определенных правил, регламентирующих этот процесс.

В Концепции необходимо предусмотреть предложения по формированию единого дизайн-кода, контекстуальный подход к проектированию экорайона, стилевое единство среды при вариативности архитектурных и дизайнерских решений: разнообразие фасадов стрит-ритейла и других общественных зданий, цветовое зонирование, локальное освещение и т.д.

8. Современные технологические решения

Создание экорайонов предполагает использование эколого-ориентированных технологий как при проектировании объектов жилой и нежилкой недвижимости (снижение энергетических нагрузок, ресурсосбережение и др.), так и при выборе типа планировочной организации (щадящая интеграция застройки в окружающую среду, формирование единой системы существующих природных территорий с искусственно создаваемыми озелененными пространствами, выделение специальных участков для ведения коллективного садоводства и огородничества).

При выборе технологических решений необходимо также учитывать характеристики внешнего облика зданий, конструктивные параметры, показатели энергоэффективности в целях сокращения затрат на эксплуатацию и содержание объектов, а также особенности транспортного обслуживания населения с приоритетом экологических видов транспорта.

Экологоориентированные решения могут также быть применены для общественных объектов, поддерживающих основную идею создания микрорайона, например, создание «Экотехнопарка» — объекта, ориентированного на экологическое просвещение и выработку экотехнологических решений и являющегося современным мультифункциональным пространством, адаптированным для культурно-просветительской деятельности, рекреации и малого бизнеса.

Концепция должна предусматривать современные реализуемые эколого-ориентированные решения, адаптированные к природно-климатическим условиям территории.

9. Поэтапное развитие территории с адаптивной моделью реализации

Развитие экорайона предполагает поэтапную реализацию освоения в 3 очереди, по итогам которой будет сформирована самодостаточная планировочная единица 1-го уровня — жилой район в южной части участка, включающий:

- центр жилого района с необходимой инфраструктурой;
- зоны общественной и коммерческой инфраструктуры, которые функционально связаны, но не предполагают одновременной реализации;
- рекреационные территории различного типа, ориентированные как на местных жителей, так и на городских рекреантов других районов.

Этап 1-й очереди реализации

Формирование центра жилого района в южной части участка с преобладанием ИЖС (75% участка) и среднеэтажной застройки (3-5 этажей), созданием социальной инфраструктуры, рекреации шаговой доступности и мест приложения труда.

Этап 2-й очереди реализации

Предполагает жилую застройку с преобладанием ИЖС (75% участка) и малоэтажной застройки (до 3 этажей), общественная и коммерческая инфраструктура (экотехнопарк, предприятия торговли, сервиса, образования и спорта), специализирующиеся на предоставлении услуг различным целевым аудиториям.

Этап 3-й очереди реализации

Предполагает жилую застройку с преобладанием ИЖС (75% участка) и блокированной застройки (до 10 блоков).

В результате ожидается разработка архитектурно-планировочной концепции развития экорайона с выделением трех очередей реализации и детальной проработкой 1-й очереди реализации.

10. Эффективная финансово-экономическая модель функционирования территории

Предполагает экономическую эффективность реализации выбранного типа застройки, учитывая динамику спроса на объекты жилищного фонда, взаимосвязанные с макроэкономическими параметрами Республики Татарстан, демографические показатели, позиционированием “экорайона” как нового типа среды для всего региона.

При формировании этапов развития территории Концепция должна учесть не только существующие запросы представителей различных целевых аудиторий, но и возможность их изменений, в том числе вследствие развития новых тенденций в результате конкуренции на рынке жилой недвижимости, реализации государственных инициатив в области жилищного строительства, распространения передовых российских и мировых трендов.

В результате ожидается разработка экономически эффективной модели поэтапной реализации Концепции развития территории до 2030 года, гибко реагирующей на изменения спроса на объекты жилой недвижимости в различные периоды реализации и содержащей детализированные финансовые и экономические параметры реализации объектов 1-й очереди и рамочные параметры реализации объектов 2-й и 3-й очередей.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПОДГОТОВКЕ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- Соответствие градостроительному потенциалу территории, градостроительным нормативам Российской Федерации, Республики Татарстан и основным положениям актуализированного проекта Генерального плана городского округа Казани.
- Использование преимуществ участка размещения экорайона - разнообразие рельефа и природно-рекреационных возможностей, обеспеченность пассажирским транспортом и 20-минутную доступность до центра Казани.
- Функционально-планировочные и объемно-планировочные решения, оптимально использующие потенциал участка и интеграцию в окружающий природный ландшафт.
- Учет особых условий и ограничений по использованию территории (СЗЗ КГКПЗ, ООПТ местного значения "Городской лесопарк "Лебяжье").
- Учет особенностей рынка жилой недвижимости Казани.
- Следование мировым трендам создания экорайонов и общероссийским тенденциям формирования комфортной городской среды.
- Использование современных технологических решений, в том числе конструктивных, по оформлению фасадов, ресурсосберегающих технологий.

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ I ЭТАПА

На первом этапе конкурса участники предоставляют:

- портфолио из 5 релевантных реализованных проектов комплексных жилых мало- и среднеэтажных комплексов участника Конкурса, а именно:
 - комплексных проектов, разработанных участниками самостоятельно или в составе консорциумов;
 - архитектурно-градостроительных проектов жилой комплексной мало- и среднеэтажной застройки;
 - иные проекты в заявленной области.
- Эссе с описанием ключевых идей Концепции развития эко-района с описанием подхода к разработке функциональных и планировочных решений, а также экономического обоснования. Количество знаков — 2 000–5 000.
- Графическую часть с визуализациями архитектурно-градостроительных решений (по желанию).

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ II ЭТАПА

На втором этапе конкурса финалисты предоставляют:



**Архитектурно-градостроительную
концепцию и мастер-план экорайона**



**Рамочную финансово-экономическую
модель реализации Концепции до 2030 года**



**Детализированную архитектурно-градострои-
тельную концепцию и эскизный проект терри-
тории 1-й очереди реализации**

1. Архитектурно-градостроительная концеп- ция и мастер-план экорайона

- Уточненная модель функционального программирова-
ния территории.
- Ландшафтно-планировочная структура территории.
Функционально-планировочная организация территории,
с выделением участков 3-х очередей реализации.
- Архитектурные и объемно-пространственные решения жи-
лой застройки, объектов общественного назначения.
- Принципиальные схемы организации транспортного обслу-
живания и системы инженерного обеспечения территории.
- Уточненные технико-экономические показатели разви-
тия территории с разбивкой по 3-м очередям.

2. Рамочная финансово-экономическая модель реализации Концепции до 2030 года

- Конкурсные предложения должны быть экономически устойчивыми, обеспечивать эффективную и рациональную реализацию проекта, в том числе с точки зрения оптимизации затрат на строительные работы и последующую эксплуатацию объектов, соотношения бюджетного и внебюджетного финансирования, сроков окупаемости затрат.
- Финалисты Конкурса должны разработать детализированную финансово-экономическую модель для территории 1-й очереди реализации с учетом динамики спроса на объекты жилой недвижимости в г. Казани и рамочную модель на весь период реализации Концепции.

3. Детализированная архитектурно-градостроительная концепция и эскизный проект территории 1-й очереди реализации

- Предложения по функционально-планировочной организации территории с учетом функционального программирования территории первого этапа освоения.
- Определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.
- Объемно-планировочные и архитектурные решения объектов первой очереди освоения, в соответствии с их функциональным назначением, учитывающих модульность решений и единый стиль застройки по основным примерам принятой типологии застройки.
- Планировочные и ландшафтно-архитектурные решения системы общественных пространств и предложения по благоустройству территории, взаимоувязанные с сложившейся системой общественных пространств прилегающих территорий.

Концепция должна содержать общую архитектурно-градостроительную модель всего экорайона, финансово-экономическую модель, обосновывающие оптимальные параметры реализации проекта и детализированные решения для объектов 1-й очереди реализации с формированием ядра экорайона в южной части участка с преобладанием ИЖС (75% участка) и среднеэтажной застройки (3-5 этажей), созданием объектов социальной инфраструктуры и рекреации в шаговой доступности.

ФОРМАТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ МАТЕРИАЛОВ



альбомы, в т. ч.
Пояснительная
записка



планшеты

3D

3D-визуализация

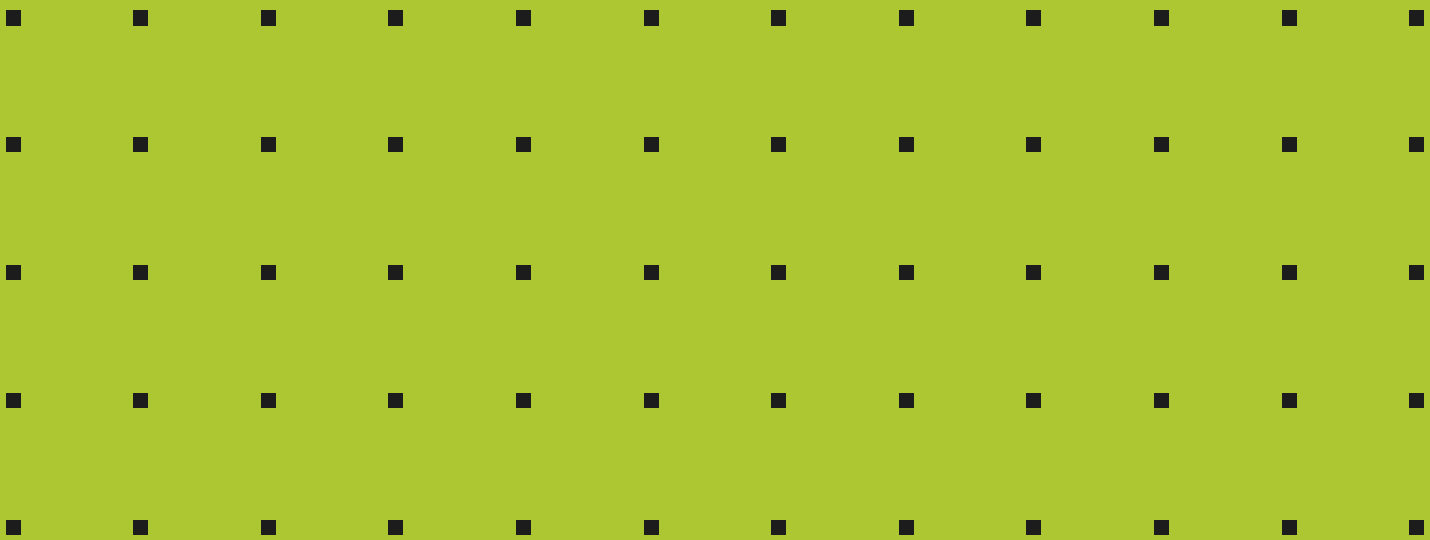


презентация

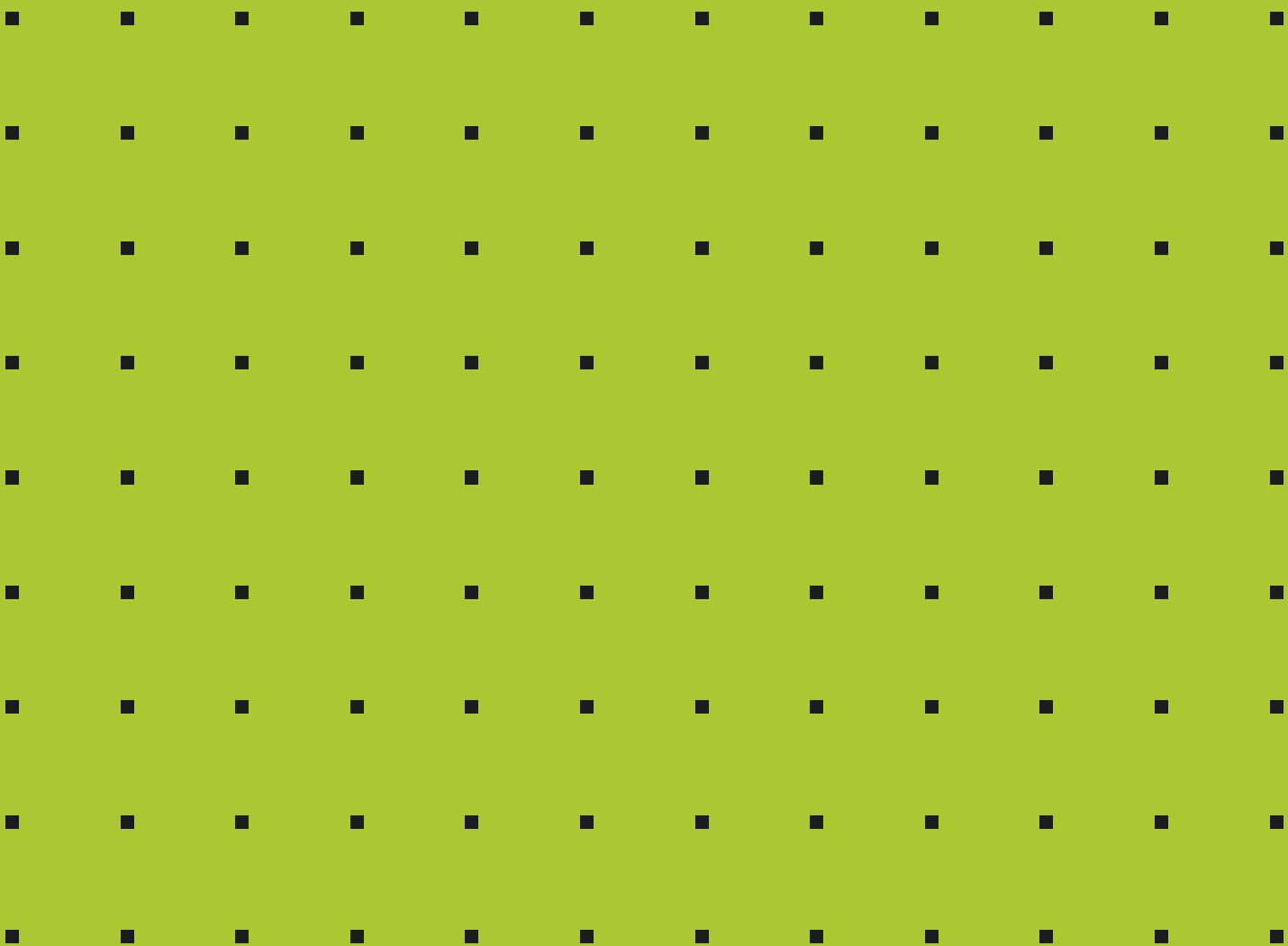


видеоролик с 3D-визуализациями
предложенных проектных решений

На усмотрение участников в составе конкурсных предложений могут быть подготовлены дополнительные материалы, необходимые для обоснования конкурсных идей.



**Информация, содержащаяся в настоящем Приглашении к участию,
не является окончательной и может быть скорректирована.**



**Полная информация о Конкурсе, включая требования
к участникам, содержится в разделе «Условия Конкурса»
на сайте Конкурса — contestkzn.ru**